

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	14.11.2017

Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion betreffend "Baugenehmigungen in Köln mit dramatischem Einbruch – was tut die Oberbürgermeisterin?"

Text der Anfrage:

Die von IT.NRW vor kurzem veröffentlichten Zahlen zur Anzahl der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2017 lassen darauf schließen, dass das Ziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr in Köln neu zu errichten, weiterhin deutlich verfehlt wird. Im ersten Halbjahr 2017 sind Baugenehmigungen für etwas über 1.300 Wohnungen erteilt worden, das sind fast 37 % weniger als im ersten Halbjahr 2016. Im Anschluss an ihre Anfrage im Stadtentwicklungsausschuss vom 11.05.2017, AN/0742/2017 betr. „Wohnungsbau in Köln – Anzahl der Baugenehmigungen muss deutlich erhöht werden!“ bittet die SPD-Fraktion die Oberbürgermeisterin um die Beantwortung folgender weiterer Fragen:

1. Wie ist der Stand der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms 2015 auf der Grundlage des Ratsbeschlusses betr. der Ratsvorlage 1028/2015, „Umsetzung StEK Wohnen, hier: Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (20.12.2016)? Wann ist mit einer umfassenden Darstellung im Sinne eines Wohnungsbauprogramms 2030 zu rechnen?
2. Der Rat hat die Verwaltung Ende 2016 beauftragt, u.a. das Grundstück Innere Kanalstraße/Krefelder Straße für Wohnungsbau zu entwickeln. Der derzeit dort ansässigen Bauwagen-Gruppe sollen geeignete alternative Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Der ASB hat Interesse das Grundstück auch im Sinne des Wohnungsbaus zu entwickeln. Welche Grundstücke hat die Verwaltung, der ASB oder ein dritter Akteur der Bauwagen-Gruppe konkret angeboten? Welche Reaktion gab es auf diese Angebote?
3. Laut Medienberichten sind fast 1.500 Stellen in der Verwaltung unbesetzt. Wie hoch ist jeweils die Zahl der unbesetzten Stellen bei den für den Wohnungsbau insbesondere relevanten Ämtern für Stadtentwicklung und Statistik (-15-), Wohnungsamt (- 56-), Stadtplanungsamt (-61-) und Bauaufsichtsamt (-63-)? Welche Maßnahmen unternimmt die Oberbürgermeisterin, um Stellenvakanzen zu beheben?
4. In der Beantwortung 1980/2017 zur v.g. Anfrage der SPD-Fraktion führt die Verwaltung aus, dass Befugnisse und verwaltungsinterne Durchsetzungsrechte der Wohnungsbauleitstelle in einer Vorlage des Verwaltungsvorstandes verbindlich geregelt werden sollen.
 - a) Liegt diese Vorlage mittlerweile vor? Wie sind die Entscheidungskompetenzen der Wohnungsbauleitstelle geregelt?
 - b) Es besteht der Eindruck, dass den Akteuren des Kölner Wohnungsmarktes die neue Wohnungsbauleitstelle noch nicht ausreichend bekannt ist. Welche Maßnahmen der Öffentlichkeits-

arbeit unternimmt die Wohnungsbauleitstelle?

5. Welche Haltung hat die Oberbürgermeisterin zum von der neuen Landesregierung geplanten Moratorium zur Ende 2016 beschlossenen neuen Landesbauordnung?

Es wird gebeten, die Beantwortung dieser Anfrage auch dem Stadtentwicklungsausschuss mitzuteilen.

Beantwortung der Verwaltung

Zu 1:

Die Neuaufstellung des Wohnungsbauprogramms (Wohnungsbauprogramm 2030) ist in Vorbereitung. Das Programm wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplans eine aktuelle Darstellung der bekannten und der am 20.12.2016 beschlossenen neuen Wohnbauflächenpotenziale beinhalten. Neben der Darstellung und Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale wird die Verwaltung auch das Verfahren zur Aktivierung der Potenziale darstellen. Vorgesehen ist, das neue Wohnungsbauprogramm mit der Flächenübersicht und dem Aktivierungsansatz im Internet nach vorheriger Information der privaten Grundstückseigentümer zu veröffentlichen und regelmäßig fortzuschreiben. Derzeit findet noch die Bewertung, Kategorisierung und Priorisierung der Flächenpotenziale statt. Die neu eingerichtete Wohnungsbauleitstelle wird in diese Abstimmung einbezogen. Die Veröffentlichung des Wohnungsbauprogramms 2030 ist für das erste Quartal 2018 geplant.

