



Wohnungsbauforum Köln

Sitzung vom 4. April 2011

Protokoll

Moderation und Begleitung

Elke Frauns

Tilmann Backhaus

büro frauns kommunikation | planung | marketing



**Schwerpunktthema:
Standards für die
Planungskultur**

Anne Luise Müller
Stadt Köln, Stadtplanungsamt

Frau Müller führt aus, dass der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt hat ein Verfahren zu entwickeln, mit dem eine Qualitätsverbesserung von Planungen und Baumaßnahmen in der Stadt erreicht werden kann. Mit dem heute zur Diskussion gestellten Verfahren soll ein Beitrag zur Baukultur geleistet werden, dem sich Grundstückseigentümer, Projektentwickler, Investoren und Bauherren anschließen. Für die Anwendung des Verfahrens sollen klare und einfach handhabbare Regeln zugrunde gelegt werden. Sie müssen überschaubar sein und in einem klar definierten Zeitraum für die jeweilige Planungsaufgabe durchgeführt werden können.

Als übergeordnetes Eingangskriterium ist vorgesehen, dass ein Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt wird, wenn Grundstücksflächen für ein neues Planungs- und Baurecht umgenutzt werden. Des Weiteren soll ein derartiges Verfahren angewandt werden, sobald

- Grundstücksflächen eine höhere Ausnutzung erhalten sollen als das bestehende Planungsrecht dies vorsieht,
- innerhalb der Ringstraßen, in den Bezirkszentren, im Umfeld stadtbildprägender Denkmäler, im Bereich des Rheinstroms Planungen anstehen,
- für den Wohnungsbau eine Anzahl von mehr als hundert Wohneinheiten gebaut werden sollen (in Anlehnung an die ehemaligen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- eine Bruttogeschossfläche von 10.000 m² oder mehr geschaffen werden soll,
- gemischt genutzte Entwicklungen für neu zu schaffendes Bau- und Planungsrecht bei einer Grundstücksgröße von mehr als 2,0 ha entstehen sollen.



Flächen in Gewerbe- oder Industriegebieten sollen von dem Qualifizierungsverfahren ausgenommen werden, es sei denn, sie werden in gemischt genutzte Projektentwicklungen mit neuem Bau- und Planungsrecht umgewandelt.

Das Qualifizierungsverfahren kann ein Wettbewerb nach den Regeln RAW 2004, mindestens jedoch an diese Regeln angelehnt sein. Bei begrenzt zugelassenen Verfahren und Mehrfachbeauftragungen sind mindestens sieben qualifizierte Architektur- oder Planungsbüros einzuladen, unter Hinzuziehung von Freiraumplanern oder anderen Fachingenieuren in Abhängigkeit der Komplexität der Aufgabenstellung.

Vorgesehen ist, dass die Auswahl der qualifizierten Architektur- und Planungsbüros zu einem Drittel durch die Stadt Köln vorgeschlagen wird. Es wird die Zusammensetzung einer qualifiziert besetzten Jury empfohlen, bei der als Fachpreisrichter neben dem Gestaltungsbeiratsvorsitzenden so viele qualifizierte Architekten/Planer vertreten sind, dass die Jury mit den Fachpreisrichtern mindestens in der Stärke der Sachpreisrichter vertreten ist. Mindestens zwei Mitglieder der Jury müssen die Qualifizierung zum Vorsitz eines Preisgerichts nachweisen. Die im Stadtentwicklungsausschuss vertretenen vier großen Fraktionen entsenden je einen Sachpreisrichter. Für den Vertretungsfall werden aus den Bezirken die jeweiligen Fraktionen hinzugezogen.

Nach den aktuellen Vorgaben übernimmt der jeweilige Maßnahmenträger die Kosten des Qualifizierungsverfahrens. Die Stadt Köln unterstützt dabei die Verfahrensträger bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung, Auswahl der Teilnehmer und der Zusammensetzung der Jury.

