

**Verfahrensvorschlag zur Umsetzung des Beschlusses der Bezirksvertretung 2
Rodenkirchen vom 05.05.2008
betr. Förderprogramm für den Sozialraum Meschenich/Rondorf**

**Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 Baugesetz-
buch**

1. Beschluss- und Antragslage

1.1 Beschluss der Bezirksvertretung 2 Rodenkirchen vom 05.05.2008

Entsprechend dem o.g. Beschluss der BV 2 (vgl. Anlage 1) wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Maßnahmen für den Sozialraum Meschenich/Rondorf aus dem Bund-Länder-Programm ‚Soziale Stadt‘ für „Stadtteile mit besonderem Erneuerungs- bzw. Entwicklungsbedarf“ (ggf. ergänzt um Mittel aus Partnerprogrammen) in Betracht kommen. Mit der Beschlussfassung wird ein integrierter Handlungsansatz erwartet mit sozialintegrativen Maßnahmen wie auch städtebaulichen und Infrastrukturmaßnahmen. Der Sozialraumkoordinator soll in die Prüfung eingebunden werden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Befassung auf die Ortslage Meschenich zu begrenzen (s. Ausführungen unten), die mit der Großwohnanlage ‚Kölnberg‘ besondere Problemlagen aufweist.

1.2 Anfrage der SPD-Fraktion vom 14.08.2008 im Stadtentwicklungsausschuss

Mit der o.g. Anfrage (vgl. Anlage 2) wird die Verwaltung mit Verweis auf den Beschluss der BV 2 vom Mai 2008 um die Beantwortung von sechs Zusatzfragen gebeten, die sich insbesondere auf Meschenich beziehen. Die Fragen nach Fördermöglichkeiten lassen sich erst nach Durchführung der hier vorgeschlagenen vorbereitenden Untersuchungen beantworten sowie nach hierauf aufbauenden Gesprächen mit den zuständigen Ansprechpartnern des Landes Nordrhein-Westfalen (Bezirksregierung Köln, Ministerium für Bauen und Verkehr NRW u.a.). Ein erster Siedlungs- und Problemaufriss ist nachfolgend dargestellt.

2. Siedlungsentwicklung Meschenich

Die historische Siedlungsentwicklung begann in Meschenich im nördlichen Teil der Alten Kölnstraße im Bereich einer alten romanischen Pfarrkirche aus dem 11. Jahrhundert. Zur frühen Siedlungsentwicklung gehörten auch mehrere große Hofanlagen (Magerhof, Kampshof, Langenackerhof, Alt-Engeldorfer Hof). Durch Abriss der alten und

Bau einer neuen Kirche dehnte sich der Ort allmählich nach Süden in den Bereich der südlichen Alten Kölnstraße aus.

Durch das Ausgreifen der Bebauung nach 1945 in den Westen, Südosten und Süden sind die beiden ehemals außerhalb des Ortes liegenden großen geschlossenen Hofanlagen des Alt-Engeldorfer Hofes und des um 1863 errichteten Neu-Engeldorfer Hofes randliche Teile der heutigen Ortslage geworden. Nach wie vor weit außerhalb der Ortslage von Meschenich liegt an der Engeldorfer Straße der Langenackerhof.

Im Jahr 1969 wurde durch die damals selbständige Gemeinde Rodenkirchen mit der Planung der Großsiedlung 'Kölberg' am nördlichen Ortsausgang direkt gegenüber dem Kampshof begonnen. Der den Maßstab des Ortes Meschenich brechende Bau erfolgte dann von 1972 bis 1975. Die nahezu rechteckige Wohnanlage besteht aus terrassenförmig abgestuften Hochhausgruppen in räumlich isolierter Lage abseits der Entwicklungsachsen mit einem kleinen Ladenzentrum und einer Hochgarage. Die insgesamt ca. 1.300 Wohnungen variieren vom 30 qm Appartement bis zur 110 qm Maisonette-Wohnung. Die gesamte Siedlung wurde ausschließlich im freifinanzierten Wohnungsbau als Bauherrenmodell realisiert. In ihr leben fast so viele Menschen wie im übrigen Meschenich. Abgesehen von der Hochhaus- und mehrgeschossigen Bebauung in diesem Bereich findet sich mehrgeschossige Wohnbebauung im südlich an den Hochhauskomplex angrenzenden Bereich und im südlichen Teil des Ortes an der Brühler Landstraße. Im restlichen Ortsgebiet herrscht die Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Geschossen vor, die in jüngster Zeit u.a. im Bereich ‚Am Magerhof‘ mit Neubauten erweitert wurde.



