

## Stellungnahme zu einem Antrag öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017

**Änderungs- bzw. Zusatzantrag der Fraktion Die Linke. vom 14.12.2016 betreffend "Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Bedarf an Kita-Plätzen decken! – Ergänzungsantrag zu "Das Kooperative Baulandmodell Köln – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren", hier: Fortschreibung, Drucksache 3559/2016 (AN/2110/2016)**

### Text des Antrages:

"Bitte nehmen Sie folgenden Ergänzungsantrag zum Top 4.2.12 in die Tagesordnung auf

**1. Punkt 3 der Beschlussvorlage wird gestrichen und ersetzt durch:**

In allen Anwendungsfällen des kooperativen Baulandmodells hat der Vorhabenträger zuzüglich zu den 30 % geförderten Wohnraum 30 % Wohnraum als preisgedämpften Mietwohnraum zu errichten. Das Ziel ist, je nach Lage, eine Netto-Kaltmiete zwischen 8,50 und 10, 00 Euro zu erreichen.

Zur Durchsetzung dieser Vorgabe ist der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch oder § 9 Absatz 7, Satz 1, Baugesetzbuch anzuwenden.

**2. In der Anlage 1 wird der Absatz Nummer 3, Absatz 1, Buchstabe b durch folgenden Passus ersetzt:**

3. Verpflichtungen

(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,

...

b) entsprechend der innerhalb des Planungsgebietes zu erwartenden Anzahl an Kindern zwischen einem und sechs Jahren einen Kitaplatz zu errichten oder abzulösen, sofern im Stadtgebiet in einer zumutbaren Entfernung zum Planungsgebiet Bedarfe bestehen. "Zumutbare Entfernung" wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zum Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz definiert."

### Stellungnahme der Verwaltung:

**Zu 1.**

Die Aufnahme der Verpflichtung zur Errichtung eines bestimmten Anteiles (20 bis 30 %) der Geschossfläche Wohnen an **preisgedämpften Mietwohnungsbau** in das "Kooperative Baulandmodell" wurde von der Verwaltung im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung geprüft.

Nach Auffassung der Verwaltung bezieht sich der preisgedämpfte Mietwohnungsbau auf das Mietpreissegment zwischen Bewilligungsmiete nach Einkommensgruppe B, zurzeit 7,15 €/m<sup>2</sup>, und 10,00 €/m<sup>2</sup>.

In Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den zuständigen Fachämtern sowie anderen Kommunen wird die Meinung vertreten, dass eine Verpflichtung zur Errichtung eines Anteiles von 20 % preisgedämpften Mietwohnungsbau nicht wirtschaftlich darstellbar sei. Als Voraussetzung wurde ein stark subventionierter Erwerb von Grundstücken vorgeschlagen.

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht die Möglichkeit, gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) Flächen für die soziale Wohnraumförderung planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Ergänzend hierzu ist im städtebaulichen Vertrag die Errichtung zu dem entsprechenden Anteil zu vereinbaren. Nur so wird auch gewährleistet, dass Personen mit Wohnberechtigungsschein, sozial geförderte Wohnungen belegen, das heißt die Verpflichtung auch umgesetzt werden kann. Die tatsächliche Belegung wird durch eine Nachvollzugsstruktur auf Grundlage der Bestimmungen der Wohnungsbauförderrichtlinie NRW in Köln durch das Amt für Wohnungswesen nachgewiesen. Diese sogenannte Belegungsprüfung besteht bisher allerdings nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Grundsätzlich ist die oben genannte Vorgehensweise auch für Wohnungen im preisgedämpften Mietpreissegment gemäß den oben genannten Festsetzungsmöglichkeiten in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag möglich. Es bedürfe dafür aber dann den Aufbau einer Struktur ähnlich der zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, welche die Rahmenbedingungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau definiert und die Umsetzung auf geeignete Weise nachhält. Dies ist kurzfristig nicht umsetzbar, sondern würde der Erarbeitung einer entsprechenden Systematik und des Ausbaus bestehender Strukturen durch Personaleinstellungen erfordern. Daher wird dieser Punkt seitens der Verwaltung zurzeit nicht weiter verfolgt.

## **Zu 2.**

Im Rahmen des "Kooperativen Baulandmodells Köln" dürfen dem Planbegünstigten ausschließlich Kosten und Lasten für aus dem Vorhaben ursächlich entstehende Bedarfe übertragen werden.

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe werden für die Kindertagesstätten durch die Stabstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung vor oder nach Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses ermittelt. Grundsätzlich werden Kindertagesstätten auf Stadtteilebene geplant, bei der Bedarfsermittlung werden jedoch zusätzlich die Angebote angrenzender Stadtteile berücksichtigt.

Als Grundlage der Ermittlung wird die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet herangezogen. Dieses Vorgehen erfolgt verfahrensspezifisch unter Beachtung des Plankonzeptes und benötigt konkrete Angaben zum zukünftigen Gebietscharakter, um anschließend eine Aussage zum Anteil der zukünftigen Anzahl an Kindern je Altersgruppe (U 3 und Ü 3) angeben zu können. Außerdem werden Elternbefragungen durchgeführt, aus denen sich sogenannte Versorgungsquoten (ein Anteil, den Eltern als Versorgungsbedarf angeben) ermitteln lassen, die in die Bedarfsermittlung mit einfließen. Diese ermittelten Mehrbedarfe werden dem bestehenden, im maßgeblichen Umfeld liegenden Angebot an Kindertagesstätten gegenüber gestellt, um dem Planbegünstigten lediglich die durch sein Vorhaben entstehenden Mehrbedarfe als Verpflichtung anzurechnen. Dieses kann, aber muss nicht identisch sein mit dem vom Verwaltungsgericht Köln festgesetzten "5 km-Radius".

Die Grundlage für diese Gegenüberstellung bildet das städtische Konzept zur Kindergartenbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen.

Dieses Vorgehen wird im Rahmen der üblichen Dienststellenbeteiligung bei der Aufstellung oder Einleitung von Bebauungsplänen bereits seit langem erfolgreich angewandt.