Zu 2:

Der Bauwagen-Gruppe wurden seitens der Verwaltung bislang keine Grundstücke als mögliche alternative Standorte vorgeschlagen. Vielmehr unternimmt die Verwaltung derzeit in Zusammenhang mit den Vorgesprächen zur angestrebten Entwicklung und Wohnnachverdichtung des Areals Krefelder Straße / Innere Kanalstraße eine grundsätzliche Recherche zu möglichen Alternativgrundstücken für die Verlagerung des Bauwagenplatzes. Ziel ist es, Lösungsansätze zu erarbeiten, die entweder durch die Stadt als aktuelle Eigentümerin des Grundstücks oder aber durch einen privaten Dritten (z.B. den ASB) als Käufer und künftigen Eigentümer umgesetzt werden können. Seitens des ASB oder Dritten liegen nach Kenntnisstand der Verwaltung keine Vorschläge zu Standortalternativen für den Bauwagenplatz vor.

Zu 3:

Die Anzahl der derzeit unbesetzten Stellen in den Ämtern 15, 56, 61 und 63 (Stand Oktober 2017) wird im Folgenden dargestellt. Hinweis: Die Stellenanzahl bezieht sich jeweils auf Vollzeitstellen, die ggf. aufgrund von Teilzeitmodellen faktisch im Rahmen der Personalbewirtschaftung gesplittet werden.

Amt 15: 13,5 Stellen vakant. – Davon wurden für 7 Stellen die Nachbesetzungsverfahren eingeleitet. Weitere 3 Stellen sind derzeit „rechnerisch“ vakant aufgrund von befristeten Arbeitszeitreduzierungen.

Amt 56: 78,5 Stellen vakant. – Davon wurden für 38 Stellen die Nachbesetzungsverfahren eingeleitet. Die weiteren 40,5 vakanten Stellen sind Bedarfsstellen, deren Besetzung sukzessive in Abhängigkeit der zu bearbeitenden Fallzahlen erfolgt. Ein weiterer Besetzungsbedarf ist derzeit nicht gegeben. Von den vorgenannten 38 Nachbesetzungsverfahren sind 21 so weit vorangeschritten, dass nur noch die Einstellung bzw. Umsetzung erfolgen muss.

Amt 61: 22 Stellen vakant. – Für die Stellenvakanzen laufen insgesamt sukzessive Nachbesetzungsverfahren.

Amt 63: 5 Stellen vakant. – Für sämtliche Stellen wurden Nachbesetzungsverfahren eingeleitet.

Im Falle von Stellenvakanzen bei den o.a. Ämtern erfolgt die Einleitung der Nachbesetzungsverfahren

grundsätzlich unmittelbar und kontinuierlich im Rahmen der Personalbewirtschaftung.

Zu 4:

Der Verwaltungsvorstand hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 die Einrichtung der Wohnungsbauleitstelle einschließlich ihres inhaltlichen Aufgabenprofils, ihrer Entscheidungskompetenzen sowie ihrer personellen Erstausrüstung festgelegt. – Hierzu im Einzelnen:

Hintergrund für die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle (WBL) bei Dezernat VI ist die Notwendigkeit, die Planungs- und Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau zu optimieren und zu verkürzen, um die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Eine zielgerichtete Kommunikation mit den Akteuren des Wohnungsmarktes und eine Intensivierung der Zusammenarbeit sind erforderlich. Die Wohnungsbauleitstelle erfüllt dabei den zentralen Auftrag der Prozesssteuerung zwischen vorrangig internen, aber auch externen Akteuren. In ihrer Rolle als Prozess- und Projektsteuerin gehört die Wohnungsbauleitstelle der operativen Ebene an. In ihrem speziellen Aufgabenbereich auf operativer Ebene soll die Wohnungsbauleitstelle zentrale Anlaufstelle für Investoren und alle anderen Akteure des Wohnungsmarktes für Bauprojekte mit mehr als 50 Wohneinheiten sein. Ziel ist es, dass die Wohnungsbauleitstelle eine Kernkompetenz in der Prozesssteuerung erhält bzw. entwickelt und somit an der Umsetzung des Kölner „Masterplans Wohnungsbau“ entscheidend mitwirken kann. Zu den Zielen der Wohnungsbauleitstelle zählen im Einzelnen:

- die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen,
- die Förderung von Projektentwicklungen von Externen,
- die Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau,
- die Begleitung und Forcierung der Umsetzung wichtiger Grundsatzbeschlüsse zum Wohnungsbau wie z.B. „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ und „Wohnungsbauoffensive“.

