

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss für Umwelt und Grün	21.06.2018
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018

Beantwortung der Anfrage des RM Herrn Struwe aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.04.2018 betr. Stegerwaldsiedlung

Anfragetext

17.9 Jahresbericht 2017 der Koordinationsstelle Klimaschutz 1050/2018

RM Struwe verweist auf die Diskussion in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Grün, in der unter anderem die Stegerwaldsiedlung und die dortigen energetischen Sanierungsmaßnahmen und die damit zusammenhängenden Mietpreiserhöhungen von 6,50 € auf über 9 € thematisiert worden seien. Dies könne seines Erachtens nicht einfach so stehen bleiben. Deshalb fragt er, ob die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der sozialen Erhaltungssatzung geprüft worden seien. Zudem erkundigt er sich nach der Höhe der öffentlichen Förderung und wie es dabei zu so erheblichen Mieterhöhungen kommen könne. Er weist in diesem Zusammenhang auf das in der letzten Ratssitzung beschlossene Altbausanierungsprogramm hin und möchte wissen, ob bestimmte Maßnahmen noch im Nachhinein für die Stegerwaldsiedlung umgesetzt werden können. Abschließend fragt er, wie es mit dem Klimaschutz zu vereinbaren sei, wenn Grün- und Rasenflächen in Stellplätze umgewandelt werden. Er bittet darum, die Fragen schriftlich zu beantworten und dem gemeinsam mit der Verwaltungsmitteilung vorzulegen.

Beantwortung der Verwaltung:

Grow Smarter:

Ziel des EU-Projekts "GrowSmarter", das die EU-Kommission von 2014 bis 2020 mit 25 Millionen Euro fördert, ist es, besonders im urbanen Raum die Luftqualität zu verbessern, die Feinstaubbelastung und den Energieverbrauch zu senken sowie einen Beitrag zu einer nachhaltigen Mobilität zu leisten. Damit soll aktiv zur Erreichung der Klimaschutzziele der EU beigetragen werden im Sinne eines nachhaltigeren und ökologischeren Europas.

Die Stegerwaldsiedlung ist ein Bestandteil des Projektes. Sie wurde in den 1950er Jahren erbaut und umfasst heute ein Gebiet von circa 313.000 m², 1.395 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 79.700 m². Projektziel von GrowSmarter ist es, die Kohlendioxid-Belastung um 60% zu reduzieren. Bereits in den Jahren 2008 bis 2014 wurde ein Teil der Gebäude durch die Eigentümerin, die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH, DEWOG, energetisch modernisiert. Im Rahmen von GrowSmarter werden nun weitere 16 Gebäude mit einer Wohnfläche von ungefähr 33.500 m² energetisch modernisiert. Der Energiebedarf der Gebäude lag vor der Sanierung zwischen 150 - 180 kWh/m².

Entsprechend dem zum Baujahr vorliegenden Standard sind die Kellerdecken und Dächer nicht iso-

liert. Die Wärmedämmung der Fassaden liegt weit unter den Werten, die heute für Neubauten gefordert werden. Auch die bisherige Wärmeversorgung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Im Rahmen der z.T. bereits erfolgten energetischen Modernisierung werden die Kellerdecken und Dachböden sowie die Dächer der Gebäude gedämmt. Die bereits mit einer sechs Zentimetern starken Dämmung versehenen Fassaden werden an den Giebeln durch eine zehn Zentimeter dicke Dämmung ergänzt. Bisher nicht gedämmte Häuser werden erstmalig mit einem circa 16 Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Mit diesem System werden auch die Häuser entlang der Deutz-Mülheimer Straße neu isoliert.

Die alten Gaszentral- und Zentralheizungen werden demontiert. Zur Wärmeversorgung bezieht die DEWOG zukünftig im Rahmen eines Vertrages Wärme aus elektrisch betriebenen Luftwärmepumpen der Rheinenergie mit hohen Nutzungs- und Wirkungsgraden. Die dafür notwendigen PhotoVoltaik-Anlagen werden auf den Dächern der Siedlung installiert.

