

Anhang

Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Entwurf)



Kapitel 4 | Handlungsprogramm | Langversion

Dezember 2013

Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

E-Mail stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de
Internet www.stadt-koeln.de

In Zusammenarbeit mit:

Quaestio

Forschung und Beratung
Friesenstraße 17
53175 Bonn

E-Mail office@quaestio-fb.de
Internet www.quaestio-fb.de

Titelbild: Nobelstraße, Köln-Vingst

Gliederung	Seite
Kapitel 4: Handlungsprogramm	5
Beschlussübersicht	6
Handlungsfeld Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik	8
B1 Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau	10
B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	11
B3 Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen	12
B4 Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Baugruppen	13
Handlungsfeld Innenentwicklung	14
I1 Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren	16
I2 Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale	17
I3 Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre	18
I4 Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen	19
Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik	20
S1 Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung	22
S2 Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen	23
S3 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren	24
Handlungsfeld Energetische Modernisierung	25
E1 Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“	27
E2 Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung	28
Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen	29
A1 Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen	31
A2 Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren	32
Handlungsfeld Quartiersentwicklung	33
Q1 Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten	35
Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung	36
K1 Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft	38
K2 Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben	39
K3 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung	40
K4 Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion	41
Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung	42
M1 Monitoring „Wohnen“ aufbauen	44
M2 Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht über die bestehenden und derzeit in Arbeit befindlichen Maßnahmen, Aufgaben und [Rats-] Beschlüsse zum Thema Wohnen	6
Tabelle 2	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik	9
Tabelle 3	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Innenentwicklung	15
Tabelle 4	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Sozialorientierte Wohnungspolitik	21
Tabelle 5	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Energetische Modernisierung	26
Tabelle 6	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Altengerechtes und barrierefreies Wohnen	30
Tabelle 7	Übersicht über die Handlungsempfehlung des Handlungsfeldes Quartiersentwicklung	34
Tabelle 8	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Kommunikation, Kooperation und Beratung	37
Tabelle 9	Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung	43

Kapitel 4: Handlungsprogramm

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen umfasst ein Handlungsprogramm mit verschiedenen Handlungsfeldern und unterschiedlichsten Instrumenten. Es ist als interdisziplinärer Instrumentenkasten aufgebaut, der der Vielschichtigkeit und Komplexität der Herausforderungen beziehungsweise den verschiedenen zu verfolgenden Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik Rechnung trägt.

Die hier vorliegende Version des Handlungsprogramms hat den Anspruch,

- alle derzeitigen wohnungspolitischen Maßnahmen der Stadt integrativ darzustellen,
- diese Maßnahmen in Bezug zu den Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie der Haushalts- und Neubaubedarfsberechnung zu setzen und
- weitere Maßnahmen zur wohnungspolitischen Gestaltung der Zukunft vorzuschlagen und diese zu priorisieren.

Alle derzeitigen wohnungspolitischen Maßnahmen und Aufgaben der Kölner Wohnungspolitik werden zu Beginn in einer Übersicht aufgelistet. Es folgen die Kapitel zu den einzelnen Handlungsfeldern. Für jedes Handlungsfeld wird der Bezug zu den übergeordneten wohnungspolitischen Zielen und Leitlinien hergestellt, es wird die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt und eine Übersicht über die wichtigsten bestehenden Ratsbeschlüsse gegeben, die wichtigsten Aktivitäten der Stadt in diesem Handlungsfeld dargestellt und abschließend die neuen Handlungsempfehlungen vorgestellt.

Nach der Einführung in das Handlungsfeld folgt eine tabellarische Übersicht über die neuen wohnungspolitischen Handlungsempfehlungen mit folgender Aufteilung:

- Kürzel und Bezeichnung der Handlungsempfehlung
- Priorisierung der Maßnahme¹
- Zeitraum (in Bezug auf die Umsetzung beziehungsweise weitere Konkretisierung der Maßnahme)
- Akteure (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Andere (zum Beispiel Verbände, Wissenschaft)).

Die Handlungsempfehlungen selbst sind in Maßnahmenblättern mit folgenden Inhalten dargestellt:

- Kürzel der Maßnahme
- Bezeichnung der Maßnahme
- Bezug zu den Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik
- Bestehende Ratsbeschlüsse
- Beschreibung der Maßnahme
- Akteure
- Auftrag an die Verwaltung
- Wirkung der Maßnahme
- Hinweise/Ergänzungen.

¹ Zur Methodik der Priorisierung der Handlungsempfehlungen: siehe Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Abschnitt 4.3.

Beschlussübersicht

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat den Anspruch, alle derzeitigen wohnungspolitischen Initiativen der Stadt integrativ darzustellen. Tabelle 1 enthält eine Übersicht über die bestehenden beziehungsweise derzeit bei der Verwaltung in Arbeit befindlichen Maßnahmen, Aufgaben und [Rats-] Beschlüsse sowie gegebenenfalls die Drucksachenummer (Ds. Nr.) und das Datum.

Tabelle 1 Übersicht über die bestehenden und derzeit in Arbeit befindlichen Maßnahmen, Aufgaben und [Rats-] Beschlüsse zum Thema Wohnen

Beschluss/Bezeichnung	Ds. Nr.	Datum
Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik		
Wohnungsbauprogramm 2015	2606/2007	29.1.2008
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2.2.2010
Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise; hier: Beschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln"	2014/2012 4325/2012	18.12.2012 In 2013
Handlungskonzept Strategisches Flächenmanagement	3391/2011	25.8.2011
Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen – jetzt	0979/2013	18.7.2013
Handlungsfeld Innenentwicklung		
Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt	0015/2007	15.5.2007
Baulückenprogramm erhalten	1175/2012 1516/2013	29.4.2013
Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen – jetzt	0979/2013	18.7.2013
Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik		
Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm	1295/2012	15.5.2012
Erhaltungssatzung für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim	0614/096	30.5.1996
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2.2.2010
Nachfolgeregelungen zu der früheren Zweckentfremdungsverordnung und Überlassungsverordnung	0327/2012	20.1.2012
Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen	0048/2013 2829/2013	18.6.2013 In Beratung
Erlass sozialer Erhaltungssatzungen	3171/2013	26.9.2013
Handlungsfeld Energetische Modernisierung		
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2.2.2010
Sofortprogramm "Impuls 20ELF"	3272/2011	20.12.2011
Integriertes Klimaschutzkonzept Köln 2013		In 2013

Beschluss/Bezeichnung	Ds. Nr.	Datum
Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen		
Generationenübergreifendes Wohnen in Köln	1661/2005	15.12.2005
Leitbild Köln 2020 - Leitlinien für ein soziales Köln	0452/2008	25.9.2008
Handlungskonzept Demographischer Wandel	1754/2009	17.12.2009
Handlungskonzept Behindertenpolitik "Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für Alle"	1885/2009	20.09.2012
Handlungsfeld Quartiersentwicklung		
Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord	5365/2007	5.5.2009
Soziale Stadt NRW - Mülheim-Programm hier: Integriertes Handlungskonzept Mülheim 2020 für das Programmgebiet "Soziale Stadt" Köln - Mülheim	3493/2008	5.5.2009
Räumliche Entwicklungsplanungen/-konzepte (mit relevanten Wohnungsanteilen):		
Gremberghoven	1450/2008	31.7.2008
Porz-Mitte	3629/2008	23.3.2010
Meschenich	0274/2009	5.5.2009
Lindweiler	2212/2010	7.4.2011
Südliche Innenstadterweiterung (ESIE)	3799/2011	20.9.2012
Vorbereitende Untersuchung und Stadtumbaukonzept Chorweiler	2538/2011	14.7.2011
Lebenswerte Veedel - Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln	0476/2010 3103/2011	7.10.2010 20.12.2011
Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung		
Wohnungsgesamtplan 2003		20.7.2004
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2.2.2010
Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung		
Wohnungsgesamtplan 2003		20.7.2004

Die Übersicht macht deutlich, dass das Thema Wohnen in der Verwaltung an vielen Stellen angesiedelt ist und bearbeitet wird und das Spektrum von Fachkonzepten mit unmittelbaren oder mittelbaren Bezug zu den quantitativen und qualitativen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen groß ist. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die Verflechtungen der Querschnittsthematik Wohnen innerhalb der Verwaltung mit den neu hinzukommenden Aufgaben des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu bündeln und zu koordinieren.

Handlungsfeld Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen in diesem Handlungsfeld vor allem das Ziel, Wohnraum in ausreichender Quantität und Qualität zu schaffen. Sie dienen der Konkretisierung der Leitlinien 1 (Wachstumschancen), 2 (Innenentwicklung) und 3 (Sozialer Ausgleich) des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen.

Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt. Ein Kernproblem ist der Mangel an baureifen Flächen in der Stadt.

Die Stadt Köln begegnet diesem Handlungsbedarf gegenwärtig bereits durch ein Bündel von Maßnahmen: So hat der Rat der Stadt Köln am 29.1.2008 das Wohnungsbauprogramm 2015 und am 2.2.2010 im Vorgriff auf das Stadtentwicklungskonzept Wohnen das „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen.

Das Wohnungsbauprogramm dient der operativen Umsetzung des Wohnungsgesamtplans. Es umfasste einen flächenbezogenen und einen organisatorischen Ansatz: Neben der Erfassung und laufenden Fortschreibung von Wohnbauflächenpotenzialen in Köln zielte das Programm auf die verwaltungsinterne Koordination der Baureifmachung von Flächen für den Wohnungsbau. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen werden die strategisch-programmatischen Aussagen und die Umsetzung in der bisher bewährten Form zusammengeführt.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell, dessen Einführung auf einen Ratsbeschluss vom 18.12.2012 zurückgeht, verfolgt die Stadt das Ziel, die Planungsbegünstigten im Fall von planungsbedürftigen Wohnbaulandentwicklungen an den Kosten der Planungs- und Infrastrukturleistungen zu beteiligen und sie darüber hinaus zu verpflichten, einen festgelegten Anteil an den zu errichtenden Wohnungen im geförderten Segment zu realisieren. Neben der Kostenentlastung der Stadt Köln sollen auf diesem Weg die Errichtung von mehr öffentlich gefördertem Wohnraum ermöglicht und ein wesentlicher Beitrag zu einer ausgewogenen sozialräumlichen Verteilung im Stadtgebiet geleistet werden. Zum Kooperativen Baulandmodell hat die Verwaltung eine Beschlussvorlage erarbeitet, die sich derzeit in der politischen Beratung befindet.

Am 18.7.2013 hat der Rat mit dem Ziel einer unverzüglichen Weiterentwicklung und Baureifmachung von Flächen für den Wohnungsbau, vornehmlich durch Identifizierung und Nutzung der Verdichtungspotenziale in der inneren Stadt, eine Vielzahl von unterschiedlichen Maßnahmen beschlossen. Mit diesen Maßnahmen soll den aktuellen Engpässen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des rasanten Bevölkerungswachstums der Stadt begegnet werden. Mit der Umsetzung dieses Auftrages hat die Verwaltung bereits begonnen; die beschlossenen Maßnahmen sind in das Stadtentwicklungskonzept Wohnen integriert. Die den Bereich Baulandmanagement und Liegenschaftspolitik betreffenden Beschlusslagen gehen in den im Folgenden aufgeführten Maßnahmen B1, B2, B3 und B4 auf.

Mit der erheblichen Verstärkung ihrer Anstrengungen in den Bereichen Flächenausweisung und -mobilisierung strebt die Stadt Köln an, die ehrgeizigen quantitativen wie qualitativen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen zu erreichen.

Die Herausforderung besteht darin, die Flächen bedarfsgerecht, das heißt konkret, in den nächsten Jahren bis 2020, bereitzustellen. Sie müssen demnach schnellstmöglich mobilisiert werden. Dazu dienen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen.

Handlungsempfehlungen

Empfohlen werden unter anderem eine Überprüfung und gegebenenfalls Neuformulierung der planerischen Zielsetzungen sämtlicher im aktuellen Wohnungsbauprogramm enthaltenen Flächen zugunsten des Geschosswohnungsbaus beziehungsweise gegebenenfalls zugunsten höherer Dichten im Einfamilienhausbau, aber auch die Neuausweisung von Flächen und die Beschleunigung der Baureifmachung. Es bestehen enge inhaltliche Zusammenhänge zum Handlungsfeld Innenentwicklung, das ebenfalls auf die Verfügbarmachung von zusätzlichen Bauflächen, jedoch mit dem Fokus auf Konversion und Nachverdichtung zielt.

