



# **Heuer-Dialog Immobilien-Dialog KÖLN**

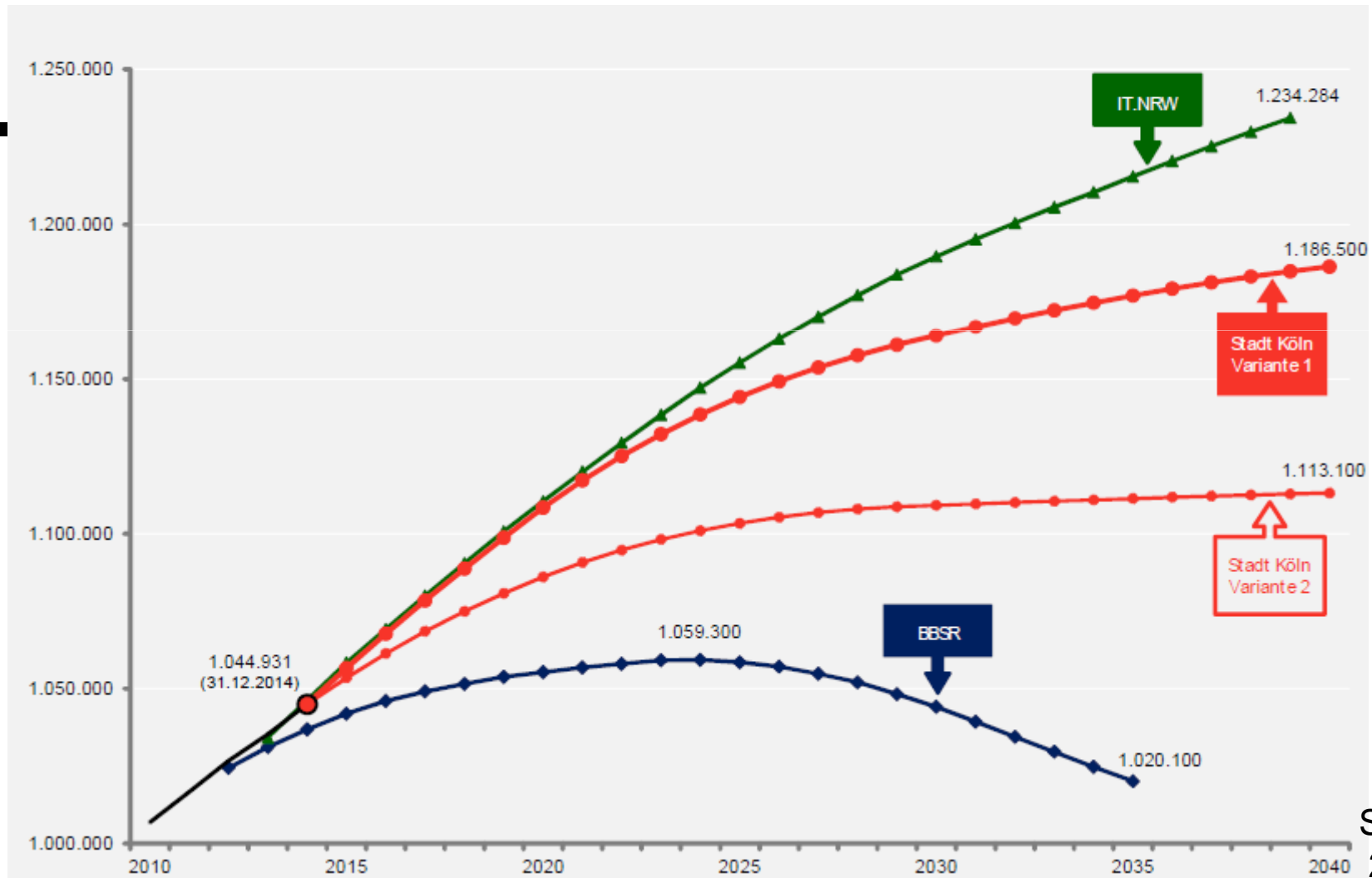
**Potenziale entdecken und nutzen  
Wie Flächen und Quartiere durch Nachverdichtung  
sinnvoll genutzt werden**