Teilweise werden die alten Fenster gegen Fenster mit Dreifachverglasung ausgetauscht.

Durch dieses energetische Maßnahmenbündel konnte der Gesamtenergiebedarf auf 30 bis 50 kWh/m² reduziert werden. Damit ist das gesteckte Projektziel der Verringerung der Kohlendioxid-Belastung um 60% erreicht.

Parallel zu diesen Arbeiten wird die DEWOG an den betroffenen Bestandsgebäuden weitere Modernisierungsmaßnahmen, den Einbau von Vorsatzaufzuganlagen und den Anbau von Vorsatzbalkonen durchführen. Dabei handelt es sich um Aufzüge und Balkone, welche außen an der Fassade angebracht werden. Dadurch werden die Wohnungen an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst und ermöglichen im Bedarfsfall einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung.

Für die Stegerwaldsiedlung liegt seit dem 20.07.1996 die rechtsverbindliche "Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung" vor. Mit dem Instrumentarium der Erhaltungssatzung besteht die Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten. Dies wird erreicht, indem Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden über die Regelungen der Bauordnung NW hinaus einer besonderen Genehmigung bedürfen. Mit der Erhaltungssatzung kann und soll nicht eine Entwicklung des Gebietes unterbunden werden, vielmehr soll der Ablauf der Veränderungen sozialverträglich abgefedert werden.

Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der beantragten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen war die Frage zu beantworten, ob die geplanten Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig verändern würde.

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Stegerwaldsiedlung hat sich gemäß Indikatorenvergleich (Erwerbslosen bzw. Arbeitslosenquote, SGB II bzw. SGB XII Leistungsberechtigte, Anteil Migrationshintergrund, etc.) seit 1996 nicht wesentlich verändert.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Sanierungsmaßnahmen hat die Verwaltung die damalige (1996) Mietbelastung der Einwohner mit dem damaligen durchschnittlichen Einkommen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße ins Verhältnis gesetzt. Dieses Verhältnis wurde auf die heutigen Gegebenheiten (verändertes Haushaltseinkommen) übertragen und eine maximale durchschnittliche Nettokaltmiete von max. 9,97 €/m² zur Auflage der Genehmigung gemacht. Die Verpflichtung zur Einhaltung der genannten Mietobergrenze gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Abschluss der Baumaßnahme.

Die DEWOG wird nach eigenen Aussagen die durch die Verwaltung als zulässig erachtete Mieterhöhung nicht umsetzen, sondern vielmehr eine Kappung bei 9,00 €/m² vornehmen und eine weitere Kappung bei maximal 120,00 € monatlich/Wohnung. Damit liegt die geplante Mieterhöhung bei durchschnittlich 1,94 €/m². Zu der zu erwartenden Reduzierung der Nebenkosten kann zur Zeit noch keine Aussage gemacht werden, da sie durch das individuelle Nutzerverhalten (Heiz- u. Lüftungsverhalten) maßgeblich selbst bestimmt wird.

Neubaumaßnahmen:

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden gilt die gesetzliche Vorschrift des BauGB § 1 a, Absatz 2: "... zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen".

Die Vorteile von "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen und bieten die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen bzw. besser auszulasten. Potenziale für den Wohnungsbau im Innenbereich ergeben sich zum Beispiel auch aus der Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbauten, Aufstockungen und dem Dachausbau.

Auch die Kölner Wohnungspolitik verfolgt das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung in Verbindung mit dem Ziel einer sozialorientierten Wohnungspolitik, d.h. mietpreisgünstige Wohnungen zu bauen und zu erhalten. Dabei sollen insbesondere Flächen in integrierten und urbanen Lagen für Wohnzwecke genutzt und zusätzlicher Wohnraum durch Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung geschaffen sowie vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden.

