

Nachverdichtungspotenziale in Köln

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI)

Chemnitzer Straße 50

44139 Dortmund

Dipl.-Ing Michael Heinze

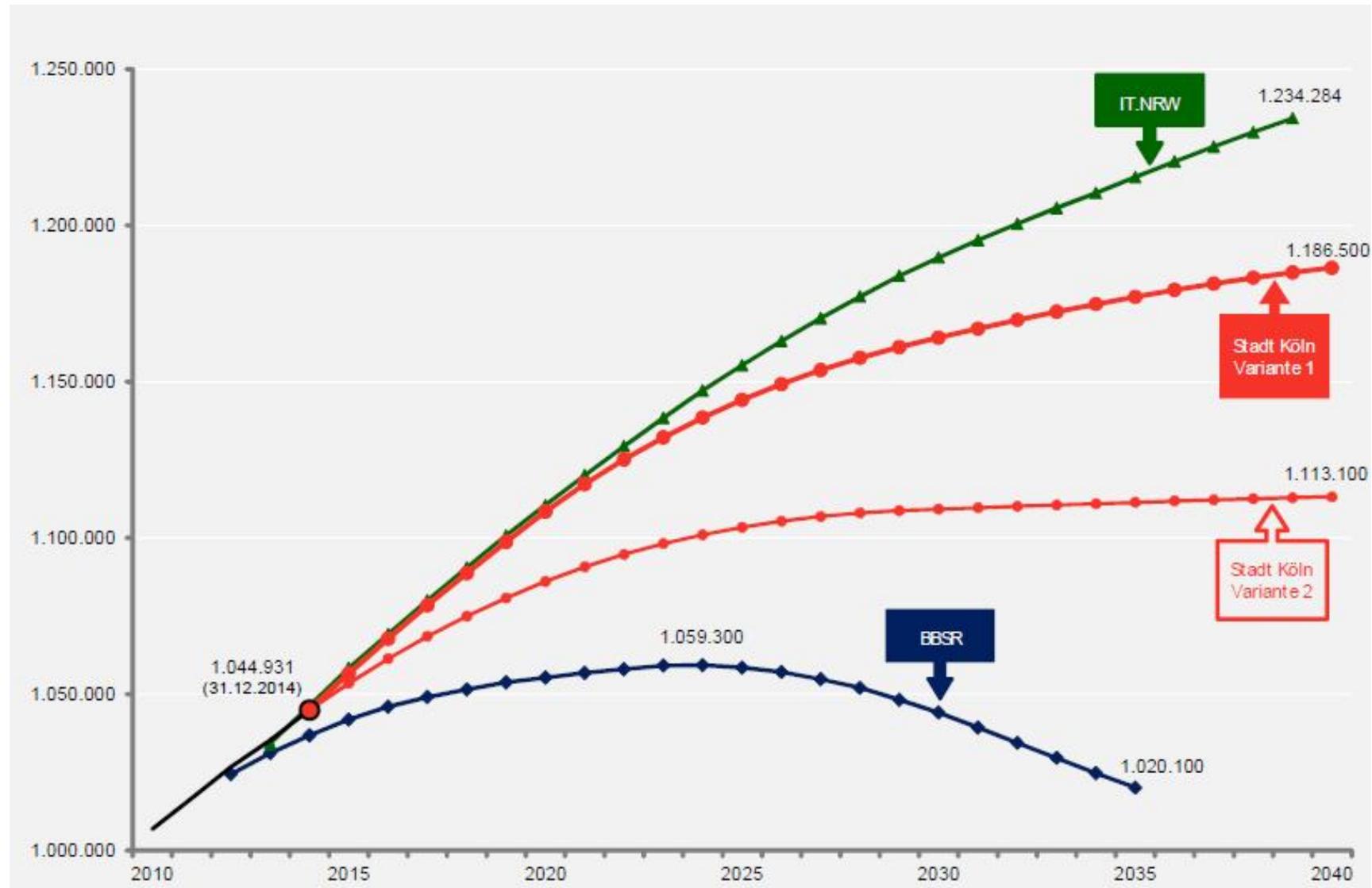
Spin-off der Bergischen Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Planens
und Bauens (Prof. Dr. Guido Spars)

Gründung 2010 als Partnerschaftsgesellschaft, Sitz in Dortmund
Interdisziplinärer Arbeitsansatz

Auftraggeber: Kommunen (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung) und Unternehmen
(Immobilienprojektentwickler, Wohnungsunternehmen, Maschinenbau)