Da die unter B2 empfohlenen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Fortschreibung des Flächennutzungsplans) einen gewissen zeitlichen Vorlauf haben, aber langfristig eher mit einer rückläufigen Wachstumsdynamik zu rechnen ist, muss die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücks- und Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachtet werden (siehe Leitlinie 6 und Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung). Unter veränderten Rahmenbedingungen sind eine Anpassung und Nachsteuerung erforderlich. Dies gilt grundsätzlich, jedoch vor allem für die Inanspruchnahme von bisher nicht zu Siedlungszwecken genutzten Flächen.

Tabelle 2 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
B1	Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau	✓	✓			✓		
B2	Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	✓			✓	✓		
B3	Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen	✓	✓			✓		
B4	Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Zielgruppen	✓		✓		✓		

Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik							
B1 Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau							
Leitlinie:	1: X	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zum Wohnungsbauprogramm 2015 vom 29.1.2008, Ds. Nr. 2606/2007. Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau vom 2.2.2010, Ds. Nr. 3280/2009. Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Das Wohnungsbauprogramm 2015 basiert mit seinen grundlegenden Zielaussagen auf dem Wohnungsgesamtplan 2004. Hinsichtlich der jeweiligen Flächenentwicklungen ist das Programm kontinuierlich aktualisiert worden. Nach der Beschlussfassung über das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird das Programm mit den gegenwärtig darin enthaltenen Potenzialflächen, jedoch unter veränderten planerischen Vorgaben beziehungsweise Prioritäten, unter dem Begriff Flächenmobilisierung in das Stadtentwicklungskonzept Wohnen integriert.</p> <p>Gemäß den im Stadtentwicklungskonzept Wohnen festgeschriebenen neuen wohnungspolitischen Zielsetzungen und Leitlinien soll die Überarbeitung unter den folgenden beiden Vorgaben erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle erfassten Flächen sind hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung auf die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zu überprüfen. Die vorliegende Untersuchung zum Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten hat ergeben, dass in diesem Segment künftig von einem zusätzlichen Angebot im Bestand auszugehen ist. Zugleich bleibt der Bedarf an Geschosswohnungen, vor allem im öffentlich geförderten beziehungsweise preiswerten Segment, hoch. Das Ziel besteht darin, den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zugunsten von Geschosswohnungen bzw. einer höheren Verdichtung, zum Beispiel in Form gestapelter Ein- und Zweifamilienhäuser, zu reduzieren. Grundsätzlich kann eine Anpassung in allen Fällen erfolgen, in denen noch kein Planungsrecht besteht. Bei laufenden Planverfahren muss im Einzelfall abgewogen werden. ▪ Der Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau wird grundsätzlich Priorität eingeräumt. Der Ratsbeschluss vom 2.2.2010 zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau, wonach „Wohnbaureserveflächen mit städtischen Bodenanteilen, die über nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile (ab 50 Wohneinheiten) verfügen und die von ihrer sozialräumlichen Lage her für öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen“ vorrangig baureif gemacht werden sollen, wird somit erweitert. <p>Die im Instrument Flächenmobilisierung enthaltenen Potenzialflächen werden in einheitlichen Flächenpässen dargestellt. Das Instrument Flächenmobilisierung soll wie bisher kontinuierlich aktualisiert und in regelmäßigen Abständen in geeigneter Form veröffentlicht werden mit dem Ziel, die Transparenz, Planungs- und Investitionssicherheit gegenüber den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
<p>Die Verwaltung überprüft die im Wohnungsbauprogramm 2015 erfassten Potenzialflächen hinsichtlich der Verteilung auf die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Sie informiert den Rat über das entsprechend aktualisierte Flächenprogramm.</p> <p>Falls Bauleitplanungen geändert werden müssen, legt die Verwaltung dem Rat ► Beschlussvorlagen zur Änderung der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse vor. Nach der Beschlussfassung wird das Flächenprogramm entsprechend aktualisiert.</p>							
Wirkung der Maßnahme:							
Auf bestehenden Potenzialflächen können mehr Geschosswohnungen entstehen. Zu einem früheren Zeitpunkt stehen baureife Flächen zur Verfügung.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik							
B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan							
Leitlinie:	1: X	2:	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Die Möglichkeiten der Neuausweisung von Geschosswohnungsbauflächen, insbesondere im Außenbereich durch Flächennutzungsplanfortschreibungen sollen geprüft werden. Das Ziel besteht darin, durch die Neuausweisung der Flächen und der daraus folgenden Einbringung in das Flächenprogramm im Stadtentwicklungskonzept Wohnen mehr Flächen bereitzustellen, auf denen Geschosswohnungen, vor allem im öffentlich geförderten Segment, oder gegebenenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Form, z. B. als Stapelhäuser, entstehen können. Die Neuausweisung muss im Einklang mit dem Regionalplan stehen, der die Planungsspielräume begrenzt.</p> <p>Die Prüfung der Neuausweisung von Flächen ist erforderlich, da das Flächenangebot, das über den derzeit gültigen Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung realistischer Ausschöpfungsquoten vorhanden ist, unterhalb der aus dem Wachstumspotenzial der Stadt Köln abgeleiteten Bedarfswerte liegt. Dies gilt ungeachtet der beabsichtigten Erhöhung von Mehrfamilienhausanteilen auf geeigneten, bereits im Instrument Flächenmobilisierung erfassten Potenzialflächen (siehe Maßnahmenblatt B1). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Mengeneffekt der zahlreichen Maßnahmen im Bereich Innenentwicklung (siehe Handlungsfeld Innenentwicklung) zu gering ist, um die Differenz zwischen dem absehbaren Wohnbauflächenangebot und dem Volumen möglicher „Nachfrager“ vorrangig nach Geschosswohnungen aufzufangen. Folglich kann das Wachstumsziel nur erreicht werden, wenn neue Flächen im Außenbereich im Wege der klassischen Stadterweiterung erschlossen werden.</p> <p>Um die Zielsetzungen einer nachhaltigen Flächennutzung und der grundsätzlichen Vorrangfunktion der Innen- vor der Außenentwicklung nicht zu konterkarieren, werden nur Flächen in die Prüfung und ggf. Neuausweisung einbezogen, die entlang der Erschließungsachsen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen und die im Fall ihrer Bebauung zu einer Abrundung der Siedlungsgefüge im Außenbereich beitragen. Zu den weiteren Kriterien der Flächeneignungsprüfung zählen unter anderem die Dichte der Umgebungsbebauung und die Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungs- sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Es wird angestrebt, den Flächenmehrbedarf durch behutsame Arrondierungen an geeigneten, infrastrukturell angebundenen Standorten zu gewährleisten. Dem qualitativen Wachstum wird Vorrang vor der Erreichung von Quantitäten eingeräumt. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs der Baulandbereitstellung einerseits und der nach aktuellen Vorausberechnungen langfristig eher rückläufigen Wachstumsdynamik muss die Entwicklung kontinuierlich beobachtet werden (siehe Leitlinie 6 und Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung). Unter veränderten Rahmenbedingungen sind gegebenenfalls eine Anpassung und Nachsteuerung erforderlich.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung prüft die Neuausweisung von Geschosswohnungsbauflächen insbesondere im Außenbereich und auf bisher anders ausgewiesenen Gebieten.							
Sie legt dem Rat ► Beschlussvorlagen zur Einleitung von Flächennutzungsplanfortschreibungen vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Es werden neue Flächen ausgewiesen, auf denen Geschosswohnungen entstehen können.							
Hinweise/Ergänzungen:							
Durch Monitoring wird die Zielgenauigkeit aufgrund des zeitlichen Vorlaufs sichergestellt.							

Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik							
B3 Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen							
Leitlinie:	1: X	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Die Verfügbarkeit von Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb wird geprüft. Dies können zum Beispiel Flächen sein, die gegenwärtig dem Land Nordrhein-Westfalen, dem Bund oder Privaten gehören, oder solche, die als Bahnflächen aufgegeben wurden. Von zentraler Bedeutung ist, dass sich die Flächen zu Wohnzwecken eignen und dass die Flächen mittelfristig disponibel sein müssen, da das Wachstumspotenzial der Stadt Köln im Zeitraum bis zum Jahr 2020 am höchsten ist.</p> <p>Bezogen auf die Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) wird der Erwerb mit einer anschließenden Bebauung mit öffentlichem gefördertem Wohnraum durch einen Beschluss des nordrhein-westfälischen Landtags vom 22.3.2013 (siehe Landtagsdrucksachen-Nr. 16/2278) ermöglicht bzw. vereinfacht. Danach soll das Land NRW Flächen zum Zweck der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum unter anderem gezielt an Kommunen oder die jeweiligen kommunalen Eigengesellschaften verkaufen können; unter bestimmten Voraussetzungen soll die Veräußerung an die Bedingung geknüpft sein, dass mindestens 30% der entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert sind.</p> <p>In Ergänzung dazu prüft die Stadt, ob analog Flächen, die dem Bund oder Privaten gehören oder die nicht mehr als Bahnflächen benötigt werden, kurz- bzw. mittelfristig angekauft werden können. In den Fokus genommen werden soll in diesem Kontext unter anderem nicht mehr benötigter Büroraum.</p> <p>Zu den Kriterien der Flächeneignungsprüfung zählen neben der ÖPNV-Erschließung und der Dichte der Umgebungsbebauung unter anderem die Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungs- sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Im Fall der Eignung erwirbt die Stadt die entsprechenden Flächen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht der Bezirksregierung im Hinblick auf § 90 Absatz 3 Satz 2 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NRW) können in begründeten Einzelfällen gegebenenfalls auch Flächen zu Preisen über dem Verkehrswert angekauft werden. Die Stadt veräußert die Flächen an Investoren, die sich zu der Erfüllung der wohnungspolitischen Zielsetzungen, unter anderem zu der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu einem festgelegten Anteil, verpflichten. Der Zwischenerwerb dient ausschließlich wohnungs- beziehungsweise stadtentwicklungspolitischen Zielen, die fiskalpolitischen Zielvorgaben müssen demgegenüber zurücktreten. Der Zwischenerwerb setzt demnach die Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel voraus.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, Land Nordrhein-Westfalen, gegebenenfalls Bund und Privateigentümer							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung prüft die Verfügbarkeit von zu Wohnzwecken geeigneten und mittelfristig disponiblen Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb. Sie legt dem Liegenschaftsausschuss ► Beschlussvorlagen zum Erwerb geeigneter Flächen vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Es werden Flächen an geeigneten Standorten bereitgestellt, auf denen mittelfristig Geschosswohnungen oder gegebenenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteten Bauformen, wie zum Beispiel Stapelhäuser, entstehen können.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik							
B4 Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Baugruppen							
	1: X	2:	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zum Wohnungsbauprogramm 2015 vom 29.1.2008, Ds. Nr. 2606/2007. Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin möchte Einfluss auf die späteren Nutzungsqualitäten der städtischen Flächen ausüben und zudem bestimmten Zielgruppen privilegierten Zugang zu geeigneten städtischen Grundstücken gewähren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In noch auszuwählenden Pilotquartieren soll hierzu zum einen die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität in einzelnen Modellvorhaben exemplarisch erprobt werden. Ansätze für die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Bestgebotsverfahren beziehungsweise Konzeptqualität ohne Preiswettbewerb haben zum Beispiel Hamburg und München entwickelt. Auf das jeweilige Pilotvorhaben zugeschnitten können dann zum Beispiel wohnungspolitische, ökologische oder städtebauliche Kriterien aufgestellt und bei der Vergabe berücksichtigt werden. Anschließend sind die Projekte umfassend hinsichtlich der Auswirkungen auf den städtischen Haushalt zu evaluieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund des zusätzlichen Aufwandes, und auf eine eventuelle Ausweitung des Ansatzes hin zu bewerten. ▪ Zum anderen soll die Förderung von Zielgruppen (zum Beispiel Baugruppen und Baugemeinschaften) weiter verfolgt werden. Die bisherige Baugruppenförderung umfasst eine zeitlich befristete Grundstücksreservierung für den Erwerb städtischer Grundstücke, eine Festpreisbildung für den Grundstückserwerb auf Basis des Verkehrswertes (kein Preiswettbewerb), ein Beratungsangebot unter anderem durch das Haus der Architektur Köln (HDAK) und die Einräumung ausreichender Planungs- und Vorbereitungszeiten für die Interessenten. Die Unterstützung des Baugruppengedankens soll – gegebenenfalls in Kooperation mit dem HDAK – weiter fortgeführt werden, sobald zentral gelegene innerstädtische Grundstücke angeboten werden können. Dabei sind auch Genossenschaftslösungen zu fördern, und die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ist zu prüfen. Die Vorhaben sind in flächensparenden Bauweisen umzusetzen. 							
Akteure:							
Stadt Köln, eventuell weitere Akteure							
Auftrag an die Verwaltung:							
Anhand von Modellvorhaben in ausgewählten Quartieren wird die Vergabe nach Konzeptqualität exemplarisch erprobt. Die Verwaltung legt dem Rat hierzu eine ► Beschlussvorlage vor. Zudem wird die Förderung von Zielgruppen über die Bereitstellung geeigneter Grundstücke fortgeführt.							
Wirkung der Maßnahme							
Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität stellt die Stadt sicher, dass auf den veräußerten, ehemals städtischen Grundstücken quartiersbezogene Nutzungsqualitäten entstehen. Zugleich kann bestimmten Zielgruppen privilegierter Zugang zu geeigneten Flächen gewährt werden.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Innenentwicklung

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen in diesem Handlungsfeld vor allem das Ziel, Flächen in integrierten und urbanen Lagen zu Wohnzwecken zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum durch Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung zu schaffen. Mit den Handlungsempfehlungen wird die Leitlinie 2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) der Kölner Wohnungspolitik konkretisiert.

