

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

An die Vorsitzende des Kölner Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 21.01.2016

AN/0190/2016

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	02.02.2016

Modifizierung und Entschlackung des Kooperativen Baulandmodells

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Antragsteller möchten Sie bitten, folgenden Antrag in die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung aufzunehmen:

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Kooperative Baulandmodell gemäß nachstehenden Maßnahmen zu modifizieren und den zuständigen Ausschüssen sowie dem Rat als Beschlussvorlage vorzulegen:

- 1) Bei allen neu durchzuführenden Planverfahren wird ein Anteil von 30 % der vorgesehenen Wohnflächen für öffentlich gefördertes Wohnen festgesetzt. Dies gilt für Planverfahren, die Planungsrecht für Wohnbau- oder Mischbauflächen schaffen, zugunsten von Wohnbauflächen ändern oder die Ausnutzung von bestehendem Planrecht erhöhen.
- 2) Die Bestimmungen, dass sich der Planungsbegünstigte bereit erklären muss, die ursächlichen Folgekosten sozialer, grün- wie technischer Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, vollständig oder anteilig zu übernehmen, bleiben erhalten. Die Kostenansätze werden überprüft.
- 3) Grundsätzlich entfällt die „Bagatellgrenze“ von 25 Wohneinheiten. In Ausnahmefällen kann die Verwaltung abweichende Regelungen vorschlagen.
- 4) Es soll dargelegt werden, wie ein zusätzlicher Anteil von 20 % für preisgedämpften Wohnungsbau (in einem Mietpreissegment zwischen der Bewilligungsmiete nach Einkommensgruppe B, z.Zt. 7,15 € und 10,00 €) planungsrechtlich oder durch städtebauliche Verträge gesichert werden kann.

Begründung:

Ziel des vorstehenden Antrages ist eine vereinfachte Anwendung des Kooperativen Baulandmodells. Die Ziele flächendeckend öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen sowie den Planungsbegünstigten an den Folgekosten zu beteiligen, bleiben erhalten und sollen um den Punkt Wohnraumangebote für Kreise der Bevölkerung zu schaffen, die nicht unter die öffentliche Wohnraumförderung fallen, erweitert werden. Hiermit könnte eine Lücke für ein breites und leistbares Wohnungsspektrum geschlossen werden.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass die bisherige Regelung nicht gewährleisten kann, dass bei jedem Bauvorhaben ab 25 Wohneinheiten öffentlich geförderter Wohnungsbau festgesetzt werden kann und ebenso zu einem unverhältnismäßig hohem Verwaltungsaufwand sowohl auf städtischer als auch auf Investorenmenseite führt. Dies möchten die antragstellenden Fraktionen ändern, jedoch in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen können.

Die Rechtsgrundlage des BauGB lässt ausdrücklich gem. § 9 Absatz 1 (7) und (8) zu, dass in B-Plänen Flächen ausgewiesen werden, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Dabei ist es unbeachtlich, ob es sich um eine aufgelassene Gewerbebrache oder eine Nachverdichtung im Bestand handelt. Bedeutsam ist, dass neues Planrecht für eine neue Nutzung oder eine höhere Ausnutzung als nach Bestandslage geschaffen werden soll.

Auf dieser Grundlage soll nun in allen Planungsvorhaben das modifizierte Kooperative Baulandmodell zur Anwendung kommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktion

Niklas Kienitz
CDU-Fraktion

Jörg Frank
GRÜNE-Fraktion