



**Geschäftsführung  
Ausschuss Soziales und Senioren**

Herr Becker

Telefon: (0221) 221-27467  
Fax : (0221) 221-29047  
E-Mail: robert.becker@stadt-koeln.de

Datum: 05.02.2014

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses  
Soziales und Senioren vom 23.01.2014**

**öffentlich**

**5.1 Pegel Köln 3/2013  
Wohnungsmarkt Köln 2013 - Aktuelle Entwicklungen und Trends  
3993/2013**

Die Tagesordnungspunkte TOP 5.1 und TOP 13.1 werden gemeinsam besprochen.

Herr Kienitz fragt, wo aktuelle Baugenehmigungsverfahren durchgeführt würden, B-Pläne in den Aufstellungsbeschlüssen seien und wie groß die Flächenreserven seien, um neue Wohnungen zu bauen. Werde das Wohnungsbauprogramm 2015 konsequent abgearbeitet oder gebe es Sachen im B-Plan verfahren.

Frau Kröger antwortet, dass die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2015 sei ein kontinuierlich zu aktualisierender und fortzuschreibender Prozess sei. Von 2010 bis zum Jahr 2030 würden gemäß Berechnungen des StEKs Wohnen rund 50.000 Wohnungen benötigt. Es seien ausreichend Flächen für den Einfamilienhaushalt vorhanden. Für den Geschosswohnungsbau seien nicht ausreichend Flächen vorhanden. Hier würden noch Flächen für rund 13.000 Wohnungen benötigt. Allerdings falle der größte Teil der Wohnungen bis zum Jahr 2020 an. Der Druck sei momentan enorm. Die Wohnungsversorgung finde zu einem erheblichen Maße im Wohnungsbestand, über den Demographischen Wandel, statt. Es wurden im letzten Jahr ca. 3.000 Baugenehmigungen ausgesprochen. Dies bedeute aber noch nicht, dass die Verfahren bereits umgesetzt seien.

Herr Dr. Unna fragt, woran es liege, dass nach 2020 nicht mehr so viele Wohnungen benötigt werden.

Frau Kröger antwortet, dass die Antwort in der Bevölkerungsprognose zu finden sei. Die 18 – 34 Jährigen würden weiter in großer Anzahl nach Köln ziehen. Dies sind die zur Zeit geburtenstarken Jahrgänge der Kinder der „Baby Boomer Generation“. Da nach 2020 die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe, die nach Köln zuziehen

können, bundesweit kleiner werde, bedeute dies auch eine Entspannung der Wohnungssituation. Allerdings müssen die Bevölkerungsprognosen zeitnaher überprüft werden. Ältere Menschen würden per Saldo eher aus Köln wegziehen.

Frau Marschall empfindet, dass ältere Menschen nicht aus Köln wegziehen würden, sondern eher Eigentum am Rande der Stadt verkaufen und wieder in die Stadt zurückziehen, da dort eine bessere Versorgung gewährleistet sei.

Frau Kröger weist auf die aktuellen Statistiken hin, dass ältere Menschen eher aus der Stadt wegziehen würden. Allerdings sei die Anzahl der älteren Menschen, die aus der Stadt wegziehen kleiner geworden sei.

Die Mitteilung wird vom Ausschuss Soziales und Senioren zur Kenntnis genommen.



**Ausschuss Soziales und Senioren**

Herr Becker

Telefon: (0221) 221-27467

Fax : (0221) 221-29047

E-Mail: robert.becker@stadt-koeln.de

Datum: 05.02.2014

**Auszug**  
**aus dem Entwurf der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses**  
**Soziales und Senioren vom 23.01.2014**

**öffentlich**

**13.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen**  
**3443/2013**

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit TOP 5.1 besprochen.

Frau Kröger referiert einen Kurzvortrag, der diesem Protokoll beigefügt ist.

Der Vorsitzende Herr Paetzold dankt für den interessanten Vortrag.

Frau Hollmann fragt, ob dem Ausschuss die Evaluation der Erhaltungssatzung „Stegerwald Siedlung“ vorgelegt werden könne.

Frau Kröger antwortet, dass es in der Stegerwaldsiedlung den erwarteten Aufwertungsdruck nicht gegeben hätte. Die Sozialstruktur in der Stegerwaldsiedlung habe sich nicht grundlegend verändert. Wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, dann bräuchte man eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche das Bauaufsichtsamt erteilt. Sie sagt zu, dass sie die Anzahl der umgewandelten Eigentumswohnungen aus den letzten Jahren ermitteln würde.

Herr Ladenberger stellt in Bezug auf „barrierefreies Wohnen“ fest, dass im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes die vorhandenen Maßnahmenvorschläge nicht ausreichend seien. In dem Konzept gebe es keine Aussagen zu dem Thema „barrierefreies Wohnen bei Neubauwohnungen“. Die soziale Struktur sollte in der Quartiersentwicklung erhalten bleiben und dauerhaft in den Diskussionsprozess einfließen.

Frau Kröger bestätigt, dass man für jedes Quartier ein spezifisches Konzept entwickeln und umsetzen müsste. Die Erhaltungssatzung für die Quartiersentwicklung sei allerdings kein explizit soziales Instrument auch wenn sie häufig so wirke. Barrierefreies Wohnen soll zwar weiter ausgebaut werden, aber es könne keine verbindliche Verpflichtung mit der Wohnungswirtschaft abgeschlossen werden.

