

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018

Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) Wiederaufnahme der Baulückenbearbeitung Ergebnisse 2017 und weiteres Vorgehen

Ergebnisse 2017

Wie zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.03.2017 mitgeteilt, wurden für den Bezirk Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile mit hoher Baulückendichte die Eigentümer der für Wohnen geeigneten Baulückengrundstücke sowie der mindergenutzten Grundstücke angeschrieben (Stadtteilübersicht siehe Anlage). Ihnen wurde Beratung und Hilfestellung in planungs- und baurechtlichen Fragestellungen angeboten. Die Aktion umfasste 448 Grundstücke. Insgesamt wurden 1.100 Eigentümer angeschrieben. Die Eigentümer, die auf das erste Anschreiben nicht reagierten, wurden in einer 2. Welle noch einmal gebeten, sich bei Interesse zu melden.

Die Resonanz dieser Anschreibeaktion bis zum Jahresende 2017 ist erfreulich. Rückmeldungen liegen für 306 Grundstücke vor. Das entspricht einer Quote von 68 %. Eine detaillierte Auswertung zeigt die nachfolgende Tabelle.

Rückmeldungen Anschreibeaktion private Baulücken- und Mindernutzungsgrundstücke		bis 31.12.2017	
lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl	
			positiv (mit Beratungswunsch)
1	Bauabsicht innerhalb der nächsten Jahre ohne weiteren Beratungswunsch	10	10
2	Bauabsicht innerhalb der nächsten Jahre mit weiterem Beratungswunsch/Klärungsbedarf	76	76
3	Beratungen noch ohne konkrete Bauabsicht	54	54
			140
			Hemmnis Alter/ Eigentum
4	Keine Bauabsichten aufgrund Lebensalter, Krankheit, sonstige pers. Gründe	42	42
5	Keine Bauabsichten aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse (z. B. Erben-gemeinschaft)	17	17
			59
6	Keine Bauabsichten, da vorh. Nutzung/Mindernutzung aus unterschiedlichen Gründen (z. B. Parkplatz, Garten, gewerbliche Nutzung) beibehalten werden soll	96	negativ (kein Bebauungswunsch) 96
7	Keine Bauabsichten aufgrund fehlender Bonität	11	11
			107
8	Ohne Rückmeldung trotz Erinnerung	142	keine Rückmeldung 142
	Anzahl der angeschriebenen Baulücken	448	100 %
	Summe der Rückmeldungen	306	68 %
	keine Rückmeldung	142	32 %
	Rückmeldungen	306	100 %
	positiv	140	46 %
	neutral	59	19 %
	negativ	107	35 %

In 2017 wurden rd. 250 Beratungsgespräche durchgeführt, häufig mit weiteren verwaltungsinternen Abklärungen in den zuständigen Fachämtern. Aufgrund dieser Beratungen ist in 2018 mit Bauanträgen für ca. 300 Wohneinheiten zu rechnen. Als zusätzliche hypothetische Berechnung kann - bezogen auf alle positiven Rückmeldungen (140 Fälle) mit einem durchschnittlichen Ansatz von 5 Wohneinheiten je Baulücke/Mindernutzung (Erfahrungswert) - von einem maximalen Neubauvolumen von ca. 700 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Weiteres Vorgehen 2018

Die positiven Reaktionen auf das Beratungsangebot in 2017 lassen den Schluss zu, dass eine Reaktivierung des Baulückenprogramms für weitere Stadträume oder ggf. auch stadtweit erfolgversprechend sein kann und in der Konsequenz zusätzlicher Wohnraum entstehen wird. Schon alleine die weitere Kontaktaufnahme mit den Privateigentümern wird eine Wirkung zeigen. Die Eigentümer der Baulücken und Mindernutzungen nehmen wahr, dass die Stadt ihre Grundstücke im Blick hat und sie werden sich mit den Nutzungsmöglichkeiten auseinandersetzen.

Aufgrund dieser Einschätzung ist geplant, in 2018 das Baulückenkataster für die noch verbliebenen Stadtteile linksrheinisch innerhalb des Militärrings und rechtsrheinisch innerhalb des Autobahnringes sowie Holweide und Dellbrück zu aktualisieren, mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen und ihnen – wie in 2017 - eine Beratung in planungs- und baurechtlichen Fragen anzubieten.

Es handelt sich um folgende Stadtteile (siehe Anlage):

Rodenkirchen

Marienburg
Raderthal
Zollstock

Lindenthal

Lindenthal
Braunsfeld

Ehrenfeld

Neuehrenfeld
Ossendorf

Nippes

Riehl
Niehl
Longerich
Bilderstöckchen

Porz

Poll

Kalk

Humboldt-Gremberg
Vingst
Höhenberg
Ostheim

Mülheim

Buchforst
Buchheim
Holweide
Dellbrück

Nach dem noch nicht aktualisierten Stand des Baulückenkatasters aus 2014 beläuft sich die Anzahl der Baulücken und Mindernutzungen in den genannten Stadtteilen auf 488 Fälle.

Mit den derzeit vorhandenen Personalressourcen kann eine Bearbeitung in 2018 sichergestellt werden. Mit der Anschreibeaktion soll nach Überprüfung des Katasters noch im April 2018 begonnen werden.

Parallel zu dieser neuen Anschreibewelle bleibt das Beratungsangebot für die Grundstücke der ersten Anschreibeaktion aus 2017 weiter bestehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch in 2018 noch genutzt wird.

Ausblick

In dem für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2018 geplanten umfassenden Sachstandbericht zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) soll auf die weiteren Überlegungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eingegangen werden

Anlage: Stadtteilübersicht