Situation

Neue Geschosswohnungen werden in Köln in den nächsten Jahren weiterhin sehr gefragt bleiben. Präferiert werden vor allem die urbanen, gut erschlossenen Lagen. Parallel dazu erfährt der Freiraumschutz aus ökologischen Gründen einen Bedeutungszuwachs. Die Stadt Köln verfolgt den Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Möglichkeiten flächenintensiver Neuausweisungen von Wohnbauland sind begrenzt (siehe Handlungsfeld Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik). Auch die im April 2013 vom Deutschen Bundestag verabschiedete Novellierung des Baugesetzbuches hält die Kommunen dazu an, die Innenentwicklung zu fördern und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren.

Folglich wird die Innenentwicklung an Bedeutung zunehmen: Hierzu zählen Flächenkonversionen in größerem Maßstab, Nachverdichtungen und Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung, zum Beispiel die Schließung von Baulücken, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen. In diesem Kontext sind die Beachtung von klimatischen Effekten und vor allem die Verknüpfung mit den Anpassungsstrategien an den Klimawandel in den verdichteten Kölner Stadträumen unbedingt erforderlich.

Mit dem Ratsbeschluss vom 18.7.2013 wird die Verwaltung beauftragt, Flächen für den Wohnungsbau weiterzuentwickeln und baureif zu machen. Dabei soll der Neubau von Wohnungen vor allem durch die Innenentwicklung realisiert werden. Die im Handlungsfeld Innenentwicklung vorgestellten Handlungsempfehlungen nehmen Bezug auf den Ratsbeschluss, greifen die Aufträge zur Innenentwicklung auf und ergänzen diese.

Handlungsempfehlungen

Die Beschäftigung mit den Konversionsflächen (zum Beispiel Großmarktgelände, Mülheim-Süd, Deutzer Hafen, Clouth-Gelände, Güterbahnhof Ehrenfeld), für die auch Baurecht zu schaffen ist, ist bereits seit Jahren ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung, ohne dass sie bisher in eine Gesamtschau mit Darstellung von Potenzialen und Entwicklungszeiten eingeflossen ist (siehe Maßnahme I1).

Über die darüber hinaus vorhandenen kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale sowie weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten gibt es außer dem Baulückenprogramm kaum Erkenntnisse. Das geplante Handlungskonzept (siehe I2) soll sich mit den unterschiedlichen Ebenen der Innenentwicklung und den dort vorhandenen Potenzialen auseinandersetzen. Das Baulückenprogramm, ein wichtiger Bestandteil der bisherigen aktivierenden Innenentwicklung, wurde mit Ratsbeschluss vom 30.4.2013 (Ds. Nr. 1516/2013) in die Bürgerberatung Bauen im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln integriert.

Weitere Neubaupotenziale liegen in der Weiterentwicklung (Nachverdichtung) der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, die aufgrund ihrer aufgelockerten Bebauung und oftmals integrierten Lage gute Rahmenbedingungen bieten (siehe I3).

Aus Anlass der angestrebten intensiveren Innenentwicklung stellt sich in integrierten Lagen grundsätzlich die Frage nach einer Bevorzugung der Entwicklung von Gewerbebrachen für den Wohnungsbau gegenüber anderen Nutzungsarten (siehe I4).

Tabelle 3 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Innenentwicklung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
I1	Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren	✓		✓		✓		
I2	Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale	✓		✓		✓		
I3	Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre	✓		✓		✓	✓	
I4	Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen			✓		✓		

Innenentwicklung							
I1 Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren							
Leitlinie:	1:	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>In Köln hat in den letzten Jahrzehnten ein – mit dem Strukturwandel einhergehender - kontinuierlicher Abbau von industriellen und gewerblichen Produktionsstätten stattgefunden. Das Resultat ist, dass zunehmend vormals industriell oder gewerblich genutzte Flächen in attraktiven, infrastrukturell gut angebundene und siedlungsstrukturell integrierten Lagen frei wurden und auch zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Exemplarisch zu nennen sind das Stollwerck-Gelände in der Südstadt, das Böcking-Areal in Mülheim, der Rheinauhafen und aktuell das Clouth-Gelände.</p> <p>Zu den aktuellen großen Konversionsflächen der Stadt, von denen sich einige in Rheinnähe befinden, zählen zum Beispiel der Deutzer Hafen, der Mülheimer Süden, der Güterbahnhof Mülheim-Nord, der Güterbahnhof Ehrenfeld, Teilflächen des Standorts der Fachhochschule Deutz, Flächen der geplanten Parkstadt Süd auf dem Großmarktgelände und der Dombrauerei und die Fläche vom Deutschlandfunk am Raderberggürtel sowie gegebenenfalls weitere noch zu ergänzende Flächen mit Vornutzung. Es ist zu prüfen, welche Konversionsflächen generell für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.</p> <p>In einem ersten Schritt sind entsprechende Flächen zu identifizieren – falls dies noch nicht geschehen ist – und auf ihr Potenzial für den Wohnungsbau zu überprüfen. Mögliche Hemmnisse bei der Baureifmachung, wie zum Beispiel Altlasten, Restriktionen des Hochwasser- und Immissionsschutzes oder auch konkurrierende Interessen bezüglich der Nutzung, sind frühzeitig zu beachten und zu beseitigen.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, eventuell weitere Akteure							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung prüft, welche der Konversionsflächen für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.							
Sie legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage zur Priorisierung der Flächen vor, für die vorrangig Entwicklungskonzepte erarbeitet und die vorrangig baureif gemacht werden sollen.							
Wirkung der Maßnahme:							
Es wird Bauland auf vormals anderweitig genutzten Flächen bereit gestellt, auf denen Geschosswohnungen entstehen können. Durch die Wohnnutzung von Konversionsflächen kommt es insgesamt zu einer geringeren Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen (zum Beispiel im Außenbereich) für den Wohnungsbau.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Innenentwicklung							
I2 Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale							
Leitlinie:	1:	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Der Deutsche Bundestag hat am 25.4.2013 das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ im Rahmen des Zweiten Teils der Bauplanungsrechtsnovelle verabschiedet. In diesem Gesetz werden die Kommunen aufgefordert, auf der Grundlage von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren (§§ 1 und 1a Baugesetzbuch).</p> <p>Zu den Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Dachgeschossausbau, ▪ die Aufstockung, ▪ die Nachverdichtung, ▪ die Baulückenschließung. <p>Zurzeit liegen der Stadt Köln keine umfassenden Erkenntnisse über die hier vorhandenen Potenziale vor. In einem ersten Schritt soll über die Untersuchung von Pilotquartieren unterschiedlicher Gebietstypen eine Potenzialabschätzung ermöglicht werden.</p> <p>Da sich die Flächen beziehungsweise Immobilien mit kleinteiligem Innenentwicklungspotenzial fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, müssen die Privateigentümer einbezogen und aktiviert werden. Dies wird - über die aus eigenem Antrieb laufenden Maßnahmen hinaus - nur gelingen, wenn Überzeugungsarbeit mit planerischer Unterstützung und Beratung sowie gegebenenfalls mit einer flankierenden finanziellen Unterstützung in Form von Zuschüssen und/oder Darlehen geleistet werden kann. Die Umsetzung kann im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten und unter Inanspruchnahme von entsprechenden Wohnraumförderungsmitteln erfolgen.</p> <p>Anzunehmen ist, dass die Potenziale lediglich mit hohem Aufwand seitens der Verwaltung zu mobilisieren sind und einen vergleichsweise geringen Mengeneffekt haben. Jetzigen Erkenntnissen nach ist die Mobilisierung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nur durch eine gezielte und intensive Aktivierung der Eigentümer zu realisieren. Ungeachtet der Vermutung einer eher ungünstigen Nutzen-Aufwand-Relation sollen über die Untersuchung anhand von Pilotquartieren in Köln Erfahrungen gewonnen werden, die gegebenenfalls auf die Gesamtstadt übertragen werden können.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung schätzt die Potenziale der kleinteiligen Innenentwicklung durch die Untersuchung an Pilotquartieren mit Unterstützung eines Gutachters ab.							
Sie legt dem Rat gegebenenfalls eine ► Beschlussvorlage zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes für eine kleinteilige Innenentwicklung vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Einschätzung der kleinteiligen Nachverdichtungspotenziale in Köln und gegebenenfalls deren Mobilisierung.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Innenentwicklung							
I3 Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre							
Leitlinie:	1:	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>In den 1950er und 1960er Jahren war die Stadtentwicklung in Köln, wie in vielen anderen Städten, von dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt geprägt. Es bestand ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt, der zuerst durch die im Krieg zerstörten Wohnungen entstand und im weiteren Verlauf durch die Zuzüge nach Köln. Grundsätzlich bieten die in diesem Zeitraum entstandenen Siedlungen aufgrund ihrer vielfach relativ geringen Verdichtung, der oftmals großen Abstandsflächen, zum Beispiel zwischen den Zeilenbauten und der allgemein aufgelockerten Bebauung gute Rahmenbedingungen einer behutsamen Nachverdichtung. Ein Beispiel einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand der 1960er Jahre ist die Siedlung der GAG Immobilien AG in der Moses-Heß-Straße in Stammheim.</p> <p>Im Rahmen einer Untersuchung und in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft ist zu prüfen, welche Entwicklungspotenziale eine Nachverdichtung der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre in Köln bietet. Darunter fallen vor allem die Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch Aufstockung, Dachausbau, Abriss/Neubau und eventuell Anbau sowie durch ergänzenden Neubau auf Freiflächen im Siedlungsgefüge. Die Untersuchung soll darüber hinaus Aussagen zu geeigneten beziehungsweise erfolgversprechenden Formen der Mieterbeteiligung in Bezug auf Nachverdichtungsprojekten enthalten.</p> <p>Nach Fertigstellung der Untersuchung ist zu prüfen, welche Unterstützungsmöglichkeiten die Stadt gezielt leisten kann, um die festgestellten Entwicklungspotenziale im Siedlungsbestand der 1950er und 1960er Jahre in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft auszuschöpfen. Die Umsetzung kann im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme von entsprechenden Wohnraumförderungsmitteln erfolgen.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, Wohnungswirtschaft							
Auftrag an die Verwaltung:							
<p>Die Verwaltung identifiziert kurzfristig zusammen mit den Wohnungsunternehmen geeignete Siedlungen zur Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre.</p> <p>Die Verwaltung legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage zur Umsetzung und zur städtischen Unterstützung dieser Nachverdichtungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls einer Priorisierung der Siedlungen vor.</p>							
Wirkung der Maßnahme:							
Realisierbare Nachverdichtungspotenziale in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre werden mobilisiert.							
Hinweise/Ergänzungen:							
Der vorstellbare Beitrag der Wohnungswirtschaft, eine systematische Überprüfung ihrer Bestände auf deren Nachverdichtungspotenzial in Kooperation mit der Stadtverwaltung durchzuführen, ist gegebenenfalls in die Kooperationsvereinbarung (siehe Maßnahmenblatt K1) aufzunehmen.							

