

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/15

152/2

Vorlagen-Nummer

4393/2012

Freigabedatum 21.12.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Einrichtung einer Task Force für Studentisches Wohnen

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, der Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung 4 - Ehrenfeld nicht zu folgen und beauftragt die Verwaltung, die Arbeit der dezernatsübergreifenden Arbeitsgemeinschaft mit dem Ziel fortzusetzen, die Studentische Wohnversorgung in Köln weiter zu fördern.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Bezirksvertretung 4 - Ehrenfeld hat in der Sitzung am 22.10.2012 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Ehrenfeld fordert den Rat der Stadt Köln auf, sofort eine Task Force „Studentisches Wohnen“ durch die Stadtverwaltung einrichten zu lassen. Ziel der Task Force muss es sein, spätestens bis zu Beginn des Wintersemesters 2013/2014 ausreichend preiswerten Wohnraum für die Studierenden in Köln zu schaffen.

In die Task Force sollen neben allen zuständigen städtischen Ämtern das Kölner Studentenwerk, die allgemeinen Studierendenvertretungen (Asten) der Kölner Hochschulen sowie die GAG und weitere interessierte Wohnungsgenossenschaften mit einbezogen werden. Außerdem muss ein intensiver Austausch mit großen Grundstückseigentümern erfolgen.

Die Task Force soll

1. alle Freiflächen im Stadtgebiet sichten und auf eine kurzfristig umsetzbare Nutzung für Wohnen in Containereinheiten prüfen sowie beschleunigte Verfahren für eine solche Nutzung von der Planung bis zur Schlüsselübergabe betreuen.
2. alle leerstehenden Wohnobjekte im städtischen oder stadtnahen Besitz auf ihre Eignung für Studierende prüfen, sanieren und bezugsfertig machen.
3. alle leerstehenden Büroflächen in Köln auf ihre kurzfristige Umnutzung als Wohnraum für Studierende prüfen, planen und ihren Bezug ermöglichen.

Der Stadtrat möge die Task Force beauftragen, alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, anders deklarierte Flächen für Studentisches Wohnen zu befähigen.

Außerdem möge der Stadtrat zur Sicherung des langfristigen Bedarfs und zur nachhaltigen Stadtentwicklung eine Quote von zehn Prozent Studentischen Wohnens bei Neubau-Wohnprojekten auf Grundstücken der Stadt Köln beschließen sowie eine solche Klausel in alle Verträge über den Verkauf städtischen Geländes für Wohnbebauung schreiben.

Eine Bilanz der Task Force ist dem Stadtrat und den Bezirksvertretungen zu Beginn des Wintersemesters 2013/2014 vorzulegen“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Köln als einer der größten Hochschulstandorte Deutschlands mit über 70.000 Studierenden erwartet ab 2013 auf Grund des doppelten Abiturjahrgangs eine starke Zunahme von Studienanfängern. Der Wohnungsmarkt für Studenten ist bereits jetzt angespannt. Die Lage wird sich weiter verschärfen. Hochschulen und Studentenwerk rechnen mit zusätzlichen 10.000 – 20.000 neuen Studenten in den nächsten Jahren.

Seitens der Verwaltung ist eine dezernatsübergreifende AG eingerichtet worden, die sich mit geeigneten Standorten für Studentischen Wohnungsneubau auseinandersetzt. Daneben wurde eine weitere Gesprächsrunde mit dem Studentenwerk sowie der GAG und der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) installiert. Zusätzlich wird zurzeit eine Werbekampagne vorbereitet, mit der private Vermieter angesprochen und für eine Vermietung von Wohnraum an Studenten gewonnen werden sollen.

Konkret werden derzeit von der dezernatsübergreifenden AG die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der ehemaligen Schule an der Stolzestraße in unmittelbarer Uni-Nähe geprüft. Dieser Standort ist hervorragend für Studentischen Wohnungsbau geeignet. Hier werden in größerem Umfang Studentenwohnungen/Studentenappartements geschaffen werden können. Eine Quantifizierung ist bei dem augenblicklichen Planungsstand noch nicht möglich. Die betreffenden Flächen sind in städtischem Eigentum. Ziel ist, eine möglichst zügige Realisierung zu erreichen, die gegebenenfalls abschnittsweise erfolgen soll.

