

An die Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

**SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50

fax 0221. 221 246 57

mail fraktion@koelnsdpd.de

web www.koelnsdpd.de

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 24.10.2019

AN/1442/2019

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	07.11.2019
Wirtschaftsausschuss	21.11.2019
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2019

**Wohnen.Bezahlbar.Machen: Wohnungen über Lebensmittelmärkten bauen -
Ausnahmeregelung jetzt beschließen!**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion bittet Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung des Rates am
07.11.2019 aufzunehmen:

Beschluss:

1. Der Rat beschließt im Vorgriff auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) die Ausnahmeregelung gemäß Vorlage 3860/2018 für Erweiterungen von Lebensmittelmärkten. Damit soll die Nahversorgung in der wachsenden Stadt gesichert sowie flächensparend zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Die Regelung gilt für Märkte, die im 700-Meter-Radius um bestehende zentrale Versorgungsbereiche und im Siedlungszusammenhang eines Wohnbereichs liegen.
2. Der Rat spricht sich dafür aus, möglichst weitere Potentiale der Kombination Einzelhandel und Wohnen inkl. sozialer Infrastruktur zu prüfen. Sowohl die Erweiterung der Ausnahmeregelung auf Neuansiedlungen als auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen können dazu führen, dass es sich betriebswirtschaftlich lohnt, noch mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen. Der Rat beauftragt daher die Verwaltung, bis zu den jeweils ersten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschuss und des Wirtschaftsausschusses im Jahr 2020 darzustellen, welche Auswirkungen eine weitere Anpassung der Ausnahmeregelung in folgenden Punkten hätte und wie ihre Empfehlung dazu lautet:

- a) Ausweitung der Ausnahmeregelung auf Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten;
- b) Bei der Ermittlung der zulässigen Marktgröße: Erhöhung der Prozentzahl von 35 % zur Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung im zu versorgenden Nahbereich
 - auf bis zu 50 % (Vorschlag 1 aus dem Einzelhandel),
 - auf bis zu 70 % (Vorschlag 2 aus dem Einzelhandel),
 - auf bis zu 85 % (vgl. Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund)

allgemein, gebietsbezogen (z.B. nur innerhalb des Militärrings) oder im begründeten Einzelfall.

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, zu prüfen, ob und wie diese Punkte bei der Fortschreibung des EHJK berücksichtigt werden können.

Begründung:

Angesichts der immer dramatischer werdenden Lage auf dem Wohnungsmarkt muss die Stadtverwaltung jedes Mittel nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Von den seitens der Verwaltung angestrebten 24.000 neuen Wohnungen für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2018 sind gerade einmal 12.405 fertig gestellt worden. Um das Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen von 30.000 Wohnungen bis Ende 2019 zu erreichen, müssten dieses Jahr demgemäß fast 17.600 Wohnungen (!) fertig gestellt werden – utopisch.

Die Folge ist ein überhitzter Wohnungsmarkt mit teils irrsinnigen Neuvertragsmieten, die sich breite Teile der ansässigen Kölner Bevölkerung nicht mehr oder nur sehr schwer leisten können.

Neben der Bereitstellung von neuen Wohnungsbauflächen muss die Verwaltung daher jedes Mittel ausschöpfen, um neue Wohnungen auf den Markt zu bringen und somit das Wohnungsangebot zu erhöhen.

Auf Initiative der SPD-Fraktion hat der Rat daher im März 2018 einstimmig beschlossen, die Wohnraumpotentiale, die eine Überbauung oder „Überdachung“ von Parkplätzen und Lebensmittelmärkten birgt, zu prüfen und zu nutzen.

Für den Teil „Lebensmittelmärkte“ zeigt die von der Verwaltung eingebrachte Vorlage 3860/2018 (vgl. <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?kvonr=81309&search=1>) den richtigen Weg auf:

- a) Bisher wurden in den 700-Meter-Radien um die zentralen Versorgungsbereiche Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte in die Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) abgelehnt. Dadurch sollten die Geschäftszentren geschützt werden.
- b) Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und damit verbundener wachsender Kaufkraft soll nach diesem Vorschlag jetzt in städtebaulich integrierter Lage, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche auch innerhalb der

700-Meter-Radien, die Chance eröffnet werden, das Lebensmittelangebot auszubauen, ohne die Geschäftszentren zu gefährden.

Dabei müssen drei Bedingungen zugleich erfüllt sein:

1. Das Grundstück muss mit Wohnen einschl. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden.
2. Die geplante Gesamtverkaufsfläche des zu erweiternden Lebensmittelmarktes darf nach dessen Erweiterung nicht größer sein als die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Lebensmittelmärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche) im benachbarten zentralen Versorgungsbereich.
3. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die geplante Erweiterung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hat (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Zu den Details der v.g. Bedingungen vgl. die Vorlage 3860/2018.

Die neuen Wohnungen auf den Dächern der Supermärkte und Discounter haben gleich zwei Vorteile: Es entsteht dringend benötigter Wohnraum auf bisher nicht optimal genutzten Flächen. Gleichzeitig vergrößern die neuen Bewohner auch die Kaufkraft für die bestehenden Märkte.

Die Verwaltung selbst hat 48 Standorte identifiziert, die nach diesem Schema für eine Erweiterung des Marktes einschließlich Wohnbebauung in Frage kommen. Nimmt man vorsichtig geschätzt ein Wohnungsbaupotential von 30 WE pro Standort an, wären dies über 1.400 Wohneinheiten. Dies wäre ein erheblicher Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise. Daher ist es unverständlich, dass die Oberbürgermeisterin ihre eigene Vorlage kurz vor der Ratssitzung im September 2019 zurückgezogen hat.

Weitere Potentiale können sich ergeben, wenn die Ausnahmeregelung auch bei der Ansiedlung von neuen Lebensmittelmärkten gilt. Gleiches gilt, wenn die 35 %-Quote, mit der die Kaufkraftbindung im zu versorgenden Nahbereich ermittelt wird und die ausschlaggebend ist für die maximal zulässige Größe des Lebensmittelmarktes, erhöht würde. Beides könnte bewirken, dass sich kombinierte Projekte aus Einzelhandel und Wohnen inkl. sozialer Infrastruktur betriebswirtschaftlich besser rechnen und dadurch erst ermöglicht werden. Beides kann aber Auswirkungen auf die bestehenden Zentren haben. Daher ist die Verwaltung am Zuge, eine Änderung dieser Stellschrauben mittels einer Analyse der Auswirkungen zu prüfen und eine Empfehlung zu geben, jedenfalls im Rahmen der Fortschreibung des EHZK.

Die Ausnahmeregelung für Wohnraum über Supermärkten und Discountern soll davon unabhängig bereits jetzt beschlossen werden. Ein Beschluss erst mit der Fortschreibung des zurzeit gültigen EHZK verzögert die Umsetzung und ist daher nicht sinnvoll:

- Wann die Fortschreibung die politischen Gremien erreicht, ist unklar.

- Wann nach Einbringung der Vorlage in die politische Beratung mit einer Beschlussfassung des Rates zu rechnen ist, ist noch ungewisser, da sämtliche Bezirksvertretungen ein Anhörungsrecht und diverse Fachausschüsse ein Vorberatungsrecht haben. Bei der Beschlussfassung über das zurzeit gültige EHZK vergingen zwischen Einbringung und Beschlussfassung über drei Jahre.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin