Der Oberbürgermeister

Stadt Köln

Wohnungsbauprogramm 2015

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Ziele der Wohnungsbaupolitik

1.1 Wohnungsbauleistung in adäquater Menge und Verteilung

1.1.1 Segment Ein- und Zweifamilienhausbau
1.1.2 Segment Geschosswohnungsbau

1.2 Wohnungsbauangebote in Qualität und Vielfalt

2. Ausgangslage des Wohnungsbauprogramms: Wohnungsbau und Planung 2000-2006

2.1 Wohnungsbautätigkeit 2000-2006 in Menge und Verteilung auf die Segmente

2.1.1 Segment Ein- und Zweifamilienhausbau
2.1.2 Segment Geschosswohnungsbau
2.1.3 Mengenziele nach Wohnungsgesamtplan und Wohnungsrealisierung im Vergleich

2.2 Qualitäten und Vielfalt im Wohnungsbau und Planung 2000-2006

3. Das Wohnungsbauprogramm

3.1 Baulandbereitstellung und Mengenziele bis 2010

3.2 Entwicklung eines Handlungskonzeptes „Preiswerter Wohnungsbau“

3.3 Evaluation des Wohnungsgesamtplans und Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für den Zeitraum 2011-2015

3.4 Qualitätsziele

3.5 Einbeziehung des Wohnungsbauforums

4. Flächenbereitstellung im Wohnungsbauprogramm
Programmflächen für den Wohnungsbau 2007-2014

4.1 Segmente des Wohnungsbaupotenzials und Wohnflächenbereitstellung

4.1.1 Flächenpotenziale der Bereitstellung
4.1.2 Baulücken
4.1.3 Baureifes, noch nicht fertig gestelltes Wohnbaupotenzial
4.1.4 Selbstläufer
4.1.5 Entwicklung der Wohnflächenbereitstellung unter Berücksichtigung aller Segmente des Wohnungsbaupotenzials (nach Baureife)

4.2 Ausblick auf weitere Potenziale

4.2.1 Innenentwicklungsflächen
4.2.2 Wohnungsbaupotenziale durch Nachverdichtung und Arrondierung
4.2.3 Flächenpotenzial aus der Fortschreibung des FNP

4.3 Flächenbereitstellung von der Bauleitplanung bis zur Baureife

4.3.1 Prozess der Baureifmachung
4.3.2 Kosten der Baureifmachung von Wohnbauflächen

Impressum

Anlagen

Anlage 1: Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse

A 1.1 Ratsbeschluss
„Wohnungsgesamtplan Köln 2003 – Entwicklungskonzept Wohnen“
A 1.2 Ratsbeschluss „Wohnungsbauprogramm für Köln“
A 1.3 Ratsbeschluss „Generationenübergreifendes Wohnen in Köln“

Anlage 2: Übersichtskarten

A 2.1 Wohnungsbaupotenziale im Stadtgebiet
A 2.2 Wohnungsbaupotenziale im Stadtbezirk
A 2.3 Übersicht

Anlage 3: Einzelflächen der Bereitstellung

A 3 Einzelflächendarstellung nach Stadtbezirken

Anlage 4: Einzelflächen der Bereitstellung ohne Realisierungshorizont

A 4.1 Übersicht
A 4.2 Einzelflächendarstellung

Anlage 5: Baulücken

A 5.1 Baulücken im Stadtgebiet
A 5.2 Baulücken im Stadtbezirk

Anlage 6: Qualitäten im Wohnungsbauprogramm

A 6.1 Soziales Gefüge im Wohnungsbau
A 6.2 Neue Wohnformen
A 6.3 Neue Wohnstandorte

Anlage 7: Förderprogramme für den Kölner Wohnungsbau

A 7.1 Städtische Förderung
A 7.2 Landesförderung

Titelbild: „Siebengebirge“ am Rheinauhafen, Bayenstraße - Entstehung von neuem Wohnraum durch Umbau

Vorwort

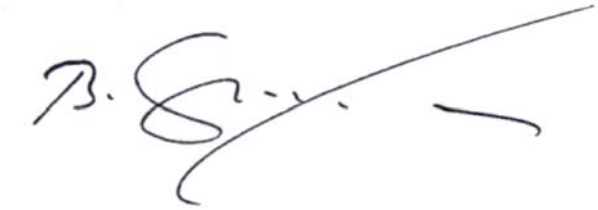
„Köln braucht neue Wohnungen!“

Mit dieser Aufgabe hat sich der vom Rat der Stadt Köln beschlossene Wohnungsgesamtplan 2003 bereits intensiv befasst. In diesem Plan wird für die verschiedenen wohnungspolitischen Ziele eine Neubauleistung von 57.000 Wohneinheiten für den Zeitraum 2000 bis 2015 ermittelt. Für diese Bauleistung soll die Baulandbereitstellung der Stadt Köln die Voraussetzungen für einen deutlichen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern schaffen. Über diese Mengenvorgaben hinaus gibt der Wohnungsgesamtplan mehr Qualitäten und höhere Vielfalt sowie die Ausrichtung auf sich verändernde Wohnformen und Nachfragen im demografischen Wandel für den zukünftigen Wohnungsbau vor.

Seit dem Beschluss des Wohnungsgesamtplanes wurde die Flächenentwicklung intensiviert sowie für besondere Wohnformen Förderkonzepte aufgestellt. Gleichzeitig wurde, wie im Handlungskonzept des Wohnungsgesamtplans vorgeschlagen, ein Wohnungsbauprogramm aufgestellt, das hiermit vorgelegt wird. Das hier vorgelegte Wohnungsbauprogramm 2015 wurde im Wohnungsbauforum mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft erörtert. Anregungen aus dem Forum wurden im Programm berücksichtigt.

Aufgaben des Wohnungsbauprogramms sind die Bereitstellung von baureifen Wohnbauflächen in einem Zeit-Maßnahmenprogramm mit einer entsprechenden Verfahrenssteuerung, die Förderung besonderer zukunftsweisender Bau- und Wohnformen im Rahmen von Pilotprojekten sowie die Mobilisierung der Bebauung von Baulücken in einem Baulückenprogramm. Das operative Wohnungsbauprogramm ist strategisch ausgerichtet an den Mengenvorgaben, Leitlinien, Qualitätszielen und Handlungsempfehlungen des Wohnungsgesamtplans sowie an vorliegenden ergänzenden Ratsbeschlüssen zum Wohnungsbau und zur Wohnungspolitik in Köln.

Köln, im August 2007



Bernd Streitberger
Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Ziele der Wohnungsbaupolitik

Wesentliche Grundlagen für das Wohnungsbauprogramm stellen der Wohnungsgesamtplan Köln von 2003, der Beschluss des Rates zum Wohnungsbauprogramm für Köln vom 15.12.2005 sowie die Wohnungsbautätigkeit und die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre dar. Die vollständigen Ratsbeschlüsse sind als Anlage zum Wohnungsbauprogramm beigefügt.

Der **Wohnungsgesamtplan 2003** empfiehlt aufgrund der Erkenntnisse über demografische Entwicklungen und der Analyse des Wanderungsgeschehens in Köln sowie orientiert an der Wirtschafts- und Arbeitsmarktbeobachtung eine **Neuausrichtung des Wohnungsbaus in Köln**.

Bei der Neuausrichtung des Wohnungsbaus ist nicht nur die Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung einschließlich der Wohnungsbedarfsdeckung einkommensschwächerer Haushalte das Ziel, sondern angestrebt wird auch, Berufseinsteiger, Erwerbstätige und Familienhaushalte mit Kindern an den Wohnort Köln zu binden.

Das im Wohnungsgesamtplan (WGP) zugrunde gelegte Szenario „Neue Wohnungspolitik“ stützt sich dabei auf folgende Annahmen und Rahmenbedingungen:

- Die Hauptvariante der städtischen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, welche eine Zunahme der Bevölkerung bis 2017 und mehr noch der Haushalte bis 2025 prognostizierte;

- Es findet ein baldiger Wechsel von einer stagnierenden in eine wachsende/positive Wirtschafts- und Einkommensentwicklung statt;

- Bei der hohen Attraktivität Kölns als Wohnstandort wird der Eigentumserwerb verstärkt in Köln stattfinden, wenn ein gegenüber dem Umland vergleichbar günstiges Preis-Leistungsverhältnis bei Wohnimmobilien besteht; ein erhöhtes Angebot an Einfamilienhausgrundstücken trägt zur Preisdämpfung in diesem Sektor bei, so dass die Eigentumsbildung in diesem Segment verstärkt stattfindet;

- Es besteht eine hohe absolute Besetzung der Eigenheim affinen Altersgruppen und Haushaltstypen in der ersten Hälfte des Planungszeitraumes.

Um dem Wohnungsbedarf einer wachsenden Stadt zu genügen, um den Ansprüchen des Standortfaktors Wohnen mit steigender Bedeutung für Wirtschafts- und Steuerkraft gerecht zu werden und um eine deutliche Verringerung der Abwanderung ins Umland zu erreichen – liegt die Hauptaufgabe städtischer Wohnungsbauplanung in der Schaffung der Voraussetzungen für Wohnungsbauleistungen in adäquater Menge, Qualität und Vielfalt vor allem durch Ausweisung und Bereitstellung ausreichender Wohnbaulandflächen in nachfragegerechter Lage und Struktur.

Diese Aufgabenstellung wird im Wohnungsgesamtplan konkretisiert, und es werden folgende Handlungsempfehlungen zur Zielerreichung für das Wohnungsbauprogramm dargestellt:

1.1 Wohnungsbauleistung in adäquater Menge und Verteilung

Der städtischen Wohnungsbauplanung ist eine Bauflächenbereitstellung für ein **Neubauvolumen von 57.000 Wohnungen (WE) im Planungszeitraum 2000 – 2015** zugrunde zu legen. Das laut Wohnungsgesamtplan angestrebte Wohnungsbauvolumen im Planungszeitraum 2000 bis 2015 entspricht 3.800 Wohnungen pro Jahr. Der Wohnbedarf verteilt sich auf die Segmente

- Ein- und Zweifamilienhausbau,
- Geschosswohnungsbau, einschließlich preiswerter Wohnungsbau.

1.1.1 Segment Ein- und Zweifamilienhausbau

Der Wohnungsgesamtplan sieht als Zielsetzung vor, rd. **24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** im Zeitraum 2000-2015 zur stärkeren Förderung der Eigentumsbildung, zur nachhaltigen Bindung einkommensstärkerer Haushalte sowie von Familien an den Wohnort Köln zu schaffen. Das angestrebte Wohnungsbauvolumen entspricht einer Jahresleistung von rd. 1.600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

1.1.2 Segment Geschosswohnungsbau

In dem Segment Geschosswohnungsbau sieht der Wohnungsgesamtplan als Zielsetzung vor, **rd. 33.000 Wohnungen** im Zeitraum 2000-2015 zur Deckung des Wohnungsbedarfs aller Bevölkerungsschichten zu schaffen. Das angestrebte Wohnungsbauvolumen entspricht einer Jahresleistung von rd. 2.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Preiswerter Wohnungsbau

Von den vorgenannten rd. 33.000 Geschosswohnungen sind insgesamt rund 15.000 Einheiten im **preisgünstigen Segment** in der Regel im geförderten Wohnungsbau für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen anzustreben. Dies entspricht einer Jahresleistung von bis zu 1000 Einheiten.

1.2 Wohnungsbauangebote in Qualität und Vielfalt

Um den Ansprüchen des Standortfaktors Wohnen mit steigender Bedeutung für Wirtschafts- und Steuerkraft gerecht zu werden, gehören zu den Hauptleitlinien städtischer Wohnungspolitik neben den Mengenzielen die Schaffung eines Wohnungsangebotes in guter Qualität und Vielfalt. Die Wohnkultur in Köln wird sich zukünftig zwar nicht grundlegend verändern, aber bezogen auf Wohnungstypen, Wohnformen und Wohnstandorte vielfältiger und attraktiver auszugestalten sein. Hierbei ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes eng mit der regionalen und demografischen Entwicklung verknüpft. Neben altersmäßigen Veränderung der Bevölkerung und deren Zusammensetzung werden die Lebensformen vielschichtiger und damit die Nachfrage differenzierter. Die Marktdifferenzierung erfordert die Orientierung am Bedarf von Zielgruppen.

Nach den im Wohnungsgesamtplan enthaltenen Leitlinien für die städtische Wohnungspolitik sind Förderung, Unterstützung und Aufbau von zielgruppengerechten Angeboten im Sinne eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes anzustreben. Hierbei ist insbesondere zu achten

- auf die **Ausdifferenzierung der Lebensstile**, die neuen Wohnformen, wie z.B. Verbindung von Wohnen und Arbeiten, ökologisches Wohnen, extravagantes Wohnen, gemeinsames Bauen in Baugruppen;

- auf die **demografische Entwicklung**, die einen höheren Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung mit sich bringt. Der Wohnungsmarkt hat sich auf diese Strukturen und dem damit verbundenen Bedarf, wie z.B. seniorengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnprojekte in Varianten des Service-Wohnens, Wohnprojekte im Pflegeheimverbund und Baugruppenprojekte für das Wohnen in unterstützenden Nachbarschaften, einzustellen;

- auf die Entwicklung der **Struktur der Haushalte** in der Stadt; erwähnenswert ist hier der familien- und kinderfreundliche Wohnungsbau.

Im Wohnungsbauprogramm 2015 sind darüber hinaus folgende Leitlinien des Wohnungsgesamtplanes zu berücksichtigen:

- Sparsamer Flächenverbrauch durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mit Priorität sollen verfügbare Baulücken genutzt werden, nicht mehr genutzte bzw. minder genutzte Flächen sollen recycelt werden, Wohnnutzung und tertiäre Nutzungen sollen integriert werden und neue Wohnbauflächen sollen vornehmlich an bestehende Wohnquartiere angegliedert werden.

- Förderung von umweltschonenden, Ressourcen sparenden Bau- und Siedlungsformen, wirtschaftliche und preisgünstige Baulandbereitstellung.

- Qualitäten in der Standortplanung bei gleichzeitiger Gewährleistung eines konkurrenzfähigen Preis-Leistungsverhältnisses. Insbesondere die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien wie vielfältige Wohnungs- und Hausangebote, gemischte Bevölkerungsstruktur, ausreichende bzw. vorhandene Infrastrukturangebote sind in viel stärkerem Maße zu berücksichtigen.

Die Ausführungen und Leitlinien des Wohnungsgesamtplans 2003 waren Grundlage für den Ratsbeschluss vom 15.12.2005 zum Wohnungsbauprogramm. Die einzelnen Zielsetzungen, Vorgaben und Empfehlungen des Ratsbeschlusses werden in den betreffenden Bausteinen des Wohnungsbauprogramms aufgegriffen.

