

Kooperatives Baulandmodell Köln

– Überarbeitete Version vom 18.09.2013 zur Beschlussfassung -

Die Aufstellung und Umsetzung eines Bebauungsplanes erfordert die Beachtung einer Vielzahl von gesetzlichen Anforderungen. Diese sind im Baugesetzbuch verankert und stecken nicht nur den städtebaulichen Rahmen, sondern stellen auch an die gesellschaftliche Ausgestaltung und Bezüge der Planung klare Anforderungen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert in § 1 (5), dass die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen; in §1 (6) wird dies ergänzt durch den gesetzlichen Auftrag, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen konnten, da sie durch textliche Ausführungen im Bebauungsplan nicht festgesetzt und damit planungsrechtlich nicht wirksam wurden, bis in die neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts kaum durch Bauleitplanung erfolgreich umgesetzt werden und verblieben als allgemeine Daseinsvorsorge in der Umsetzungspflicht und Kostenlast der Kommune.

Mit der Baurechtsschaffung durch Bebauungspläne verbinden sich seitens der meist privaten Projektbegünstigten in der Regel ansprechende Gewinne, während die Kosten der ursächlich dem Projekt nachfolgenden Infrastrukturen durch die Allgemeinheit getragen werden. Es war nicht verwunderlich, dass mit den zunehmend schwieriger werdenden Haushaltssituationen der Kommunen der Begriff „Planwertabschöpfung“ zwischen den Kommunen kommuniziert wurde, um an den Planungsgewinnen durch Schaffung von Baurecht zu partizipieren. Allerdings wurde höchstrichterlich klargestellt, dass eine Planwertabschöpfung

einen erheblichen und vor allem unzulässigen Eingriff in das private Eigentum darstellt; insoweit konnte dieser Ansatz, die Kommune am Planungsgewinn zu beteiligen, nicht weiterverfolgt werden. Gleichwohl wurde festgestellt, dass die ursächlich mit der Planung verbundenen Kosten und Lasten als Folgekosten auf den Planungsbegünstigten übertragen werden können.

Im Jahr 1993 wurden mit dem so genannten BauGB – Maßnahmengesetz Regelungen geschaffen und 1998 in das Dauerrecht des BauGB übernommen, die den Kommunen durch die Ausgestaltung §11 Bau GB die Möglichkeit eröffneten, ursächliche Folgekosten zu übertragen:

- Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung der Baulandentwicklung auf Private zu übertragen,
- die Planungsbegünstigten an den städtebaulichen Folgekosten zu beteiligen und
- Bindungen für die Grundstücksnutzung zu vereinbaren, welche bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können.

Die Stadt München war bereits 1993 konzeptioneller Vorreiter und ist prominentes Beispiel eines gelungenen Baulandbeschlusses; zahlreiche Kommunen in Deutschland sind diesem Beispiel gefolgt und haben Baulandmodelle entwickelt, welche das Verfahren vereinheitlichen und die Gleichbehandlung aller Projektbeteiligten sichern.

In Köln werden die Investoren, Eigentümer oder Projektentwickler schon seit langem und in einem für den Einzelfall jeweils auszuhandelndem Umfang vorwiegend an den technischen Folgekosten der Infrastruktur beteiligt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose weist Köln weiterhin als Wachstumsstadt aus. Köln muss alle Möglichkeiten ausschöpfen, ausreichend und bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung bereit zu stellen. Die Attraktivität Kölns hat vor allem in den letzten Jahren die Mieten erheblich anziehen lassen;

gleichzeitig schrumpft das Angebot an geförderten Wohnungen massiv, da das größte Kontingent an geförderten Wohnungen aus den sechziger, siebziger und auch achtziger Jahren sukzessive aus der Mietpreisbindung heraus fällt.

Damit verschärfen sich die Probleme der Bevölkerungsgruppe, die mit geringen oder mittleren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Kölns mit höheren Einkommensgruppen konkurrieren müssen und polarisieren die Ungleichgewichte.

Diese Erkenntnis führte zu dem Ratsbeschluss, auch für Köln ein Baulandmodell zu entwickeln. Nach intensiver Fachdiskussion, einem Expertenhearing, der Beteiligung der Wohnungswirtschaft über das Wohnungsbauforum wurde auch die Universität Bonn einbezogen, um die ökonomischen Handlungsspielräume einer Brachflächenentwicklung in der Stadt Köln wissenschaftlich auszuloten.

Insgesamt konnte aus den Diskussionsbeiträgen von Politik, Wohnungswirtschaft, Universität und Fachverwaltung die Frage beantwortet werden, welche Inhalte eines Baulandmodelles Köln spezifisch sein müssen und welche Schwerpunkte zu setzen sind:

Ein Baulandbeschluss für Köln muss insbesondere

- den Anteil des geförderten Wohnungsbaues bei Wohnungsbau-Vorhaben auf mindestens 30 Prozent festsetzen; eine Differenzierung dieser Quote im Stadtgebiet auf die Anteile des Förderwegs A und B ist erforderlich;
- die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten der technischen und sozialen Infrastruktur formalisieren,
- die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten sicherstellen sowie
- die Verhandlungswege und Planungsabläufe für potenzielle Investoren transparent gestalten.

1 Grundsätze

1.1 Voraussetzung

Das Kooperative Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis nach § 1 Absatz (3) Baugesetzbuch gegeben ist.

1.2 Baulicher Innenbereich, Untergrenze, Nicht-Anwendbarkeit

Im baulichen Innenbereich (§ 34 Bau GB) wird das Modell nicht angewandt.