Darüber hinaus gibt es folgende städtische Aktivitäten:

Kommunales Förderprogramm für studentischen Wohnungsbau

Aus einem ausschließlich mit städtischen Mitteln finanzierten Förderprogramm werden Appartements für 55 Studenten mit einer Zweckbindungsfrist von 10 Jahren bezuschusst. Die Appartements in der Corneliusstr. im Severinsviertel und im Dansweilerweg in Müngersdorf sind fertig gestellt und bezogen. Aufgrund der Haushaltslage ist eine Fortführung des Förderprogramms in den nächsten Jahren leider nicht möglich.

Projekt „Wohnen für Hilfe“

Über das Projekt „Wohnen für Hilfe“ werden Wohnpartnerschaften zwischen Senioren und Studenten vermittelt. In 2010 konnten 70 und in 2011 57 Studierende vermittelt werden. Die Nachfrage bei den Studenten ist groß. Wenn noch mehr ältere Mitbürger für diese Idee gewonnen werden könnten, ließen sich die Vermittlungszahlen weiter steigern. Hier werden die Werbeaktivitäten fortgeführt. Die Stadt Köln ist Kooperationspartner in diesem Projekt.

Initiative zur Umwandlung von leerstehenden Büros und Ladenlokalen in Wohnraum

Unter dem Stichwort „Leerstand vermeiden – Wohnraum schaffen“ haben der Haus- und Grundbesitzerverein und die Stadt Köln diese Initiative gestartet, um zusätzlichen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Für die Eigentümer werden Hilfestellung, Beratung und Förderdarlehen angeboten. Die Aktion läuft seit kurzem.

Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei Umnutzungen/Neubauten für Studentisches Wohnen

Die Stadt Köln eröffnet die Möglichkeit, den Stellplatznachweis bei einer Zweckbindung für Studentisches Wohnen zu reduzieren. Für Studentenwohnungen wird ab sofort ein Schlüssel von 2:1 (Wohnungen:Stellplätze) angewendet, in direkter Nachbarschaft zur Universität oder Fachhochschulen ein Schlüssel von 3:1. Für beide Fälle gilt zusätzlich der ÖPNV-Bonus.

Nun zu den Anregungen 1-3 der Bezirksvertretung 4 - Ehrenfeld (Aufgaben der gewünschten Task Force)

Nach den bisherigen Erfahrungen des Studentenwerks richtet sich die Nachfrage der Studenten in erster Linie auf die campusnahen Standorte. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Änderungen im Studienbetrieb durch die Bachelor- und Masterstudiengänge über den Tag verteilt zu einer hohen zeitlichen Belastung führen, die mit längeren An- und Abfahrtszeiten nur schlecht vereinbar ist. Gewünscht werden kurze Wege zwischen Hochschule und Wohnung. Entsprechend ist das Nachfrageverhalten der Studenten. Weiter entfernt liegende Unterkünfte stoßen nach den Erfahrungen des Studentenwerks auf wenig Resonanz.

Zu Anregung 1 (alle Freiflächen im Stadtgebiet sichten):

Kurzfristig bebaubare Freiflächen insbesondere in Campusnähe werden geprüft. Im Rahmen der dezernatsübergreifenden AG sind Standortrecherchen erfolgt, die im Ergebnis zunächst zu einer Fokussierung auf den Bereich Stolzestraße geführt haben. Weitere kurz- bis mittelfristig zu aktivierende Flächen sollen im Rahmen der vorhandenen personellen Kapazitäten untersucht werden. Containerlösungen sind mit dem Studentenwerk diskutiert und verworfen worden. Wohncontainer sind planungs- und bauordnungsrechtlich zu behandeln wie feste Bauten. Der Vorteil liegt ausschließlich in der schnellen Errichtung. Auf Grund der hohen Anschaffungskosten hat das Studentenwerk bisher von dieser Lösung Abstand genommen. Die Stadt Köln scheidet als Erwerber und Vermieter von Wohncontainern an Studenten aus grundsätzlichen Erwägungen aus.