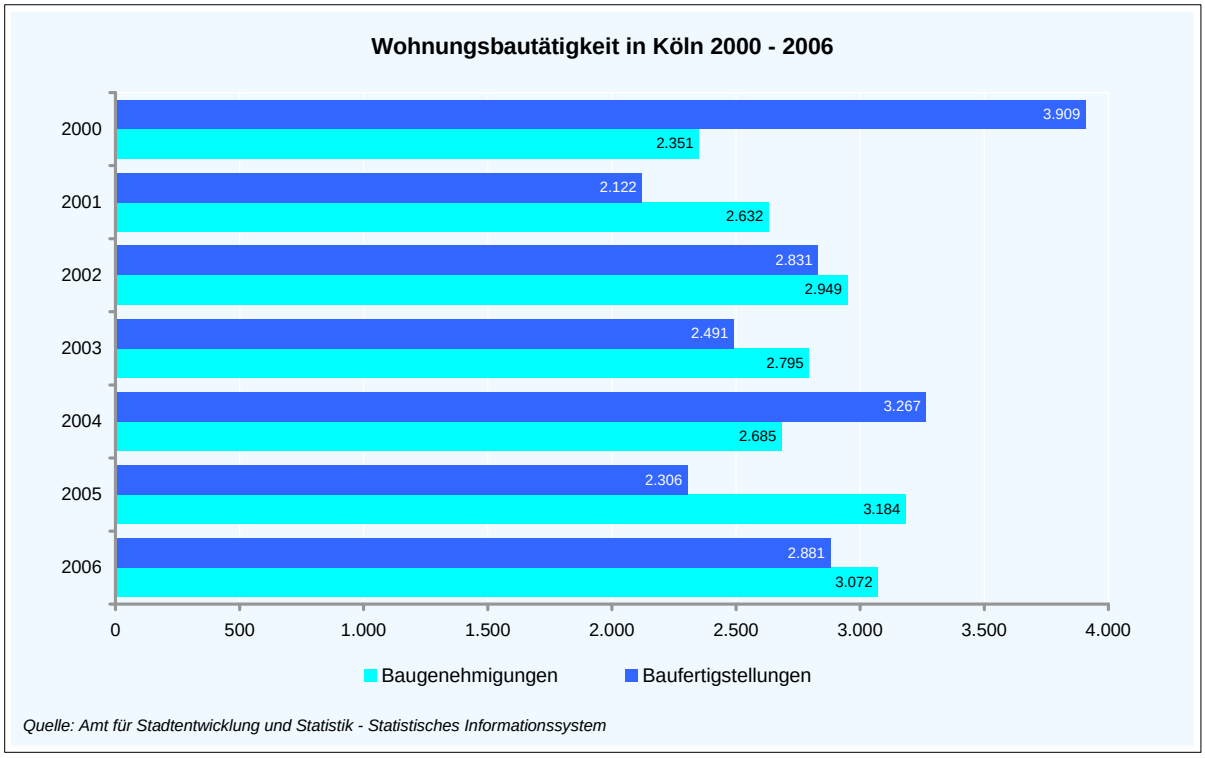
2. Ausgangslage des Wohnungsbauprogramms Wohnungsbau und Planung 2000-2006

Wie alle Planungen, so muss auch der Wohnungsgesamtplan regelmäßig evaluiert werden, um nachzuhalten, ob die Planungen noch zutreffen und gegebenenfalls angepasst werden müssen. Der Beschluss zum Wohnungsgesamtplan enthält deshalb den Auftrag an die Verwaltung, die Wohnungsbautätigkeit und die Wohnungsmarktentwicklung kontinuierlich zu beobachten und gegebenenfalls die notwendigen Konsequenzen aus den Ergebnissen abzuleiten.

2.1 Wohnungsbautätigkeit 2000-2006 in Menge und Verteilung auf die Segmente

Zwischen 2000 und 2006 wurden rd. 19.800 Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bauleistung von rd. 2.800 Wohnungen im Jahr. Die Baugenehmigungen der Jahre 2005 und 2006 lassen eine steigende Bautätigkeit erwarten.

Grafik 1:



Im Vergleich zu den durchschnittlich pro Jahr nach Wohnungsgesamtplan angestrebten 3.800 Wohneinheiten entstehen somit jährliches rd. 1.000 Wohnungen zu wenig.

In den Segmenten Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau stellt sich die Situation der Jahre 2000-2006 wie folgt dar:

2.1.1 Segment Ein- und Zweifamilienhausbau

In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden rd. 4.830 Wohneinheiten im Zeitraum 2000 – 2006 realisiert. Dies entspricht durchschnittlich pro Jahr knapp 700 Wohnungen. Der Ein- und Zweifamilienhausbau blieb damit deutlich hinter den Planungsvorgaben des Wohnungsgesamtplans (1.600 Wohnungen/ Jahr) zurück.

Offensichtlich scheint die tatsächliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt einen anderen Verlauf zu nehmen, als im Wohnungsgesamtplan angenommen wurde. Nach den Erkenntnissen über die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre können folgende Gründe hierfür ausschlaggebend sein:

- Ein entsprechend umfangreiches Angebot an preisgünstigen Grundstücken konnte kurzfristig nicht bereitgestellt werden; Grundstücks- und Baupreise für Eigenheime liegen weiterhin in Köln auf einem wesentlich höheren Preisniveau als im Umland.

- Die Wirtschaftsentwicklung und - hiermit verbunden - die kurz- und langfristige Einschätzung der persönlichen Einkommenssituation haben sich für breite Bevölkerungsschichten nicht verbessert, hinsichtlich der Arbeitsplatzsicherheit sogar eher verschlechtert. Erst in jüngster Zeit ist ein Anziehen der Wirtschaftsentwicklung festzustellen und damit verbunden könnte die bisherige Unsicherheit bei der Mehrheit der potenziellen Eigenheimerwerber über ihre individuelle wirtschaftliche Zukunft schwinden.

- Offenbar hat eine partielle Umorientierung von Nachfragepotenzialen für Ein- und Zweifamilienhäuser stattgefunden. In den letzten Jahren wurden zunehmend Mietwohnungen aus großen Wohnungsbeständen zum Verkauf angeboten. Vermutlich haben vor allem Schwellenhaushalte ihren Eigentumswunsch in unsicherer Einkommenssituation vermehrt durch den Kauf einer Eigentumswohnung als Alternative zum Einfamilienhaus erfüllt. Laut den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückwerte stieg die Zahl der Käufe von Eigentumswohnungen von ca. 5.600 im Jahr 2000 kontinuierlich auf knapp 7.000 im Jahr 2005 an.

Die genannten Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktgeschehen der letzten Jahre lassen vermuten, dass sich eine Nachfrage von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern laut Szenario „Neue Wohnungspolitik“, das dem Wohnungsgesamtplan zugrunde gelegt wurde, bis 2015 voraussichtlich nicht am Markt realisieren wird.

2.1.2 Segment Geschosswohnungsbau

In Mehrfamilienhäusern wurden knapp 15.000 Wohnungen[1] im Zeitraum 2000 – 2006 realisiert. Dies entspricht durchschnittlich pro Jahr rund 2.140 Geschosswohnungen. Im Geschosswohnungsbau wurde der Zielwert von jährlich 2.200 neuen Wohnungen (freifinanziert und gefördert) nach dem Wohnungsgesamtplan nahezu erreicht. Bei differenzierter Betrachtung lässt sich jedoch feststellen, dass der freifinanzierten Geschosswohnungsbau mit einer Überschreitung von rd. 100 Wohnungen im Jahr und im geförderten Wohnungsbau mit einem Defizit von rd. 200 Wohnungen im Jahr von den Vorgaben des Wohnungsgesamtplanes abweicht.

[1] Neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, in Nichtwohngebäuden, in Wohnheimen und durch Um-/Ausbau

Preiswerter Wohnungsbau

Von den knapp 15.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden im Zeitraum 2000 – 2006 rd. 5.600 geförderte Wohnungen (Preiswerter Wohnungsbau) mit einer durchschnittlichen Jahresleistung von rd. 800 Wohnungen hergestellt. Trotz zum Teil beachtlicher Förderzahlen kann der Verlust an geförderten Wohnungen durch Wegfall der Bindungen bei weitem nicht ausgeglichen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes im geförderten Mitwohnungsbau nimmt seit 1998 kontinuierlich um durchschnittlich rd. 2000 Wohnungen pro Jahr ab.

Ein Anteil von ca. 35-40 % der Kölner Bevölkerung verfügt über ein Einkommen, das zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt. Der Abbau von Arbeitsplätzen und die Erfahrung, dass wirtschaftliche Prosperität sich nicht unmittelbar auf den Arbeitsmarkt auswirkt, lassen nicht auf ein signifikantes Absinken dieser Quote hoffen. Die Tatsache, dass jährlich rd. 17.000 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen, macht diese Annahme plausibel. Gesunkene Kaufkraft hat zu einer deutlich höheren Nachfrage nach kleineren und preiswerteren Wohnungen geführt, wie sie im geförderten Wohnungsbau auch angeboten werden.

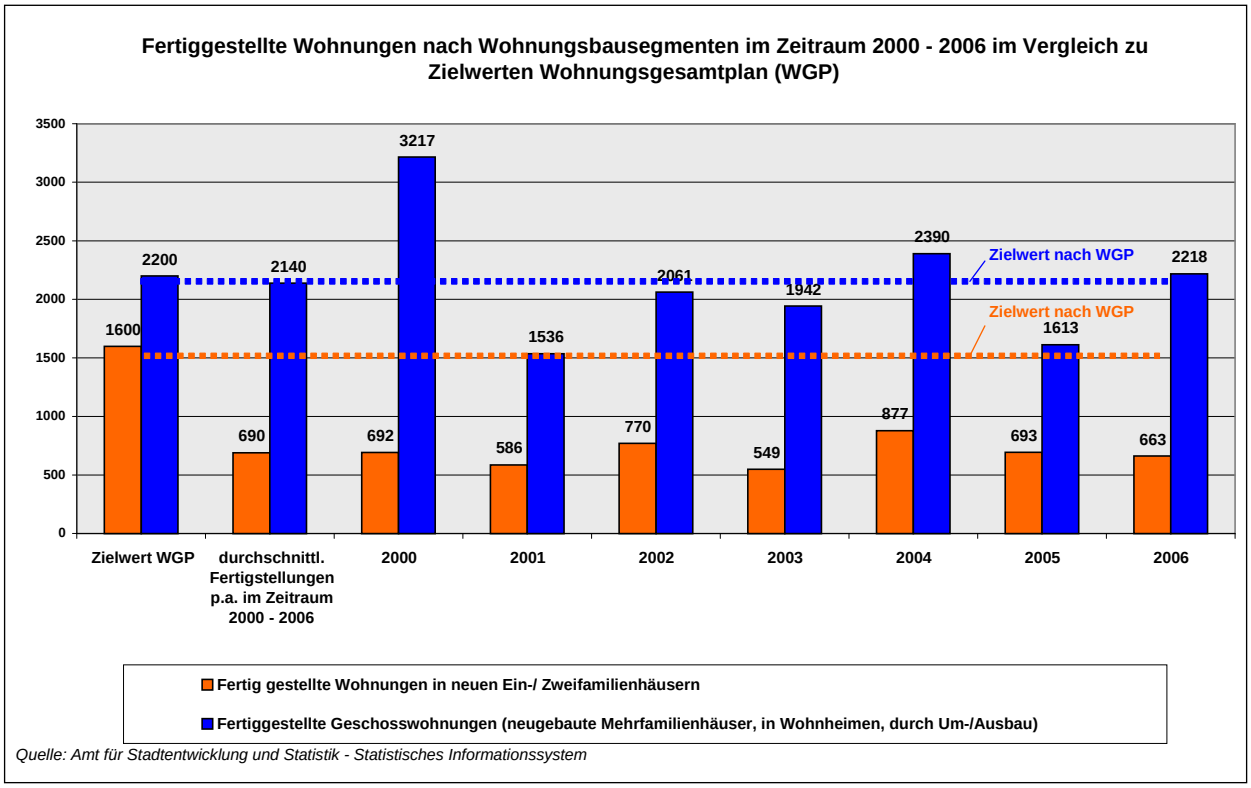
Die veränderten Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau (Angebote von Land, Kommunen und Kapitalmarkt) haben die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus für Investoren beeinflusst. Die Anlage in Immobilien des geförderten Wohnungsbaus steht in starker Konkurrenz zu Renditeaussichten anderer Anlageformen, wie z.B. dem freifinanzierten Wohnungsbau.

Es wird auf die ausführliche Beschreibung zur sozialen Wohnraumförderung in Anlage 6 zum Wohnungsbauprogramm hingewiesen.

Mengenziele im Vergleich zur Wohnungsrealisierung 2000-2006 und den Flächenpotenzialen nach Wohnungsbauprogramm bis 2015

Der Vergleich der Wohnungsrealisierung 2000-2006 zu den Mengenzielen des Wohnungsgesamtplanes ist in nachstehender Grafik dargestellt:

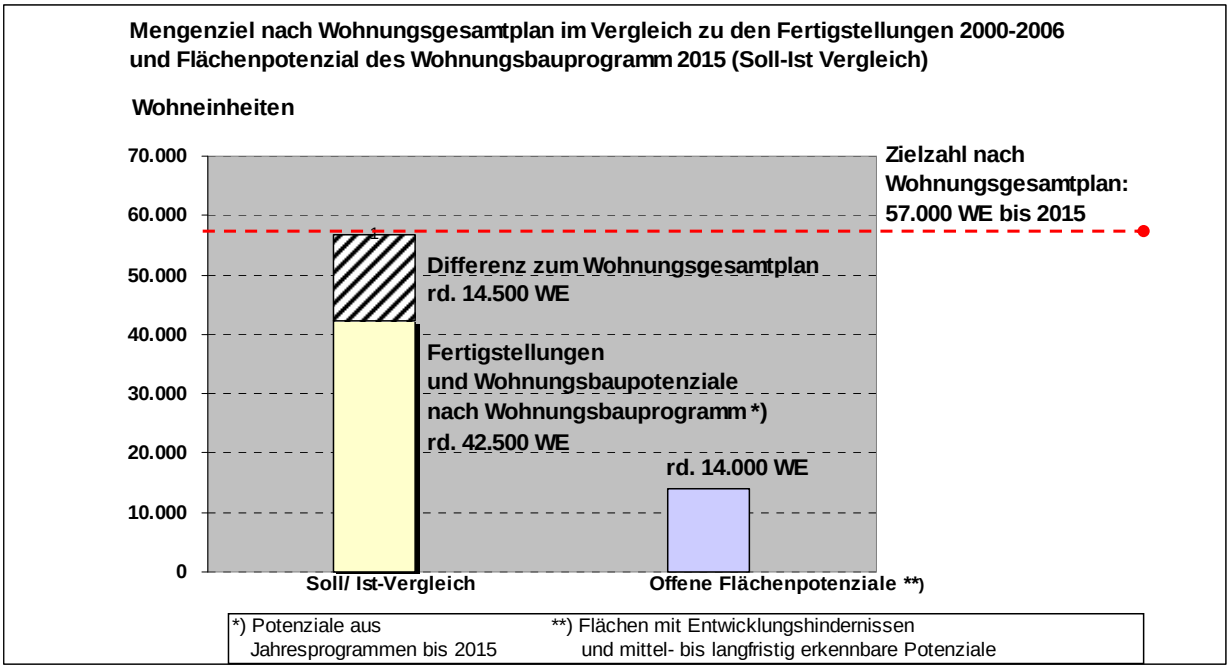
Grafik 2:



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

Ausgehend von den realisierten Wohnungsbauflächen in der Zeit von 2000 bis 2006 wird voraussichtlich mit den in Jahresprogrammen des Wohnungsbauprogramms umzusetzenden Flächen eine Gesamtwohnungsmenge von rd. 42.500 Wohnungen bis 2015 dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt sein. Darüber hinaus sind weitere „offene“ Flächenpotenziale, aus Flächen mit Entwicklungshindernissen ohne konkreten Realisierungshorizont sowie mittel- bis langfristig erkennbare Wohnflächenpotenziale aus Innenentwicklung, Nachverdichtung, Arrondierung und Fortschreibung des FNP in einer Größenordnung von rd. 14.000 Wohnungen im Stadtgebiet vorhanden. In der nachfolgenden Grafik sind die Mengenverhältnisse dargestellt:

Grafik 3:



Mit Blick auf die Umsetzung der Wohnungsbaupotenziale auf Basis der im Wohnungsbauprogramm entwickelten Jahresprogramme bis 2015 werden die Zielzahlen des Wohnungsgesamtplanes um rd. 14.500 WE unterschritten. Die Mengenziele des Wohnungsgesamtplanes könnten nahezu erreicht werden, wenn es gelänge, auch die offenen Flächenpotenziale bis 2015 zu mobilisieren.

