

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

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	30.08.2021
Bauausschuss	06.09.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

### **Beantwortung einer Anfrage der SPD vom 11.06.2021 - AN/1380/2021** **Anfrage der SPD in Bezug auf das Baulandmobilisierungsgesetz**

Mit Verweis auf das Baulandmobilisierungsgesetz hat die SPD Fraktion um Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

1. Voraussetzung für die Mehrzahl der Neuregelungen ist die Feststellung der Kommune als „angespannter Wohnungsmarkt“ durch eine Rechtsverordnung des Landes. Wann ist hiermit zu rechnen?
2. Welche Vorbereitungen hat die Verwaltung bereits zur Umsetzung der neuen Gesetzgebung getroffen?
3. Wird die Verwaltung eine Vorlage für sektorale Bebauungspläne erarbeiten, um im gesamten Stadtgebiet geförderten Wohnraum in Entwicklungen nach §34 BauGB zu ermöglichen? Wenn ja, wann ist damit zu rechnen?
4. Welche Möglichkeiten ergeben sich für die Stadt Köln durch die Stärkung des Vorkaufsrechtes und des Baugebotes? Sind für eine verstärkte Ausübung des Vorkaufsrechtes ausreichend Haushaltsmittel im Liegenschaftsetat vorhanden?
5. Ermöglicht das Umwandlungsverbot die Ziele der Sozialen Erhaltungssatzungen auch außerhalb der bisher festgelegten Gebiete durchzusetzen und Preissteigerungen zu verhindern? Wie plant die Verwaltung, das erweiterte Instrumentarium zu anzuwenden?

#### **Antwort der Verwaltung zu Frage 1:**

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06. in Kraft getreten. Die Verwaltung hat sich bereits an das zuständige Landesministerium gewandt mit der dringlichen Bitte, die erforderliche Landesverordnung unverzüglich zu erlassen. Aus Sicht der Verwaltung ist zu bedauern, dass der Bundesgesetzgeber entgegen der Formulierung im ursprünglichen Gesetzentwurf die Anwendung der Vorschriften nicht unmittelbar durch die Kommunen ermöglicht hat, sondern das Erfordernis einer Landesverordnung vorsieht.

#### **Antwort der Verwaltung zu Frage 2:**

Die Verwaltung hat intern über die sich ergebenden Spielräume informiert und Arbeitsgruppen zur Umsetzung der einzelnen Beschleunigungsmöglichkeiten gebildet.

**Antwort der Verwaltung zu Frage 3:**

Der sektorale Bebauungsplan liefert nun auch für den unbeplanten Innenbereich ein Instrument, um den (geförderten) Wohnungsbau steuern zu können. Dies ist vor dem Hintergrund der erheblichen Bedarfe gerade preiswerten Wohnraums grundsätzlich zu begrüßen. Wenn in Großstädten neue Wohnungen entstehen, geschieht dies häufig im unbeplanten Innenbereich. Hier haben die Grundstückseigentümer i.d.R. grundsätzlich bereits Baurecht und damit einen Rechtsanspruch auf Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Diese Baurechte werden in Ballungszentren oft dazu genutzt, um hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Die mit der Einführung des sektoralen Bebauungsplans beabsichtigten verbesserten Handlungsoptionen werden durch die Verwaltung derzeit auf ihre konkreten Anwendungsmöglichkeiten hin geprüft. Daher kann erst nach Abschluss der Prüfung tragfähig eingeschätzt werden, ob und in welchem Umfang der Einsatz des sektoralen Bebauungsplans eine effiziente Ergänzung der bisher eingesetzten Planungsinstrumente zur Wohnraumschaffung auch für Köln sein könnte.

**Antwort der Verwaltung zu Frage 4:**

Die Erweiterung des Begriffs „unbebaut“ in § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 (als unbebaut gilt ein Grundstück auch dann, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist), eröffnet für die Stadt Köln Zugriffsmöglichkeiten auf eine größere Zahl von Grundstücken.

