

Antworten von Die Linke

1. Gemeinwohlorientierte Wohnformen

1. Welche Bedeutung messen Sie innovativen, gemeinwohlorientierten Wohnformen für Köln zu?

Sowohl der Wohnungsbau wie die Bestandshaltung von Wohnungen in Köln müssen stärker als bisher auf das Gemeinwohl orientiert werden. Neben den städtischen Wohnungsunternehmen spielen hier gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Baugruppen oder auch das Mietshäusersyndikat eine wichtige Rolle. Wir wollen sie gegenüber profitorientierten Unternehmen stärken.

2. Wie ließe sich Ihrer Ansicht nach die wachsende Bedeutung dieser Wohnformen in der Stadtpolitik abbilden?

DIE LINKE setzt sich für die Schaffung einer Beratungsstelle in der Stadtverwaltung für gemeinwohlorientierte und alternative Wohnprojekte ein. Diese Stelle soll Baugruppen und (kleinere) Genossenschaften beraten, organisatorisch unterstützen und, falls nötig, Mediationen zur Verfügung stellen.

3. Für welche Umsetzungsmaßnahmen (z.B. aus dem Stadtentwicklungskonzept-Wohnen von 2015) machen Sie sich konkret stark?

Die Stadt Köln muss mehr als bislang Einfluss darauf nehmen, den Wohnungsbau auf das Gemeinwohl zu orientieren. Die Instrumente des Planungsrechtes reichen dafür nicht aus. Die Stadt muss eine strategische Liegenschaftspolitik betreiben.

Die Vergabe städtischer Grundstücke soll grundsätzlich im Erbbaurecht erfolgen. Dabei sollen gemeinwohlorientierte Projekte bei der Vergabe bevorzugt werden und auch deutlich vergünstigte Konditionen erhalten. Wir setzen uns für die Konzeptvergabe ein. Das beste Konzept soll den Zuschlag erhalten. Dabei sollen Kriterien wie Gemeinwohlorientierung, günstige Mieten, Mehrgenerationenwohnen eine Rolle spielen.

2. Vertretung, Einflussnahme

1. Welches Maß an bzw. welche Art von Einfluss sollten Ihrer Ansicht nach Vertreter*innen gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens (gemBuW) auf städtische Entscheidungsprozesse nehmen können?

Gemeinnützige Bau- und Wohnprojekte sollten die Möglichkeit erhalten, ihre Arbeit und Forderungen den Fachausschüssen vorzustellen. Ansonsten muss ein Austausch mit den Fraktionen und mit der Verwaltung entwickelt werden.

2. In welchen kommunalen Gremien sollten Vertreter*innen des gemBuW Ihrer Ansicht nach präsent sein?

Gemeinnützige Bau- und Wohnprojekte sollten im Wohnungsbauforum vertreten sein. Dazu muss dieses Gremium aber neu aufgestellt werden (siehe nächste Frage).

3. Was werden Sie tun, um Vertreter*innen des gemBuW Mitarbeit im Wohnungsbauforum zu ermöglichen? Werden Sie und Ihre Partei es unterstützen, dass Vertreter*innen des gemBuW als Expert*innen zu Beratungen und Entscheidungen des Stadtrates und der Ausschüsse hinzugezogen werden?

Das Wohnungsbauforum ist in seiner jetzigen Form nicht geeignet, Ziele wie mehr bezahlbaren Wohnungsbau, Sicherung bezahlbarer Wohnungen und die Orientierung von Wohnungsbau und Bestandshaltung auf das Gemeinwohl zu erreichen. Wir sind der Ansicht, dass das Wohnungsbauforum neu aufgesetzt

Antworten von Die Linke

werden muss. Dabei sind die gemeinwohlorientierte Bau- und Wohnprojekte und andere soziale Akteure einzubeziehen.

3. Quote

1. Wie stehen Sie zu einer Quote für gemeinwohlorientierte und innovative Bau- und Wohnformen bei städtisch entwickelten Flächen, wie sie jüngst Frankfurt a.M. (15%) eingeführt hat und wie sie in Hamburg und München seit vielen Jahren erfolgreich praktiziert wird?

Eine Quote von 15 % für gemeinwohlorientierte Projekte finden wir sinnvoll.

2. Was sind Ihre Vorstellungen von einer angemessenen Quote bzw. von weiteren geeigneten Maßnahmen, um innovative Wohnprojekte systematisch zu stärken und ihre Chance auf Realisierung zu erhöhen?

Neben einer Quote von 15 % spielt das Instrument der Konzeptvergabe eine wichtige Rolle. Hierbei sind Kriterien der Gemeinwohlorientierung zu berücksichtigen. Damit gemeinwohlorientierte Projekte möglich werden, sind vergünstigte Bedingungen bei der Grundstückvergabe nötig.

