



Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Stand der Umsetzung

September 2018



Inhaltsverzeichnis

I. Anlass und Ausblick	5
Anlass des Berichts.....	5
Zwischenbilanz	6
Ausblick	8
II. Umsetzung Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“ (StEK Wohnen).....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Struktur StEK Wohnen.....	5
Abbildung 2: Stand der Umsetzung der Maßnahmen aus dem StEK Wohnen	6
Abbildung 3: Kölner Perspektiven	9
Abbildung 4: „Neue Flächen für den Wohnungsbau“	11
Abbildung 5: Pilotprojekt Konzeptvergabe am Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf	12
Abbildung 6: Stadtteilübersicht Baulücken	18
Abbildung 7: Nachverdichtung an der Piccoloministraße.....	20
Abbildung 8: Gebietsabgrenzung Severinsviertel.....	22
Abbildung 9: Programm „Starke Veedel – Starkes Köln“	26
Abbildung 10: Kölner Wohnbündnis – Unterzeichnung am 27. November 2017	28
Abbildung 11: Regionale Kooperationen mit Beteiligung der Stadt Köln	29
Abbildung 12: Wohnfläche von Mehrfamilienhaus-Seniorenhaushalten (Mittelwert)....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergabe nach Konzeptqualität Pilotvorhaben.....	13
Tabelle 2: Das Kooperative Baulandmodell vom 10. Mai 2017	15
Tabelle 3: Konversionsflächen mit hohem Wohneinheiten-Potenzial	17

I. Anlass und Ausblick

Anlass des Berichts

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) wurde am 11. Februar 2014 vom Rat der Stadt Köln mit großer Mehrheit beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat die Verwaltung beauftragt, regelmäßig über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten. Ein zusätzlicher Anlass für die hier vorgelegte Umsetzungsbilanz ist die beabsichtigte neue Bevölkerungsprognose mit Zeithorizont 2040, die im laufenden Jahr vorgelegt wird. Auf ihrer Basis wird eine neue Wohnungsbedarfsberechnung vorgenommen. Abhängig vom Ergebnis dieser Berechnung könnte eine Anpassung der Zielzahlen des StEK Wohnen nötig werden.

Dies ist möglich, weil das StEK Wohnen bewusst offen angelegt ist und einen prozessualen Charakter aufweist. Schon vor zweieinhalb Jahren wurden die Zielzahlen nach der Veröffentlichung der städtischen Bevölkerungsprognose am 8. Mai 2015 nach oben korrigiert. Bis einschließlich 2029 - das ist der Zeithorizont des StEK Wohnen - wird die Bevölkerung in Köln demnach auf rund 1.161.000 steigen und die Zahl der Haushalte um etwa 59.000 zunehmen.¹ Aus diesem Grund ist seit Beschlussfassung des StEK Wohnen die Umsetzung derjenigen Maßnahmen, die auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum abzielen, mit Priorität erfolgt. Dies betrifft vorrangig die Identifikation geeigneter Flächen und die Mobilisierung von Bauland und somit die Handlungsfelder Baulandmanagement/ Liegenschaftspolitik/ Flächenausweisung und darüber hinaus die Innenentwicklung. Das Handlungsfeld Baulandmanagement/Liegenschaftspolitik ist nachträglich um den Zusatz Flächenausweisung ergänzt worden. Die Flächenausweisung wird in der Abbildung 1 daher farblich abgesetzt. Dies zeigt, dass die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen und die konzeptionelle Weiterentwicklung parallel erfolgen.

Abbildung 1: Struktur StEK Wohnen²



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

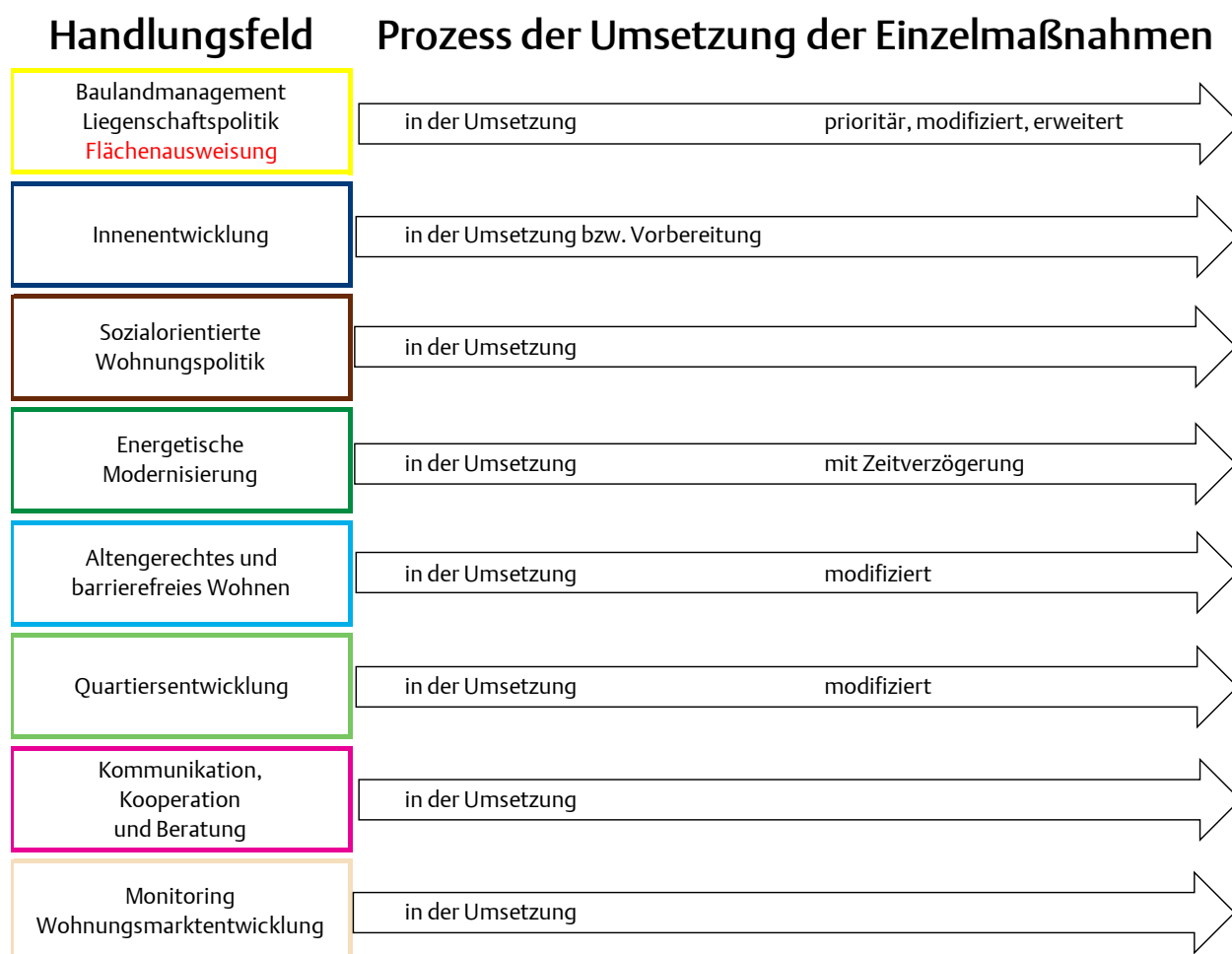
¹ Nach der aktuellen, am 8. Mai 2015 veröffentlichten städtischen Bevölkerungsprognose wird die Kölner Bevölkerung bis 2040 auf 1.186.000 steigen. Wohnungsmarktrelevant sind die Haushaltszahlen. Bis 2040 ist mit einem Zuwachs von rund 75.000 Haushalten zu rechnen; der Anstieg betrifft alle Haushaltsgößen.

² Der Begriff der Flächenausweisung ist rot eingefärbt, da dieser Aufgabenbereich wegen der laufenden Regionalplan-Überarbeitung neu in das StEK Wohnen übernommen worden ist.

Zwischenbilanz

Im StEK Wohnen stehen die Fortsetzung und Intensivierung bewährter bestehender Maßnahmen neben neuen Ideen und Ansätzen. Insgesamt beinhaltet das StEK Wohnen 22 Maßnahmen, die sich auf acht Handlungsfelder verteilen. Seit das StEK Wohnen beschlossen wurde, ist ein Großteil der Maßnahmen, mitunter in modifizierter Form, umgesetzt worden; darüber ist in den jeweiligen Fachausschüssen des Rats der Stadt Köln berichtet worden. In anderen Bereichen befindet sich die Umsetzung der Maßnahmen in der Vorbereitung oder musste aufgrund fehlender Kapazitäten zurückgestellt werden. Es war eine richtige Entscheidung, das StEK Wohnen und dessen Umsetzung als offenen und lernenden Prozess angegangen zu sein. Der Dynamik der Rahmenbedingungen und der dadurch bedingten neuen Schwerpunktsetzungen und Aufgabenstellungen der Verwaltung trägt dieser Bericht Rechnung, indem an verschiedenen Stellen neue Aufgaben oder „Maßnahmen“, wie zum Beispiel die Regionalplan-Überarbeitung, aufgenommen wurden, die zum Zeitpunkt der konzeptionellen Erarbeitung in dieser Form noch nicht abzusehen waren, inhaltlich aber von maßgeblicher Relevanz sind. Dieser Bericht dient einem generellen Überblick. Abbildung 2 zeigt, handlungsfeldbezogen aggregiert, den aktuellen Status der Umsetzung.

Abbildung 2: Stand der Umsetzung der Maßnahmen aus dem StEK Wohnen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die vorhandenen Kapazitäten sind wegen des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in den vergangenen Jahren vornehmlich in den Bereichen Baulandmanagement/ Liegenschaftspolitik/ Flächenausweisung und Innenentwicklung konzentriert worden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet neben der sozialorientierten Wohnungspolitik, die unter anderem die Wohnraumförderung und das Erhaltungsrecht umfasst, das Feld der Kommunikation und Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und innerhalb der Region. Kurz vor dem Abschluss stehen auch die Maßnahmen Monitoring und die Wohnungsmarktbeobachtung, die mit ihren zum Teil kleinräumigen Daten und Analysen von elementarer Bedeutung sind, um die begrenzten städtischen Ressourcen bedarfsorientiert einsetzen zu können.

In Teil II sind die Einzelmaßnahmen und ihr Status ausführlich dokumentiert.

Die Baustatistik zeigt, dass die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren hinter den Zielzahlen aus dem StEK Wohnen beziehungsweise aus dem „Kölner Wohnbündnis“ zurückgeblieben sind. So sind im Jahr 2017 rund 2.600 Wohnungen genehmigt und gut 2.130 Wohnungen fertiggestellt worden.³ Dies verdeutlicht, dass sich die Vielzahl von wohnungspolitischen Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren eingeleitet oder umgesetzt wurden, in ihrer Wirkung bisher offensichtlich noch nicht dauerhaft in der Baustatistik niedergeschlagen hat.

In Ergänzung zu den Standardveröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung wie etwa den periodischen Fachveröffentlichungen zu der Wohnungsbautätigkeit in Köln als „Pegel Köln“ und „Neue Kölner Statistik“ kann künftig die Zahl der Baugenehmigungen auch unterjährig als vorläufige Zahlen veröffentlicht werden. Darüber hinaus werden in der künftigen Bauberichterstattung auch Angaben zu der Anzahl von Wohnungen, die im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells errichtet werden, berücksichtigt. Dies gilt auch für eine Darstellung der genehmigten, aber nicht realisierten Maßnahmen und Informationen zur Realisierungsdauer der Vorhaben. Mit diesen Erweiterungen der Baustatistik wird dem vom Rechnungsprüfungsausschuss im Zusammenhang mit der Berichterstattung zum StEK Wohnen am 6. Juli 2017 und am 23. November 2017 erteilten Prüfauftrag Rechnung getragen.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau konnte die Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen jährlich - abgesehen vom Jahr 2015 - nicht erreicht werden.

