

An den Ausschussvorsitzenden
Herrn Frenzel

An die Oberbürgermeisterin
Frau Henriette Reker

Rathaus, Spanischer Bau
50667 Köln
Postanschrift:
Postfach 103564 · 50475 Köln
Tel: 0221/221-27840 · Fax: 0221/221-27841
E-mail: DieLinke@stadt-koeln.de
Fraktionsvorstand

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 14.12.2016

AN/2110/2016

Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Bedarf an Kita-Plätzen decken! – Ergänzungsantrag zu Top 4.2.12 „Das Kooperative Baulandmodell Köln – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren,, hier: Fortschreibung, Drucksache 3559/2016

Sehr geehrter Frau Oberbürgermeisterin Reker,
sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Frenzel,

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.

Begründung:

Zu Punkt 1:

Nicht nur Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein haben in Köln Schwierigkeiten, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Es gilt zu befürchten, dass die Wohnungsbauunternehmen die geschmälernten Renditen (durch die 30 % geförderten Wohnraum) durch höhere Mieten oder Verkaufspreise im frei finanzierten Sektor kompensieren möchten. Das könnte zur Folge haben, dass ein sehr hoher Preissprung zwischen der geförderten Wohnung (6,25 bzw. 7,15 Euro pro qm) und der frei finanzierten Wohnung entsteht.

Schon heute liegen die Nettokaltmieten bei Neubauwohnungen in guter und mittlerer Lage bei 12,00 Euro und darüber. Für eine vierköpfige Familie mit durchschnittlichem Einkommen ist das kaum finanzierbar.

Mit oben genannter Vorschrift (§9.Abs. 7, Satz 1 Baugesetzbuch) kann die Kommune den Vorhabenträger verpflichten, Wohnungen zu bauen, für welche die baulichen Kriterien der Förderung anzuwenden sind, ohne das Fördermittel in Anspruch genommen werden. Ein solches bauliches Kriterium ist der Wohnungszuschnitt. Großzügige Einzimmerappartements für wohlhabende Singles dürften in dem definierten Bereich entsprechend nicht gebaut werden. Eine preisdämpfende Entwicklung ist zu erwarten.

Auch der Städtebauliche Vertrag nach § 11, Absatz 1, Satz 2, Teilsatz 3 Baugesetzbuch räumt Möglichkeiten ein, Verpflichtungen für den Investoren aufzunehmen, die dazu dienen, Wohnraum für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, bei welchen besondere Probleme bei der Wohnraumbeschaffung bestehen.

Zu Punkt 2:

Kitaplätze werden nach Stadtvierteln geplant, haben aber real ein Einzugsgebiet über Stadtviertelgrenzen hinaus. Der Gesetzgeber definiert dieses zumutbare Einzugsgebiet in seiner Rechtsprechung zur Erfüllung des Rechtsanspruchs mit fünf Kilometern vom Wohnort. Danach muss sich auch die Verpflichtung des Investors richten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass weder Kitaplätze über den Bedarf hinaus geschaffen werden, noch der Investor verpflichtet wird, Plätze über die im Bauvorhaben zu erwartende Zahl an Kindern im Kitaalter hinaus zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Michael Weisenstein

Fraktionsgeschäftsführer