Prof. Dr. Guido Spars

Köln\_21.1.2016



## Köln weiter auf Wachstumskurs...

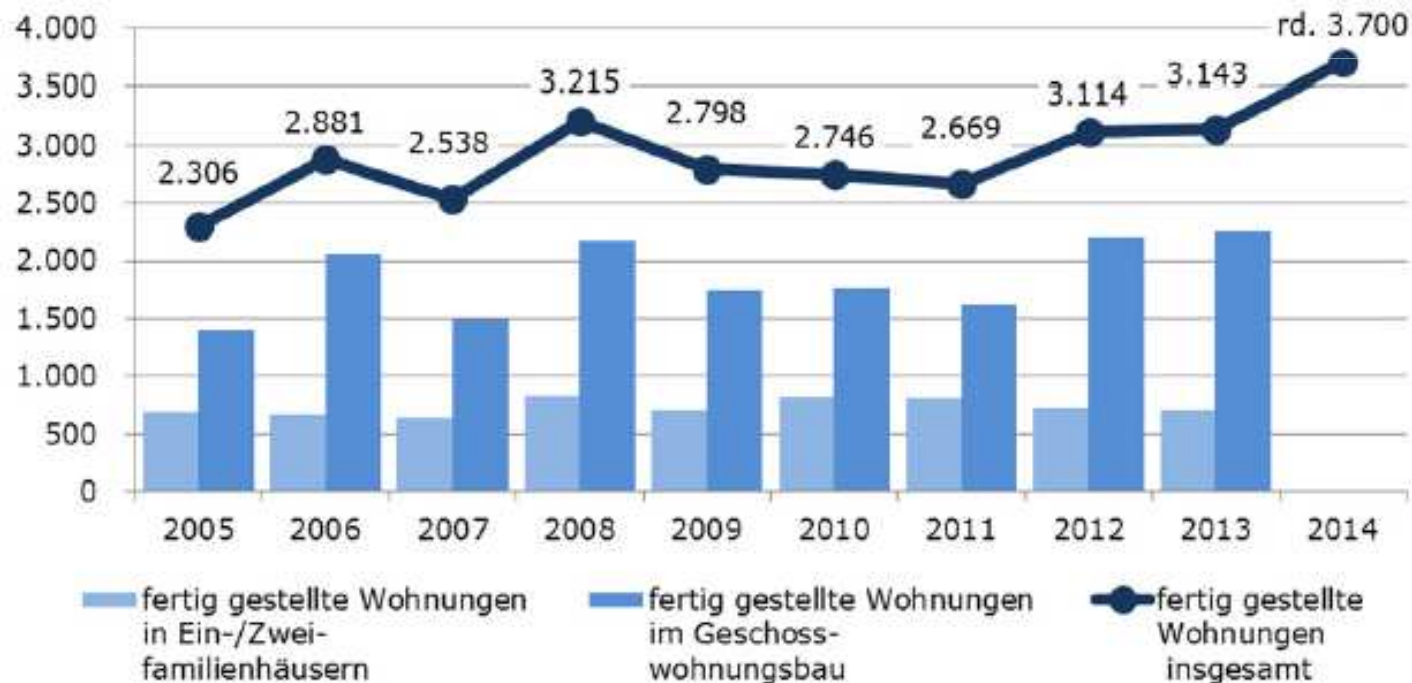


Stadt Köln  
2015



## Erheblicher Neubaubedarf

- Gesamtwohnungsbedarf 65.000 WE in 15 Jahren!
- 2015-2019: jährlich 5.800 WE
- 2020-2029: jährlich 3.600 WE