Die Realisierung etlicher Maßnahmen wie zum Beispiel die Mobilisierung von Bauland setzt Personalzusetzungen in zum Teil erheblichem Umfang voraus. Die Vakanzen in den betreffenden Dienststellen wie dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, im Stadtplanungsamt und im Bauaufsichtsamt sind vor allem im technischen Bereich hoch (vgl. Ds. Nr. 1399/2018). Gerade in diesen Bereichen stellt die Rekrutierung von geeignetem Personal die Stadt Köln, aber auch die öffentliche Verwaltung insgesamt, vor große Herausforderungen.

³ Aufgrund des hohen Bauüberhangs ist 2018 mit einem Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen.

Ausblick

Ein Erreichen der ambitionierten Zielzahlen und -setzungen bedarf auch zukünftig größter Anstrengungen der gesamten Verwaltung. Denn der erwartete Bevölkerungszuwachs zieht neben dem Flächenbedarf für Wohnungsbau eine Vielzahl von weiteren Flächenansprüchen nach sich, etwa im Hinblick auf den Ausbau von Verkehrswegen, sozialen Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebieten. Ebenso braucht eine wachsende Stadt außerdem noch weitere Flächen für Arbeitsstätten. Hier müssen die verschiedenen Interessen gegeneinander abgewogen werden. Auch in Zukunft wird der Umgang mit den Engpässen in der Wohnraumversorgung ein wichtiger Schwerpunkt der städtischen Aktivitäten sein, ohne dass qualitative Zielsetzungen aus dem Blickfeld geraten dürfen.

Der Bestand muss stärker in den Blick genommen werden, zumal sich das Wohnungsmarktgeschehen zum größten Teil hier abspielt: Köln ist trotz aller Bemühungen um eine Intensivierung der Bautätigkeit zum großen Teil „fertig gebaut“; es gibt mehr als 558.000 Wohnungen in Köln, das Neubauvolumen umfasst hingegen einen Anteil von unter 1 Prozent jährlich. Nachbesserungen im Bestand, etwa hinsichtlich Generationengerechtigkeit und energetischer Effizienz, sind vielfach erforderlich.

In der Befassung mit dem Stand der Umsetzung der Maßnahmen aus dem StEK Wohnen ist im fachämterübergreifenden Austausch festgestellt worden, dass im Zeitverlauf aus ganz unterschiedlichen Gründen neue Herausforderungen und Themen⁴ hinzugekommen sind, die die schon bestehenden Handlungsfelder und Maßnahmen flankieren.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung mit der Erarbeitung des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts „Kölner Perspektiven 2030“ begonnen hat. Es wird die zentrale Grundlage einer zukunftsgerichteten, strategischen und nachhaltigen Stadtentwicklung bilden. Auf gesamtstädtischer Ebene sollen unter Beachtung von Wirkungszusammenhängen und regionalen Verflechtungen integrierte Ziele, Leitlinien und Handlungsschwerpunkte erarbeitet werden. Die bislang eher sektoral angelegten Zielsetzungen, Konzepte und Leitlinien der Dezernate und Fachämter werden aufeinander abgestimmt und um gesamtstädtische Strategien ergänzt sowie Leitprojekte und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele mit einer Zielpriorisierung harmonisiert. Teil des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts „Kölner Perspektiven 2030“ wird ein räumliches Leitbild sein, dessen Aufgabe die Identifizierung von Entwicklungsschwerpunkten (so genannte Zukunftsräume) und konkreten Leitprojekten in Abstimmung mit der regionalen Entwicklung ist. Ein enger Zusammenhang mit dem StEK Wohnen als sektoralem Konzept wird durch eine Verzahnung beider Konzepte im Gegenstromprinzip sichergestellt, um wechselseitig Synergien zu nutzen.

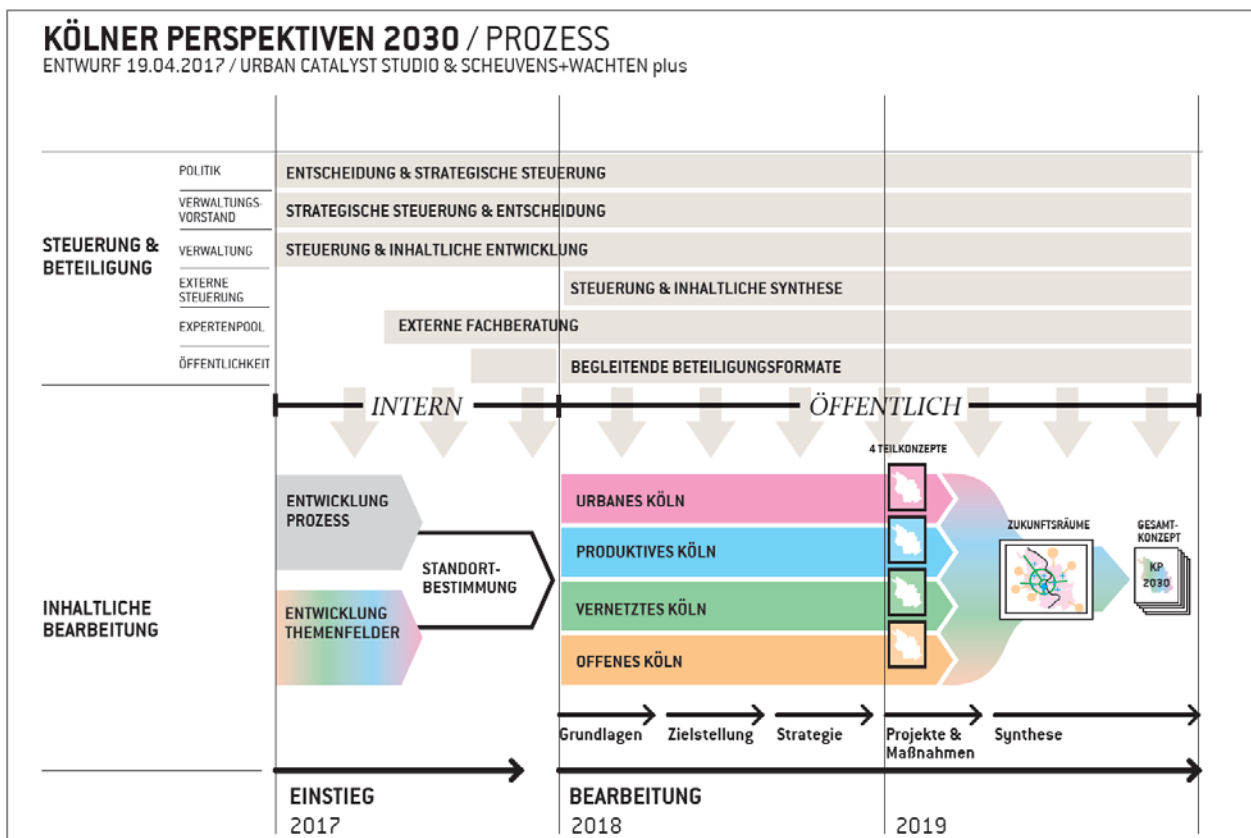
Mit dem Beschlusspapier „Mehr Nachhaltigkeit der Bauland und Bodenpolitik“ vom 14.07.2018 hat die Stadt Köln zusammen mit anderen Städten und Kommunen und mit Zustimmung seitens des Deutschen Städtetags die Bundesregierung – und dort die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ gebeten, für eine kohärente und ambitionierte Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu sorgen. Zu den wichtigsten Punkten zählen hierbei:

- Die Regierungskommission wird aufgefordert, transparent und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar zu arbeiten. Hierzu ist ein Verfahren zur Beteiligung der Zivilgesellschaft zu erarbeiten.
- Die Bundesregierung wird gebeten mitzuteilen, wie viele Grundstücke aus dem Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben rechtssicher, beschleunigt und vergünstigt für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

⁴ Exemplarisch sind unter anderem die folgenden Handlungsfelder zu nennen: Preisgedämpfter Wohnraum, Serielles Bauen, Erbpacht und die Förderung von Genossenschaften.

- Den Kommunen ist ein generelles Vorkaufsrecht zu ermöglichen, das auch die Bodenbevorratung ermöglicht.
- Bei der Gewährung von Baurechten nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) ist den Kommunen die Teilhabe an privaten Gewinnen, die maßgeblich aus diesem entstehen, zu ermöglichen.
- Ein festgestellter Wohnraummangel muss ausreichen, damit die Kommunen Bauverpflichtungen auf jedes Grundstück aussprechen können, das über ein Baurecht verfügt.
- Die Städte brauchen Zugriffsrecht auf Grundstücke, die ein Hindernis bei der Schaffung von innenstädtischem Wohnraum sind.

Abbildung 3: Kölner Perspektiven



Quelle: Urban Catalyst Studio Berlin.

II. Umsetzung Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“ (StEK Wohnen)

Die Darstellung der Umsetzung der Maßnahmen aus dem StEK Wohnen erfolgt handlungsfeld-bezogen, die Maßnahmen und Handlungsfelder stehen allerdings vielfach in enger Verbindung zueinander beziehungsweise bedingen sich wechselseitig.

Handlungsfeld Baulandmanagement/Liegenschaftspolitik/Flächenausweisung

Neben den beschriebenen, originär aus dem StEK Wohnen abgeleiteten Maßnahmen wie der Mobilisierung von Flächen, der Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität und dem kommunalen Zwischenerwerb sind diesem Handlungsfeld auch die Regionalplan-Überarbeitung, das Kooperative Baulandmodell, die Beschleunigung von Bauleitplanverfahren und die Anwendung von bestimmten Instrumenten aus dem Allgemeinen und Besonderen Städtebaurecht zuzuordnen. Die Erweiterung der ursprünglichen Handlungsfeld-Bezeichnung um die Aufgabe der Flächenausweisung trägt dieser Weiterentwicklung des StEK Wohnen Rechnung.

