



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	10.04.2008	
Ausschuss Bauen und Wohnen	14.04.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsord-  
nung

Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Ge-  
schäftsordnung

### Wohnungsbauprogramm 2015

#### Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 29.01.2008 sowie der beschlossenen Änderungsanträge

In der Ratssitzung am 29.01.2008 wurden mit dem Wohnungsbauprogramm 2015 zwei Änderungsanträge der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen.

Beschluss gemäß den Änderungsanträgen:

1. In der Verwaltungsvorlage wird, aufbauend auf dem Wohnungsgesamtplan, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von 24.000 Einheiten beziffert. Da die Zielzahl in diesem Segment nicht annähernd erreicht wurde, obwohl das notwendige Angebot bebaubarer Flächen bestand, wird die Verwaltung beauftragt, die Bedarfszahl in diesem Segment zu überprüfen und nach unten zu korrigieren.
2. In Anbetracht der aktuellen Entwicklung der Nachfrage und der Preise im Geschosswohnungsbau wird die Verwaltung beauftragt, die Bedarfszahl in diesem Segment zu überprüfen und nach oben zu korrigieren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ziele der Wohnungsbaupolitik um das Segment „Preiswerter freifinanzierter Mietwohnungsbau“ zu ergänzen:
  - Die Höhe eines bedarfsorientierten Mietpreises soll sich zwischen dem Mietpreisniveau des Wohnberechtigungsscheins und dem durchschnittlichen Marktmietpreis bewegen.
  - Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat kommunale Anreizinstrumente vorzuschlagen, um Investitionen in diesem Segment zu fördern.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebot und Nachfrage des Segmentes "Preiswerter Wohnungsbau" und des Segmentes „Öffentlich geförderter Wohnungsbau“ detaillierter zu untersuchen. Dies umfasst das ganze Spektrum wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnprojekte im Pflegeheimverbund, Baugruppenprojekte für das Wohnen in un-

terstützenden Nachbarschaften.

Vor allem müssen vermehrt Wohnungen für Einpersonenhaushalte und wohngemeinschaftsge-  
rechte Wohnungen geschaffen werden.

5. Nach der Verwaltungsvorlage entstehen zur Zeit rund 800 WE / Jahr im Segment des „öffentlich geförderten Wohnungsbaus“. Zugleich fallen rund 2000 WE / Jahr aus unterschiedlichen Gründen aus dem Bestandsangebot (Abriss, Verkauf, Modernisierung / Umbau etc.) heraus. Die in der Verwaltungsvorlage aus dem Flächenangebot abgeleitete Zahl von 500 WE / Jahr für den geförderten Wohnungsbau für die Jahre 2007 bis 2010 muss deutlich auf mindestens 1000 WE / Jahr erhöht werden. Zu diesem Zweck sind verstärkt private Grundstückseigentümer für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu gewinnen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung von Wohnungsbauflächen den in diesem Sinne angepassten Bedarfszahlen anzupassen und einen Zeit-Maßnahmenplan bis März 2008 vorzulegen.
7. Wohnungspolitisches Ziel ist eine soziale Mischung von Quartieren. Das bedeutet, dass die Verwaltung zukünftig prüfen soll, ob in stark sozial belasteten Gebieten von der 25%-igen Verpflichtung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau-Anteil abgewichen werden kann und welche Förderform sozial verträglich ist.
8. Die Verwaltung wird aufgefordert, dem Rat im ersten Quartal 2008 einen Erfahrungsbericht über die Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 15.12.2005 vorzulegen bzgl. der Vergabe von 25% öffentlich gefördertem Wohnungsbau bei städtischen Wohnbaugrundstücken.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, alle Wohnungsbauflächen unter Punkt 3.2 Einzelflächendarstellung mit folgenden Standorteigenschaften darzustellen:
  - vorhandene soziale Infrastruktur (Kitas etc.)
  - ÖPNV Erschließung (Radien zu Bus- und Bahnhofstestellen)
  - Angemessene umfeldbezogene Bebauungsdichte
  - Ökologische Kriterien analog der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Verwaltung beabsichtigt, bezüglich der Änderungsanträge wie folgt zu verfahren:

#### Zu Ziffern 1 und 2:

Die Zielzahlen für den Einfamilien- und Geschosswohnungsbau basieren auf dem 2004 beschlossenen Wohnungsgesamtplan. Im Rahmen der Evaluierung des Wohnungsgesamtplans werden die Zielvorgaben überprüft. Mit der Evaluierung wurde begonnen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich in 2009 vorliegen.