3. Für welche Quote werden Sie sich konkret einsetzen?

Wir finden 15 % für gemeinwohlorientierte Wohnformen einen guten Wert und werden diesen Gedanken in die politische Diskussion in den demokratischen Gremien bringen.

4. Verkehrswert, Grundstückspreise

1. Wie sehen Sie in Köln die Möglichkeit, städtische Grundstücke/Immobilien unter dem Verkehrswert zu veräußern (§90GO)?

Städtische Grundstücke können, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt, zu vergünstigten Bedingungen vergeben werden. DIE LINKE will Vergaben prinzipiell im Erbbaurecht durchführen statt städtische Grundstücke zu verkaufen. Hier streben wir einen deutlich reduzierten Zins für gemeinwohlorientierte Projekte an.

2. Würden Sie diese Möglichkeit auch auf die Berechnung des Erbpachtzinses übertragen?

Ja.

3. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass gemeinwohlorientierte Projekte in diesem Sinne durch reduzierte Grundstückspreise oder durch niedrige Pachtzinsen gefördert werden?

Wir setzen uns dafür ein, dass für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte deutlich reduzierte Pachtzinsen festgelegt werden.

5. Konzeptvergabe

1. Welche Erwartungen und Wünsche haben Sie an die Umsetzung der Konzeptvergabe?

Wir befürworten die schnelle und umfassende Einführung der Konzeptvergabe. Wir erwarten, dass dauerhaft preisgünstige Wohnungen geschaffen werden, dass Grundstücke nicht an Investoren, sondern Bestandhalter vergeben werden, dass soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt werden und dass Wohnungen für die besonderen Ansprüche zum Beispiel von Senioren, Behinderten geschaffen werden.

2. Wie ließe sich Ihrer Ansicht nach das aktuelle Konzeptvergabe-Modell in Köln weiterentwickeln, verbessern, beschleunigen?

Antworten von Die Linke

Leider spielt das Höchstgebot auch in der Konzeptvergabe in Köln immer noch eine große Rolle und wird mit Werten um die 30 % gewichtet. Das läuft dem Gedanken der Konzeptvergabe zuwider, denn hohe Preise können vor allem durch Investoren gezahlt werden, die auf Profitmaximierung setzen. Gute Konzepte, die auf gemeinwohlorientiert sind und günstigen Wohnraum schaffen wollen, haben es da schwer. Wir wollen daher erreichen, dass ein Festpreis festgelegt wird und tatsächlich das beste Konzept zählt.

3. Welche Kriterien wollen Sie bei der Konzeptvergabe besonders hoch gewichten (Nachhaltigkeitsziele, Gemeinschaftsziele, Preiswettbewerb, standortbezogene Ideen, soziale Ziele, niedrige Mietpreise,...)?

Dauerhaft günstige Mieten sind für uns ein wichtiges Kriterium. Durch die Vergabe im Erbbaurecht lässt sich vertraglich festlegen, dass Mietsteigerungen nur in verträglichem Maße zulässig sind.

Wir setzen uns dafür ein, dass die Flächen für Wohnungsbau gut ausgenutzt werden. Das bedeutet ein Bau in die Höhe und eher öffentliches als privates Grün.

Ein Wettbewerb über den Höchstpreis soll nicht mehr stattfinden. Es ist über viele Jahre ein zentraler Fehler der Kölner Liegenschaftspolitik gewesen, dass der Verkauf von Grundstücken Löcher im Haushalt stopfen sollte. Städtebauliche und soziale Ziele spielten nur eine geringe Rolle.

6. Sozialbindung aller Investoren

1. Wie stehen Sie zur Förderung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnkonzepte auch auf Baufeldern, die von privaten oder stadtnahen Investor*innen entwickelt werden?

Wir sehen die Berücksichtigung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnkonzepte mit Gemeinwohlorientierung prinzipiell positiv.

2. Wie würden Sie eine solche Förderung umsetzen?

Sofern es sich um städtische Grundstücke handelt, lässt sich die Berücksichtigung solcher Wohnkonzepte in der Formulierung des Erbbaurechtsvertrages berücksichtigen.

Handelt es sich um ein privates Grundstück, so sind die Möglichkeiten zur Einflussnahme geringer. Letztlich wäre ein städtebaulicher Vertrag auszuhandeln, in dem solche Wohnformen neben anderen Vereinbarung z.B. zum sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

3. Wie werden Sie solche Gesichtspunkte in Planungs- und Genehmigungsverfahren einbringen?

Siehe unsere Antwort zur vorherigen Frage.