2.2 Qualitäten und Vielfalt im Wohnungsbau und in der Planung 2000-2006

Nach den Leitlinien des Wohnungsgesamtplanes für die städtische Wohnungspolitik sind nachfragegerechter qualitätsvoller Wohnungsbau in Verbindung mit der Förderung, Unterstützung und dem Aufbau einer Vielfalt von zielgruppengerechten Wohnungsangeboten anzustreben. Die Verwaltung ist hierbei in mehreren Handlungsfeldern tätig und hat im Vorlauf zum Wohnungsbauprogramm verschiedene Konzepte für den Kölner Wohnungsmarkt ausgearbeitet.

- **Konzept Mehrgenerationenwohnen**

Das generationsübergreifende Wohnen ist eine zukunftsfähige Wohnform im demografischen Wandel. In Abstimmung mit der Leitbildgruppe „Urbanes Wohnen“ wurde von der Verwaltung nach Beschluss des Rates der Stadt Köln ein Konzept für das Mehrgenerationenwohnen entwickelt. Zunächst sollen drei Standorte im Hinblick auf diese Zielsetzung realisiert werden. Fördermittel stehen zur Verfügung für den Fall, dass sich entsprechende Investoren und Nachfragergruppen zusammenfinden. Zur Betreuung potentieller Bewohnergruppen ist beim Amt für Wohnungswesen eine Anlaufstelle eingerichtet worden.

- **Förderkonzept Studentisches Wohnen**

Köln ist mit rd. 80.000 Studenten eine der großen Universitätsstädte in Deutschland. Der Wohnraum für Studenten ist knapp. Bei der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms ist die studentische Wohnraumversorgung daher zu berücksichtigen. Die Verwaltung hat ein Förderkonzept entwickelt mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum für Studenten zu schaffen. Das Förderkonzept soll Anreize für Investoren geben, für die Zielgruppe Studenten neue Wohnungen zu errichten bzw. umzubauen und zu vermieten. Der Ausschuss Bauen und Wohnen hat das Förderkonzept am 11.06.2007 beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

- **Sonderstandortprogramm für preiswerte Einfamilienhäuser**

Mit dem Sonderstandortprogramm für preiswerte Einfamilienhäuser soll Paaren und Familien der Erwerb eines Einfamilienhauses im Stadtgebiet von Köln erleichtert werden. Eine Evaluation des seit 12.11.98 bestehenden Sonderstandortprogramms ist bereits erfolgt. Das Vergabeverfahren für Grundstücke im Sonderstandortprogramm wurde nochmals modifiziert. Um das Spannungsverhältnis zwischen Endabnehmerpreisen und städtebaulichen Ansprüchen abzubauen, wird zukünftig pauschal ein Rabatt in Höhe von 20 % (bisher 15%) auf den erschließungs- und grünausgleichspflichtigen Betrag gewährt. Ebenso wird die Begrenzung der Baukosten auf max. 1.500,- €/m² WF aufgegeben, um auch hierdurch zur Verbesserung der Qualität beizutragen. Die Bauträger selbst werden im Rahmen ihrer Bewerbung lage- und nachfragegerechte Endpreise kalkulieren. Informationen zum Sonderstandortprogramm finden sich in Anlage 7.

- **Regionale Projekt „Wohnen am Strom“**

Ziel des Regionale-Projektes „Wohnen am Strom“ ist es, an ausgewählten Standorten entlang des Rheins oder im Nahbereich eine herausragende und beispielhafte Wohnarchitektur zu entwickeln. Köln bietet mit dem Rhein eine zusätzliche Anziehungskraft für den Wohnungssuchenden, die in besonderem Maße genutzt und ausgebaut werden kann. Aufbauend auf einer Machbarkeitsstudie wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse gegen Ende 2007 vorliegen werden.

- **Studie: Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt**

Die Innenstadt als Wohnstandort erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Es besteht die Hoffnung, dass sich der auszumachende Trend verstärkt und der „Verödung“ durch „neue Urbanität“ entgegengewirkt wird. In einem Forschungsprojekt des Deutschen Instituts für Urbanistik werden die Nachfragegruppen und die Bedingungen für die Innenstadt als Wohnstandort sowie die Instrumente zur Zielerreichung und die Anforderungen und Konflikte des Wohnens in der Innenstadt erforscht. Die Stadt Köln beteiligt sich an diesem Forschungsprojekt. Die Erkenntnisse der Studie werden zu gegebener Zeit im Wohnungsbauprogramm berücksichtigt.

Mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt von 1989 hat die Stadt Köln schon frühzeitig und vorausschauend Weichen in Richtung Wohnstandort Innenstadt gestellt. Die vom Rat der Stadt Köln angeforderte Überprüfung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt als Planungsgrundlage für den zukünftigen Städtebaulichen Masterplan Innenstadt ist weitgehend abgeschlossen. Die Ergebnisse geben Hinweise für die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms, beispielsweise hinsichtlich besonders zu fördernder Wohnungsgrößen.

- **Kombination Büro und Wohnen, Wohnen und Arbeiten sowie die Umnutzung von Büro in Wohnen**

In der Umsetzung des Wohnungsgesamtplans bildet die stärkere Kombination von Büro und Wohnen innerhalb von Bürostandortpotenzialen ein Handlungsfeld zur Schaffung von Wohnungen, für Angebote der Wohnform ‚Wohnen und Arbeiten' und damit einhergehend für die Entwicklung gemischt strukturierter Siedlungsbereiche. Als prominentes Beispiel für eine weitgehende Kombination von Büro und Wohnen ist das Baugebiet Rheinauhafen zu nennen. Auch sind Maßnahmen bzw. Teilgebiete des Rahmenplanungsgebietes Braunsfeld/ Ehrenfeld/ Müngersdorf zu diesem Handlungsfeld zu zählen.

Aufgrund hoher Neubautätigkeit bei Büroflächen in den letzten Jahren in Köln sowie einem umfangreichen Bestand überalterter Bürogebäude, hat sich ein in Köln bisher nicht zu verzeichnender Büroleerstand aufgebaut. In Verbindung mit einer Stellungnahme zur abgeschlossenen gesamtstädtischen Büroimmobilienstudie wird die Verwaltung in Kürze über den Stand der Umwandlung von Büro in Wohnen berichten.

- **Wohnungsbauforum**

Die Verwaltung hat am 21.11.2005 das Kölner Wohnungsbauforum als Plattform für einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen. Neben der Vermittlung von Ergebnissen aus der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung sollen auf der Basis des Wohnungsgesamtplanes jeweils aktuell die wohnungspolitischen Zielsetzungen und deren Umsetzung im Wohnungsbauprogramm erörtert werden. Den privaten Akteuren soll Gelegenheit gegeben werden, ihre Erfahrungen einzubringen, Einschätzungen zur weiteren Wohnungsmarktentwicklung abzugeben und Wünsche und Anregungen zum Kölner Wohnungsmarkt zu äußern. Das Wohnungsbauforum soll zu einer Verstetigung und Intensivierung der Zusammenarbeit der Akteure am Wohnungsmarkt beitragen.

- **Konzept für Planungsstandards**

Die Verwaltung erarbeitet derzeit ein Konzept für städtebauliche Standards. Durch die Entwicklung von einfach handhabbaren Regeln soll es Bauherren ermöglicht werden, in überschaubarem Zeitraum Plangutachten, Mehrfachbeauftragungen oder Wettbewerbe für die jeweilige Planungsaufgabe durchzuführen.

- **Qualitäten und Innovationen im geförderten Wohnungsbau**

Die soziale Wohnraumförderung war Vorreiter für viele Innovationen, die später zum Standard im Wohnungsbau wurden. Der Niedrigenergie-Standard, über den inzwischen alle neu gebauten Wohnungen verfügen müssen ist im geförderten Wohnungsbau erstmals erprobt worden. Seit 1998 sind Neubauwohnungen barrierefrei auszugestalten, ohne dass dadurch eine Nutzung für bestimmte Personengruppen vorgeschrieben wird. Vielmehr sind barrierefreie Wohnungen Universalwohnungen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. In erster Linie sind sie jedoch alten- und behindertenfreundlich. Für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnungsbestände gibt es seit 2006 ein neues, bindungsfreies Förderangebot, das in Anlage 7.2 des Wohnungsbauprogramms näher erläutert wird.

- **Baulücken**

Das Baulückenprogramm ist seit 1990 unverändert Teil des Wohnungsbauprogramms. Die in Baulücken geschaffenen Wohnungen sind wegen des vorhandenen Wohnumfeldes (gegebene technische und soziale Infrastruktur) begehrt und werden in der Regel kurzfristig bezogen. Die Verwaltung bietet eine intensive Betreuungsleistung angefangen von Entwicklung von Vorschlägen für Nutzungskonzepte und Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen bis zu Hilfen im Bauantragsverfahren an. Das Thema Baulücken wird in Kap. 4.1.2 näher beschrieben.

3. Das Wohnungsbauprogramm

Aufgaben des Wohnungsbauprogramms sind die Bereitstellung von baureifen Wohnbauflächen mit einem Zeit-Maßnahmenprogramm und einer entsprechenden Verfahrenssteuerung, die Förderung besonderer zukunftsweisender Bau- und Wohnformen im Rahmen von Pilotprojekten und durch spezifische Maßnahmen- und Förderkonzepte sowie die Mobilisierung der Bebauung von Baulücken in einem Baulückenprogramm. Das operative Wohnungsbauprogramm ist strategisch ausgerichtet an den Mengenvorgaben, Leitlinien, Qualitätszielen und Handlungsempfehlungen des Wohnungsgesamtplans sowie an vorliegenden ergänzenden Ratsbeschlüssen zum Wohnungsbau und zur Wohnungspolitik in Köln.

Für die Wohnungsgesamtplanung und die Ausrichtung des Wohnungsbauprogramms bildet zudem die kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktes und die sich in ihm zeigende Nachfrageentwicklung und Bautätigkeit einen wichtigen Orientierungsgesichtspunkt und ggf. Korrekturfaktor. Aus den Marktentwicklungen und der Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre seit Aufstellung des Wohnungsgesamtplans im Jahre 2003 sowie aus den aktuellen Beobachtungen sind Marktänderungen und neue Trends im Vergleich zu den Annahmen des Wohnungsgesamtplans festzustellen, die vor allem zu einer ersten vorläufigen Anpassung der Mengenziele an die Marktlage führen.

Für die nächsten Jahre wurde ein differenziertes Programm entwickelt, das die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt aufgreift. Neben einer ersten vorläufigen Anpassung der Mengenziele wird die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt genauer zu analysieren und Grundlagen für eine Gewährleistung eines ausgewogenen Wohnungsbaus in Qualität und Vielfalt zu erarbeiten sein. Konkret stehen folgende Handlungsschritte im Vordergrund:

3.1 Baulandbereitstellung und Mengenziele bis 2010

Der Rückblick auf die Zahlen der Wohnungsbautätigkeit in den Jahren 2000 – 2006 zeigt, dass sich im Kölner Wohnungsmarkt die im Wohnungsgesamtplan prognostizierte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie das im geförderten Geschosswohnungsbau angestrebte Volumen aus den angegebenen Gründen nicht realisieren ließen. Aufgrund der Erkenntnisse hinsichtlich der fortschreitenden Substitution von Eigenheimen durch Eigentumswohnungen, des festzustellenden deutlichen Rückgangs der Umlandwanderung, der Anzeichen einer Renaissance der Stadt, der voraussichtlichen Wirkungen des demografischen Wandels, erster Einschätzungen über die zukünftige Wohnungsnachfrage im Rahmen der begonnen Evaluierung des Wohnungsgesamtplan sowie hinsichtlich der Erörterungen im Wohnungsbauforum werden folgende durchschnittlichen Jahresleistungen dem Wohnungsbauprogramm bis zum Jahre 2010 zugrunde gelegt:

Durchschnittliche Jahresleistung in der Wohnbauflächenbereitstellung 2007 bis 2010:

- Ein- und Zweifamilienhausbau:	rd. 900 WE
- Geschosswohnungsbau, freifinanziert:	rd. 2.100 WE
- Geschosswohnungsbau, gefördert:	rd. 500 WE
	rd. 3.500 WE

Selbst unter Berücksichtigung von genehmigten, jedoch noch nicht fertig gestellten Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern Ende 2006 im Umfang von 2.100 WE auf baureifen Wohnbauflächen und der kleineren und mittleren Wohnbaupotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser in Arrondierungen, Recyclingflächen und Baulücken ist zur Erreichung der Jahresleistung bei Ein-/ Zweifamilienhäusern aufgrund der Planungsvorläufe die Bereitstellung von Großflächen weiter zu verfolgen.

Die weiterhin angestrebte hohe Bauleistung im Geschosswohnungsbau von 2.600 WE jährlich bedingt eine zügige Bereitstellung der geeigneten Potenzialflächen. Innerhalb dieses Segments wird durch das Wohnungsbauprogramm vornehmlich auf zentral gelegenen Potenzialflächen ein zunehmender Anteil von Stadthäusern angestrebt.[2]

Die Baulandbereitstellung und Mengenziele sind in dem Kapitel 4 „Flächenbereitstellung im Wohnungsbauprogramm“ in Form von Jahresprogrammen in die Planungen eingearbeitet worden. In einer ersten Stufe bis zum Jahresende 2010 sind die entwickelten Jahresprogramme umzusetzen.

3.2 Entwicklung eines Handlungskonzeptes „Preiswerter Wohnungsbau“

Die jährlich bis 2010 absehbar realisierbare Menge von geförderten Wohnungen liegt unter den Vorgaben des Wohnungsgesamtplans und denen des Ratsbeschlusses vom 10.12.2005. Sie ergibt sich aus dem auf städtischen Flächenpotenzialen möglichen Wohnungsbau dieser Kategorie. Die Verwaltung schlägt in Übereinstimmung mit dem Wohnungsbauforum vor, ein Handlungskonzept zum preiswerten Wohnungsbau auf Basis einer eingehenden Bedarfsanalyse zu entwickeln. Mit der Bedarfsanalyse wurde begonnen.