Wird bei der Entwicklung einer Fläche im baulichen Innenbereich (§ 34 BauGB) ein Planerfordernis festgestellt, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird ein Vorhaben mit einer geringeren Anzahl als 20 (zwanzig) Wohneinheiten von den Vorgaben dieser Richtlinie entbunden.

Bei Verfahren, in denen Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorbereitet werden oder festgelegt sind (§§ 141, 142 und 165 BauGB)¹, wirkt das Kooperative Baulandmodell nicht.

1.3 Anwendung

Diesem Kooperativen Baulandmodell unterliegen Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB sowie Vorhaben bezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB.

Das Baulandmodell wird in den Fällen angewandt, wo durch die Planung Bodenzuwächse für Grundstücke und gleichzeitig Kosten für die Stadt Köln ent-

¹ Sie haben ohnehin zum Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und enthalten zur Durch- und Umsetzung ausreichende Rechtsinstrumentarien

stehen. Die entstehenden Kosten müssen direkte Folge der Planung und mit ihr ursächlich verbunden sein.

Das Kooperative Baulandmodell gilt auch für Verfahren, in denen Flächen der Stadt Köln anteilig überplant werden. Für Verfahren, bei denen die Stadt ausschließlich Eigentümer ist, werden die Verpflichtungen des Modells analog angewandt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wird davon abhängig gemacht, dass die Planungsbegünstigten

- sich bereit erklären, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen oder gleichwertige Leistungen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu erbringen.
- sich bereit erklären, die Folgekosten sozialer wie technischer Infrastruktur sowie weiterer Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, vollständig oder anteilig zu übernehmen sowie
- bereit sind, bei der Erstellung von mehr als 20 (zwanzig) Wohneinheiten mindestens 30 % davon öffentlich gefördert zu errichten (Geschosswohnungen nach Typ A bzw. Mieteinfamilienhäuser). Diese Verpflichtung wirkt, wenn die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können, die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

2 Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer der Flächen, die überplant werden sollen. An deren Stelle können sich auch die Erwerber der Flächen oder andere Berechtigte zur Übernahme der Kosten bereit erklären. Die Planungsbegünstigten übernehmen die Kosten, die ursächlich durch die Planung ausgelöst werden.

3 Lenkungsgruppe Koop-Bau

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells koordiniert die dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe (LK Koop-Bau), die vom Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr geleitet wird. Die LK Koop-Bau ist mit Entscheidungsträgern aus den wesentlichen, im Verfahren beteiligten Fachämtern besetzt (Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Amt für Wohnungswesen, Bauverwaltungsamt). Die Lenkungsgruppe Koop-Bau überwacht die weitere Verfahrenskoordination und sichert die prioritäre Abwicklung der Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschlüsse aufgrund dieses Modells zustande gekommen sind.

4 Steuerungselemente und Anpassungen

In der zweijährigen Evaluationszeit dieser Richtlinie ab der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln richtet sich das Augenmerk dieser Lenkungsgruppe insbesondere auf die Beurteilung der Passung der vorgegebenen Parameter der Richtlinie, insbesondere auf die der Quote des geförderten Wohnungsbaues sowie die Höhe der Beteiligung an den Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

Hierbei gilt es insbesondere zu ermitteln, ob, und wenn ja, mit welcher Häufigkeit, sich einzelne Lastenübernahmen im Finanzierungsvolumen eines Projektes nicht oder nur schwer rentierlich abbilden lassen und dadurch seitens der Pla-

nungsbegünstigten eine Nicht-Angemessenheit geltend gemacht wird (siehe zur Angemessenheit auch Seite 12).

Ziel ist es, das Baulandmodell in diesen zwei Jahren so feinzustimmen, dass annähernd alle Anwendungsfälle von ihm erfasst werden.

Die Lenkungsgruppe verfasst nach Ablauf der Evaluationszeit diesbezüglich einen Erfahrungsbericht und schlägt gegebenenfalls zu verändernde Einstellungen der Parameter vor.

4.1 Ausnahmen

Soweit sich die Lenkungsgruppe Koop-Bau in besonders gelagerten Einzelfällen für eine Abweichung von den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells ausspricht, ist dies im Aufstellungsbeschluss entsprechend kenntlich zu machen und gesondert zu begründen.

Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn das Projekt eine maßgebliche, städtebauliche Schlüsselstellung einnimmt, seitens des Planungsbegünstigten aber aufgrund hoher Vorbelastungen (Gebäudeabrisse, Bodenkontaminierung, Kampfmittelbeseitigung, Altlastsanierung) oder aufwendiger Erschließungsmaßnahmen auf dem zu entwickelnden Grundstück die städtischen Forderungen nicht erfüllt werden können. Hierbei kann die Lenkungsgruppe KoopBau Vorschläge unterbreiten, in welcher Weise dieses Projekt von den Vorgaben der Richtlinie teilweise oder vollständig entbunden werden kann.

Die Beschlussvorlage wird dem Ausschuss für Soziales und Senioren zur Beratung vorgelegt, die Entscheidungsbefugnis liegt nach den Zuständigkeitsregelungen beim Stadtentwicklungsausschuss.

5 Kosten / kostenrelevante Verpflichtungen und Lasten

Die relevanten ursächlichen Folgekosten wurden bislang bereits für die Vorbereitung der Planung, die technische Infrastruktur, die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie Flächenabtretung (z.B. Erschließung) in den städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen mit den Maßnahmenträgern aufgenommen. Aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit werden die nachstehenden zu übertragenden Kosten und Lasten genannt.

- Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Fachplanungen, Kosten für externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planrechts wie archäologische Untersuchungen etc.), Kosten im Rahmen der und für Bürgerbeteiligungsverfahren sowie Kosten bzw. Gebühren für die einvernehmliche gesetzliche Umlegung.
- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Verkehrsflächen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, soweit sie von der Stadt Köln unterhalten werden müssen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, soweit diese auch dem Ausgleich der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen, Immissionsschutzanlagen, soweit diese von der Stadt Köln zu finanzieren wären, Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und die Herrichtung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Vorhaben zugeordnet sind.
- Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung von Kindertagesstätten und Grundschulen oder Ablösung dieser Verpflichtung durch einen pauschalierten

Finanzierungsbeitrag in Höhe von 49.-€ pro Quadratmeter Geschossfläche Wohnungsbau (siehe dazu auch Erläuterung Seite 13).

6 Geförderter Wohnungsbau

6.1 Anteil des geförderten Wohnungsbaus

Der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche beträgt mindestens **30 % des neugeschaffenen Baurechts**, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist². Ziel ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Diese Verpflichtung wirkt, wenn die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können, die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

Die anteilige Verteilung auf den Förderweg A und B erfolgt entsprechend der Einordnung des Stadtteils in die Status-Indizes „geringer Anteil an preiswertem Wohnraum“ sowie durchschnittlicher Anteil an preiswertem Wohnraum“ und „höheres Angebot an preiswertem Wohnraum“ (s. Grafik Kooperatives Baulandmodell: Förderquote und stadtteilbezogene Anteile, siehe Seite 21).

Eine Übernahme von weiteren Kosten oder kostenrelevanten Verpflichtungen wird nicht gefordert werden. Die Regelung der Details erfolgt in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen

² Die Quote ändert sich an dieser Stelle entsprechend, wenn die Beschlussalternative 1, 2 oder 3 der Beschlussvorlage beschlossen wird.

6.2 Erläuterung der Quote

Es soll für den geförderten Wohnungsbau eine stadtweit einheitliche Quote des Anteils an gefördertem Wohnungsbau von 30 Prozent gelten (siehe Erläuterung zu A), die in sich auf Stadtteil-Ebene in unterschiedliche Anteile an Förderweg A und B differenziert wird (siehe Erläuterung zu B).

A.: Stadtweit einheitliche Quote von 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau:

Eine stadtweit einheitliche Quote erleichtert den Umgang mit dem Baulandmodell. Da für jede Planaufgabe, bei der anteilig geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden soll, die Sozialverträglichkeit nachgewiesen sein muss, ist sichergestellt, dass es zu keiner Ungleichverteilung oder Schwerpunktbildung kommt. Ohne diese Prüfung ist eine Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht möglich.

B.: Anteilige Verteilung auf Förderweg A und B auf der Grundlage des Stadtteilbezugs (s. dazu Grafik Seite 21):

Geförderte Wohnungen sind vor allem in den Stadtteilen entstanden, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete relativ gering ist, da sich hier der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wirtschaftlich besser darstellt. Umgekehrt entstand in den Stadtteilen, in denen die Marktmiete hoch ist, weiterhin und überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau. Daher entfiel hier in der Vergangenheit die Möglichkeit, zu einem vertretbaren Preis Grundstücke für preiswertes Wohnen zu erwerben.

Mit dem "Kooperativen Baulandmodell" etabliert die Stadt Köln ein Instrument, das geeignet ist, auch in höherpreisigen Lagen geförderten Wohnungsbau zu realisieren, die soziale Durchmischung des Viertels aufrecht zu erhalten und segregativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Bei den Anteilen für den Förderweg A handelt es sich um mindestens zu erbringende Anteile. Diese müssen im Rahmen der Wohnungsbauförderung auf ihre Sozialverträglichkeit geprüft und bestätigt werden. Der Rest kann, aber muss

nicht mit Anteilen des Förderweges B aufgefüllt werden. Diese Herangehensweise wirkt in den stark nachgefragten Lagen dämpfend auf die Grundstückspreise.

Auch bei den mittleren Einkommen bestehen starke Engpässe im Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Dieser Bedarf kann über eine Verbesserung des Angebots von Wohnungen bedient werden, die als geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

Anders als beim sogenannten "preisgedämpften Wohnungsbau", bei dem die Bewerber niedriger und mittlerer Einkommen sich der Konkurrenz auf dem freien Wohnungsmarkt stellen müssen, ist bei Wohnungen für die Einkommensgruppe B über die Regelungen der Wohnraumförderung (Wohnberechtigungsscheine) sichergestellt, dass die Wohnungen nur an berechnigte Haushalte vergeben werden.

7 Sicherung städtebaulicher Qualität im kooperativen Baulandmodell

Neben einer Festlegung auf Quoten des geförderten Wohnungsbaues und der Übernahme der durch das Planverfahren verursachten Kosten ist die Sicherung eines städtebaulichen Qualitätsstandards ein Teil der Verantwortlichkeit, die der Planungsbegünstigte übernimmt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung Kölns werden Qualitätsziele und Mindeststandards als Teil dieses Modells formuliert. Hierzu zählen sowohl Wettbewerbe als Vorbereitung der Bauleitplanung wie auch konzeptionelle Vorgaben zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden. Ziel ist eine ansprechende, stadträumliche Passung der Vorhaben in Verbindung mit einer verträglichen städtebaulichen Dichte, einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt, einer Qualifizierung der Freiflächen oder auch eine gebäudebezogene Begrünung, die klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern und der Einsatz regenerativer Energien.

