

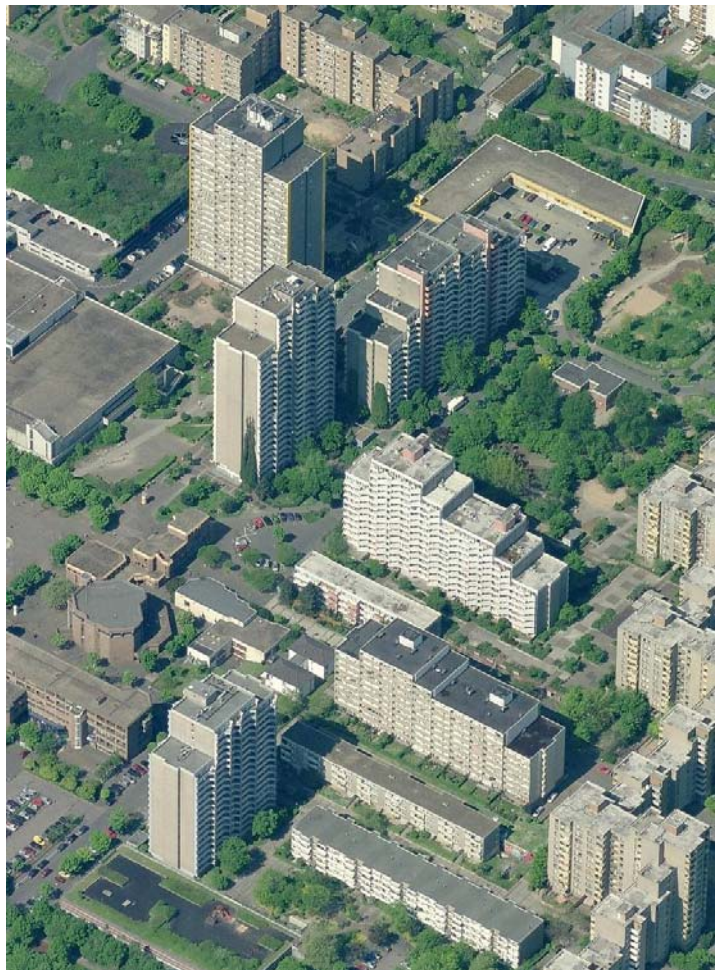
Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 BauGB für Chorweiler-Mitte

1. Ausgangslage

Ende 1957 wurde aufgrund des allgemeinen Bevölkerungszuwachses, der die Ansiedlung neuer Industrien und die Schaffung neuer Wohn- und Siedlungsgebiete notwendig machte, das Projekt „Neue Stadt Köln-Chorweiler“ in Angriff genommen. Mitte der 1970er Jahre war die Projektumsetzung insbesondere bezüglich neuer Wohngebiete in Seeberg, Heimersdorf, Volkhoven soweit vorangeschritten, dass ab 1971 der Kernbereich des Stadtteils Chorweiler – das seinerzeit sog. „Hauptzentrum“ – in die Durchführungsphase ging. Dabei wurde der Bereich des heutigen Bezirkszentrums, der Nahbereich des 1975 errichteten Einkaufszentrums, entsprechend dem damaligen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und den Maßgaben des ‚Nordrhein-Westfalen-Programms 1975‘ mit den dort enthaltenen Dichtevorgaben (1.000 Einwohner/ha) als städtebaulich-gestalterischer Mittelpunkt der „Neuen Stadt“ mit hochgeschossiger Wohnbebauung (bis über 20 Geschosse) realisiert.

Die städtebauliche Gesamtplanung wurde im Wesentlichen von der Stadt Köln in enger Zusammenarbeit mit der damaligen Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bearbeitet und koordiniert. Als Bauträger traten neben der Neue Heimat im Hauptzentrum nur noch drei weitere Gesellschaften auf. Das Wohnungsneubauprogramm der Neue Heimat umfasste im Hauptzentrum Chorweiler über 2.500 Wohnungen, die ganz überwiegend mit öffentlicher Förderung errichtet wurden und die bei Bezug mit durchschnittlich 3,2 Personen belegt waren.