#### Zu Ziffer 3:

Für die konzeptionelle Entwicklung des Segmentes „Preiswerter freifinanzierter Mietwohnungsbau“ sind Einschätzungen zur Angebotssituation, zum Mietpreisniveau und zur Bedarfssituation erforderlich. Insbesondere zur Ermittlung der Bedarfssituation müssen empirische Erhebungen zur Nachfrage am Wohnungsmarkt und zur Mietpreisbelastung herangezogen werden. Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage und der ebenfalls geplanten Umfrage zum demografischen Wandel können hierfür genutzt werden; ggf. sind in die Befragungen noch spezifische Aspekte zum preiswerten Wohnungsbau aufzunehmen.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes wird die Klärung der Frage sein, ob und mit welchen Instrumenten und mit welcher Wirksamkeit die Stadt Köln kommunale Anreizinstrumente schaffen kann, um Investitionen für das Segment „preiswerter freifinanzierter Mietwohnungsbau“ zu fördern und das Angebot auszuweiten.

Für die Analyse und die Entwicklung von Empfehlungen für das Segment „preiswerter freifinanzierter Wohnungsbau“ wird aus Kapazitätsgründen externes Know-How einzubinden sein. Genaue Zeitangaben zur Durchführung der Untersuchung und Umsetzung sind aufgrund der umfangreichen Ausschreibungserfordernisse derzeit noch nicht möglich.

#### Zu Ziffer 4:

Angebot und Nachfrage im Segment „Preiswerter Wohnungsbau“ und „Öffentlich geförderter Wohnungsbau“ sollen im Rahmen der Evaluierung des Wohnungsgesamtplans unter Berücksichtigung der angesprochenen Sonderwohnformen untersucht werden. Herangezogen werden dabei u.a. die Ergebnisse der Umfrage „Leben in Köln“, die Befragungsergebnisse zur Untersuchung des demografischen Wandels, die Wanderungsmotivuntersuchung und eine geplante Expertenbefragung.

#### Zu Ziffern 5 und 6:

Parallel zu der Bedarfsuntersuchung sollen in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Handlungsansätze zur Intensivierung des geförderten Geschosswohnungsbaus erarbeitet werden. Vorgesehen ist, das Wohnungsbauforum in einer der Sitzungen nach den Sommerferien 2008 in die Beratung der Arbeitsergebnisse einzubinden, bevor die Überlegungen dann dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Ausschuss Bauen und Wohnen vorgestellt werden. Die Vorlage eines das ganze Spektrum der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum abdeckenden Handlungskonzeptes kann erst nach Vorlage der oben angesprochenen arbeits- und zeitaufwendigen Untersuchungen und Befragungen erfolgen.

#### Zu Ziffer 7:

Bei der Auswahl von Standorten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird die Sozialraumverträglichkeit in die Prüfung einbezogen und eine Abweichung im Hinblick auf die gewünschte soziale Mischung überprüft.

#### Zu Ziffer 8:

Seit 2006 sind städtische Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden, auf denen ca. 446 Wohnungen errichtet werden können. Davon sind 110 Wohnungen (rd. 25%) für den geförderten Mietwohnungsbau Typ A und/oder Typ B vorgesehen. Demnach sind für den Bereich des Mietwohnungsbaus die Vorgaben eingehalten worden. Darüber hinaus verkauft die Stadt Köln jährlich zahlreiche Einfamilienhausgrundstücke, wobei aus dem Kreis der Erwerber auch öffentliche Mittel zur Bildung von Wohneigentum in Anspruch genommen werden. Von den in 2006 und 2007 beim Amt für Wohnungswesen gestellten Förderanträgen stammen ca. 13% von Käufern städtischer Grundstücke.

#### Zu Ziffer 9:

Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die jetzt vorliegende Programmfassung möglichst bald im Sinne eines Wohnstandortmarketings für Köln zu veröffentlichen und die zusätzlichen Angaben zur sozialen Infrastruktur, zur ÖPNV-Erschließung, zu Bebauungsdichten und ökologischen Kriterien bei der Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms in 2010 im Anschluss an die Evaluierung des Wohnungsgesamtplans aufzunehmen. Die beschlossenen Ergänzungen der Flächendarstellungen erfordern zum Teil zeitaufwendige Untersuchungen und Recherchen, die kurzfristig nicht geleistet werden können. Da die grundsätzlichen Aussagen zum Wohnungsneubaubedarf sowie insbesondere die umfassenden Flächendarstellungen des vorgelegten Programms eine wichtige Informationsquelle für alle Träger des Wohnungsneubaus sind, soll die Veröffentlichung möglichst bald erfolgen, um einen aktuellen Datenbestand zu erhalten. Verbunden werden soll die Veröffentlichung mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die beschlossenen Ergänzungsaufträge.