

Die Linke -Fraktion · Postfach 103564 · 50475 Köln

An den  
Vorsitzenden des Rates

Herrn Oberbürgermeister  
Jürgen Roters

Haus Neuerburg  
Gülichplatz 1-3 · 50667 Köln  
Postanschrift:  
Postfach 103564 · 50475 Köln  
Tel: 0221/221-27840 · Fax: 0221/221-27841  
E-mail: [DieLinke@stadt-koeln.de](mailto:DieLinke@stadt-koeln.de)  
Fraktionsvorstand

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 30.05.2012

**AN/0751/2012**

**Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

Gremium	Datum der Sitzung
Hauptausschuss	04.06.2012

**Gefährdung des Baulückenprogramms durch Kürzungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Roters,

die Fraktion DIE LINKE bittet Sie um die Aufnahme der folgenden Anfrage auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Hauptausschusses:

In den Konsolidierungsvorschlägen des Stadtvorstandes wird auch die Kürzung von zwei Stellen des Baulückenprogramms ab 2013 vorgeschlagen. Das Programm wird so auf eine Stelle reduziert und damit faktisch abgeschafft.

Die Stadt Köln wirbt auf ihrer Internetseite mit dem Programm:

*„Der Rat hat 1990 das Kölner Baulückenprogramm beschlossen, um möglichst kurzfristig eine Vielzahl neuer Wohnungen zu schaffen. Es wurden sämtliche unbebauten und mindergenutzten Grundstücke systematisch erfasst. Zu jedem Fall wurden alle verfügbaren Informationen und Unterlagen zusammengestellt. Danach sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer angeschrieben worden, um ihnen Hilfe und Beratung anzubieten.*

*Bis heute konnten von rund 6.000 erfassten offenen Baulücken beziehungsweise Mindernutzungen circa 3.800 Fälle endgültig abgeschlossen werden. Hierdurch entstanden mehr als 22.000 neue Wohnungen, das sind rund sechs Wohneinheiten je Fall. Keine andere Stadt in Deutschland hat so viele Baulücken geschlossen und so viele Wohnungen in Baulücken geschaffen wie Köln.*

*Wo trotz aller Bemühungen keine einvernehmliche Lösung zu erzielen war, wurde zur Durchsetzung der Baulückenschließung in bisher 41 Fällen ein förmliches Baugebotsverfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet.“*

In der Diskussion um die Intensivierung der Wohnungspolitik haben Politik und Verwaltung in den letzten Monaten sehr oft die positiven Erfahrungen des Kölner Baulückenprogramms betont und eine Intensivierung angekündigt (siehe auch Ds. 1823/2010 und 5253/2010).

Deshalb fragen wir die Verwaltung:

1. Bereits im Jahre 2003/2004 wurden die Stellen um das Baulückenprogramm drastisch von 11 auf vier Stellen reduziert. 2010 wurde eine weitere Stelle abgebaut.

Wie viele Baulücken wurden seit 2003 pro Jahr geschlossen und wie viele Wohneinheiten wurden so pro Jahr geschaffen?

2. Das Baulückenprogramm ist aufwändig und anspruchsvoll und setzt große Erfahrungen voraus. Das Programm kann nur durchgeführt werden, wenn eine Mindestzahl an erfahrenen Fachkräften beteiligt ist. Mit dem Abziehen zweier Personalstellen würde das Programm faktisch eingestellt, weil ein Mitarbeiter den enormen Aufwand nur wenig effektiv erledigen kann.

Warum will die Verwaltung gegen einen geltenden Ratsbeschluss vom 20. Juli 2004 verstoßen, nach dem das Baulückenprogramm fortzusetzen ist?

3. Im Wohnungsbauprogramm 2015 wird die erfolgreiche Arbeit im Kapitel „4.1.2 Baulücke“ ausführlich erwähnt und gewürdigt. Die Verwaltung spricht davon, dass „jährlich rund 300 WE in Baulücken“ neu geschaffen werden.