3.3 Evaluierung des Wohnungsgesamtplans und Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms für den Zeitraum 2011-2015

Die begonnene Evaluierung des Wohnungsgesamtplans u. a. mit einer Wanderungsmotivuntersuchung, einer stadtweiten Leerstandsstudie in Zusammenarbeit mit der Rheinenergie AG, der Analyse des Generationenwechsels in Einfamilienhausgebieten und dem Forschungsprojekt „Das neue Wohnen in der Innenstadt“ wird voraussichtlich Anfang 2009 abgeschlossen sein. Das Wohnungsbauprogramm wird mit Vorlage der Ergebnisse der Evaluation in einer zweiten Stufe für die Jahre 2011 bis 2015 fortgeschrieben.

3.4 Qualitätsziele

- **Mischung und Vielfalt der Wohnformen und Wohnungstypen**

Um baulich monostrukturierte Wohngebiete zu vermeiden und um eine ausgewogene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur zu erreichen, wird für die mittleren und größeren Neubauflächen grundsätzlich eine Wohnformenmischung in Geschosswohnung und EZFH angestrebt. Die jeweiligen Anteile von Geschosswohnungen und EZFH in den einzelnen Flächenpotenzialen bzw. Programmgebieten werden nach entsprechender Eignungsbewertung der Baugebiete mit anerkannten Kriterien vorgeschlagen. Die Hauptkriterien, die bei der Einzelbewertung der Baulandpotenziale zum Tragen kommen, sind: Lage in der Stadt, kleinräumige Lagegunst und topografische Situation im Baugebiet, Qualität der ÖPNV-Erschließung, die vorhandenen Wohnbauformen und die städtebauliche Situation in der Nachbarschaft sowie das soziale Umfeld.

Wie auch die aktuelle Erörterung im Wohnungsbauforum zeigt, stellt die Verteilung bzw. Zuordnung geförderten Wohnungsbaus auf die Baulandpotenziale eine besondere Herausforderung dar. Es wird grundsätzlich angestrebt, Mietwohnungen im Rahmen des geförderten Woh-

[2] Die jährliche Geschosswohnungsmenge liegt über den Vorgaben des Wohnungsgesamtplans, da die starke Reduktion des EZFH-Volumens aus folgenden Gründen zu einem Teil ausgeglichen werden muss: die gültige normative Wohnungsbedarfsermittlung ergibt einen Bedarf von insgesamt 52.000 WE im Zeitraum 2000-2015 in Köln, Wohneigentumserwerb zur Alterssicherung setzt sich fort, Eigentumswohnungen und Stadthäuser werden zunehmend als Alternative zum Ein-/Zweifamilienhaus angesehen.

nungsbaus möglichst verteilt über das gesamte Stadtgebiet zu realisieren und in begrenzten Quoten auf die Baugebiete zu verteilen. Dabei werden die Anteile für den öffentlich geförderten Wohnungsbau - entsprechend dem Ratsbeschluss vom 15.12.2005 - bei Flächen mit ausschließlichem oder hohem städtischen Bodenanteil mit einem prozentualen Ansatz von ca. 25% des möglichen Geschosswohnungsbaus zugrunde gelegt. In Einzelfällen wurde hiervon mit Blick auf die Sozialraumverträglichkeit und die Lage der Baugebiete im Stadtgebiet abgewichen. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus werden Projekte mit einer Förderung aus Landesmitteln zur Aufbereitung von Brachflächen bevorzugt behandelt. Das erhöht die Akzeptanz des Wohnungsbaus und führt zur Aufwertung des Umfeldes.

Mit der Mischung von Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine erste Vielfalt der Wohnformen und Wohntypen in die Programmgebiete gekommen. Indem die oben genannten Standortkriterien um die Kriterien Nahversorgung, Urbanität, soziale Infrastruktur, Nähe zu Grünanlagen, Lage am Stadtrand etc. ergänzt werden, sollen in einem nächsten Schritt für die einzelnen Programmgebiete entsprechend geeignete spezifische Wohnformen und Wohnungstypen wie zum Beispiel Stadthäuser, Lofts, Seniorenwohnanlagen, Mehrgenerationenwohnen, ökologisches Wohnen, Wohnen und Arbeiten, individuelles Bauen, extravagantes Wohnen, familienfreundliches Wohnen im Bereitstellungsprozess gefördert werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Flächenbereitstellungsprozesses des Wohnungsbauprogramms und hierin selbst auf der Ebene der Bebauungsplanung in der Regel nur bedingt gesteuert bzw. vorgegeben werden kann, dass vielfältige Wohnformen und Wohnungstypen innerhalb der Segmente Geschosswohnen und EZFH realisiert werden. Es sind städtebauliche Verträge, Verfahren unter Beteiligung verschiedener Bauherren und besondere Fördermaßnahmen zusätzlich anzuwenden.

- **Städtebauliche, architektonische und bauliche Qualitäten**

Die groß- und kleinräumige Standorteignung der Baulandpotenziale bzw. der Programmgebiete des Wohnungsbauprogramms für Wohnen überhaupt ist gegeben und planungsrechtlich im Flächennutzungsplan bzw. Gebietsentwicklungsplan festgelegt. Um städtebauliche, architektonische und bauliche Qualitäten innerhalb der Programmgebiete zu erreichen und damit eine dem Stadtteil und der städtebaulichen Umgebung des Programmgebietes verträgliche und geeignete Bebauung zu planen, sollen:

- der Bebauungsplanung für größere Baugebiete oder herausragende Standorte städtebauliche Wettbewerbe vorgeschaltet werden,
- der Bebauungsplanung und folgenden Realisierungsstufen verbindliche städtebauliche und architektonische Standards „an die Hand gegeben werden“ und
- in gegebenem Falle städtebauliche, architektonische und bauliche Standards zusätzlich zur Bebauungsplanung in städtebaulichen Verträgen vereinbart und gesichert werden.

3.5 Einbeziehung des Wohnungsbauforums

Das Kölner Wohnungsbauforum hat frühzeitig an der Entwicklung des Wohnungsbauprogramms beratend mitgewirkt. Das Forum soll auch zukünftig in die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation, Empfehlungen zur Wohnungsmarktpolitik der Stadt sowie zur Entwicklung von Strategien und Konzepten zur Stärkungen des Wohnstandortes Köln eingebunden werden.

4. Flächenbereitstellung im Wohnungsbauprogramm Programmflächen für den Wohnungsbau 2007-2014

Das Wohnungsbauprogramm 2015 berücksichtigt den gesamten Wohnungsbau in Köln einschließlich der Schließung von Baulücken. Es soll dazu beitragen, dass alle Flächenpotenziale mobilisiert werden.

4.1 Segmente des Wohnungsbaupotenzials und Wohnflächenbereitstellung

Das im Wohnungsbauprogramm berücksichtigte Wohnungsbaupotenzial setzt sich aus folgenden Segmenten zusammen:

- **Flächenpotenziale der Bereitstellung**
  noch nicht baureife Flächen, unterteilt in:

  - Flächen, die Jahresprogrammen zugeordnet sind.

  - Flächen ohne Realisierungshorizont, die noch keinem Jahresprogramm zugeordnet sind.

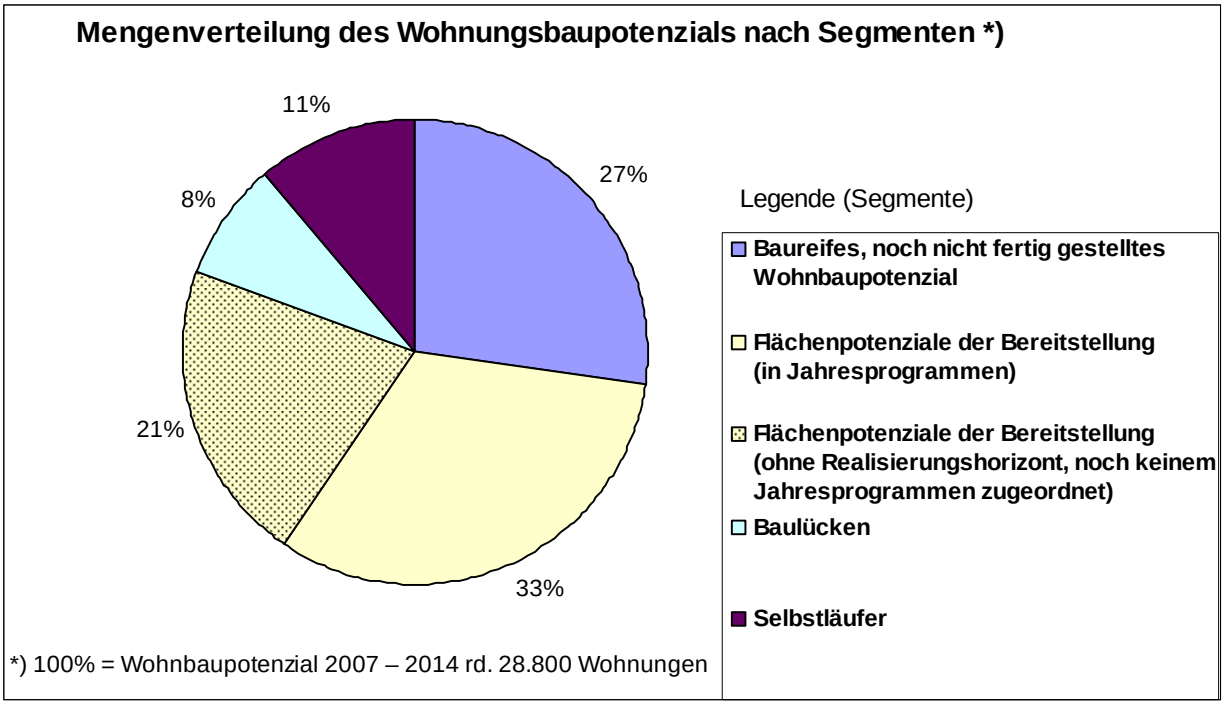
- **Baulücken**
  Voraussichtlicher Umfang an Wohneinheiten auf Baulückengrundstücken und mindergenutzten Grundstücken.

- **Baureifes, noch nicht fertig gestelltes Wohnbaupotenzial**
  Noch nicht fertig gestellte Wohnungen in größeren, baureifen, in Abschnitten auch teilweise bereits realisierten Baugebieten, deren Bebauung sich über mehrere Jahre hinzieht bzw. in Vorbereitung ist.

- **Selbstläufer**
  Wohneinheiten, die erfahrungsgemäß außerhalb der Flächen des Wohnungsbauprogramms entstehen (z.B. Flächen mit bestehender Erschließung im Innenbereich).

Die einzelnen Segmente des im Wohnungsbauprogramm erfassten Flächenpotenzials umfassen ein **Volumen von rd. 28.800 WE für die nächsten 8 Jahre (2007 – 2014).** Die Anteile dieser Segmente am gesamten Flächenpotenzial sind in nachfolgender Grafik dargestellt:

Grafik 4:



Alle vorgenannten im Wohnungsbauprogramm behandelten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele kann nur gelingen, wenn alle Wohnbaulandpotenziale, unabhängig ob freifinanziert oder öffentlich gefördert bis 2015 mobilisiert werden. Insofern beinhaltet das Wohnungsbauprogramm 2015 den gesamten Wohnungsbau in Köln einschließlich z.B. der Schließung von Baulücken.

Um auch zukünftig Wohnungsbauflächen in bedarfsgerechtem Umfang bereitstellen zu können, sind aufbauend auf die im Wohnungsbauprogramm aufgenommenen Flächen weitere aus heutiger Sicht mittel- bis langfristig absehbare Flächenpotenziale zu erfassen und zu bewerten. Im Kapitel 4.2 wird daher ein Ausblick auf weitere zukünftige Potenziale gegeben.

4.1.1 Flächenpotenziale der Bereitstellung

Die im Wohnungsbauprogramm zur Bereitstellung im Zeitraum 2007 bis Jahresende 2014 vorgesehenen Flächen wurden je nach Planungsstand einzelnen Jahren zugeordnet.

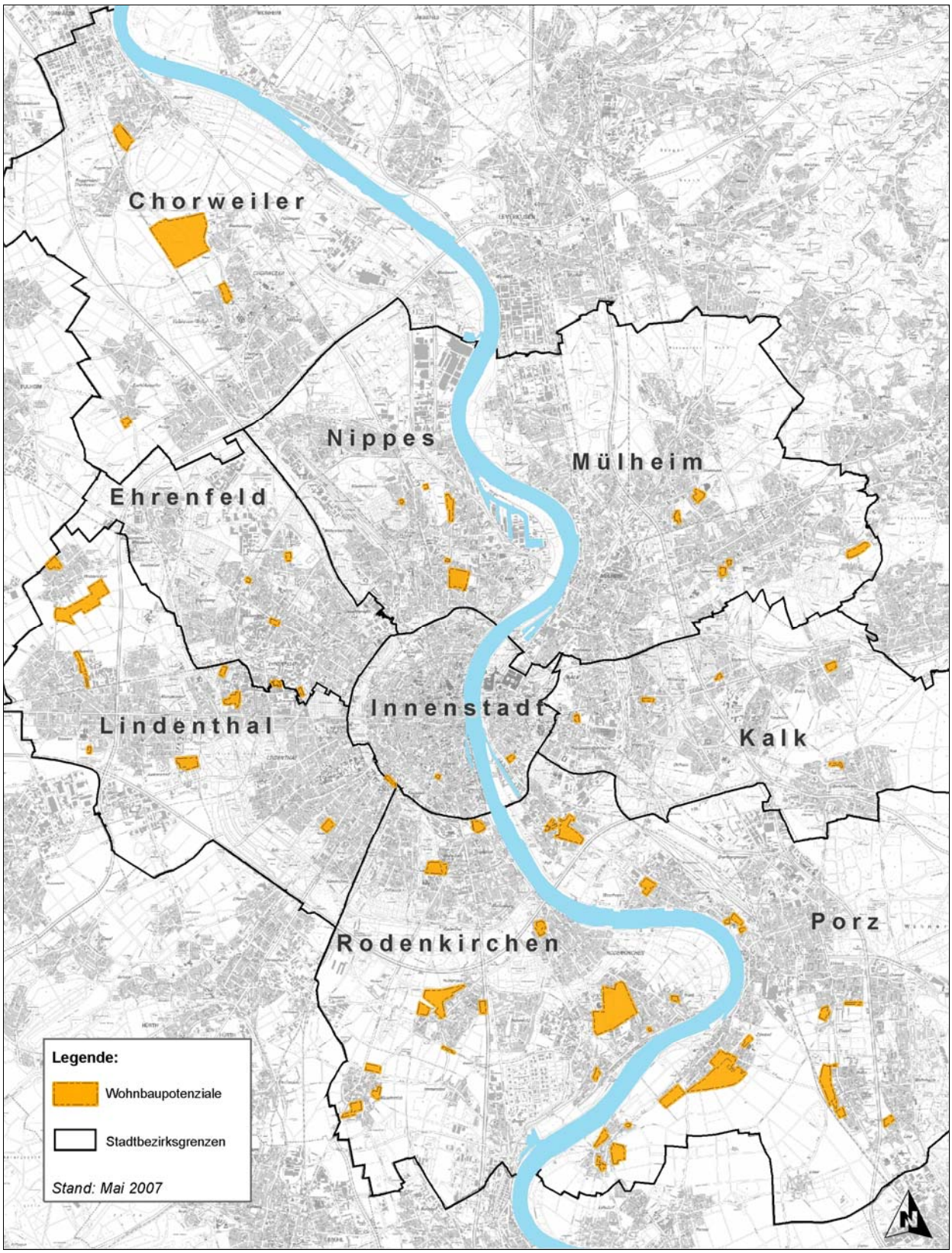
Berücksichtigt sind die größeren Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, d.h. Planungsrecht und gesicherte Erschließung vorliegt. VEP-Flächen sind erfasst, soweit Satzungsbeschluss und Durchführungsvertrag noch ausstehen. Für die Flächenerfassung im Außenbereich ist Voraussetzung, dass eine FNP-Ausweisung für Wohnen vorhanden ist. Im Innenbereich sind die Umnutzungsflächen berücksichtigt, für die ein Verfahrensbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vorliegt.