Innenentwicklung							
I4 Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen							
Leitlinie:	1:	2: X	3:	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Historisch gewachsen, verfügt Köln in vielen Lagen, die sich grundsätzlich auch zu Wohnzwecken eignen, über Gewerbestandorte, die - planungsrechtlich gesichert - Bestandsschutz genießen. Wird die Gewerbenutzung aufgegeben, stellt sich regelmäßig die Frage der Nachnutzung.</p> <p>In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung werden Stadträume definiert, in denen der Wohnnutzung wegen veränderter struktureller Rahmenbedingungen und Lagequalitäten planerische Priorität eingeräumt wird. Durch einen solchen Grundsatzbeschluss wird der politische Wille dokumentiert, der Wohnnutzung grundsätzlich dann planerische Priorität einzuräumen sofern die Umstrukturierungsflächen nicht für Gemeinbedarfeinrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten oder Ähnliches benötigt werden.</p> <p>Bei den zu definierenden Vorrangräumen stehen die urbanen, gut erschlossenen, innenstadtnahen Lagen im Vordergrund. Diese Vorgehensweise schafft ein hohes Maß an Transparenz, gibt allen Beteiligten mehr Planungssicherheit und kann dazu beitragen, dem eventuell längeren Brachfallen von bebaubaren Flächen entgegenzuwirken. Der Wohnungsneubau in integrierten Lagen wird somit gefördert.</p> <p>Zur Sicherung des Wirtschafts- und Beschäftigungsstandortes Köln werden aber auch zusammen mit der Wirtschaftsförderung die (Gewerbe-)Standorte identifiziert, die langfristig zu erhalten und zu sichern sind und in keinem Fall einer Fremdnutzung überführt werden sollen. Damit wird auch dem spekulativen Vorhalten von Wohnbauerwartungsland entgegen gewirkt.</p> <p>Die Prüfung der Transformation brachliegender Gewerbeflächen in Wohnen wird bis zum Jahr 2020 befristet, da die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum den Vorausberechnungen nach vor allem kurz- und mittelfristig von hoher Dringlichkeit ist.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung erarbeitet eine ► Beschlussvorlage , die Räume identifiziert, in denen eine Transformation brachliegender Gewerbeflächen in Wohnbauflächen erfolgen kann, sowie Räume benannt werden in denen die Gewerbestandorte nachhaltig zu sichern sind.							
Wirkung der Maßnahme:							
Es werden zusätzlich Flächen an geeigneten Standorten gewonnen, auf denen Geschosswohnungen entstehen können.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem das Ziel, mietpreisgünstige Wohnungen zu bauen und zu erhalten.

Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 1 (Wachstumschancen nutzen), 3 (Sozialen Ausgleich unterstützen) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist sowohl durch eine stetige Verringerung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen als auch durch die allgemeine Steigerung vor allem der Neuvertragsmieten, aber auch der Bestandsmieten in bestimmten Stadtteilen gekennzeichnet.

Die Stadt Köln stellt sich den Aufgaben einer sozialorientierten Wohnungspolitik durch vielfältige Maßnahmen sowohl zur Förderung des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnungen als auch zum Erhalt und zur Pflege des mietpreisgünstigen Wohnungsbestandes. So hat der Rat der Stadt Köln am 2.2.2010 im Vorgriff auf das Stadtentwicklungskonzept Wohnen das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen. Mit diesem Beschluss hat er die Zielzahl des vom Rat der Stadt Köln am 20.7.2004 beschlossenen Wohnungsgesamtplanes von jährlich 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen bestätigt. Das Erreichen der Zielzahl soll ein umfangreicher Maßnahmenkatalog gewährleisten.

Am 15.5.2012 hat der Rat der Stadt Köln den Wiedereinstieg eines kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms beschlossen. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ vom 18.6.2013 wurde bei der Verwaltung eine weitere Vorlage zur Spitzenförderung in Gebieten mit bisher geringem Anteil an geförderten Wohnungsbau ausgearbeitet.

In ihrem Bemühen, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmängel vorzugehen, stößt die Stadt Köln häufig an gesetzliche und praktische Grenzen. Die Stadt Köln erhofft sich, dass aus der Arbeit der Enquête-Kommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ eine Verbesserung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums folgt.

Durch die am 8.12.2011 vom Landtag NRW beschlossene Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFN-GÄndG NRW) kann die Stadt Köln per Satzung für ihr Ortsgebiet regeln, dass die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum (Leerstand, Umwandlung, Abbruch) wieder einem wohnungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegt. Ebenfalls kann sich die Stadt Köln per Satzung Mieterbenennungsrechte für die Belegung von gefördertem Wohnraum sichern. Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung am 27.3.2012 mit der Erstellung entsprechender Beschlussvorlagen beauftragt.

Um die Wohnraumversorgung von Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Kölner Wohnungsmarkt in möglichst breit gestreuter sozialer Mischung zu gewährleisten, arbeitet die Stadt Köln mit der GAG auf der Basis eines Belegungsvertrages zusammen. Darin räumt die GAG der Stadt für aktuell rund 8.200 Wohnungen ein uneingeschränktes Belegungsrecht ein und erhält im Gegenzug einen finanziellen Ausgleich.

Durch eine gezielte Steuerung der Wohnungsbelegung im Verbund mit weiteren sozialen Maßnahmen wird die Entwicklung der Stadtquartiere gefördert und Segregation vermieden. Das bestehende Belegungsrechtssystem läuft mit Wirkung zum 25.6.2015 aus, soll jedoch bis zu diesem Zeitpunkt weiterentwickelt, neu verhandelt und vertraglich abgeschlossen werden.

Zwischen der Stadt Köln, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen besteht eine Belegungsvereinbarung. Sie regelt die Neu- und Wiederbelegung für öffentlich geförderte Wohnungen auch im Falle städtischer Belegungsrechte. Die Vermietungsvorschläge werden seitens der Stadt grundsätzlich und ohne Gegenvorschlag akzeptiert. Die Wohnberechtigten müssen die soziale Dringlichkeit ihrer Wohnungssuche gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern mit ihrem persönlichen Wohnberechtigungsschein belegen. Auf entsprechenden Wunsch werden den Vermieterinnen und Vermietern seitens der Stadt Wohnungsinteressenten vorgeschlagen. Die Versorgung von problematischen Haushalten findet in enger Abstimmung zwischen den Beteiligten statt.

Handlungsempfehlungen

Aus Anlass der zunehmenden Aufwertung einiger Wohnquartiere (Stichwort Gentrifizierung) und der damit in Verbindung zu bringenden Verdrängung von angestammten Haushalten soll im Bedarfsfall künftig das Instrument der Erhaltungssatzung vermehrt genutzt werden (siehe Handlungsempfehlung S2). Grundlage für die eventuelle Anwendung des Instrumentes ist die Analyse der Quartiere (siehe Handlungsempfehlung Q1). Im Bedarfsfall soll zudem die gute Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortgesetzt und Mieterinnen und Mieter in ungenügenden Wohnsituationen aktiviert werden (siehe S3).

Tabelle 4 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Sozialorientierte Wohnungspolitik

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
S1	Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung	✓		✓	✓	✓		
S2	Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen	(✓)		✓		✓		
S3	Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren			✓ ²		✓		✓

² Umsetzung der Handlungsempfehlung ist bedarfsabhängig.

Sozialorientierte Wohnungspolitik							
S1 Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung							
Leitlinie:	1:	2:	3: X	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zum Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm vom 15.5.2012, Ds. Nr. 1295/2012. Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen; Ds. Nr. 2829/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Um die Zielzahl von 1.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen zu erreichen, vergibt die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln zu denselben Konditionen wie das Land Wohnungsbaudarlehen, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent der Landesförderung für den Mietwohnungsneubau aufgebraucht ist. Zusätzlich wird lageabhängig auf Basis eines Förderatlasses der private Grunderwerb für die Errichtung von öffentlich geförderten Wohngebäuden mit 15 bis 20% des Verkehrswertes bezuschusst. Ein weiterer Förderansatz betrifft den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. In 2012 konnten aufgrund von ungünstigen Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (geringe Akzeptanz der Förderkonditionen, niedriges Zinsniveau am Kreditmarkt, hohe Renditeaussichten im freifinanzierten Wohnungsbau sowie ein Mangel an baureifen Grundstücken) nur 210 Mietwohnungen bewilligt werden. Wegen dieser geringen Zahl der Bewilligungen wurden keine Mittel aus dem ergänzenden kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen. Auch die beiden anderen Förderansätze kamen nicht zum Tragen. Die Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich in 2013 verändert. Zum einen sind die Förderkonditionen des Landes für 2013 deutlich verbessert worden, um den Anreiz für private Investoren zu erhöhen, zum anderen hat die Verwaltung dem Rat ein Sonderprogramm zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums zur Beschlussfassung vorgelegt. Zudem wird der Rat in Kürze über die Ausgestaltung eines kooperativen Baulandmodells entscheiden, mit dem Investoren bei der Entwicklung von planungsbedürftigen privaten Flächen unter bestimmten Voraussetzungen u. a. verpflichtet werden, ein bestimmtes Kontingent öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Insgesamt ist in den nächsten Jahren von höheren Bewilligungszahlen auszugehen. Dies bedingt, dass ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Trotz dieser insgesamt positiven Prognose soll das kommunale Wohnungsbauförderprogramm evaluiert werden, um feststellen zu können, welche Optimierungsmöglichkeiten noch bestehen. Zu prüfen ist, ob und gegebenenfalls wie an den „Stellschrauben“ weiterhin gedreht werden muss, um den kommunalen Beitrag zur Erreichung der Zielzahl von 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr noch effektiver auszugestalten. Zudem ist zu prüfen, ob und inwieweit das dem Rat zur Beschlussfassung vorliegende und auf die Förderjahre 2013 und 2014 befristete Sonderprogramm die Ziele des Kooperativen Baulandmodells hinreichend flankiert. Abhängig von dem Ergebnis der Evaluation soll das Kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm dann weiterentwickelt werden. Zur Evaluierung gehört auch die Überprüfung des Förderatlasses. Hier soll die Zielgenauigkeit verbessert und eine Harmonisierung mit der in der Diskussion befindlichen räumlichen Differenzierung der Förderquote im Rahmen des angestrebten Kooperativen Baulandmodells über die Anwendung gleicher Bewertungskriterien erreicht werden. Gemeinsam ist allen drei Instrumenten (Förderatlas, Kooperatives Baulandmodell und Sonderprogramm) das Ziel, eine bessere sozialräumliche Verteilung der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet zu erreichen und vorrangig den Bau in den Stadtteilen zu ermöglichen, in denen der Bedarf besonders groß ist.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung evaluiert das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm und legt dem Rat auf dieser Basis gegebenenfalls eine ► Beschlussvorlage zur Weiterentwicklung des Programms vor.							
Wirkung der Maßnahme							
Es werden mehr öffentlich geförderte Wohnungen in bisher unterversorgten Räumen gebaut.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Sozialorientierte Wohnungspolitik							
S2 Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen							
Leitlinie:	1:	2:	3: X	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zur Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim vom 30.5.1996, Ds. Nr. 0614/096. Ratsbeschluss zum Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept – Teilraum Nord vom 5.5.2009, Ds. Nr. 5365/2007. Beschluss zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen vom 26.9.2013, Ds. Nr. 3173/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden in § 172 die Möglichkeit, durch Satzungsbeschluss Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn sie nach der Bauordnung des Landes keiner Genehmigung bedürfen. Zudem steht den Gemeinden innerhalb des Gebietes ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.</p> <p>In zahlreichen Städten werden soziale Erhaltungssatzungen mit Erfolg angewandt. So hat aktuell etwa München über den 25 Jahre langen erfolgreichen Einsatz dieses Instrumentes berichtet. In den aktuell 14 Erhaltungssatzungsgebieten der bayrischen Landeshauptstadt wohnen etwa 190.000 Menschen, was etwa 12% der Münchner Bevölkerung entspricht. In diesen Gebieten konnten die Aufwertungsprozesse verlangsamt und sozial verträglich gestaltet werden.</p> <p>Auch in Köln wurde immer wieder über das Instrument diskutiert. Mitunter als Reaktion auf allgemeine Entwicklungen des Wohnungsmarktes, mitunter aber auch als Reaktion auf konkrete Umstrukturierungen, von denen Auswirkungen auf benachbarte Wohnquartiere erwartet wurden: Im Zusammenhang mit den Planungen für das Euroforum hat die Stadt Köln 1996 für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim eine soziale Erhaltungssatzung erlassen. Diese Satzung ist bis heute gültig. Als Ergebnis der Beratung über das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept (REK) - Teilraum Nord hat der Rat der Stadt Köln 2009 die Verwaltung mit der Prüfung der Anwendung einer Milieuschutz- bzw. Erhaltungssatzung für den Stadtteil Buchforst beauftragt.</p> <p>Um den aktuellen Entwicklungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt und der drohenden forcierten Verdrängung einkommensschwacher Mieterhaushalte aus ihren angestammten Wohnquartieren in der Innenstadt und innenstadtnahen Wohnlagen entgegenzuwirken, soll das Instrument „soziale Erhaltungssatzung“ zukünftig vermehrt genutzt werden.</p> <p>Es gewinnt absehbar zusätzlich an Gewicht, weil der Landtag die Landesregierung aufgefordert hat, „im Rahmen einer Rechtsverordnung die Aufteilung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in besonders schutzwürdigen Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Genehmigungspflicht [zu] stellen.“ Damit verfolgt der Landtag ausdrücklich das Ziel, den sozialen Charakter vor Ort zu erhalten, und die Verdrängung langjähriger Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
<p>Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch [siehe Maßnahme Q1]. Die Verwaltung legt dem Rat</p> <p>► Beschlussvorlagen zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen für ausgewählte Gebiete vor.</p> <p>Um frühzeitig Erkenntnisse zu sammeln, soll mit einem Pilotprojekt begonnen werden.</p>							
Wirkung der Maßnahme:							
In den ausgewählten Stadtteilen werden Aufwertungsprozesse verlangsamt und sozial verträglich gestaltet.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Sozialorientierte Wohnungspolitik							
S3 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren							
Leitlinie:	1:	2:	3: X	4:	5:	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Seit 1995 arbeitet die Stadt Köln mit dem Mieterverein Köln zusammen. Nach dem Wegfall des Bundessozialhilfegesetzes wurde die Zusammenarbeit aufgrund der gewonnenen Erfahrungen für den Berechtigtenkreis nach dem SGB XII zum 1.1.2005 fortgesetzt und zum 1.11.2005 auf den Berechtigtenkreis nach dem SGB II ausgeweitet.</p> <p>Bei der Übernahme von Unterkunftskosten im Rahmen des SGB II und SGB XII kann eine Überprüfung der mietrechtlichen Fragen durch die Sachbearbeitung im Hinblick auf deren Vielfältigkeit und der sich häufig ändernden Rechtsprechung nur bedingt vorgenommen werden. Aus diesem Grund finanziert das Amt für Soziales und Senioren Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII im Bedarfsfall die Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e. V. für die Dauer eines Jahres.</p> <p>Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII werden durch die Inanspruchnahme des Mietervereins bei der Durchsetzung ihrer mietrechtlichen Ansprüche unterstützt. Dies ist auch angezeigt, wenn Wohnungsmängel bekannt werden.</p> <p>In den Stadtteilen Chorweiler und Finkenbergr, in denen gehäuft Schäden und Mängel an Wohnungen bekannt geworden sind und die Eigentümer der Aufforderung, diese zu beseitigen, nicht oder nur in unzureichendem Umfang nachkommen, hat die Stadt Köln die Mietberatung intensiviert: Die leistungsberechtigten Mieterinnen und Mieter wurden aufgefordert, sich durch den Mieterverein oder direkt anwaltlich vertreten zu lassen, die Wohnungsmängel zu melden und – wo begründet – die Miete zu mindern.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, Mieterverein, Transferleistungsbezieherinnen und -bezieher							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung setzt die bisherige Zusammenarbeit mit dem Mieterverein fort.							
In besonders drängenden Fällen wird die aktivierende Mieterberatung auf weitere Stadtteile ausgeweitet.							
Wirkung der Maßnahme:							
Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII gelingt es verstärkt, ihre mietrechtlichen Ansprüche durchzusetzen.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Energetische Modernisierung