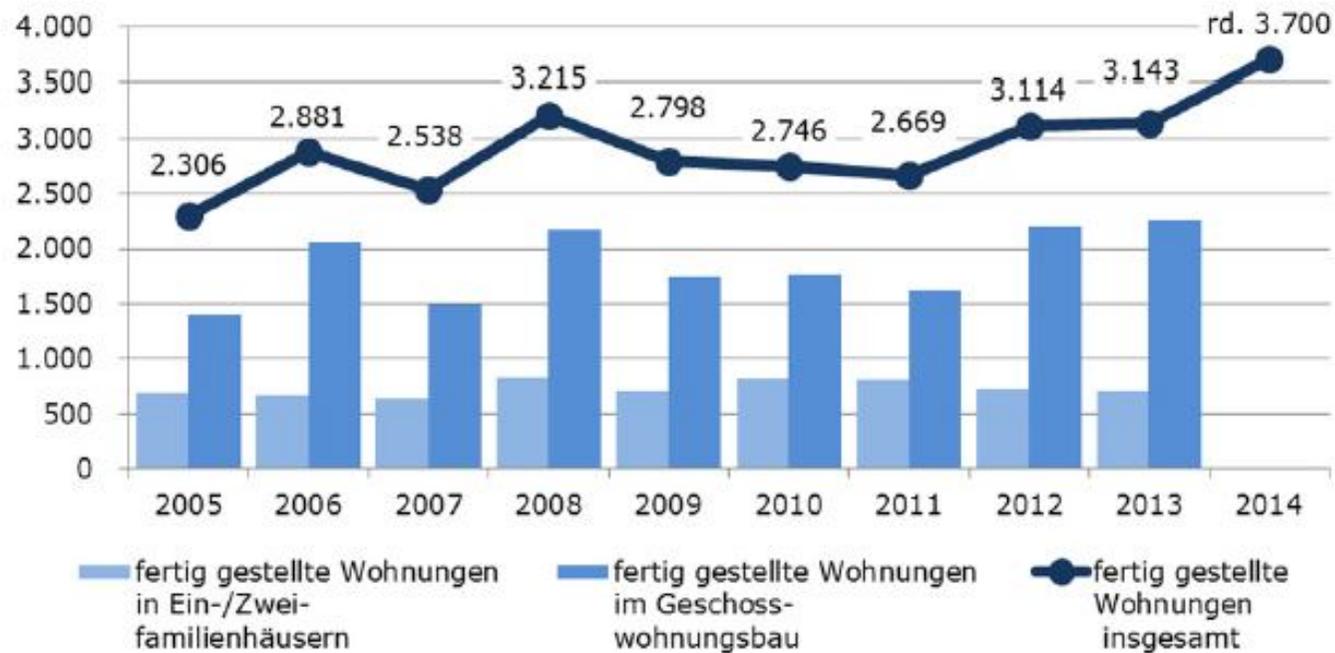
Produkte: Büro-, Gewerbe- und Wohnungsmarktanalysen, Markt- und
Standortanalysen, Wirtschaftsstruktur- und Portfolio-Analysen, Integrierte
Stadtentwicklungskonzepte, Bürgerbeteiligung, ...

Köln weiter auf Wachstumskurs...