Die in der folgenden Übersicht dargestellten Anteile an Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau beziehen sich ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau. Nicht gesondert ausgewiesen sind die mit Landesmitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen (Eigentumswohnungen / Einfamilienhäuser). Diese Segmente sind im freifinanzierten Geschosswohnungsbau bzw. in der Übersicht der EFH mit enthalten. Hierzu lassen sich keine belastbaren Prognosen erstellen.

Bei den dargestellten Zahlen des geförderten Wohnungsbaus wurde entsprechend des Ratsbeschlusses vom 15.12.2005 bei Flächen mit ausschließlichem oder hohem städtischen Bodenanteil ein prozentualer Ansatz von ca. 25 % des möglichen Geschosswohnungsbaus gewählt. In Einzelfällen wurde hiervon mit Blick auf die Sozialraumverträglichkeit und die Lage der Baugebiete im Stadtgebiet abgewichen. Bei Baugebieten, die vollständig bzw. überwiegend in Privathand sind, wird – sofern keine anderweitigen Informationen vorliegen – davon ausgegangen, dass der Geschosswohnungsbau ausschließlich freifinanziert erstellt wird. Mit diesen Vorgaben bzw. Annahmen beläuft sich der Anteil des geförderten Wohnungsbaus in den erfassten Potentialflächen auf rd. 14 % des gesamten Geschosswohnungsbaus und liegt damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von rd. 28 % in den letzten Jahren. Da jedoch davon ausgegangen werden kann, dass auch auf den Privatflächen ein noch nicht quantifizierbares Kontingent an geförderten Geschosswohnungen entsteht, wird sich der ermittelte Prozentsatz von rd. 14 % noch verbessern.

In die Gesamtbetrachtung sind die voraussichtlichen Wohnungen in Baulücken und die Wohnungen außerhalb des Flächenpotenzials der Bereitstellung mit einzubeziehen.

Grafik 5: Flächenpotenziale der Bereitstellung (Stand: 31.05.2007)



Tabellarische Übersicht der Einzelflächen der Bereitstellung

Stadtbezirk	Projekt Nr.	Projekt	WE gesamt	davon vorgesehen für Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentums-verhältnisse	Bruttofl. ha
Innenstadt	W 101-007	Am Kartäuserwall	57		57		Privat	0,5
Innenstadt	W 105-001	Otto-Gerig-Str. II.BA	100	50	50		Städtisch/Privat	0,8
Rodenkirchen	W 201-003	Alteburger Str. (Dom-Brau.)	350		350		Privat	4,7
Rodenkirchen	W 203-002	Westl. Raderberger Str.	85		85		Privat	1,5
Rodenkirchen	W 205-005	Raderthalgürtel	600		550	50	Privat	8,2
Rodenkirchen	W 206-011	Kapellenstr.	16			16	Städtisch	0,7
Rodenkirchen	W 206-012	Westerwaldstr.	17			17	Städtisch	0,8
Rodenkirchen	W 206-013	Falkenweg	84			84	Privat	3,4
Rodenkirchen	W 206-014	Rondorf Nordwest	890	50	172	668	Städtisch/Privat	28,0
Rodenkirchen	W 208-007	Sürther Feld	930	125	335	470	Städtisch	70,0
Rodenkirchen	W 208-008	Südl. Frankstr.	300		300		Privat	5,0
Rodenkirchen	W 209-009	Pflasterhofweg	30		4	26	Städtisch	1,3
Rodenkirchen	W 210-007	Bergstr.	44			44	Städtisch/Privat	2,0
Rodenkirchen	W 210-011	Heidelweg	15			15	Städtisch	0,3
Rodenkirchen	W 213-006	Weststr./Waldorfer Str.	94	12	33	49	Städtisch/Privat	5,1
Rodenkirchen	W 213-008	Drachenfelsstr.	40			40	Städtisch/Privat	0,7
Rodenkirchen	W 213-009	Meschenich-Nord	180		40	140	Privat	16,4
Lindenthal	W 302-006	Eifelwall	300	60	240		Städtisch/Privat	1,9
Lindenthal	W 302-011	Sülzgürtel (ehem. Kinderh.)	330	50	160	120	Städtisch	4,2
Lindenthal	W 304-005	Ehem. Sidol-Gelände	350		280	70	Privat	6,6
Lindenthal	W 305-005	Dansweiler Weg	215	150	45	20	Privat	2,1
Lindenthal	W 306-009	Waldsiedlung	30			30	Privat	10,3
Lindenthal	W 307-002	Kronstädter Str.	28			28	Städtisch	1,3
Lindenthal	W 308-007	Kölner Str.	100			100	Privat	4,6
Lindenthal	W 308-009	Östl. Vinzenzallee	44			44	Privat	1,2
Lindenthal	W 309-001	Widdersdorf-Süd II.BA	503		250	253	Privat	37,0
Lindenthal	W 309-006	Im Kamp/Dachsweg	138			138	Städtisch	5,2
Ehrenfeld	W 401-014	Alsdorfer Str.	104		70	34	Privat	1,9
Ehrenfeld	W 401-016	Oskar-Jäger-Str./Ölstr.	130		130		Privat	1,0
Ehrenfeld	W 403-004	Rochusplatz	220	50	170		Städtisch	1,4
Ehrenfeld	W 403-007	Erlenweg	30			30	Städtisch	0,7
Ehrenfeld	W 406-008	Aug.-v.-Willich-Str.	56		28	28	Privat	1,8
Nippes	W 501-008	Clouth-Gelände	1.000	190	570	240	Städtisch	16,4
Nippes	W 501-010	Niehler Str. 193	82		71	11	Privat	0,5
Nippes	W 505-009	Niehler Straße (Rennbahn)	230		230		Privat	4,1
Nippes	W 505-010	Klarissenweg	44		30	14	Privat	0,5
Nippes	W 505-011	Scheibenstr.	80		80		Privat	0,6
Chorweiler	W 607-001	Auweilerweg	65			65	Privat	2,0
Chorweiler	W 608-005	Merianstraße/Damiansweg	148		44	104	Städtisch	6,3
Chorweiler	W 610-002	Kreuzfeld	2.100		1.550	550	Städtisch/Privat	50,4 *)
Chorweiler	W 612-002	Krebelspfad	240	30	70	140	Städtisch/Privat	12,3
Porz	W 701-007	Salmstr. II.BA	50	20		30	Städtisch/Privat	2,1
Porz	W 701-013	Poller Damm	230	20	70	140	Städtisch/Privat	11,0
Porz	W 702-002	Andre-Citroen-Str.	245	20	65	160	Städtisch/Privat	6,4
Porz	W 706-007	Urbacher Weg II.BA	228	60	130	38	Städtisch	3,4
Porz	W 706-011	Krankenhaus Porz	100		100		Privat	1,5
Porz	W 708-003	Südl. Friedensstr.	25			25	Städtisch/Privat	1,7
Porz	W 708-004	Fuchskaule	80			80	Städtisch/Privat	4,4
Porz	W 711-005	Revenstraße	60	30		30	Städtisch/Privat	4,6
Porz	W 711-007	S-Bahnhof Wahn	220		150	70	Privat	5,1
Porz	W 712-003	Senkelsgraben	40			40	Städtisch	2,6
Porz	W 714-011	Nördl. Wielermaar	160		70	90	Städtisch/Privat	6,7
Porz	W 714-013	Zündorf-Süd	1.910	200	564	1146	Städtisch/Privat	41,5
Porz	W 714-015	Loorweg II.BA	240			240	Städtisch/Privat	12,1
Porz	W 714-016	Gartenweg	40			40	Städtisch/Privat	2,2
Porz	W 715-002	Auf dem Damm/ Hinter Hoven	50			50	Städtisch/Privat	4,3
Porz	W 715-004	Krausbergweg	200			200	Privat	10,3
Porz	W 715-005	Langeler Berg	50		10	40	Privat	2,5
Porz	W 715-006	Lülsdorfer Str.	30			30	Städtisch	0,6
Kalk	W 802-013	Robertstr./Rolshover Str.	200	50	150		Städtisch	1,2
Kalk	W 804-002	Nürnberger Straße	70	35	15	20	Städtisch/Privat	1,6
Kalk	W 806-004	Ortsmittelpunkt Merheim	50		50		Privat	0,9
Kalk	W 807-004	Königsforststraße	40			40	Städtisch/Privat	3,1
Kalk	W 808-008	An der Rather Burg	22			22	Privat	1,5
Mülheim	W 904-008	Kochwiesenstr.	75		30	45	Städtisch/Privat	2,2
Mülheim	W 904-014	Kaspar-Düppes-Str.	25			25	Privat	0,7
Mülheim	W 905-009	Gierather Straße	130			130	Städtisch/Privat	7,3
Mülheim	W 906-003	Hülsenweg II. BA	200	50	150		Städtisch/Privat	2,5
Mülheim	W 906-004	Katterbacher Weg	200	40	110	50	Städtisch/Privat	4,4
		Gesamt	15.369	1.292	7.658	6.419		472,1

*)Kreuzfeld: Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde in der StEA-Sitzung am 22.09.2005 vertagt.

- **Flächenpotenziale der Bereitstellung in Jahresprogrammen**

Die insgesamt rund 470 ha umfassenden Potenzialflächen der Bereitstellung (größere Wohnbauflächen, i.d. Regel ab 20 WE) mit verschiedensten Entwicklungssachständen wurden hinsichtlich eventuell vorhandener Hindernisse in der Bereitstellung und der Einflussmöglichkeiten auf eine beschleunigte Entwicklung diskutiert.

Die Aufteilung der Flächen in Jahresprogramme erfolgte ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der wahrscheinlichen Realisierbarkeit des Vorhabens (Baureife, Baugenehmigung).

Innerhalb der Jahresprogramme wurde jede einzelne Fläche nach den Segmenten

– Ein- und Zweifamilienhausbauten,
– geförderte Geschosswohnungsbauten,
– freifinanzierte Geschosswohnungsbauten

geprüft. Die Erläuterung zu den Einzelflächen sowie eine zeitliche Gliederung nach Stadtbezirken befinden sich in den Anlagen.

Jahresprogramm 2007

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 101-007	Am Katäuserwall / Innenstadt	57		57			x	VEP Verfahren
W 213-006	Weststr. / Meschenich	94	12	33	49	x	x	Erschließung
W 306-009	Waldsiedlung / Junkersdorf	30			30		x	B-Planverfahren
W 308-009	Östl. Vinzenzallee / Lövenich	44		20	24		x	VEP Verfahren
W 501-010	Niehler Str. 193 / Nippes	82		71	11		x	VEP Verfahren
W 505-010	Klarissenhweg / Weidenpesch	44		30	14			Erschließung
W 711-007	S-Bahnhof Wahn / Wahn	220		150	70		x	B-Planverfahren
W 804-002	Nürnberger Str. / Höhenberg	70	35	15	20	x	x	Erschließung
Summen Jahresprogramm 2007		**641**	**47**	**376**	**218**			

Jahresprogramm 2008

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für Geschoss-wohnungsbau gef.	davon vorgesehen für Geschoss-wohnungsbau frei	davon vorgesehen für EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 201-003	Alteburger Str. / Bayenthal	350		350			x	B-Planverfahren
W 203-002	Westl. Radeberger Str. / Raderberg	85		85			x	B-Planverfahren
W 206-011	Kapellenstr. / Rondorf	16			16	x		VEP-Verfahren
W 210-007	Bergstr. / Sürth	44			44	x	x	Erschließung
W 304-005	Ehem. Sidol-Gelände / Braunsfeld	350		280	70		x	B-Planverfahren
W 305-005	Dansweiler Weg / Müngersdorf	215	150	45	20		x	VEP-Verfahren
W 307-002	Kronstädter Str. / Weiden	28			28	x		B-Planüberarbeitung
W 308-007	Kölner Str. / Lövenich	100			100		x	Umlegung
W 309-006	Im Kamp/Dachsweg / Widdersdorf	138			138	x		B-Planverfahren
W 401-014	Alsdorfer Str. / Ehrenfeld	104		70	34		x	VEP-Verfahren
W 401-016	Oskar-Jäger-Str./Ölstr. / Ehrenfeld	130		130		x		VEP-Verfahren
W 505-011	Scheibenstr. / Weidenpesch	80		80		x		B-Planverfahren
W 607-001	Auweilerweg / Auweiler	65			65	x		B-Planverfahren
W 612-002	Krebelspfad / Worringen	240	30	70	140	x	x	Erschließung
W 808-008	An der Rather Burg / Rath/Heumar	22			22	x		B-Planverfahren
W 904-014	Kaspar-Düppes-Str. / Holweide	25			25		x	B-Planverfahren
W 906-003	Hülsenweg II.BA / Höhenhaus	200	50	150		x	x	Erschließung
Summen Jahresprogramm 2008		**2.192**	**230**	**1.260**	**702**			

Jahresprogramm 2009

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 205-005	Raderthalgürtel / Rodenkirchen	600		550	50		x	B-Planüberarbeitung
W 208-008	Südl. Frankstr. / Rodenkirchen	300		300			x	B-Planverfahren
W 208-007	Sürther Feld I.BA / Rodenkirchen	240	45	135	60	x		B-Planverfahren
W 210-011	Heidelweg / Sürth	15			15		x	VEP erforderlich
W 213-009	Meschenich-Nord / Meschenich	180		40	140		x	VEP erforderlich
W 302-011	Sülzgürtel / Sülz	330	50	160	120	x		B-Plan erforderlich
W 403-004	Rochusplatz / Bickendorf	220	50	170		x		B-Planverfahren
W 403-007	Erlenweg / Bickendorf	30			30	x		VEP erforderlich
W 501-008	Clouth-Gelände I.BA / Nippes	250		150	100	x		B-Planverfahren
W 608-005	Merianstr./Damiansweg / Volkhoven/Weiler	148		44	104	x		B-Plan erforderlich
W 702-002	Andre-Citroen-Str. / Westhoven	245	20	65	160	x	x	B-Planverfahren
W 715-002	Auf dem Damm/Hinter Hoven / Langel	50			50	x	x	Umlegung
W 807-004	Königsforststr. / Brück	40			40	x	x	Umlegung
W 906-004	Katterbacher Weg / Höhenhaus	200	40	110	50	x	x	Umlegung
Summen Jahresprogramm 2009		**2.848**	**205**	**1.724**				

