



Heuer-Dialog Immobilien-Dialog KÖLN

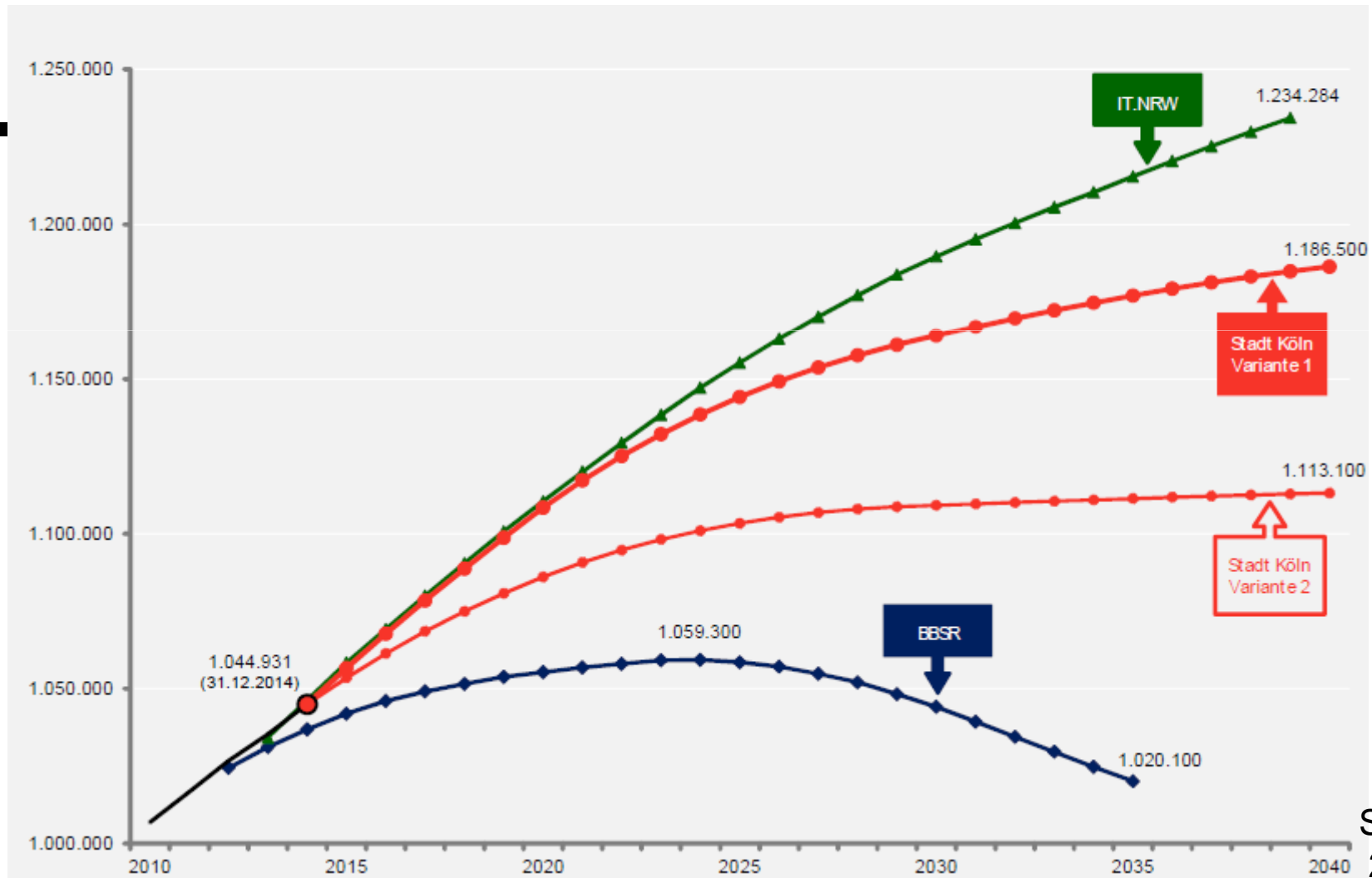
**Potenziale entdecken und nutzen
Wie Flächen und Quartiere durch Nachverdichtung
sinnvoll genutzt werden**

Prof. Dr. Guido Spars

Köln_21.1.2016



Köln weiter auf Wachstumskurs...

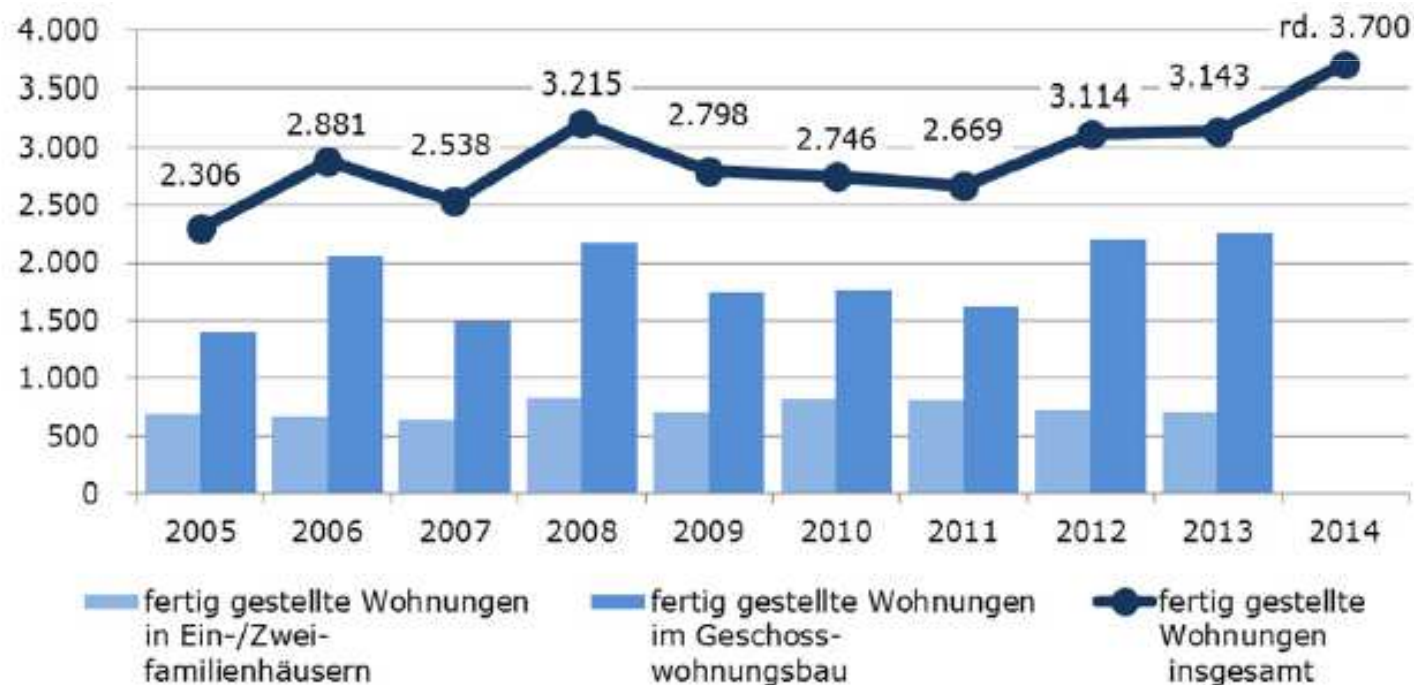


Stadt Köln
2015



Erheblicher Neubaubedarf

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

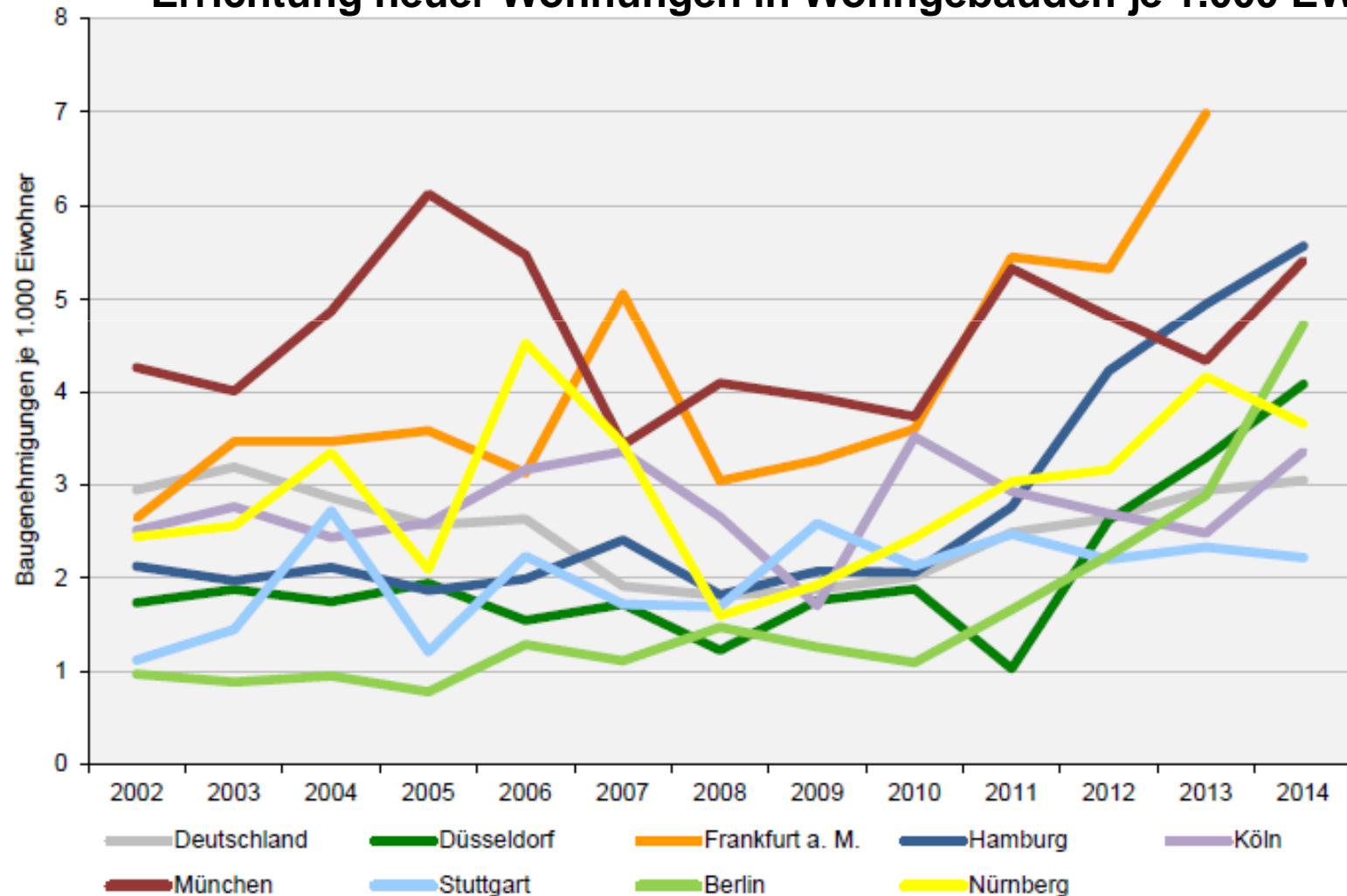


Stadt Köln
2015



Köln liegt bei Baugenehmigungen hinter Vergleichsstädten

Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 EW



TrimAG
2015



Varianten städtebaulicher Nachverdichtung

- Bauliche Erweiterung bestehender Gebäude (Aufstockung/Anbau)
- Baulücken mobilisieren
- Bebauen von unbebauten Flächen im Innenbereich / Bestand (Blockrandschließung / Bebauung im Blockinnenbereich / Parzellenteilung und Neubebauung)
- Abriss und Neubau mit höherer Dichte
- Umstrukturierung und Neunutzung leerstehender Gebäude





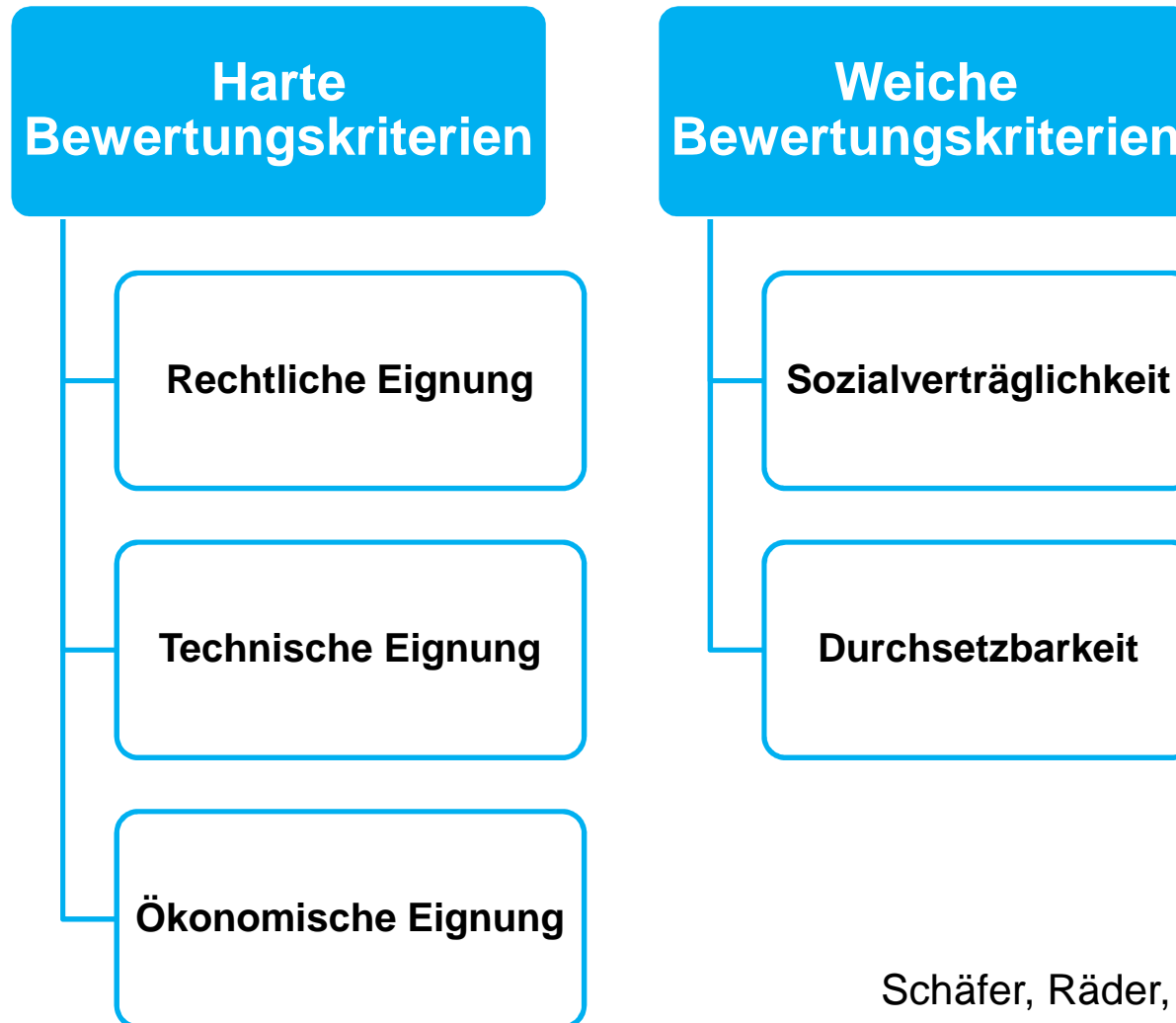
Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen in drei Kölner Quartieren



Schäfer, Räder, GUSDORF et al. 2016



Von der „theoretischen“ zur „realistischen“ Nachverdichtung



Schäfer, Räder, Gusdorf et al. 2016



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
Johanniterstraße	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		
Johanniterstraße	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		
Johanniterstraße	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		
Johanniterstraße	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		
Johanniterstraße	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		Abritt / 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		



Köln-Buchheim: Realistische Nachverdichtungspotenziale



Schäfer, Räder, GUSDORF et al. 2016



Köln-Bilderstöckchen: Realistische Nachverdichtungspotenziale

-  Dachausbau
-  Aufstockung
-  Baulücken
-  Umstrukturierung
-  Anbau
-  Abriss / Neubau
-  Konversion
-  Keine Nachverdichtung



Cestni, Mostaghimi, 2016

	Quartier Buchheim	Quartier Humboldt-G.	Quartier Bilderstöckchen
Anbau	783 qm	1487 qm	1359 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 %



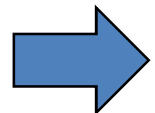
Nachverdichtungspotenzial in Köln

- 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 ökologische Vorteile
- Chance preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln
- Enormes Zukunfts-Potenzial an Wohnraum, das „gehoben“ werden sollte



Handlungsansätze

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



Köln braucht eine ehrgeizige Strategie zur Nachverdichtung!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Falls Sie nach Abschluss des studentischen Projektes die Studie (pdf) erhalten wollen, können Sie mir Ihre Visitenkarte gerne aushändigen.

Prof. Dr. Guido Spars

Bergische Universität Wuppertal
Ökonomie des Planens und Bauens
Haspeler Str. 27
42285 Wuppertal

spars@uni-wuppertal.de

<http://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de>