8 Bauverpflichtung

Es wird grundsätzlich eine Bauverpflichtung binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes nach den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes verlangt.

9 Angemessenheit

Die Angemessenheit ist Grundlage für die Kostentragung/Kostenbeteiligung. Den Planungsbegünstigten soll mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

9.1 Nachweis der Angemessenheit

Die Überprüfung und der Nachweis der Angemessenheit erfolgt anhand konkreter, nachvollziehbare Kostenangaben, die der Investor der Lenkungsgruppe KoopBau vorlegt.

Zur Ermittlung des Bodenwertzuwachses sind Anfangs- und Endwert zu berechnen, bzw. anzunehmen. Der Bodenwertzuwachs berechnet sich durch die Gegenüberstellung des Anfangs- und Endwertes der zu beplanenden Fläche. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten.

9.2 Anfangswert

Beim **Anfangswert** wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung einer künftigen Entwicklung) bewertet. (Dies bedeutet beispielsweise, dass eine Gewerbebrache, die in einem Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbe ausgewiesen ist und

die durch eine Bebauungsplanänderung zu Wohngebiet entwickelt werden soll, der aktuelle Bodenwert der Gewerbebrache als Anfangswert angenommen wird). Bei landwirtschaftlichen Flächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung der Planungsbegünstigten auszugehen. Wird keine Einigung auf den Anfangswert erzielt, ist eine Bewertung durch den Gutachterausschuss erforderlich.

9.3 Endwert

Dem wird der **Endwert** für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo, bzw. Bauerwartungsland). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung mit den Planungsbegünstigten auszugehen. Die Zonenkarte des Bodenwertes (Bodenwertzonenkarte) dient dabei als Grundlage zur Bewertung.

Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten wird nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben.

9.4 Soziale Infrastrukturkosten

Der Ansatz für die soziale Infrastruktur wurde auf einen Anteil von 2 Dritteln (66 Prozent entsprechend 49,- Euro pro Quadratmeter Geschossfläche Wohnen) der entstehenden Kosten vor dem Hintergrund festgelegt, dass im Rahmen der Allgemeinen Daseinsvorsorge der Stadt Köln bereits soziale Infrastruktureinrichtungen bestehen. Gleichwohl werden mit neuen Wohnbauflächen weitere Bedarfe an sozialer Infrastruk-

tur ausgelöst. Mit dem Kostendeckungsanteil von 49.- Euro je qm Geschossfläche können die Folgekosten für die soziale Infrastruktur angemessen und zumutbar übertragen werden.

9.5 Übersicht der Kostenansätze

Stehen einem Investor zu einem frühen Planungszeitpunkt keine anderen Möglichkeiten zur Ersteinschätzung der voraussichtlichen Kosten der städtischerseits zu erwartenden Forderungen zur Verfügung, können die in der folgenden Tabelle angesetzten Pauschalbeträge herangezogen werden.

Maßnahme	Kostenansatz, Ansatz für Renditeverzicht
Städtebauliche Planung (Wettbewerbe, Bebauungsplan-Erstellung usw.)	Ansatz nach HOAI
Beseitigung grundstücksbezogener Lasten (Bodensanierung, Abbrüche usw.)	Kostenschätzung
Unentgeltliche Flächenübertragung gemäß Ziffer 4	Nach Anfangswert Boden
Erschließungsstraßen mit Kanal	150,00 €/qm
Öffentliche Grünfläche	40,00 €/qm
Ausgleichsmaßnahmen Grün	6,00€/qm
Geförderter Wohnungsbau	Differenz 400 € / qm Geschossfläche zu Endwert*
Soziale Infrastruktur (66 % Anteil) Kindertagesstätte und Grundschule)	49,00 €/qm Geschossfläche Wohnen ³

*Die Lastentragung bezüglich der Forderungen zum öffentlich-geförderten Wohnungsbau wird als fiktiver Renditeverzicht ermittelt. Die Berechnung wird

³ Die Folgekosten für die soziale Infrastruktur wurden auf mindestens anzunehmende Variablen und Komponenten berechnet. Es wird ein KiTa-Faktor von 0,2 pro Wohneinheit, ein Grundschulfaktor von 0,15 pro Wohneinheit eingestellt; die Kosten (2012) für einen KiTa-Platz mit 19.500.- €, die für einen Grundschulplatz (2012) mit 16.500.- €. Der Planungsbegünstigte beteiligt sich mit zwei Dritteln (66 %) an diesen Kosten.

dabei festgemacht am Bodenwert und geht davon aus, dass im öffentlich-geförderten Wohnungsbau bei feststehenden Mieten und Ausbaustandards ein bestimmtes Verhältnis von Bodenwert des geförderten Wohnungsbaus zum Endwert nach Bodenwertzonenkarte nicht überschritten werden darf, wenn der öffentlich-geförderte Wohnungsbau noch wirtschaftlich darstellbar sein soll. Dieser Grenzwert wird im Kooperativen Baulandmodell mit 400,00 €/qm Geschossfläche angesetzt. Die Differenz zum tatsächlichen Bodenwert, der eine Ausnutzung mit freifinanzierten Eigentumswohnungen bzw. freifinanzierten Einfamilienhäusern zulässt, ist der Renditeverzicht des Vorhabenträgers und wird fiktiv neben den weiteren realen Entwicklungskosten in die Lastenberechnung eingestellt ⁴ (Modellrechnung siehe Seite 25).