Jahresprogramm 2010

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 302-006	Eifelwall / Sülz	300	60	240		x	x	B-Plan erforderlich
W 309-001	Widdersdorf-Süd II.BA / Widdersdorf	503		250	253		x	FNP-Änderung erforderlich
W 501-008	Clouth-Gelände II:BA / Nippes	330	50	180	100	x		B-Planverfahren
W 706-007	Urbacher Weg II.BA / Porz	228	60	130	38	x		B-Plan/VEP erforderlich
W 708-003	Südl. Friedensstr. / Elsdorf	25			25	x	x	B-Plan/VEP erforderlich
W 802-013	Robertstr./Rolshover Str. / Kalk	200	50	150		x		B-Plan/VEP erforderlich
W 806-004	Ortsmittelpunkt Merheim / Merheim	50		50		x	x	VEP erforderlich
Summen Jahresprogramm 2010		**1.636**	**220**	**1.000**	**416**			

Jahresprogramm 2011

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 105-001	Otto-Gerig-Str. II.BA / Deutz	100	50	50		x	x	B-Planverfahren
W 208-007	Sürther Feld II.BA / Rodenkirxhen	210	20	30	160	x	x	B-Planverfahren
W 213-008	Drachenfelsstr. / Meschenich	40			40	x	x	B-Plan erforderlich
W 501-008	Clouth-Gelände III.BA / Nippes	290	100	150	40	x		B-Planverfahren
W 701-007	Salmstr. II.BA / Poll	50	20		30	x	x	B-Planverfahren
W 712-003	Senkelsgraben / Lind	40			40	x		B-Plan/VEP erforderlich
W 714-011	Nördl. Wielermaar / Zündorf	160		70	90	x	x	Umlegung
Summen Jahresprogramm 2011		**890**	**190**	**300**	**400**			

Jahresprogramm 2012

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 208-007	Sürther Feld III.BA / Rodenkirchen	340	40	110	190	x	x	B-Planverfahren
W 501-008	Clouth-Gelände IV.BA / Nippes	130	40	90		x		B-Planverfahren
W 701-013	Poller Damm / Poll	230	20	70	140	x	x	B-Planverfahren
W 706-011	Krankenhaus Porz / Porz	100		100			x	B-Planverfahren
Summen Jahresprogramm 2012		**800**	**100**	**370**	**330**			

Jahresprogramm 2013

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 208-007	Sürther Feld IV.BA / Rodenkirchen	140	20	60	60	x	x	B-Planverfahren
W 904-008	Kochwiesenstr. / Holweide	75		30	45	x	x	B-Planverfahren
Summen Jahresprogramm 2013		**215**	**20**	**90**	**105**			

Jahresprogramm 2014

Projekt Nr.	Projektbezeichnung / Stadtteil	WE gesamt	davon vorgesehen für: Geschoss-wohnungsbau gef.	Geschoss-wohnungsbau frei	EFH	Eigentum Städt.	Eigentum Privat	Sachstand
W 711-005	Revenstr. / Wahn	60	30		30	x	x	B-Plan erforderlich
Summen Jahresprogramm 2014		**60**	**30**	**0**	**30**			

- **Flächenpotenziale der Bereitstellung ohne Realisierungshorizont, ohne Zuordnung zu einem Jahresprogramm**

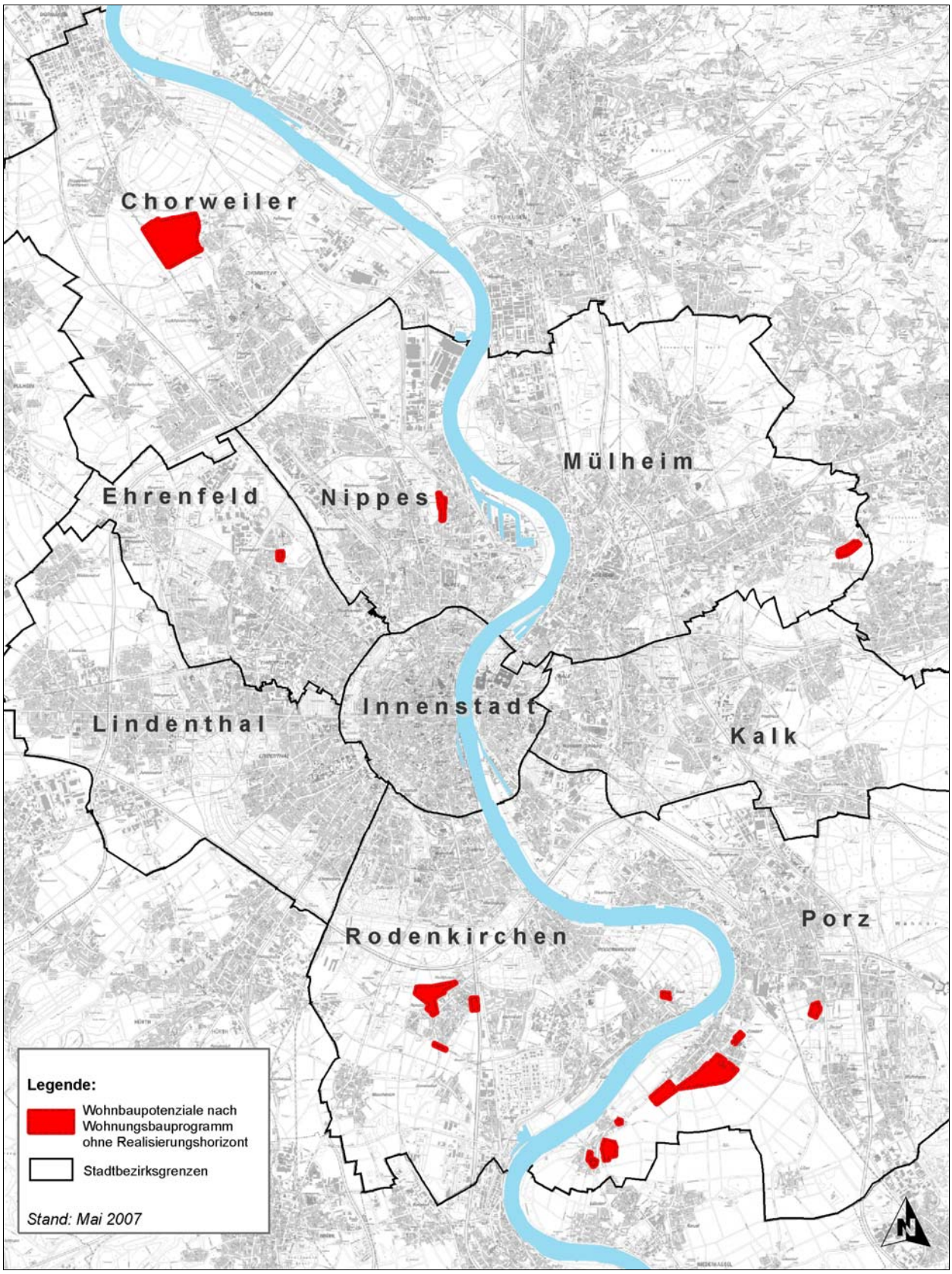
Hier sind die Flächen der Bereitstellung erfasst, deren Entwicklung derzeit noch nicht absehbar ist. Die Gründe hierfür liegen in der fehlenden äußeren Verkehrserschließung, konkurrierenden Nutzungen, denen Vorrang eingeräumt wird, noch nicht festgelegten Zeiten für die Planungsaufnahme sowie fehlenden politischen Beschlüssen für die Weiterbearbeitung. Potenzialflächen der Bereitstellung mit Entwicklungshemmnissen ohne Realisierungshorizont, die bisher nicht in die Jahresprogramme aufgenommen wurden, sind nachzuhalten mit dem Ziel, eine Aufnahme in Jahresprogramme zu erreichen und bis 2015 die Baureife anzustreben. Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele müssen diese Flächen zügig aufgegriffen und entwickelt werden. Sofern Flächen absehbar entfallen, sind alternative Flächen zu suchen. Nachfolgend sind diese Flächen aufgelistet und in einer Übersicht dargestellt.

Tabellarische Übersicht: Flächen ohne Realisierungshorizont

Projekt Nr.	Projektbezeichnung	WE gesamt	davon vorgesehen für			Eigentum		Bruttofl.	Hemmnis
			Geschoss-wohnungsbau		EFH				
	Stadtteil		gef.	frei		Städt.	Privat	ha	
W 206-012	Westerwaldstr.	17			17	x		0,8	äußere Verkehrserschließung fehlt
	Rondorf								
W 206-013	Falkenweg	84			84		x	3,4	äußere Verkehrserschließung fehlt
	Rondorf								
W 206-014	Rondorf Nordwest	890	50	172	668	x	x	28,0	äußere Verkehrserschließung fehlt
	Rondorf								
W 209-009	Pflasterhofweg	30		4	26	x		1,3	Kleingartennutzung
	Weiß								
W 406-008	Aug.-v.-Willich-Str.	56		28	28		x	1,8	zurückgestellt
	Ossendorf								
W 505-009	Niehler Str. (Rennbahn)	230		230			x	4,1	Beschlusslage
	Weidenpesch								
W 610-002	Kreuzfeld	2.100		1.550	550	x	x	50,4	Beschlusslage ***)**
	Blumenberg								
W 708-004	Fuchskaule	80			80	x	x	4,4	Planungsbeginn offen
	Elsdorf								
W 714-013	Zündorf-Süd	1.910	200	564	1146	x	x	41,5	äußere Verkehrserschließung fehlt
	Zündorf								
W 714-015	Loorweg II.BA	240			240	x	x	12,1	äußere Verkehrserschließung fehlt
	Zündorf								
W 714-016	Gartenweg	40			40	x	x	2,2	Planungsbeginn offen
	Zündorf								
W 715-004	Krausbergweg	200			200		x	10,3	Planungsbeginn offen
	Langel								
W 715-005	Langeler Berg	50		10	40		x	2,5	Planungsbeginn offen
	Langel								
W 715-006	Lülsdorfer Str.	30			30	x		2,5	VEP erforderlich
	Langel								Planungsbeginn offen
W 905-009	Gierather Str.	130			130	x	x	7,3	Planungsbeginn offen
	Dellbrück								
Summe		**6.087**	**250**	**2.558**	**3.279**			**172,6**	

*)Kreuzfeld
Der Satzungsbeschluss wurde in der StEA-Sitzung am 22.09.2005 vertagt.

Grafik 6: Flächenpotenziale der Bereitstellung ohne Realisierungshorizont

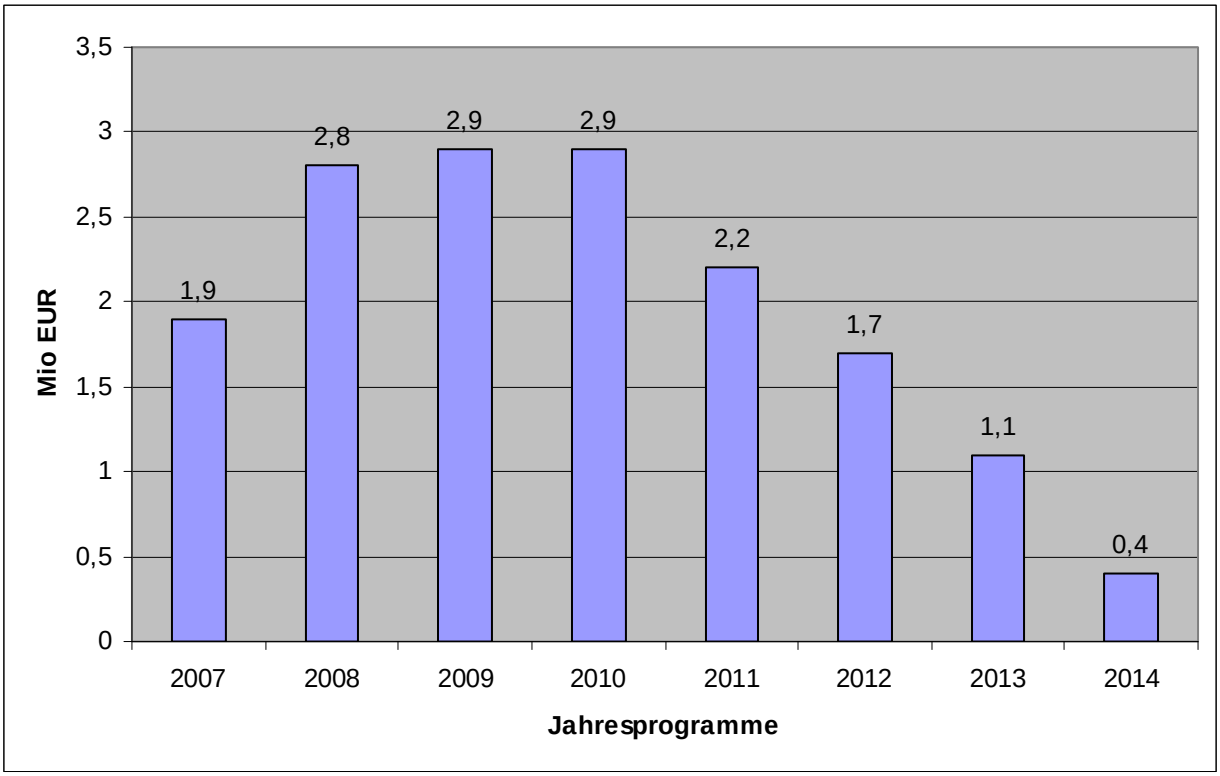


- **Kosten der Straßenerschließung in den Flächen der Bereitstellung**

Bei der Bereitstellung der Wohnbauflächen kommt der Finanzierung der Erschließungsstraßen eine zentrale Bedeutung zu. Die Straßenbaukosten machen einen Großteil der Erschließungskosten aus, die zunächst von der Kommune vollständig vorfinanziert werden müssen, sofern die Erschließungslast nicht über städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsverträge von Dritten übernommen werden kann.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den Finanzierungsbedarf für die nächsten 8 Jahre des Wohnungsbauprogramms. Es handelt sich um eine überschlägige Kostenermittlung zum Jahresende 2006, die auf den unterschiedlichen Verfahrensständen in den einzelnen Flächen des Wohnungsbauprogramms basiert. Zugrunde gelegt wurden konkrete Kostenanschläge für Baugebiete, die bereits in der Entwicklung sind, sowie Kostenschätzungen für Wohnbauflächen, die nach Wohnungsbauprogramm noch zu entwickeln sind. Erfasst wurden sowohl die Ersterschließungsaufwendungen für die Herstellung von Baustraßen als auch die Straßenendausbaukosten für die bereits weitgehend bebauten Gebiete. Die Aufstellung soll entsprechend der Wohnbauflächenentwicklung jährlich ergänzt und fortgeschrieben werden.

Grafik 7: Aufteilung der voraussichtlichen Straßenbaukosten auf die Jahresprogramme



Auf Wohnbauflächen ohne Realisierungshorizont, die noch keinen Jahresprogrammen zuzuordnen sind, entfallen voraussichtlich Straßenbaukosten in Höhe von 30,8 Mio. EUR.