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes das Ziel, die Wohnungsbestände an die aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen.³ Hierzu wird eine deutliche Erhöhung der Modernisierungsrate angestrebt. Mit den Maßnahmen wird die Leitlinie 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

Situation

Die energetische Modernisierung der Altbaubestände ist eine der zentralen Zukunftsaufgaben der Stadt. Darunter fallen vor allem die Bestände, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 (WSVO) errichtet wurden. In Köln sind in etwa 75% der Wohngebäude (Referenzjahr 2011) von diesem Sachverhalt betroffen. Ob eine (Teil-) Modernisierung dieser Bestände bereits erfolgt ist, kann derzeit nicht festgestellt werden. Da (Teil-) Modernisierungen in der Regel nicht genehmigungsbedürftig sind, liegen hierzu keine belastbaren Daten vor. Als Mitglied des Europäischen Bürgermeisterkonvents hat die Stadt Köln das Ziel erklärt, bis 2020 unter anderem die CO₂-Emissionen um mindestens 20% zu senken und die Energieeffizienz um 20% zu steigern. Insbesondere in der energetischen Sanierung alter Wohnungsbestände sind dabei enorme CO₂-Minderungspotenziale.

Mit der Sanierung der Altbaubestände sind folgende Effekte verbunden:

- **Klimaschutz:**
Durch die energetische Optimierung der Gebäude wird das Klima weniger belastet, insbesondere durch eine verbesserte Wärmeisolierung und Heiztechnik können erhebliche Energieverluste vermieden werden.
- **Wertsteigerung:**
Durch Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Steigerung des Immobilienwertes. Daneben kommt es wegen der besseren Wohnqualität nach einer Sanierung oftmals zu einer höheren Nachfrage nach diesen Wohnungen (ersten Erkenntnissen nach auch unabhängig von der Lage innerhalb der Stadt).
- **Arbeitsmarkt:**
Die energetische Modernisierung hat zudem positive Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt durch die Beauftragung entsprechender Fachunternehmen aus der Region (zum Beispiel Architektenbüros, Handwerkerbetriebe.).
- **Herausforderung Sozialverträglichkeit:**
Mit der energetischen Optimierung des Bestandes geht in der Regel eine Erhöhung der Kaltmieten einher. Insgesamt führt dies auch trotz der Reduzierungen der Nebenkosten durch Energieeinsparungen (Heiz- und Betriebskosten) zu höheren Warmmieten. Als Resultat kommt es an manchen Standorten zur Verdrängung von Haushalten, die sich diese neue Miete nicht mehr leisten können. Aufgrund der zu erwartenden steigenden Energiekosten (zum Beispiel in Folge der Energiewende) ist jedoch auf längere Sicht zumindest eine Kostenneutralität nicht ausgeschlossen.

³ Die energetischen Anforderungen der Bestandssanierung werden im Rahmen des Konzeptes „Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung“ in Form von anzustrebenden Zielwerten, abhängig von der baulich-technischen Ausgangssituation des Einzelgebäudes, konkretisiert.

- **Wirtschaftlichkeit**
Investoren werden dann in ihren Bestand investieren, wenn sich die Investition für sie rechnet. Der Vermieter kann die Investitionskosten zu einem bestimmten Anteil auf die Kaltmiete umlegen. Die Mietrechtsänderung (MietRÄndG) vom 1.5.2013 soll es Vermietern erleichtern, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Handlungsempfehlungen

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln wird in 2013 das Integrierte Klimaschutzkonzept für Köln vorlegen. Einen Schwerpunkt nehmen dabei die energetische Modernisierung von Gebäuden sowie begleitende Maßnahmen ein. Bereits im Dezember 2011 wurde das vorgezogene Sofortprogramm („Impuls 20ELF“) vom Rat beschlossen. Dieses Sofortprogramm beinhaltet wohnungsmarktrelevante Maßnahmen wie die Initiierung von Leuchtturmprojekten, die Integration des Themas „Energie“ im Wohnungsbauforum oder auch eine Stromsparinitiative für private Haushalte. Die Entscheidung zur Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für die private Altbaumodernisierung wurde demgegenüber wegen der Haushaltssituation vorerst zurück gestellt. Um die Modernisierungsrate deutlich zu steigern, sind Anreizsysteme aufzuzeigen und mit der Wohnungspolitik zu erarbeiten und einzurichten. Ansätze für erfolgreiche kommunale Förderprogramme haben Städte wie beispielsweise München, Düsseldorf oder auch Hamburg entwickelt.

Es besteht generell ein Zielkonflikt zwischen hohen energetischen Anforderungen sowie Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen. Um das Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen zu erreichen, insbesondere die Modernisierungsrate⁴ zu steigern, wird daher ein kommunales Förderprogramm notwendig sein (siehe Maßnahmenblatt E2). Zur Weiterentwicklung eines zielgerichteten Konzeptes ist deshalb das Startprojekt „Wärme- und Altbausanierung“ im Rahmen von SmartCity Cologne beschlossen worden. Mit einem kommunalen Förderprogramm sollen künftig vor allem private Kleineigentümer stärker gefördert und unterstützt werden. Die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung, vor allem unter dem Aspekt der Sozialverträglichkeit, sollen zudem mit der Wohnungswirtschaft an Best Practice aus der Kölner Region aufgearbeitet, und an zentraler Stelle diskutiert und vorgestellt werden (siehe Maßnahmenblatt E1).

Tabelle 5 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Energetische Modernisierung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
E1	Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“				✓	✓	✓	✓
E2	Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung			✓		✓		

⁴ Ziel der Bundesregierung ist es eine Modernisierungsquote von 5% zu erreichen.

Energetische Modernisierung							
E1 Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5: X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Die gegenwärtig sehr dynamische Entwicklung der Energiepreise wirkt sich spürbar auf die Nebenkosten der Haushalte aus und kann an nachgefragten Wohnstandorten zur Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte führen. Durch energetische Modernisierungsmaßnahmen kommt es in der Regel zu Erhöhungen der Kaltmieten. Diese führt oft, auch trotz der Reduzierungen der Nebenkosten durch Energieeinsparungen, nicht zu einer Warmmietenneutralität. Das Ergebnis ist, dass einkommensschwächere Haushalte sich ihre Wohnung nach der Modernisierung nicht mehr leisten können. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte dies jedoch nicht zu einem Absenken der aus Klimaschutzgründen und entsprechenden Verpflichtungen erforderlichen energetischen Standards führen.</p> <p>Allgemein stellt sich die Frage nach einer Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Konditionen, insbesondere auch für private Investoren. Energetische Sanierungen von Bestandsimmobilien müssen sich auch für den privaten Einzeleigentümer auszahlen und der betriebene Aufwand überschaubar bleiben. Die Mietrechtsänderung (MietRÄndG) vom 1.5.2013 soll es Vermietern künftig erleichtern, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, das Thema „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“ im Rahmen des Kölner Wohnungsbauforums zu thematisieren und zusammen mit den Akteuren aufzuarbeiten. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen zusammengefasst werden, wobei das Ziel ist, die Informationen in einer Fachveranstaltung mit Ausstellung von guten Beispielen, insbesondere auch aus dem Kölner Raum, zu bündeln. Die Ergebnisse sind zudem in einer Dokumentation zur weiteren Information zusammenzuführen.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln und Wohnungswirtschaft (Wohnungsbauforum)							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung bereitet gemeinsam mit Mitgliedern des Wohnungsbauforums die Erkenntnisse zur „Energetischen Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“ durch eine Fachtagung, eine Ausstellung und eine Broschüre auf.							
Wirkung der Maßnahme:							
Es werden Beispiele kommuniziert, wie mehr Wohnungen zu sozial verträglichen Kosten energetisch modernisiert werden können.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Energetische Modernisierung							
E2 Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5: X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
<p>Ratsbeschluss zum Sofortprogramm „Impuls 20ELF“ vom 20.12.2011, Ds. Nr. 3272/2011. Anmerkung: Der Maßnahmenvorschlag (A9) für ein kommunales Förderprogramm zur privaten Altbaumodernisierung wurde wegen der Haushaltssituation zurückgestellt.</p>							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Das Ziel des Sofortprogramms „Impuls 20ELF“, eine Minderung des CO₂-Ausstoßes auch durch eine deutliche Erhöhung der jährlichen energetischen Modernisierungsraten des Wohnungsbestandes zu erreichen, entspricht dem Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Die angestrebte Erhöhung der Modernisierungsrate des Bestandes (Die Modernisierungsrate wird zurzeit auf circa 1% pro Jahr geschätzt) ist nur unter der Voraussetzung umzusetzen, dass auch die vielen Einzeleigentümer vermehrt investieren.</p> <p>In Köln sind in etwa 60% des Wohnungsbestandes im Besitz von Kleineigentümern oder nicht organisierten (Wohnungs-)Unternehmen. Die Mobilisierung dieser privaten Eigentümer wird der zentrale Ansatzpunkt sein, um eine höhere Modernisierungsrate zu verwirklichen.</p> <p>Damit Einzeleigentümer in höhere energetische Modernisierungsstandards investieren ist es notwendig von Seiten der Stadt zusätzliche Anreize zu schaffen, um neben den ökologischen den wirtschaftlichen und sozialen Ansprüchen gerecht zu werden. Erste Erkenntnisse können kommunale Förderprogramme aus anderen wachsenden Großstädten, wie insbesondere München, geben. München unterstützt bereits seit 1989 mit dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) interessierte Bürgerinnen und Bürger bei der Energieeinsparung und dem Umstieg auf erneuerbare Energien.</p> <p>Ein Problem bei der Einschätzung von Handlungsbedarf und Einsparpotenzial der energetischen Modernisierung ist die unbefriedigende Datengrundlage. Im Rahmen des aufzubauenden Monitoring „Wohnen“ sind daher auch die Daten zum Thema energetische Modernisierung zu ergänzen.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
► Beschlussvorlage für den Rat: Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für die private Altbaumodernisierung							
Wirkung der Maßnahme							
Es werden mehr Wohnungen energetisch modernisiert. Das kommunale Förderprogramm bietet zudem eine gezielte Ergänzung zu Bundes- und Landesförderung.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem das Ziel, die Wohnungsbestände dem demographischen Wandel anzupassen. Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 1 (Wachstumschancen nutzen) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

