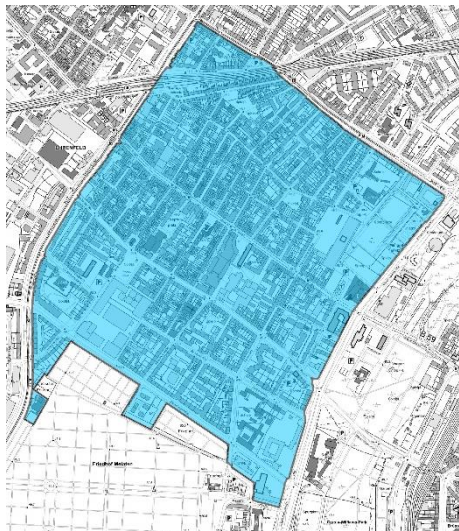
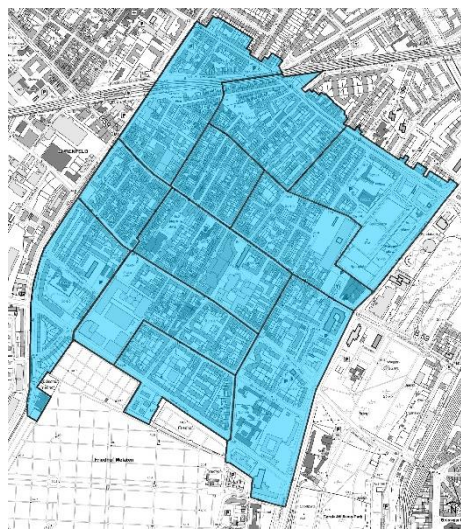


Steckbrief Ehrenfeld Ost

Anlage zum Aufstellungsbeschluss Ehrenfeld Ost

Untersuchungsgebiet Ehrenfeld Ost (Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss)		Abgrenzung nach statistischen Quartieren			
					
Gebietsgröße	114,7 ha	Gebietsgröße	125,5 ha		
Einwohner	19.067	Einwohner	19.603		
Haushalte	12.034	Haushalte	12.357		
Datenübersicht des Untersuchungsgebiets sowie Vergleichsräume: ausgewählte Indikatoren Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets orientiert sich an der kleinstmöglichen einheitlichen Datenbasis, den statistischen Quartieren. Die Abgrenzung wird letztlich nach planerischer Bewertung vorgenommen. Hierbei werden insb. auch örtliche Gegebenheiten (z. B. städtebauliche Barrieren) berücksichtigt. Bedingt durch den leicht abweichenden Gebietszuschnitt für das Untersuchungsgebiet weichen die Werte geringfügig von den u. g. statistischen Quartieren ab. Stand der Daten: 31.12.2020					
	Stadt Köln	Ehrenfeld Bezirk	Ehrenfeld Stadtteil	Ehrenfeld Ost	
Aufwertungspotential					
Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte	2,87	4,91	4,43	4,69	
Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte	0,57	0,86	1,68	0,24	
Verdrängungspotential					
Prozentanteil SGBII- Leistungsberechtigte ¹	13,16	12,71	9,47	7,02	
Prozentanteil SGBXII-Leistungsberechtigte mit Grundsicherung im Alter ²	8,25	10,25	11,61	8,87	
Prozentanteil Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Einwohnern	40,41	39,16	36,41	32,14	
Prozentanteil Einpersonenhaushalte an allen Haushalten	50,89	53,81	63,32	65,27	
Prozentanteil Haushalte ab vier Personen an allen Haushalten	11,42	10,57	6,89	6,09	
Verdrängungsdruck					
Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand) (EUR pro Quadratmeter)	12,30	13,10	14,00	15,40	
Steigerungsrate Median Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand) (in %) ³	19,42	25,96	20,69	27,80	

¹ Im Alter 0 bis unter die Altersgrenze zum Renteneintrittsalter an allen Einwohnern mit Hauptwohnung im gleichen Alter

² an allen Einwohnern mit Hauptwohnung ab der Altersgrenze zum Renteneintrittsalter und älter