Diese sowohl städtebaulich-architektonisch wie von der Angebotsstruktur einseitige Ausrichtung des Wohnungsangebotes hat dem Stadtteil ein negatives Image verliehen und zu einer sozial unausgewogenen Bewohnerstruktur geführt („Symbol verfehlter Stadtplanung und Wohnungspolitik“). Die Situation wurde noch dadurch verstärkt, dass sich der Stadtteil trotz guter ÖPNV- und Straßenanbindung gleichwohl in einer Randlage zum Stadtzentrum Kölns befindet.



Chorweiler-Mitte: Umfeld Bezirksrathaus / Osloer Straße

Bei der für Köln einmalig einseitigen Bevölkerungsstruktur weisen über 80 % der Bewohner in Chorweiler-Mitte in meist immer noch überdurchschnittlich großen Haushalten einen Migrationshintergrund auf. Die Quote der Leistungsempfänger nach Sozialgesetzbuch II liegt hier mit über 45 % dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt. Im Stadtteil sind 77 % aller Alleinerziehenden Empfänger sozialer Mindestsicherung (Köln: 41,7 %). Im September 2010 ist die Arbeitslosenquote von 17,7 % im Stadtteil bald doppelt so hoch wie der städtischen Durchschnitt (Köln: 9,9 %). Die Kommunalwahl-Beteiligung 2009 erreichte im Stadtteil Chorweiler mit 25,7 % gerade mal die Hälfte des städtischen Vergleichswertes.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen beläuft sich heute im Stadtteil auf 82,7 % (Köln: 8,0 %). Ein Großteil dieser Wohnungen ist trotz verschiedener Erneuerungsprogramme für den Stadtteil weiterhin vernachlässigt. Drei Großwohnanlagen mit rd. 1.200 Wohnungen an der Stockholmer Allee, Osloer Straße und Florenzer Straße (s. Abb. S. 3) befinden sich in der Zwangsverwaltung bis zu einer Zwangsversteigerung, voraussichtlich im Herbst 2011. Insgesamt sind Nachbarschaftsstrukturen und die Vernetzung zu angrenzenden Stadtteilen unzureichend ausgeprägt.

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in Chorweiler (Stand: 31.12.2010; SGB II: Dez. 2009)

	Untersuchungs- gebiet Chorweiler-Mitte	Stadtteil Chorweiler	Stadtbezirk Chorweiler	Gesamtstadt Köln
Einwohner am 31.12.2010	5.611	12.869	80.188	1.027.504
Einwohner am 31.12.2000: Veränderung bis 2010	6.731 -16,6 %	14.848 -13,3 %	83 215 -3,6 %	1.017.721 1,0 %
Einwohner mit Migrations- hintergrund Anteil an der Bevölkerung	4.539 80,9 %	9.797 76,1 %	35.088 43,8 %	341.122 33,2 %
Ausländische Einwohner Anteil an der Bevölkerung	2.622 46,7 %	4.722 36,7 %	14.546 18,1 %	174.650 17,0 %
SGB II- Leistungsempfängerquote nach Sozialgesetzbuch II	45,2 %	39,0 %	17,8 %	14,3 %
0 -18jährige Einwohner Bevölkerungsanteil	1.182 21,1 %	2.901 22,5 %	15 499 19,3 %	158.870 15,5 %
Einwohner über 65 Jahre Anteil an der Bevölkerung	1.079 19,2 %	2.147 16,7 %	14 965 18,7 %	183.331 17,8 %
Anzahl Haushalte	2.306	4.877	34 342	537.017
1-Personen-Haushalte Anteil der Haushalte	707 30,7 %	1.269 26,0 %	10.854 31,6 %	270.055 50,3 %
Haushalte mit Kindern Anteil der Haushalte	646 28,0 %	1.583 32,5 %	9.102 26,5	97.598 18,2
Einwohner je Haushalt	2,43	2,56	2,31	1,88
Wohnfläche (qm) je Einw.	-	30,5	35,8	37,7

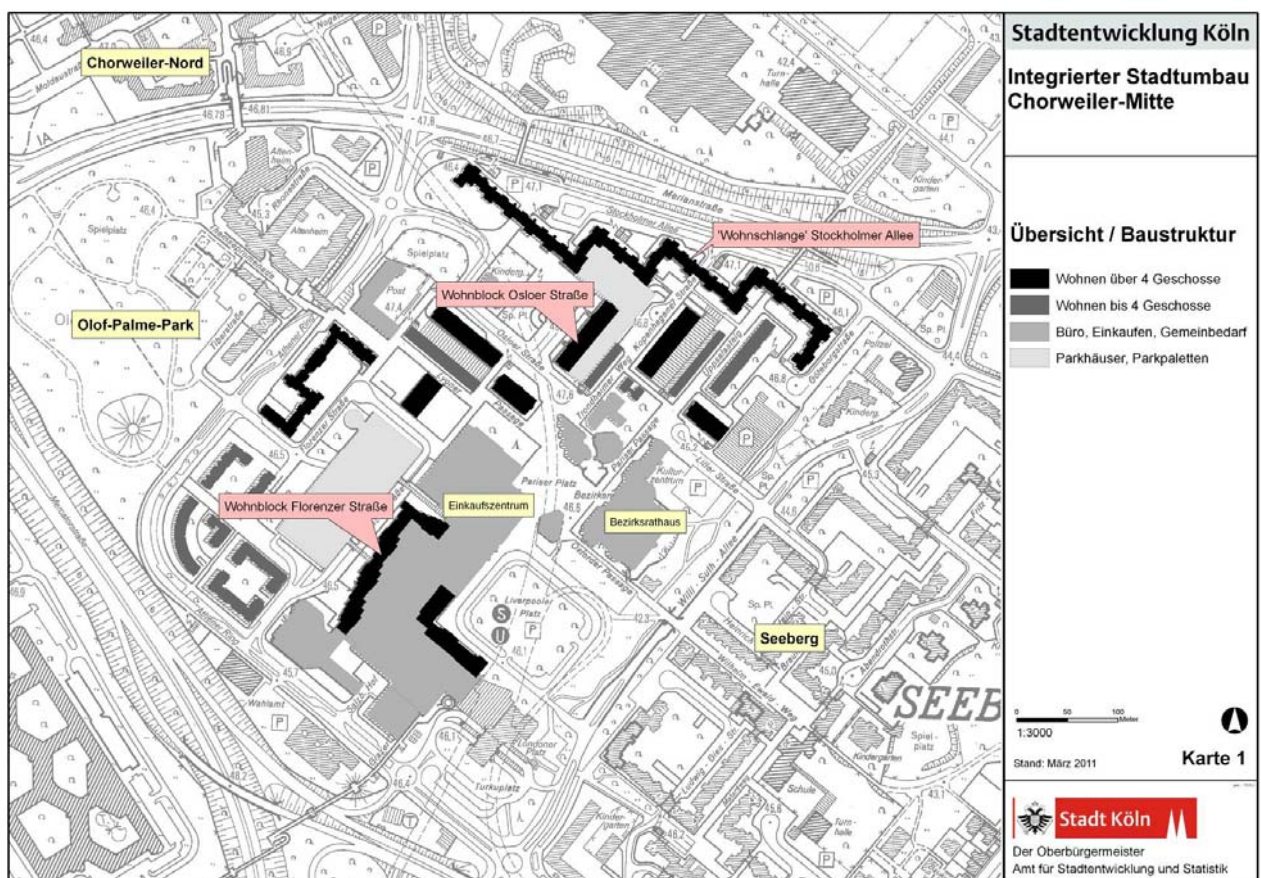
2. Bisherige Stadterneuerungsbemühungen

Seit den 1980er Jahren wurden im Rahmen einer behutsamen Erneuerung und Nachbesserung des Stadtteils verschiedenste Maßnahmen in Chorweiler durchgeführt:

- „Ergänzungsprogramm Chorweiler“ 1985 – 1989
(Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung etc., Kostenvolumen rd. 5,2 Mio Euro);
- „Sanierungsgebiet Chorweiler-Mitte“ 1989 – 2000
(Fortführung von Wohnumfeld- u. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Neuanlage Olof-Palme-Park, Spielplatzneugestaltungen, sozial- u. arbeitsmarktpolitische Initiativen etc., Kostenvolumen rd. 15 Mio. Euro);
- „Soziale Stadt“ Gebiet (SmbE) von 1994 – 2004 (2010)
(Schwerpunkt offene Jugendarbeit, Integration der Jugendlichen mit Schwerpunkt bei arbeitslosen Jugendlichen und Einbeziehung ausländischer Mädchen; außerdem u.a. Neubau Kletterhalle ‚Canyon‘ und Umbau S-Bahn-Haltestelle Chorweiler-Nord
Kostenvolumen rd. 7,9 Mio. Euro);
- „Private Investitionen in Teile des Wohnungsbestandes und in das Geschäftszentrum“
- „Sozialraumkoordination“ seit 2006 bez. Chorweiler/Seeberg/Blumenberg c/o Stadt Köln,
Koordinations- und Anlaufstelle im Bürgerzentrum Chorweiler, Pariser Platz 1.

3. Weitere strukturelle Veränderungen sind erforderlich

Die bisherigen kleinteiligen wie auch teilweise ganz erheblichen städtebaulichen Maßnahmen (vgl. Olof-Palme-Park) konnten das Stadtteilimage nur ansatzweise verbessern, vor allem aber nicht die einseitige Belegung des zu über 80 % öffentlich geförderten Wohnraums strukturell verändern. Auch die gute Verkehrsanbindung und die Gemeinwesen bezogenen und individuellen Hilfeangebote konnten die einseitige Bevölkerungsstruktur nicht ändern. Die bestehende Konzentration der großen Zahl hilfebedürftiger Haushalte auf engem Raum sprengt nach heutiger Einschätzung die sozialverträglichen Integrationsmöglichkeiten fortdauernd.



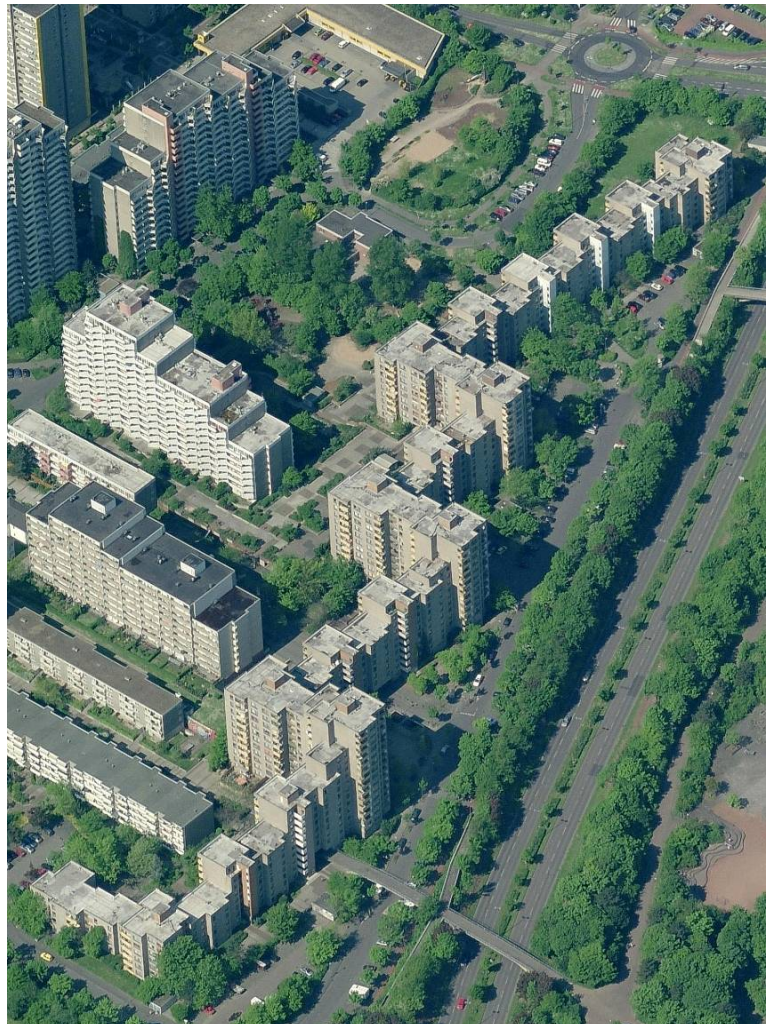
Mit der absehbaren Zwangsversteigerung der vernachlässigten hochgeschossigen Großwohnanlagen Stockholmer Allee, Osloer- und Florenzer Straße mit rd. 1.200 öffentlich geförderten Wohnungen droht eine massive, nochmalige Verstärkung der sozialen Schieflage, wenn diese Wohnungen in die Verfügungsgewalt international operierender Finanzinvestoren mit ausschließlichen Renditeinteressen gelangen. Erfahrungsgemäß werden von diesen Eigentümern die Aufwendungen für die Bauunterhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Hausverwaltung heruntergefahren, Mieterhaushalte mit Transferleistungsansprüchen in besonderer Weise rekrutiert und die Wohnanlagen mittelfristig mit erheblichen Gewinnmargen weiterveräußert.

Die Problemkonzentration in Chorweiler-Mitte ist besonders gravierend, da es sich hier um das Bezirkszentrum handelt und die Auswirkungen erheblich ausstrahlen.

Zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils ist deshalb ein breit angelegter, strukturell wirksamer Lösungsansatz erforderlich, der langfristig trägt. In diesem Zusammenhang ist dringend zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, problematische Wohnungsbestände über kooperationsbereite Eigentümer und Hausverwaltungen einzubeziehen und diese Bestände auch durch Rückbau strukturell so zu verändern, dass eine nachhaltige Stabilisierung des Stadtteils erreicht werden kann. Erste Voraussetzung hierfür ist die Sicherstellung einer Zusammenarbeit aller Akteure im Stadtteil mit einer breiten Ansprache der Bewohnerschaft.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, war von 1989 bis März 2000 bereits ein Sanierungsgebiet Köln-Chorweiler entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB nach dem sog. „vereinfachten Verfahren“ förmlich festgelegt. Dabei war die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Im Rahmen der landesseitigen Anerkennung von Chorweiler als „Soziale-Stadt“-Gebiet wurden nachfolgend städtebauliche Einzelmaßnahmen fortgeführt und spezielle Jugendhilfemaßnahmen mit dem integrierten Handlungskonzept bis 2004 gefördert. Die Wirkung dieser Maßnahmen wie auch der weiteren Sozialraumkoordination hat aber die strukturelle Problemlage im Zentrum des Stadtteils nicht ausreichend beseitigt, weshalb u.a. die Neufestlegung eines Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren dringend zu prüfen ist.

Zur Ergänzung des Sanierungsinstrumentariums werden in zwei parallelen Beschlussvorlagen für den Stadtentwicklungsausschuss verwaltungsseitig die Änderung bestehender Bebauungsplan-Festsetzungen in Chorweiler-Mitte mit dem Ziel vorgeschlagen, Großwohnanlagen städtebaulich-architektonisch grundlegend zu verändern (Rückbau und Schaffung erkennbarer Einzelbauten, Änderung von Gebäudehöhen, Neuordnung des öffentlichen Raums u.a.).



Derzeit unter Zwangsverwaltung stehende Großwohnanlage Stockholmer Allee, Osloer Straße

4. Zielsetzungen für einen Stadtteil Chorweiler im Gleichgewicht

- Herstellung einer ausgewogeneren Bevölkerungsstruktur vor allem mittels eines
- Wohnraumangebotes und -umfeldes, das von breiten Schichten der Bevölkerung akzeptiert wird.

5. Neue Handlungsprioritäten zum nachhaltigen Stadtumbau Chorweiler

- Größtmögliche Einflussnahme auf die Sozialstruktur der Bewohnerschaft öffentlich geförderten Wohnraums.
- Einflussnahme auf die Zwangsversteigerung der Großwohnanlagen Stockholmer Allee u.a durch Stadt und/oder lokale Kölner Akteure der Wohnungswirtschaft.
- Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen für ein nachhaltiges Stadtumbaukonzept entsprechend den o.g. Zielsetzungen in Zusammenarbeit mit den Akteuren des Chorweiler Wohnungsmarktes (ggf. durch gutachterliche Beauftragung).
- Neufestlegung eines Sanierungsgebietes Chorweiler-Mitte im klassischen Verfahren.
- Änderung und Anpassung bestehender Bebauungsplan-Festsetzungen entsprechend den Notwendigkeiten eines Stadtumbaukonzeptes.
- Klärung der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten geplanter Stadtumbau- bzw. Rückbaumaßnahmen einschließlich zugehörigen Ersatzwohnraums sowie erforderlicher (organisatorischer) Umsetzungserfordernisse.
- Vorlage, Öffentlichkeitsbeteiligung, Beratung und Beschlussfassung eines nachhaltigen Stadtumbaukonzeptes Chorweiler mit Zeit-Maßnahmen-Planung.
- Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes unter eindeutig geregelten Zuständigkeiten (ggf. mit einer spezifischen Trägergesellschaft).

Im Zuge der weiteren Diskussion und Festlegung der o.g. Handlungsprioritäten ist wesentlich zu klären, inwieweit über eine Bestandsverbesserung hinaus auch eine Umstrukturierung mit teilweiser Aufgabe von Wohnungsbeständen durch Rückbau möglich und gewollt ist. Neben dem vollständigen oder teilweisen Abbruch von Großwohnanlagen ohne ausreichende Akzeptanz breiter und damit stabiler Mieterhaushalte ist auch die Errichtung frei finanzierter Ersatzneubauten in Chorweiler sowie öffentlich geförderter Ersatzwohnungsneubau an anderen unproblematischen Standorten im Stadtgebiet von erheblicher Bedeutung.

6. Erstellung und Umsetzung eines nachhaltigen, strukturell wirksamen Stadtumbaukonzeptes in Chorweiler-Mitte

Die Erstellung und Umsetzung eines strukturell wirksamen Stadtumbaukonzeptes nach den oben dargestellten Anforderungen erfordert einen integrierter Ansatz mit intensiver Einbindung aller Anwohner/innen, Betroffenen und sonstigen Stadtteilakteure. Der gefundene strategische Arbeitsansatz mit Pilotcharakter sollte auch auf ähnliche Problemlagen übertragen werden können.

Neben städtebaulich-architektonischen und wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen sind sozial-integrative Defizite weiterhin dringlich anzugehen.

Erforderlich ist die weitere Optimierung der sozialräumlichen Hilfsangebote u.a. mit vernetzten Arbeits- und Qualifizierungsmaßnahmen zur Erhöhung von Bildungschancen. Außerdem sind Bestrebungen zu unterstützen, die langfristig verantwortliche Eigentumsverhältnisse an den in der Zwangsversteigerung befindlichen Großwohnanlagen wie auch vergleichbarer Wohnanla-

gen sicherstellen und außerdem den Wohnungsbestand durch Rückbau und Modernisierung für breitere Schichten der Bevölkerung attraktivieren zwecks Abbau der einseitigen Bevölkerungsstruktur. Hierzu ist flankierend ein mittel- bis langfristig ausgelegtes nachhaltiges Stadtumbaukonzept umzusetzen.

In diesem Zusammenhang sollten weitere Maßnahmen fortgeführt bzw. ergänzend geprüft werden:

- Fortführung und Intensivierung der Sozialraumkoordination mit einer ggf. verstärkten Steuerung der Wohnungsbelegung über einen Belegungsarbeitskreis;
- Nach Erfordernis Verbesserung der sozialen Infrastrukturausstattung mit einem erweiterten und vernetzten Angebot (Bildungslandschaft o.ä.) an Arbeits- und Qualifizierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Bildungschancen und Möglichkeiten am Arbeitsmarkt (analog MÜLHEIM 2020); Ausbau gesundheitsfördernder (Sport-) Aktivitäten;
- Bestandsaufnahme erneuerungsbedürftiger vielgeschossiger Wohnbebauung;
- Abklärung der Instrumente der Wohnungsaufsicht zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse entspr. Wohnungsgesetz NRW;
- Abklärung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente zur Beseitigung baulicher Missstände einschließlich Instandsetzungs- sowie Modernisierungsrückstände (vgl. u.a. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB);
- Erstellung alternativer Stadtumbaukonzepte für Chorweiler-Mitte und Änderung/Anpassung bestehender Bebauungsplan-Festsetzungen mit Reduzierung des Anteils öffentlich geförderten Wohnraums durch Rückbau unattraktiver Wohnungsbestände, insbesondere Großwohnanlagen - beginnend bei besonders instandsetzungsbedürftigen Bauten einschließlich Vorschläge zur kleinteiligen Umsetzung der betroffenen Haushalte in Kölner Stadtteile mit ausgewogener stabiler Bevölkerungsstruktur (ggf. mit besonderer Berücksichtigung von diesbezüglichen Wohnungsneubauprojekten im Wohnungsbauprogramm 2015 unter weitgehender Berücksichtigung der Haushaltswünsche). Ergänzend Klärung der u.a. energetischen Modernisierungsbedarfe im zu erhaltenden Bestand zur Senkung der Nebenkosten;
- Klärung von Wohnbauflächen zur Errichtung von qualitativem Wohnraum in Chorweiler (und angrenzend) in kleinen Einheiten als Angebot für den Zuzug stabiler Haushalte;
- Klärung von Wohnbauflächen zur Errichtung von Ersatzwohnraum für in Chorweiler entfallenden Wohnraum.
- Klärung der öffentlichen und privaten Finanzierungsmöglichkeiten u.a. Städtebauförderung (Sanierungsgebiet, ggf. Stadtumbaugebiet nach BauGB), NRW Wohnraumförderungsprogramm (Zuschussförderung bei Umstrukturierungs- und Abrissmaßnahmen hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre), Prüfung etwaiger Voraussetzungen zur Gründung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG / HID), Einflussnahme auf beteiligte öffentliche Finanzdienstleister;

Diese Aufzählung ist beispielhaft. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind, auch in Auswertung vergleichbarer Aufgabenstellungen und Lösungsansätze im Bundesgebiet, weitere geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Hierzu gehört die Berücksichtigung von zukunftsfähigen Wohnstandards mit Energieeffizienz, Barrierefreiheit u.a. bei kleinteiligem, überschaubarem Städtebau für ein nachbarschaftliches Miteinander durch Austausch/Ersatz von nicht mehr zeitgemäßen Wohnformen und Qualitäten. Besonders ältere hochgeschossige Bauten sind zur Erreichung der Energiesparziele vielfach nur eingeschränkt wirtschaftlich zu sanieren.

Da der Wohnungsbestand sich ausschließlich in privatem Eigentum befindet, sind der Einsatz und die Anwendungsmöglichkeiten bestehender Rechtsinstrumente sorgfältig gutachterlich zu untersuchen, um z.B. Regressansprüche aus evtl. privaten Vermögensschäden zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass direkte Vergleichssituationen im Bundesgebiet aufgrund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes fehlen. Im Unterschied zu

ähnlichen Problemlagen bestehen in Chorweiler keine erheblichen Leerstände.

Diese Untersuchungen sind dringend, da ein besonderes finanzielles Engagement von Stadt und Land notwendig ist. Preiswerter Wohnraum ist in Köln stärker zu fördern und räumlich breiter zu streuen.

Nur durch ein integriert wirksames Maßnahmenprogramm, welches den Anforderungen entsprechend nur mit einem externen Projektentwickler kurzfristig erstellt und in die Umsetzung gegeben werden kann, ist die notwendige Verbesserung des Erscheinungsbildes und die Schaffung eines positiven Stadtteilimages möglich.

7. Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Als Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB wird zunächst mit dieser Beschlussvorlage die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für Chorweiler-Mitte vorgeschlagen. Mit der vorgeschriebenen ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der VU im Amtsblatt finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB - Zurückstellung von Baugesuchen auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes werden Zurückstellungsbescheide unwirksam.

Das vorgeschlagene rd. 34 ha große Untersuchungsgebiet mit rd. 5.600 Einwohnern ist die Zentrenlage Chorweiler-Mitte in den Grenzen von Athener Ring, Merianstraße, Willi-Suth-Allee und Mercatorstraße. (s. Abbildung in Anlage 2).

Flankierend zur Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen schlägt die Verwaltung die Änderung bestehender Bebauungsplan-Festsetzungen in den zwei vorliegenden Bebauungsplänen Nr. 63549/03 ‚Stockholmer Allee‘ und Nr. 63549/04 ‚Florenzer Straße‘ entsprechend den Entwicklungszielen vor (vgl. Beschlussvorlagen Nr. 2542/2011 und 2529/2011).■