Situation

In Köln lebten Anfang 2012 102.499 Menschen mit einer anerkannten Schwerbehinderung von mindestens 50 Prozent; bis zum Jahr 2025 wird die Gruppe der über 75-Jährigen stark wachsen. Der weitaus überwiegende Teil der Kölner Wohnungen ist jedoch nicht altengerecht und entspricht nicht den Standards der Barrierefreiheit. Es fehlen Angebote an betreutem Wohnen und häuslicher Pflege.

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer immer größeren Anzahl von älteren und behinderten Personen ist eine große Herausforderung. Um älteren und behinderten Kölner Bürgerinnen und Bürgern den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen erforderlich. Vielfach kann der Bestand aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. In diesen Fällen steht die Reduzierung der Barrieren im Vordergrund.

Um älteren und behinderten Personen den möglichst langen Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen, müssen auch die Wohnquartiere altengerecht und barrierefrei werden. Hierzu trägt die Stadt Köln beispielsweise mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei, dass die wohnungsnahе Versorgung mit den alltäglich nachgefragten Waren und Dienstleistungen sichern soll. Zudem müssen auf öffentlichen Wegen, Plätzen und in Grünanlagen durch Neu- und Umbau Barrieren beseitigt und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für ältere und behinderte Personen verbessert werden.

Die Landesregierung hat angekündigt, die Regelungen zur Barrierefreiheit in der Landesbauordnung (BauO NRW) zu überarbeiten. Insbesondere sind Änderungen im § 55 BauO NRW, der für die Barrierefreiheit bei öffentlichen Bauwerken die zentrale Norm darstellt, und § 49 BauO NRW, der die Barrierefreiheit in Wohngebäuden regelt, zu erwarten. Dies wird Auswirkungen ebenso auf den barrierefreien/barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes wie auf den Wohnungsneubau haben und dazu beitragen, dass sich das Angebot an barrierefreien/barrierearmen Wohnungen verbessert.

Die Stadt Köln stellt sich der Aufgabe, altengerechte und barrierefreie Wohnungen zu schaffen, durch vielfältige Aktivitäten. Bei der Umsetzung des Handlungskonzeptes Behindertenpolitik „Köln überwindet Barrieren – eine Stadt für alle“ (Ratsbeschluss vom 10.09.2009) auf Grundlage des 1. Folgeberichtes zum Handlungskonzept Behindertenpolitik (Ratsbeschluss vom 20.9.2012) verfolgt sie als oberstes Ziel die Erhöhung der Zahl der neu gebauten barrierefreien Wohnungen und die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand. Weitere Prioritäten sind die Fortsetzung der Beratungsgespräche und die Werbung für barrierefreies Bauen bei Investoren und Bauherren und die Ausweitung der Wohnmöglichkeiten für Menschen mit autistischen Symptomen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Wohnformen spezieller Nachfragergruppen zu. Neben den Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist dies beispielsweise das integrierte Wohnen von Behinderten und Nicht-Behinderten. (Siehe Leitlinien für ein soziales Köln, Ratsbeschluss vom 25.9.2008, und Handlungskonzept Demographischer Wandel – Bericht, Ratsbeschluss vom 17.12.2009).

Bereits im Wohnungsgesamtplan 2004 wurde dem Service-Wohnen eine zunehmende Bedeutung zugewiesen. Hierbei wird das Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ kombiniert mit professioneller Serviceleistung (bis hin zur Pflege), die entweder vor Ort (das heißt innerhalb des Wohnprojektes) bereitsteht oder durch externe Dienste erbracht wird. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sollen Varianten des Service-Wohnens (selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte, Wohnprojekte mit flankierenden Service-Angeboten, Wohnprojekte mit integrierten Service-Angeboten und Wohnprojekte im Pflegeheimverbund) ausgeweitet werden.

Handlungsempfehlungen

Die in Köln sehr erfolgreich gestartete Initiative zur Einrichtung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten soll weiter verfolgt werden (siehe Maßnahme A2). Das erklärte Ziel ist, möglichst ein Wohnprojekt in jedem Stadtbezirk zu realisieren.

Auch das Modellprojekt der GAG Immobilien AG zum Thema „Altersgerecht umbauen“ soll breiter bekannt gemacht werden. Wünschenswert wäre, dass weitere private Investoren sich hieran ein Beispiel nehmen und über die Erfahrungen und Erkenntnisse der GAG Immobilien AG aktiviert werden, ihre eigenen Bestände in Bezug auf den demographischen Wandel hin anzupassen.

Tabelle 6 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes
Altengerechtes und barrierefreies Wohnen

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs- wirtschaft	Weitere
A1	Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen			↘		↘	↘	
A2	Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren				↘	↘	↘	

Altengerechtes und barrierefreies Wohnen							
A1 Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5: X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Um ihren Wohnungsbestand in größerem Umfang barrierefrei oder zumindest barrierearm zu gestalten, beteiligt sich die GAG Immobilien AG an dem Modellvorhaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Wohnquartieren.</p> <p>Die GAG Immobilien AG untersucht, wie bei anstehenden energetischen Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden der Abbau von Barrieren mit bearbeitet werden kann und wie sich dabei das KfW-Förderprogramm „Altengerecht Umbauen“ nutzen lässt. Weiterhin wird untersucht, wie sich im Zuge der Sanierung Maßnahmen für eine spätere individuelle Anpassung der Wohnung vorbereiten lassen. Während der Sanierung sollen außerdem Methoden zur Information, Beteiligung und Begleitung der Mieterinnen und Mietern erprobt werden mit dem Ziel, die Akzeptanz der Maßnahmen zu steigern.</p> <p>Zu den Zielen des Modellvorhabens zählt u. a. die Übertragung der gewonnenen Erkenntnisse auf vergleichbare Gebäudetypen und andere Eigentümer. Die Stadt Köln hat ein hohes Interesse an diesem in Köln unter dem Titel "Köln for all" eingeleiteten Forschungsprojekt. Deshalb hat sie im Oktober 2010 einen Kooperationsvertrag mit der GAG Immobilien AG unterzeichnet und unterstützt das Projekt.</p> <p>Nun sollen die im Forschungsprojekt "Köln for all" gewonnenen Erkenntnisse in Köln bekannt gemacht werden. Seitens der GAG Immobilien AG ist angedacht, die Ergebnisse des Modellprojektes demnächst in einem „Technischen Handbuch“ festzuhalten, welches für künftige Umbaumaßnahmen sachdienlich sein wird.</p>							
Akteure:							
GAG Immobilien AG, Kooperationspartner: Stadt Köln, Fachhochschule Köln und Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, Ausweitung der Kooperation auf das Zentrum für selbstbestimmtes Leben (ZsL) Köln und wohn mobil (Beratungsstelle für Wohnraumanpassung und Wohnungswechsel) prüfen							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung macht gemeinsam mit der GAG Immobilien AG die im Modellprojekt "Köln for all" gewonnenen Erkenntnisse zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Infrastruktur durch eine Ausstellung, ein Begleitprogramm und eine Broschüre bekannt.							
Wirkung der Maßnahme:							
Die Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ werden bekannt, und der Wohnungsbestand wird vermehrt barrierefrei oder zumindest barrierearm umgebaut.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Altengerechtes und barrierefreies Wohnen							
A2 Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5: X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zum Generationenübergreifenden Wohnen in Köln vom 15.12.2005, Ds. Nr. 1661/2005.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen mehreren Generationen ein Zusammenleben unter einem Dach und ein Miteinander mit gegenseitiger Hilfe und Unterstützung. Diese Wohnmodelle ergänzen den bestehenden Markt konventioneller Wohnformen und erweitern die Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende.</p> <p>Bereits im Wohnungsgesamtplan von 2004 hat der Rat der Stadt Köln den „Aufbau zielgruppengerechter Angebote im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung“ als Leitlinie für die städtische Wohnungspolitik festgelegt und das Ziel formuliert, Wohnformen spezieller Nachfragegruppen (Wohnen im Generationenverbund) zu berücksichtigen. Durch den Ratsbeschluss „Generationenübergreifendes Wohnen in Köln“ wurde dieses Ziel präzisiert. Zunächst sollte mindestens ein Standort pro Stadtbezirk benannt werden, der sich jeweils für die Erstellung von generationsübergreifenden Wohnanlagen in Köln eignet. Als langfristiges Ziel wurde die Versorgung sämtlicher Stadtteile festgehalten.</p> <p>Auf der Grundlage dieses Ratsbeschlusses konnten in Köln bisher insgesamt fünf Mehrgenerationen-Wohnprojekte realisiert werden. Städtisch bezuschusst wurden sowohl die einzelnen Wohneinheiten als auch der Gemeinschaftsraum und die Projektmoderation. Zusätzlich wurden zwei städtische Grundstücke für den Bau von Mehrgenerationenwohnprojekten zum Erwerb durch den Investor zur Verfügung gestellt. Ziel bleibt, auch in den Stadtbezirken Pilotprojekte zu initiieren, in denen bisher noch keine Mehrgenerationen-Wohnprojekte realisiert worden sind.</p> <p>Aktuell ist im Baugebiet Sürther Feld im Stadtbezirk Rodenkirchen ein städtisches Geschosswohnungsbaugrundstück für Mehrgenerationenwohnen ausgeschrieben. Der Verlauf dieses Projektes wird darüber Aufschluss geben, ob Mehrgenerationen-Wohnprojekte ausschließlich über die Bereitstellung städtischer Grundstücke und ohne eine Zuschussgewährung realisiert werden können.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln und sozial engagierte Wohnungsbauinvestoren							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung wertet die Erfahrungen mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Baugebiet Sürther Feld aus und legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage mit Vorschlägen zur künftigen Initiierung weiterer Mehrgenerationen-Wohnprojekte vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte werden realisiert.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Ziele und Leitlinien

Die Maßnahmen dieses Handlungsfeldes haben in besonderem Maße Querschnittscharakter und berühren daher umfassend die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 3 (sozialer Ausgleich), 4 (Partnerschaftliche Quartiersentwicklung) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist neben der stetigen Verringerung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen und der problematischen Steigerung der Mieten auch durch eine zunehmende Polarisierung zwischen den Stadtteilen, den demographischen Wandel und die Herausforderungen des Klimaschutzes gekennzeichnet. In der Stadt gibt es Quartiere, deren Bewohnerinnen und Bewohner oft in wirtschaftlicher, politisch-kultureller, gesundheitlicher oder bildungsbezogener Hinsicht benachteiligt sind. Hinzu kommen häufig zu kleine und unzureichend instand gehaltene Wohnungen und Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. Dem stehen Quartiere gegenüber, deren Bewohnerinnen und Bewohner sich überwiegend in einer guten und ausgewogenen Lebenslage befinden.

