

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

OB/15

152/1

Vorlagen-Nummer

**4817/2011**

Freigabedatum 11.01.2012

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierungsgebiet Finkenberg  
Städtebauliche Entwicklung von Porz-Finkenberg;  
Gemeinsamer Antrag AN/1058/2009 der CDU- und der SPD-Fraktion in der Sitzung der  
Bezirksvertretung Porz am 23.06.2009**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011
Bezirksvertretung 7 (Porz)	28.02.2012
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Beschluss aus der Sitzung der Bezirksvertretung Porz am 23.06.2009 (AN/1058/2009) in Verbindung mit der Anfrage aus der Sitzung am 05.07.2011 (AN/1282/2011) ab.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_€

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge \_\_\_\_\_€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_€

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_€

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

---

**Begründung:**

In der Sitzung der Bezirksvertretung Porz vom 23.06.2009 stellt die CDU- und die SPD-Fraktion unter Punkt 6.2.9. einen gemeinsamen Antrag zur städtebaulichen Entwicklung von Porz-Finkenbergr (siehe Anlage: Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung). In diesem Beschluss bittet die Bezirksvertretung Porz die Verwaltung, aufgrund der demographischen Entwicklung neben der Stadtsanierung eine städtebauliche Entwicklung von Porz-Finkenbergr zu erarbeiten.

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln liegt die Entscheidungsbefugnis für räumliche Entwicklungsplanungen beim Stadtentwicklungsausschuss. Der durch die Bezirksvertretung erfolgte Beschluss wird deshalb mit einer Beschlussempfehlung dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt.

Am 12.05.1999 hat der Rat der Stadt Köln die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Finkenbergr beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde die Verwaltung beauftragt, eine Sanierungssatzung zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Mit Ratsbeschluss vom 30.05.2000 wurde der Satzungsbeschluss über das Sanierungsgebiet Finkenbergr in Köln-Porz beschlossen.

2001 wurde eine Machbarkeitsstudie für ein Integriertes Handlungskonzept für das Sanierungsgebiet Finkenbergr fertig gestellt, auf dessen Grundlage das Integrierte Handlungskonzept durch das Amt für Stadtsanierung und Baukoordination (heute Amt für Stadtentwicklung und Statistik) erarbeitet werden sollte. Der Rat der Stadt Köln beschloss in seiner Sitzung am 11.09.2001 dieses Handlungskonzept. Gemeinsam mit anderen Partnern wie beispielsweise Jugendeinrichtungen, Schulen, Kirchengemeinden und der Polizei gibt es seit über 10 Jahren intensive Bemühungen, Verbesserungen für Finkenbergr zu erarbeiten. Der überwiegende Sanierungsbedarf liegt im privaten Wohnungsbestand und im privaten Wohnumfeld, daher ist die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer zwingende Voraussetzung für die Umsetzung dieser Projekte.

Ein Schritt in diese Richtung war 2005 die Gründung eines „Runden Tisches“. Vorrangige Ziele waren die Schaffung einer ausgewogenen Wohnungsbelegung und der verantwortungsvolle Umgang mit dem Wohnungsbestand und dem öffentlichem und privatem Raum. Da die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften oder deren Vertreter auf diesem Weg nicht zu erreichen waren, wurde mit den

beteiligten Fachämtern besprochen, Absichtserklärungen mit allen Eigentümern abzuschließen. 2007 wurden die Vereinbarungen mit der Bitte um Gegenzeichnung verschickt. Neben einem optimierten Mietmanagement wurden hierin auch die Absicht einer sukzessiven Instandsetzung des Wohnungsbestands und der Gebäude formuliert. Einen Hinweis auf die mögliche Inanspruchnahme von Zuschüssen für Verbesserungen und Modernisierungen im Gebäudebestand enthielt die Vereinbarung ebenfalls. Lediglich ein engagierter Eigentümer war seinerzeit bereit, die Vereinbarung mit der Stadt Köln zu unterzeichnen.

Die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen und wechselnden Eigentümern wurde erschwert durch den Verkauf einzelner Liegenschaften. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik nahm jeden Verkauf zum Anlass, mit dem neuen Erwerber Gespräche über den künftigen Umgang mit der jeweiligen Liegenschaft zu führen. Ebenso wurde auf Fördermöglichkeiten von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand hingewiesen.