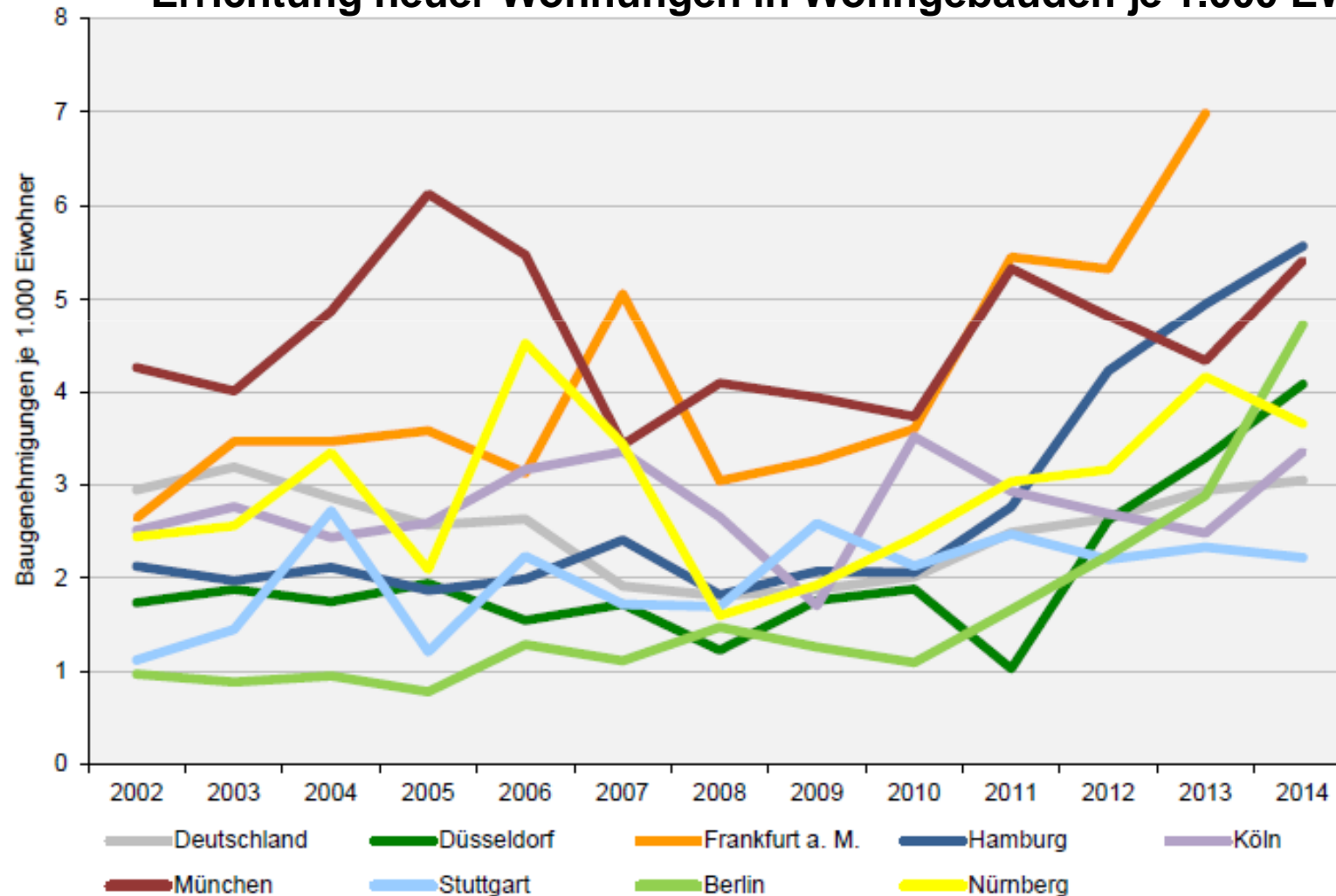


Stadt Köln  
2015



# Köln liegt bei Baugenehmigungen hinter Vergleichsstädten

## Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 EW



TrimAG  
2015



## Varianten städtebaulicher Nachverdichtung

- Bauliche Erweiterung bestehender Gebäude (Aufstockung/Anbau)
- Baulücken mobilisieren
