

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018

Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion betreffend "Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Köln/Wohnungsbauleitstelle"

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.04.2018 Stellte die SPD-Fraktion eine schriftliche Anfrage zum Thema „Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Köln/Wohnungsbauleitstelle (AN/0585/2018), welche die Verwaltung wie folgt beantwortet:

1. Welche Angebote hält die Wohnungsbauleitstelle (WBL) vor, um genossenschaftlichen Wohnungsbau, insbesondere die Neueinrichtung von Genossenschaften zu fördern?

Der Verwaltungsvorstand hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 das vorläufige inhaltliche Aufgabenprofil der Wohnungsbauleitstelle, ihre Entscheidungskompetenzen sowie ihre personelle Erstausrüstung festgelegt:

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.

Zu den zentralen Aufgaben und Zielen der Wohnungsbauleitstelle zählen

- 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.

Die Wohnungsbauleitstelle soll dem Verwaltungsvorstand über den fachlichen Koordinierungsbedarf der laufenden Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten berichten und Vorschläge zur ämter- und dezernatsübergreifenden Schwerpunktsetzung unterbreiten.

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

Demzufolge ist eine konkrete Initiative zur Neueinrichtung von Genossenschaften nicht Bestandteil des vom Verwaltungsvorstand festgelegten Aufgabenspektrums.

Hierzu wird auf die Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion vom 14.11.2017 (Frage 4) verwiesen:

Unabhängig davon hat die WBL die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus jedoch in ihren Gesprächen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft thematisiert und angeregt.

Eine konkrete Initiative zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften existiert dazu bereits auf Landesebene:

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen fördert im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus die Gründung von bewohnergetragenen Wohnungsgenossenschaften.

Diese Förderung umfasst folgende Elemente:

- Finanzierung eines Gründungsgutachtens durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft für die Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft und Bereitstellung von Beratungsleistungen für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebs
- Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen als Ankaufofförderung

Die Förderhöhe und Bedingungen werden jeweils im Einzelfall festgelegt.

2. Welche Maßnahmen hat die WBL seit ihrer Einrichtung unternommen, um genossenschaftlichen Wohnungsbau, die Neueinrichtung von Genossenschaften und alternative Wohnprojekte zu fördern?

Im Zeitraum August 2015 bis März 2016 wurde gemeinsam von fünf Wohnungsbaugenossenschaften und zwei Wohnungsbaugesellschaften in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln eine Entwurfswerkstatt als Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Gemeinsames Ziel und Inhalt der Werkstatt unter dem Titel „Zukunft Wohnen“ war, an acht ausgewählten Standorten von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahren beispielhaft aufzuzeigen, wie mit Neu- und Umbauten im Bestand zusätzlicher Wohnraum und eine zeitgemäße Weiterentwicklung geschaffen werden kann. Die WBL unterstützt die zwischenzeitlich aus der o. g. Entwurfswerkstatt konkretisierten Bauvorhaben in ihrer weiteren Umsetzung. Durch fachlichen Dialog mit den beteiligten Fachdienststellen der Verwaltung und den jeweiligen Wohnungsgenossenschaften konnte bereits in mehreren Fällen eine Vorbereitung des Antrages auf Bauvorbescheid bzw. Bauantrages erreicht werden.

Für zwei Projekte liegen bereits planungsrechtliche Bauvorbescheide vor.

Ein Bauantrag wurde im Mai 2018 eingereicht.

Darüber hinaus wurden im laufenden Tagesgeschäft der WBL unterschiedlichste Anfragen und Hilfeersuchen von Genossenschaften bearbeitet und erfolgreich begleitet.

3. Welche qualitativen und quantitativen Ziele verfolgt die Verwaltung mit der Wohnungsbauleitstelle und welche Ergebnisse hat sie mit diesen Maßnahmen ein Jahr nach ihrer Einrichtung vorzuweisen?

Quantitative Ziele wurden nicht isoliert für die Wohnungsbauleitstelle, sondern für die gesamte Stadtverwaltung im Kölner Wohnbündnis vom 27. November 2017 beschrieben. Hierin verpflichteten sich Wohnungswirtschaft und Stadt Köln, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die jährliche Bauleistung schrittweise auf 6.000 Wohneinheiten gesteigert werden kann.

