

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/15/152
152/2

Vorlagen-Nummer

1028/2015

Freigabedatum

24.03.2016

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Umsetzung STEK Wohnen
hier: Neue Flächen für den Wohnungsbau**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss in nachfolgende sowie zusätzliche Gremien verwiesen - siehe hierzu auch Anlage 4	10.03.2016
Wirtschaftsausschuss	14.04.2016
Ausschuss Schule und Weiterbildung	18.04.2016
Ausschuss für Umwelt und Grün	28.04.2016
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	11.04.2016
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	18.04.2016
Bezirksvertretung 7 (Porz)	19.04.2016
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.04.2016
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	21.04.2016
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	21.04.2016
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	25.04.2016
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	28.04.2016
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	02.05.2016
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2016
Rat	28.06.2016

Beschluss:

- I. Der Rat nimmt das Ergebnis der Flächenrecherche für weiteren Wohnungsneubau zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung:
 - a) für die planbedürftigen Flächen bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer die notwendigen Bauleitplanverfahren nach BauGB einzuleiten und dabei die angestrebte Wohnnutzung mit allen Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wie u.a. der infrastrukturellen

(z.B. der Sport- und Bildungsinfrastruktur), der freiraumplanerischen und umweltschützenden Anforderungen/Ziele, in Einklang zu bringen.

- b) auf eine Bebauung der nicht planbedürftigen baureifen Flächen hinzuwirken und in diese Mobilisierungsbemühungen auch die Schließung der noch offenen Baulücken aus dem ehemaligen städtischen Baulückenprogramm zu integrieren. Eine Kooperation mit dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist anzustreben.

Ggfs. erforderliche Personalzusetzungen werden mit separater Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

- II. Die privaten Grundstückseigentümer sind nach der Beschlussfassung des Rates möglichst in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzerverein anzusprechen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, jährlich über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme noch nicht zu
bezeichnen _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen noch nicht zu
bezeichnen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. noch nicht zu
bezeichnen _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):

ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:

ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung:**Ausgangslage**

Köln wächst weiter, und zwar schneller als bislang angenommen. Die damit einhergehende stärkere Zunahme der Haushaltszahlen wird in den nächsten Jahren einen noch größeren Bedarf an Wohnraum auslösen als bisher prognostiziert.

Der im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschluss Februar 2014) ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010 – 2029 in Höhe von rd. 52.000 Wohnungen basierte auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011, die bis 2029 von 1.052.600 Einwohnern ausging. Die darauf aufbauende Haushaltsberechnung ergab bis 2029 eine Zahl von 560.900 Haushalten.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rd. 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen.

Ende Dezember 2014 betrug die Zahl der Haushalte 551.024. Diese Zahl zugrunde gelegt, wird sich die Haushaltszahl in den nächsten 15 Jahren um voraussichtlich rd. 59.000 erhöhen.

Auf der Grundlage dieser aktuellen Haushaltsprognose wurde der künftige Wohnungsbedarf anhand eines normativen Berechnungsmodells geschätzt. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rd. 66.000 Wohnungen für den Zeitraum 2015 – 2029 (15 Jahre). Die Berechnung ist als Anlage 1 beigefügt.

In die Berechnung flossen neben der Zahl an zusätzlichen wohnungsbeanspruchenden Haushalten der Ersatzbedarf 2015-2029 sowie das bestehende Wohnungsdefizit von 2014 ein. Kaum kalkulierbar bleibt der durch die weitere Zuwanderung von Flüchtlingen ausgelöste Wohnungsbedarf.

Ergebnis der Flächenrecherche

Nach der Bedarfsberechnung werden von 2015 bis 2019 (5 Jahre) rd. 30.000 Wohnungen benötigt, das entspricht einer jährlichen Anzahl von rd. 6.000 Wohnungen. In den darauffolgenden zehn Jahren ab 2020 bis 2029 ist mit einem weiteren Bedarf von rd. 36.000 Wohnungen zu rechnen (jährlich rd. 3.600 Wohnungen). Insgesamt entsteht von 2015 bis 2029 ein rechnerischer Wohnungsbedarf von rd. 66.000 Wohnungen.

