

**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 16.09.2016

Auszug**aus dem Entwurf der Niederschrift der 18. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 15.09.2016****öffentlich****6.3 Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf
der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise;
hier: Kenntnisnahme des Erfahrungsberichts und Beschluss über
Prüfaufträge für die Fortschreibung des "Kooperativen Baulandmo-
dells"
1639/2016**

und

**Änderungsantrag der Fraktion Die Linke vom 28.01.2016
AN/0224/2016**

RM Weisenstein dankt der Verwaltung für die umfangreiche Vorlage des Evaluierungsberichtes. Auch wenn das Ergebnis relativ ernüchternd sei, müsse weiter am kooperativen Baulandmodell festgehalten werden. Der Beschlussvorschlag laute, dass generell bei allen Bauvorhaben 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren sei, in der Anlage werde aber wieder Bezug genommen von eine, wenn auch vereinfachte, Bodenwertzuwachsrechnung. Dies sei seines Erachtens ein Widerspruch und er bittet um diesbezügliche Erläuterung. Sofern auf die Berechnung in Gänze verzichtet werde, habe sich sein Änderungsantrag erledigt. Positiv bewerte er, dass die Idee der Schaffung von preisgedämpften Wohnungsbau aufgegriffen worden sei. Er fragt an, ob vorgesehen sei, dies mit den Regelungen zum Kooperativen Baulandmodell zu kombinieren. Letztlich wolle er noch darauf hinweisen, dass die Stadt Münster, die über ein ähnliches Modell verfüge, im innerstädtischen Bereich noch keinen Erfolg habe erzielen können.

Beigeordneter Höing bittet Herrn Weisenstein darum, seinen Antrag noch ein wenig in Petto zu halten, denn voraussichtlich werde er im November einen ersten Entwurf zum überarbeiteten Baulandmodell vorlegen können. Dieses werde zunächst noch am 07.10 mit der Wohnungsbauwirtschaft abgestimmt. Auch er präferiere eine starke

Vereinfachung der Regelungen. Insofern versichere er bereits zum jetzigen Zeitpunkt, dass es künftig keine opulenten Berechnungen mehr geben werde.

Frau Müller (Leiterin des Stadtplanungsamtes) erläutert, es habe sich als vorteilhaft erwiesen, den öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Regelungen des Baugesetzbuches festzusetzen und plädiert dafür, diesem Vorschlag zu folgen. Daneben gelten die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells, dessen Fortführung sie ausdrücklich begrüße; zumal man nach nur zwei Jahren noch nicht seriös über Erfolg oder Misserfolg urteilen könne.

SE Dr. Soénus meint anknüpfend an die letzte Bemerkung von Frau Müller, dass es dann sinnvoller sei, das Modell vorerst nicht zu ändern sondern die Evaluierungszeit zu verlängern. Außerdem stimme es nicht, wie in der Vorlage dargestellt, dass die Wohnungsbauwirtschaft mit dem Modell einverstanden sei. Ihm liege ein Protokoll zur Sitzung am 18.04.16 vor, in welchem diese Behauptung eindeutig widerlegt werde. Er erwarte, dass die Thematik erst im Wohnungsbauforum behandelt werde und die Stellungnahme der Wohnungsbauwirtschaft dem Stadtentwicklungsausschuss bekannt gegeben werde. Insofern empfiehlt er dem Stadtentwicklungsausschuss eine Beschlussfassung ohne Punkt 3.

Beigeordneter Höing wiederholt, dass es hierzu im nächsten Monat einen Abstimmungstermin geben werde. Im Übrigen bestehe Einvernehmen mit der Wohnungsbauwirtschaft zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells.

RM Jahn bestätigt die Aussage des Herrn Höing. Lediglich ein kleiner Teil der Wohnungsbauwirtschaft spreche sich gegen das Kooperative Baulandmodell aus. Sie wolle aber nachfolgend auf die Bagatellgrenze zu sprechen kommen; unter den drei großen Fraktionen bestehe eigentlich Einigkeit, dass diese auf „Null“ herabgesetzt werden sollte. Insofern möge die Verwaltung die Zahl „25“ überdenken oder nachvollziehbar begründen.

