

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013

Anfrage der CDU-Fraktion vom 12.11.2013 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.11.2013, TOP 2.2

Wohnungsbau in Köln - Umsetzungsstand Wohnungsbauprogramm und aktuelle Planungen

Text der Anfrage:

- 1) Der Rat hat das Wohnungsbauprogramm 2015 am 29. Januar 2008 nach intensiven Beratungen beschlossen. Wie sieht der aktuelle Umsetzungsstand der Projekte für die einzelnen Stadtbezirke aus?
- 2) Wo wird – außerhalb dieses Programms – aktuell und kurz- bzw. mittelfristig in Köln weiterer Wohnraum unter Berücksichtigung folgender Kriterien geschaffen?
 - Anzahl der Wohneinheiten
 - Größe der Wohnungen
 - Planungsstände
- 3) Der Bedarf an Wohnraum für Studenten steigt weiterhin. Welche Projekte sind vorgesehen und welchen Planungs- bzw. Umsetzungsstand haben diese?

Antwort:

Zu 1.:

Das Wohnungsbauprogramm 2015 ist dynamisch angelegt. Der letzten Beschlussfassung in 2008 lagen die seinerzeit erfassten Potenzialflächen zugrunde. Diese Erfassung ist nach dem Beschluss kontinuierlich entsprechend den aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben worden.

Nach der Systematik des Wohnungsbauprogramms werden unter den Potenzialflächen größere planungsbedürftige Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet erfasst, für die kein Planungsrecht und Erschließung vorliegen. Für die Flächenerfassung im Außenbereich ist der FNP die Grundlage. Im Innenbereich sind die Umnutzungs-/Brachflächen berücksichtigt, für die ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit dem Ziel Wohnen vorliegt. Berücksichtigt sind Potenzialflächen ab 20 WE.

Flächen, für die die Baureife mit Planungsrecht und Erschließung erreicht worden ist, fallen aus der Potenzialliste heraus und werden nachrichtlich als baureife Flächen so lange weitergeführt, bis der überwiegende Teil mit Wohnungen bebaut ist.

Mit dem Wohnungsbauprogramm werden mit Ausnahme der im Baulückenkataster registrierten Baulücken und Mindernutzungen keine Wohnbauprojekte erfasst, für die Planungsrecht und Erschließung vorliegen (sogenannte Selbstläuferprojekte). Die im Rahmen dieser Projekte geplanten bzw. fertig gestellten Wohneinheiten sind in der amtlichen Baugenehmigungs- beziehungsweise Fertigstellungsstatistik enthalten. Eine separate Statistik hierzu gibt es nicht.

Der Beschlussfassung des Wohnungsbauprogramms 2015 am 29.01.2008 lag der Stand der Potenzialflächen Mitte 2007 zugrunde. Bis heute sind aus der seinerzeitigen Potenzielliste Flächen mit insgesamt rd. 10.000 Wohneinheiten baureif geworden. Diese Flächen sind inzwischen bebaut, im Bau oder in der Vorbereitung. Anlage 1 enthält eine Einzelauflistung dieser Flächen für die neun Stadtbezirke. Anlage 2 stellt die aktuell im Wohnungsbauprogramm 2015 erfassten Potenzialflächen für die Stadtbezirke dar.

Zu 2.

Wie unter Ziffer 1 ausgeführt, erfolgt mit Ausnahme der Baulücken keine systematische Erfassung weiterer Wohnbaupotenziale außerhalb des Wohnungsbauprogramms. Um einen aktuellen Überblick über diese Potenziale zu erhalten, wäre ein erheblicher Rechercheaufwand erforderlich, der kurzfristig nicht zu leisten ist. Allenfalls können ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft einige größere Projekte benannt werden. Für das Segment des studentischen Wohnungsbaus erfolgt dies in der Beantwortung zu Ziffer 3.

Erfahrungsgemäß beläuft sich stadtweit das sogenannte Selbstläuferpotenzial auf durchschnittlich rd. 800 Wohneinheiten pro Jahr. Dieser Wert lässt sich aus der amtlichen Fertigstellungsstatistik herleiten, indem die fertig gestellten Wohnungen in den erfassten Flächen des Wohnungsbauprogramms, die fertig gestellten Wohnungen in Baulücken sowie ein Pauschalansatz für kleinere Vorhaben unter 20 WE in Abzug gebracht werden. Von diesem Ansatz wird auch im Stadtentwicklungskonzept Wohnen bei der Gegenüberstellung der Gesamtbedarfe und der vorhandenen Potenziale ausgegangen.

Zu 3.

Wie bekannt, baut die Stadt Köln selber keine Studentenwohnungen. Neben der Unterstützung nichtinvestiver Maßnahmen wie

- Wohnen für Hilfe
 - Werbeaktion „Zimmer frei – vermieten Sie an Studierende“
 - Unterstützung bei der Vermittlung freier Wohnungen der GAG und der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln
 - Beratung von Investoren über die Landesförderung für studentischen Wohnungsbau
- konzentrieren sich die Bemühungen der Stadt Köln auf die Bereitstellung von städtischen Grundstücken für den preiswerten, das heißt öffentlich geförderten Wohnungsbau durch das Kölner Studentenwerk bzw. Kooperationsmodelle zwischen GAG und Studentenwerk. Aktuell in Planung/Vorbereitung sind die Grundstücke
- Franz-Kreuter-Straße (Ehrenfeld) 33 Studentenappartements
 - Ludolf Camphausen-Straße (Innenstadt) ca. 80 - 110 Studentenappartements
 - Stolzestraße (Innenstadt) ca. 80 Studentenappartements

Daneben wird zurzeit versucht, ein ehemals städtisches Grundstück an der Gebrüder-Coblenz-Straße in Deutz, das brachliegt, für ein gemeinsames Projekt von Eigentümer und Kölner Studentenwerk zu aktivieren (ca. 140 - 160 Studentenappartements möglich).

Darüber hinaus hat der private Wohnungsmarkt den studentischen Wohnungsbau als lukrative Anlageform entdeckt. Einen aktuellen vollständigen Überblick gibt es hierzu nicht. Beispielfhaft können genannt werden:

Gebrüder-Coblenz-Str. (Deutz)

Umbau von Altenwohnungen zu 106 Studentenappartements (Bauantrag genehmigt)

Liebigstr./Overbeckstr. (Ehrenfeld)

Neubau von ca. 90 Studentenappartements (zurzeit Planungsüberlegungen)

Gottesweg (Zollstock)

Neubau von 51 Studentenappartements (Bauvoranfrage)

Marktstr. (Raderberg)

Umnutzung eines Bürogebäudes zu 96 Studentenappartements (Bauantrag)

Dasselstr. (Neustadt/Süd)

Neubau von 193 Studentenappartements (Verlängerungsantrag Baugenehmigung)

Bernhard-Feilchenfeld-Str. (Zollstock)

Neubau von 488 Studentenappartements (Bauvoranfrage genehmigt)

Anlagen