Zwei Eigentümer erklärten sich daraufhin bereit, bei der Stadt Köln Zuschüsse für umfassende Fassadenmodernisierungen, Verbesserungen der Eingänge und des Wohnumfeldes zu beantragen. Die Bewilligung dieser Zuschüsse setzt jedoch voraus, dass der Antragsteller einen Eigenanteil an den beantragten Maßnahmen leistet. Obwohl bereits beide Zuschussanträge positiv beschieden waren, zog ein Eigentümer seinen Antrag zurück, da er außerhalb von Finkenberg investieren wollte und der andere konnte den Nachweis des erforderlichen Eigenanteils nicht erbringen.

Lediglich eine Eigentümerin hatte bereits zu Beginn der Sanierung Finkenberg für umfangreiche Maßnahmen im Wohnumfeld einen Zuschuss in Anspruch genommen und die Maßnahmen auch umgesetzt.

Nahezu alle Versuche, gemeinsam mit den Eigentümern Verbesserungen in deren Gebäude- und Grundstücksbestand zu erreichen, scheiterten an deren fehlenden Kooperationsbereitschaft oder daran, dass sich Liegenschaften in Zwangsverwaltung befanden.

Ein Rückbau einiger Wohngebäude und eine teilweise Ersatzbebauung kann realistisch nur auf dem Verhandlungswege mit den Eigentümern erreicht werden. Nach bisherigen Erfahrungen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass ein solches Vorgehen erhebliche finanzielle Entschädigungsforderungen seitens der Eigentümer an die Stadt Köln auslösen wird.

Im Dezember 2009 wurde die zurzeit letzte in Zwangsverwaltung befindliche Liegenschaft von einer Investorin ersteigert. Durch die Ersteigerung entfällt für die 519 Wohnungen im Jahr 2012 die gesetzliche Wohnungsbindung, die zuvor bis ins Jahr 2041 festgesetzt war. Die Eigentümerin hat dem Amt für Wohnungswesen eine Broschüre für ein neues Wohnkonzept der ersteigerten Immobilie vorgelegt. Allerdings sind bisher außer zwingend notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen keine wesentlichen Verbesserungen der jahrelang vernachlässigten Gebäude und Außenanlagen erfolgt. Die Eigentümerin formuliert jedoch in der Broschüre, in den nächsten 5 Jahren den Wohnungsbestand familiengerecht sanieren zu wollen und eine Aufwertung des gesamten Bestandes vorzunehmen. Die Investorin hat weiterhin Interesse bekundet, eine zurzeit ungenutzte, öffentlich gewidmete Parkpalette der Entwidmung zuzuführen und an dieser Stelle ein weiteres Wohn- oder Geschäftsgebäude zu errichten. Ob und in welchem Umfang neben den zwingend notwendigen Arbeiten (wie z.B. Brandschutz) auch Maßnahmen realisiert werden, die zu einer nachhaltigen Wohnwertsteigerung führen, ist jedoch noch nicht absehbar.

Eine andere problematische Liegenschaft mit einem Wohnungsbestand von 298 Wohnungen ist bereits seit 2008 aus der Bindung entlassen. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik und des Amtes für Wohnungswesen war deren Eigentümer nicht bereit oder in der Lage wesentliche Maßnahmen durchzuführen.

Die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 stellen eine Förderung bei Rückbau durch die Eigentümer in Aussicht, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Mit dem Eigentümer muss ein Stadtumbauvertrag als Zuschussempfänger abgeschlossen werden. Die Ausgabenerstattung an den Antrag stellenden Eigentümer beträgt höchstens 50 % der Gesamtkosten. Für den notwendigen Umzug von Bewohnern sind ebenfalls nur 50 % der Ausgaben zuwendungsfähig. Entschädigungen für die Aufhebung von Mietverhältnissen sind von der Förderung ausgeschlossen.

Bereits in der Vergangenheit sind aufwendige Bemühungen gescheitert, die Eigentümer dazu zu bewegen, bei Zuschussanträgen deren verbindliche Zusicherungen des erforderlichen Eigenanteils zu erhalten. Da sich die mangelnde Kooperationsbereitschaft in den letzten Jahren verstärkt hat, ist davon auszugehen, dass die Eigentümer mit der Stadt Köln keine weiteren Zuschussverträge abschließen werden oder können.

Wegen dieser Problematik wurde mit dem Fördergeber die Beendigung der Sanierung Finkenberg vereinbart. Als abschließende Maßnahme wird zurzeit der Umbau des Nahbereichszentrums umge-

setzt.

Fazit:

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Sanierungsgebiet Finkenberg erscheint nach heutiger Sicht nicht zielführend, um nachhaltig Verbesserungen im Wohnungsbestand und für dieses Gebiet zu erreichen.

Anlage:

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung der Bezirksvertretung Porz am 23.06.2009