



Dezernat, Dienststelle
IX/15/152/2

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	20.03.2023

Beantwortung einer Anfrage AN/2206/2022 der SPD-Fraktion, betr.: Aufstockpotenziale für bezahlbares Wohnen im Stadtbezirk Ehrenfeld

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Wie schätzt die Verwaltung das Potenzial an zusätzlichen bezahlbaren Wohneinheiten im Stadtbezirk Ehrenfeld durch Aufstockungen ein

Im Umgang mit kleinteiligen Innenentwicklungspotenzialen unterscheidet die Verwaltung verschiedene städtebauliche Typen: Dazu gehören neben Baulücken auch die sogenannten „großen“ und „kleinen“ Mindernutzungen einzelner Gebäude, mindergenutzte Parkplätze und Gewerbeflächen, sowie mindergenutzte Wohn- und Mischflächen.

Als große Mindernutzungen werden Gebäude bezeichnet, deren Ausnutzung bei weniger als 50% des baurechtlich zulässigen Maßes eingeschätzt wird und fast ausschließlich Aufstockungspotenzial beinhalten oder Abriss / Neubau. Als kleine Mindernutzungen werden Gebäude bezeichnet, deren Ausnutzung bei mehr als 50% des baurechtlich zulässigen Maßes eingeschätzt wird. Darin enthalten sind Aufstockungspotenziale einzelner Geschosse und Ausbauten von Dachgeschossen.

Im Amt für Stadtentwicklung und Statistik ist das Baulückenprogramm angesiedelt, das neben Baulücken auch einen Datensatz über „große Mindernutzungen“ von Gebäuden beinhaltet. Hier geht die Verwaltung aufgrund des Datenbestandes von ca. 120 Gebäuden mit größerem Aufstockungspotenzial aus. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist noch nicht ermittelt.

Die sogenannten „kleinen“ Mindernutzungen von Gebäuden werden bisher nicht nachgehalten, da eine Bewertung von außen häufig mit Fragen der Statik, Dachform und Nutzung gekoppelt ist, die einer Einzelfallbetrachtung bedürfen.

Mit dem sogenannten Berechnungsansatz zur Ermittlung kleinteiliger Innenentwicklungspotenziale pro Bezirk werden die durchschnittlich umsetzbaren Bauvorhaben nach §34 BauGB (kleinteilige Innenentwicklungspotenziale) auf die nächsten Jahre hochgerechnet. Davon ausgehend wird das kleinteilige Innenentwicklungspotenzial im Stadtbezirk Ehrenfeld auf ca. 1.500 Wohneinheiten bis einschließlich 2035 eingeschätzt. In der Annahme sind neben Baulücken auch große Mindernutzungen, Aufstockungspotenziale und Ausbau von Dachgeschossen enthalten.

Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass es sich um ein theoretisches Potenzial handelt, dessen Aktivierung durch eine Vielzahl von Einzeleigentümern mitbestimmt wird.

2. Gibt es eine Übersicht über Wohngebäude, die für Aufstockungen in Frage kommen?

Mit dem Baulückenprogramm werden Übersichten über Baulücken und große Mindernutzungen nachgehalten. Kleine Mindernutzungen sind aus den oben genannten Gründen nicht enthalten. (siehe Frage 1)

3. Welche baurechtlichen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um das vorhandene Potenzial für Aufstockungen nutzen zu können?

Die Frage bezieht sich auf eine Aussage im „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ im Unterthema IV des Themenfeldes 1. Darin wird festgehalten, dass als nächste Maßnahme dieses Bündnisses für eine Unterstützung von mehr Umnutzungen, Dachausbauten und Aufstockungen die Ausarbeitung einer Expertise durch Bund/Länder in dieser Bundestags-Legislaturperiode zu erfolgen hat. Diese Expertise wird aufzeigen können, was/worin an baurechtlichen Voraussetzungen noch geschaffen werden müsste.

Wesentliche Aspekte hat die Unterlage des „Bündnisses Bezahlbarer Wohnraum“ selbst schon am 12.10.2022 benannt: *„Darüber hinaus müssen zur Priorisierung der Innenentwicklung durch die für die Nachverdichtung und den Dachgeschossausbau relevanten baurechtlichen Auflagen und Vorgaben z. B. im Bereich Brandschutz, Denkmalschutz, Natur- und Schallschutz fortlaufend untersucht und bei Bedarf fortentwickelt werden, indem beispielsweise Abweichungen von der geltenden Regelung ermöglicht werden.“*

4. Mit welchen Maßnahmen begleitet die Verwaltung die Initiativen des „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ der Bundesregierung?

Das „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ wurde am 12. Oktober 2022 durch die Bundesbauministerin und den Bundeskanzler vorgestellt. Da ein Großteil der Maßnahmen erst im Laufe der Legislaturperiode umgesetzt oder geprüft werden soll und in der Regel Bund und Länder (bspw. Wohnraumförderung) zuständig sind, bilden bundes- und landespolitische Initiativen die Grundlage für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und die Erreichung der Ziele. Die Interessen der Städte und Gemeinden werden über die kommunalen Spitzenverbände im Bündnis vertreten (Deutscher Städtetag).

Einige Maßnahmen aus dem Bündnis Bezahlbarer Wohnraum sind bereits in der Kölner Stadtstrategie 2030+ als Zielsetzung verankert. So sieht Maßnahme 3.30 die Flexibilisierung der Bau- Nutzungsverordnung zur Umsetzung höherer Dichten vor. Mit dem kürzlich fertig gestellten „Köln-Katalog“ - ein Schlüsselprojekt der Stadtstrategie – wird dem Rat ein Steuerungsinstrument zur Umsetzung höherer Quartiersdichten für eine kompakte, flächenschonende Bauweise vorgelegt.