

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	16.10.2017
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	16.10.2017
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	09.11.2017
Bezirksvertretung 7 (Porz)	09.11.2017
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.12.2017
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	04.12.2017

Wettbewerb Zukunft Wohnen - Weiterentwicklung von Bestandssiedlungen in Köln

2016 hat das Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gemeinsam mit Kölner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften an 8 Standorten Potentiale zur möglichen Nachverdichtung und Qualifizierung von Bestandssiedlungen der Nachkriegszeit ausgelotet. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war, beispielhafte Lösungen zu erhalten, die die Stärken des Bestandes zeitgemäß weiterentwickeln.

Die Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen haben um Mitteilung des Sachstands (AN/0775/2017) gebeten und folgende Fragen gestellt.

- 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?

Die Standorte der Projekte waren über das Stadtgebiet verteilt in den Bezirken Rodenkirchen, Lindenthal, Ehrenfeld, Nippes, Porz und Mülheim. Die Beantwortung der Fragen und die Dokumentation werden daher auch an die betroffenen Bezirksvertretungen zur Kenntnis gegeben.

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 sollte 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 stadtwweit.

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.

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 Mietpreinsniveau 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. Die Novellierung der Landesbauordnung wurde zunächst mit einem Moratorium versehen, so dass die beabsichtigten Gestaltungsspielräume zunächst noch nicht nutzbar gemacht werden können.

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

Anlage

Dokumentation (Druckexemplar)