Der demographische Wandel und der Klimaschutz erfordern Anpassungen der Gebäude, der Wohnumfelder und der sozialen und technischen Infrastrukturen, die nicht von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern und auf einzelnen Grundstücken bewältigt werden können. Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss Bestandteil einer integrativen Stadtentwicklungspolitik sein. Dabei wird es in den bestehenden Quartieren sowohl um ergänzenden Wohnungsneubau als auch um die Verbesserung des Wohnungsbestandes gehen.

Der gewachsenen Bedeutung der Wohnquartiere entspricht auch die Neuausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen: Die Städtebauförderungs- und Wohnraumförderungsprogramme sollen stärker verzahnt und konzentriert werden. Ziel dieser Neuausrichtung ist eine Quartiersentwicklung als Gemeinschaftsinitiative für gutes und bezahlbares Wohnen. Hierzu trägt auch die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung als Instrument der präventiven Quartiersentwicklung bei.

Die Stadt Köln stellt sich den Aufgaben einer Quartiersentwicklung bereits durch vielfältige Maßnahmen:

- durch räumliche Entwicklungskonzepte, beispielsweise für Porz-Mitte, Lindweiler oder für die südliche Innenstadterweiterung (ESIE);
- durch das „Soziale Stadt“-Programmgebiet (Mülheim 2020) und die bestehenden Sanierungsgebiete Bocklemünd-Mengenich und Finkenbergring sowie das geplante Sanierungsgebiet Chorweiler-Mitte;
- durch die Förderung der Eigentümerkooperation im Modell einer wohnbezogenen Immobilienstandortgemeinschaft (HID) in Humboldt-Gremberg;

- durch das Konzept „Lebenswerte Veedel - Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln“ in elf Sozialraumgebieten, die kommunale Förderung (der Gemeinwesenarbeit in vier Wohngebieten in Buchheim, Dünnwald, Holweide und Ostheim, in denen benachteiligte Bevölkerungsgruppen aktiviert und ihre Partizipation ermöglicht werden), und die Förderung von quartiersbezogenen Seniorenetzwerken in 32 Stadtteilen.

Handlungsempfehlungen

In einem ersten Schritt sind die Quartiere zu identifizieren, die in den nächsten Jahren einen besonderen Entwicklungs- und Hilfebedarf haben. Nach der Gebietstypisierung sind die ausgemachten Quartiere konzeptionell zu erschließen und passgenaue Handlungsempfehlungen zu formulieren und anzuwenden.

Tabelle 7 Übersicht über die Handlungsempfehlung des Handlungsfeldes Quartiersentwicklung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
Q1	Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten	✓		✓		✓		

Quartiersentwicklung							
Q1 Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten							
Leitlinie:	1:	2:	3: X	4: X	5: X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zur Einleitung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen Meschenich vom 5.5.2009 (Ds. Nr. 0274/2009); Ratsbeschluss zur Einleitung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen Chorweiler-Mitte vom 14.7.2011 (Ds. Nr. 2538/2011).							
Beschreibung der Maßnahme:							
Die zunehmende Polarisierung zwischen den Stadtteilen, der demographische Wandel und die Herausforderungen des Klimawandels erfordern eine konzeptionelle Neuausrichtung der räumlichen Stadtentwicklungspolitik.							
Sie muss stärker als bisher integrativ ausgerichtet sein, die Bewohnerinnen und Bewohner einbeziehen, und sie muss auf unterschiedliche Anforderungen zielgerichtet reagieren. Stadträume im Strukturwandel (wie die südliche Innenstadt-Erweiterung oder der rechtsrheinische Kernraum) oder Quartiere im sozialen und demographischen Wandel benötigen unterschiedliche Konzepte.							
Nachhaltige Stadtteilentwicklungsplanung zielt darauf ab, die Wohnquartiere ganzheitlich zu stärken und zu stabilisieren und damit ein positives Klima für private und öffentliche Investitionen in Bestand und Neubau zu schaffen. Es ist aber auch dafür Sorge zu tragen, dass in stark nachgefragten Quartieren Aufwertungsprozesse sozial verträglich gestaltet werden.							
Die Stadt Köln greift entsprechende programmatische Impulse der Landesregierung für eine präventive und integrative Quartiersentwicklung auf. Zudem sind Integrierte Handlungskonzepte, die aus teilräumlichen Entwicklungskonzepten für Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf abgeleitet sind, Voraussetzung für die Einwerbung von Fördermitteln.							
Durch eine stadtweite Untersuchung sind daher Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf zu identifizieren. Ziele und Handlungserfordernisse der Quartiersentwicklung sind nach Erfordernis angemessen mit der Bewohnerschaft, lokalen Akteuren und Fachverwaltungen abzuklären.							
Die Prioritäten zur Erarbeitung von Entwicklungs- und Integrierten Handlungskonzepten für Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf sind vom Rat auf der Grundlage der stadtweiten Untersuchung festzulegen.							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch und erarbeitet Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe für die identifizierten Quartiere.							
Die Verwaltung legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage zur Priorisierung von Quartieren, für die Entwicklungs- und integrierte Handlungskonzepte zu erarbeiten sind, vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Ausgewählte Wohnquartiere werden gestärkt und stabilisiert; Aufwertungsprozesse werden verlangsamt und sozial verträglich gestaltet.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes das Ziel, sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft zu der Erreichung der Ziele der Kölner Wohnungspolitik zu verpflichten und hierzu auch die Beratungsleistungen rund um das Thema Wohnen zu verstärken. Mit den Maßnahmen wird die Leitlinie 7 (Intensivierung von Kooperation und Dialog) konkretisiert.

Situation

Die Verwaltung hat nur eine begrenzte Anzahl von Instrumenten, um auf die verschiedenen Entwicklungen des Wohnungsmarktes Einfluss zu nehmen. Die Bedeutung von partnerschaftlichen Vereinbarungen zwischen den Städten und Wohnungsmarktakteuren nimmt daher zu. Ein Beispiel ist das in der Hansestadt Hamburg getroffene „Bündnis für das Wohnen“, eine Vereinbarung der Landesregierung mit den dort ansässigen wohnungswirtschaftlichen Verbänden über unter anderem den Wohnungsneubau, den Klimaschutz und die Energieeffizienz.

Handlungsempfehlungen

Die Stadt Köln verfügt mit dem Kölner Wohnungsbauforum seit 2005 über eine bereits etablierte Plattform, die auf einem vertrauensvollen Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes aufbaut. Der Beschluss hierzu geht auf den Wohnungsgesamtplan aus dem Jahr 2004 zurück. Die Mitglieder des Wohnungsbauforums setzen sich zusammen aus Akteuren der Fachverwaltung, der Wohnungswirtschaft, der Finanzdienstleister, der Kommunalpolitik sowie weitere Interessenvertretungen, wie beispielsweise dem Mieterverein und dem Haus- und Grundbesitzerverein. Die Kernaufgaben bestehen in einem offenen, vertrauensvollen Informationsaustausch sowie der Beratung von Politik und Verwaltung. Zuletzt hat sich das Wohnungsbauforum schwerpunktmäßig mit den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen beschäftigt. Das Kölner Wohnungsbauforum dient auch als wichtige Plattform für die Erarbeitung der vorgeschlagenen wohnungswirtschaftlichen Vereinbarung (siehe Maßnahme K1).

Mit dem Ratsbeschluss vom 18.7.2013 wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung auszuschöpfen. Eine Handlungsempfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist es, die Dienstleistungen rund um das Wohnen für Bauwillige und Investoren attraktiver und leichter zugänglich zu gestalten. Hierzu gehört vor allem die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung (siehe K3).

Wesentliche wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele sind nur in Kooperation mit den Nachbarkommunen zu erreichen. Die Stadt Köln strebt daher eine Intensivierung der Abstimmung und Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion an (siehe K4). Neben dem etablierten Kölner Wohnungsbauforum ist die Kooperationsvereinbarung als zweiter wichtiger Pfeiler der gewünschten engen und langfristig angelegten Zusammenarbeit zum „Wohnen in Köln“ zu verstehen.

Tabelle 8 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Kommunikation, Kooperation und Beratung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs- wirtschaft	Weitere
K1	Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft		✓			✓	✓	✓
K2	Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben				✓	✓	✓	✓
K3	Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung	✓		✓		✓		
K4	Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion			✓		✓		✓