- Bebauen von unbebauten Flächen im Innenbereich / Bestand (Blockrandschließung / Bebauung im Blockinnenbereich / Parzellenteilung und Neubebauung)
- Abriss und Neubau mit höherer Dichte
- Umstrukturierung und Neunutzung leerstehender Gebäude





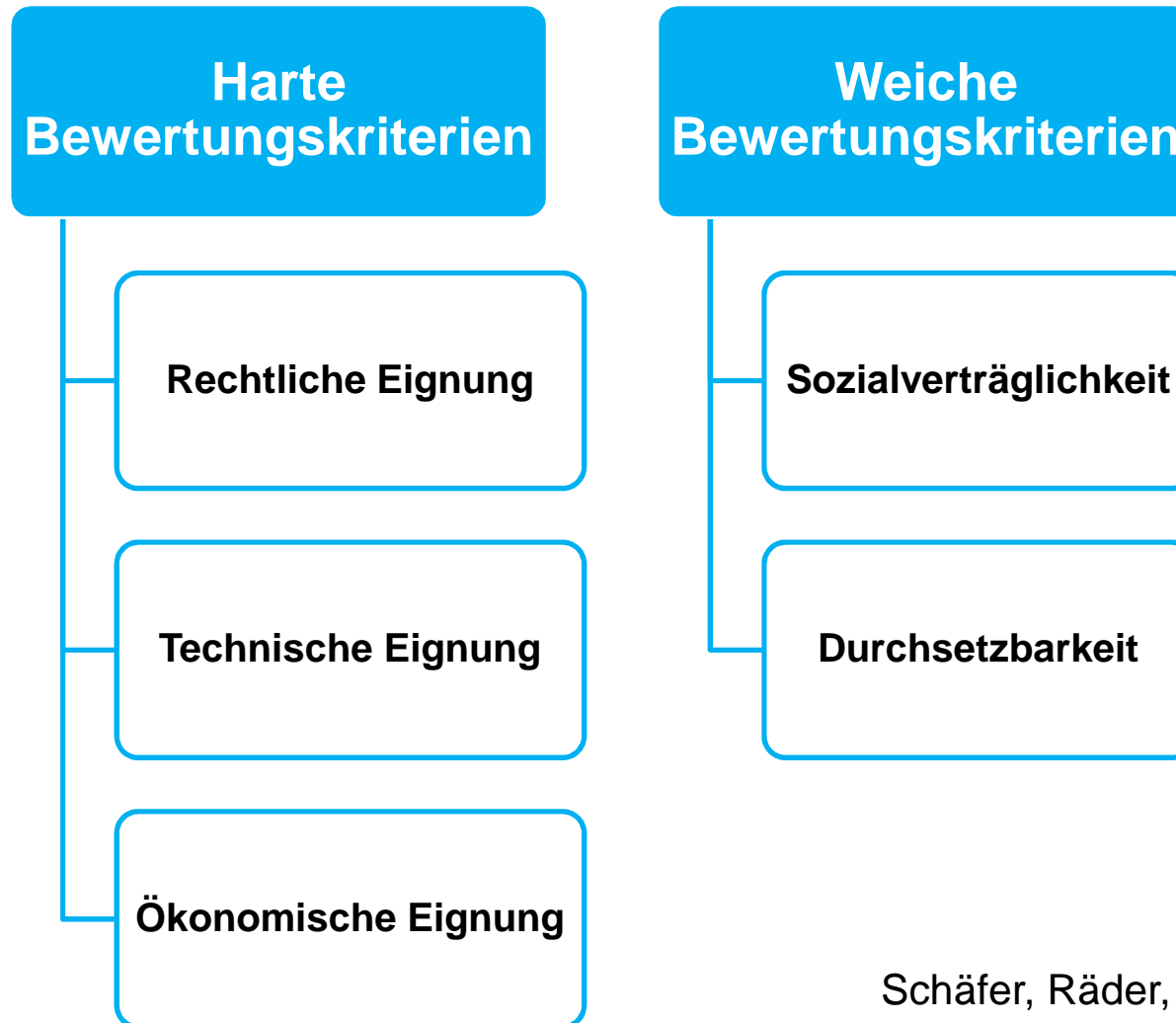
## Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen in drei Kölner Quartieren