Dem rechnerischen Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von rd. 66.000 Wohnungen im Zeitraum 2015 – 2029 (15 Jahre) stehen derzeit folgende bekannte Umsetzungs- und Potenzialgrößen gegenüber:

- das bekannte Flächenpotenzial des Wohnungsbauprogramms 2015 mit baureifen Flächen in Realisierung oder Vorbereitung in Höhe von rd. 8.600 WE
- die weiteren Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2015, für die noch keine Baureife in Gestalt von Planungsrecht und Erschließung vorliegt, in Höhe von rd. 10.600 WE
- die aufgrund von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit anzunehmenden Selbstläuferpotenziale im Innenbereich ohne Planungs- und Erschließungserfordernis in Höhe von rd. 12.000 WE (800 WE/jährlich).

Insgesamt sind somit bekannte Flächenpotenziale von 2015 – 2029 für 31.200 Wohnungen vorhanden. Es verbleibt eine Deckungslücke von derzeit rd. 34.800 WE für den Prognosezeitraum 2015 – 2029 (66.000 WE – 31.200 WE).

Um neue Wohnbauflächen zu identifizieren, wurde stadtweit eine Flächenrecherche durchgeführt. Auf der Grundlage des Regional- und Flächennutzungsplans wurden in einem ersten Schritt mögliche neue Wohnbauflächen gesucht. Vorrang bei der Suche hatten

- Innenentwicklungspotenziale
- integrierte, gut erschlossene Lagen.

In der Erstbewertung wurde nur die grundsätzliche Eignung der Flächen geprüft. Die Prüfkriterien waren:

- eine Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen (Freiraum / Gewerbe / Gemeinbedarfsflächen / Infrastruktur)
- die Klärung von wesentlichen lage- und grundstücksbezogenen Restriktionen und umweltrelevanter Belange
- die grundsätzliche Sicherstellung der Erschließung (Kanal/Straße)

Das so ermittelte zusätzliche Flächenpotenzial wurde mit folgenden Bewertungsmerkmalen versehen:

- Mögliche neue Wohneinheiten (Grobschätzung)
- Planungsstatus (planungsrechtliche Bewertung)
- Eigentumsverhältnisse
- Entwicklungshorizont unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen und des Planungs- und Entwicklungsaufwandes
- Weitere flächenbezogene Hinweise

Für die Flächen, die weiter auf eine Realisierung hin geprüft bzw. mobilisiert werden sollen, wurde ein Flächenkataster mit einheitlich gestalteten Flächenpässen angelegt (insgesamt 76 Flächenpässe).

Mögliche neue Wohneinheiten

Für alle 76 Flächen wurde ein maximales Neubauvolumen von rd. 17.800 Wohneinheiten (WE) ermittelt.

Planungsstatus

Planbedürftig sind 61 Flächen mit dem Potenzial für ca. 17.000 Wohneinheiten (Bebauungsplanerfordernis / VEP-Erfordernis).

Ohne neues Planungsrecht können 15 Flächen mit dem Potenzial für ca. 800 Wohneinheiten entwickelt werden.

Eigentumsverhältnisse

16 Flächen mit dem Potenzial für ca. 1.800 Wohneinheiten befinden sich in städtischem Eigentum.

22 Flächen mit dem Potenzial für ca. 9.800 Wohneinheiten stehen im Eigentum der Stadt Köln und eines oder mehrerer Privateigentümer.

37 Flächen mit dem Potenzial für ca. 6.200 Wohneinheiten befinden sich ausschließlich in privater Hand (zum Teil mehrere Eigentümer).