Wie will die Verwaltung diese 300 Wohneinheiten pro Jahr kompensieren?

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jörg Detjen  
Fraktionssprecher

gez.

Gisela Stahlhofen  
Fraktionssprecherin

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung**

### öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Hauptausschuss	04.06.2012

#### **Gefährdung des Baulückenprogramms durch Kürzungen**

Die Fraktion DIE LINKE fragt die Verwaltung:

1. Bereits im Jahre 2003/2004 wurden die Stellen um das Baulückenprogramm drastisch von 11 auf vier Stellen reduziert. 2010 wurde eine weitere Stelle abgebaut. Wie viele Baulücken wurden seit 2003 pro Jahr geschlossen und wie viele Wohneinheiten wurden so pro Jahr geschaffen?
2. Das Baulückenprogramm ist aufwändig und anspruchsvoll und setzt große Erfahrungen voraus. Das Programm kann nur durchgeführt werden, wenn eine Mindestzahl an erfahrenen Fachkräften beteiligt ist. Mit dem Abziehen zweier Personalstellen würde das Programm faktisch eingestellt, weil ein Mitarbeiter den enormen Aufwand nur wenig effektiv erledigen kann. Warum will die Verwaltung gegen einen geltenden Ratsbeschluss vom 20. Juli 2004 verstoßen, nach dem das Baulückenprogramm fortzusetzen ist?
3. Im Wohnungsbauprogramm 2015 wird die erfolgreiche Arbeit im Kapitel „4.1.2 Baulücke“ ausführlich erwähnt und gewürdigt. Die Verwaltung spricht davon, dass „jährlich rund 300 WE in Baulücken“ neu geschaffen werden. Wie will die Verwaltung diese 300 Wohneinheiten pro Jahr kompensieren?

Antwort der Verwaltung:

Zu Frage 1:

In den Jahren 2003 bis einschließlich 2011 wurden insgesamt 1.008 Baulücken geschlossen und dabei 7.108 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit wurden durchschnittlich jährlich 112 Baulücken geschlossen und rund 790 neue Wohneinheiten jährlich geschaffen.

Zu Frage 2:

Die finanzielle Situation der Stadt führte zu diesem Vorschlag.

Zu Frage 3:

Es wird keine realistische Möglichkeit gesehen, die durch die faktische Einstellung des Baulückenprogramms ausfallenden Wohneinheiten zu kompensieren. Mit nur einer verbleibenden Stelle kann das Baulückenprogramm nicht aktiv fortgeführt werden. Die aufgrund der Anschreiben und dem Internetauftritt sowie des neuen Wohnungsbauförderungsprogramms eingehenden Beratungs-, Vermittlungs- und Unterstützungsanträge Bauwilliger können überwiegend nicht mehr bearbeitet werden.



**Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung  
öffentlicher Teil**

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2012

**Mündliche Anfrage des RM Hoffmann zum Baulückenprogramm**

Im Zusammenhang mit den derzeitigen Stellen beim Baulückenprogramm und dem dadurch erzielten Mehrwert (Wohnungen, Gewerbeansiedlung, etc.) bat RM Hoffmann in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.06.2012 die Verwaltung um folgende Auskünfte:

1. Wie hoch sind die derzeitigen Personalkosten für die Umsetzung des Baulückenprogramms?
2. Abgesehen von einer städtebaulichen Verbesserung: Wie hoch sind die geschätzten Einnahmen (Verkaufserlöse, zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen, etc.) seit Initiierung des Programms?
3. Wie viele Projekte sind zurzeit in Planung und was würde damit geschehen?
4. Wie sieht speziell die Gegenrechnung in den letzten 5 Jahren aus (Personalkosten – Gewinn durch Schließen der Baulücken)?