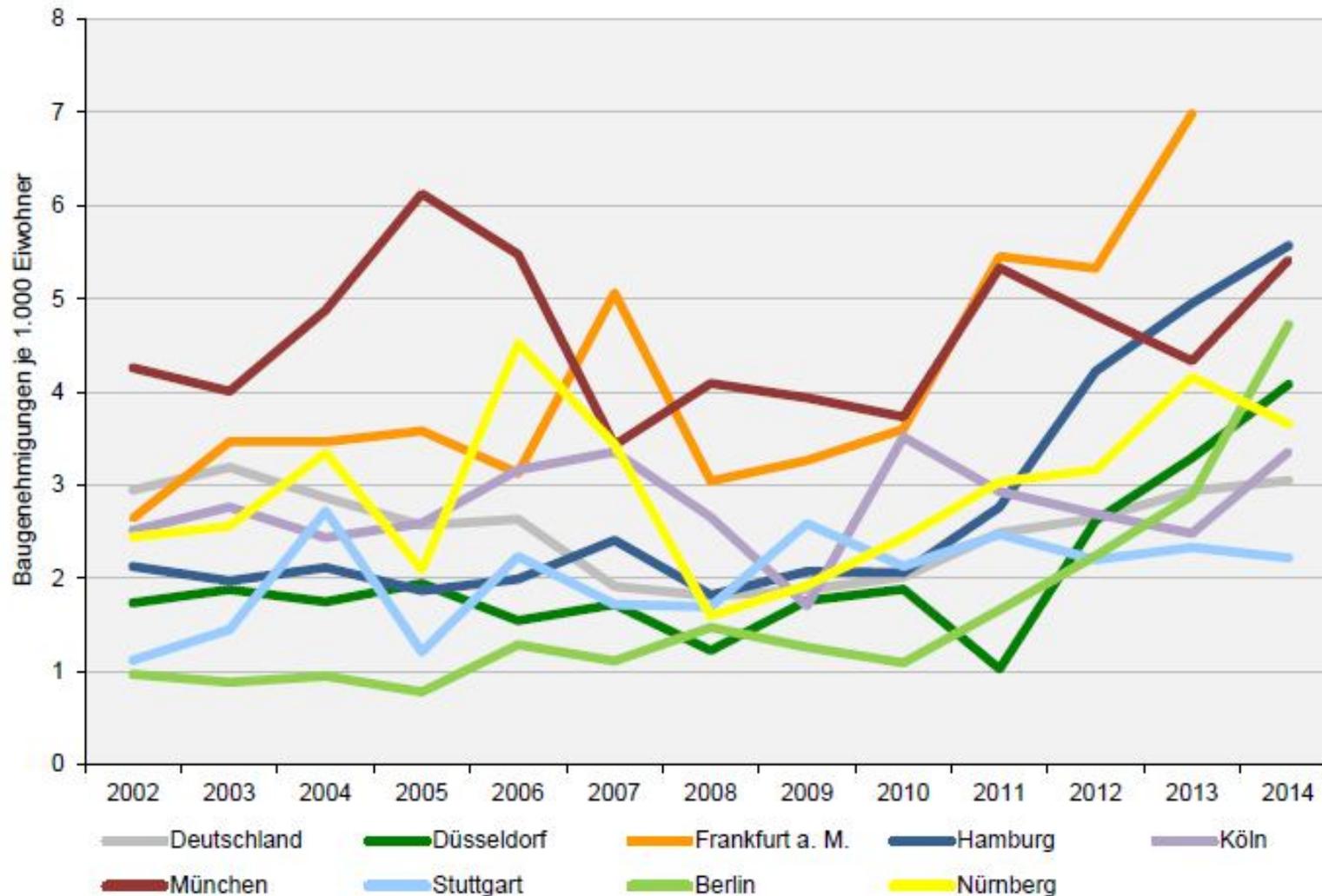


Erheblicher Neubaubedarf

- Gesamtwohnungsbedarf 65.000 WE in 15 Jahren!
- 2015 – 2019: jährlich 5.800 WE
- 2020 – 2029: jährlich 3.600 WE