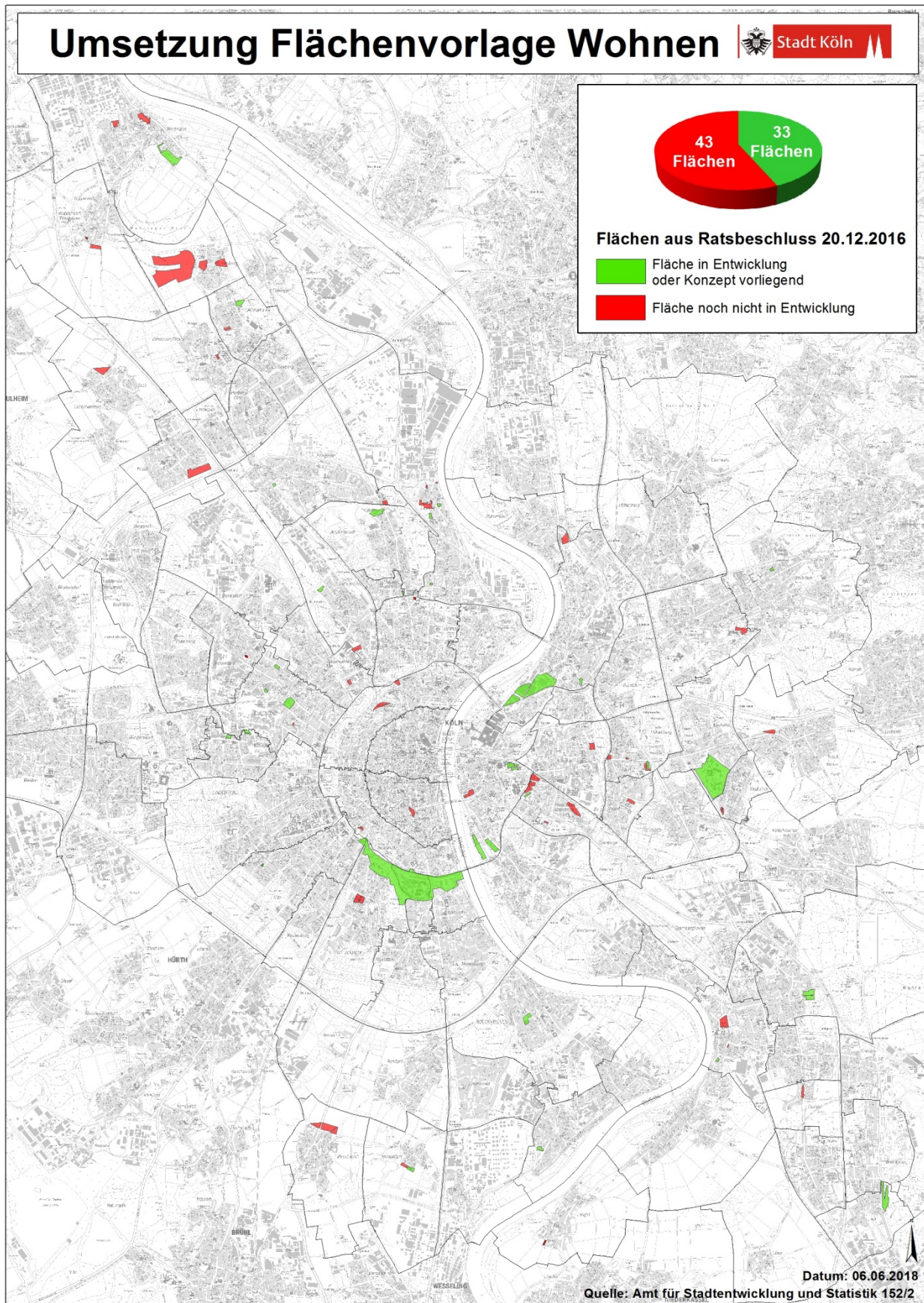
Bei den beiden großen innerstädtischen Vorhaben Deutzer Hafen und Parkstadt Süd und der dort geplanten Entwicklung urbaner und gemischt genutzter Viertel hat die Verwaltung neue Wege beschritten und zusätzlich zu bereits etablierten oder im StEK Wohnen vorgesehenen neue Instrumente aus dem Allgemeinen und Besonderen Städtebaurecht angewendet. Dies sind beim Deutzer Hafen die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB und in der Parkstadt Süd das Besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

Mobilisierung von Wohnbauflächen

Von herausgehobener Bedeutung ist im StEK Wohnen die Mobilisierung von zusätzlichen Flächen festgeschrieben, die vorrangig der Schaffung von weiteren Geschosswohnungen dienen sollen. Nach der Beschlussfassung über die zusätzlichen Flächen am 20. Dezember 2016⁵ (vgl. Ds. Nr. 1028/2015) sind etwa die Hälfte der damals beschlossenen 76 Flächen (mit einem Volumen von jeweils mehr als 20 Wohneinheiten) in der Bearbeitung; das heißt, diese Flächen sind in der Entwicklung oder erste Konzepte liegen vor. Im Rahmen der vorhandenen Ressourcen genießt die Mobilisierung weiterer Potenzialflächen höchste Priorität.

⁵ Mit den dieser Beschlussvorlage vorausgegangen, sehr aufwändigen stadtweiten Flächenrecherchen hat die Verwaltung bereits im Jahr 2015 die Maßnahmen „Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau“, „Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan“ und „Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren“ aus dem StEK Wohnen umgesetzt.

Abbildung 4: „Neue Flächen für den Wohnungsbau“



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität

Der Rat der Stadt Köln hat am 20. September 2016 die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität beschlossen (vgl. Ds. Nr. 1775/2016). Die Vergabe nach Konzeptqualität soll im Bereich des Geschosswohnungsbaus grundsätzlich in allen Fällen erfolgen, in denen zehn oder mehr Wohneinheiten errichtet werden können. Im Ein- und Zweifamilienhausbereich erfolgt die Vermarktung nach Konzeptqualität in städtebaulich sinnvollen Baublöcken ab sechs Grundstücken. Von der Verwaltung sind jeweils individuelle grundstücksbezogene Wertungskriterien und deren Gewichtung vorzuschlagen, über die der Liegenschaftsausschuss unter Mitberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) entscheidet. Mit diesem Modell zielt die Verwaltung gemäß dem oben genannten Ratsbeschluss darauf ab, die Vergabe von städtischen Grundstücken an den folgenden vordringlichen Zielen auszurichten:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Unterstützung bestimmter Zielgruppen und Organisationsformen, zum Beispiel Studierende, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge, Genossenschaften, Baugruppen,
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus, zum Beispiel Energiekonzepte, Klimaanpassung, Grundrissvielfalt, altengerechtes Wohnen, Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten,
- Stärkung der sozialen Mischung der Kölner Veedel und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

Abbildung 5: Pilotprojekt Konzeptvergabe am Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

In Umsetzung dieses Beschlusses wurde als Pilotverfahren das Baugebiet Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf im Rahmen der Konzeptausschreibung in den Wettbewerb der guten Ideen gegeben und als Ergebnis die Grundstücke an einen Investor vergeben, der ökologische, städtebauliche sowie soziale Belange gemäß den Vorgaben berücksichtigte. Der Grundstücksverkauf ist abgeschlossen, das Projekt befindet sich in der Umsetzung.

Im dritten Bauabschnitt des Baugebiets „Sürther Feld“ in Köln-Rodenkirchen wurden die ersten drei Baufelder ebenfalls im Rahmen von Konzeptausschreibungen angeboten. Die Bewerbungsphase ist abgeschlossen; derzeit werden die eingegangenen Bewerbungen ausgewertet. Adressaten waren neben Bauträgern bei einem der Baufelder exklusiv Genossenschaften und bei einem weiteren exklusiv Baugruppen. Weitere Konzeptausschreibungen in der der so genannten Klimaschutzsiedlung im Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind sowie bei zwei weiteren großen Baufeldern im Sürther Feld befinden sich in der Vorbereitung (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Vergabe nach Konzeptqualität: Pilotvorhaben

Vorhaben	Art der Bebauung	Größe in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Status
Pater-Prinz-Weg	Ein-/Zweifamilienhäuser	6.121	bis zu 24	in Umsetzung
Sürther Feld III Bauabschnitt Baufeld 1	Ein-/Zweifamilienhäuser Geschosswohnungen	8.794	bis zu 32 (Ein-/Zweifamilienhäuser) 25-30 (Geschosswohnungen)	Auswertung der Bewerbungen
Sürther Feld III Bauabschnitt Baufeld 3	Geschosswohnungen	2.793	30-35	Auswertung der Bewerbungen
Sürther Feld III Bauabschnitt Baufeld 5	Geschosswohnungen	1.616	20	Auswertung der Bewerbungen
Senkelsgraben	Ein-/Zweifamilienhäuser Geschosswohnungen	ca. 32.000	bis zu 90 (Ein-/Zweifamilienhäuser) 55 (Geschosswohnungen)	Vorbereitung der Ausschreibung
Sürther Feld II Bauabschnitt Baufeld 8	Ein-/Zweifamilienhäuser	9.304	bis zu 32	Vorbereitung der Ausschreibung
Sürther Feld III Bauabschnitt Baufeld 9	Ein-/Zweifamilienhäuser	18.525	bis zu 64	Vorbereitung der Ausschreibung

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Kommunaler Zwischenerwerb

Die Liegenschaftspolitik der Stadt Köln setzt die seit Jahrzehnten bewährte Praxis einer strategischen Bodenbevorratung fort. Das heißt, dass unabhängig von konkreten Entwicklungszielen Flächen erworben werden, um Handlungsspielräume zu schaffen. Dies umfasst auch den Erwerb von Ersatzflächen außerhalb der Stadtgrenzen, um Landwirten Flächenalternativen und damit eine Perspektive zum Erhalt ihrer Betriebe zu bieten, wenn Eigentums- oder Pachtflächen dieser Landwirte einer neuen Nutzung zum Beispiel zur Schaffung von Wohnraum zugeführt werden sollen.

Darüber hinaus macht die Stadt Köln nach jahrelanger Pause seit dem 1. Februar 2018 wieder von dem Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB Gebrauch und sichert sich dadurch stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Flächen oder wirkt über den Abschluss von sogenannten Abwendungsvereinbarungen Bodenspekulationen entgegen.

Überarbeitung des Regionalplans

Vor dem Hintergrund geänderter gesellschaftlicher Entwicklungen und Herausforderungen überarbeitet die Bezirksregierung Köln den Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, der künftig die Siedlungsflächenbedarfe bis 2040 abbilden soll. Sie kommt damit auch dem Auftrag nach, den Regionalplan an neue gesetzliche Vorgaben, insbesondere an den aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), anzupassen. Der LEP NRW fordert auf Basis der Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), die für Köln aktuell bis 2035 ein Bevölkerungswachstum von über 175.000 Einwohnern vorhersagt, eine sowohl bedarfsgerechte als auch flächensparende Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Schutz grundlegender Freiraumfunktionen.

Die Stadt Köln möchte das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplans nutzen, um unter Wachstumsaspekten die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige, räumlich ausgewogene Weiterentwicklung der Gesamtstadt und der einzelnen Ortsteile zu setzen und dabei Chancen zu eröffnen, um strukturelle Defizite in den Stadtteilen bei der Versorgung und Verkehrserschließung abzubauen. Hierzu sollen insbesondere Handlungsoptionen für künftige Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) definiert werden, die über die bereits im aktuellen Regionalplan enthaltenen Flächen des Wohnungsbauprogramms hinausgehen und mittel- bis langfristig realisiert werden können, soweit das tatsächliche Bevölkerungswachstum dies erfordert. Ohne diese Optionen können die Zielzahlen des StEK Wohnen nicht erreicht werden. Ziel ist ein geordnetes Siedlungswachstum in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und unter Berücksichtigung der regionalen Arbeitsteilung. Die Aufgabe der Stadtverwaltung besteht somit in einem ersten Schritt darin, dem Rat der Stadt Köln Empfehlungen unter anderem zur künftigen Darstellung der ASB im Regionalplan zu unterbreiten, die in der Folge mit der Bezirksregierung abgestimmt werden müssen.

Das Kooperative Baulandmodell Köln

Mit Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2013 (vgl. Ds. Nr. 4325/2012) über den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines standardisierten Verfahrens und der Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt am 24. Februar 2014 wurde das Kooperative Baulandmodell in Köln erstmals eingeführt. Als Maßnahmenbestandteil des Handlungskonzepts „Preiswerter Wohnungsbau“⁶ dient es der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt. Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens sind nicht nur verpflichtet, 30 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten, sondern müssen sich zudem an der Übernahme der planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze) beteiligen.

Mit der Fortschreibung⁷ (vgl. Ds. Nr. 3559/2016/1) wurden notwendige Anpassungen des Modells erarbeitet. Im Fokus standen die Vereinfachung und Konkretisierung des Verfahrens sowie die Überarbeitung der Anwendungskriterien. Die Fortschreibung gilt seit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 10. Mai 2017. Mit dem Sachstandbericht Kooperatives Baulandmodell Köln (DS 0022/2018) wurde eine Übersicht über den Stand der Anwendung des Modells im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gegeben und die Arbeit der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell mit Stand Juli 2018 erläutert.

⁶ Das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ ist am 2. Februar 2010 wegen der hohen Dringlichkeit im Vorgriff auf das StEK Wohnen vom Rat der Stadt Köln beschlossen worden.

⁷ Grundlegende Änderungen der Fortschreibung betreffen das Vorgehen zur Darlegung der Angemessenheit der einzugehenden Verpflichtungen des Planbegünstigten. Zukünftig wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit zur Anwendung des Modells sich auf § 11 Baugesetzbuch (BauBG) begründet. Eine Bodenwertermittlung mit Anfangs- und Endwerten sowie eine Anrechnung von Kosten und Lasten entfallen. Somit kann die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens anhand der Anwendungskriterien beurteilt werden. Die Verpflichtungen, die mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags oder Durchführungsvertrags eingegangen werden, sind in der Broschüre des Kooperativen Baulandmodells unter www.stadt-koeln.de > Leben in Köln > Planen und Bauen > Kooperatives Baulandmodell nachzulesen.

Seit der Fortschreibung haben sich die Planbegünstigten bereits in 21 (zukünftigen) Planverfahren zur Anwendung des Baulandmodells (vgl. Tabelle) bereit erklärt. Insgesamt werden in diesen Plangebieten rund 4.000 Wohneinheiten geplant, von denen rund 1.200 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum entstehen werden. Einige Planbegünstigte sind bereit, mehr als 30 Prozent der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment zu errichten, so dass diese Zahl noch höher ausfallen wird. Die tatsächliche Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird nach Beantragung der Fördermittel feststehen, die erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen kann. Bei Verfahren, die bis zum Tag der Bekanntmachung der Fortschreibung begonnen wurden oder in die Übergangsregelung fallen, gelten die Regelungen des Kooperativen Baulandmodells in seiner Fassung vom 24. Februar 2014 fort. Unter die Anwendungsprüfung dieses Modells fallen insgesamt 30 Bebauungsplanverfahren, von denen bereits sechs zum Satzungsbeschluss geführt wurden und somit abgeschlossen sind. Auf den Flächen werden zukünftig 471 Wohneinheiten errichtet, von denen 109 im öffentlich geförderten Segment entstehen. Die laufenden Bebauungsplanverfahren (24) mit rund 8.000 geplanten Wohneinheiten werden entsprechend den Vorgaben des Baulandmodells geprüft.

Tabelle 2: Das Kooperative Baulandmodell vom 10.Mai 2017

Gesamtanzahl an Verfahren: 21

Im Verfahren			davon
In Vorbereitung	Einleitung/ Aufstellung erfolgt	Städtische Fläche	unterhalb der Bagatellgrenze
9	12	0	2
1.199 Wohneinheiten (361 Wohneinheiten öffentlich gefördert)	2.773 Wohneinheiten (850 Wohneinheiten öffentlich gefördert)	0	18 Wohneinheiten (3 Wohneinheiten öffentlich gefördert)
Abgeschlossen (noch kein Verfahren)			
Ruht (0 Verfahren)			

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beschleunigung von Bauleitplanverfahren

Die Dauer von Bauleitplanverfahren ist im Zusammenhang mit der Baureifmachung dringend benötigter Wohnflächen und ebenso mit investiven Maßnahmen der Wirtschaftsförderung problematisch. Auch wenn die Ursachen vielfach in gestiegenen gesetzlichen Anforderungen, im Aufwand für die Rechtssicherheit, in fehlenden Unterlagen von Investoren oder mangelnden personellen Ressourcen liegen, können einige Rahmenbedingungen seitens der Verwaltung und der politischen Gremien geändert werden. Die Verwaltung hat dem mit der am 28. Juni 2016 beschlossenen sogenannten „Beschleunigungsvorlage“ (vgl. Ds. Nr. 2924/2015/1) Rechnung getragen. Nicht alle in der Vorlage dargestellten Punkte sind neu, und nicht alle benötigten eine politische Beschlussfassung. Sie wurden gleichwohl in die Vorlage aufgenommen, um einen Konsens zwischen Verwaltung und Politik über eine einheitliche Verfahrensweise zu erhalten. Beschlossen wurde gemäß der Verwaltungsempfehlung das gemäßigte, aber praktikable Modell A mit den nachfolgenden Bausteinen:

1. Zeitersparnis durch Entfall von Beschlüssen

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB ist auch vor einem Beschluss zur Aufstellung / Einleitung eines Bauleitplanverfahrens möglich.
- Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen möglichst zusammengefasst werden.
- Der „Vorgabenbeschluss“ zum Umgang mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird beibehalten, aber durch die Verwaltung koordiniert und in einem Beschlusslauf zunächst in die Bezirksvertretung (BV) und dann in den StEA gegeben.
- Auf einen Offenlagebeschluss wird verzichtet. BV und StEA werden vor der oder parallel zu der Offenlage über eine Mitteilung informiert.

2. Zeitersparnis durch flexible Beratungsfolge

- Die bislang vorgegebene Abfolge von BV und StEA kann abgeändert werden, wenn dies der Beschleunigung dient. Sollte der StEA vertragen, kann die BV gleichwohl beraten.

Weitere Punkte waren die Vereinheitlichung und Verkürzung von Fristen oder auch die Regelung, dass Offenlagen zu maximal 50 Prozent auch innerhalb der Schulferien stattfinden können.

Unabhängig von dieser Beschlussfassung optimiert die Verwaltung ihre Verfahrensabläufe zum Beispiel hinsichtlich eines verbesserten Informationsaustauschs, der Standardisierung von Arbeitsabläufen und Anforderungen sowie der Verbesserung der Schnittstellen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Deutzer Hafen (§ 165 BauGB)

Der Rat der Stadt Köln hat am 23. Juni 2015 in einer Grundsatzentscheidung die Umnutzung des Deutzer Hafens von der derzeitigen Hafen- und Gewerbenutzung zu einem neuen urban gemischten Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie den notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen beschlossen (vgl. Ds. Nr. 0255/2015). Am 3. Mai 2018 hat der Rat der Stadt Köln von den vorbereitenden Untersuchungen Kenntnis genommen und die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Absatz 6 BauGB beschlossen. Gemäß der Begründung bietet das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter anderem den Vorteil einer flächendeckenden Mobilisierung des gesamten Flächenpotenzials, der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, der stringenten inhaltlichen und zeitlichen Koordination des Gesamtprojekts und der Finanzierung aller entwicklungsbedingten Kosten durch Abschöpfung der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen durch Zwischenerwerb oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Im Deutzer Hafen wird auch das Kooperative Baulandmodell Anwendung finden. Insgesamt sind rund 3.000 Wohneinheiten vorgesehen. Die städtische Entwicklungsgesellschaft „moderne stadt“ soll die Umsetzung des Gesamtprojekts übernehmen. In der Sitzung des StEA am 20. September 2018 wurde die Einleitung der Bauleitplanung und der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Außerdem wird die „Integrierte Planung“ als Grundlage der weiteren Planung als Beschlussvorlage vorgelegt. Die Grundstückfreilegung und Altlastensanierung soll ab dem Jahr 2020, die Erschließungsmaßnahmen ab 2021 beginnen. Die Realisierung der Baufelder ist ab 2024 vorgesehen.

Besonderes Vorkaufsrecht in der Parkstadt Süd (§ 25 BauGB)

Die Vervollständigung des Inneren Grüngürtels und die Entwicklung eines neuen urbanen Quartiers mit 3.500 Wohneinheiten und 4.500 Arbeitsplätzen sind unverzichtbare Bausteine der wachsenden Stadt. Auch nachdem das Bundesverwaltungsgericht Leipzig am 10. April 2018 die Sanierungssatzung für die südliche Innenstadterweiterung für unwirksam erklärt hat, werden die Entwicklungsziele der Parkstadt Süd weiter verfolgt. Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet 'Südliche Innenstadterweiterung/Parkstadt Süd' in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz nach § 25 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Sie ist mit Bekanntmachung am 20. Juni 2018 rechtskräftig geworden. Das „Besondere Vorkaufsrecht“ ermöglicht den Erwerb von bebauten Grundstücken und zwar auch in Gebieten, in denen noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wenn das Wohl der Allgemeinheit dieses rechtfertigt. Über dieses Instrument kann unter anderem die Veräußerung von Schlüsselgrundstücken im künftigen „Inneren Grüngürtel“ an Dritte unterbunden werden. Das Gebiet umfasst circa 115 Hektar und ist deckungsgleich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet. Am 28. Juni 2018 wurde dem StEA die „Integrierte Planung“ zur Beratung vorgelegt.

Handlungsfeld Innenentwicklung

Nutzung von Konversionsflächen zu Wohnzwecken

Konversionsflächen sind im Zusammenhang mit der Identifizierung geeigneter Wohnflächen auf Basis des Regional- und Flächennutzungsplans berücksichtigt worden, die als „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (vgl. Abbildung 4) beschlossen wurden. Zu den größeren städtischen Flächen der teilräumlichen Entwicklungsplanung zählen unter anderem der Deutzer Hafen, die Parkstadt Süd und der Mülheimer Süden (vgl. Tabelle 3). In den vergangenen Jahren ist an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet auf ehemals anderweitig genutzten Flächen Baurecht oder bereits neuer Wohnraum geschaffen worden.

Tabelle 3: Konversionsflächen mit hohem Wohneinheiten-Potenzial⁸

Projekt	Stadtteil	geplante Wohneinheiten	Status
Quartier Reiterstaffel	Marienburg	590	weitgehend fertiggestellt
Park Linné/ ehemaliges Sidol-Gelände	Braunsfeld	350	weitgehend fertiggestellt
Sülzgürtel (ehemalige Kinderheime)	Sülz	400	weitgehend fertiggestellt
Clouth-Gelände	Nippes	1 200	weitgehend fertiggestellt
ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld/ Ehrenveedel	Ehrenfeld	450	in Vorbereitung
Euroforum Nord	Mülheim	480	in Vorbereitung
Deutzer Hafen	Deutz	3 000	in Planung
Parkstadt Süd	Raderberg	3 500	in Planung
Mülheimer Süden (Euroforum West, Otto-Langen-Quartier, Deutz-Areal, Lindgens-Areal)	Mülheim	3 200	in Planung

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Perspektivisch wird eine Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzungen auf gewerblichen Brachen unter anderem im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft (StEK Wirtschaft) erfolgen. Das Gewerbe- und Industrieflächengutachten als erstes Modul ist extern beauftragt worden und befindet sich gegenwärtig in der Bearbeitung. Gegenstand der Beauftragung ist auch eine Überprüfung gegebenenfalls ehemals oder gegenwärtig noch gewerblich genutzter Flächen mit dem Ziel, die Transformation von geeigneten Arealen in Wohnbauflächen zu systematisieren und auf der anderen Seite die erforderlichen Wirtschaftsflächen an anderen Standorten im Stadtgebiet zu kompensieren.