1 Fläche mit einem Potenzial für ca. 40 Wohneinheiten steht im Eigentum des Landes.

Entwicklungshorizont

Bei der Einschätzung des Realisierungshorizontes wurde zwischen kurz-/mittelfristig (mögliche Baureife und Realisierung bis 2019) und langfristig (mögliche Baureife und Realisierung ab 2020) unterschieden. Danach ergibt sich ein mögliches zusätzliches Potenzial bis 2019 auf 40 Flächen mit schätzungsweise rd. 5.700 Wohneinheiten. Ab 2020 erscheint ein zusätzliches Potenzial auf 36 Flächen mit schätzungsweise rd. 12.100 Wohneinheiten möglich.

Weitere flächenbezogene Hinweise

Die Flächenpässe enthalten weitere flächenbezogene Hinweise bzw. Informationen z.B. zur

- derzeitigen Nutzung
- Infrastrukturausstattung im Umfeld
- Nahversorgung.

Auf den Erschließungsstand (Entwässerung/Straßenerschließung) wurde nicht gesondert eingegangen. Alle Flächen wurden einer erschließungstechnischen Erstbewertung hinsichtlich Entwässerung und verkehrlicher Anbindung unterzogen. Aus erschließungstechnischer Sicht scheidet derzeit keine Fläche grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung aus. Überwiegend sind mit der Konkretisierung der Planung weitergehende Prüfungen erforderlich. In der Regel sind Verkehrsuntersuchungen, die Aufschluss darüber geben sollen, ob und unter welchen Bedingungen die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgen kann, zwingend erforderlich. Eine Einzelfallbetrachtung von Wohnbauflächen ist hierbei nicht ausreichend. Die zukünftige Entwicklung im angrenzenden verkehrlich betroffenen Gebiet und die Auswirkungen auf das vorhandene bzw. zu realisierende Straßennetz sind zu berücksichtigen.

Die Erstbewertung umweltschutzrelevanter Aspekte (Lärm, Luft, Boden, Klima, Landschaftsschutz) durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt zeigt, dass eine Reihe von Flächenvorschlägen kritisch zu sehen sind bzw. als ungeeignet eingestuft werden. Die Wohnverträglichkeit der Standorte wird im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen sein. Ggfs. muss eine Interessenabwägung erfolgen.

Flächen für Infrastruktur

Darüber hinaus ist auf die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kitas, Spielflächen) ein besonderes Augenmerk zu richten. Da einerseits durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung und die aktuelle Bevölkerungsprognose sowie andererseits durch die Realisierung neuer Wohnbaupotenziale auch Bedarfe nach erforderlicher Bildungsinfrastruktur ausgelöst werden, wird im Rahmen der Umsetzung neuer Wohnbauflächen in bedeutendem Maße die Integration dieser Einrichtung erforderlich werden. Im Rahmen der Konkretisierung der Flächenentwicklungen kann es somit, bei erforderlicher Integration von Bildungseinrichtungen, zu einer weiteren Reduktion der ermittelten möglichen neuen Wohneinheiten kommen. In der Planungsabstimmung sind eine Reihe von denkbaren neuen Wohnbauflächen nicht mehr weiterverfolgt worden, die auf Grund des großen konkurrierenden Bedarfs gänzlich für neue Standorte für Bildungs-, Jugend- und/oder Sporteinrichtungen weiter geprüft werden sollen. Darüber hinaus wurden weitere Flächen in Privathand bzw. städti-

schem/privaten Mischeigentum für Bildungszwecke reklamiert, zu denen nach Prüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit zunächst noch eine Abstimmung mit den Privateigentümern erfolgen soll.

Fazit

Aus der Flächenrecherche ergibt sich ein zusätzliches Potenzial in Höhe von rd. 16.300 Wohneinheiten bis 2029. Insgesamt beläuft sich damit das derzeit quantifizierbare Gesamtvolumen der bekannten und neuen Flächenpotenziale bis 2029 auf rd. 47.500 mögliche neue Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung derzeit noch nicht quantifizierbarer weiterer möglicher Flächenpotenziale).