Herr Corneth dankt für das vorliegende Konzept Stadtentwicklung. Er hoffe, dass mit dem kooperativen Baulandmodell neuer Wohnraum erschlossen werde, und dass die Genehmigungen im Bauantragsverfahren beschleunigt werden.

Herr Dr. Schulz dankt Frau Kröger ebenfalls. Er schließt sich den Anmerkungen von Herrn Corneth an.

Er ergänzt, dass die Quartiersentwicklung ggf. inklusive dem Instrument Erhaltungssatzung dem Vernehmen nach kein soziales Instrument sei, es sei aber auch kein asoziales Instrument. D.h. ein solches Konzept könne genutzt werden den Menschen in den Quartieren zu helfen. Für ihn sei es ein soziales Instrument der Stadt Köln. Im Liegenschaftsmanagement müssten Flächen neu betrachtet werden. Er hoffe, dass dies auch einmal im Sozialausschuss eingehend diskutiert werde. Auch der Stadtrand solle für weitere Wohnungsflächen genutzt werden, auch wenn die Anbindungen mit ÖPNV noch immer nicht optimal sei. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sei dargestellt worden, dass die optimale Versorgung in den Randbezirken schwierig sei. Alters- und behindertengerecht bauen bedeutet, dass diese Menschen dann auch optimal in den Randbezirken versorgt werden.

Frau Stahlhofen fragt, welches Alter für altersgerechte Wohnungen, gemeint sei und stellt fest, dass es sich um Senioren/innen handeln würde. Daher müsse Barrierefreiheit bei Wohnungsneubauten gewährleistet sein.

Frau Jahn bittet, dass der TOP 13.1 ohne Votum in die Beratungsfolge geschoben werde. Sie fragt, zum integrierten Handlungskonzept der Quartiersentwicklung (Kalk-Schmiede) wo Veedelshausmeister eingesetzt wurden und zu einer positiven Aufwertung des Quartiers geführt haben, ob solche Aktionen auch zukünftig geplant seien und welche Anreize werden für Unternehmen geschaffen würden, in diesen Bereichen zu investieren? Des Weiteren bittet sie um einen aktuellen Sachstand zu dem Thema „Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln“. Ebenfalls hoffe sie, dass die Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Frau Kröger antwortet, dass trotz der schwierigen Personalsituation alles versucht werde, die Verfahren zu beschleunigen und eine bessere Beratung für die Investoren anzubieten. Sie wiederholt ihre Aussage, dass die eine soziale Erhaltungssatzung sozial wirke. Da die Klagefreudigkeit in der Bevölkerung zunehme, müsse eine solche Satzung ganz klar formuliert werden, damit sie gerichtsfest und nicht angreifbar sei.

Momentan werden Gespräche mit allen Beteiligten geführt, Gewerbeflächen in Baulandflächen umzuwandeln. Aber auch Gewerbeflächen würden benötigt, um Arbeitsplätze entstehen zu lassen. Man wolle nicht in die Randbezirke gehen um Wohnungen zu bauen, sondern das Ziel sei, in der Stadt die Wohnungsflächen zu verdichten. Dies müsse auch praktiziert werden, da sonst keine neuen Flächen von der Bezirksregierung genehmigt würden. Selbstverständlich wolle man altersgerecht und mobilitätsgerecht bauen, aber das Ganze muss wirtschaftlich bleiben und finanziert werden. Das Konzept der Kalk-Schmiede sei ein gutes Konzept und diene als Grundlage für die Vorbereitung eines Förderantrages an das Land NRW zur weiteren integrierten Quartiersentwicklung.

Der Vorsitzende Herr Paetzold schlägt vor, die Vorlage ohne Votum in die Beratungsfolge zu schieben.

Frau Gärtner begrüßt ebenfalls das Gesamtkonzept und spricht sich ebenfalls dafür aus, die Vorlage ohne Votum in die Beratungsfolge zu schieben. Sie bittet darum, dass im sozialen Wohnungsbau, auch kurzfristig, alle Anstrengungen unternommen werden um die Wohnungssituation in Köln zu verbessern.

Frau Hoyer schließt sich dem Lob für das Gesamtkonzept an. Bei dem Thema Quartiersentwicklung wünscht sie sich mehr positive Gestaltung als starre Regulierungen.

Auch spricht sie sich dafür aus, dass genaue Prioritäten im Wohnungsbau gesetzt werden.

Frau Kröger antwortet, dass Prioritäten vor allem bei Anzahl der Neubauwohnungen und bei der Mobilisierung von Flächen gesetzt würden. Eine weitere Priorität werde der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem bzw. gefördertem Wohnbau sein. Die dritte Priorität sei, dass eine Grundlage für eine langfristig angelegte Wohnungsbaupolitik geschaffen werde. Da in den nächsten Jahren mit vielen Zuzügen gerechnet werden müsse entsprechender Wohnraum angeboten werden. Das modulartige angelegte Konzept solle zügig umgesetzt aber auch kontinuierlich angepasst und fortgeschrieben werden. In dem vorliegenden Konzept werde sehr viel gestaltet und auch mit der Erhaltungssatzung könne man gestalten.

Der Vorsitzende Herr Paetzold schlägt vor, dass der Ausschuss Soziales und Senioren das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ ohne Votum in die weitere Beratungsfolge schiebe. Er ruft zur Abstimmung auf.

Der Ausschuss Soziales und Senioren beschließt, diesen Tagesordnungspunkt ohne Votum in die Beratungsfolge zu schieben.

Der Ausschuss Soziales und Senioren beschließt, diesen Tagesordnungspunkt ohne Votum in die Beratungsfolge zu schieben.