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. 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 Nachverdichtung.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ist es das Ziel, neben dem sich häufig auf das hochpreisige Segment konzentrierenden Wohnungsneubau auch das preisgünstige Wohnungsegment auszubauen, da einer sozialgerechten Bodenordnung oftmals die Verfügbarkeit geeigneter Flächen aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten entgegensteht.

Auch mit den Sanierungsmaßnahmen in der Stegerwaldsiedlung im Rahmen des EU-Projekts "Grow Smarter" sollen die möglichen Potenziale einer Innenentwicklung genutzt werden. Neben der energieeffizienten Sanierung der Stegerwaldsiedlung, der Einführung von Informations- und Kommunikationstechnologien und der Förderung nachhaltiger Mobilität, zum Beispiel durch den Aufbau von Mobilitätsstationen sowie dem Ausbau des ÖPNV durch eine neue Busverbindung zwischen Mülheim Süd und Bahnhof Deutz, werden die Dachgeschosse aufgestockt beziehungsweise ausgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt. Insgesamt soll die Lebensqualität in Mülheim durch die geplanten Maßnahmen gesteigert werden.

Durch die in den Dachgeschossen insgesamt neu entstehenden 99 Dachgeschosswohnungen wird nicht nur zusätzlicher günstiger Wohnraum geschaffen. Auch wird der Verteilmaßstab für einige Betriebskosten wie etwa die Pflege der Außenanlagen, Straßenreinigung, Winterdienst, Hauswart, Außenbeleuchtung, Wartung der Heizung etc., günstiger. In einem Haus mit bislang 8 Parteien können diese Kosten durch zwei neue Dachgeschosswohnungen zukünftig auf zehn Wohnungen umgelegt werden und somit jeden einzelnen Haushalt entlasten.

Durch die 99 neuen Wohneinheiten sind nach Bauordnungsrecht zunächst jedoch entsprechend auch 99 zusätzliche private Parkplätze im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Durch die vorhandene ÖPNV-Anbindung über die nahe gelegene Bahnhaltestelle und die neue Buslinie auf der Deutz-Mülheimer Straße können zunächst 25% der notwendigen Parkplätze abgezogen werden. Ein weiterer Abzug erfolgt durch neue Carsharing-Parkplätze, da diese einen Teil der privaten PKW und damit auch der notwendigen Stellplätze kompensieren. Nachzuweisen sind nach aktuellem Planungsstand neben 8 Stellplätzen für Carsharing lediglich noch 34 Parkplätze für private PKW.

Die Gesamtzahl der neu gebauten bzw. noch zu errichtenden Stellplätze im Gesamtgebiet beläuft sich damit auf 42 Stück. Hiervon werden im Bereich des sogenannten Mobilitäts-Hubs zurzeit 4 als Carsharing-Plätze durch "Cambio" genutzt, 4 weitere wurden an "Ampido" als Online-

Parkraummanagement vergeben. Weiterhin befinden sich hier 2 Elektroladestationen. Bei Gebäuden mit geplanter Aufstockung wurden darüber hinaus Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Sind vorhandene Stellplatzanlagen durch Neuordnung oder Umwandlung von zum Beispiel Garagen in normale Stellplätze nicht weiter möglich, geht der Nachweis der Stellplätze an einigen Stellen zu Lasten der großzügig angelegten Grün- und Freiräume im Quartier. Wichtig ist bei der Herstellung der notwendigen Stellplätze eine hohe gestalterische Qualität, insbesondere auch der Eingrünung und umliegenden Grünflächen, um die betroffenen Bereiche nachhaltig aufzuwerten. Die Parkplätze und deren Zufahrten werden möglichst so angelegt, dass vorhandene Baumstandorte geschützt und erhalten bleiben. Zur Qualifizierung der verbleibenden Freiräume ist unter anderem die Pflanzung von Obstbäumen und anderen hochwertigen Bäumen vorgesehen.