Stellv. Ausschussvorsitzende Frenzel stimmt für die SPD-Fraktion der Vorlage zu. Das Thema sei erstmals im Jahr 2005 im Stadtentwicklungsausschuss diskutiert worden. Dabei habe der Gedanke des Wertabschöpfungsausgleiches primär auf die Außenbereiche abgezielt, weil Grundstückseigentümer größerer Baugebiete für die notwendigen Infrastrukturkosten entlastet werden sollten. Eine Bagatellgrenze –wenn auch niedriger- sei für ihn durchaus vorstellbar, um kleinere Bauvorhaben nicht unnötig zu verkomplizieren. Eine Evaluierung nach nur zwei Jahren begrüße er ausdrücklich, denn so habe man die Möglichkeit, an der einen oder anderen Stelle nachzusteuern. Auch die aktuellen Anpassungen sollten zeitnah, beispielsweise nach 3 Jahren, wieder bewertet werden. Der Antrag der Fraktion die Linke möge ins Verfahren gegeben werden und in die von Herrn Höing angesprochenen Beschlussvorlage einfließen.

RM Sterck wundert sich darüber, wie der Bericht von seinen Vorrednern schöngeredet werde. Seiner Meinung nach sei das Kooperative Baulandmodell ein „bürokratisches Monster“. Die für den Bericht investierte Arbeitszeit hätte man besser für die Erteilung von Baugenehmigungen verwendet.

RM Weisenstein fragt in Bezug auf die Ausführungen des Herrn Dr. Soénus explizit nach, ob die zu Punkt 3 genannten Regelungen mit der Wohnungsbauwirtschaft abgestimmt worden seien. Dies sei seines Erachtens immens wichtig.

Frau Müller verneint dies. Der Bericht sei nicht mit der Wohnungsbauwirtschaft abgestimmt, weil hier überwiegend Zahlen, Daten und Fakten zusammen getragen worden seien. Es gehe schließlich noch nicht um die Fortschreibung.

Stellv. Ausschussvorsitzende Frenzel erinnert zudem daran, dass der Stadtentwicklungsausschuss schon immer mindestens 30 Prozent öffentlich geforderten Wohnungsbau gefordert habe. Insofern sei dies nichts Neues.

RM Jahn stimmt ihrem Vorredner zu. Auch sei der Wohnungsbauwirtschaft seit längerem der politische Wille bekannt, von der aktuellen Wertschöpfungsberechnung abzusehen. Je eher die Regelungen in Kraft treten, desto besser.

Es folgt eine kurze weitere Diskussion. Auf Nachfrage erklärt sich RM Weisenstein einverstanden, seinen Änderungsantrag nicht abstimmen zu lassen sondern in das weitere Verfahren zu geben. Somit stellt stellv. Ausschussvorsitzende Frenzel die Verwaltungsvorlage zur Abstimmung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Beschluss:

Der Rat

1. nimmt den Erfahrungsbericht mit Fortschreibungsempfehlungen zum "Kooperativen Baulandmodell Köln" laut Anlage 1 zustimmend zur Kenntnis;
2. beauftragt die Verwaltung, das "Kooperative Baulandmodell" auf Grundlage der Evaluierung und des Prüfauftrages vom 02.02.2016 (AN 0190/2016) anzupassen und die Fortschreibung dem Rat bis Ende 2016 zum Beschluss vorzulegen;
3. beschließt, dass für neu einzuleitende Planvorhaben mit über 25 Wohneinheiten (WE) grundsätzlich ein Anteil von 30 % öffentlich-geförderter Wohnungen zu errichten ist. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Andere Neuregelungen, die sich aus der Fortschreibung des "Kooperativen Baulandmodells" ergeben, sind erst mit Beschluss des Rates über die Fortschreibung anzuwenden.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die FDP-Fraktion.