**Antwort der Verwaltung:**

- Zu 1. Die Personalkosten für die 3 vorhandenen Mitarbeiter betragen jährlich 210.000 Euro.
- Zu 2. Die geschätzten Einnahmen (Verkaufserlöse, zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen etc.) seit Initiierung des Programms vor 22 Jahren lassen sich nicht ermitteln, da ca. 95 % der Baulückenfälle private Eigentümer betreffen und nur ca. 5 % in städtischem Eigentum stehen. In welchen Fällen Grundstücke mit geschlossenen Baulücken veräußert wurden und welche Erlöse hierbei erzielt wurden, ist der Verwaltung nicht bekannt.
- Zu 3. Zu den Projekten in Planung kann zunächst die Zahl der eingereichten Bauanträge genannt werden. Derzeit liegen für Fälle aus dem Baulückenprogramm 153 Bauanträge für 1.235 mögliche Wohnungen sowie 179 Voranfragen für 1.274 mögliche Wohnungen vor. In erfolgversprechenden Fällen wurden im Vorjahr 278 Eigentümer sowie im 1. Halbjahr 2012 bislang 257 Eigentümer gezielt angeschrieben. Dies wird vor dem Hintergrund der Reduzierung des Personalaufwandes in Zukunft nicht mehr möglich sein. Die Verwaltung wird wie dem Rat zur Haushaltsberatung mitgeteilt ein Konzept für die veränderte reduzierte Fortführung des Programms vorlegen.
- Zu 4. Bei einer Gegenrechnung der letzten 5 Jahre (2007 - 2011) von Personalkosten einerseits und „Gewinn durch Schließung von Baulücken“ andererseits stehen die Ausgaben für Personal im Umfang von rund 1 Mio. Euro einer Summe von 521 geschlossenen Baulücken mit 4.140 neu geschaffenen Wohnungen gegenüber.

gez. Berg

Anlage 3

**DIE LINKE.**

FRAKTION IM RAT DER STADT KÖLN

Haus Neuerburg  
Gülichplatz 1-3 · 50667 Köln  
Postanschrift:  
Postfach 103564 · 50475 Köln  
Tel: 0221/221-27840 · Fax: 0221/221-27841  
E-mail: [DieLinke@stadt-koeln.de](mailto:DieLinke@stadt-koeln.de)  
Fraktionsvorstand

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 31.10.2012

**AN/1775/2012**

**Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

Gremium	Datum der Sitzung
Rat in Hpl.-Beratungen verwiesen	15.11.2012
Finanzausschuss (Hpl.-Sitzung)	
Rat (Hpl.-Sitzung)	

**Baulückenprogramm erhalten**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Ratssitzung zu setzen:

**Beschluss**

Das bestehende Baulückenprogramm wird fortgeführt. Die bisherige Anzahl von drei Mitarbeitern bleibt erhalten.

**Begründung:**

*„Das städtische Baulückenprogramm wurde im Jahre 1990 ins Leben gerufen. Die nun im Bau befindliche 20.000ste neue Wohnung ist das Ergebnis von 3.272 Baulückenschließungen beziehungsweise Aufbauten auf minder genutzten Grundstücken seit 1990 in Köln. Bundesweit keine andere Stadt hat einerseits so viele neue Wohnungen in Baulücken oder auf minder genutzten Grundstücken geschaffen und andererseits*

*dadurch eine so große Zahl städtebaulicher Missstände beseitigt wie Köln.*“ – So kann man es noch in einer Presseerklärung der Stadt Köln am 27.5.2011 lesen.

Der Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Juni dieses Jahres ist zu entnehmen, dass in den Jahren 2004 bis 2010 im Durchschnitt *„jährlich 76 Baulücken geschlossen worden und 509 neue Wohnungen entstanden“* sind.

Zusätzliche 509 Wohneinheiten pro Jahr stellen einen wichtigen Beitrag gegen die Wohnungsnot in Köln dar. Noch immer gibt es, wie die Verwaltung schreibt, 2200 erfasste Baulücken, die geschlossen werden können. Deshalb muss das Programm mindestens in bisheriger Intensität fortgesetzt werden.