7. Immobilienentwicklung

1. Welche Möglichkeiten sehen Sie zur Grundstücksakquise für gemBuW?

Wir treten dafür ein, dass die Stadt mehr Grundstücke erwirbt und sie prinzipiell nicht verkauft. Dabei sind Grundstücke, die sich für den Wohnungsbau eignen, eine zentrale Rolle.

Bei der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht sollten neben den städtischen Wohnungsgesellschaften vor allem gemeinwohlorientierte Projekte bevorzugt werden.

2. Welche Instrumente halten Sie für geeignet, um Immobilienentwicklung mehr auf das Gemeinwohl auszurichten (Baugebote, Baulückenkataster, Milieuschutzsatzung, Grundstücksankäufe, Konzeptvergabe im Rahmen von Bebauungsplänen,

Antworten von Die Linke

Ausweisung von Flächen für gemBuW in städtischen und privaten Entwicklungsgebieten, ...)?

Die Stadt Köln muss eine nachhaltige Liegenschaftspolitik betreiben. Grundstücke müssen in öffentliches Eigentum kommen und dort bleiben. Vergaben erfolgen im Erbbaurecht über Konzeptvergaben mit der vertraglichen Festlegung dauerhaft niedriger Mieten und weiterer sozialer und ökologischer Ziele.

Baulücken werden durch Ansprache und Beratung von Eigentümern entwickelt. Im weiteren können auch Baugebote und im Extremfall eine Enteignung in Frage kommen.

Es muss auch darum gehen, bestehenden, bezahlbaren Wohnraum zu schützen. Die Milieuschutzsatzung ist dazu ein wichtiges Instrument. In München leben etwa 20 % der Bevölkerung in einem Gebiet mit Milieuschutzsatzung. Mit Blick auf die vielen Wohnquartiere, in denen es zu Gentrifizierung, Verdrängung und erheblichen Preissteigerungen kommt, halten wir einen ähnlichen Anteil in Köln für sinnvoll und erreichbar. Auch die Wohnraumschutzsatzung hilft, Wohnraum zu bewahren. Hier wurde inzwischen, auch auf unser stetes Drängen, Personal zugesetzt. Aber für eine effektive Verfolgung von Verstößen wird eine weitere Aufstockung nötig sein. Gemeinwohlorientierte, innovative und alternative Wohnformen müssen in ihrer Entstehung unterstützt werden, bestehende müssen bewahrt und in ihrer Entwicklung unterstützt werden. Das können gemeinwohlorientierte Genossenschaften sein, aus Besetzungen entstandene Wohnprojekte, Bauwagenplätze oder auch Siedlungen wie die Egonstraße.

3. Unterstützen Sie innovatives gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit einem Discounter bei angemessener Vergrößerung der Verkaufsfläche?

Eine Überbauung von Discountern und Ihren Stellplätzen begrüßen wir. Dabei sollten auch gemeinwohlorientierte Konzepte eine Rolle spielen.

Wir bezweifeln allerdings die Position der Discounter, dass eine Überbauung des Discounters und der Stellplätze sich nur bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche rechne. Die Vergrößerung ist in Köln in den meisten Fällen nicht vereinbar mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, mit dem die Veedel mit den Läden in ihrem Kern geschützt werden.

8. Beratung und Unterstützung

1. Wie stehen Sie zum Ausbau einer mehrgleisigen Beratungsstruktur aus Kommune + Fachverbänden/Wirtschaft + zivilgesellschaftlichen Akteur*innen?

Wir unterstützen eine solche Verknüpfung verschiedener Akteure beim Aufbau einer Beratung.

2. Werden Sie den Ausbau der bereits vorhandenen zivilgesellschaftlichen Strukturen für Projekte des gemBuW bzw. des sozialen und preisreduzierten Wohnungsbaus unterstützen und die entsprechenden Finanzmittel bereitstellen?

Welche finanziellen Mittel für

Beratung, b) Projektentwicklung und c) Förderung von Maßnahmen

wollen sie in der kommenden Wahlperiode aktivieren?

Die Kölner Linksfraktion führt regelmäßig zu den Haushaltsberatungen eine Anhörung von Vereinen und Initiativen durch. Wir werden Sie zu unserer nächsten Anhörung einladen, um mit Ihnen zu besprechen, welche finanziellen Mittel zur Projektentwicklung und zur Förderung von Maßnahmen notwendig sind.

Antworten von Die Linke

3. Wie werden Sie sich konkret dafür einsetzen, dass die Ankündigung des Ausbaus der kommunalen Wohnbauleitstelle zu einer Service- und Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen endlich Realität wird?

Wir setzen uns seit Jahren für die Schaffung einer solchen Stelle ein und beabsichtigen, in den nächsten Haushaltsberatungen die Zusetzung des notwendigen Personals einzufordern.