Systematischer Umgang mit den kleinteiligen Potenzialen der Innenentwicklung

Der Einstieg in die systematische Aktivierung noch vorhandener kleinteiliger Innenentwicklungspotenziale ist mit der Reaktivierung des Baulückenprogramms für die Innenstadt und in ausgewählten innenstadtnahen Stadtteilen erfolgt. Die Resonanz seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer ist gut, das Beratungs- und Unterstützungsangebot wird in Anspruch genommen. Das Baulückenprogramm soll daher fortgeführt und in die weiteren Überlegungen zur Hebung von kleinteiligen Potenzialen der Innenentwicklung, in Gestalt von Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Nach-

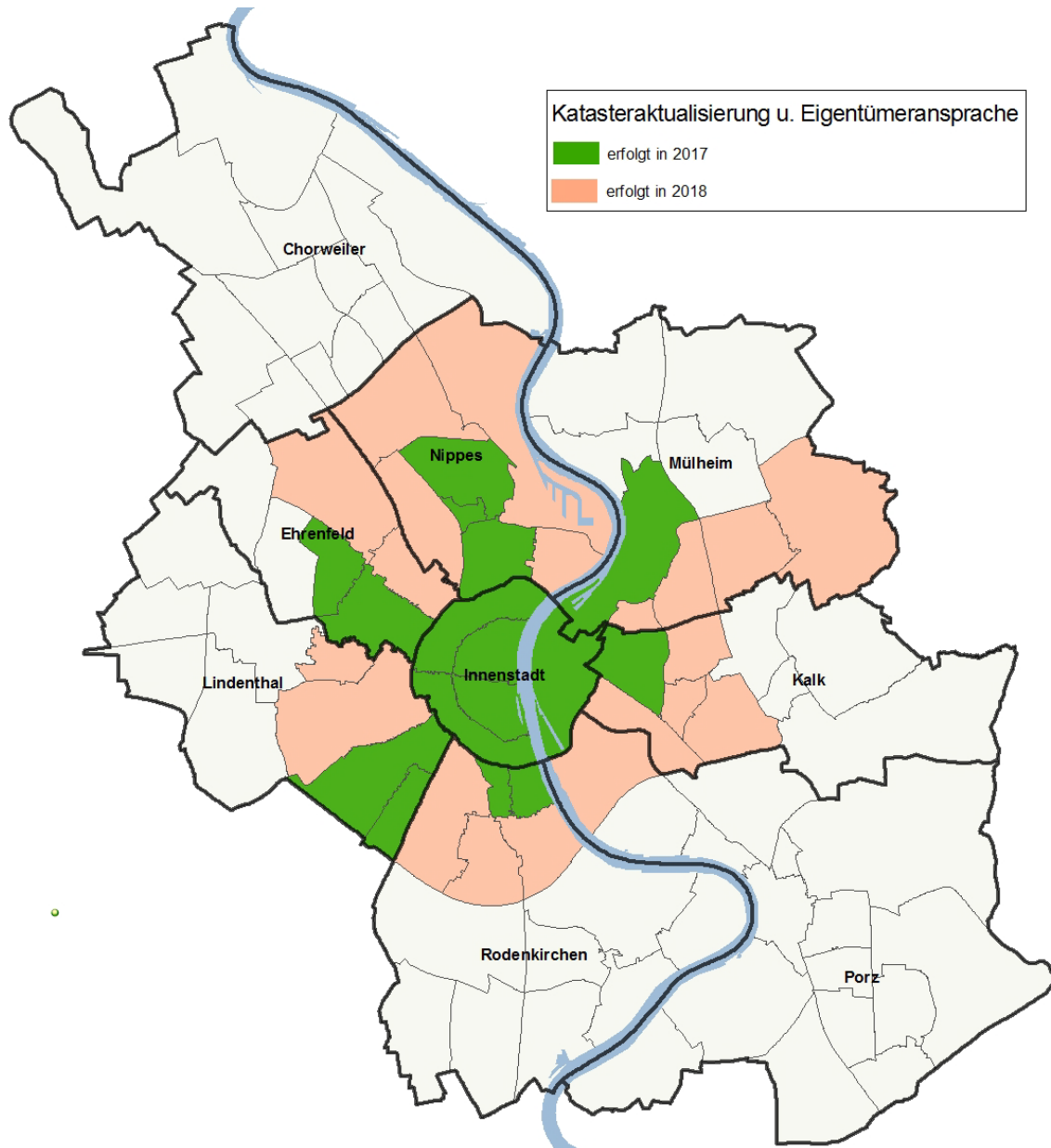
⁸ Die Aufzählung hat exemplarischen Charakter ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

verdichtungen, eingebettet werden. Mit einem Planspiel zum so genannten Innenentwicklungsmaßnahmengebiet (IEG) wird darüber hinaus untersucht, ob ein räumlicher oder typologischer Ansatz der Aktivierung erfolgversprechender ist. Überdies wird in Zukunft standortabhängig auch die Möglichkeit der Überbauung von Parkplätzen und/oder eingeschossigen Supermärkten mit Wohnungen geprüft. Dieser Aspekt ergänzender Wohnnutzungen wird im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Köln (EHZK) berücksichtigt.

Baulückenprogramm

Aufgrund der erfreulichen Resonanz auf das Beratungs- und Unterstützungsangebot ist die Anschreibeaktion im Jahr 2018 in den noch verbliebenen linksrheinischen Stadtteilen innerhalb des Militärrings und in den rechtsrheinischen Stadtteilen innerhalb des Autobahnringes und ebenfalls in Holweide und Dellbrück fortgeführt worden (vgl. Abbildung 6). Mit der Auswertung der Rückläufe und ersten Beratungen ist begonnen worden. Auch hier ist die Resonanz bisher positiv.

Abbildung 6 Stadtteilübersicht Baulückenbearbeitung



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Innenentwicklungsmaßnahme

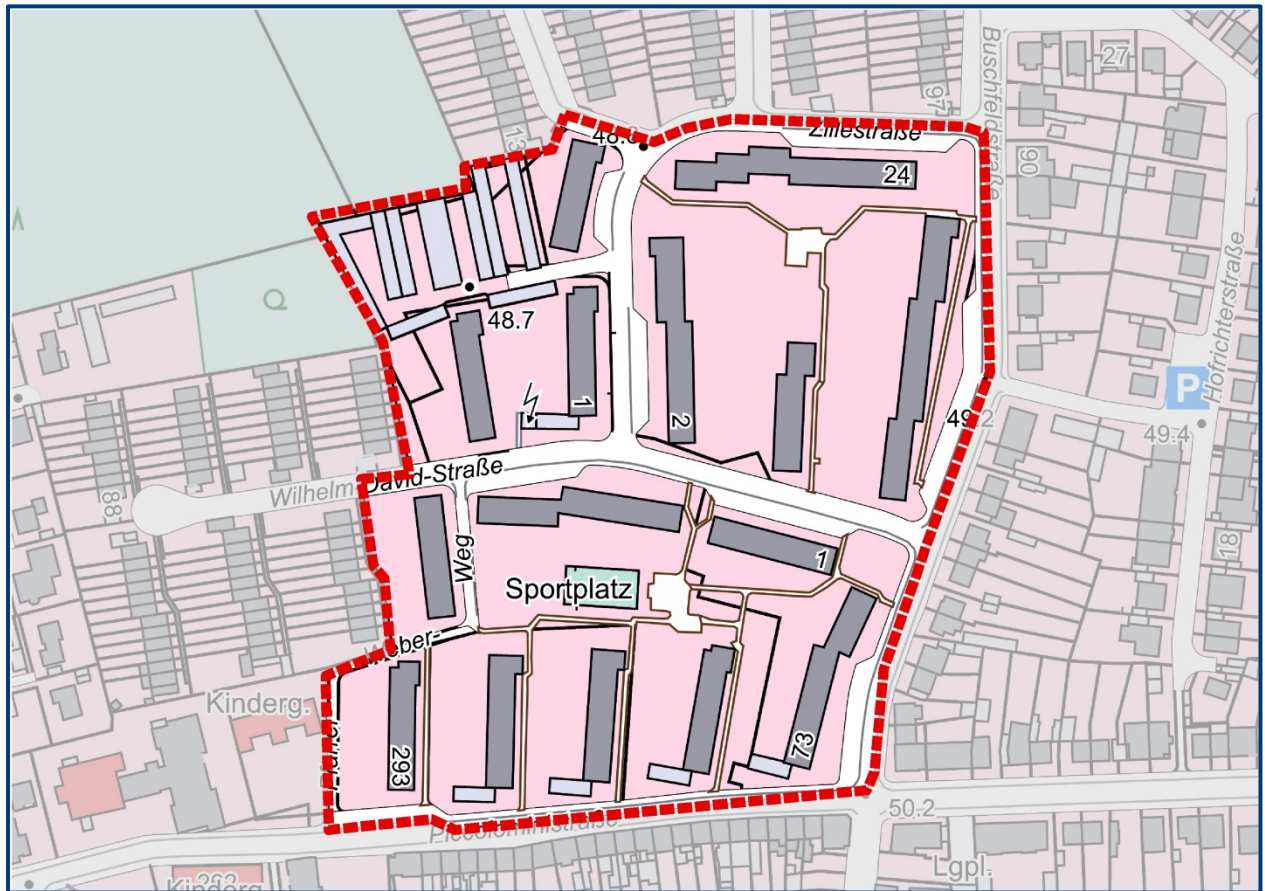
Die Stadt Köln beteiligt sich gegenwärtig an einem Planspiel, um zu erproben, ob ein Innenentwicklungsmaßnahmegebiet (IEG) als Instrument in das BauGB aufgenommen werden soll. Ziel des Instruments ist, die Deckung des dringenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und die Förderung der Innenentwicklung voranzutreiben. Der Impuls zur Prüfung einer derartigen Ergänzung im Baurecht kam aus der Arbeitsgemeinschaft Aktive Liegenschaftspolitik vom bundesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Durchgeführt wird das Planspiel von Herrn Professor Dr. Kötter von der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn unter Beteiligung des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. Mit der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) wird darauf abgezielt, die Regelungslücke zwischen objekt- und flächenbezogenen Aktivierungsansätzen zu schließen. Die IEM dient der Mobilisierung von dispers verteilten, baureifen unbebauten oder mindergenutzten Grundstücken im städtebaulichen Innenbereich und der Herbeiführung der zeitnahen Bebauung möglichst durch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer selbst. Die Stadt Köln wirkt vor dem Hintergrund der im Sinne des Beschlusses über das StEK Wohnen verstärkten Befassung mit den Potenzialen der Innenentwicklung an dem Planspiel mit. Beispielhaft wurde ein Gebiet in Weidenpesch betrachtet. Das Planspiel wird voraussichtlich im Herbst 2018 beendet. Derzeit wird der Abschlussbericht durch Herrn Professor Kötter für den Auftraggeber, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, erstellt.

Weiterentwicklung der Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren

Im Zeitraum von August 2015 bis März 2016 haben sieben Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsgesellschaften in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln eine Entwurfswerkstatt als Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Gemeinsames Ziel und Inhalt der Werkstatt war, an acht ausgewählten Standorten beispielhaft aufzuzeigen, wie mit Neubauten und Umbauten im Bestand zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Es wurden ganzheitliche und innovative Konzepte für eine zukunftsweisende Vitalisierung der jeweiligen Siedlung oder des Quartiers als Ganzes gesucht. Dabei waren spezifische Themen für das Plangebiet vorzuschlagen und passgenaue Verdichtungen und Erweiterungen zu entwerfen, die den Standort mit seiner besonderen Identität neu interpretieren. Im Sinne eines stadtplanerischen Modellprojekts für die Innen- und Quartiersentwicklung in Köln sollten die städtebaulichen Entwicklungsszenarien und architektonischen Vertiefungen schließlich auch Hinweise darüber geben können, wie groß das bauliche Verdichtungspotenzial jeweils sein könnte. Im Rahmen der architektonischen Entwürfe waren neue programmatische Aussagen zur Vielfalt neuer Lebens- und Wohnformen mit entsprechenden Nutzungs- und Wohnungsbautypologien erwünscht. Erwartet wurden eine zeitgemäße Architektur, innovative Typologien und Entwurfsansätze. Die Realisierung durch die Genossenschaften und Gesellschaften ist unterschiedlich weit fortgeschritten.

Exemplarisch zu nennen ist das Projekt der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG und der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln Sülz eG in der Piccoloministraße in Köln-Holweide (vgl. Abbildung 7). An diesem Standort können zusätzlich 213 Wohneinheiten entstehen. Ein planungsrechtlicher Bauvorbescheid liegt vor. Untersuchungsbedarf besteht noch hinsichtlich der Erschließung.

Abbildung 7: Nachverdichtung an der Piccoloministraße



Quelle: ARGE Drey Stottrop.

Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik

Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung

Der Rat der Stadt Köln hat am 19. Dezember 2017 die Fortführung der kommunalen Wohnungsbauförderung beschlossen. Um die Zielzahl von 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen zu erreichen und zu sichern, kann die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln Darlehen zum Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vergeben. Die Förderbedingungen entsprechen denen des Landes NRW. Die Mittel sollen eingesetzt werden, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent des Landes aufgebraucht ist. In den vergangenen Jahren konnte das Land NRW alle benötigten Fördermittel bereitstellen, sodass das städtische Programm wegen seiner Subsidiarität nicht zum Tragen kam. Das neue Programm hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und einen jährlichen Umfang von 33 Millionen Euro (vgl. Ds. Nr. 3041/2017). Mit dem veranschlagten Volumen können jährlich etwa 250 neue Wohnungen zusätzlich gefördert werden.⁹

Mit Erlass vom 15. März 2018 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW der Stadt Köln als Bewilligungsbehörde für das Programmjahr 2018 zunächst ein globales Fördermittelkontingent in Höhe von 75 Millionen Euro zugewiesen. Das Globalbudget schließt die Anteile am Mietwohnungs- und Eigentumsprogramm und die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ein. Im Programmjahr 2017 belief sich das Fördervolumen auf insgesamt über 103 Millionen Euro. Es konnten 842 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert worden. Das Globalbudget wurde somit um über 28 Millionen Euro überschritten. Signale aus dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen weisen darauf hin, dass auch im laufenden Jahr wieder Mittel bereitgestellt werden, die über die Budgetfestsetzung hinausgehen. Sollten die Mittel des Landes NRW vollständig verausgabt sein, wäre ein Einsatz der Mittel aus dem städtischen Programm möglich.

Am 12.10.2018 hat Frau Oberbürgermeisterin Henriette Reker gemeinsam mit Frau Ministerin Ina Scharrenbach eine Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung unterzeichnet. In dieser Zielvereinbarung garantiert das Land NRW der Stadt Köln in den Programmjahren 2019 bis 2022 ein jährliches Budget in Höhe von 95 Millionen Euro, also insgesamt 380 Millionen Euro für vier Jahre.

Instrument Erhaltungssatzung vermehrt nutzen

Die Verwaltung hat ein Verfahren zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen einschließlich einer gesamtstädtischen Voruntersuchung mit dem Ziel der Identifikation von so genannten Verdachtsgebieten erarbeitet. Die Fachausschüsse des Rats der Stadt Köln sind über das Verfahren und das Ergebnis der Untersuchung in Form einer Mitteilung (vgl. Ds. Nr. 2803/2015) informiert worden.

Eingang in das Verfahren fanden auch die Erkenntnisse aus einer Expertenanhörung am 17. November 2015, in der Einschätzungen und Empfehlungen von kommunalen Experten mit langjährigen Erfahrungen im Umgang mit diesem städtebaulichen Instrument gewonnen wurden.

⁹ Die Subventionierung des Erwerbs von nicht-städtischen Grundstücken durch Investoren und der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbedingungen sind nicht in das neue Programm überführt worden. Das Sonderprogramm „Investitionskostenzuschuss“ vom 17. Dezember 2013 bzw. erneut vom 23. Juni 2015 in Stadtteilen mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen war bereits zum 31. Dezember 2016 ausgelaufen.

Am 9. Februar 2017 hat der StEA die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel (vgl. Abbildung 8) beschlossen. Gegenstand der Vorlage war auch die Methodik der Identifikation von Verdachtsgebieten (vgl. Ds. Nr. 4320/2016).

Zwecks Vorbereitung eines möglichen späteren Satzungsbeschlusses für das Severinsviertel wird in dem Gebiet gegenwärtig eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung unter anderem mit einer repräsentativen Haushaltsbefragung durchgeführt. Die Untersuchung ist extern beauftragt worden. Die Vorlage zum Satzungsbeschluss soll nach derzeitigem Stand im vierten Quartal 2018 in die politische Beratung eingebracht werden.

Die parallele Weiterentwicklung der Methodik der Identifikation von Verdachtsgebieten steht kurz vor ihrem Abschluss und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 präsentiert. Damit wird auch der Ratsbeschluss vom 17. November 2016 umgesetzt, die Voruntersuchung zu einer stadtweiten Dauerbeobachtung mit jährlicher Berichterstattung auszubauen (vgl. Ds. Nr. 1902/2016). Auf der Grundlage der Untersuchung wird die Verwaltung gegebenenfalls Vorschläge für die Behandlung weiterer Gebiete erarbeiten. Hierzu sind jedoch Personalzusetzungen erforderlich. Im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten ist zusätzlich zu den beschriebenen Schwerpunktaufgaben perspektivisch auch die Evaluation der früheren Satzung in der Stegerwald-Siedlung vorgesehen.

Abbildung 8: Gebietsabgrenzung Severinsviertel



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Zusammenarbeit mit dem Mieterverein fortsetzen und Mieter/-innen aktivieren

Die bewährte Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln und dem Kölner Mieterverein mit dem Ziel der Unterstützung der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem Sozialgesetzbuch in mietrechtlichen Fragen wird im bisherigen Rahmen kontinuierlich weitergeführt.

Hinsichtlich des Aspekts der zusätzlichen Aktivierung von Mieterinnen und Mietern ist auch die Gemeinwesenarbeit zu erwähnen. Diese verfolgt das Ziel, die Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnviertels zu aktivieren und zu befähigen, ihr Wohnumfeld und ihre Lebensbedingungen eigenständig zu gestalten. Sie stärkt die Selbsthilfekräfte und die Eigeninitiative der Menschen, indem sie gemeinsame Interessen und Problemlagen aufgreift und deren Bearbeitung unterstützt. Die Stadt Köln hat gemeinsam mit der Liga der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege ein Konzept zur Förderung quartierbezogener Sozialer Arbeit in benachteiligten Stadtvierteln entwickelt. Der Ausschuss für Soziales und Senioren des Rats der Stadt Köln hat diesem Konzept in seiner Sitzung am 9. Juni 2016 (vgl. Ds. Nr. 1880/2016) zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Förderung der Gemeinwesenarbeit auf dieser Basis fortzuführen. Ab dem 1. Januar 2017 werden auf diese Weise fünf Quartiere in den Stadtteilen Holweide, Dünnwald, Kalk, Bickendorf und Bocklemünd unterstützt.

Handlungsfeld Energetische Modernisierung

Kommunales Förderprogramm für die Altbaumodernisierung

Der Rat der Stadt Köln hat am 20. März 2018 das städtische Förderprogramm „Altbausanierung und Energieeffizienz - klimafreundliches Wohnen“ (Ds. Nr. 3520/2018) beschlossen, um den Klimaschutz in Köln voranzubringen. Das Programm hat eine Laufzeit bis einschließlich 2021 und umfasst ein Volumen von 1 Million Euro jährlich; der Ratsbeschluss schließt auch die Bereitstellung von zusätzlichem Personal ein.

Mit diesem Förderprogramm soll die Bandbreite der existierenden Sanierungsförderungen von Europäischer Union (EU), Bund und Land NRW erweitert werden. Es werden damit Lücken der aktuellen Fördermittelstruktur in Deutschland geschlossen beziehungsweise weitere Anreize unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten (beispielsweise sozio-kulturelle und wirtschaftliche Aspekte) und mit dem Ziel der Erreichung höherer, über die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Standards geschaffen.

Das Programm umfasst unter anderem die Förderung von Energieberatungen in Privathaushalten, Luftdichtheits- und thermographischen Messungen, Maßnahmen der Wärmedämmung, Heizungs-optimierungen, Fernwärmeanschlüsse, Passivhauskomponenten und den Einsatz regenerativer Energien wie zum Beispiel Photovoltaik.

Es ist somit ein starker Hebel zur Umsetzung von anspruchsvollen energetischen Zielen im Bereich der Gebäudesanierung. Dadurch wird ein wertvoller Beitrag zu der angestrebten Kohlendioxid-Reduzierung (CO₂) in Köln erreicht. Die Gewährung von Zuschüssen und Beratung dienen der Beseitigung oder Verminderung von finanziellen oder baulich-technischen Hemmnissen, die der energetischen Sanierung von Gebäuden bisher im Weg standen. Neben der Verringerung der Emissionen und der damit einhergehenden stadtklimatischen Verbesserung führt eine Ausweitung der energetischen Modernisierungen unter anderem auch zu positiven lokalwirtschaftlichen Effekten und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Wissenstransfer und Best Practice: Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten

Der Wissenstransfer ist in den vergangenen Jahren im Rahmen verschiedener Initiativen erfolgt. Exemplarisch zu nennen ist die Aktion „Energieberatung vor Ort“, die die Verwaltung in Kooperation mit der Verbraucherzentrale NRW Ende 2015 in ausgewählten Kölner Quartieren gestartet hat. Sie geht auf den Ratsbeschluss vom 8. April 2014 (vgl. Ds. Nr. 0611/2014) zurück, nach dem Hauseigentümerinnen und -eigentümer und Bauherren verstärkt zu den vorhandenen Förderprogrammen zum Beispiel der KfW Förderbank oder der NRW-Bank beraten werden sollten - als Ersatz für ein eigenes kommunales Förderangebot zur energetischen Gebäudemodernisierung, von dem aufgrund der angespannten Haushaltssituation damals Abstand genommen worden war.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Köln im November 2015 dem von der EnergieAgentur.NRW koordinierten Netzwerk ALTBAUNEU angeschlossen, um die Beratung der Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur energetischen Gebäudesanierung und zum Klimaschutz voranzubringen. Durch die Kooperation von über 20 Kommunen und Kreisen werden Synergien zum Beispiel durch die gemeinsame Entwicklung von Materialien und Projekten erzielt. Im Mittelpunkt von ALTBAUNEU steht die Öffentlichkeitsarbeit, konkret das Internetportal www.alt-bau-neu.de/koeln, das auch eine Datenbank mit lokalen Experten (Architekten, Handwerkern, Energieberatern) enthält.

Im Rahmen der Plattform SmartCity Cologne der RheinEnergie AG und der Stadt Köln mit den Schwerpunkten Klimaschutz und Energiewende sind Leuchtturmprojekte zum klimafreundlichen Wohnen initiiert worden (www.smartcitycologne.de).

Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen

Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen

Eine Bekanntmachung von Ergebnissen aus dem Modellprojekt konnte wegen fehlender personeller Ressourcen nicht kurzfristig nach der Beschlussfassung über das StEK Wohnen erfolgen. Da das Modellvorhaben bereits im Jahr 2012 abgeschlossen war, ist eine Weiterverfolgung in der damals beabsichtigten Form nicht sinnvoll. Gleichwohl bleibt die Thematik aus Sicht der Verwaltung auch in Zukunft wichtig. Es existiert eine Vielzahl von Förderprogrammen zum Beispiel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), auch bezogen auf Maßnahmen zum Bestand, zum Beispiel mit dem Ziel der Reduzierung von Barrieren oder der Erhöhung der Energieeffizienz.

Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren

Nach erfolgreicher Förderung von mehreren Mehrgenerationenwohnprojekten¹⁰ an verschiedenen Standorten im Kölner Stadtgebiet unterstützt die Stadt Köln gegenwärtig ein Vorhaben am Erlenweg in Bickendorf. Nach der Veräußerung an die Genossenschaft Generationensolidarität sind die Baugenehmigungen Anfang 2018 erteilt worden. Danach sollen in drei Bauten insgesamt etwa 50 Wohneinheiten entstehen. Die Erfahrungen mit den bereits bezogenen Projekten sind durchweg positiv.

¹⁰ Projekt „Villa anders“ in Köln-Ehrenfeld, Projekt „Ledo“ in Köln-Niehl, Projekt „Villa Stellwerk“ in Köln-Nippes, Projekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll, Projekt „Nürnberger Str.“ in Köln-Höhenberg und Projekt „Sürther Feld“ in Köln-Rodenkirchen (Anmerkung: Im Gegensatz zu den fünf erstgenannten Vorhaben ist das Projekt im Sürther Feld nicht finanziell gefördert worden).