Würde das Programm auf nur noch einen Mitarbeiter reduziert, so wäre eine aktive Bearbeitung von Baulücken nicht mehr möglich.

Da geplant ist, zum Jahresende die Zahl der Mitarbeiter zu reduzieren und das Baulückenprogramm als eigenständige Organisationseinheit abzuschaffen, ist eine Beschlussfassung des Rates am 15.11. notwendig. Nur so kann die Kontinuität des Baulückenprogramms gewährleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jörg Detjen

Fraktionssprecher

gez.

Gisela Stahlhofen

Fraktionssprecherin



**Geschäftsführung  
Rat**

Frau Kramp

Telefon: (0221) 221-22061

Fax : (0221) 221-26570

E-Mail: [petra.kramp@stadt-koeln.de](mailto:petra.kramp@stadt-koeln.de)

Datum: 19.11.2012

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 38. Sitzung des Rates vom  
15.11.2012**

**öffentlich**

- 3 Anträge des Rates / Vorschläge und Anregungen der Bezirksvertretungen**
- 3.1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen**
- 3.1.9 Antrag der Fraktion Die Linke. betreffend "Baulückenprogramm erhalten"  
AN/1775/2012**

**Beschluss:**

Gemäß Antrag von Ratsmitglied Michael Zimmermann beschließt der Rat den Antrag, der da lautet:

**„Das bestehende Baulückenprogramm wird fortgeführt. Die bisherige Anzahl von drei Mitarbeitern bleibt erhalten.“**

zur weiteren Beratung in die Haushaltsplanberatungen zu verweisen

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig bei Stimmenthaltung der Fraktion pro Köln zugestimmt.



**Geschäftsführung  
Finanzausschuss**

Frau van Husen-Arandela

Telefon: (0221) 25024

Fax : (0221)

E-Mail: Gabriele.vanHusen-Arandela@Stadt-Koeln.de

Datum: 08.05.2013

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der Sondersitzung des  
Finanzausschusses (Hpl.-Sitzung) vom 12.04.2013**

**öffentlich**

- 4 In die Hpl.-Beratung verwiesene Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen**
- 4.1 Baulückenprogramm erhalten  
AN/1775/2012**

**Beschluss:**

Das bestehende Baulückenprogramm wird fortgeführt. Die bisherige Anzahl von drei Mitarbeitern bleibt erhalten.

**Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich bei Zustimmung der FDP-Fraktion und Enthaltung pro Köln **abgelehnt**.



## Stellungnahme zu einem Antrag öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	30.04.2013

### **Integration der Baulückenberatung in die Bürgerberatung Bauen (BBB); Beitrag zur Standardreduzierung**

**Hier: Stellungnahme zum Antrag (AN/1175/2012) der Fraktion Die Linke. betreffend "Baulückenprogramm erhalten" Verweisungsbeschluss des Rates vom 15.11.2012 zur HPL Sitzung des Rates vom 30.04.2012 TOP 2.2**

Anlässlich einer verwaltungsinternen Verpflichtung zur Benennung von Einsparmöglichkeiten ist das Baulückenprogramm als freiwillige Aufgabe im Jahr 2012 zunächst zur vollständigen Einsparung vorgeschlagen worden. Der Vorschlag wurde später dahingehend geändert, dass die Personalkosten um 150.000,- € jährlich gekürzt werden sollen. Die Verwaltung hat im Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2012 (Vorlage 2620/2012) mitgeteilt, sie werde dem Rat ein Konzept für die veränderte reduzierte Fortführung des Baulückenprogramms vorlegen.

Eine standartreduzierte Fortführung des Baulückenprogramms ist im Rahmen der Bürgerberatung Bauen (BBB) als s.g. „Baulückenberatung“ vorgesehen.