9.6 Übergangsregelung

Der Auftrag des Rates an die Verwaltung, ein Baulandmodell zu erstellen, datiert vom 14.12.2006. Nachfolgend wurde in der Fachverwaltung und Fachöffentlichkeit dieses Thema im Wohnungsbauforum und einem Expertengespräch⁵ diskutiert, durch die Universität Bonn auf die ökonomischen Handlungsspielräumen untersucht und wiederum im Wohnungsbauforum vorgestellt. Es ist vernünftig anzunehmen, dass seit dem Ratsauftrag die Wohnungswirtschaft mittelfristig von einer Beschlussfassung des Rates zu einem Baulandbeschluss ausgehen konnte. Allerdings war noch nicht hinreichend deutlich erkennbar, welche Variablen in ein Kölner Baulandmodell einfließen und damit die Preisverhandlungen zum Grundstückskauf beeinflussen würden. Um die ab diesem Zeitpunkt getä-

⁴ Beispiel:

1.000 m² Geschossfläche x 600,00 € Verkehrswert freifinanzierter Wohnungsbau = 600.000 €;
1.000 m² Geschossfläche x 400,00 € Grenzwert öffentl.-geförderter Wohnungsbau = 400.000 €;
in die Berechnung einzustellender Renditeverzicht = 200.000 €

⁵ Stadt Köln (2007) Expertengespräch zum Thema „Sozialgerechte Bodennutzung, Bodenmanagementmodelle, 21.9.2007, Dokumentation.

tigten Grundstückswechsel nicht mit den vollständigen Wirkungen des Baulandmodelles zu überziehen und damit auch die Voreinstellungen des Modells selbst in Frage zu stellen, soll gelten:

Bei Grundstückskäufen, die nachweislich nach dem Ratsbeschluss vom 14.12.2006 (Auftrag an die Verwaltung, einen Baulandbeschluss herbeizuführen) und vor dem Datum der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses zum Kooperativen Baulandmodell erfolgten, werden die öffentlichen Lasten dieses Modells reduziert:

- der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von 30 % auf 20 % sowie
- der Anteil des Beitrags an den sozialen Infrastrukturkosten von zwei Dritteln (49.- € pro qm Geschossfläche) auf ein Drittel (25.- € pro qm Geschossfläche)

10 Grundzustimmung und Grundvereinbarung

Die Grundzustimmung und die Grundvereinbarung sind wesentliche Schritte im Rahmen des Verfahrens.

10.1 Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist noch keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme der Kosten, da diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht oder noch nicht hinreichend bekannt sind, sondern lediglich die Zusicherung der grundsätzlichen Bereitschaft, die Kosten – nach deren Konkretisierung und Prüfung – zu übernehmen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Einleitung des Planverfahrens (Aufstellungsbeschluss).

Im Rahmen der Grundzustimmung haben sich die Planungsbegünstigten zu verpflichten, nach Durchführung des Einleitungsverfahrens und vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.

10.2 Grundvereinbarung

Die Vertragsverhandlungen münden in die Grundvereinbarung. Diese ist die verbindliche Zusage zur Erfüllung der Vertragsinhalte einschließlich der Kostenübernahme; sie sollte vor der Offenlage des Bebauungsplanes vorliegen.

Mit der Grundvereinbarung wird die Verfahrensart rechtlich bindend festgelegt. Es können die Verfahrensarten städtebaulicher Vertrag, private Umlegung bzw. (einvernehmliches) gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB in Betracht kommen und gegebenenfalls kombiniert werden.

Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen oder wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist. Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt (siehe Ablaufschema 1).

Eine private Umlegung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und eine privatrechtliche Einigung zwischen den Beteiligten aussichtsreich ist. Eine notarielle Form ist erforderlich.

Mit dem (einvernehmlichen) Umlegungsverfahren steht ein Instrument zur Verfügung, das in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist – vor allem, wenn es im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt wird. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der Verwirklichung der Planung entgegenstehen. Die Eigentümer erklären vorab ihr Einver-

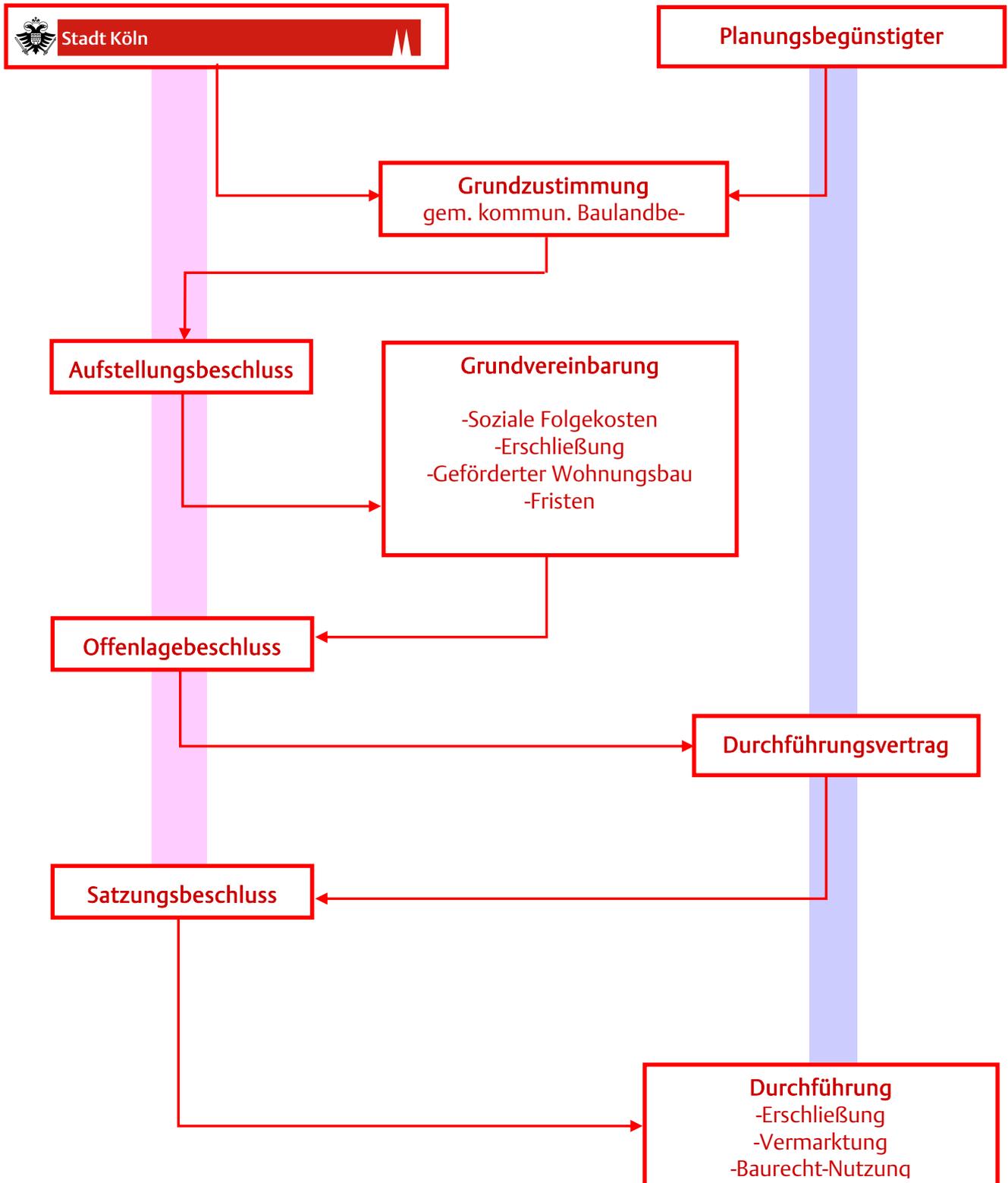
ständnis mit dem Umlegungsplan. Er besteht aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit den sonstigen Regelungen. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten. Mit Rechtskraft des Umlegungsplanes wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (siehe Ablaufschema 2).

Die in der Grundvereinbarung auf der Grundlage des kommunalen Baulandbeschlusses vereinbarten Geldleistungen (Kostenbeteiligungen) werden ebenfalls mit Rechtskraft des Umlegungsplanes fällig und über die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den entsprechenden Fachämtern zur Realisierung der damit verbundenen Vorhaben zur Verfügung gestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren in der Regel die Stadt Köln der Maßnahmenträger zur Entwicklung des Baugebietes ist.

