

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

An die Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 09.05.2019

AN/0669/2019

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	21.05.2019

Wohnen.Bezahlbar.Machen – Eigentümer verpflichten, auf freien Grundstücken Wohnungen zu bauen!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion bittet Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung der Sitzung des Rates am 21.05.2019 aufzunehmen:

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das baugesetzliche Instrument des Baugebots konsequent zu nutzen. Mit einem Baugebot können Eigentümer von freien Grundstücken – zum Beispiel Baulücken – verpflichtet werden, ihre Grundstücke zu bebauen und so neue Wohnungen zu schaffen.

Alternativ soll bei den Eigentümern dieser Grundstücke die Bereitschaft geweckt werden, ihre Grundstücke zum Verkehrswert an die Stadt Köln zu verkaufen, damit diese dort für Wohnungsbau sorgen kann.

Dazu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Im ersten Schritt sollen gegenüber denjenigen Grundstückseigentümern Baugebote ausgesprochen werden, die sich im Rahmen der Wiederaufnahme des Baulückenprogramms 2017/18 nicht zurückgemeldet haben bzw. die nicht bauen möchten. Ihnen sind Fristen zur Bebauung des Grundstücks und zur Einreichung von Bauanträgen vorzugeben. Sie sind auf die Wohnraumförderungsprogramme von Land und Kommune hinzuweisen.

Ausnahmen soll es nur geben, wenn der Grundstückseigentümer dringende Gründe insbesondere städtebaulicher, stadtklimatischer oder ökonomi-

scher Art vorträgt, die in der Abwägung deutlich gegen eine Wohnbebauung sprechen.

2. Die Grundstückseigentümer, bei denen 2017/18 ein Hemmnis zur Bebauung bestand, sind spätestens 2020 erneut zu kontaktieren. Ob hier ebenfalls Baugebote mit Bauverpflichtung ausgesprochen werden können, ist in jedem Einzelfall als Option zu prüfen.
3. Den Grundstückseigentümern ist stets ein Angebot zum Erwerb des Baulückengrundstücks durch die Stadt oder eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zum Verkehrswert zu unterbreiten.

Soweit die Stadt das Grundstück nicht für eigene Zwecke nutzen kann, ist eine Erbbaurechtsvergabe zur Errichtung von öffentlich gefördertem oder preisgedämpften Mietwohnungsbau (maximal 9 €/m² Nettokaltmiete) vorzusehen. Als Erdgeschossnutzung ist stets eine öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Nutzung (z.B. für Kindertagesstätten oder als Ladenlokal) zu prüfen.

4. Um den Wohnungsbau anzukurbeln, ist das Instrument des Baugebots darüber hinaus für weitere Fälle der Mindernutzungen von Baugrundstücken zu prüfen. Dies betrifft insbesondere Grundstücke mit Gebäuden, die aufgestockt werden können oder bei denen ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Ebenso sind weitere Baulücken in den Stadtteilen aufzunehmen, die vom Baulückenprogramm noch nicht erfassten sind.
5. Dem Stadtentwicklungsausschuss ist jährlich zur Dezembersitzung ein Bericht zur Umsetzung dieses Beschlusses vorzulegen.

Begründung:

Angesichts der immer dramatischer werdenden Lage auf dem Wohnungsmarkt muss die Stadtverwaltung jedes Mittel nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Von den seitens der Verwaltung angestrebten 24.000 neuen Wohnungen für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2018 sind gerade einmal 12.405 fertig gestellt worden. Um die Zielzahl des Stadtentwicklungskonzepts Wohnungen von 30.000 Wohnungen bis Ende 2019 zu erreichen, müssten dieses Jahr demgemäß fast 17.600 Wohnungen (!) fertig gestellt werden – was utopisch ist.

Die Folge dieses Mangels an Wohnungen ist ein überhitzter Wohnungsmarkt mit teils irrsinnigen Neuvertragsmieten, die sich breite Teile der ansässigen Kölner Bevölkerung nicht mehr oder nur sehr schwer leisten können.

Neben der Bereitstellung von neuen Wohnungsbauflächen muss daher jedes Mittel geprüft werden, um neue Wohnungen auf den Markt zu bringen und somit das Wohnungsangebot zu erhöhen. So auch das Mittel des Baugebots (§ 176 BauGB). Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist als städtebaulicher Grund zur Anordnung eines Baugebots gesetzlich ausdrücklich anerkannt (§ 175 Abs. 2 BauGB).

Nach § 176 BauGB kann von einem Grundstückeigentümer verlangt werden, dass er sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb einer bestimmten Frist bebaut. Außerhalb eines Bebauungsplangebietes, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann ein Baugebot angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

Für den Bereich der Stadt Köln ist es zunächst zielführend, auf die Erfahrungen im Bereich der Wiederaufnahme des Baulückenprogramms zurückzugreifen. Hier ist auf die Mitteilungen der Verwaltung 0553/2018 und 4016/2018 hinzuweisen. Gemäß diesen gab es in den Jahren 2017 und 2018 von 234 Grundstückeigentümern keine Rückmeldung auf die Kontaktaufnahme durch die Verwaltung, bei 169 bestand kein Bebauungswunsch (Ifd. Nrn. 6, 7, 8 der v.g. Mitteilungen). Bei einem durchschnittlichen Ansatz von 5 Wohneinheiten je Baulücke/Mindernutzung (Erfahrungswert, s. Mitteilung 0553/2018) könnten auf diesen ca. 400 Grundstücken bis zu 2.000 Wohneinheiten entstehen. Für diese Grundstücke sind daher primär Baugebote vorzusehen.

Dabei ist die vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit in Anspruch zu nehmen, zusammen mit dem Baugebot angemessene Fristen zur Einreichung des Bauantrags und zur Errichtung des Baus vorzusehen. Wird dem auch nach Vollstreckungsmaßnahmen nicht nachgekommen, hat die Stadt das Recht, ein Enteignungsverfahren einzuleiten. In der Rechtsprechung sind Fristen von 18 Monaten für die Bauverpflichtung und von sechs Monaten für die Bauantragstellung als angemessen anerkannt.

Zusätzlich zum Baugebot und vorrangig vor Enteignungsverfahren ist den Grundstückseigentümern der Ankauf der Grundstücke durch die Stadt oder eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zum Verkehrswert anzubieten. Einmal gekaufte Grundstücke sollen nicht weiterverkauft werden. Falls keine eigene Nutzung durch die Stadt in Frage kommt, ist eine Fremdvergabe über eine Erbbaurechtsbestellung vorzusehen. Die Wohnungsnettokaltmiete soll dabei keinesfalls 9 €/m² überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Thomas Hegenbarth
Sprecher Ratsgruppe BUNT