Bilanzierung:

31.200 WE bekanntes Flächenpotenzial
17.800 WE neues Flächenpotenzial
 49.000 WE aktuell quantifizierbares Gesamtpotenzial

66.000 WE Bedarf
49.000 WE aktuell quantifizierbares Gesamtpotenzial
 17.000 WE Unterdeckung bis 2029

Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich der überwiegende Teil der Flächen im Privateigentum befindet und die Kooperationsbereitschaft der privaten Eigentümer hergestellt werden muss. Hinzu kommt, dass in vielen Fällen die vorhandenen Nutzungen/Zwischennutzungen noch zu beenden sind. Dies sind Unwägbarkeiten, die hinsichtlich ihrer zeitlichen Auswirkungen kaum kalkulierbar sind.

Weitere mögliche Flächenpotenziale (nicht in der Bilanzierung enthalten)

Baulücken

Das derzeit nicht mehr in Bearbeitung befindliche Baulückenprogramm enthält noch ein Restvolumen von ca. 14.000 Wohneinheiten in Baulücken bzw. Mindernutzungen. Auch wenn es sich hierbei um die schwierigen Fälle handelt, die in der Vergangenheit nicht erfolgreich gelöst werden konnten, sollte deren Bearbeitung parallel wieder aufgenommen werden, da sich Rahmenbedingungen ändern können, die bisher einer Bebauung entgegengestanden haben, wie z.B. schwierige Eigentumsverhältnisse oder Nachbarschaftskonflikte.

Innenentwicklung im Bestand

Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine maßvolle Verdichtung bei Beachtung ökologischer Anforderungen wie z.B. der Durchlüftung anzustreben. Hier müssen insbesondere die größeren Siedlungen aus den 1950er und den 1960er Jahren noch genauer in den Blick genommen werden. Mit einer Bestandsaufnahme und ersten groben Potenzialeinschätzung wurde begonnen. In Kombination mit energetischer Sanierung und altengerechter Anpassung der Bestände lassen sich in den 1950er und 1960er Jahre Siedlungen durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Anbauten/Neubauten grob geschätzt 4.000 – 5.000 Neubauwohnungen zusätzlich schaffen. Eine Konkretisierung ist erst nach weiteren planerischen Untersuchungen und Gesprächen mit den bestandshaltenden Wohnungsgesellschaften/Genossenschaften möglich.

Geplante ÖPNV-Netzerweiterungen

Suchräume für weitere Flächenpotenziale werden die geplanten Netzerweiterungen des schienengebundenen ÖPNV im Einzugsbereich der künftigen Haltepunkte eröffnen. Für eine Quantifizierung möglicher zusätzlicher Wohneinheiten ist es jedoch noch zu früh. Zunächst müssen die ÖPNV-Maßnahmenanmeldungen der Stadt vom Verkehrsministerium NRW im Rahmen der Aufstellung des ÖPNV Bedarfsplans 2017 bewertet und priorisiert werden. Daraus lässt sich dann ableiten, ob bzw. wann mit einer Förderung der einzelnen vorgeschlagenen Netzerweiterungen gerechnet werden kann.

Generationenwechsel im Bestand

Ebenfalls noch nicht berücksichtigt – weil noch nicht hinreichend untersucht – sind die Wohnungen im Bestand, die über den Generationenwechsel mehr Personen aufnehmen können als derzeit in diesen Wohnungen leben.

Interkommunale Kooperation

Bei dem großen Bedarf an Neubauwohnungen muss zukünftig auch die regionale Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen intensiviert werden. Erste vorhandene Ansätze sind weiter auszubauen. Bereits seit 2002 besteht mit den linksrheinischen Umlandkommunen Hürth, Frechen, Pulheim, dem Rhein-Erft-Kreis und später ergänzt durch die Kommunen Brühl und Wesseling eine kontinuierliche Zusammenarbeit. Im Rahmen eines interkommunalen Arbeitskreises der Planerinnen und Planer (IntAK) werden regional bedeutsame Themen, wie die regionale Wohnbaulandentwicklung und Wanderungsbewegungen zwischen den Kommunen, bearbeitet.