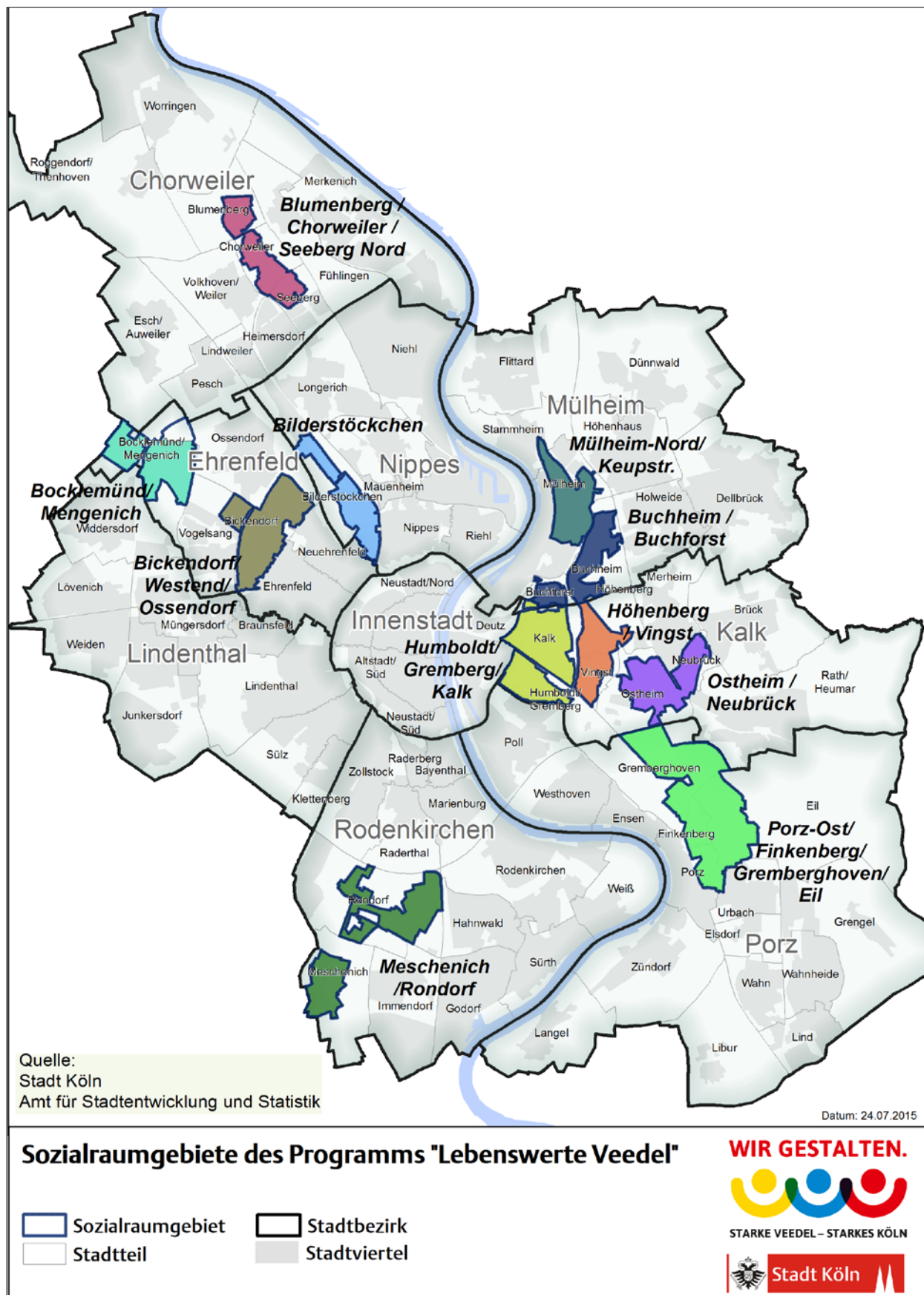
Von Seiten der Stadt Köln wird die Entstehung von Mehrgenerationenwohnprojekten weiterhin im Rahmen der Konzeptausschreibung durch die Reservierung von geeigneten Grundstücken gefördert. So wird im Zusammenhang mit der Entwicklung der Vergabekriterien regelmäßig geprüft, ob Baufelder exklusiv für Mehrgenerationswohnen zur Verfügung gestellt werden können. Gegenwärtig befindet sich kein Vorhaben in der Planung oder Vorbereitung.

Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte - Beispiel „Starke Veedel – Starkes Köln“

Mit dem Aktivierungsfonds „Starke Veedel - Starkes Köln“ werden in der aktuellen EU-Förderperiode (2014-2020) elf Sozialräume mit besonderem Handlungsbedarf in den Blick genommen (vgl. Abbildung 9). Grundlage des Programms bildet das Leitkonzept, welches am 20. Dezember 2016 vom Rat der Stadt Köln beschlossen (vgl. Ds. Nr. 2899/2016) und seitens des Landes NRW anerkannt wurde. Daneben hat der Rat in den Jahren 2016 und 2017 fünf Einzelkonzepte, die sich aus dem Leitkonzept ableiten, beschlossen. Insbesondere die Einzelkonzepte verfolgen den Ansatz, raumspezifische Anforderungen im Quartier angemessen aufgreifen zu können. Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld stehen bei den Maßnahmen im Mittelpunkt. Gegenwärtig laufen zahlreiche Vorplanungen für Platzgestaltungen und Aufwertungen von Grünflächen wie z. B. an der Westerwaldstraße in Köln-Humboldt/Gremberg oder am Rochusplatz in Köln Bickendorf, damit Ende 2018 Förderanträge beim Land NRW gestellt werden können. Die städtebaulichen Maßnahmen aus den Entwicklungskonzepten bringen wichtige Impulse zur Aufwertung der Wohnumfelder und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und können so einen positiven Beitrag zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier leisten. Vielfach flankieren die Maßnahmen Sanierungsvorhaben von Wohnungsgesellschaften im Bestand, wie in Köln-Chorweiler-Mitte oder in der Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt/Gremberg.

Abbildung 9: Programm „Starke Veedel – Starkes Köln“



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stärkung und Stabilisierung von Stadtquartieren mit besonderen Bedarfen

Die Identifikation von Quartieren mit besonderen Bedarfen der Unterstützung und die Entwicklung von geeigneten Strategien und Konzepten unter Einbindung von verschiedenen Akteuren und Nutzung von Förderprogrammen wird ab 2018 mit engen Schnittstellen zum Monitoring Stadtentwicklung und der teilräumlichen Entwicklungsplanung perspektivisch systematisch entwickelt.

Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung

Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle in der Verwaltung

Hintergrund der Einrichtung der Wohnungsbauleitstelle im Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen im April 2017 war die Notwendigkeit, die Planungs- und Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau zu optimieren und zu verkürzen, um die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Hierzu sind die zielgerichtete Kommunikation mit den Akteuren des Wohnungsmarkts und die Intensivierung der Zusammenarbeit erforderlich. In ihrem speziellen Aufgabenbereich auf operativer Ebene soll die Wohnungsbauleitstelle die zentrale Anlaufstelle für Investoren und alle anderen Akteure des Wohnungsmarkts 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 zum Beispiel „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (vgl. Ds. Nr. 1028/2015) und „Wohnungsbauoffensive“ (vgl. Ds. Nr. 2698/2016) und
- die Aufgabe einer Clearingstelle bei konfliktbehafteten Wohnungsbauvorhaben.

Die Wohnungsbauleitstelle berichtet dem Verwaltungsvorstand regelmäßig über den fachlichen Koordinierungsbedarf der laufenden Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten und unterbreitet Vorschläge zur ämter- und dezernatsübergreifenden Schwerpunktsetzungen. Der Verwaltungsvorstand berät und beschließt diese und beauftragt die Wohnungsbauleitstelle auf dieser Grundlage projektbezogen mit der Prozess- und Projektsteuerung einschließlich der Befugnis, die durch den Verwaltungsvorstand beschlossene Prioritätensetzung gegenüber den Fachdienststellen durchzusetzen. Die Personalbesetzung der Wohnungsbauleitstelle ist noch nicht abgeschlossen.

Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft

Das „Kölner Wohnbündnis“ ist als „gemeinsame Initiative zur Förderung von Wohnungsneubau und Innenentwicklung, Beschleunigung und Qualität von Planungen und Bauvorhaben sowie zur Intensivierung von Zusammenarbeit und Dialog der Akteure der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln“ am 27. November 2017 im Rahmen einer besonderen Sitzung des Kölner Wohnungsbauforums unterzeichnet worden (vgl. Abbildung 10). Träger der gemeinsamen Initiative sind neben der Stadt Köln, vertreten durch Oberbürgermeisterin Reker, die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köl n ag), die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK), der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e. V. (Kölner Haus und Grund), der Landesverband Nordrhein-Westfalen des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., sowie der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW RW).

Die Vereinbarung gilt bis 2030. Im Kölner Wohnbündnis wird dokumentiert, mit welchen Beiträgen sich die jeweiligen Institutionen einbringen können mit dem Ziel, den Wohnstandort Köln zu stärken und zu profilieren. Es unterstreicht die Notwendigkeit und den Wert der Zusammenarbeit. Das Kölner Wohnbündnis setzt einen Fokus auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vornehmlich von bezahlbaren Geschosswohnungen. Die vereinbarten Zielsetzungen und Zielzahlen sollen Signalwirkung entfalten und sind, wie in den vielen anderen deutschen Städten mit ähnlichen Vereinbarungen, sehr ambitioniert. Das Bündnis bietet die Möglichkeit der kritischen Begleitung und Prüfung der Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen. Insofern hat das Kölner Wohnbündnis einen prozessualen Charakter. Im Bündnis selbst ist perspektivisch eine Anreicherung mit weiteren Inhalten und Vereinbarungen vorgesehen. Sie sollen den Bestand, die Gestaltung von Wohnquartieren und ihren Infrastrukturen, die demographischen Herausforderungen und die Themenfelder Klimaschutz und -anpassung und Mobilität einschließen.

Abbildung 10: Kölner Wohnbündnis – Unterzeichnung am 27. November 2017



Quelle: Stadt Köln

Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben

Die Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben bleibt ein Ziel. Perspektivisch ist dort eine Konkretisierung der auf verschiedenen Ebenen bestehenden Kooperation mit der Wohnungswirtschaft in Form von innovativen gemeinsamen Projekten erforderlich.

Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion

Die Stadt Köln ist eine wachsende Millionenstadt in der polyzentrischen Stadtregion entlang der Rheinschiene. Dies bietet eine gute Ausgangsposition zur Weiterentwicklung und Profilierung von Stadt und Stadtregion. Die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie steigende Bevölkerungszahlen, Überlastung von Infrastrukturen, Mobilitätsengpässe und der zunehmende Druck auf die verbleibenden Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsflächen, sind nur partnerschaftlich und in Kooperation mit der Region zu lösen.