Schäfer, Räder, GUSDORF et al. 2016



## Von der „theoretischen“ zur „realistischen“ Nachverdichtung



Schäfer, Räder, Gusdorf et al. 2016



Grundstück		Harte Bewertungskriterien						Weiche Bewertungskriterien				Ergebnis				
Adresse	Nr.	Foto	Art der Nachverdichtung*	1. rechtliche Eignung		2. technische Eignung		3. ökonomische Eignung		4. Sozialverträglichkeit		5. Durchsetzbarkeit		Ergebnis		
				Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Durchschnitt	neue Wohnfläche	Verfolgung Ja/Nein
Johanniterstraße	31		Blockrandverdichtung Dachausbau und Aufstockung	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	3	Dach neu, Kostenminimierung durch Größe des Projekts pro Einheit	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Dach saniert	3,6		
Johanniterstraße	32		Blockrandverdichtung Baulückenschließung	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	2	Stellplätze ersetzen, Schaffung von wenig neuem Wohnraum	2	massive Verschlechterung Belichtung Nachbargebäude	1	Eigentümer unklar, wahrscheinlich nicht gewollt	2		
Johanniterstraße	33		Blockrandverdichtung Neubau mittig der Bebauung	3	Abstandsflächen, neue Stellplätze, ein Eigentümer, B- Plan?	3	Tiefgarage	3	Bau von Tiefgarage für ganzen Block, Schaffung von viel neuem Wohnraum	2	Wegfall von Grünflächen, geringere Abstände, stärkere Verschattung möglich	2	Wegfall Erholungsflächen	2,6		
Johanniterstraße	34		Blockrandverdichtung Neubau mittig der Bebauung	3	Abstandsflächen, neue Stellplätze, ein Eigentümer, B- Plan?	3	Tiefgarage	3	Bau von Tiefgarage für ganzen Block, Schaffung von viel neuem Wohnraum	2	Wegfall von Grünflächen, geringere Abstände, stärkere Verschattung möglich	2	Wegfall Erholungsflächen	2,6		
Johanniterstraße	35		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	4	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll, Schaffung von viel neuem Wohnraum	4	Aufwertung der Gebäude, gute Anpassung an den Städtebau	4	Höhere Mieteinnahmen	4		
Delbrücker Straße	37		Abritt / Neubau	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	3	Stellplätze ersetzen, Schaffung von viel neuem Wohnraum	1	Probleme mit Nachbarbebauung, Stellplätze fallen zunächst weg, städtebauliche problematisch	1	Eigentümer k.A., Beeinträchtigung der Nachbarbebauung	2		
Delbrücker Straße	38		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer (Stadt Köln), Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	4	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll, Schaffung von viel neuem Wohnraum	4	Aufwertung des Gebäude, gute Anpassung an Nachbargebäude und den Städtebau	4	Höhere Mieteinnahmen, Schaffung neuen Wohnraums	4		
Hermann-Kunz-Straße	39		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	3	Fassade noch recht neu, Dachdeckung alt, Kostenminimierung durch Größe des Projekts pro Einheit	4	Anpassung an Städtebau, Schaffung von mehr Wohnraum, Aufwertung	3	Höhere Mieteinnahmen	3,6		
Kieppmüllerstraße 30-20	42		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausgebautes Dachgeschoss nebenan, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	2	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Kieppmüllerstraße 1	44		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausgebautes Dachgeschoss nebenan, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	2	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Herler Straße 10	46		Blockrandverdichtung Anbau an Bebauung	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	2	Tiefgarage, wenig Zugewinn	2	Verschattung, Ausblick verschlechtert	1	zu dichte Bebauung	2		
Herler Straße	47		Blockrandverdichtung Anbau an Bebauung													
Ackerstraße	48		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausbau Dachgeschoss, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	3	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	3	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Ackerstraße	49		Umstrukturierung Neubau mittig der Bebauung	2	Eigentümer k.A., Erschließung?, B-Plan?	3	Erschließung, Infrastruktur	3	Neubau	3	Verkleinerung Grünfläche, Aufwertung Grundstück	3	in größerem Maßstab mit Nr. 47 wahrscheinlicher	2,8		





