

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022

Beantwortung einer mündlichen Anfrage der VOLT Fraktion TO Ö 19, StEA 07.04.2022 "BUND Positionspapier zur Wohnungswende"

Fragestellung:

RM Gotzen der VOLT-Fraktion nimmt Bezug auf ein Positionspapier des BUND zum Thema Wohnungswende, in dem es auch um das Thema Nachverdichtung geht. In diesem Bericht würden verschiedene Potentialzahlen genannt. Er bittet die Verwaltung um Information zu eigenen Übersichten zu solchen Potentialen sowie um Einschätzung zum BUND-Positionspapier hinsichtlich darin dargestellten Potentialzahlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Übersicht von Wohnbaupotenzialen in der Verwaltung

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik führt Übersichten über verschiedene Arten von Wohnbaupotenzialflächen. Hierzu zählen größere, planbedürftige Wohnbaupotenzialflächen (Wohnungsbauprogramm) und kleinteilige Innenentwicklungspotenzialflächen, wie Baulücken oder mindergenutzte Verkehrs- und Gewerbeflächen (Parkplätze). Die Erfassung von Dachgeschossaus- und aufbauten ist darin nicht enthalten. Die Ermittlung des Wohnbaupotenzials erfolgt in der Einschätzung von Wohneinheiten.

Eine ausführliche Darstellung zu den Wohnbaupotenzialen von Baulücken und Mindernutzungen ist in der Mitteilung 2958/2019 erfolgt.

Hinweis:

Die vom BUND genannte Zahl zur Steigerung der Wohnfläche pro Kopf kann nicht bestätigt werden (47m²). Entgegen dem durchschnittlichen, deutschlandweiten Trend hat sich die Wohnfläche je Einwohner*in/m² in den letzten zehn Jahren kaum geändert. Aktuell liegt sie bei 39,59 m² (2010: 39,54 m², vgl.. Statistisches Jahrbuch Stadt Köln 2020). Eine Veränderung gegenüber 1960 ist auch auf die demographische Entwicklung und Singularisierung der Haushalte zurückzuführen.

Einschätzung BUND Positionspapier

Das BUND Positionspapier für eine ökologische und soziale Wohnungsbauwende in Köln vom 24.03.2022 formuliert aus Sicht des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband NRW e.V.) wohnungspolitische Ziele und Forderungen an die Stadt Köln

(https://www.bund-koeln.de/fileadmin/koeln/Stadtoekologie/BUND_Positionspapier_fuer_eine_oekologische_und_soziale_Wohnungsbauwende_in_Koeln.pdf).

Aus Nachverdichtungspotenzial durch Aufstockung von Gebäuden und Schließen von Baulücken, Konversionsflächen sowie der Wohnflächenreduzierung pro Kopf erfolgt die Schlussfolgerung des BUND, dass zum Wohnungsbau keine neuen Flächen beansprucht werden müssten. Als positives Beispiel für große Konversionsgebiete werden die Entwicklungsgebiete Parkstadt Süd, Deutzer Hafen und Mülheimer Süden genannt.

Im Gutachten der empirica ag zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs und der Wohnungsnachfrage in Köln aus dem Jahr 2020 (Mitteilung 3435/2020) wurden in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Stand Oktober 2019) in der Summe von 2019 bis 2040 rund 45.000 mögliche Neubaufertigstellungen abgeschätzt. Das waren in diesem Zeitraum rund 2050 Wohneinheiten pro Jahr. 37 Prozent der rund 45.000 möglichen Neubaufertigstellungen insgesamt wurden im Rahmen der kleinteiligen Innenentwicklung angenommen, pro Jahr sind es 800 Wohneinheiten (zwei Drittel der in den Jahren zuvor durch Innenentwicklung realisierten Wohneinheiten). Ebenfalls berücksichtigt sind in dieser Berechnung die vom BUND genannten Konversionsflächen, aber auch Flächenpotenziale wie Kreuzfeld.

Hemmnisse bei der kleinteiligen Innenentwicklung wie Dachgeschossaufstockungen und Baulückenschließungen liegen in der Aktivierung der Eigentümer*innen (z. B. Eigentümerstruktur, Kapitalverfügbarkeit, Alter oder auch Bevorratungsdenken), an teilweise zu hohen Renditeerwartungen als auch am fehlendem Verständnis/Kenntnis zu den komplexen baurechtlichen Anforderungen. Dies zeigen die Aktivierungsbemühungen im Rahmen des Baulückenprogramms deutlich.

Neben der Innenentwicklung ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, neue Flächen für den Wohnungsbau/Gemeinbedarf zu erschließen, wie dies in der vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Stadtstrategie dargestellt ist (Vorlage 1987/2021). Für eine effiziente Flächennutzung sind in der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ Zieldichten formuliert, die derzeit im sogenannten „Köln-Katalog“ (Vorlagen-Nr. 3596/2020) weiter konkretisiert werden.

Entsprechend der Stadtstrategie ist für die Entwicklung der Stadt Köln die konsequente Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen zu verfolgen. Ebenso erforderlich bleibt die Aktivierung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich.

Gez. Greitemann