Für die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms wird entscheidend sein, dass die Finanzierung der Straßenbaukosten in den nächsten Jahren über den Haushalt sichergestellt werden kann.

4.1.2 Baulücken

Baulücken stellen baureifes, wertvolles Land in gewachsenen Gebieten mit kompletter technischer und sozialer Infrastruktur für die künftigen Bewohner dar. Die in Baulücken geschaffenen Wohnungen sind wegen des vorhandenen, fertigen Umfeldes begehrt.

Das Thema Baulückenschließung ist nach wie vor aktuell, da hierbei neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in relativ kurzer Zeit und mit vergleichsweise geringem Aufwand eine erhebliche Zahl neuer Wohnungen auf nicht genutzten oder minder genutzten Grundstücken entstehen kann. Eine Übersicht zu den Baulücken im Stadtgebiet und jeweils nach Stadtbezirken wird in Anlage 5 zum Wohnungsbauprogramm gegeben.

Der Rat der Stadt Köln hat 1990 das Kölner Baulückenprogramm als Teil des Wohnungsbauprogramms 2000 beschlossen, um möglichst kurzfristig eine Vielzahl neuer Wohnungen zu schaffen. Eigentümer von Baulückengrundstücken werden in der Praxis – meist mehrfach- angeschrieben, auf ihr baureifes Wohnbauland hingewiesen und gebeten, mit der Stadt Kontakt aufzunehmen, um sich umfassend und kostenlos beraten zu lassen. Die Eigentümer werden intensiv betreut: Sie erfahren den Wert und die Bebauungsmöglichkeit ihres Grundstücks, erhalten Nutzungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Hilfen in Bauantragsverfahren.

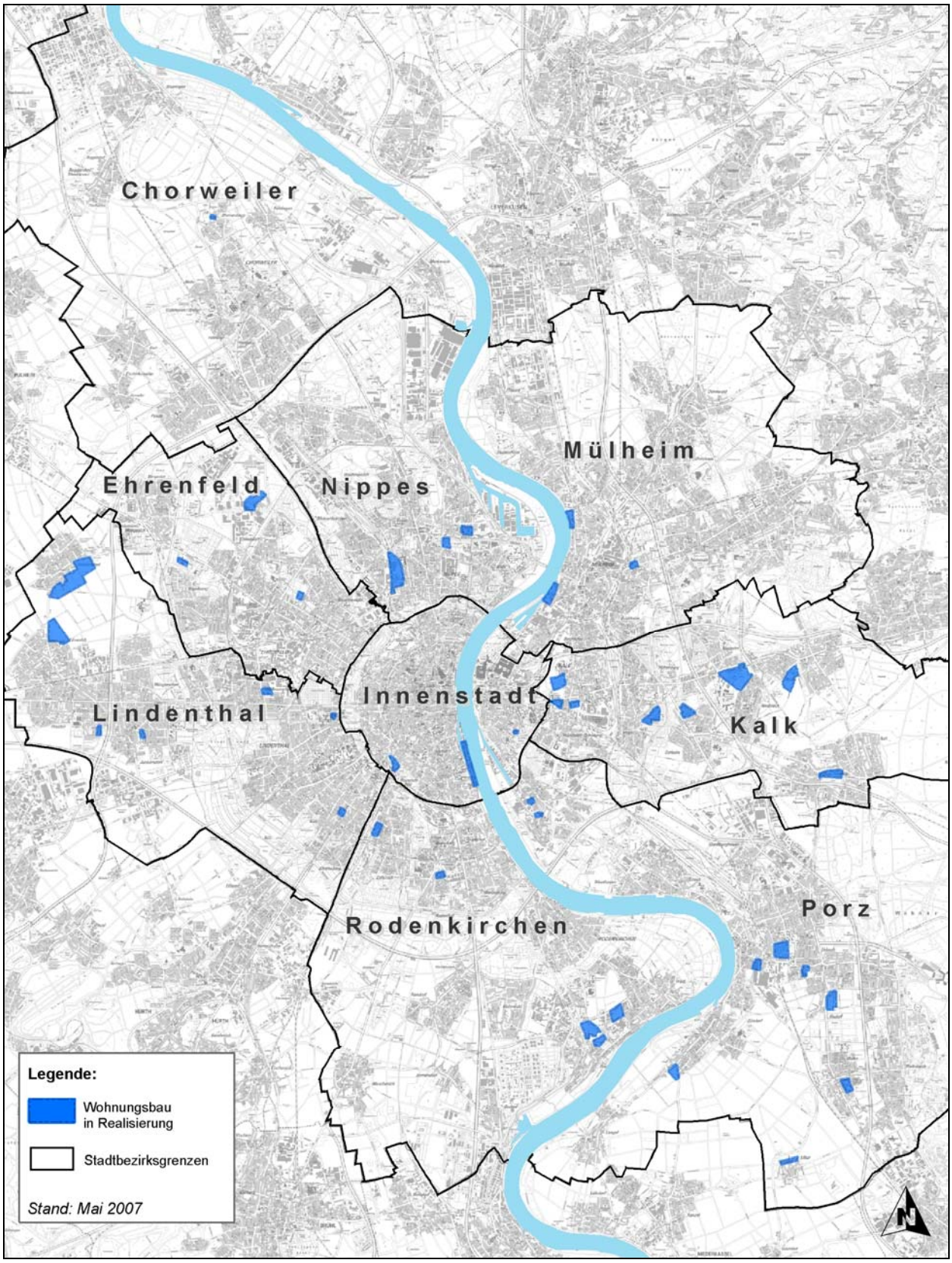
Aktuell entstehen jährlich rund 300 WE in Baulücken.

4.1.3 Baureifes, noch nicht fertig gestelltes Wohnbaupotenzial

Mit diesem Segment werden die noch nicht fertig gestellten Wohnungen in größeren baureifen, in Abschnitten auch teilweise bereits realisierten Baugebieten, deren Bebauung sich über mehrere Jahre hinzieht bzw. in Vorbereitung ist, erfasst. Unter Baureife wird dabei verstanden, dass Planungsrecht und eine gesicherte Erschließung vorhanden sind. Die Erschließung ist bereits dann sichergestellt, wenn Kanal und Baustraße erstellt bzw. in Erschließungsvertragsgebieten oder VEP-Flächen der Erschließungs- und Durchführungsvertrag abgeschlossen ist.

Es handelt sich um ein Volumen von rd. 7.800 Wohnungen (rd. 5.800 Geschosswohnungen und rd. 2.000 Einfamilienhäuser). Mit Stand 31.05.2007 ergibt sich für die nächsten 8 Jahre ein durchschnittliches jährliches Potenzial von rd. 1.000 Wohnungen (725 Geschosswohnungen und 250 Einfamilienhäuser).

Grafik 8: Baureifes, noch nicht fertig gestelltes bzw. in Realisierung befindliches Wohnbaupotenzial



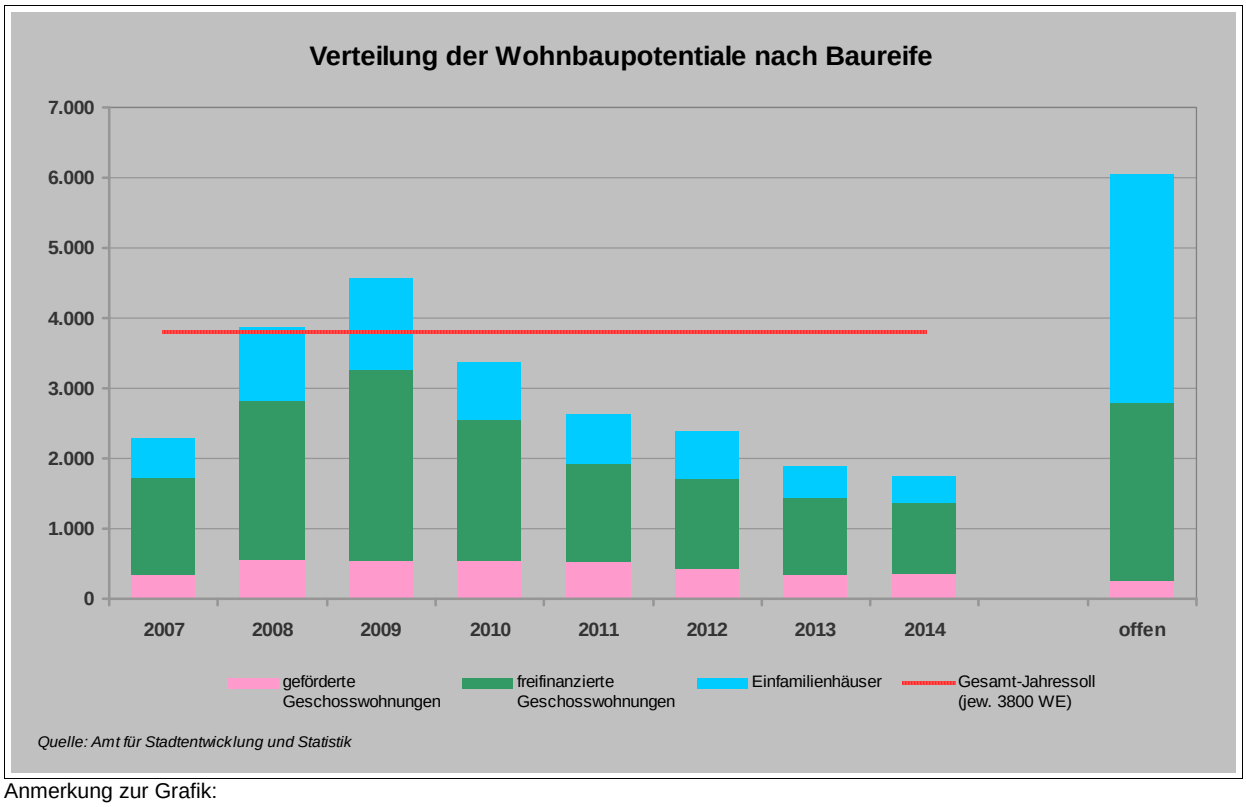
4.1.4 Selbstläufer

Als Selbstläufer werden Flächen bezeichnet, die erfahrungsgemäß außerhalb der Wohnungsbau-Programmflächen bebaut werden (z.B. Flächen mit bestehender Erschließung im Innenbereich). Erfahrungsgemäß entstehen jährlich rd. 400 WE als sogenannte Selbstläufer.

4.1.15 Entwicklung der Wohnflächenbereitstellung unter Berücksichtigung aller Segmente des Wohnungsbaupotenzials (nach Baureife)

In die Gesamtbetrachtung der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung sind die voraussichtlichen Wohnungen in Baulücken und die Wohnungen außerhalb des Flächenpotenzials der Bereitstellung mit einzubeziehen.

Grafik 9:



Anmerkung zur Grafik:

In den Jahreszahlen ist ein Durchschnittswert für die Bereitstellung von Wohnungen in Baulücken, in erschlossenen, noch nicht vollständig bebauten Neubaugebieten und auf Flächen außerhalb des Wohnungsbauprogramms (Selbstläufer) enthalten (Durchschnittswert jährlich: 1.681 Wohnungen).

Offen: Potenziale ohne Realisierungshorizont, siehe folgendes Kapitel 4.1.1

4.2 Ausblick auf weitere Potenziale

Um auch zukünftig Wohnungsbauflächen in bedarfsgerechtem Umfang bereitstellen zu können, sind aufbauend auf die im Wohnungsbauprogramm aufgenommenen Flächen weitere aus heutiger Sicht mittel- bis langfristig absehbare Flächenpotenziale zu erfassen und zu bewerten.

4.2.1 Innenentwicklungsflächen

Ausgehend von den Vorgaben des Wohnungsgesamtplanes ist bei der Ausweisung von Wohnflächen der Neuflächenverbrauch in Grenzen zu halten. In einer sich umstrukturierenden Stadt mit ehemaligen Industriestandorten, Konversionsflächen in räumlichen Lagen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereiche) können durch Umnutzungen bzw. Recycling neue und qualitätsvolle Wohnflächenpotenziale entstehen. In der Regel sind diese Bauflächenpotenziale mit meist guter Infrastruktur-Ausstattung bereits im FNP als Bauflächen ausgewiesen.

Nach aktueller Einschätzung seitens der Verwaltung können mittel- bis langfristige Flächenpotenziale auf Innenentwicklungsflächen in der Größenordnung von rd. **2.100 WE** angegeben werden.

4.2.2 Wohnungsbaupotenziale durch Nachverdichtung und Arrondierung

Die Nachverdichtung freistehender Flächen im Bereich bestehender Bebauung beinhaltet weitere Potenziale für den Wohnungsbau. Nachverdichtungen können z.B. durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder Teilabriss und dichtere Neubebauung erfolgen. In der Regel sind komplette Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsanlagen, Schulen, Kindergärten oder Einkaufmöglichkeiten) bereits vorhanden.

Neue Wohnungsbauflächen können auch im Rahmen von Arrondierungen geschaffen werden, d.h. durch Einbeziehung bebauungsnaher Freiflächen am Rand von vorhandenen Wohngebieten sinnvoll ergänzen und abrunden (Ortsrandabrundungen). Insbesondere kann auch hierbei die Erschließung und die Auslastung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen besser ausgenutzt werden.

Das mittel- bis langfristige Potenzial aus Nachverdichtung und Arrondierung kann nach aktuellem Kenntnisstand in der Größenordnung von rd. **2.100 WE** angegeben werden. Zusätzliche Flächen ergeben sich durch das Projekt „Wohnen am Strom“ in Höhe von rd. **400 WE** (Innenentwicklungen bis Arrondierungen).

4.2.3 Flächenpotenzial aus der Fortschreibung des FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln zeigt die zukünftig maßgeblichen Entwicklungsperspektiven auf. Er stimmt in den Grundzügen mit den Zielen der Stadtentwicklung, Raumordnung und Landesplanung überein und ist inzwischen bereits 160 mal geändert worden. Neben vielen weiteren Aufgaben gehört die Wohnungsbereitstellung zu den aktuellen Aufgaben, denen sich die räumlich funktionale Stadtentwicklungsplanung und die Flächennutzungsplanung stellen müssen.

Die auf Grundlage des Wohnungsgesamtplanes rechnerisch ermittelten Wohnflächendefizite sind in erster Linie durch bestehende Ausweisungen im FNP zu decken. Wie vorangestellt ist dabei anzustreben, vorrangig den Wohnbedarf über Innenentwicklungsflächen unter Ausnutzung von bestehenden Infrastrukturen auszugleichen.

Eine neue Bevölkerungsprognose bis 2025 sowie zahlreiche vom Rat der Stadt Köln in den letzten Jahren beschlossenen Programme, Konzepte und Planungen machen deshalb großräumige Fortschreibungen des FNP für viele Teilräume im Stadtgebiet erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei, dass gemäß Bundes- und Landespolitik der rasant fortschreitende Flächenverbrauch auf der grünen Wiese auch in Köln eingedämmt werden soll. Hier kann sich ein Zielkonflikt ergeben.