Mit der Einführung des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 wird ein zusätzlicher Tatbestand zur Ausübung des Vorkaufsrechts für die Stadt Köln geschaffen, der dann greift, wenn in einem Gebiet städtebauliche oder bauliche Missstände vorliegen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen (sog. Schrottimmobilien). Der Käufer hat auch für diesen Ausübungstatbestand ein Abwendungsrecht gemäß § 27 Abs. 1 BauGB. Der Prüfaufwand wird hierdurch erhöht und ein Anstieg der Ausübungsfälle ist hier zu erwarten.

Die o. g. Erweiterung des Begriffs „unbebautes Grundstück“ hat auch eine Ausweitung der Zugriffsmöglichkeiten bzgl. des in § 25 Nr. 1 BauGB geregelten Besonderen Vorkaufsrechts zur Folge.

Des Weiteren wird mit § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein neues, besonderes Vorkaufsrecht geschaffen für unbebaute und brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) oder in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB/nicht beplanter Innenbereich). Voraussetzung für das Entstehen dieses Vorkaufsrechts ist nicht nur der Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung durch die Gemeinde, sondern zusätzlich der Erlass einer Rechtsverordnung durch die Landesregierung, durch die bestimmt wird, dass das betroffene Grundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.v. § 201a BauGB liegt. Ein entsprechender Antrag mit der Bitte, die verfahrenstechnische Voraussetzung der Rechtsverordnung schnellstmöglich zu schaffen, wurde von der Verwaltung bereits am 17.06.2021 an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen gestellt.

Mit der Änderung in § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB ergibt sich für die Stadt Köln die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2-5 BauGB grundsätzlich zum Verkehrswert auszuüben. Dies war bisher nur möglich, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Das Erfordernis der deutlichen Überschreitung des Verkehrswertes fällt künftig fort. Dies hat für die Stadt Köln zur Folge, nicht mehr zum Höchstgebot (Vertragskaufpreis) ausüben zu müssen, so dass Erwerbskosten niedriger ausfallen. Die Preisspirale auf dem Grundstücksmarkt wird dadurch zudem gedämpft. Das in § 28 Abs. 3 S. 2 BauGB geregelte Vertragsrücktrittsrecht des Verkäufers bleibt von der o. g. Änderung unberührt.

Das bisherige Ankaufsbudget wird grundsätzlich als auskömmlich angesehen. Die Entwicklung ist jedoch zu beobachten und ggf. werden in kommenden Jahren Aufstockungen erforderlich werden. Anders als beim (investiven) Ankaufbudget stellt sich die Situation jedoch bei den konsumtiven Budgets und den Personalressourcen dar. Hier ist bzgl. der Verkehrswertermittlung aber auch für Bewirtschaftung durch eigene Kräfte oder zu beauftragende Dritte mit Mehraufwand zu rechnen. Dieser kann nur mit entsprechenden Ressourcen bewältigt werden.

**Antwort der Verwaltung zu Frage 5:**

Ja, die Genehmigungspflicht für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt auch außerhalb der bisher festgesetzten Gebiete. Voraussetzung ist lediglich die Bestimmung des Gebiets als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die erforderliche Landesverordnung.

Die Genehmigungspflicht (Umwandlungsbremse) gilt nicht erst ab 15, sondern bereits ab 5 Wohnungen pro Wohngebäude. Die Länder haben die Möglichkeit, die Anzahl der Wohnungen als Voraussetzung der Umwandlungsbremse zu modifizieren: Sie können in der Verordnung regeln, dass die Genehmigungspflicht bereits schon ab 3 Wohnungen oder auch erst ab 15 Wohnungen pro Wohngebäude gilt.

Es bleibt abzuwarten, wie die landesrechtlichen Regelungen letztendlich aussehen werden.

gez. Greitemann