Die Bauberaterung im Bauaufsichtsamt wurde im Jahre 2004 eingeführt. Bauherren oder Kaufinteressenten von Immobilien erhalten dort die notwendigen Planungs- und baurechtlichen Informationen zu Grundstücken und Gebäuden. Die Beratung gibt eine Einschätzung der rechtlichen Zulässigkeit von Bebauung, Aufstockung, Dachausbau oder Garagen. Den Bauherren wird der Weg aufgezeigt, welches Bauantragsverfahren zu wählen ist, welche Pläne, Berechnungen oder Gutachten vorzulegen und welche Fachämter noch vor Antragstellung zu kontaktieren sind.

Seit Ende 2007 übernimmt die BBB auch die Beratung zu bestehenden Bebauungsplänen. Sie nimmt Bauanträge entgegen und prüft sie auf Vollständigkeit. Ferner ist die Bauberaterung in den Service der 24h-Baugenehmigung eingebunden.

So wird der Bauherr sehr frühzeitig umfassend informiert und in die Lage versetzt, die notwendigen Anträge richtig und vollständig zu stellen um so die Basis für ein schnelles und erfolgreiches Genehmigungsverfahren zu schaffen.

Die BBB ist für persönliche Anfragen montags und donnerstags von 8 bis 16 Uhr, dienstags von 8 bis 18 Uhr sowie mittwochs und freitags von 8 bis 12 Uhr erreichbar. Die Bürgerberatung Bauen befindet sich im Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, Ebene 7, Abschnitt A, Raum A60.

Über das CallCenter (0221 / 221-33303) oder per Internetkontaktformular können ferner individuelle Beratungstermine angefragt werden. Diese Termine finden montags, mittwochs oder freitags am Vormittag statt.

Eine leistungsstarke Bauaufsicht ist für jede Großstadt ein wesentlicher Standortfaktor. Die meisten

Investitionsentscheidungen bedeuten Baumaßnahmen. Eine rechtsichere in akzeptabler Zeit erstellte Baugenehmigung ist dabei das notwendige Fundament. Wie bereits angesprochen bedingt dieses Produkt eine funktionierende Vorbereitung. Die Beratungsstelle des Bauaufsichtsamtes ist dabei nicht nur die „Tür“ zum Baugenehmigungsverfahren, sondern das „Tor“ zur Stadtverwaltung sowie allen am Genehmigungsverfahren beteiligten Ämtern.

Durch die Einrichtung des Unternehmensservices ist für Wirtschaftsunternehmen ein gut ausgestatteter Dienst zur Hilfestellung auch im Baugenehmigungsverfahren geschaffen worden. Dieser Dienst kann jedoch die fachliche Beratung selbst nicht leisten, sondern nimmt wiederum Ressourcen des Bauaufsichtsamtes in Anspruch.

In Köln wurde die Bauberatung als ein tragender Baustein in der Organisation des Bauaufsichtsamtes konzipiert. Durch die Bauberatung wird der Baugenehmigungsprozess von vorbereitenden Kundenkontakten und Beratungen zu Gunsten kurzer Bearbeitungszeiten freigestellt. Die Bauberatung soll die Kunden in die Lage versetzen, die richtigen Anträge zu stellen (§25 VwVfg Beratung, Auskunft) und vermeidet dadurch, dass fehlerhafte oder unvollständige Anträge zurückgewiesen werden müssen (§ 72 BauO NRW). Es gilt der Grundsatz, dass vollständige Anträge ein sicheres und zeitnahes Baugenehmigungsverfahren erst ermöglichen. Die vorgelagerte Bauberatung ist damit eine wesentliche Voraussetzung zur zeitnahen Erfüllung der Pflichtaufgabe „Erteilung von Baugenehmigungen“.

Im Team der BBB steht ein Leiter mit 4 Kolleginnen und Kollegen (2x Halbtagskräfte, d.h. 3 Stellen) für die gesamtstädtische Beratung zur Verfügung.

Als erster Schritt zur Bündelung der Kapazitäten soll im Rahmen der beschriebenen Eingangsberatung im Vorfeld der Bauantragsstellung nun auch auf die Belange der Eigentümer von Grundstücken in Baulücken eingegangen werden.

Die Integration der Baulückenberatung in die BBB soll wie folgt erfolgen:

- Das Baulückenprogramm wird in die Bürgerberatung Bauen integriert und gleichzeitig standartreduziert. D.h. für ratsuchende bauwillige Eigentümer von Baulückengrundstücken wird im Rahmen der allgemeinen Bauberatung bei 63 ein besonderes Beratungsangebot geschaffen. Damit reduziert sich das Baulückenprogramm im Wesentlichen auf Hinweise zu bereits aus eigener Initiative gestellten oder geplanten Anträgen zur Schließung von Baulücken. Mit dem verbliebenen Architekten werden künftig im Rahmen der allgemeinen Bürgerberatung Anfragen von Eigentümern entsprechender Grundstücke fachgerecht bei der Stellung von Bauanträgen unterstützt.
- Der neue Internetauftritt soll grundsätzlich aufrecht erhalten und im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten weiter gepflegt werden. Dieser soll um fachliche Informationen erweitert werden.
- Vertretung und Wissenstransfer im Bezug auf die v.g. "Baulückenberatung" werden im Beratungsteam der BBB sichergestellt.
- Im Gegenzug wird das Team personell um den Architekten aus dem Baulückenteam verstärkt. Dieser berät priorisiert in Baulückenfällen.
- Der beratungssuchende Eigentümer von Grundstücken in Baulücken wird bei Bedarf und im Rahmen der v.g. personellen Kapazitäten aktiv beraten.
- Mit der Umsetzung dieser Standartreduzierung können die aktivierenden Komponenten des bisherigen Baulückenprogramms nur noch sehr eingeschränkt angeboten werden.

**gez. Roters**

## IntraNet der Stadt Köln

- Startseite
- Ämter online
- Bibliothek
- Formulare



Dieser Bereich enthält  
Informationen zum angemeldeten  
Nutzer. Angemeldet WLogon:  
Herr Thelen abmelden

## Tagesordnungspunkt

### TOP 15.1: Stadtentwicklungskonzept Wohnen

- Auszug -

Bezeichnung	Inhalt
Sitzung:	11.02.2014 Rat/0055/2014
Beschluss:	ungeändert beschlossen
Vorlage:	3443/2013

### Beschlüsse:

#### I. Beschluss gemäß Ziffer III des Änderungsantrages der Fraktion Die Linke.:

III. Um das Ziel 2 zu erreichen und entsprechend der Leitlinie 2 wird die folgende Maßnahme dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen hinzugefügt:

##### **Maßnahme I5 „Aktivierung des Baulückenprogramms“ (Handlungsfeld Innenentwicklung)**

Das Baulückenprogramm wird mit mehr Personal ausgestattet, um das Potential der Baulücken für den Wohnungsbau deutlich besser auszuschöpfen. Mit den derzeit 2 Stellen erwartet die Verwaltung nur eine Schaffung von 10 % der potentiell 13.200 Wohneinheiten.

#### Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP- Fraktion und der Fraktion Die Linke. bei Stimmenthaltung der Fraktion pro Köln und Stimmenthaltung der Ratsmitglieder Henseler (Freie Wähler Köln) und Zimmermann (Deine Freunde) **abgelehnt**.

#### II. Beschluss gemäß Änderungsantrag der Fraktion Die Linke.:

I. Das folgende Ziel 8 und die zugehörige Maßnahme S4 werden dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen hinzugefügt:

##### **Ziel 8)**

**Die städtischen Wohnungsunternehmen tragen zur Schaffung einer größeren Zahl an preisgünstigen Mietwohnungen bei.**

Um das Ziel 8 zu erreichen, wird die folgende Maßnahme hinzugefügt:

**Maßnahme S4 „Stärkung der GAG und der weiteren städtischen Wohnungsunternehmen“ (Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik)**