Die Kooperation mit den rechtsrheinischen Nachbarn besteht seit Ende 2013. Vertreten sind die Städte Leverkusen, Bergisch Gladbach, Rösrath, Troisdorf und Niederkassel sowie der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis. Die durch den Region Köln/Bonn e.V. koordinierte Kooperation stellt ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit dar. Auf der Grundlage eines zwischenzeitlich erarbeiteten Raumdossiers 1.0, in dem bestehende Entwicklungsansätze und -vorstellungen für das rechtsrheinischen Köln und seine Umlandgemeinden zusammengetragen wurden, sollen 2016 in einem Werkstattprozess gemeinsame Ziele und Zukunftsbilder zur künftigen Siedlungsentwicklung und zu möglichen neuen Wohnstandorten erarbeitet werden.

Den Dialog mit den umliegenden Kommunen, insbesondere in den wohnungspolitischen Themen, gilt es weiter zu intensivieren. Damit folgt die Verwaltung zudem dem Ratsbeschluss zum STEK Wohnen vom 11. Februar 2014. Mit diesem ist die Verwaltung unter anderem beauftragt, die regionalen Kooperationen in der Wohnungsmarktregion auszubauen. Auch im Hinblick auf die aktuellen Beratungen zum neuen Landesentwicklungsplan NRW und die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans kommt der Wohnungsmarktregion eine wachsende Bedeutung zu.

Fortschreibung des Regionalplans

Nach dem Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans (LEP) soll der Regionalplan für den Bereich Köln voraussichtlich ab 2016 fortgeschrieben werden. Da der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen unstrittig ist, werden mit der Neuausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) neue Spielräume für Wohnflächenausweisungen über den Flächennutzungsplan geschaffen werden können. Hierbei sollen auch die be- und entstehenden Bedarfe für Bildungs- und Jugendeinrichtungen sowie Sport berücksichtigt werden.

Vorgehensweise

Die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen ist möglichst sofort zu beginnen. Dazu sind in einem ersten Schritt die Grundstückseigentümer zu mobilisieren. Sofern die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft hergestellt werden kann, ist die Einleitung der Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

Sofern die personellen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden können, ist bei den nicht planbedürftigen Flächen durch eine intensive Beratung und Unterstützung der Eigentümer auf eine zügige Wohnbebauung hinzuwirken. Das Angebot an die Eigentümer soll die Erarbeitung von Nutzungskonzepten, die Abklärung planungs- und bauordnungsrechtlicher Fragestellungen mit den Fachämtern sowie Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen umfassen. Auf die Erfahrungen aus der Baulückenberatung soll dabei zurückgegriffen werden.

Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ein angemessenes Wohnraumangebot gegenüberstellen zu können, ist es wichtig die notwendigen Mengeneffekte zu erzielen. Dies wird im weiteren Prozess der Konkretisierung der Projekte ein flexibles Handeln erfordern und Flächen im Außenbereich in den Fokus rücken lassen, ohne dass damit die qualitativen Aspekte der Stadtentwicklung sowie die Folgen des Klimawandels vernachlässigt werden sollen.

Vorrang in der Bearbeitung sollen die Flächen haben, die nach Kontaktaufnahme mit den Eigentü-

mern und Klärung weiterer Rahmenbedingungen eine schnelle Umsetzung, d.h. den Neubau von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungen versprechen. Für alle Flächenentwicklungen gilt grundsätzlich, dass die integrierten Lagen mit guter Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung bevorzugt entwickelt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Für die Mobilisierung der Wohnbauflächen sowie ihrer Eigentümer hat der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein seine Unterstützung in Form einer ergänzenden juristischen und planerischen Beratung für seine Mitglieder in Aussicht gestellt.

Eine Kooperationsvereinbarung wird angestrebt. Gegenstand dieser Vereinbarung sollen auch gemeinsame Veranstaltungen zur Flächenmobilisierung von Verwaltung und Haus- und Grundbesitzerverein sein.