Köln liegt bei Baugenehmigungen hinter Vergleichsstädten



Varianten Städtebaulicher Nachverdichtung

AUFSTOCKUNG

Bestandsgebäude werden um zusätzliche Geschosse ergänzt

ANBAU

Zusätzliche Bauelemente anfügen

BAULÜCKEN

Schließung baulicher Lücken in bestehender Bebauung

BLOCKINNENBEREICH

Auffüllen leerer Innenbereiche

KONVERSION

Bauräumliche Veränderung und Funktionsänderung



Blauraumarchitekten, Hamburg, 2004



Blauraumarchitekten, Hamburg, 2004



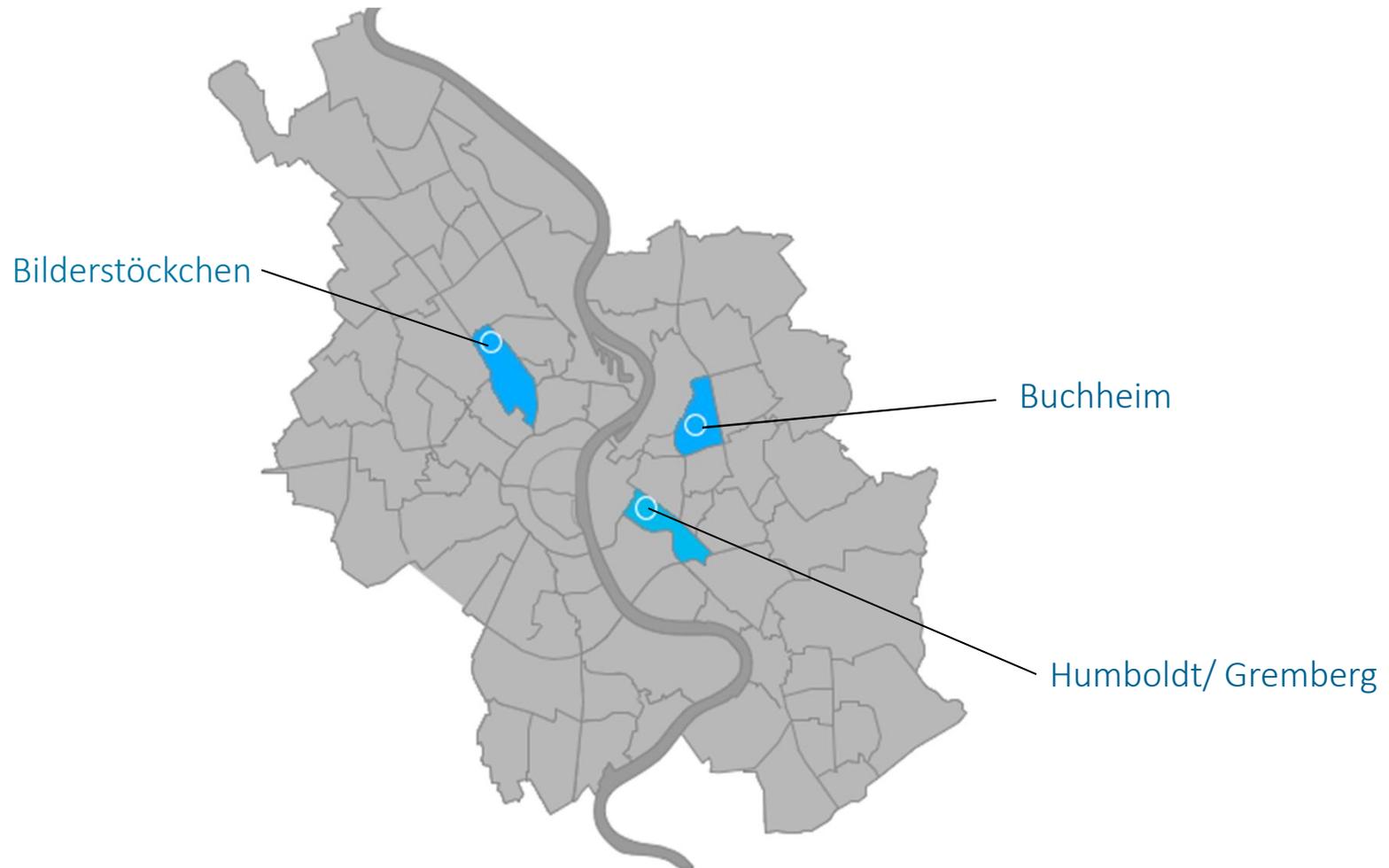
Atelier Tekuto, Tokio, 2008



Buddenberg Architekten, Düsseldorf, 2010

Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen

in drei Kölner Quartieren



Kriterien / Ort	Köln	Buchheim Stadtteil 2014	Entwicklung im Stadtteil 2008 – 2014	Buchheim Untersuchungs- gebiet 2014	Entwicklung im Untersuchungs- gebiet 2008 - 2014
Fläche	405,01 km ²	2,86 km ²	-	0,25 km ²	-
Einwohnerzahl	1.053.528	12.852	+ 6,2 %	4.014	+11,4 %
Anzahl Haushalte	551.024	6.400	+ 6,3 %	2.115	+7,1 %
Durchschnittliche Miete	9,13 €/m ²	8-9 €/m ²	-	-	-
Anzahl & Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund	376.220 EW 35,7 %	6.544 EW 50,9 %	+ 741 EW + 7,6 %	1.917 EW 49,1%	+ 411 EW +8,8 %
Anzahl & Quote der SGB II- Leistungsberechtigten	82664 EW 7,8 %	3.109 EW 24%	+ 225 EW + 0,3 %	981 EW 29,2 %	+ 62 EW -1,9 %

Bauformen



- Einfamilienhaussiedlung
- Doppelhaussiedlung
- Geschosswohnblöcke
- Blockrandbebauung
- Sonstige Bauformen
- Quartierbegrenzung