Im vergangenen Jahr lag das tatsächliche Ergebnis deutlich darunter, für 2018 wird eine substanzielle Erhöhung erwartet. Bisher wurde ein Ergebnis von mehr als 6.000 Wohneinheiten zuletzt vor mehr als 20 Jahren erreicht.

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, ist es eine wesentliche Aufgabe der WBL, an der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren mitzuwirken. Dieses geschieht derzeit im Wesentlichen bei konkreten Einzelprojekten und Planungen über den fachlich-inhaltlichen Dialog mit Bauträgern und Investoren in Verbindung mit den für die Planung und Genehmigung zuständigen Fachdienststellen.

Im Weiteren ist beabsichtigt, durch die Einrichtung einer von der WBL federführend organisierten Projektkonferenz Wohnungsbau (PKW), Wohnungsbauvorhaben bereits in einem sehr frühen Planungsstadium auf ihre generelle Umsetzungsfähigkeit hin zu prüfen und mögliche Verfahrenshemmnisse - soweit möglich - zu erkennen und kooperativ auszuräumen. Der Dialog soll projekt- und zielorientiert zwischen Bauträgern und Investoren sowie den Fachdienststellen geführt werden.

Seit Arbeitsaufnahme der WBL wurden rund 30-40 Projekte und Planungen der Stellung eines Bauantrages näher- bzw. das erforderliche Planverfahren für Wohnungsbauvorhaben unterschiedlicher Größe vorangebracht.

Die WBL wirkt auch im Rahmen der Ämterbesprechung beim Bauaufsichtsamt im Sinne einer zügigen Projektrealisierung mit.

4. *Wie beurteilt die Verwaltung diese Ergebnisse in Bezug auf die Erwartungen und welcher Nachsteuerungsbedarf besteht aus Sicht des Verwaltung gegebenenfalls, um die Ziele der Wohnungsbauleitstelle, mehr preiswerten Wohnraum für die Kölner Bevölkerung bereit zu stellen, zu erreichen?*

Neben den definierten gesamtstädtisch bedeutenden Wohnungsbauvorhaben werden besonders koordinierungsbedürftige bzw. konfliktbehaftete Planungs- und Baumaßnahmen in der einzurichtenden Projektkonferenz Wohnungsbau (PKW) unter Leitung der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt, geklärt und zur weiteren Entscheidungsvorbereitung behandelt.

Die Projektkonferenz Wohnungsbau ist konzipiert als zentrale Dialoginstanz, die es ermöglichen soll, bereits in einem frühen Planungs- und Projektstadium differierende Ämter- und Investorensichtweisen zu harmonisieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.

Bauprojekte und Planungsverfahren, die im Ausnahmefall in der Projektkonferenz Wohnungsbau nicht einvernehmlich und zielführend behandelt oder geklärt werden können, werden zur abschließenden Entscheidung durch den Baudezernenten in den Verwaltungsvorstand eingebracht.

Von den bisher 7 Stellen der geplanten personellen Erstaussstattung konnten bisher erst 3 endgültig besetzt werden. Das Auswahlverfahren für die - bisher kommissarisch besetzte - Leitungsstelle wurde Ende April 2018 abgeschlossen. Die Ausschreibungsfristen für die Stelle Stellvertretung der Leitung/ Stadtplanung sowie für die Geschäftsstelle endeten Anfang Mai, so dass diese Besetzungsverfahren kurzfristig beginnen werden.

Für eine Evaluierung der mit Beschluss des Verwaltungsvorstandes im Oktober 2017 gesteckten Ziele und zugewiesenen Aufgaben ist es derzeit noch zu früh, da deren Erfüllung aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Stellenbesetzung in Teilen noch nicht wahrgenommen werden konnte.

Nach Amtsantritt des neuen Beigeordneten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen - Herrn Dipl.-Ing. Architekt Markus Greitemann - sollen aus der Arbeitspraxis des ersten Jahres resultierende notwendige Anpassungen/ Ergänzungen und Änderungen verwaltungsseitig erörtert und dem Verwaltungsvorstand zur Entscheidung vorgelegt werden.

Gez. Greitemann