

**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 14.10.2013

Auszug**aus dem Entwurf der Niederschrift der 41. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 26.09.2013****öffentlich****6.1 Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf
der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise;
hier: Beschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln"
4325/2012**

RM Moritz nimmt Bezug auf die überarbeitete Anlage 3 der Vorlage. Ziel müsse sein, ausreichend geförderten Wohnraum zu schaffen, ohne die Investoren abzuschrecken oder deren Willen zur Schaffung neuen Wohnraums zu schmälern. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Grenze von 20 Wohnungen, ab welcher das Baulandmodell zur Anwendung kommen solle, halte sie für einen guten Kompromiss. Auch die Senkung der Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen halte sie für sinnvoll. Nicht nachvollziehen könne sie aber die ihres Erachtens lange Übergangsregelung und bittet um Erläuterung.

SE Frenzel hält es für wichtig, die Vorlage heute auf den Weg zu geben. Im letzten Jahr seien lediglich 200 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet worden, obwohl mittlerweile fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung Anspruch auf eine solche Förderung hätte. Umso wichtiger sei es daher ein Instrument zu entwickeln, welches preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einwirke.

Vorsitzender Klipper erläutert, auch die CDU-Fraktion stehe der Vorlage grundsätzlich positiv gegenüber. Er hoffe, dass auf diesem Wege mehr Wohnungen im preisgedämpften Segment generiert werden können. Allerdings bestehe noch erheblicher Beratungsbedarf. Beispielsweise sei ihm auch wichtig, dass alle Wohnungssuchenden –auch die, die eine Eigentumswohnung suchen- adäquat Berücksichtigung finden. Zudem sei er skeptisch, dass ausschließlich mit dem Kooperativen Baulandmodell die gewünschten Ziele erreicht werden könnten. Jeder Druck in einem Segment erzeuge Gegendruck. Ferner müssten die Maßnahmen praktikabel sein, weswegen er eher dafür sei, das Modell auf Baugebiete mit mehr als 30 Wohnungen als bereits

bei 20 Wohnungen anzuwenden. Ansonsten sei die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben oder die Gewinne würden über den frei finanzierten Wohnungsbau kompensiert. Dann habe man eine vergleichbare Situation wie in München. Dort gebe es seit Jahren ein ähnliches Kooperatives Baulandmodell mit der Konsequenz, dass der Wohnungsmarkt in der Luxusklasse und im geförderten Wohnungsbau derart hoch sei, dass es kaum noch Wohnungen für den Durchschnittsverdiener gebe. Auch halte er nichts davon, eine stadtteilbezogene Förderquote vornehmen zu wollen. Sozialer Wohnungsbau im Hahnwald sei schon wegen fehlender Flächen und Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen völlig unrealistisch. Bis zur abschließenden Beschlussfassung im Rat werde seine Fraktion über all diese aufgeführten Aspekte noch intensiv diskutieren. Dabei würden sie auch das Gespräch mit diversen Wohnungsbaugesellschaften suchen und deren Einschätzung und Bedenken in die Betrachtung einfließen lassen. Abschließend wolle er noch betonen, dass er die von der Verwaltung vorgesehene Evaluierung nach zwei Jahren für sehr wichtig halte, um gegebenenfalls noch korrigierend in das Verfahren eingreifen zu können.

SE Weisenstein begrüßt die Vorlage. Auch findet er es richtig, die Förderquoten nach Stadtteilen zu differenzieren. Allerdings halte er die Quote von 35 Prozent für Stadtteile, in denen bislang kaum sozialer Wohnungsbau verwirklicht worden sei, als viel zu gering. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieses Modell schon bei 20 oder 30 Wohneinheiten angewendet werden soll stelle sich die Frage, warum man dann in Lindenthal nicht eine Quote von 100 Prozent fordere. Ferner regt er an, auch das Instrument der Belegungsrechte in die Diskussion zum Kooperativen Baulandmodell mit einzubringen.

RM Henseler warnt in Bezug auf die Ausführungen des Vorsitzenden Klipper davor, vor lauter Bedenken erst gar nicht in die Startphase überzugehen und verweist noch einmal auf das Beispiel der Stadt Düsseldorf, wie in der Debatte zu TOP 1.1 angeführt.

Beigeordneter Höing erläutert, die Thematik sei bereits im Wohnungsbauforum intensiv diskutiert worden. Auch habe er weitere Gespräche mit Vertretern der Wohnungsbauwirtschaft geführt. Thematisiert worden sei insbesondere die Förderquote von 30 Prozent, die Frist für den Übergang und auch eine sogenannte Bagatellgrenze. Es sei allgemein bekannt, dass die Baulückenschließung einen wichtigen Beitrag bei der Wohnbauentwicklung leiste, weswegen man diese Bautätigkeit nicht erschweren wollte und für das Kooperative Baulandmodell die Grenze von 20 Wohneinheiten vorgeschlagen habe. Auch die Senkung der Kosten für die soziale Infrastruktur verfolge das Ziel, potentielle Investoren zwar zu fordern aber nicht zu überfordern.

Nach kurzer weiterer Diskussion stellt Vorsitzender Klipper den Verweisungsbeschluss mit den Wortbeiträgen zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss verweist die Vorlage mit Wortbeiträgen zur Anhörung in den Liegenschaftsausschuss und den Ausschuss für Soziales und Senioren.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig zugestimmt.