Geschossigkeit



- I
- II
- III
- IV
- V
- VII
- Garagen, Schuppen
- Öffentlich
- Gewerblich

Baujahre



Baujahre

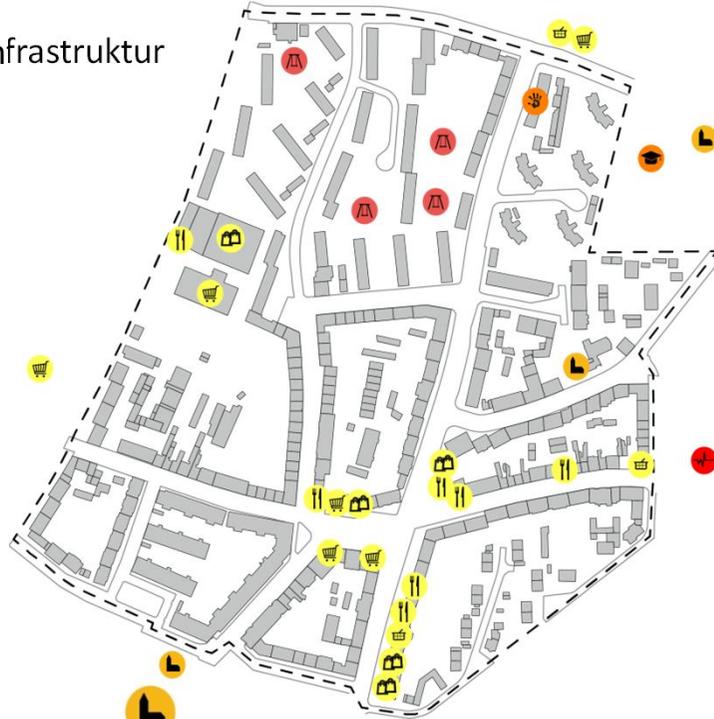
- 40er Jahre oder früher
- 50er Jahre
- 60er Jahre
- 70er Jahre
- 80er Jahre oder später
- keine Angaben

Eigentümerstruktur



- Vermögensverwaltung
- Wohnungsgenossenschaften
- Versicherung
- Wohnungsgesellschaften
Siedlungsgesellschaft
- Energieversorger
- Stadt Köln
- Kirchen
- Private Eigentümer
- Quartierbegrenzung

Soziale Infrastruktur

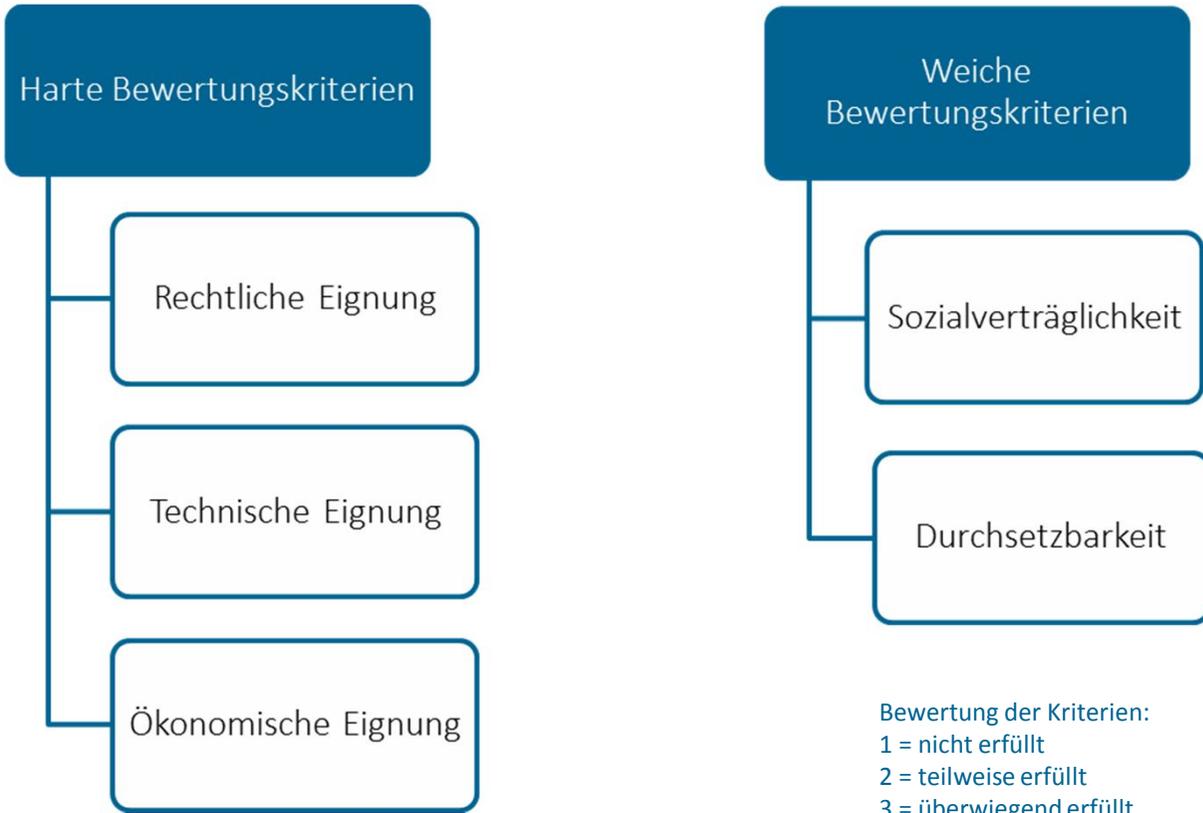


- | | | | |
|---|---------------------------------|---|----------------------------|
|  | Park |  | Kirche |
|  | Bank |  | Kita |
|  | Einzelhandel/
Dienstleistung |  | Schule |
|  | Gaststätte |  | Jugendeinrichtung |
|  | Kiosk |  | Gemeinschaftszentrum |
|  | Lebensmittelgeschäft |  | Spielplatz |
| | |  | medizinische
Versorgung |

Verkehr



- | | |
|---|--------------------------|
|  | S-Bahn Haltestelle |
|  | Bushaltestelle |
|  | Straßenbahn Station |
|  | Autobahnauf- und abfahrt |
|  | nächstgelegend |
|  | Quartierbegrenzung |



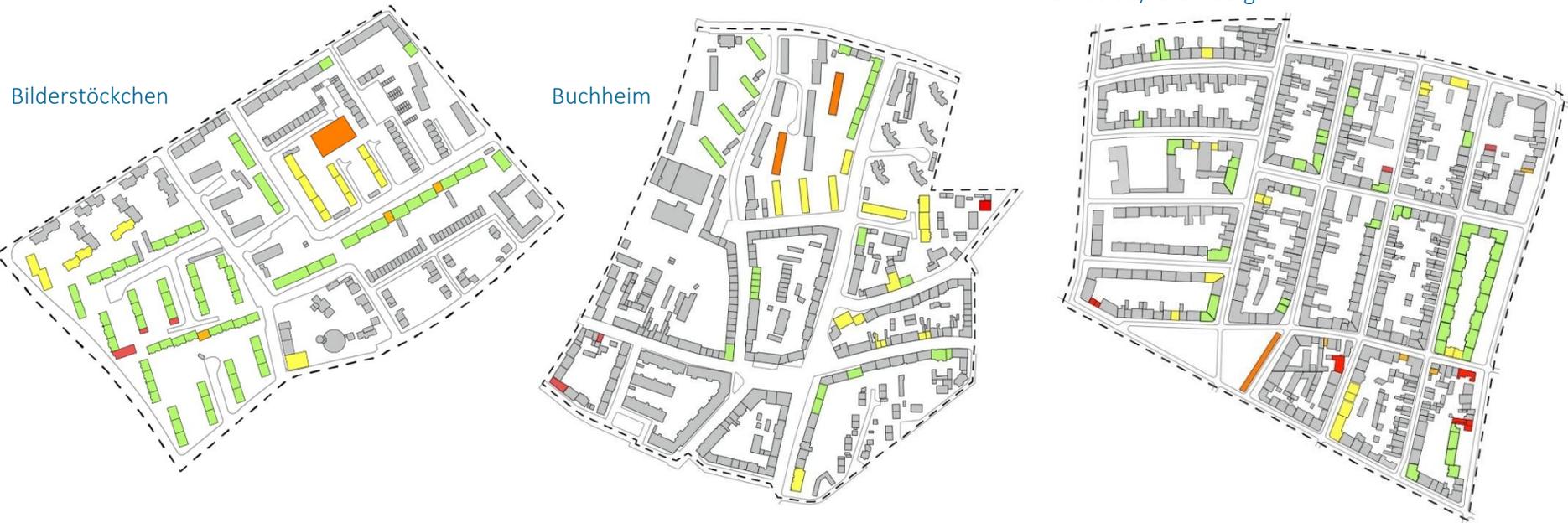
Bewertung der Kriterien:
 1 = nicht erfüllt
 2 = teilweise erfüllt
 3 = überwiegend erfüllt
 4 = vollkommen erfüllt

Adresse	Nr.	Foto	Grundstück Art der Nachverdichtung*	Harte Bewertungskriterien						Weiche Bewertungskriterien				Ergebnis		
				1_rechtliche Eignung		2_technische Eignung		3_ökonomische Eignung		4_Sozialverträglichkeit		5_Durchsetzbarkeit		Ergebnis		
				Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Durchschnitt	neue Wohnfläche	Verfolgung/Nein
Alzeyer Straße	31		Anbau	3	möglich	3	Erhaltung des Durchgangs im EG	4	viel neuer Wohnraum	1	zu massig wirkende Baukörper	1	eventuell keine Mieter für schlechte Grundrissaufteilung	2,4	1052	NEIN
Escher Straße	294		Anbau	4	möglich	4	unproblematisch	3	rentable	3	Einspruch der Nachbarn aufgrund der Stellplätze	4	neuer Wohnraum entspricht anzunehmenden Eigentümerinteressen	3,6	1210	JA

Grundstück			Harte Bewertungskriterien						Weiche Bewertungskriterien				Ergebnis			
Adresse	Nr.	Foto	Art der Nachverdichtung*	1. rechtliche Eignung		2. technische Eignung		3. ökonomische Eignung		4. Sozialverträglichkeit		5. Durchsetzbarkeit		Ergebnis		
				Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Bewertung (1-4)	Kommentar	Durchschnitt	neue Wohnfläche	Verfolgung Ja/Nein
Johannerstraße	31		Blockrandverdichtung Dachausbau und Aufstockung	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	3	Dach neu, Kostenminimierung durch Größe des Projekts pro Einheit	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Dach saniert	3,6		
Johannerstraße	32		Blockrandverdichtung Baulückenschließung	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	2	Stellplätze ersetzen, Schaffung von wenig neuem Wohnraum	2	massive Verschlechterung Belichtung Nachbargebäude	1	Eigentümer unklar, wahrscheinlich nicht gewollt	2		
Johannerstraße	33		Blockrandverdichtung Neubau mittig der Bebauung	3	Abstandsflächen, neue Stellplätze, ein Eigentümer, B- Plan?	3	Tiefgarage	3	Bau von Tiefgarage für ganzen Block, Schaffung von viel neuem Wohnraum	2	Wegfall von Grünflächen, geringere Abstände, stärkere Verschattung möglich	2	Wegfall Erholungsflächen	2,6		
Johannerstraße	34		Blockrandverdichtung Neubau mittig der Bebauung	3	Abstandsflächen, neue Stellplätze, ein Eigentümer, B- Plan?	3	Tiefgarage	3	Bau von Tiefgarage für ganzen Block, Schaffung von viel neuem Wohnraum	2	Wegfall von Grünflächen, geringere Abstände, stärkere Verschattung möglich	2	Wegfall Erholungsflächen	2,6		
Johannerstraße	35		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	4	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll, Schaffung von viel neuem Wohnraum	4	Aufwertung der Gebäude, gute Anpassung an den Städtebau	4	Höhere Mieteinnahmen	4		
Delbrücker Straße	37		Abriss / Neubau	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	3	Stellplätze ersetzen, Schaffung von viel neuem Wohnraum	1	Probleme mit Nachbarbebauung, Stellplätze fallen zunächst weg, städtebauliche problematisch	1	Eigentümer k.A., Beeinträchtigung der Nachbarbebauung	2		
Delbrücker Straße	38		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer (Stadt Köln), Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	4	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll, Schaffung von viel neuem Wohnraum	4	Aufwertung des Gebäude, gute Anpassung an Nachbargebäude und den Städtebau	4	Höhere Mieteinnahmen, Schaffung neuen Wohnraums	4		
Hermann-Kunz-Straße	39		Blockrandverdichtung Dachausbau	4	ein Eigentümer, Aufstockung um mind. 1 Geschoss möglich	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar, Aufstockung auch	3	Fassade noch recht neu, Dachdeckung alt, Kostenminimierung durch Größe des Projekts pro Einheit	4	Anpassung an Städtebau, Schaffung von mehr Wohnraum, Aufwertung	3	Höhere Mieteinnahmen	3,6		
Kieppmüllerstraße 30-20	42		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausgebautes Dachgeschoss nebenan, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	2	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Kieppmüllerstraße 1	44		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausgebautes Dachgeschoss nebenan, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	2	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	4	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Herler Straße 10	46		Blockrandverdichtung Anbau an Bebauung	2	Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Eigentümer k.A.	3	Tiefgarage	2	Tiefgarage, wenig Zugewinn	2	Verschattung, Ausblick verschlechtert	1	zu dichte Bebauung	2		
Herler Straße	47		Blockrandverdichtung Anbau an Bebauung													
Ackerstraße	48		Blockrandverdichtung Dachausbau	3	Ausbau Dachgeschoss, Eigentümer k.A.	4	Dachraum momentan nicht genutzt, Ausbau machbar	3	Gebäude nicht saniert, Kombination mit weiteren Sanierungen sinnvoll	3	Gute Anpassung an Städtebau, Aufwertung	3	Eigentümer unklar	3,2		
Ackerstraße	49		Umstrukturierung Neubau mittig der Bebauung	2	Eigentümer k.A., Erschließung?, B-Plan?	3	Erschließung, Infrastruktur	3	Neubau	3	Verkleinerung Grünfläche, Aufwertung Grundstück	3	in größerem Maßstab mit Nr. 47 wahrscheinlicher	2,8		