Diskussion zum
Schwerpunktthema
„Standards für die
Planungskultur“

In der anschließenden Diskussion zu den Ausführungen werden die folgenden Hinweise und Fragen geäußert (Antworten der Verwaltung sind jeweils *kursiv* aufgeführt):

- Die mit dem Verfahren angestrebte Planungssicherheit auf Seiten der Investoren wird begrüßt. Ebenso das Streben nach Qualität. Zu diskutieren sei der Umfang der Regelungen.
- Aufgrund der Vielzahl der genannten Kriterien für den Geltungsbereich der Qualitätssicherungsverfahren wird befürchtet, dass viele Vorhaben wie bspw. die anstehenden Umwidmungen innerhalb der Ringstraßen betroffen sind. Unter Umständen sollte eine Essenz der Kriterien ausgewählt werden.
Das ganze Verfahren greift dann, wenn neues Planungs- und Baurecht geschaffen wird, bei gegebenem Baurecht geht das Vorhaben in den Gestaltungsbeirat. Insbesondere im zentralen Bereich innerhalb der Ringstraßen ist eine hohe Qualität der Planungs- und Baumaßnahmen einzufordern. Mit der heutigen Diskussion soll das vorgeschlagene Verfahren und der Umfang der Kriterien überprüft werden.
- Zur Gewährleistung der Verlässlichkeit und Planungssicherheit sind die räumlichen Kriterien möglichst eindeutig zu beschreiben.
- Wer vertritt im Entscheidungsgremium die Nutzer?
Die Bauherren bzw. Auslober.
- Ist das Kriterium der 100 zu bauenden Wohneinheiten (WE) angemessen? Ggf. kann je nach Größe des Vorhabens die Zahl der teilnehmenden Büros und die Größe des Preisgerichts gestaffelt werden.



WOHNUNGSBAUFORUM KÖLN

Die Größenordnung von 100 WE ist abgeleitet aus den ehemaligen Förderrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach denen ab einer Anzahl von 100 WE ein Wettbewerb durchgeführt werden musste. Es ist noch zu überprüfen, ob eine Auswahl der zu beteiligenden Büros durch die Stadt Köln vorgeschlagen wird oder diese gemeinsam mit den Projektentwicklern bestimmt werden.

- Die Rentabilität der Planungs- und Baumaßnahmen sind ebenso wie die mögliche Risikobereitschaft der Investoren und die zeitliche Dimension der Projektentwicklung unbedingt zu berücksichtigen.
Neben Wettbewerben mit sieben beauftragten Teilnehmern sind auch Regelverfahren nach RAW 2004 möglich. Diese Regelverfahren entsprechen dem Kosten- und Zeitaufwand von Mehrfachbeauftragungen / Qualifizierungsverfahren, bzw. können auch kostengünstiger sein, da keine Vergütung der Vorentwurfsarbeit während der Bearbeitung im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung anfällt. Wettbewerbsverfahren können Projekte bei den Entscheidungsgremien auch beschleunigen.
- Es ist zu prüfen, wie Politik und Bürgerschaft frühzeitig in die Qualitätssicherungsverfahren einbezogen werden können, um die Kontinuität im Verfahren zu gewährleisten.
- In den vorgestellten Kriterien sind Spielräume zu ermöglichen, um Unterschiede in der Bedeutsamkeit der Projekte berücksichtigen zu können.

Weiteres Vorgehen:

Mit den Hinweisen aus dem Wohnungsbauforum sowie dem Gestaltungsbeirat wird das Verfahren mit seinen Details weiter bearbeitet. Dem Stadtentwicklungsausschuss wird eine Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt, um bei zukünftigen Planungsvorhaben mit Investoren und Projektentwicklern Qualitätssicherungsverfahren durchzuführen. Der Stand der Dinge wird auch weiterhin an das Wohnungsbauforum kommuniziert.