

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Köln vom 15.05.2017, betreffend AN/0775/2017 Potentiale zur Linderung der Wohnungsnot in Ballungsräumen durch Ergänzung von Quartieren

Die Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen bitten um einen Sachstand zum 2016 von der Stadtverwaltung mit einigen Kölner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften durchgeführten Qualifizierungsverfahren zur Ergänzung von Quartieren.

Dazu bitten sie um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Gibt es eine Auswertung dieses Wettbewerbs oder Erkenntnisse aus dem Verfahren, die dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis gegeben werden können?
- 2) Gibt es konkrete Projekte der Genossenschaften, die sich aus diesem Wettbewerb entwickelt haben?
- 3) Sieht die Verwaltung Möglichkeiten, auch private Hausbesitzer, z.B. bestimmter Straßenzüge oder eines Pilotprojektes, für eine Ergänzung, z.B. durch Hausaufstockungen, zu gewinnen?
- 4) Können dafür zusätzliche Anreize geschaffen werden? Wenn ja, welche bieten sich an dieser Stelle an?

Beantwortung der Verwaltung

Zu 1)

Ziel der Planungswerkstatt war es umsetzbare Projekte zu generieren – mit jeweils unterschiedlicher zeitlicher Dimension. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen war im Verfahren kein Auftragsversprechen für eine weitere Bearbeitung durch die empfohlenen Büros enthalten.

Die acht Projekte sind strategisch in vielerlei Hinsicht sehr unterschiedlich angelegt (planungsrechtliche Situation, beabsichtigter Umsetzungszeitpunkt, Finanzplan, Beratungs- und Entscheidungsstruktur der Unternehmen, etc.). Die Federführung der Umsetzung liegt unter Beachtung dieser Aspekte bei den jeweiligen teilnehmenden Gesellschaften und Genossenschaften.

Die Qualität aller Entwurfsbeiträge der Werkstatt zu den Themen „Nachverdichtung“ und „Zukunft des Wohnens“ verdient und ermöglicht es, als Unternehmen oder Genossenschaft konkret zu überlegen und zu recherchieren, für welche anderen Standorte der ein oder andere Entwurfsansatz (inkl. Verfassersteam) ebenfalls passen könnte.

Die Standorte der Projekte waren über das Stadtgebiet verteilt in den Bezirken Rodenkirchen, Lindenthal, Ehrenfeld, Nippes, Porz und Mülheim. Die Verwaltung schlägt vor, die Beantwortung der Anfrage diesen Bezirksvertretungen zur Kenntnis zu geben.

Zu 2)

Aktuell sind folgende Projekte aus dem Verfahren in der konkreten Planungsphase:

Standort 2 Piccoloministraße in Köln-Holweide

(Der Wettbewerbsbeitrag wurde vom empfohlenen Büro Ludloff + Ludloff Berlin im Auftrag der Genossenschaft GWG Köln-Sülz weiterentwickelt. Aktuell laufen die Abstimmungen zwischen Bauherr und Verwaltung zur Baugenehmigungsplanung).

Standort 4: Erlenweg

Standort 5: Scheidtweiler Straße

Standort 6: Marsiliusstraße

Zu 3)

Aktuell prüft die Verwaltung die Wiederaufnahme des sogenannten Baulückenprogramms mit einer gezielten Ansprache und Beratung der Grundstückseigentümer von Baulücken und Mindernutzungen im Stadtbezirk Innenstadt und weiteren ausgewählten Stadtteilen mit einer hohen Dichte an Baulücken und Mindernutzungen. Mindernutzungen umfassen dabei Grundstücke mit einer tatsächlichen Ausnutzung von weniger als 50% des planungsrechtlich zulässigen Maßes.

Insgesamt wurden die Eigentümer von rund 450 Grundstücken angeschrieben. Die Resonanz ist bisher erfreulich. Die Quote der Rückmeldungen liegt derzeit bei rund 65%. Für circa 26% der Grundstücke wurde erklärt, dass eine Bebauung in den nächsten 2 Jahren erfolgen solle beziehungsweise das Beratungsangebot in planungs- und baurechtlicher Hinsicht angenommen. Die Beratungen werden zurzeit durchgeführt. Nach der Sommerpause wird der Stadtentwicklungsausschuss detaillierter über das Ergebnis der bisherigen Bemühungen informiert. Verbunden werden soll das mit einem Vorschlag zum weiteren Umgang mit den Baulücken/Mindernutzungen stadtweit.

Über das Thema Baulücken/Mindernutzungen hinaus könnte auch geprüft werden, inwieweit eine gezielte Ansprache für Aufstockungen im Bestand sinnvoll ist.

Pauschale Aussagen zum Erfolg beziehungsweise Verhältnis von Aufwand und Ertrag sind im Voraus aber kaum möglich, da die jeweiligen Voraussetzungen für Aufstockungen im Bestand sehr unterschiedlich sind. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, baulichen Gegebenheiten, städtebaulichen Situation wird es sich in der Regel immer um Einzelfalllösungen handeln werden.

Die Erfahrungen des Baulückenprogramms zeigen, dass trotz aktuell sehr günstiger Ausgangsvoraussetzungen (Finanzierung, Wohnungsmarkt, i.d.R. Baurecht nach § 34 BauGB) ein gewisser Teil an möglichen Vorhaben sich nicht für den Markt mobilisieren lässt. Gründe hierfür sind in vielen Fällen komplexe Eigentumsverhältnisse oder generelles Desinteresse der jeweiligen Eigentümer.

Zu 4)

Generell sind die Anreize für die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung, Nachverdichtung im Bestand aktuell sehr hoch: Der Kölner Grundstücksmarkt ist seit Jahren sehr eng, die Nachfrage nach Wohnraum und das Mietpreisniveau kontinuierlich steigend bei gleichzeitig günstigen Finanzierungsmöglichkeiten.

In Abwägung aller Belange muss aber auch bedacht werden, dass die Anforderungen an ein hochwertiges Stadtbild gleichermaßen gewahrt bleiben und gerade in heterogenen Bestandssituationen (z.B. hinsichtlich Gebäudehöhen) keine nachbarrechtlichen Konflikte oder Planerfordernisse ausgelöst werden.

Parallel dazu bestehen neben der Wohnraumförderung des Landes für mietpreisgebundenen Wohnungsneubau verschiedene Förderprogramme im Rahmen der energetischen Modernisierung, welche auch für Aufstockungen zur Anwendung kommen könnten.

Ergänzend könnte eine Intensivierung der Bauherrenberatung und die Kommunikation von Beispielprojekten und deren Erfolgsfaktoren (Best-Practice) gegebenenfalls die Hürden für entsprechende Projekte senken und Eigentümer zum Engagement bewegen. Flankiert werden könnte das neben der Ausschöpfung planungs- und bauordnungsrechtlicher Beurteilungsspielräume für die häufig schwierig gelagerten Einzelfälle durch flexible Lösungen zum Stellplatznachweis. Mit der Novellierung der Landesbauordnung haben die Kommunen hier einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum erhalten.

Grundsätzlich ist daneben auch immer ein kommunales Zuschussprogramm für Baulückenschließungen/Aufstockungen denkbar, sofern das im städtischen Haushalt dargestellt werden kann.

Gez. Höing