



**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 15.12.2013

Auszug

**aus dem Entwurf der Niederschrift der 44. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2013**

öffentlich

**6.2 Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf
der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise;
hier: Beschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln"
NEUFASSUNG VOM 18.09.2013
4325/2012**

Vorsitzender Klipper macht auf den zu Beginn der Sitzung eingereichten Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufmerksam und eröffnet die Diskussion.

RM Moritz erläutert im Folgenden ausführlich den gemeinsamen Änderungsantrag. Hierbei handele es sich um einen Kompromiss aller drei Parteien, dem zahlreiche sachliche Diskussionen vorausgegangen seien. Sie sei sehr froh darüber, dass das Kooperative Baulandmodell nunmehr eine breite Mehrheit finden werde und dankt allen Akteuren.

Vorsitzender Klipper betont, dass es vor allem darum gehe, für die breite Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ferner habe er die Hoffnung, dass wegen der Praktikabilität des Modells und der Übergangsfrist zeitnah die unterschiedlichsten Arten von Investoren gewonnen werden können. Für die Befriedigung der Nachfrage im mittleren Preissegment müsse indes noch nach Lösungen gesucht werden. Dabei gehe es insbesondere um die Unterstützung der Wohnungsbauge nossenschaften. Diese Thematik werde er Anfang des kommenden Jahres separat aufgreifen. Auch halte er es für wichtig auf die Landesregierung einzuwirken, mehr Flexibilität bei den Bedingungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau walten zu lassen.

SE Frenzel wirbt ebenfalls für die Beschlussvorlage und freut sich, dass ein solch wichtiges Projekt nunmehr mit großer Mehrheit voran getrieben werden könne. Er sei der Meinung, dass im Änderungsantrag ein guter Kompromiss ausgehandelt worden sei, auch wenn er sich eine Senkung der Untergrenze von 25 Wohneinheiten hätte vorstellen können. Allerdings müsse man sehen, dass das Kooperative Baulandmodell nur auf planbedürftige Bauvorhaben Anwendung finde. D.h., es handele sich in der Regel um größere Bauvorhaben, wo beispielsweise Ackerfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werde. Selbstverständlich müsse man darauf achten, dass zwecks Umgehung der Regelung des Kooperativen Baulandmodells solche Flächen in mehrere kleinere Vorhaben aufgeteilt würden. Die im Änderungsantrag formulierte Begrenzung der Übergangsregelung bis Ende 2015 verfolge u.a. das Ziel, schnellstmöglich potenzielle Investoren anzuwerben. Wie bereits von Herrn Klipper angekündigt, werde im Januar ein weiterer Antrag eingereicht, in dem es um die Unterstützung der Wohnbauwirtschaft im mittleren Preissegment, um die Beschleunigung von Verfahren zur Flächenbereitstellung, um die Endbürokratisierung, etc. gehe.

RM Sterck lehnt für die FDP-Fraktion das Kooperative Baulandmodell ab. Seiner Ansicht nach sei hierin zuviel Planwirtschaft und zu wenig Marktwirtschaft enthalten. Der Investitionsstandort Köln werde insbesondere im Hinblick auf die benachbarten Gemeinden, die über keine solche Regelung verfügten, benachteiligt und damit erheblich geschwächt. Auch Erfahrungen der Städte Hamburg und München mit ähnlichen Modellen hätten gezeigt, dass mit solchen Mitteln der ungewünschten Entwicklung nicht entgegen gewirkt werden könne. Wegen der abschreckenden Wirkung könnten keine neuen Investoren gefunden- und damit kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Zudem bedeute das Modell eine weitere bürokratische Hürde, was sich ebenfalls negativ auf die Wohnungsbautätigkeit auswirken werde.

SE Weisenstein begrüßt für die Fraktion Die Linke ausdrücklich das zur Beratung vorliegende Baulandmodell. Allerdings fehle ihm eine Differenzierung nach Stadtteilen, denn es sei allgemein bekannt, dass der soziale Wohnungsbau sehr ungleich verteilt sei. Seiner Ansicht nach böte das Baulandmodell eine gute Möglichkeit zum Ausgleich. Ferner kritisiere er, dass durch die Regelungen die zur Zeit geltende Quote von 30 Prozent für den sozialen Wohnungsbau unterschritten werden könnte, denn nunmehr solle es möglich werden, einen Teil dieser Quote für selbstgenutztes Wohneigentum oder für Mietwohnungsbau des Förderwegs B einzusetzen. Auch die Untergrenze, ab wann dieses Modell angewendet werden müsse, erachte er als zu hoch angesetzt.

SE Dr. Soénius schließt sich im Grunde den Ausführungen des Herrn Sterck an. Am Beispiel anderer Städte, die bereits über ein solches Modell verfügten, wie beispielsweise München, habe sich gezeigt, dass dadurch nicht mehr Sozialwohnungen geschaffen wurden. Dies sei so auch klar im Wohnungsbauforum kommuniziert worden. Dort sei zudem festgestellt worden, dass die Aufstellung solcher Hürden zu weniger Investitionen führen werde, weil sich die Projekte nicht mehr wirtschaftlich darstellen ließen. Da ihm aber bewusst sei, dass das Modell im Ausschuss eine Mehrheit finden werde, möge man es zumindest auf zwei Jahre befristen, die Untergrenze auf mindestens 90 Wohneinheiten festsetzen und die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Übergangsregelung nicht auf den Einleitungsbeschluss, sondern den Tag der Antragstellung, abstellen.

RM Moritz stellt klar, Herr Dr. Soénius habe nicht aus Sicht der CDU gesprochen, sondern die Interessen der IHK vertreten. Die IHK habe derartige Modelle bereits vor Jahren abgelehnt und sich in dieser Hinsicht bis heute nicht bewegt. Den antragstellenden Fraktionen sei sehr wohl bewusst, dass sie zwecks Verwirklichung ihrer Zielvorstellungen auf den Markt angewiesen seien. 90 Prozent der Investoren, mit denen

sie gesprochen habe, begrüßten ein solches Modell, insbesondere auch wegen der Transparenz. Denn städtebauliche Verträge seien auch bislang schon verhandelt worden; nunmehr aber seien die Bedingungen eindeutig und für alle Interessenten gleich.

SE Frenzel geht auf die Einlassung des Herrn Weisenstein ein. So sei beispielsweise keine Differenzierung nach Stadtteilen vorgesehen, weil sich in intensiven Beratungen mit der Wohnungsbauwirtschaft herausgestellt habe, dass diese ein einfaches und übersichtliches Modell wünschen.

Beigeordneter Höing verweist auf TOP 6.4 der heutigen Tagesordnung, wo das Stadtentwicklungskonzept Wohnen behandelt werde. Darin sei u.a. festgelegt, dass künftig alle städtischen Grundstücke einer Konzeptausschreibung unterzogen würden.

Vorsitzender Klipper stellt den Änderungs- bzw. Ersetzungsantrag zur Abstimmung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden **geänderten Beschluss** zu fassen:

Beschluss: (gem. Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.12.2013)

Der Rat

1. beschließt das als **Anlage 3** beigefügte "Kooperative Baulandmodell" für Köln mit einer stadtweiten Quote von mindestens 30 % für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau. **Je Maßnahme müssen davon mindestens 2/3 im Mietwohnungsbau Förderweg A, bis zu 1/3 können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden.** Diese Vorgaben gelten vorbehaltlich der Förderfähigkeit.
2. beauftragt die Verwaltung, die Wirkungen des Modells nachzuhalten und dem Rat **alle zwei Jahre** einen Erfahrungsbericht durch die Verwaltung vorzulegen;
3. beauftragt die Verwaltung, bei der Durchführung der Planverfahren alle Möglichkeiten zur Beschleunigung der Verfahren bis zur Rechtskraft des Planes auszuerschöpfen. Hierzu wird die Verwaltung zeitnah eine gesonderte Vorlage erarbeiten.

Es wird eine Untergrenze von **25** Wohneinheiten festgelegt.

Anlage 3, Punkt 9.6, S. 16, wird wie folgt ergänzt:

Bei Grundstückskaufen, die nachweislich nach dem Ratsbeschluss vom 14.12.2006 (Auftrag an die Verwaltung, einen Baulandbeschluss herbeizuführen) und vor **dem 30.06.2014** erfolgten, werden die öffentlichen Lasten dieses Modells reduziert:

- (wie Beschlussvorlage)
- (wie Beschlussvorlage)

Die Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Grundstücke bis zum 31.12.2015 einer Bauleitplanung zugeführt werden (Einleitungsbeschluss)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die FDP-Fraktion und die Fraktion pro Köln.