

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013
Ausschuss Soziales und Senioren	28.02.2013
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	31.01.2013

Chorweiler-Mitte

Mündliche Anfrage des SE Weisenstein zum Thema "Stadtbaukonzept Chorweiler-Mitte" in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 13.12.2012

Unter TOP 18.1 der o.g. Sitzung fragt SE Weisenstein unter Bezugnahme des Ratsbeschlusses vom 14.07.2011 an, ob das darin angesprochene Gutachten zum Stadtumbaukonzept Chorweiler-Mitte zwischenzeitlich erstellt worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Beschlussvorlage 2538/2011 hat der Rat am 14.07.2011 nach Vorberatung in der BV 6, im Stadtentwicklungsausschuss und im Ausschuss Soziales und Senioren für das Untersuchungsgebiet Chorweiler-Mitte, begrenzt durch die Straßen Athener Ring, Merianstraße, Willi-Suth-Allee und Mercatorstraße, den Beginn von vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Darüber hinaus beauftragte der Rat die Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen als weitere Aufgabenmodule konkrete Handlungsvorschläge zur sozialen Stabilisierung und Stärkung des Untersuchungsraums in bezirkszentraler Lage in Hinblick auf ein integriertes Stadtumbaukonzept sowie diesbezügliche Rechtsinstrumente und staatliche Fördermöglichkeiten darzustellen. Nach Erfordernis ist eine entsprechende Gebietsfestlegung vorzubereiten (förmliches Sanierungsgebiet, ggf. Stadtumbaugebiet) und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Erledigung der umfangreichen Aufgabenstellung sah der Ratsauftrag vor, eine Gutachtenvergabe zu prüfen. Die geplante Vergabe der erforderlichen gutachterlichen Leistungen wurde im Januar 2012 aufgrund ihres Umfangs notwendigerweise EU-weit ausgeschrieben. Insgesamt haben sich 15 Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften beworben. Nach Auswertung der Bewerbungen war festzustellen, dass zur Klärung der Berechtigung zur Angebotsabgabe weitere Unterlagen von Bewerbern anzufordern waren, wodurch sich das Verfahren zeitlich streckte. Parallel hierzu erfolgte eine intensive verwaltungsinterne Auseinandersetzung mit den Bedingungen und Folgen der Zwangsversteigerung der Großwohnanlage „Bergstedt“. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass weder die Stadt Köln noch die stadtnahe GAG Immobilien AG allein die Großwohnanlage finanziell erwerben können. Aus diesem Grunde konzentrieren sich die städtischen Bemühungen auf die Bildung eines Erwerberkonsortiums (vgl. Mitteilung 4347/2012 vom Dez. 2012).

Des Weiteren war zu konstatieren, dass entgegen dem Diskussionsstand von 2011 die Grundlagen für ein weitreichendes, strukturell wirkendes Stadtumbaukonzept mit Rückbau von Großwohnanlagen nicht mehr gegeben waren.

Aufgrund des insgesamt angespannten Kölner Wohnungsmarktes ist die Erstellung von öffentlich geförderten Ersatzwohnungen für durch Rückbau der Großwohnanlagen abgängige Mietwohnungen absehbar nicht realisierbar. Hierfür fehlen insbesondere geeignete Wohnbauflächen und Mittel zur Errichtung von öffentlich geförderten Ersatzwohnungen an unproblematischen Standorten im Stadtgebiet.

Damit kann das ursprüngliche Ziel eines angestrebten Rückbaus der Großwohnanlage, welches auch Gegenstand der Gutachten-Ausschreibung war, nicht weiterverfolgt werden. Unter den gegebenen Bedingungen sind die kommunalen Handlungsoptionen leider nur sehr begrenzt gegeben. Aus diesem Grunde wurde die Aufhebung der EU-weiten Ausschreibung zwischenzeitlich eingeleitet.

Neben den Bemühungen zum Zustandekommen eines stadtnahen Erwerbberkonsortiums konzentriert sich die Verwaltung derzeit auf die Vorbereitung zur Anwendung geeigneter und verfügbarer repressiver Rechtsinstrumente für den Fall des Erwerbs der Großwohnanlage „Bergstedt“ durch einen international operierenden Finanzinvestor ohne ausreichendes Interesse an der notwendigen Erneuerung des Wohnungsbestandes. Parallel hierzu wird geprüft, ob entsprechend dem Ratsbeschluss vom 14.07.2011 eine den derzeitigen Gegebenheiten entsprechende vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchung ohne die ergänzenden Module der EU-Ausschreibung erstellt werden kann. Hierdurch können, falls die Ergebnisse dies zulassen, Grundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gewonnen werden, wodurch sich ggf. weitere bodenordnungsrechtliche Instrumente anwenden lassen. Mit einem Stadtteilentwicklungskonzept Chorweiler-Mitte, welches an die Ergebnisse und Erfahrungen früherer Maßnahmenprogramme anknüpft, soll ein Handlungs- und Organisationsrahmen erarbeitet werden, der sowohl die lokalen Akteure einbezieht als auch die Anwendung repressiver kommunaler Rechtsinstrumente flankierend unterstützt, wo diese aufgrund von Missständen erforderlich sind.

Gez. Höing