Zu Anregung 2 (alle leerstehenden Wohnobjekte in städtischem oder stadtnahem Besitz prüfen):

Nach Auskunft der Liegenschaftsverwaltung gibt es derzeit in Hochschulnähe keine nennenswerten Leerstände in städtischen Wohnobjekten, die speziell für Studentisches Wohnen hergerichtet werden könnten.

Zwischen der Wohnungsgesellschaft GAG, der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) und dem Studentenwerk ist vereinbart, dass seitens der Wohnungsunternehmen dem Studentenwerk freie bzw. freiwerdende mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Vermittlung an Studierende gemeldet werden. Bei der Bildung von Wohngemeinschaften für größere Wohnungen wird geholfen. Die Stadt Köln unterstützt diese Kooperation und ist behilflich z.B. bei Fragen zur Freistellung.

Zu Anregung 3 (leerstehende Büroflächen prüfen):

In Köln gibt es bisher weder ein aktuelles Büroflächenkataster noch einen vollständigen Überblick über leerstehende Büroimmobilien. Diese müssten bei einer systematischen Herangehensweise zunächst mit Ortsbegehungen ermittelt werden. Da die Büroimmobilien überwiegend in privater Hand sind und der Stadt wirksame Instrumente/Anreize fehlen, die Eigentümer zu einem Umbau in Studentenwohnungen zu motivieren, steht der Aufwand in keinem Verhältnis zum möglichen Erfolg. Im Übrigen werden die möglicherweise so entstehenden Wohnungen nicht mehr zeitgerecht zur Verfügung stehen, um den Bedarf, der sich jetzt und in den nächsten Jahren ergibt, befriedigen zu können. Sofern die Verwaltung Kenntnis über geeignete leerstehende Büroimmobilien erlangt, wird sie selbstverständlich tätig werden. Zurzeit ist das der Fall für zwei leerstehende Immobilien des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB). Der BLB wurde bereits angeschrieben und um Unterstützung gebeten. Eine Reaktion steht noch aus.

Die Einführung einer generellen Nutzungsbindung mit einer 10%-Quote bei der Veräußerung städtischer Grundstücke wird als nicht zielführend angesehen, da sich nach Aussage des Studentenwerks die Wohnungsnachfrage der Studenten ganz überwiegend auf die campusnahen Lagen beschränkt. Bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken in diesen Lagen ist die studentische Wohnversorgung neben anderen zu berücksichtigenden Zielgruppen immer mit im Blick der Liegenschaftsverwaltung.

Beobachtet werden kann zurzeit, dass private Investoren die Studenten als Nachfragegruppe entdeckt haben. Das belegen Bauanträge und Bauanfragen beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln.

Resümee

Absehbar ist, dass kurzfristige Erfolge in der Verbesserung der Wohnsituation für Studenten nur schwer zu erreichen sein werden. In erster Linie ist das Studentenwerk als gemeinnützige Einrichtung des Landes zuständig für die Sicherstellung der Studentischen Wohnversorgung. Das Studentenwerk kann aber mit seinen Häusern nur einen geringen Teil der Wohnungsnachfrage decken. Darüber hinaus sind die investiven Möglichkeiten des Studentenwerks zum Neubau von Studentenwohnungen sehr begrenzt. Eine direkte Landesförderung für den Neubau gibt es zurzeit nicht. Auf Grund der Bedarfslage wird auf Landesebene über neue Fördermodelle nachgedacht. Details sind der Stadtverwaltung noch nicht bekannt. Abzuwarten bleibt, ob und in wie weit das Studentenwerk dadurch in die Lage versetzt wird, mehr für den Studentischen Wohnungsbau zu tun. Die Stadt Köln kann nur flankierend tätig werden.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird Maßnahmen beinhalten, die zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen werden. Das wird auch den Studenten zugute kommen. Da viele Studenten insbesondere auf mietpreisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, werden sie von den Bemühungen der Stadt Köln zur Intensivierung des öffentlich-geförderten Wohnungsneubaus in Köln profitieren. Ziel bleibt, jährlich 1.000 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten. Mit dem beschlossenen Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden.