

Rathaus, Spanischer Bau

50667 Köln

Postanschrift:

Postfach 103564 · 50475 Köln

Tel: 0221/221-27840 · Fax: 0221/221-27841

E-mail: [DieLinke@stadt-koeln.de](mailto:DieLinke@stadt-koeln.de)

Fraktionsvorstand

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 28.01.2016

**AN/0224/2016**

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

<b>Gremium</b>	<b>Datum der Sitzung</b>
Rat	02.02.2016

### **Kooperatives Baulandmodell transparenter und effektiver machen! - Änderungsantrag zu TOP 3.1.1 "Modifizierung und Entschlackung des Kooperativen Baulandmodells"**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Reker,

die Fraktion DIE LINKE bittet Sie, folgenden Änderungsantrag zu TOP 3.1.1 "Modifizierung und Entschlackung des Kooperativen Baulandmodells" auf die Tagesordnung der kommenden Ratssitzung zu nehmen:

#### **Beschluss:**

**Absatz 1, Satz eins:** vor 30% wird „mindestens“ eingefügt

#### **Als zusätzlicher Punkt 1a wird eingefügt:**

Das bisherige Verfahren, bei welchem der Planbegünstigte sich bereit erklären muss, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel der Errichtung geförderter Wohnungen abzuschließen und die Folgekosten sozialer wie technischer Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, vollständig oder anteilig zu übernehmen, bleibt hiervon unberührt.

#### **Als zusätzlicher Punkt 2a wird eingefügt:**

Die Überprüfung und der Nachweis der Angemessenheit muss künftig transparent gestaltet werden. Den Entscheidungsträgern und Entscheidungsträgerinnen in den

demokratisch gewählten Gremien müssen die Berechnungen vor einer Entscheidung der Verwaltung über die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells auf den vorliegenden Einzelfall vorgelegt werden.

### **Als zusätzlicher Punkt 2b wird eingefügt:**

Die Stadt Köln wird entsprechend dem Beschluss des Rates im Dezember 2015 ihren generellen Verzicht auf Ausübung des Vorkaufrechtes zurückziehen. Daher wird die Stadt künftig in allen Fällen, in denen das kooperative Baulandmodell Anwendung findet, die Ausübung des Vorkaufsrechts prüfen.

Sollte die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen oder das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, stellt sie hierdurch sicher, dass tatsächlich mind. 30 % geförderter Wohnraum auf dem in Rede stehenden Gelände entsteht.

Mindestens aber verschafft sich die Stadt Kenntnis über die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise und hat damit eine bessere Grundlage, das Grundstücksgeschäft und die Aspekte der Kostentragung durch den Planungsbegünstigten qualifiziert und umfassend zu bewerten.

### **Begründung:**

Das Kooperative Baulandmodell zielt darauf ab, mehr günstigen Wohnraum, insbesondere im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus, zu schaffen, Investoren an den Kosten der (sozialen) Infrastruktur zu beteiligen und eine preisdämpfende Wirkung auf den Bodenpreis zu entwickeln. In einem über Jahre hinweg andauernden Diskussionsprozess wurde unter Einbeziehung von internem und externem Sachverstand das jetzige Modell beschlossen. Es besteht im Wesentlichen aus einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Köln und dem Planungsbegünstigten. Mit diesem Modell fährt die Stadt München seit mehr als zwei Jahrzehnten gute Ergebnisse ein.

In Köln ist das Modell seit kaum zwei Jahren in Kraft. Die Verwaltung hat auf Nachfragen der Linke mehrfach erklärt, dass Modifizierungen erst nach einer noch durchzuführenden Evaluation vorzunehmen sind. In dieser Evaluation muss auch dargelegt werden, warum das Kooperative Baulandmodell beispielsweise beim Deutschen Welle Areal keine Anwendung fand.

Die fachliche Begründung, ihren Antrag zum Kooperativen Baulandmodell schon jetzt, ohne vorherige Evaluierung, einzubringen, bleiben die Antragsteller schuldig.

Die LINKE will das Kooperative Baulandmodell stärken und transparenter gestalten. Hinsichtlich des vorgelegten Antrages von SPD, CDU und Grünen ergibt sich zudem an

verschiedenen Punkten die Notwendigkeit zur Klarstellung und Konkretisierung. Im Einzelnen:

Begründung zu Absatz 1, Satz eins:

Köln verträgt an fast jeder Stelle mehr als 30% geförderten Wohnraum

Begründung zu 1a:

Der Punkt 1 des vorliegenden Antrages bewirkt, dass auf Flächen, die entsprechend BauGB § 9 Absatz 1 (7) und (8) ausgewiesen sind, nur Wohnungen gebaut werden dürfen, die im Prinzip förderfähig sind. Diese Wohnungen müssen baurechtliche Kriterien, wie Wohnungsaufteilung, Barrierefreiheit und sonstige Ausstattungsmerkmale erfüllen.

Es ist allerdings nicht so, dass diese Wohnungen auch tatsächlich mit öffentlicher Förderung, also im sozialen Wohnungsbau errichtet werden müssen. Falls der Bauherr sich dagegen entscheidet, findet kein sozialer Wohnungsbau statt und entsprechend gibt es auch keine Mietpreisbindung.

Daher bleibt die Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen über städtebauliche Verträge nach wie vor unerlässlich.

Begründung zu 2a:

Nur wenn der Rat die Zahlen kennt, kann er beurteilen ob die Nichtanwendung des kooperativen Baulandmodells gerechtfertigt ist.

Begründung zu 2b

Mit der Ankündigung vom Gebrauch des Vorkaufrechtes kann Transparenz geschaffen werden. Insbesondere können Aspekte der Kostentragung durch den Planungsbegünstigten qualifizierter und umfassender bewertet werden.

Mit dem tatsächlichen Gebrauch des Vorkaufrechtes kann zudem auf den angekauften Flächen preiswerter Wohnraum durch die Stadt und ihre Töchter realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Michael Weisenstein

Geschäftsführer

Fraktion DIE LINKE