Fernwirkung ‚Kölberg‘



Nördlicher Ortseingang

Entsprechend einem Auftrag des Stadtentwicklungsausschusses hat die Verwaltung im Januar 1997 eine ‚Integrierte Raumanalyse Meschenich/Immendorf/Rondorf‘ vorgelegt, die im November 1997 nach Vorberatung in der Bezirksvertretung 2 Rodenkirchen vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurde. Die Planungsempfehlungen zur räumlichen Arrondierung der Ortslage Meschenich wurden mit Ratsbeschluss vom 16.07.2002 in die entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen. Hiernach und in Übereinstimmung mit dem Wohnungsbauprogramm 2015 ist eine Arrondierung der Ortslage mit neuen Wohnbauflächen im Norden, Osten und Süden geplant.

Nach dem Gesamtkonzept der Stadtentwicklung Köln und dem städtischen Einzelhandelskonzept bestehen in Meschenich Ansätze für ein Nahbereichszentrum, das auch

die Versorgung für Immendorf mittragen soll, aber nicht voll funktionstüchtig ist. Um den Grundbedarf zu decken, ist zusätzliche Einzelhandelsfläche erforderlich. Disponible Grundstücke zur Entwicklung eines voll wirksamen Nahbereichszentrums sind in Meschenich begrenzt. Neben wenigen geeigneten Baulücken in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Zentrenansatzes entlang der Brühler Landstraße kann eine im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche am nördlichen Ortsrand erschlossen und ggf. für nahversorgungsrelevante Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

3. Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Die Einwohnerzahl des Stadtteils Meschenich liegt seit 2000 vergleichsweise stabil bei knapp 8.000 Einwohnern (vgl. Tabelle). Nach der städtischen Bevölkerungsprognose wird eine Zunahme der Bevölkerung bis 2010 auf rd. 8.300 Einwohner und bis 2015 auf 9.000 Einwohner erwartet. Langfristig ist ein leichter Rückgang bis 2035 auf 8.900 Einwohner prognostiziert.

Tabelle 1: **Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in Meschenich**
(Stand: 31.12.2007)

	Stadtteil Meschenich	Stadtbezirk Rodenkirchen	Gesamtstadt Köln
Einwohner am 31.12.2007	7.989	101.420	1.025.094
Einwohner am 31.12.2000: Veränderung bis 2007	7.920 + 0,9 %	97.895 + 3,6 %	1.017.721 + 0,7 %
Einwohner mit Migrationshintergrund Anteil an der Bevölkerung	4.556 57,0 %	27.073 26,7 %	328.811 32,1 %
Ausländische Einwohner Anteil an der Bevölkerung	3.207 40,1 %	14.585 14,4 %	177.753 17,3 %
SGB II-Leistungsempfängerquote nach Sozialgesetzbuch II	19,6 %	8,3 %	11,9 %
0 -18jährige Einwohner Bevölkerungsanteil	1.639 20,5 %	15.815 15,6 %	158.385 15,5 %
Einwohner über 65 Jahre Anteil an der Bevölkerung	915 11,5 %	19.878 19,6 %	181.108 17,7 %
Anzahl Haushalte	3.292	50.954	532.513
1-Personen-Haushalte Anteil der Haushalte	1.199 36,4 %	24.242 47,6 %	268.433 50,4 %
Haushalte mit Kindern Anteil der Haushalte	870 26,4 %	9.790 19,2 %	97.807 18,4 %
Einwohner je Haushalt	2,43	1,94	1,88
Wohnfläche (qm) je Einwohner	30,2	39,7	37,1

Die Einwohnerverteilung innerhalb der im Zusammenhang bebauten rund 90 ha großen Ortslage Meschenich ist äußerst ungleich verteilt, da 46 % aller Einwohner (rd. 3.680) auf unter 5 % der Siedlungsfläche in den zwei Baublöcken (zus. rd. 4,3 ha) der Großwohnanlage ‚Könberg‘ wohnt. Die verdichtete Wohnbebauung ist bis zu 26 Ge-

schosse hoch. Neben den städtebaulichen Mängeln dieser Anlage besteht in der Wohnbebauung auch ein ganz erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (z.B., da Fenster mit Einfachverglasung bei winterlichen Temperaturen keine ausreichende Raumtemperatur zulassen). Die ausländische Bevölkerung des Stadtteils wohnt zu 70 % in dieser Großwohnanlage. Die Verweildauer von Haushalten im 'Kölnberg' ist oft auf einen kurzen Zeitraum beschränkt. Aufgrund des hohen Anteils an Bevölkerung mit Migrationshintergrund, überdurchschnittlicher Jugendarbeitslosigkeit, einer ansässigen Drogenszene und des überdurchschnittlichen Anteils an Leistungsempfängern nach Sozialgesetzbuch II gibt es in diesem Gebiet ein hohes soziales Konfliktpotenzial. Die Gesamtsituation des 'Kölnberg' hebt sich deutlich ab durch die Feststellung als Durchzugsgebiet mit außerordentlichem Wanderungssaldo. Eine Sonderrolle nimmt diese Siedlung auch dadurch ein, dass sie nur zwei Hausverwaltungen zuzuordnen ist.