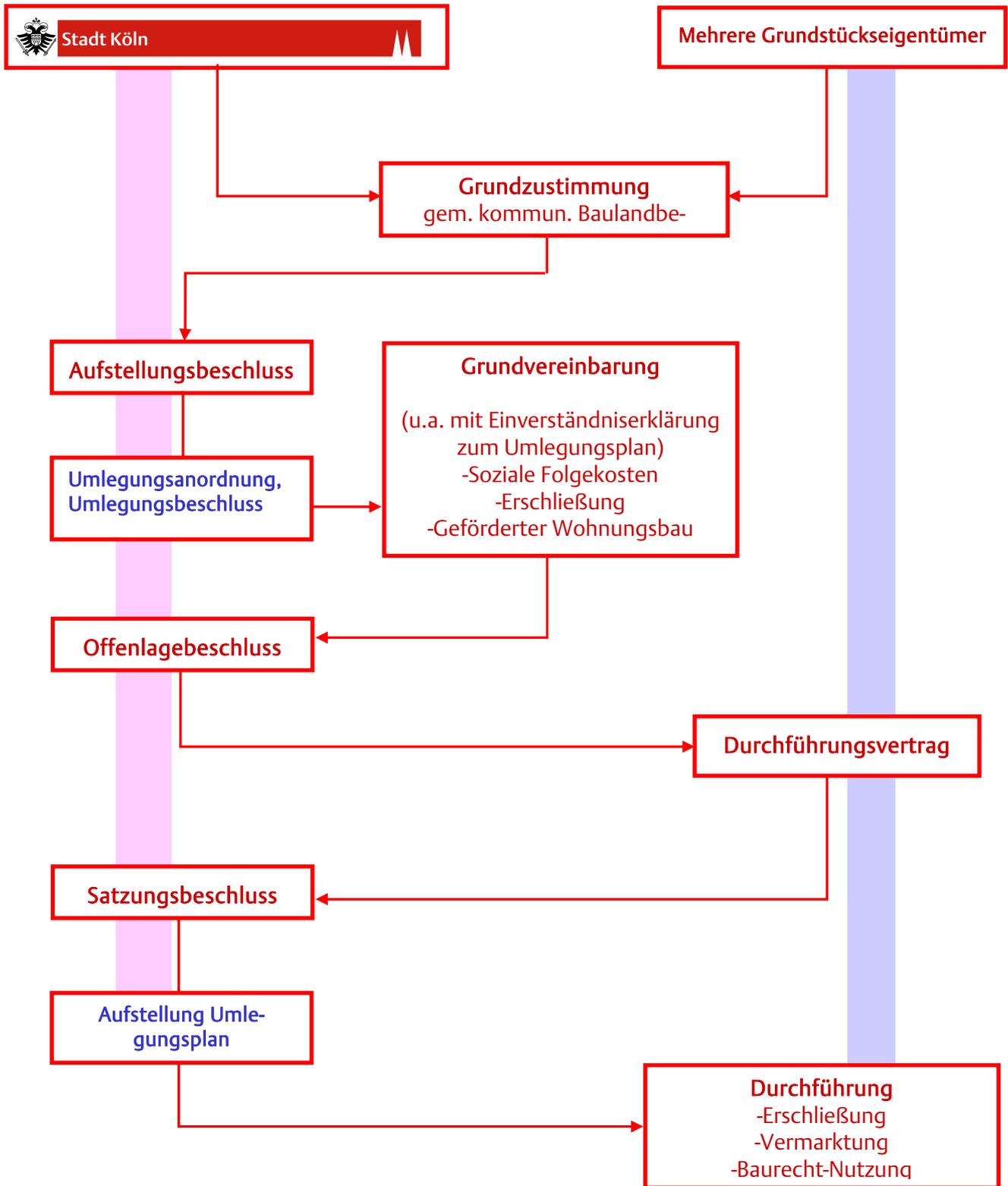
11 Inkrafttreten

Die Richtlinie gilt ab der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses. Bei Bauleitplänen, die vor diesem Datum bereits einen Aufstellungsbeschluss aufweisen, findet die Richtlinie keine Anwendung.

ABLAUFSHEMA 1 mit einem Planungsbegünstigten



ABLAUFSHEMA 2 mit einvernehmlicher gesetzlicher Umlegung



Kooperatives Baulandmodell - Förderquote und stadtteilbezogene Förderwege

Anteil des geförderten Wohnungsbaues bei Planungsvorhaben generell mind. 30 % *
davon mit unterschiedlichen Anteilen des Förderweges A und B

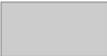


Indikatoren:

- Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen 2011 (Typ A) (Gewichtung: 30%)
- Durchschnittliche Angebotsmieten** 2010 (€ pro m² Kaltmiete) (Gewichtung: 70%)

Status-Index

"Preiswerten Wohnraum schaffen"

-  geringeres Angebot an preiswertem Wohnraum
-  durchschnittliches/höheres Angebot an preiswertem Wohnraum

Anteil Förderweg

- 100 % Förderweg A
- mind. 50 % Förderweg A, Rest Förderweg B

Index Köln=90

* Vorbehaltlich der Sozialverträglichkeit des Einzelstandortes

**Quelle: Empirica - Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) / Quaestio für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen Köln

Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen und Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Begründung der Beschlussalternative 1

einer stadtweit einheitlichen Quote von 30 % Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau

Eine stadtweit einheitliche Quote ohne Differenzierung auf den Stadtteil erleichtert den Umgang mit dem Baulandmodell und bedarf in dieser Hinsicht keiner weiteren Evaluation oder einer periodischen Anpassung und Überprüfung. Da in jedem Fall Einzelfall die Sozialverträglichkeit nachgewiesen sein muss, ist sichergestellt, dass es zu keiner Ungleichverteilung oder weiteren Schwerpunktbildung kommt.

Entscheidendes Kriterium für die Festlegung einer Förderquote ist in jedem Fall die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel. Bei der Anwendung der Förderquote in einem Baugebiet (mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau und höchstens 70% freifinanzierter Wohnungsbau) kann dies vorausgesetzt werden. Unabhängig hiervon muss für jedes Vorhaben die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel im Einzelfall geprüft und belegt werden. Ohne diese Standortprüfung ist eine Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht möglich. Eine stadtweit einheitliche Quote von mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau sichert die Gleichbehandlung der Investoren.

Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

Begründung der Beschlussalternative 2

zur räumlich differenzierten Quote von 25% bis 35 % für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Köln

In der Vergangenheit sind geförderte Wohnungen vor allem in den Stadtteilen entstanden, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete (bzw. bei Eigentumswohnungen der Kaufpreis) relativ gering ist, da sich hier der Bau von Sozialwohnungen wirtschaftlich besser darstellte. In den nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau entstanden. Stadt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG, Genossenschaften und Investoren hatten hier in der Vergangenheit kaum die Möglichkeit, zu einem vertretbaren Preis Grundstücke für preiswertes Wohnen zu erwerben.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell kann in Stadtteilen mit einem besonders hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum bei neuen Bauvorhaben eine höhere Quote vorgegeben werden als in Stadtteilen, die bereits über einen größeren Anteil geförderter Wohnungen verfügen. Die Zuweisung der unterschiedlichen Quoten zu den Stadtteilen sollte auf Grundlage von Indikatoren erfolgen, die den unterschiedlichen hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum widerspiegeln. Neben dem Anteil an geförderten Wohnungen kommen in diesem Zusammenhang die Angebotsmieten in Betracht, die im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung zu einem Index zusammengeführt werden könnten.

Diese räumliche Differenzierung der Förderquoten muss mit Augenmaß erfolgen. Aus diesem Grund enthält der Alternativvorschlag differenzierte Förderquoten von 25%, 30% und 35%. Aufgrund der verbindlichen, nach Stadtteilen zugewiesenen Quote besteht für die Investoren im Vorfeld der Projektierung Klarheit, welcher Anteil umgesetzt werden muss.