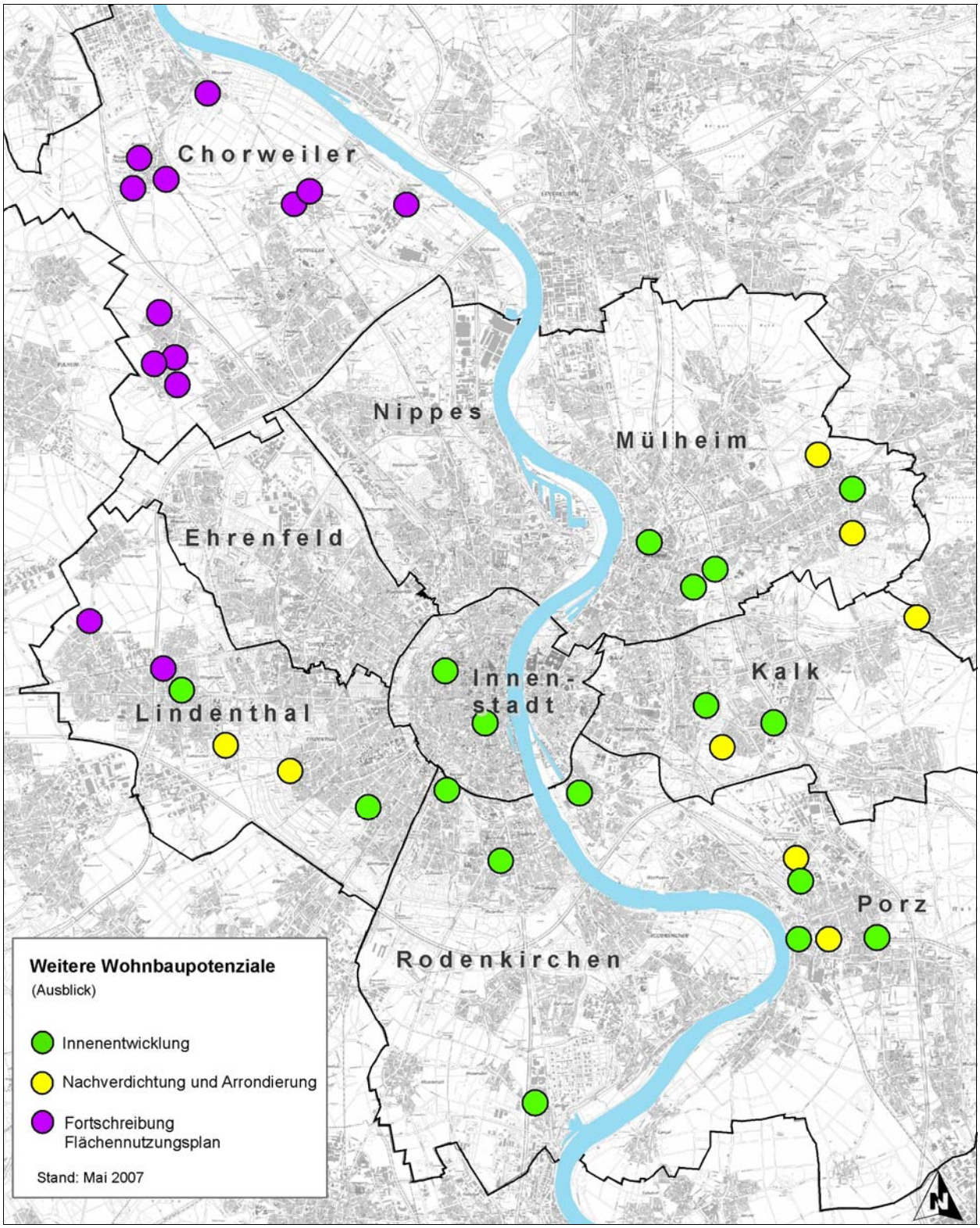
Im Rahmen dieser teilräumlichen Fortschreibungen des FNP sind die derzeit noch fehlenden Flächenpotenziale für den Wohnungsbau darzustellen. Vor Einleitung des formellen Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird die Erstellung einer Interkommunalen Integrierten Raumanalyse (IIRA) als Grundlage vorgeschaltet. Allgemeines Ziel der IIRA ist es, die ökologischen und siedlungsgeographischen Zusammenhänge und Entwicklungsmöglichkeiten für Natur und Landschaft aber auch für eine bauliche Nutzung darzustellen. Auf dieser Grundlage werden mit sog. integrierten Planungsempfehlungen Abwägungsgrundlagen für alle weiteren Einzelplanungen, insbesondere für die Bauleitplanungen der jeweils beteiligten Kommunen erarbeitet.

Die Arbeiten zur Interkommunalen Integrierten Raumanalyse (IIRA) für den IIRA Teilraum Köln NordWest sind fast abgeschlossen, nach aktuellem Sachstand und auf Grundlage der integrierten Planungsempfehlungen werden Wohnflächenpotenziale infolge von FNP-Änderungen im Außenbereich des Kölner Stadtgebietes in der Größenordnung von rd. **3.200 WE** aufgezeigt.

Die Erfassung und Bewertung der vorgenannten Flächenpotenziale aus Innenentwicklung, Nachverdichtung, Arrondierung und FNP-Fortschreibung führen zu einem geschätzten mittel- bis langfristigen Gesamtpotenzial in Höhe von rd. **8.000 WE**.

Die Flächenpotenziale sind in der Grafik 10 dargestellt.

Grafik 10: Weitere Flächenpotenziale



4.3 Flächenbereitstellung von der Bauleitplanung bis zur Baureife

4.3.1 Prozess der Baureifmachung

Zu den wesentlichen Faktoren bei der Flächenbereitstellung angefangen vom Planungsprozess bis zur Bereitstellung neuer Bauflächen gehören

- Flächennutzungsplanausweisung,
- das Verfahren der Bauleitplanung gem. BauGB,
- ggf. die sich anschließende Bodenordnung,
- die Erschließungsplanung,
- die Ausführung der Erschließung.

Neben dem klassischen Bebauungsplan sind dabei auch alternative Instrumente wie z.B. Vorhaben- und Erschließungspläne zu betrachten.

Die umfangreichen Aufgaben bei der Bereitstellung von Wohnbauland sind in einer arbeitsteiligen Verwaltung durch eine Vielzahl von Fachämtern mit abgegrenzten Zuständigkeiten zu bewältigen. Eine die Ämterkompetenzen bündelnde Koordinationsstelle ist beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik eingerichtet. Die Verwaltung hat zur stärkeren verwaltungsinternen Koordination und Verkürzung der Entwicklungszeiten von Flächen den Arbeitskreis Wohnen und Gewerbe ins Leben gerufen. Hier werden frühzeitig neue Flächenpotenziale zur Entwicklung aufgenommen, Sachstände nachgehalten, gemeinsam Lösungswege sowie Finanzierungsmöglichkeiten erörtert und mit Hilfe einer Zeit-Maßnahmen-Planung unterstützt.

Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele kann nur gelingen, wenn alle Wohnbaulandreserven verstetigt bis 2015 mobilisiert werden. Hierzu gehört, dass die am Bereitstellungsprozess beteiligten Fachämter sich verpflichten, die inhaltlichen Ziele und Prioritäten des Wohnungsbauprogramms mitzutragen und in der eigenen Bearbeitung und Ressourcenverteilung berücksichtigen.

Die unterschiedlichen Interessen bei der Neuausweisung von Flächen für Wohn- bzw. Gewerbeflächen sind vor dem Einbringen von Flächen in den Bereitstellungsprozess zu berücksichtigen. Hier bietet die Einrichtung des Arbeitskreises Wohnen und Gewerbe den Beteiligten die Möglichkeit der Abstimmung. Unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben ist eine Ausgewogenheit bei der Bereitstellung neuer Gewerbe-, Industrie- und Bürogebiete gegenüber Wohnungsbaugebieten zu erreichen.

Entsprechend den vorgesehenen Jahresprogrammen, den festgestellten Realisierungshintergründen und der bisherigen Flächenbereitstellung sind weiterhin folgende Entwicklungen zu berücksichtigen:

- Der verstärkte Anteil der Flächenbereitstellung der Wohnungsbaupotenziale aus der Fortführung der städtischen Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken oder komplexer Umnutzungsprozesse bei Großflächen (z.B. Clouth-Gelände) bzw. durch Flächenrecycling;
- Die Abhängigkeit der erfolgreichen Umsetzung einzelner Jahresprogramme von der fristgerechten Realisierung von Großflächen (Sürther Feld, Widdersdorf Süd).

4.3.2 Kosten der Baureifmachung von Wohnbauflächen

Die Entwicklung von Baugebieten von der Flächennutzungsplanausweisung bis hin zur Baureife stellt für die Stadt eine erhebliche finanzielle Belastung dar, sofern die Aufbereitung nicht über vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Durchführungsvertrag oder aber über städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsverträge erfolgt. Zu den Aufwendungen für die Entwicklung von Baugebieten im herkömmlichen Verfahren mit Federführung der Stadt gehören:

- Kosten der Verwaltung im Rahmen der

  -Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung/ Bebauungsplanverfahren) und
  -Verfahrensschritte nach abgeschlossener Bauleitplanung bis zur Erschließung.

  Hierzu gehören Personal- und Sachaufwendungen und Kosten für externe Gutachten und Untersuchungen. Die entstehenden Aufwendungen bzw. Kosten verbleiben dabei grundsätzlich bei der Stadt. Das gilt auch für alle nachfolgenden Verfahrensschritte, die von der Verwaltung mit eigenem Personal ausgeführt werden.

- Investive Kosten der Entwicklung von Baugebieten, hierzu gehören insbesondere *)

  -Kanalbaukosten,
  -Straßenbaukosten,
  -Kosten für Herstellung öffentlicher Grünflächen,
  -Kosten für Lärmschutzmaßnahmen,
  -Kosten für Grünausgleichsmaßnahmen,
  -Aufwendungen für Artenschutz und den Schutz natürlicher Bodenfunktionen,
  -Aufwendungen im Zusammenhang mit Altstandorten/Altlasten,
  -Soziale Infrastrukturkosten (z.B. Kinderspielplätze; Kitas, Jugendeinrichtungen).

  *) Unberücksichtigt bleiben die Kosten der Energieversorger und weiterer Leitungsträger

  Die investiven Kosten für die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen refinanzieren sich teilweise nach Abschluss der Maßnahme. Die folgende Übersicht zeigt die verschiedenen Refinanzierungsmöglichkeiten bei der herkömmlichen Erschließung von Bauflächen auf:

Erschließungsmaßnahme	**Refinanzierung, Träger der Kosten**
Kanalbau (Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung der angeschlossenen Grundstücke)	100% der Kosten werden über Entwässerungsgebühren refinanziert

Straßenbau, Straßenentwässerung	90 % der erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen werden über Erschließungsbeiträge refinanziert (Grundlage= Erschließungsbeitragssatzung), 10% der Kosten verbleiben neben nicht umlagefähigen Aufwendungen **)bei der Kommune
Grünausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen	
Errichtung öffentlicher Grünflächen	
Lärmschutzmaßnahmen	
Grünausgleichsmaßnahmen für die bebauten Flächen	100% der Kosten werden von den Eigentümern (Bauherren) über die zu entrichtenden Grünausgleichsbeträge getragen
Maßnahmen der sozialen Infrastruktur	
Anlage von Kinderspielplätzen	100% der Kosten trägt die Kommune
Aufwendungen für Kindertagesstätten	ca. 50% der Kosten werden aus Landesmitteln und durch Elternbeiträge refinanziert, 50 % der Kosten trägt die Kommune
Aufwendungen für Jugendeinrichtungen	Kosten gehen überwiegend zu Lasten der Kommune zum geringen Teil Refinanzierung über Landesförderung

**) Nicht umlagefähige Aufwendungen verbleiben bei der Kommune (z.B. Mehraufwand für die Herstellung von Baustraßen / Lärmschutzeinrichtungen, bei denen der grundstücksbezogene Nachweis der Lärmminderung nicht ausreichend geführt werden kann/ Grünanlagen, die keine Aufenthaltsfunktion haben).

Neben den bei der Kommune größtenteils verbleibenden Aufwendungen für die soziale Infrastruktur refinanzieren sich die übrigen Kosten der Erschließungsanlagen zwar zum größten Teil nach Abschluss der Maßnahme, es verbleibt jedoch aufgrund der häufig großen Zeitspanne zwischen Kostenentstehung und Refinanzierung bei einem hohen Vorfinanzierungsaufwand der Kommune. In Zeiten knapper finanzieller Ressourcen der Kommunen rückt die Abhängigkeit der Realisierung von Wohnungsbauflächen von der zeitgerechten Vorfinanzierung immer entscheidender in den Vordergrund.

Die größte Kostenposition in der Erschließung fallen beim Kanal- und Straßenbau an. Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen kommt der Finanzierung der Erschließungsstraßen eine zentrale Bedeutung zu. Die Straßenbaukosten machen einen Großteil der Erschließungskosten aus, die zunächst von der Kommune vollständig vorfinanziert werden müssen, sofern die Erschließungslast nicht über städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsverträge von Dritten übernommen werden kann.

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms wurden daher für betreffende Flächen in den Jahresprogrammen die Straßenbaukosten ermittelt, die voraussichtlich auf die Stadt Köln in den nächsten Jahren zukommen und über den Haushalt finanziert werden müssen.
Voraussetzung für die Entwicklung der Wohnbauflächen entsprechend den Jahresprogrammen ist daher, dass neben einer stringenten Steuerung die erforderlichen Erschließungsmittel rechtzeitig bereitgestellt werden. Auch die Kommune profitiert von der stetigen Bereitstellung, indem das städtische Flächenpotenzial zeitgerecht entwickelt und vermarktet werden kann.

Hinsichtlich der Darstellung der voraussichtlichen Straßenbaukosten, der Systematik ihrer Ermittlung und der Verteilung über die Jahresprogramme wird auf Kapitel 4.1.1 verwiesen.

Impressum

- **Redaktion**

  Amt für Stadtentwicklung und Statistik

- **Fachbeiträge**

  Nachfolgende Ämter und Mitarbeiter haben mit Fachbeiträgen und Informationen an der Erstellung des Wohnungsbauprogramms mitgewirkt:

	Ansprechpartner	
Amt für Straßen und Verkehrstechnik	Herr Hanuschik	221-27825
Stadtplanungsamt	Herr Drese	221-22834
Bauverwaltungsamt	Frau Müller	221-25894
Amt für Wohnungswesen	Herr Mack	221-25186
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster	Herr Zipter	221-23506
Amt für Stadtentwicklung und Statistik	(nachfolgende Ansprechpartner)	

- **Ansprechpartner (Amt für Stadtentwicklung und Statistik)**

  Wohnungsbauprogramm 2015

  Bruno Bennewitz
  Tel.: 0221 / 221-27078
  E-Mail: Bruno.Bennewitz@stadt-koeln.de

  Wohnungsgesamtplan 2003

  Friedrich Dahmen
  Tel.: 0221 / 221-24614
  E-Mail: Friedrich.Dahmen@stadt-koeln.de

  Wohnungsmarktbeobachtung

  Jürgen König
  Tel.: 0221 / 221-22270
  E-Mail: Juergen.König@stadt-koeln.de