Kommunikation, Kooperation und Beratung							
K1 Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6:	7: X
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
Die Erreichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen setzt unter anderem voraus, dass die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren stärker als bisher in den Wohnungsneubau investiert.							
Um die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu fördern, soll eine entsprechende Kooperationsvereinbarung getroffen werden. Als Beispiel kann hier das „Bündnis für das Wohnen“ der Stadt Hamburg herangezogen werden.							
Die Kooperationsvereinbarung könnte beispielsweise folgende Aspekte umfassen:							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinsame Verfolgung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, inklusive Zielzahlen (zum Beispiel zum Wohnungsneubau und der Anzahl geförderter Wohnungen). ▪ Vereinbarungen mit einzelnen bedeutsamen Wohnungsunternehmen beziehungsweise Gruppen von Unternehmen (zum Beispiel Genossenschaften), zum Beispiel zu spezifischen Zielzahlen für den Neubau. ▪ Vereinbarungen zur Intensivierung von energetischen und altersgerechten Umbaumaßnahmen unter gleichzeitiger Beachtung der Sozialverträglichkeit. 							
Neben den Verpflichtungen der Wohnungswirtschaft muss in der Kooperationsvereinbarung auch die Bereitschaft der Stadt Köln zum Ausdruck gebracht werden, die ihr möglichen Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus, zum Beispiel bei der Baulandausweisung und im Infrastrukturausbau, zu unternehmen. Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Kooperationsvereinbarung soll eine Diskussion im Wohnungsbauforum und der konzeptbegleitenden Arbeitsgruppe StEK Wohnen sein, in der gegenseitige Erwartungen und Bereitschaften festgestellt werden können.							
Akteure:							
Stadt Köln, Wohnungsbauforum/Wohnungswirtschaft, weitere wohnungspolitische Akteure							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Kölner Wohnungswirtschaft vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Durch eine Vereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung verpflichten sich beide Seiten dazu, auf die Ziele der Kölner Wohnungspolitik hinzuarbeiten.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Kommunikation, Kooperation und Beratung							
K2 Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6:	7: X
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Wohnungswirtschaftliche Innovationen sind in der Regel mit besonderen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Modellvorhaben dienen vor diesem Hintergrund dazu, diese Risiken abzufedern, so dass die Innovationen erprobt werden können und das daraus resultierende Wissen anderen Marktteilnehmern zur Verfügung gestellt werden kann. Im wohnungspolitischen Kontext dienen Modellvorhaben besonders dazu, die Anpassung des Wohnungsangebotes an neue beziehungsweise veränderte Wohnbedürfnisse (zum Beispiel Zunahme von Ein-Personen-Haushalten) und veränderte Rahmenbedingungen (zum Beispiel Klimaschutz) voranzutreiben.</p> <p>Die Förderung eines Modellvorhabens kann auf verschiedene Weise erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzierung einer wissenschaftlichen Begleitung und der Öffentlichkeitsarbeit des Modellvorhabens ▪ in Einzelfällen: bevorzugte Grundstücksbereitstellung ▪ Durchführung städtischer Modellvorhaben mit Hilfe eines Kooperationspartners (Investors). <p>Der jeweilige Träger des Modellvorhabens soll sich bereiterklären, das aus dem Vorhaben generierte Wissen öffentlich zu machen, so dass andere Marktteilnehmer/Wohnungsanbieter hiervon profitieren können. Die Bedingungen zur Durchführung eines Modellvorhabens sollen jeweils in einem Kooperationsvertrag zwischen der Verwaltung und den erforderlichen Kooperationspartnern geregelt werden. Für die Förderung von Modellvorhaben soll die Stadt Köln einen Finanzierungsbeitrag leisten.</p> <p>Zu den möglichen Themenfeldern und Vorschlägen für Modellprojekte gehören die Umwandlung geeigneter, unbenutzter Bürogebäude in Wohnraum, die Förderung von Alten-Wohngemeinschaften oder gegebenenfalls auch die Untersuchung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln und Wohnungswirtschaft							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept zur Förderung wohnungswirtschaftlicher Modellvorhaben und legt dem Rat hierzu eine ► Beschlussvorlage vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Modellvorhaben können grundsätzlich wichtige Erkenntnisse zu neuen Handlungsfeldern geben und innovative Handlungsmöglichkeiten aufzeigen.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Kommunikation, Kooperation und Beratung							
K3 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6:	7: X
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme (siehe Kapitel 2), insbesondere der kurzfristig erwarteten starken Zunahme bis 2020, ist die Neubauleistung im Wohnungsbau zu erhöhen. Hierzu sind neben den Maßnahmen zur Baulandidentifikation und –mobilisierung (siehe Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik und Innenentwicklung) auch die Beratungsleistungen der Verwaltung für Bauwillige und interessierte Investoren zu bündeln und zu optimieren.</p> <p>In Anlehnung an den städtischen Unternehmens-Service und an die initiierten Wohnbauleitstellen in Hamburg und Berlin wird deshalb vorgeschlagen, zunächst begrenzt auf einen Zeitraum bis voraussichtlich 2020 ein zusätzliches Beratungsangebot für Bauwillige und Investoren aufzubauen.</p> <p>Es soll daher eine Wohnungsbauleitstelle mit folgenden Aufgaben eingerichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitlicher Ansprechpartner bei Fragen zum Planungsverfahren und parallel dazu zum Genehmigungsverfahren („Behördenlotse“) ▪ Ämterkoordination bei Verfahrens- und Abwägungsproblemen im Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie in der Erschließung und Grundstücksmobilisierung („Anwalt und Beschleuniger“ von Wohnungsbauvorhaben innerhalb der Verwaltung) ▪ Monitoring des Planungs- und Genehmigungsverfahrens, Entwicklung von Vorschlägen zur Verfahrensoptimierung ▪ Fördermittel- und Standortberatung für potenzielle Investoren 							
Akteure:							
Stadt Köln, Anbindung der Wohnungsbauleitstelle ist noch zu klären							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept zur Bündelung und Optimierung der Beratungsleistungen für Bauwillige und Investoren (kommunale Wohnungsbauleitstelle) und legt dem Rat hierzu eine ► Beschlussvorlage vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Durch die unterstützende Beratung von Investoren und Bauwilligen kann der Prozess der Schaffung von Planungsrecht beziehungsweise die Genehmigungserteilung beschleunigt werden.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Kommunikation, Kooperation und Beratung							
K4 Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6:	7: X
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
<p>Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan vom 20.7.2004. Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau vom 2.2.2010, Ds. Nr. 3280/2009. Ratsbeschluss vom 18.7.2013, Ds. Nr. 0979/2013.</p>							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Die Ausweisung neuer Wohngebiete, sowohl für freifinanzierten wie auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau, und deren Orientierung an dem Streckennetz bzw. den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personenverkehrs, die wohnortnahe Erreichbarkeit und Verfügbarkeit öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten – diese und andere Fragen der Wohnungspolitik erfordern die Abstimmung und Zusammenarbeit in regionalen Zusammenhängen und damit in der Wohnungsmarktregion Köln.</p> <p>Eine solche regionale Wohnungspolitik ist auf eine gut funktionierende Kooperation zwischen den Kommunen angewiesen.</p> <p>Aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Interkommunalen Integrierten Raumanalyse (IIRA) hat sich eine regionale Kooperation in Form einer „Bürgermeisterkonferenz“ entwickelt, die bislang die linksrheinischen Nachbarkommunen umfasst. Diese Zusammenarbeit soll in 2013 durch eine „Bürgermeisterkonferenz“ zu Wohnungsmarktfragen fortgesetzt werden.</p> <p>Weitere Projekte könnten die Auszeichnung regional bedeutsamer Wohnungsbauvorhaben und der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung sein.</p> <p>Die Kooperation in der Wohnungsmarktregion Köln soll aber nicht auf die linksrheinischen Nachbarkommunen begrenzt bleiben. Die Stadt Köln strebt daher den Aufbau einer Kooperationsstruktur für die gesamte Wohnungsmarktregion an, um dort alle für die Wohnungspolitik relevanten Fragen erörtern und Absprachen treffen zu können.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung:							
<p>Die Stadt Köln lädt zu einer „Bürgermeisterkonferenz“ zu Wohnungsmarktfragen ein.</p> <p>Die Verwaltung legt dem Rat eine ► Beschlussvorlage zur Weiterentwicklung der Kooperationsstruktur für die gesamte Wohnungsmarktregion vor.</p>							
Wirkung der Maßnahme:							
Abstimmung und Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion Köln werden verbessert.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Handlungsfeld Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung

Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem die Konkretisierung der Leitlinie 6, nach der das Stadtentwicklungskonzept Wohnen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst und weiterentwickelt wird.

Situation

Angesichts sich verändernder Rahmenbedingungen und Einflussgrößen ist das Wohnungsangebot hinsichtlich seiner Struktur und des Preisgefüges, aber auch der Lage kontinuierlich zu bewerten. Für die Nachfrage insgesamt und die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen sind die weitere Einwohner- und Haushaltsentwicklung und deren Struktur laufend mit den Zielaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen abzugleichen.

Handlungsempfehlungen

Mit dem Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan wurde 2004 die Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt. Hierdurch wird unter anderem Transparenz für den Kölner Wohnungsmarkt geschaffen, über die Wohnungsbautätigkeit jährlich berichtet und das Kölner Wohnungsbauforum durch Daten zur Entwicklung unterstützt. Im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln wird eine kontinuierliche Datenerhebung und -auswertung zum Wohnungsmarkt vorgenommen. Neben statistischen Daten zählen hierzu auch empirische Ergebnisse aus Umfragen wie der „Leben in Köln“ – Umfrage und der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“.

Infolge des Ratsbeschlusses zum Handlungskonzept Demographischer Wandel vom 17.12.2009 soll ein Monitoring Stadtentwicklung aufgebaut werden, in das, ausgerichtet an den Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, das Thema Wohnen integriert wird. Durch ein indikatorengestütztes und kleinräumiges Monitoring sollen Entwicklungen des Wohnungsmarktes oder auch der Baulandentwicklung noch besser nachvollzogen und die Kontrolle der Erreichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen möglich werden. Durch die kontinuierliche Datenerfassung und -bewertung können Entscheidungsgrundlagen für eventuell erforderliche Anpassungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und die Wirkung der Maßnahmen geliefert werden.

Für den Aufbau eines Monitorings zum Thema Wohnen (siehe Maßnahmenblatt M1) sind weitere Datenerhebungen durchzuführen. Hierzu zählt zum Beispiel eine Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern (siehe M2).

Tabelle 9 Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes
 Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs- wirtschaft	Weitere
M1	Monitoring „Wohnen“ aufbauen			↘		↘	↘	
M2	Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen			↘		↘		↘

Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung							
M1 Monitoring „Wohnen“ aufbauen							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6: X	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan von 20.7.2004, Ratsbeschluss zum Handlungskonzept zum Demographischen Wandel in Köln vom 29.8.2006 (Ds. Nr. 1191/006), Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Demografischer Wandel: Aufbau eines Monitorings vom 17.12.2009 (Ds. Nr. 1754/2009).							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Für die Einschätzung und Analyse des Kölner Wohnungsmarktes für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sind aus der Wohnungsmarktbeobachtung wesentliche Erkenntnisse eingeflossen. Angesichts von geänderten Angebots-/Nachfragerelationen und Rahmenbedingungen verändert sich der Wohnungsmarkt laufend. Deshalb ist das Stadtentwicklungskonzept Wohnen durch ein Wohnungsmarktmonitoring regelmäßig zu überprüfen und bei anderen Entwicklungen und Einschätzungen gegebenenfalls anzupassen und weiter zu entwickeln. Um die Entwicklungen und die Wirkung von Maßnahmen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen regelmäßig festzustellen, sind für die entsprechenden Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Indikatoren auszuwählen und festzulegen. Aus den entsprechenden Indikatoren sind Indizes zu bilden, die die Entwicklung in den einzelnen Handlungsbereichen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen systematisch beobachten. Hieraus ergibt sich ein Überblick über die Situation und die Entwicklung der Handlungsfelder im Vergleich zu den angestrebten Zielsetzungen.</p> <p>Um diese Aufgaben erfüllen zu können, wird das sich derzeit in der Erarbeitung befindliche Monitoring Stadtentwicklung um das Handlungsfeld „Wohnen“ erweitert. Das Monitoring Stadtentwicklung bildet kleinräumig Trends und Entwicklungen der Stadt ab. Für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Beobachtung der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen werden ergänzend auch Sachverhalte auf gesamtstädtischer Ebene beobachtet. Diese Indikatoren werden beim Monitoring mitberücksichtigt und gesondert erfasst. Bei der Einschätzung der Schaffung von Wohnraum nach den Zielvorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen gehört hierzu auch das Monitoring der Wohnbauaktivitäten. In Abhängigkeit von der Datenlage und –qualität wird hierdurch ein Überblick über die Wohnbaulandmobilisierung, deren Marktzuführung und die Struktur der Wohnungsbautätigkeit geschaffen. Die kleinräumigen Monitoringergebnisse und relevante sonstige Wohnungsmarktaspekte und –informationen aus der Wohnungsmarktbeobachtung sollen in einem Bericht zur Wohnungsmarktentwicklung in Köln regelmäßig in einem festen Turnus dargestellt werden. Eine Vorauswahl von möglichen Indikatoren und die Bildung von Indizes für einzelne Handlungsbereiche sind zum Teil erfolgt. Die Bildung weiterer Indizes ist noch erforderlich.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, IAIS Fraunhofer							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung erweitert das Monitoring Stadtentwicklung um das Handlungsfeld „Wohnen“ und legt regelmäßig Berichte zur Wohnungsmarktentwicklung im Hinblick auf die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen vor.							
Wirkung der Maßnahme:							
Das Monitoring „Wohnen“ bildet die Grundlage zur systematischen Überprüfung und Weiterentwicklung der Maßnahmen und Instrumente des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnens.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							

Monitoring/Wohnungsmarktbeobachtung							
M2 Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen							
Leitlinie:	1:	2:	3:	4:	5:	6: X	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse:							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
Beschreibung der Maßnahme:							
<p>Das Wachstum der Kölner Bevölkerung resultiert vorwiegend aus dem Zuzugsüberschuss. Die Nachfrage der Zuzügler wird nur in geringem Umfang durch den Neubau, sondern durch freigewordene Wohnungen im Bestand gedeckt.</p> <p>Mit der Pilotuntersuchung „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern“ im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen sind der Prozess und der Umfang des Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zuge des demografischen Wandels in Köln analysiert worden. Um den Wohnungsbestand vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen hinsichtlich seiner Angebotsentwicklung und seiner Wirkung zur Deckung der Nachfrage beurteilen zu können, sind analoge Erkenntnisse für den Geschosswohnungsbau erforderlich. Wie bei der Untersuchung zum „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten,“ sind bei der Pilotstudie das Volumen an Freisetzungen im Rahmen des Generationenwechsels in Mehrfamilienhäusern und die Auswirkungen auf die Deckung der Nachfrage durch freiwerdende Wohnungen abzuschätzen.</p> <p>Im Rahmen des Konzeptes für die Durchführung der Untersuchung zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern sollten auch Überlegungen angestellt werden, wie der Neubezug ermittelt werden kann. Hierfür kämen insbesondere Objekte im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften in Betracht.</p>							
Akteure:							
Stadt Köln, externer Gutachter, Wohnungswirtschaft							
Auftrag an die Verwaltung:							
Die Verwaltung beauftragt ein Gutachterbüro mit einer Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern.							
Wirkung der Maßnahme:							
Die Pilotstudie gibt Einsicht in den Generationenwechsel im Bestand der Mehrfamilienhäuser, dessen Ausmaß noch nicht ausreichend untersucht und quantifiziert wurde. Darauf aufbauend wird es ermöglicht, eine Einschätzung des Generationenwechsels im Bestand der Mehrfamilienhäuser und den Konsequenzen für die Ausweisung neuer Bauflächen vorzunehmen.							
Hinweise/Ergänzungen:							
-							