## Köln-Buchheim: Realistische Nachverdichtungspotenziale



Schäfer, Räder, GUSDORF et al. 2016



## Köln-Bilderstöckchen: Realistische Nachverdichtungspotenziale

-  Dachausbau
-  Aufstockung
-  Baulücken
-  Umstrukturierung
-  Anbau
-  Abriss / Neubau
-  Konversion
-  Keine Nachverdichtung



Cestni, Mostaghimi, 2016

	Quartier Buchheim	Quartier Humboldt-G.	Quartier Bilderstöckchen
Anbau	783 qm	1487 qm	1359 qm
Aufstockung / Dachausbau	12.170 qm	6.969 qm	14.468 qm
Umstrukturierung	5.003 qm	-	-
Abriss / Neubau	486 qm	1.563 qm	-
Baulücken	-	547 qm	709 qm
<b>Summe</b>	<b>18.442 qm</b>	<b>14.735 qm</b>	<b>16.563 qm</b>
Bestandsfläche gesamt Quartier	172.147qm	161.640 qm	95.186 qm
Nachverdichtungs- quote	10,7 %	9,1 %	17,4 %



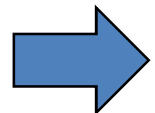
## Nachverdichtungspotenzial in Köln

- Falls eine Nachverdichtungsquote von 10% realistisch wäre...
- ...könnten 55.000 neue Wohnungen aus Nachverdichtungsmaßnahmen entstehen
- ...vor allem durch Aufstockungen und Dachausbauten
- Für viele dieser Wohnungen fallen keine zusätzlichen Bodenkosten an
- Außerdem: Stadtwirtschaftliche Vorteile aufgrund bestehender Infrastruktur und ökologische Vorteile
- Chance preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln
- Enormes Zukunfts-Potenzial an Wohnraum, das „gehoben“ werden sollte



## Handlungsansätze

- Größter Engpass sind oftmals personelle und finanzielle Ressourcen bei den Kommunen
- Mögliche Lösungsansätze:
  - Task force „Nachverdichtung“ in Köln initiieren
  - Eigentümer besser informieren und beraten (z.B. Beraterteams)
  - Ökonomische Vorteilhaftigkeit der Nachverdichtung verstärken, z.B. durch steuerliche Anreize für Nachverdichtung: Sonder-Afa „Nachverdichtung“?
  - Großzügigerer Umgang mit der Stellplatzsatzung



Köln braucht eine ehrgeizige Strategie zur Nachverdichtung!



## **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Falls Sie nach Abschluss des studentischen Projektes die Studie (pdf) erhalten wollen, können Sie mir Ihre Visitenkarte gerne aushändigen.

**Prof. Dr. Guido Spars**

Bergische Universität Wuppertal  
Ökonomie des Planens und Bauens  
Haspeler Str. 27  
42285 Wuppertal

[spars@uni-wuppertal.de](mailto:spars@uni-wuppertal.de)

<http://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de>