

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2016

### Umsetzung STEK Wohnen

#### Hier: **Beschlussvorlage Neue Flächen für den Wohnungsbau (Session-Nr. 1028/2015)**

Aus Anlass der Einbringung der o.g. Beschlussvorlage in die politische Beratung ist in der STEA-Sitzung am 10.03.2016 die Bitte geäußert worden, die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2015 detaillierter darzustellen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Das Wohnungsbauprogramm 2015, das am 29.01.2008 beschlossen wurde, enthielt neben den damaligen wohnungspolitischen Zielen eine Darstellung der bekannten Flächenpotenziale in Köln auf der Basis des FNP mit Stand 2007. Das Programm wurde seitdem kontinuierlich fortgeschrieben. Entwickelte und vollständig bebaute Flächen sind aus dem Programm herausgefallen, neue Flächen wurden aufgenommen.

Der Erfassung der Flächen und der Bilanzierung der Wohneinheiten liegt folgende Systematik zugrunde:

#### Baureife Flächen

Erfasst und fortgeschrieben werden Baugebiete ab 20 WE, für die Planungsrecht über ein Bebauungsplanverfahren geschaffen und –falls erforderlich- die Bodenordnung (Umlegung) und Erschließung erfolgt bzw. sichergestellt wurden und die darauf geplante Wohnbebauung noch nicht abgeschlossen ist, d.h. die Wohnungen noch nicht bezugsfertig sind. (Aktualisierung aufgrund ein- bis zweimaliger Ortsbesichtigungen im Jahr bzw. Auswertung sonstiger Quellen).

Die Darstellung der so definierten baureifen Flächen mit Stand Herbst 2015 ist als Anlage 1 beigefügt.

#### Potenzialflächen des Wohnungsbauprogramms 2015

Erfasst sind die größeren Wohnbaureserveflächen ab 20 WE, für die Planungs-, ggfs. Umlegungs- und Erschließungsbedarf besteht und die Baureife noch nicht hergestellt ist. Sie sind entweder im Verfahren (B-Planverfahren, Umlegung, Erschließung) bzw. noch vor Verfahrensaufnahme. Grundlage ist der FNP. Umnutzungsflächen im Innenbereich werden berücksichtigt sofern ein Einleitungsbeschluss des STEA vorliegt.

Die Potenzialflächen mit einer Kurzbeschreibung der Sachstände Herbst 2015 sind als Anlage 2 beigefügt.

### Selbstläufer (nicht erfasste Wohnbaupotenziale)

Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung, für die kein Planungsrecht geschaffen werden muss (einschließlich Baulücken), sind in den o.g. Flächenkategorien nicht enthalten, ebenso nicht kleinere B-Planverfahren unter 20 WE.

### Bilanzierung des Wohnungsbauprogramms 2015

Für die Vergangenheit (abgeschlossene Jahre) wird bei den Baufertigstellungen ausschließlich auf die amtliche Statistik zurückgegriffen. Eine systematische Zuordnung der Baufertigstellungen zu den Flächen des Wohnungsbauprogramms erfolgt nicht. Für den Zeitraum 2010 – 2015 ist die Baufertigstellungsstatistik - aufgeteilt auf die Stadtbezirke – als Anlage 3 beigelegt.

Für die Zukunft (d.h. ab dem jeweils laufenden Jahr) werden die Wohnbaupotenziale auf der Basis der noch nicht bezugsfertigen Wohnungen der baureifen Flächen, einer Abschätzung der möglichen Wohneinheiten auf den Potenzialflächen sowie eines Pauschalansatzes für das Selbstläuferpotenzial ermittelt. Hier wird gesamtstädtisch von durchschnittlich rd. 800 WE/jährlich ausgegangen. Zur Ermittlung dieser Zahl wurde in den Jahren 2009 bis 2011 exemplarisch eine Einzelzuordnung der Baufertigstellungen vorgenommen und daraus der Pauschalansatz für die Zukunft abgeleitet (wegen des damit zusammenhängenden hohen Arbeitsaufwandes ist eine kontinuierliche jährliche Zuordnung nicht leistbar).

Insgesamt stellt sich somit die Bilanz des bekannten Flächenpotenzials mit Stand Herbst 2015 wie folgt dar:

Betrachtungszeitraum 2015 – 2029 (15 Jahre)

Baureife Flächen:	rd. 8.600 WE
Potenzialflächen:	rd. 10.600 WE
Selbstläufer: (15 Jahre x 800 WE)	rd. 12.000 WE
<b>Gesamt:</b>	<b>rd. 31.200 WE</b>

Anlagen