Darüber hinaus soll für stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Projektentwicklungen zur Unterstützung der Eigentümer/Investoren ein weiteres Beratungsangebot über eine neu einzurichtende Wohnungsbauleitstelle geschaffen werden, die unmittelbar beim Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr angebunden werden soll.

Grundsätzlich sind Flächenentwicklungen ein offener Prozess. Neben den Risiken, dass bekannte Potenziale z.B. aufgrund von neuen Planungen oder mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht aktiviert werden können, zeigt die Erfahrung, dass laufend neue Wohnbauentwicklungen durch die Aufgabe bisheriger anderweitiger Nutzungen im Stadtgebiet hinzukommen, die für die Zukunft nur schwer abzuschätzen sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der aktuell ermittelten Zahl von rd. 47.500 möglichen neuen Wohnungen (bekannte und neue Flächenpotenziale) ein erhebliches Potenzial zur Bedarfsdeckung bis 2029 identifiziert werden konnte. Dabei sind die noch nicht quantifizierbaren möglichen weiteren Flächenpotenziale noch nicht berücksichtigt.

Personelle und kostenmäßige Auswirkungen

Die kurzfristige Intensivierung der Wohnbauflächenentwicklungen bedingt einen zusätzlichen Personal- und Sachaufwand für die Mobilisierung und Bauleitplanung. Zur Deckung des kurzfristigen Personalbedarfs wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2015 20 Mehrstellen zur Umsetzung des StEK Wohnen beschlossen. Dazu gehört neben den Mehrstellen in den Fachämtern auch die im Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr geplante Wohnungsbauleitstelle. Nach einer entsprechenden Evaluierung werden weitere Personalbedarfe im Rahmen der Stellenplanmeldungen 2016/2017 geprüft und beantragt.

Die Stellenplanzusetzungen 2015 umfassen noch nicht den zusätzlichen Bedarf für die Mobilisierung der baureifen Flächen einschließlich der Reaktivierung des Baulückenprogramms. Der voraussichtliche Personalaufwand für diese zusätzliche Aufgabe muss noch ermittelt und ein Lösungsvorschlag erarbeitet werden.

Ergebnis der Diskussion im Wohnungsbauforum

Dem Wohnungsbauforum wurde in seiner Sitzung am 04.05.2015 ein Überblick über den Stand der Wohnflächensuche gegeben. Übereinstimmung bestand darin, die Wachstumschancen, die sich Köln in den nächsten Jahren bieten, offensiv anzunehmen. In der Diskussion wurde insbesondere die Notwendigkeit betont, die qualitativen Aspekte des Städtebaus nicht zu vernachlässigen, den Ausbau der Infrastruktur mit zu berücksichtigen und die regionale Dimension des Wachstums stärker in den Blick zu nehmen.

Ausblick

Über den Stand der Bearbeitung wird die Verwaltung nach der Beschlussfassung die Fachausschüsse regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich, informieren. Mit der jährlichen Evaluierung der Flächenentwicklungen wird auch eine mögliche Anpassung der Flächenpässe durchgeführt und es werden ggf. neue Flächenpotenziale ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auch noch einmal betrachtet, in wie weit sich die Haushalte der Flüchtlinge auf den Wohnungsbedarf tatsächlich auswirken.

Zum heutigen Zeitpunkt ist die Höhe des tatsächlichen Wohnungsbedarfs noch nicht ausreichend abzuschätzen.

Anlagen:

- Anlage 1: Normative Wohnungsbedarfsberechnung
- Anlage 2: Tabellarische und grafische Aufbereitung des Datenmaterials zur Flächenrecherche für die Gesamtstadt
- Anlage 3: Einzelflächenpässe zu den möglichen neuen Wohnbauflächen (nur für den nicht öffentlichen Teil der Sitzung)

Hinweis: Die Anlage 3 kann nur im nicht-öffentlichen Teil der Sitzungen behandelt werden, da noch nicht mit allen Privateigentümern Kontakt aufgenommen worden ist. Hierfür soll erst das Beratungsergebnis abgewartet werden.