Verdichtungspotenziale in Köln

Quartiere im Vergleich



Insgesamt größte realistische Potenziale:

- In Geschosswohnblöcken
- Bei Grundstücken institutioneller Eigentümer

Geringeres Potenzial in dicht-bebauten Gebieten mit geschlossener Bauweise und einer eher privaten Eigentümerstruktur

Nachverdichtungspotenzial

in den drei Quartieren

	Quartier Buchheim	Quartier Humboldt-G.	Quartier Bilderstöckchen
Anbau	783 qm	1.487 qm	1.359 qm
Aufstockung / Dachausbau	12.170 qm	6.969 qm	14.468 qm
Umstrukturierung	5.003 qm	-	-
Abriss / Neubau	486 qm	1.563 qm	-
Baulücken	-	547 qm	709 qm
Summe	18.442 qm	14.735 qm	16.563 qm
Bestandsfläche gesamt Quartier	172.147qm	161.640 qm	95.186 qm
Nachverdichtungs- quote	10,7 %	9,1 %	17,4 %

Machbarkeitsstudien



Bilderstöckchen



Buchheim



Humboldt/Gremberg

Nachverdichtungspotenzial in Köln



- 37 % geschlossene Bauweise (vorzugsw. Blockrandbebauung)
- 27 % offene Bauweise (vorzugsw. Geschosswohnblöcke)
- 23 % Industrie- und Gewerbe
- 4 % Sonstige (öffentliche Gebäude, Krankenhäuser, Schulen)
- 9 % Ein- und Zweifamilienhäuser

Falls eine Nachverdichtungsquote von 10% realistisch wäre...

- ...Könnten 55.000 neue Wohnungen aus Nachverdichtungsmaßnahmen entstehen
- ...Vor allem durch Aufstockungen und Dachausbauten
- Für viele dieser Wohnungen fallen keine zusätzlichen Bodenkosten an
- Außerdem: Stadtwirtschaftliche Vorteile aufgrund bestehender Infrastruktur und ökologischer Vorteile
- Chance preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln
- Enormes Zukunftspotenzial an Wohnraum, das „angehoben“ werden sollte

- Größter Engpass sind oftmals personelle und finanzielle Ressourcen bei den Kommunen
- Mögliche Lösungsansätze:
 - „Task force Nachverdichtung“ initiieren
 - Eigentümer besser informieren und beraten (z.B. Beraterteams)
 - Ökonomische Vorteilhaftigkeit der Nachverdichtung verstärken, z.B. durch steuerliche Anreize für Nachverdichtung: Sonder-Afa „Nachverdichtung“?
 - Großzügiger Umgang / Änderung der Stellplatzsatzung

 Es braucht eine ehrgeizige Strategie zur Nachverdichtung!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dipl.-Ing. Michael Heinze

IRI – Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Chemnitzer Straße 50

44139 Dortmund

heinze@iri-dortmund.de

www.iri-dortmund.de