

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung**

### **öffentlicher Teil**

| <b>Gremium</b>                | <b>Datum</b> |
|-------------------------------|--------------|
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 07.11.2016   |

#### **Unausgebaute Dachstühle im Stadtbezirk als Wohnraum nutzen? Wohnraumpotentiale ausschöpfen, Bürokratie abbauen Anfrage der FDP-Fraktion**

##### Anfrage:

Köln wächst! In diesem Punkt sind sich alle Prognosen einig. Was leider nicht im gleichen Maß mitwachsen wird, ist bezahlbarer Wohnraum für neue, wie alte Kölnerinnen und Kölner! Ebenso gilt dies für Familien und Studierende. Die schwierige Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt wird sich also weiter verschärfen. Im Rahmen einer intensiven Recherche hat die Stadtverwaltung das gesamte Stadtgebiet nach Wohnbaureserven abgesucht.

Schwerpunkt war insbesondere der Geschosswohnungsbau. Die ursprünglich ausgewählten Flächen werden sich leider jedoch durch vielfältige Umstände reduzieren. Der dringende Bedarf an Wohnraum wird so nur sehr schwierig bereitzustellen sein.

Schon im Jahre 2011 lud die Stadt zu einer Veranstaltung mit dem Titel „Wird Deutz zum Penthouse-Paradies? Rechtsrheinische Perspektiven – Stadtplanung und Städtebau im postindustriellen Köln“ ein. Es lohnt sich diesen Gedanken wieder aufzugreifen und auf Mülheim zu übertragen. Geht man mit offenen Augen durch den Stadtbezirk, so fällt auf, dass viele Dachgeschosse, mit zum Teil sehr großen Einheiten, nicht ausgebaut sind. Die Potentiale sind riesig. Außerdem wären die bestehenden Auflagen und Vorschriften für potentielle Investoren und private Bauherren wesentlich leichter zu erfüllen als bei einem kompletten Neubau.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Fachverwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Inwieweit wurden die Potentiale nicht ausgebauter Dachstühle mit in die Überlegungen einbezogen?
2. Inwieweit gibt es Pläne, einen möglichen Ausbau zu vereinfachen und Eigentümer zu einem Ausbau zu bewegen?
3. Welche Optionen haben potentielle Bauherren, die so Wohnraum für Köln schaffen wollen?
4. Welche Möglichkeiten wären am besten dazu geeignet, die leeren Dachstühle in Wohnraum zu verwandeln?
5. Inwieweit kann der Dachgeschossausbau in das wiederzubelebende Baulückenprogramm integriert werden?

Antwort:Zu 1:

Die noch nicht ausgebauten Dachgeschosse sind ein Baustein der kleinteiligen Innenentwicklung. Hierzu gehören zusätzlich die noch offenen Baulücken und Mindernutzungen sowie bisher nicht ausgeschöpfte Aufstockungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten. In der Beschlussvorlage „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ ist auf dieses noch nicht ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzial hingewiesen worden, ohne es quantifizieren zu können. Zahlen zu möglichen Wohneinheiten liegen bisher nur für die Baulücken und Mindernutzungen auf der Basis des 2014 eingestellten Baulückenprogramms vor. Das Baulückenprogramm soll ggfs. reaktiviert werden. Zurzeit wird an der Aktualisierung des Baulückenkatasters gearbeitet. Aufgrund der derzeit vorhandenen knappen Personalressourcen ist allerdings nur ein schrittweises Vorgehen möglich.

Zu 2:

Die aktivierende Ansprache der Eigentümer, verbunden mit einem Beratungsangebot sowie evtl. weiteren Förderangeboten, wäre Bestandteil eines noch zu erarbeitenden Innenentwicklungskonzeptes für Köln, das alle kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale im Blick hat. Hierzu gibt es bisher nur Vorüberlegungen.

Ob die geplante Novellierung der Landesbauordnung Erleichterungen für den nachträglichen Dachgeschossausbau bringen wird, lässt sich derzeit noch nicht überblicken.

Zu 3:

Ausbauwillige Eigentümer können derzeit nur das Beratungsangebot beim Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt in Anspruch nehmen.

Zu 4:

Auf Bundes- und Landesebene kämen planungs- und bauordnungsrechtliche Erleichterungen sowie Förderprogramme und steuerrechtliche Erleichterungen in Frage. Auf kommunaler Ebene ist eine aktivierende Ansprache in Verbindung mit einem Beratungs- und Unterstützungsangebot in der Planungsphase und im Baugenehmigungsverfahren eine Option. Wie groß die Erfolgchancen sind, lässt sich noch nicht abschätzen, da bisher keine Erfahrungen vorliegen.

In der Vergangenheit sind mit diesem Angebot bei der Bearbeitung des Baulückenprogramms gute Ergebnisse erzielt worden. Die Arbeit ist allerdings personalintensiv und derzeit flächendeckend mit dem vorhandenen Personal nicht zu leisten.

Zu 5:

Sofern die personellen Voraussetzungen geschaffen werden können, ist bei einer Reaktivierung des Baulückenprogramms die Integration des Dachgeschossausbaus im Rahmen eines kleinteiligen Innenentwicklungskonzeptes möglich.