4. Defizite und Handlungsbedarfe

Die Probleme in der Ortslage Meschenich stehen im Zusammenhang mit der Teilung in die Bereiche Dorfkern, Großwohnanlage und jüngere Neubaugebiete, die nach örtlichen Aussagen nur unzureichend miteinander verzahnt sind und untereinander kommunizieren. Hierzu tragen auch unzureichende Begegnungsräume bei.



Alte ehem. Volksschule: Raumangebot für bürger-schaftliche Aktivitäten unzureichend



Dominanz des 'Kölnbergs'

Die Großwohnanlage 'Kölnberg' dominiert den Stadtteil in jeder Hinsicht: sowohl vom Ortsbild (Nah- wie Fernwirkung) wie auch von der sozialen Problemlage. Obwohl ein „Steuerungsgremium“ zur Belegung der Wohnungen mit Beteiligung der zwei Hausverwaltungen, des Jugendamtes, der ARGE, freier Träger und der Sozialraumkoordination besteht, wird der kommunale Einfluss auf die Belegung der Wohnungen hier als gering eingeschätzt. Aufgrund der Dominanz dieser Großsiedlung können die Wohneigentumsmaßnahmen „stabiler Haushalte“ in überwiegend als Familienheimen errichteten Neubauten sowie im Altbaubestand nicht ausgleichend wirken.

Die abseitige Lage des Stadtteils an der südlichen Stadtgrenze Kölns mit eingeschränkter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (nur Busanbindung, kein Schienenanschluss) verstärkt die Problemlage zusätzlich. Dies auch, weil z.B. keine weiterführenden Schulen im Stadtteil vorhanden sind wie auch kein Kinderarzt.

Aufgrund der in der Vergangenheit bereits mehrfach erörterten Situation hat der Rat im Dezember 2006 den Sozialraum Rondorf/Meschenich beschlossen. Durch eine optimierte Zusammenarbeit und Vernetzung städtischer Dienststellen und der freien Träger und Verbände sollen für das Sozialraumgebiet erforderliche Angebote und Hilfen gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden. Im April 2007 wurde in Meschenich eine Koordinations- und Anlaufstelle des Caritasverbandes für die Stadt Köln e.V. an der Alte Brühler Straße 10 innerhalb der Großwohnanlage ‚Kölnberg‘ eingerichtet. Im November 2007 fand die 1. Sozialraumkonferenz für Rondorf/Meschenich statt. In diesem Zusammenhang wurde die örtliche Problemlage bereits sehr umfassend aufgearbeitet. Verbesserungsvorschläge sind in dem zugehörigen Ergebnisbericht dokumentiert. Die Koordinationsstelle nimmt ihre Aufgaben wahr und hat u.a. zusätzliche Angebote eingerichtet (u.a. Mittagstisch für Schulkinder und Frauentreff im ‚Kölnberg‘).

5. Vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Mit dem Beschluss der Bezirksvertretung 2 Rodenkirchen wird u.a. deutlich, dass die bisher eingesetzten bzw. zur Verfügung stehenden Instrumente und Maßnahmen zur Stabilisierung des Stadtteils und zur Herstellung von Lebensverhältnissen, die sich an der durchschnittlichen Situation in der Gesamtstadt Köln orientieren, nicht ausreichen.

Die bestehende komplexe Defizit-Situation im Stadtteil umfasst vor allem die Themenfelder soziale und kommerzielle Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur, städtebauliche Mängel und vernachlässigte Hochbausubstanz. Die genaueren siedlungsspezifischen Erfordernisse sind im Abgleich mit realistischen Entwicklungszielen für die Ortslage Meschenich näher zu untersuchen. Die Ergebnisse sind abzugleichen mit den bestehenden Planungsinstrumenten und staatlichen Förderprogrammen zwecks Klärung eines zweckdienlichen Mitteleinsatzes. Dementsprechend wird die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen, deren Beginn entsprechend § 141 (3) BauGB ortsüblich (im Amtsblatt) bekannt zu machen ist.

Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch die Grenzen des Stadtteils Meschenich nördlich der Kerkrader Straße (L 150) und umfasst damit neben der heute bestehenden Ortslage auch sämtliche projektierten Arrondierungsflächen für gemischte und Wohnnutzungen (s. Abbildung in Anlage 4).

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen im Ergebnis konkrete integrierte Handlungsvorschläge zur Stabilisierung und Stärkung des Stadtteils sowie Fördermöglichkeiten geeigneter Bund-Länder-Programme dargestellt werden. Nach Erfordernis sind hierzu entsprechende Gebietsausweisungen zur Beschlussfassung vorzubereiten (förmliches Sanierungsverfahren oder Stadtumbaugebiet oder Programmgebiet ‚Soziale Stadt‘). Wegen der begrenzten Förderbudgets ist in die Vorbereitung einer Gebietsausweisung eine Abklärung mit den zuständigen staatlichen Stellen notwendigerweise einzubeziehen.