

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 07.02.2014

AN/0241/2014

Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates

| Gremium | Datum der Sitzung |
|----------------|--------------------------|
| Rat | 11.02.2014 |

Änderungsantrag zu TOP 15.1.: Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Roters,
die Fraktion DIE LINKE bittet Sie, folgenden Änderungsantrag auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Rates zu nehmen:

Beschluss:

- I. Das folgende Ziel 8 und die zugehörige Maßnahme S4 werden dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen hinzugefügt:

Ziel 8)

Die städtischen Wohnungsunternehmen tragen zur Schaffung einer größeren Zahl an preisgünstigen Mietwohnungen bei.

Um das Ziel 8 zu erreichen, wird die folgende Maßnahme hinzugefügt:

Maßnahme S4 „Stärkung der GAG und der weiteren städtischen Wohnungsunternehmen“ (Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik)

- Die Stadt erwirbt weitere Anteile an der GAG bis unterhalb der Schwelle, ab der Grunderwerbssteuer fällig würde. Die Verwaltung erarbeitet eine Möglichkeit, die restlichen Anteile mittelbar zu erwerben.
- Die GAG wird in die Gesellschaftsform überführt, die für eine Verstärkung des Engagements im sozialen Wohnungsbau am besten geeignet ist.
- Das Eigenkapital der GAG wird gestärkt. Hierzu verbleiben die Gewinne der GAG als Eigenkapital im Unternehmen.

- Die Verwaltung prüft die Möglichkeit, das Eigenkapital der GAG und der anderen stadt eigenen Wohnungsunternehmen durch Übertragung (für Wohnungsbau geeigneter) städtischer Liegenschaften zu erhöhen.
- Die Stadt bzw. ihre Wohnungsunternehmen nutzen den Vorrang vor privaten Käufern, den das Land NRW den Kommunen und den kommunaleigenen Wohnungsunternehmen beim Erwerb von landeseigenen Liegenschaften einräumt.

II. Das folgende Ziel 9 und die zugehörige Maßnahme B5 werden dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen hinzugefügt:

Ziel 9)

Die Stadt Köln verfolgt eine langfristige und nachhaltige Liegenschaftspolitik.

Um das Ziel 9 zu erreichen, wird die folgende Maßnahme hinzugefügt:

Maßnahme B5 „Vergabe städtischer Liegenschaften nach Erbbaurecht“ (Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik)

- Die Weitergabe städtischer Liegenschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus erfolgt grundsätzlich nicht durch Verkauf, sondern nach Erbbaurecht. Ein Verkauf wird nur in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Arrondierung von Grundstücken) durchgeführt.

III. Um das Ziel 2 zu erreichen und entsprechend der Leitlinie 2 wird die folgende Maßnahme dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen hinzugefügt:

Maßnahme I5 „Aktivierung des Baulückenprogramms“ (Handlungsfeld Innenentwicklung)

Das Baulückenprogramm wird mit mehr Personal ausgestattet, um das Potential der Baulücken für den Wohnungsbau deutlich besser auszuschöpfen. Mit den derzeit 2 Stellen erwartet die Verwaltung nur eine Schaffung von 10 % der potentiell 13.200 Wohneinheiten.

IV. Die Maßnahmen B3 „Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen“, B4 „Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität“ und die unter II. vorgeschlagene Maßnahme B5 behandeln die Frage der Weitergabe städtischer Liegenschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus. Die hierzu zu erstellenden Beschlussvorlagen der Verwaltung berücksichtigen das folgende Kriterium:

- Bei einer Weitergabe städtischer Grundstücke (nach Erbbaurecht oder im Verkauf) zum Zwecke des Wohnungsbaus sind zu mindestens 40 % öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Begründung:

Kommunale Wohnungsunternehmen – wesentlich für günstige Mietwohnungen

Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollen „die vorhandenen Instrumente der Kölner Wohnungspolitik überprüft und, falls erforderlich, weiterentwickelt beziehungsweise durch neue Instrumente ergänzt werden“ (StEK Wohnen, S. 7). Bei dieser Zielsetzung müssen die stadt eigenen Wohnungsunternehmen eine besondere Rolle spielen. Sie sind das Instrument, mit dem die Stadt direkt für den Bau neuer Wohnungen sorgen kann.

Aus diesem Grund muss der Bau preisgünstiger Wohnungen durch die städtischen Wohnungsunternehmen als eines der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen definiert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die städtischen Wohnungsunternehmen weiterentwickelt und gestärkt werden (Maßnahme S4). Hierzu ist es sinnvoll, die GAG in städtisches Eigentum zu überführen. Dabei ist diejenige Rechtsform zu wählen, die für eine Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus am besten geeignet ist.

Um mehr Wohnungen zu bauen, benötigen die GAG und die weiteren städtischen Wohnungsunternehmen mehr Kapital. Eine Entnahme von Gewinnen schädigt die Handlungsmöglichkeiten des Unternehmens. Es muss darauf verzichtet werden.

Der Mangel an geeigneten Flächen ist das zentrale Problem, das die städtischen Wohnungsunternehmen am Bau von günstigen Mietwohnungen hindert. Eine Übertragung von Flächen von der Stadt an die Wohnungsunternehmen schafft Abhilfe und erhöht gleichzeitig das Kapital der Unternehmen. Zudem sollte der Vorrang genutzt werden, den das Land den Kommunen und den kommunaleigenen Wohnungsunternehmen beim Erwerb von Landesflächen einräumt.

Nachhaltige und langfristige Liegenschaftspolitik

Flächen sind knapp. Das Ausmaß der verfügbaren Flächen in Köln entspricht nicht dem Bedarf, der für Wohnungsbau und andere Zwecke notwendig ist. Die Stadt muss daher sorgsam mit den Flächen umgehen, über die sie verfügen kann. Sie sollte diese Flächen nicht aus der Hand geben, sondern sich die Möglichkeit zur langfristigen Steuerung erhalten (Ziel 9).

Das Erbbaurecht ist hierzu ein geeignetes Mittel. Es ermöglicht dauerhaft eine demokratische Steuerung von Nutzungen und eine Entwicklung von Flächen nach sozialen und stadtentwicklungspolitischen Zielen.

Aus diesem Grund sollte eine Weitergabe städtischer Grundstücke grundsätzlich nach Erbbaurecht und nicht im Verkauf erfolgen (Maßnahme B5).

Baulückenprogramm ausbauen

Köln kann es sich nicht leisten, das Potential der Baulücken weiter zu ignorieren. Insgesamt schätzt die Verwaltung das Potential der Baulücken in Köln auf 13.200 Wohneinheiten. Mit den seit Anfang 2013 nur noch zwei Personalstellen können jedoch nur 10 % des Potentials ausgeschöpft werden [StEK Wohnen, S. 15].

Dem Baulückenprogramm soll daher das notwendige Personal zugesetzt werden, um das Potential deutlich besser auszuschöpfen (Maßnahme I5). In früheren Jahren wurden durch das Baulückenprogramm bis zu 500 Wohneinheiten geschaffen.

Städtische Flächen für sozialen Wohnungsbau nutzen

Wenn die Stadt Köln städtische Liegenschaften zum Zweck des Wohnungsbaus weitergibt, ob nach Erbbaurecht oder im Einzelfall im Verkauf, dann soll eine Quote an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 40 % festgelegt werden. Die Stadt hat die Möglichkeit, in diesen Fällen deutlich über den zurückhaltenden Beschluss zum kooperativen Baulandmanagement hinauszugehen und sollte diese Möglichkeit auch nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Jörg Detjen
Fraktionssprecher

Gez.
Gisela Stahlhofen
Fraktionssprecherin