In den vergangenen Jahren wurden daher diverse Kooperationen auf unterschiedlichen Ebenen intensiviert beziehungsweise neu gegründet. Hierzu zählen (vgl. Abbildung 11):

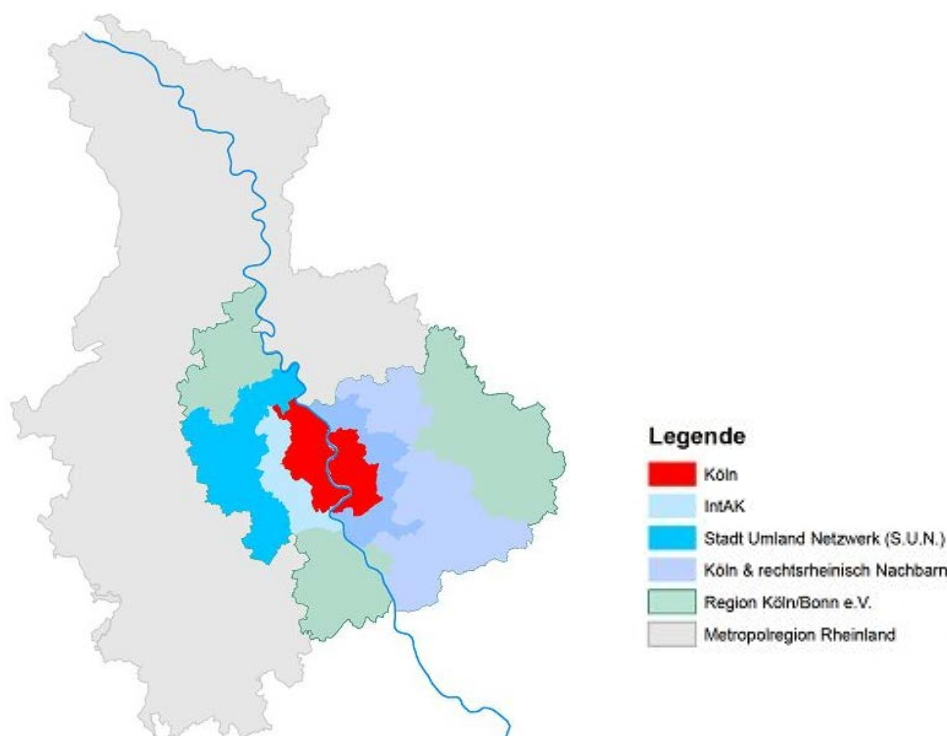
- der Metropolregion Rheinland e. V.,
- der Region Köln/Bonn e.V. (RKB),
- der Interkommunale Arbeitskreis der Planerinnen und Planer aus den links-rheinischen Nachbargemeinden (IntAK),
- das linksrheinische Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.) sowie
- die Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn (K@RN).

Im Fokus der regionalen Zusammenarbeit steht in den nächsten Jahren insbesondere die anstehende Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln.

Dem Thema regionale Abstimmung wird im Regionalplan in Bezug auf die Ausweisung weiterer Entwicklungsbereiche eine grundlegende Bedeutung beigemessen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Köln ihre Bemühungen zur Schaffung belastbarer interkommunaler Strukturen durch die Teilnahme an dem Wettbewerb „StadtUmland.NRW“ des früheren Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW erhöht. Sowohl mit der links- als auch der rechtsrheinischen Kooperation (S.U.N. und K@RN) wurden Zukunftskonzepte erarbeitet und von einer Fachjury ausgezeichnet. Derzeit steht die Entscheidung des Landes NRW noch aus, ob und in welcher Form die begonnenen Planungsprojekte der Zukunftskonzepte weiterhin mit Fördermitteln unterstützt werden.

Als Beitrag für den Prozess der Regionalplan-Überarbeitung erarbeitet der RKB derzeit ein so genanntes Agglomerationskonzept für die (Wohnungsmarkt-) Region Köln/Bonn. Das Ziel des Agglomerationskonzepts besteht darin, Szenarien und Zielbilder für eine integrierte Siedlungs-, Mobilitäts- und Freiraumentwicklung der Region im Zeithorizont bis 2035/2040 zu erarbeiten. Das Agglomerationskonzept soll bis 2019 erarbeitet werden. Als wichtige Grundlagen für das Agglomerationskonzept wurden ergänzende Studien vom RKB beauftragt, zu denen die Grundlagenuntersuchung Mobilität und die Klimawandelvorsorgestrategie zählen.

Abbildung 11: Regionale Kooperationen mit Beteiligung der Stadt Köln



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung

Monitoring Wohnen aufbauen

Das Monitoring Stadtentwicklung¹¹ ist im StEK Wohnen mit dem „Handlungsfeld Wohnen“ um ein Set an Indikatoren aus dem Themenkomplex Bauen und Wohnen erweitert worden. Die Fertigstellung erfolgt noch im Jahr 2018. Das Monitoring legt seinen Fokus auf die kleinräumige Entwicklung der Stadt sowie die Verknüpfung der Daten der verschiedenen bisher bearbeiteten Handlungsfelder.

Ergebnisse des Handlungsfelds Wohnen können direkt mit sozialen und demografischen Entwicklungen der Bevölkerung in Verbindung gebracht werden. Das Monitoring wird in Zukunft somit Zusatzinformationen für die Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. S. 3) liefern. Aus methodischen und inhaltlichen Gründen können nicht alle zentralen Datenquellen aus dem Themenkomplex Bauen und Wohnen im Monitoring abgebildet werden. Dies erfolgt durch die Wohnungsmarktbeobachtung. Insofern ist das Handlungsfeld Wohnen im Monitoring Stadtentwicklung als Ergänzung der etablierten Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Köln anzusehen.

Untersuchung zum „Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern“

Im Rahmen der Erarbeitung des StEK Wohnen war die Pilotuntersuchung „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern“ extern beauftragt und durchgeführt worden (vgl. Kölner Statistische Nachrichten 02/2012). Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung auf Basis der Daten aus dem Zensus 2011 auch den Generationenwechsel im Mehrfamilienhausbereich untersucht. In einem ersten Schritt ist die Wohnsituation von Seniorenhaushalten analysiert worden. Von den rund 426.000 Haushalten, die im Jahr 2011 in Geschosswohnungen wohnten, waren 17 Prozent Seniorenhaushalte¹². Sie sind unterschiedlich im Kölner Stadtgebiet verteilt.

Nach den vorliegenden Ergebnissen bewohnen Seniorenhaushalte erwartungsgemäß überdurchschnittlich große Wohnungen beziehungsweise weisen eine vergleichsweise hohe Wohnfläche pro Person auf (vgl. Abbildung 12 – siehe Folgeseite). Im Rahmen der Untersuchung ist im nächsten Schritt eine überschlägige Abschätzung vorgenommen worden, in wie vielen Mehrfamilienhaus-Wohnungen in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel zu erwarten ist, wenn Wohnungen durch Sterbefälle frei werden. Zusätzlich werden Wohnungen älterer Menschen durch Umzug zu Verwandten oder in Altersheime frei.

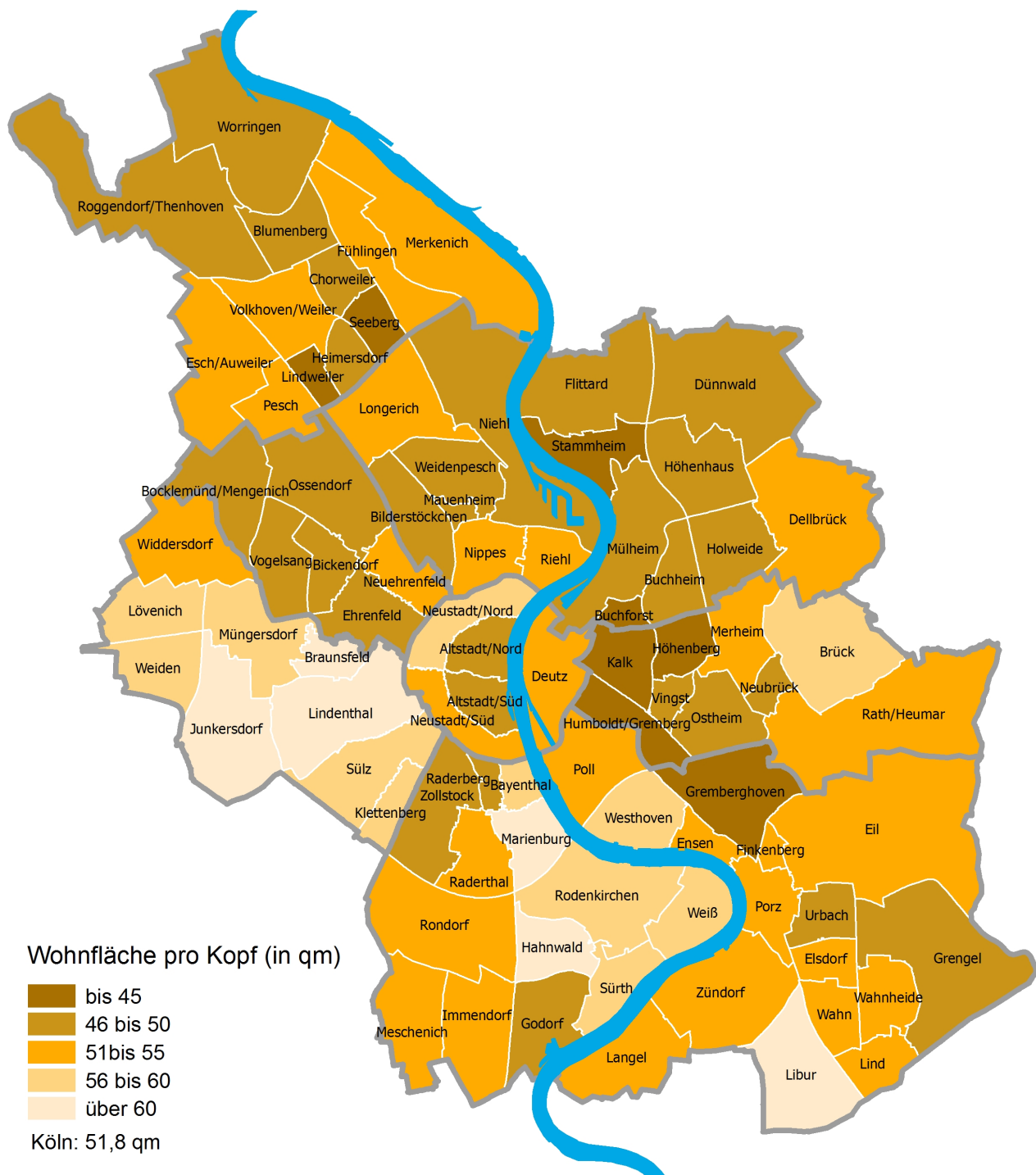
In wohnungspolitischer Hinsicht ist der Verdichtungseffekt, der durch eine höhere Belegung durch den Einzug von mehr Personen in die frei werdenden Wohnungen entsteht, von Bedeutung für die Abschätzung der Wohnversorgung und des Wohnungsbedarfs. Nach der Prognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik wird erwartet, dass die Zahl und der Anteil der Senioren-Haushalte in den nächsten Jahren ansteigen werden. Deswegen wird es auch weiterhin einen hohen Anteil an großen Wohnungen geben, die von Senioren-Haushalten bewohnt werden.

¹¹ Das Monitoring Stadtentwicklung beobachtet den Zustand (Status) und die Entwicklung (Dynamik) der Stadt in ihren Teilräumen (Stadtviertel, Stadtteile, Stadtbezirke) in verwaltungsrelevanten Themenfeldern. Es ist als integriertes Mehrthemen-Monitoring konzipiert. Das heißt, dass zentrale Indikatoren aus verschiedenen Bereichen zu standardisierten Indexwerten verrechnet und so in Zustand und Entwicklung kleinräumig vergleichbar gemacht werden. Zurzeit sind die Indikatoren des Monitorings in den Handlungsfeldern Soziale Lage, Bildungs- und Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen, Demographie und Wohnen strukturiert. Aus der Kombination von Status- und Dynamik-Indexwerten werden Entwicklungstypen erstellt. Sie dienen als eine Art „Frühwarnfunktion“ für negative Entwicklungen Statusunauffälliger Gebiete und geben Aufschluss über die Entwicklung der „Schere“ zwischen den Kölner Teilräumen.

¹² Definition Seniorenhaushalt: Die jüngste Person ist älter als 65 Jahre alt.

Das Ergebnis der Untersuchung soll als Mitteilung der Verwaltung veröffentlicht werden. Darüber hinaus soll mit der Kölner Wohnungswirtschaft erörtert werden, wie der Generationenwechsel in den Unternehmen erfasst wird, wie die Neubelegung erfolgt und wie durch Tauschmanagement die relativ großen Wohnungen von Seniorenhaushalten anderen Zielgruppen angeboten werden können.

Abbildung 12: Wohnfläche von Mehrfamilienhaus-Seniorenhaushalten (Mittelwert)



Quelle: IT.NRW – Zensus 2011/ Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21857
Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de
Internet: <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/>



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Druck
Zentrale Dienste der Stadt Köln

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe
13/15/500/12.18