Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/61
611/1 Klem KeSB

08.04.2015

Vorlagen-Nummer
0928/2015

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	12.05.2015

Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke. vom 19.03.2015 betreffend "Das Kooperative Baulandmodell und seine Gültigkeit für das Deutsche-Welle-Areal" (AN/0478/2015)

Fragestellungen der Anfrage:

1. Wann tagte die "zuständige Lenkungsgruppe der Verwaltung der Stadt Köln" und fasste den Beschluss, die Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells in Bezug auf das Deutsche-Welle-Areal zu senken?
2. Aufgrund welcher Abwägungen wurde der Beschluss gefasst, diese Anforderungen zu senken und auf welche Weise wird der auf dem Areal zu verwirklichende Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgelegt?
3. Wie oben zitiert "soll mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke" beim Planungsbegünstigten verbleiben. Bei welchem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf dem Deutsche-Welle-Areal wäre dieser Richtlinie genüge getan?
4. Welcher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auf dem Areal verwirklicht werden?
5. Erkennt die Verwaltung die Gefahr, dass öffentliche Äußerungen wie die des Baudezernenten Begehrlichkeiten von Investoren wecken können, das Kooperative Baulandmodell auch für ihre Bauprojekte auszusetzen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 17.12.2013 (Vorlage 4325/2012) gilt, dass das "Kooperative Baulandmodell" bei Vorhaben anzuwenden ist, die folgende Anwendungsvoraussetzungen gleichzeitig erfüllen:

1. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB),
2. im Rahmen des Planverfahrens wird Baurecht für mehr als 25 Wohneinheiten geschaffen,
3. die Umsetzung der Planung begründet Kosten für die Stadt Köln, die direkte Folge der Planung und mit ihr ursächlich verbunden sind,
4. dem Planungsbegünstigten verbleibt mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke nach Abzug der Kosten/kostenrelevanten Verpflichtungen und Lasten.

Die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzung Ziffer 4. wird für jedes einzelne Verfahren in einer sogenannten Anwendungsprüfung überprüft, wenn die Anwendungsvoraussetzungen Ziffern 1. bis 3. gegeben sind.
Grundlage für die Anwendungsprüfung bilden:

- die Konzeptangaben des Investors,
- die Angaben des Investors zu allenfalls erforderlichen Kosten für die Beseitigung grundstücksbezogener Lasten (beispielsweise Bodensanierung, Abbruch) auf Grundlage von Angeboten,
- die Abfrage zu planbedingt entstehenden Kostenarten bei den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Köln,
- die Ermittlung der Bodenwerte (Anfangs- und Endwert) durch die entsprechende Fachdienststelle der Stadt Köln

Im Rahmen der Anwendungsprüfung werden die vom Investor zu tragenden Kosten/kostenrelevanten Verpflichtungen und Lasten vom ermittelten planbedingten Bodenwertzuwachs abgezogen. Ist der anschließend verbleibende Bodenwertzuwachs kleiner einem Drittel des zuvor ermittelten planbedingten Bodenwertzuwachses, so ist Anwendungsvoraussetzung Ziffer 4. nicht erfüllt. Gemäß dem Ratsbeschluss zum "Kooperativen Baulandmodell" kommt das Modell nicht zur Anwendung, wenn die Anwendungsvoraussetzungen Ziffern 1. bis 4. nicht gleichzeitig erfüllt sind.

Die Anwendungsprüfung für das "Kooperative Baulandmodell" im hier genannten Vorhaben Deutsche Welle-Areal hat ergeben, dass die Anwendungsvoraussetzung Ziffer 4. nicht gegeben ist. Die Berechnung des verbleibenden Bodenwertzuwachses ergibt, dass dieser nach Abzug der entwicklungsbedingten Lasten (insbesondere die Kosten für die Freiräumung des Grundstückes) negativ ist.

Entsprechend der Vorgaben des Modells kommt das "Kooperative Baulandmodell Köln" im Rahmen des Vorhabens Deutsche Welle-Areal daher nicht zur Anwendung.

Die verwaltungsinterne Lenkungsgruppe "Kooperatives Baulandmodell" wurde in ihrer Sitzung am 29.10.2014 über das Resultat der Anwendungsprüfung informiert. Sie beauftragte die Verwaltung, den Investor auf dem Verhandlungsweg zur Realisierung eines Anteils öffentlich-geförderten Wohnungsbaus auf freiwilliger Basis zu bewegen. Die aus Anwendung im VEP erforderlichen technischen Infrastrukturen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu 2.:

Die Feststellung der Nicht-Anwendbarkeit des "Kooperativen Baulandmodells Köln" im hier genannten Vorhaben Deutsche Welle-Areal ist kein Abwägungs- und/oder Beschlussergebnis. Das Resultat der Anwendungsprüfung (siehe Ziffer 1.) zeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen des "Kooperativen Baulandmodells" nicht erfüllt sind und so das Modell nicht zur Anwendung kommt.

Entsprechend dem Beschluss der verwaltungsinternen Lenkungsgruppe "Kooperatives Baulandmodell" vom 29.10.2014 ist die Verwaltung beauftragt, den Investor auf dem Verhandlungsweg zur Realisierung eines Anteils öffentlich-geförderten Wohnungsbaus auf freiwilliger Basis zu bewegen. Dieser ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan zu vereinbaren.

Zu 3.:

Aufgrund der außerordentlich hohen entwicklungsbedingten Lasten - insbesondere für die Freiräumung des Grundstücks - kann für das Vorhaben Deutsche Welle-Areal auch mit einer erheblichen Reduktion des zu errichtenden Anteils öffentlich-geförderten Wohnraums (bis auf 0 %) die Anwendungsvoraussetzung Ziffer 4. (siehe Antwort zu 1.) nicht erfüllt werden.

Zu 4.:

Auf Grundlage des Resultats des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zum Deutsche Welle-Areal soll circa 10 % des Wohnungsbaus öffentlich-gefördert errichtet werden.

Zu 5.:

Eine entsprechende Gefahr besteht nicht, da die Anwendungsprüfung für das "Kooperative Bauland-

modell" (vergleiche Antwort zu 1.) für jedes einzelne Vorhaben durchgeführt wird. Dem Prüfungsresultat entsprechend kommt das "Kooperative Baulandmodell" dann zur Anwendung oder nicht.

gez. Roters