Die Wohnungsbauleitstelle soll darüber hinaus als Clearingstelle bei konfliktbehafteten Wohnungsbauvorhaben fungieren. Bei problematischen Wohnungsbauvorhaben organisiert sie die Vermittlung zwischen den Beteiligten zur Lösung von Zielkonflikten und Beseitigung von Hemmnissen.

Um dem Auftrag der ämter- und dezernatsübergreifenden Prozess- und Projektsteuerung fachlich fundiert und effizient gerecht zu werden, wird die Wohnungsbauleitstelle für die Fachbereiche Stadtplanung, Bauordnung und Genehmigungsbelange, Wohnen und Soziale Wohnraumförderung sowie Umweltbelange mit qualifizierten Fachkräften mit entsprechender Erfahrung im Prozess- und Projektmanagement besetzt. Der Erstbesetzungsvorschlag sieht eine Personalausstattung von 7 Stellen aus dem Stellplan der Jahre 2017 und 2018 vor. Die entsprechenden Stellenbesetzungsverfahren werden aktuell vorbereitet.

Die Wohnungsbauleitstelle berichtet dem Verwaltungsvorstand regelmäßig über die laufenden Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten, über deren Koordinierungsbedarf und unterbreitet Vorschläge zur ämter- und dezernatsübergreifenden Schwerpunktsetzung.

Der Verwaltungsvorstand berät und beschließt die Schwerpunktsetzung (ca. 10-15 Projekte). Er beauftragt die Wohnungsbauleitstelle, auf dieser Grundlage projektbezogen mit der Prozesssteuerung und erteilt ihr die Befugnis, die durch den Verwaltungsvorstand beschlossene Prioritätensetzung gegenüber den Fachdienststellen durchzusetzen.

Die Wohnungsbauleitstelle hat seit Beginn ihrer Tätigkeit am 01.04.2017 eine Vielzahl von „Antrittsgesprächen“ bei Kölner Wohnungsbaugesellschaften | -genossenschaften und sonstigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft durchgeführt, um über ihre Aufgaben und Ziele zu informieren. Diese Gespräche werden kontinuierlich fortgesetzt, damit der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbauleitstelle stetig zunimmt. Des Weiteren wird die Wohnungsbauleitstelle in Kürze auf der Internet-Seite der Stadt Köln mit einem eigenen Auftritt vertreten sein. Die E-Mail-Adresse wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de ist bereits eingerichtet und zugänglich.

Ergänzend weist die Verwaltung darauf hin, dass das Bauaufsichtsamt im Rahmen der Verwaltungsreform als Pilotamt die Prozesse der Bauantragsverfahren effizienter und kundenorientierter gestalten wird. Hierbei schwankt die die Zahl der jährlich eingehenden Bauantragsverfahren in einer Höhe von ca. +/- 10%.

Zu 5:

Oberbürgermeisterin Reker schließt sich der Haltung des Deutschen Städtetags Nordrhein-Westfalen an, der in seiner Vorstandssitzung vom 13.09.2017 den in Anlage 1 beigefügten Beschluss gefasst hat. – Zu den Beschlusspunkten im Einzelnen:

- *Der Vorstand des Städtetages Nordrhein-Westfalen bedauert die angekündigte Aussetzung des Inkrafttretens der neuen Landesbauordnung. Dies hat bei den Bauaufsichtsbehörden in den Städten zu erheblicher Verunsicherung geführt, da mit Blick auf die anstehenden umfangreichen Änderungen zum Jahresende in den Behörden bereits intensive Vorbereitungen zur Anpassung der Verwaltungsabläufe sowie Schulungen des Personals vorgenommen worden sind.*
- *Die von der Landesregierung angekündigte Überprüfung einzelner Vorschriften der neuen Landesbauordnung muss zeitnah und zügig erfolgen. Dabei sind die kommunalen Spitzenverbände frühzeitig zu beteiligen.*
- *Der Vorstand ist der Auffassung, dass sich die Herstellungspflicht für Stellplätze nach wie vor bereits unmittelbar aus dem Gesetz ergeben muss. Eine Satzungsbefugnis sollte als zusätzliche Option zu einer im Übrigen weiter bestehenden gesetzlichen Stellplatzpflicht geschaffen werden. Damit würde klargestellt, dass die öffentlichen Straßen und Plätze vorrangig dem Gemeingebrauch dienen und nicht dazu bestimmt sind, auch den privaten ruhenden Verkehr aufzunehmen.*

Die kommunalen Spitzenverbände werden bei der zur Überarbeitung anstehenden Vorschriften der BauO NRW die kommunalen Belange einbringen. Das Ministerium für Heimat, Bauen, Kommunales und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen hat bereits eine enge Einbindung der Verbände signalisiert.

gez. Reker