Bei den Quoten handelt es sich um mindestens zu erbringende Anteile – vorbehaltlich einer im Rahmen der Wohnungsbauförderung erforderlichen Überprüfung der Sozialverträglichkeit des jeweiligen Standortes. Im Hinblick auf die Mengenwirkung ergibt sich kein relevanter Unterschied zur Festlegung einer einheitlichen Quote für das gesamte Stadtgebiet. Die differenzierte Herangehensweise wird seine Wirkung aber besonders in den stark nachgefragten Lagen entfalten und hier in besonderem Maß preisdämpfend auf die Grundstückspreise wirken.

Aus rechtlicher Sicht ist bestätigt, dass eine Differenzierung der Förderquote nach Stadtteilen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Segregation gerechtfertigt und zulässig ist. Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

Begründung der Beschlussalternative 3

zum Anteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau - Einkommensgruppe A - und 20 % an gefördertem Wohnungsbau - Einkommensgruppe B

Neben der Versorgung einkommensschwacher Haushalte, die aufgrund Ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A haben, belegen Studien auch bei den mittleren Einkommen starke Engpässe im Angebot und einen hohen Bedarf an geeigneten Wohnungen. Dieser Bedarf kann über eine deutliche Verbesserung des Angebots von Wohnungen bedient werden, die als geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsbauförderung für Wohnungen der Einkommensgruppe B von den Investoren allerdings nur in geringem Umfang nachgefragt worden. Das Angebot in diesem Marktsegment könnte bei einer entsprechenden Beschlussfassung zumindest mittelfristig deutlich verstärkt werden.

Auf Mieterseite können Wohnungen aus diesem Förderweg von Haushalten bezogen werden, die nicht mehr als 40% oberhalb der Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe A liegen. Bei einem Ehepaar mit 3 Kindern sind dies 82.815,15 € brutto oder vergleichsweise bei Beamten in derselben Konstellation 70.228,21 €. Die Bewilligungsmiete beträgt nach den aktuellen Förderrichtlinien 7,15 € je qm Wohnfläche Netto-Kaltmiete. Die Zinskonditionen entsprechen den Konditionen des 1. Förderwegs, die Förderpauschale beträgt 965,- € je qm Wohnfläche.

Anders als beim sog. „preisgedämpften Wohnungsbau“ ist bei Wohnungen für die Einkommensgruppe B über die Regelungen der sozialen Wohnraumförderung und die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen sichergestellt, dass die Wohnungen nur an berechnigte Haushalte vermittelt werden. Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

**Fiktive Modellrechnung
mit Abbruch und Bodensanierung**

Wohnbaufläche		12.000	qm
Plus Gemeinbedarfsfläche		1.200	qm
Plus Spielplatzfläche		800	qm
Fläche gesamt		14.000	qm
Anteil Wohnfläche gef. WoBau	0,3	3.600	qm
Anteil Wohnfl. frei finanziert	0,7	8.400	qm

Berechnung Geschossfläche

GFZ	1,2	14.400	
Fläche gef. WoBau x GFZ		4.320	qm
Fläche frei finanz. x GFZ		10080	qm
Geschossfläche gesamt		14.400	qm

Berechnung des Wertzuwachses

1. Anfangswert

Titel	€/qm	€
Fläche gesamt	125 EUR	1.750.000 €

Anfangswert 1.750.000 €

2. Endwert

Titel		€
Endwert Bodenwert nach BRWZK*	500 EUR	6.000.000 €
Endwert Geschossfläche	417 EUR	
Gesamtwert Geschossfläche		6.000.000 €
Wert Spielplatz Bodenwert	125 EUR	100000
Wert Gemeinbedarfsfläche Bodenwert	125 EUR	150.000 €
Endwert Gesamt		6.250.000 €

3. Wertzuwachs

Wertzuwachs gesamt 4.500.000 €

Gewinnverbleib/Angemessenheit

Ein Drittel vom Wertzuwachs SOLL	1.500.000 €
für Lasten und Kosten SOLL	3.000.000 €

Berechnung des Renditeverzichtes

	€/qm	
Differenz der Endwerte von frei finanziertem zu gefördertem Wohnungsbau (400.- €)	17 EUR	
mal qm Flächenanteil gef. WoBau	3.600	-60.000 €

Berechnung der Kosten und Lasten

Städtebauliche Wettbewerbe	-100.000 €
Planungskosten	-30.000 €
Bürgerbeteiligung	-20.000 €
Umlegung	0 €

Flächenabtretung

Verkehrsflächen		0 €
Immissionschutzanlagen		0 €
Ver- u. Entsorgung		0 €
Gemeinbedarf (qm)	1200	-150.000 €
Soziales Grün (qm)	800	-100.000 €
Begleit-undAusgleichsgrün	0	0 €

Bau- und Baunebenkosten

Erschließung		-30.000 €
Immissionsschutz		0 €
Ver- und Entsorgung		0 €
Soziales Grün	40 EUR	-32.000 €
Begleit-undAusgleichsgrün		0 €
Soziale Infrastruktur (€/qm BGF)	49 EUR	-705.600 €

Ordnungsmaßnahmen

Bodensanierung		-1.000.000 €
Abbruch		-270.000 €
Brachflächenförderung		113.000 €

Gewinnverbleib

Saldo Kosten IST	-2.325.000 €
Wertzuwachs	4.500.000 €
Gewinn/Verlust Real	2.175.000 €
Drittel Gewinnzuwachs Soll	1.500.000 €
Differenz Drittel SOLL/IST	675.000 €
prozentuale Über-Unterschreitung (100% = erfüllt)	145 %

* Zonenkarte der Bodenrichtwerte