

Änderungsantrag

zum Antrag „Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln“ in der am 28.11.2019 vorgelegten modifizierten Fassung

Es ist sinnvoll die grünen Ziele für die zukünftige Wohnungspolitik in Köln aufgrund des großen Bedarfs öffentlich-geförderten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) und der Knappheit geeigneter Bauflächen weiter zu entwickeln und zu präzisieren. Diese Ziele sollen auf Basis unserer bisherigen grünen kommunalpolitischen Praxis in unserem Kommunalwahlprogramms 2020 dargestellt werden.

Vor diesem Hintergrund möchten wir für den o.a. folgende Änderungen beantragen:

Zeile 22 – 26: Dieser Abschnitt soll ersatzlos entfallen.

Begründung:

Der angeführte Vergleich mit Carsharing-Modellen ist unpassend und führt zu Mißverständnissen. Wohnen ist ein Grundrecht und nicht mit Sharing-Modellen der Mobilität vergleichbar. Wir Grüne setzen uns für eine Kursänderung in der staatlichen und kommunalen Wohnungspolitik ein, nämlich für die stärkere Förderung von öffentlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Zeile 70 – 73 soll wie folgt geändert werden:

„Um mehr sozialen Wohnungsbau in Köln zu schaffen, müssen die gemeinwohlorientierten Bestandshalter stärker gefördert werden. Daher sollen städtische Wohnungsbaugrundstücke vor allem an Genossenschaften, selbstverwaltete Projekte, Mieterzusammenschlüsse, Baugemeinschaften und die städtische Wohnungsgesellschaften GAG, an der der Stadt Köln mit 88% beteiligt ist, und die WSK vergeben werden. Auch das Amt für Wohnungswesen soll für die Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose und Geflüchtete mehr Unterstützung durch Bereitstellung von Grundstücken erhalten.“

Begründung:

Es ist notwendig, den sozialen Wohnungsbau in Köln deutlich zu beschleunigen und auf eine breitere Basis zu stellen. Dies hat nur dann Erfolg, wenn die vorhandenen und sich neu gründenden Akteure, insbesondere Genossenschaften, gezielt durch die Kommunalpolitik unterstützt werden. Die Gründung neuer rein städtischer Wohnungsgesellschaften wäre viel zu langwierig und mit vielen administrativen und auch politischen Hürden belastet. Vielmehr soll die Handlungsfähigkeit der GAG gestärkt werden, und zwar durch die Vergabe städtischer Grundstücke für sozialen Wohnungsbau und durch eine Kapitalerhöhung. Die GAG ist das größte Wohnungsunternehmen im Raum Köln. Sie hat einen Bestand von 43.530 Wohnungen. Es bedarf keiner weiteren städtischen Gesellschaft. Zudem verfolgt die Stadtwerke-Wohnungsgesellschaft WSK GmbH verstärkt das Ziel, bezahlbare Wohnungen für ihre Beschäftigten zu schaffen. Beide leistungsfähige städtischen Unternehmen, die im Sinne der Daseinsvorsorge handeln, sollen wir durch politische Beschlüsse so unterstützen, und mehr Wohnungsbauvorhaben umsetzen können.

Zeile 78 - 80 soll wie folgt geändert werden:

Dafür sind folgende Maßnahmen sinnvoll: Zukünftig sollen städtische Wohnungsbaugrundstücke vorwiegend im Wege des Erbbaurechts an Bestandhalter des sozialen Wohnungsbau unter Verkehrswert vergeben werden. Auf städtischen Grundstücken sind mindestens 70% öffentlich geförderter Wohnungsbau zu schaffen. Städtische Grundstücke für Wohnungsbau sollen nicht nach Höchstgebotverfahren sondern auf Basis von Konzeptaußschreibungen vergeben werden, in denen soziale, ökologische und städtebauliche Anforderungen die wesentliche Rolle spielen.

Die Quote für sozialen Wohnungsbau im Kooperativen Baulandmodell, das für private Baugrundstücke gilt, soll auf 50% erhöht werden. Zudem sollen Vereinbarungen erzielt werden, die eine deutlich längere Sozialbindung als die gesetzliche Mindestdauer vorsehen.“

Begründung:

Im völlig überhitzten Kölner Immobilienmarkt muss die Stadt ihre Wohnungsbaugrundstücke verstärkt für den sozialen Wohnungsbau einsetzen. Nur das Regelwerk des öffentlich geförderten Wohnungsbau schafft rechtssicher sozial erschwingliche Mieten. In Köln haben inzwischen nahezu 50% der Privathaushalte das Recht auf einen Wohnberechtigungsschein. Relevant ist, dass das kommunale Haushaltsrecht die Möglichkeit eröffnet, städtische Grundstücke bei einer zwingenden Sozialbindung unter Verkehrswert abzugeben. Sogenannte „preisgedämpfte“ Wohnraummodelle existieren in der Praxis nicht, da die Garantie einer für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Miete auf Dauer nicht rechtswirksam abgesichert werden kann. Somit droht die Gefahr von Subventions-Mitnahmeeffekten, sofern solche Modelle mit öffentlichen Mitteln gefördert würden, und nicht zuletzt Mieterverdrängung.