³ Für den Zeitraum 2016 bis 2020

Steckbrief Ehrenfeld Ost

Anlage zum Aufstellungsbeschluss Ehrenfeld Ost

Gebietsbeschreibung
▪ Innenstadtnahe, urbanes Wohnquartier mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Ehrenfeld, Bahnhof West: Regionalverkehr; mehrere Stadtbahnen und Buslinien), ▪ früheres Arbeiterviertel, Quartier mit kleinteiligen Flurstücken und Strukturen, ▪ hoher Anteil gründerzeitlicher Bausubstanz, zum großen Teil in den 1980er Jahren durchgeführte, bauliche Sanierungsmaßnahmen (sichtbare Aufwertung im Straßenbild), ▪ Grund- und weiterführende Schulen sowie mehrere Kindertagesstätten im Gebiet, Jugendangebote im nördlichen Bereich, mehrere Spiel- und Sportangebote, zahlreiche Spielplätze ▪ zahlreiche Gastronomieangebote unterschiedlicher Art im Gebiet, ▪ mittelstädtische, urbane Struktur mit funktionierendem Bezirkszentrum entlang der Venloer Straße, dadurch fußläufige Nahversorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs, darüber hinaus inhabergeführter kleinteiliger Einzelhandel in den Nebenstraßen (z. B. Körnerstraße), ▪ Nähe zum inneren Grüngürtel mit hoher Aufenthaltsqualität, ▪ urbane, heterogene Nutzungsstruktur mit verschiedenen Angeboten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft (z. B. Musikclubs, Ausstellungsräume, urbane Manufakturen), ▪ ehemaliges Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost (von 1991 bis 2009) in großen Teilen des hier vorgeschlagenen Gebiets, die zu einer sichtbaren Aufwertung im Straßenbild geführt haben (insb. bauliche Maßnahmen und Durchgrünung des Quartiers)
Planerische Bewertung
Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Einwohner lassen Aufwertungspotential im Gebiet vermuten. Der Wert liegt mit 4,69 auf einem höheren Niveau als die Gesamtstadt (2,87) und ordnet sich somit zwischen dem Stadtteil (4,43) und dem Stadtbezirk (4,91) ein. Die Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte liegen hingegen auf einem sehr niedrigen Wert. Wenngleich es im Zuge der baulichen Sanierungsmaßnahmen bereits zu sichtbaren Aufwertungen im Straßenbild gekommen ist, wird für das Gebiet weiteres bauliches Aufwertungspotential gesehen. In Köln dominieren, wie auch in anderen Großstädten, die Einpersonenhaushalte, mit einem Anteil von ca. 50%. Im Gebiet Ehrenfeld Ost bestehen sogar knapp 65 % der Haushalte aus nur einer Person. Der hohe Anteil an Wohnungen für Einpersonenhaushalte und die kleinteilige bauliche Struktur bergen Potential für (weitere) bauliche Veränderungen, insb. Wohnungszusammenlegungen und somit Verlust an kleinen Wohnungen, auf die ein hoher Anteil der Wohnbevölkerung dort angewiesen ist. Die Mietpreisangebote in Bestandswohnungen (Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen, Bestand, €/m²) sind von 2016 bis 2020 im Gebiet Ehrenfeld Ost um 27,8 % angestiegen (von 12,05 €/m² auf 15,40 €/m²). Mit absolut 15,40 €/m² übersteigt der Wert des Gebiets Ehrenfeld Ost den des Stadtteils und Stadtbezirks Ehrenfeld, sowie die Gesamtstadt. Die Steigerungsrate hat sich in Ehrenfeld Ost mit 27,8 % am dynamischsten entwickelt und spiegelt einen hohen Verdrängungsdruck wider. Es ist davon auszugehen, dass der Druck auf das gesamte Gebiet weiter steigen wird, insb. auch im Hinblick auf die Umnutzung an das Gebiet angrenzender bzw. umliegender Flächen, z. B. Max Becker-Areal und Siemensgelände, Liebigstraße. Um diesen vermuteten Druck abzufedern und Modernisierungsmaßnahmen sozial verträglicher und behutsamer gestalten zu können, scheint hier der Einsatz des städtebaulichen Instruments angezeigt. Die Auswertung der Praxis anderer Städte legt nahe, dass eine Soziale Erhaltungssatzung als Sanierungsnachsorge angezeigt ist. Zur Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des (Miet-)Wohnungsangebotes mit seinen vielfältigen Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen sind somit Anhaltspunkte für die Notwendigkeit eines Aufstellungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung und einer gutachterlichen Überprüfung für einen möglichen Satzungsbeschluss gegeben. Die Soziale Erhaltungssatzung bietet die Möglichkeit, der Verdrängung der angestammten Bevölkerung und ihrer negativen städtebaulichen Folgen entgegenzuwirken.