

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Ratsgruppe BUNT im Rat der Stadt Köln

An die Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 06.12.2018

AN/1802/2018

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	18.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019

Städte stärken – Wohnen.Bezahlbar.Machen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion und die Ratsgruppe BUNT bitten Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung der Ratssitzung am 18.12.2018 aufzunehmen:

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln bittet die Bundesregierung, die Vorschriften des BauGB zum Bauen im Innenbereich (§ 34 BauGB) so zu überarbeiten, dass es den Kommunen ermöglicht wird, Baulandbeschlüsse wie z.B. das Kooperative Baulandmodell Köln umzusetzen, ohne dafür qualifizierte Bebauungspläne aufstellen zu müssen. Insbesondere sollen Bauherren auch in Genehmigungsfällen nach § 34 BauGB zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau verpflichtet werden können.
2. Der Rat der Stadt Köln bittet die Bundesregierung, die Expertenkommission „Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ mit der Erarbeitung einer Regelung zu beauftragen und diese Regelung anschließend in das Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Begründung:

Das vom Rat beschlossene Kooperative Baulandmodell Köln verpflichtet die Vorhabenträger von bebauungsplanbedürftigen Wohnungsbauvorhaben, bei einer bestimmten Vorhabengröße u.a. mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur wie z.B. Spielplätze, Kitas etc. zu errichten bzw. zu finanzieren. Die Verwaltung kann und muss diese Verpflichtungen über städtebauliche Verträge mit den Investoren festlegen.

Wenn ein Bauvorhaben z.B. nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt werden muss, besteht diese Möglichkeit nicht. Nach § 34 BauGB, der bei Nichtvorliegen von Bebauungsplänen, aber auch bei Vorlie-

gen sog. einfacher Bebauungspläne Anwendung findet, ist ein Vorhaben dann zu genehmigen, wenn ein Vorhaben sich aufgrund gewisser Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Kooperative Baulandmodell kann hier bislang keine Anwendung finden. Vielmehr sind Verwaltung und Politik auf ein „Good Will“ der Investoren angewiesen, öffentlich geförderten Wohnungsbau und auch soziale Infrastruktur zu errichten.

Investoren drängen wegen dieser Rechtslage und wegen des Zeitgewinns die Verwaltung regelmäßig, auf Bebauungsplanverfahren zu verzichten. Die Verwaltung nimmt diese Ansinnen in der Regel gerne auf, denn jedes Bebauungsplanverfahren, das nicht durchgeführt werden müsse, spare Kapazitäten in der Verwaltung.

Nun darf es allerdings nicht sein, dass die Argumentationsfähigkeit von Investoren dafür ausschlaggebend ist, ob öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln errichtet wird. Ein aktueller Fall, hinsichtlich dessen ein solcher Verdacht besteht, sind vier Vorhaben mit insgesamt 85 Wohneinheiten zwischen Subbelrather Straße und Takustraße in Ehrenfeld, die zuletzt die Bezirksvertretung Ehrenfeld und den Stadtentwicklungsausschuss beschäftigt haben.

Dabei bedarf Köln jede neue Wohnung, insbesondere auch neue öffentlich geförderte Wohnung. Die Stadt Köln braucht aufgrund des Bevölkerungswachstums bis zum Jahr 2030 noch ca. 60.000 Wohnungen. Von den 38.000 bestehenden öffentlich geförderten Wohnungen Typ A werden bis zum Jahr 2030 ungefähr die Hälfte wegfallen. Jedoch haben schon aktuell fast die Hälfte aller Kölnerinnen und Kölner einen Anspruch auf Wohnberechtigungsschein. Die SPD-Fraktion fordert daher, das Ziel an neuen öffentlich geförderten Wohnung auf 2.000 Wohnungen p.a. heraufzusetzen.

Aufgrund des knappen Angebots an Bauland in Köln muss jedes Bauprojekt mit mindestens 20 Wohneinheiten genutzt werden, auch öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dazu bedarf es einer Änderung des Baugesetzbuches, indem den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten die Befugnis gegeben wird, Investoren zur Umsetzung von Baulandbeschlüssen – wie z.B. dem Kooperativen Baulandmodell Köln - auch im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu verpflichten.

Eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzbuches ist eine der neun Kernforderungen der Bodenpolitischen Agenda 2020–2030 des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) und des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., S. 2 f.:

„5. Stärkung der Gemeinwohlziele in der Innenentwicklung – Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten

Etwa die Hälfte der Wohnungsbautätigkeit in Großstädten erfolgt im Innenbereich auf der Grundlage von § 34 BauGB. Der Rechtsanspruch des Eigentümers auf Erteilung einer Baugenehmigung stützt sich hier ausschließlich auf städtebauliche Kriterien, insbesondere das Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der Nutzung. Gemeinwohlbelange (Anteil sozial gebundener Wohnungen, Infrastrukturkosten) bleiben dagegen unberücksichtigt. Um mit der erforderlichen Effektivität den Gemeinwohlbelangen in diesen Bereichen Geltung zu verschaffen, bedarf es einer Verbesserung der kommunalen Handlungsoptionen. Vorgeschlagen wird hierzu, die Festsetzungsmöglichkeiten in einfachen Bebauungsplänen durch einen neuen § 9 Abs. 2d BauGB zu erweitern, der in definierten Bereichen für neue Bauvorhaben einen Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung ermöglicht.“

Weiter heißt es auf S. 19 f. der Langfassung:

„...Mit einem vom Aufwand überschaubaren, dabei aber transparenten Bebauungsplanverfahren könnten diese Kommunen auf Grundlage eines neuen § 9 Abs. 2d BauGB dann einen – kommunal festzulegenden und aus den lokalen Gegebenheiten zu begründenden – Anteil an gefördertem Wohnraum definieren und in der Genehmigungspraxis einfordern. Ebenso wäre eine angemessene und begründete Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten denkbar.

Es ist bemerkenswert, dass die Baugesetzgebung in ihrer heutigen Form zwar die Regelung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten ermöglicht, aber für das zentrale urbane Problem, die gemeinwohlorientierte Bodennutzung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, kein verbindliches und effektives Werkzeug anbietet. Mit einer solchen oder ähnlichen Regelung wie dargestellt wäre es erstmalig möglich, auch auf der Ebene des einfachen Städtebaurechts bezahlbaren Wohnraum zu sichern. ...“

Vgl. dazu umfassend <https://difu.de/publikationen/2017/bodenpolitische-agenda-2020-2030.html> .

Der Rat der Stadt Köln sollte die bodenpolitische Forderung der v.g. Fachverbände aufgreifen.

Die Erörterung der Einführung eines weiteren neuen Bebauungsplantypus, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt und über § 34 BauGB hinaus stadtentwicklungspolitische Ziele erfüllen soll, ist auch ein Ergebnis des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt (Gemeinsame Wohnraumoffensive von, Bund, Ländern und Kommunen, S. 8)

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohn-gipfel.pdf;jsessionid=8D4DBF3EFCA00CB8FCBE8DB806AF56AB.1_cid364?__blob=publicationFile&v=5

Dies gilt es von kommunaler Ebene mit Nachdruck zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Thomas Hegenbarth
Sprecher der Ratsgruppe BUNT