Das Kooperative Baulandmodell soll der besseren Umsetzung der kommunalen wohnungspolitischen Ziele dienen. Neben der Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch die derzeit geltende Verpflichtung, mindestens 30% der Wohnungen öffentlich gefördert zu errichten, werden Investoren in einem Bebauungsplanverfahren verpflichtet, sich an den planbedingten Folgekosten, z.B. für eine Kindertageseinrichtung oder öffentliche Spielplätze, zu beteiligen. Eine Erhöhung der Quote auf 50% wäre geboten.

Zeile 106 – 107 soll wie folgt geändert werden:

„Die Einkommensgrenzen für den Anspruch auf Wohngeld sind deutlich zu erhöhen. Das Wohngeld und der Heizkostenzuschuss sind jährlich dynamisch anzupassen an die Mietpreisentwicklung. Diese Anpassungen sollten neben der Einkommensentwicklung und den Mietkosten auch die zusätzlichen Bedarfe von Menschen mit Behinderungen berücksichtigen, so dass ein Abrutschen in den AIG-II-Bezug verhindert wird.“

Begründung:

Die Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Wohngeldanspruch ist seit langem überfällig.

Zeile 110 soll wie folgt ersetzt werden:

„Kreative Räume, u.a auch für Musikclubs und das Autonome Zentrum, müssen in urbanen Lagen erhalten und gefördert werden. In neuen Stadtquartieren müssen kreative Räume mitgeplant werden.“

Begründung:

Auf Initiative der grünen Ratsfraktion ist die Verwaltung mit einem Gutachten zur Sicherung und Schaffung kreativer Räume beauftragt. Die Studie wird kurzfristig vorliegen.

Zeile 156 - 159 soll wie folgt ersetzt werden:

„In Köln müssen Baugrundstücke für Wohnen und Gewerbe viel besser ausgenutzt werden, um den Flächenfraß einzudämmen. Mehr Geschosse bei Wohnungs- und Gewerbebau, eine angemessene Nachverdichtung in den Stadtquartieren, flächensparendes Bauen und Baulückenschließung sind die Ziele in den Plan- und Genehmigungsverfahren.“

Begründung:

Die Grundstücksausnutzung in Köln ist oftmals unterdimensioniert. Hier ist ein Paradigmenwechsel notwendig. Wohnhochhäuser sind wegen ihrer städtebaulichen, ökologischen und Kostennachteile keine sinnvolle Lösung. Gemäß Landesbauordnung sind für Hochhäuser zusätzliche Brandschutzvorkehrungen zu treffen, insbesondere der Bau zweier, abgetrennter Fluchttreppenhäuser.

Zeile 161 – 162 soll wie folgt ersetzt werden:

„Da die Ressource Fläche in Köln begrenzt ist, soll verstärkt eine integrierte Mischung von Wohnen und Arbeiten in Form von gemischten und kompakten Stadtquartieren verfolgt werden.“

Begründung:

Dies entspricht der Praxis grüner Politik in den letzten Jahren, die fortgesetzt werden soll und für die wir Mehrheiten benötigen. Es folgt auch dem grünen Ziel „Stadt der kurzen Wege“. Wir benötigen sowohl mehr bezahlbaren Wohnraum aber auch Möglichkeiten Arbeitsplätze zu erhalten und anzusiedeln. Daraus darf kein künstlicher Gegensatz gemacht werden.

Zeile 216 – 218 soll wie folgt ersetzt werden:

„Die immense Flächennachfrage wird im Kölner Stadtgebiet nicht befriedigt werden können, ohne nachhaltig negative ökologische Verwerfungen in Kauf nehmen zu müssen. Daher ist die regionale Kooperation mit den Nachbargemeinden und Kreisen bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten, Gewerbeflächen und umweltgerechter Verkehrsinfrastruktur umso wichtiger und unverzichtbar. Wir Grüne werden den Prozess regionaler Kooperationen nach Kräften fördern.“

Begründung:

Laut aktueller Regionalplanung werden der zusätzliche Bedarf von 2.637 ha für Wohnen/Mischnutzung und 815 ha für Gewerbe/Industrie im Kölner Stadtgebiet prognostiziert. Die Umsetzung ist unrealistisch, weil es – da nicht nur brachfallende Bauflächen wiedergenutzt werden – einen immensen Verbrauch von Grün- und Freiflächen zur Folge hätte. Daher ist eine strukturierte regionale Zusammenarbeit mit den benachbarten Gebietskörperschaften im Rahmen des Region Köln/Bonn e.V. unverzichtbar. Dies entspricht auch der Praxis grüner Politik.

Antragstellende:

Gerd Brust, Alexandra Ehlting, Jörg Frank, Ralf Klemm, Manfred „Berti“ Waddey u.a.