

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	28.09.2015

Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Grünen betreffend "Kooperatives Baulandmodell: Auswirkungen auf den Bezirk Rodenkirchen" (AN/1390/2015)

Text der Anfrage:

"Am 17.12.2013 beschloss der Rat der Stadt Köln das sogenannte "Kooperative Baulandmodell" (Vorlage 4325/2012). Es soll unter anderem die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum voranbringen. Doch bei den bisher in der BV2 behandelten Bebauungsvorhaben griff das Modell in der genannten Beziehung nicht. Da - auch in unserem Bezirk - dringend mehr Sozialwohnungen benötigt werden, stellen sich uns über die Mitteilung 1539/2015 hinausgehende Fragen:

1. Sind im Bezirk Rodenkirchen über das Kooperative Baulandmodell bisher Sozialwohnungen entstanden?
2. Falls ja: Wo und wieviele? - Falls nein: Woran liegt dies?
3. Sieht die Verwaltung Anpassungsbedarf zur o.g. Vorlage, damit das Modell bzgl. der Sozialwohnungen zieht? Welche Anpassungen werden empfohlen?"

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.:

Seit Bekanntmachung des Ratsbeschlusses zum "Kooperativen Baulandmodell" am 24.02.2015 ist das Modell verpflichtend in allen Verfahren anzuwenden, die seine Anwendungsvoraussetzungen gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 17.12.2013 (Vorlage 4325/2012) gleichzeitig erfüllen. Diese sind im Einzelnen:

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.

Für insgesamt zwei Planverfahren im Stadtbezirk Rodenkirchen (bis zum Stichtag 31.08.2015) wurden beziehungsweise werden die Anwendungsvoraussetzungen seit dem geprüft.

Nach Abschluss der Anwendungsprüfung in einem Verfahren (Bebauungsplanverfahren Mertener Straße (Deutsche Welle) fällt dieses nicht in den Anwendungsbereich des kooperativen Baulandmodells. Bei diesem Verfahren erklärte sich der Investor auf dem Verhandlungsweg zur Realisierung eines gewissen Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus bereit.

Das Ergebnis der Anwendungsprüfung in dem weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren Innenentwicklung Raderberger Straße) ist noch offen.

zu 2.:

Für den Stadtbezirk Rodenkirchen kann zum jetzigen Zeitpunkt (Stichtag 31.08.2015) nicht abschließend beantwortet werden, ob auf Grundlage der Bestimmungen des kooperativen Baulandmodells Köln öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen wird.

Auf Basis der bislang im gesamten Stadtgebiet gemachten Anwendungserfahrungen ist Folgendes festzuhalten:

Seit der Bekanntmachung des Modells wurden der Stadt 17 Verfahren vorgelegt, die die Voraussetzung erfüllen, die Modellanwendung zu prüfen (Stichtag 31.08.2015). Die vorgelegten Vorhaben finden sich über alle Stadtbezirke verteilt. In der überwiegenden Zahl der Verfahren handelt es sich um Vorhaben im Innenbereich, für die bereits heute Baurechte bestehen.

Nach Abschluss der Anwendungsprüfung in drei Verfahren fallen diese nicht in den Anwendungsbereich des kooperativen Baulandmodells. Das Ergebnis der Anwendungsprüfung in den weiteren Verfahren ist noch offen.

Die ersten Resultate der Anwendungsprüfungen lassen erkennen, dass die Anwendungsvoraussetzungen des kooperativen Baulandmodells im Innenbereich zumeist nicht erfüllt sind. Da für diese Flächen bereits heute Baurecht besteht, begründet ihre Transformation kaum Bodenwertsteigerungen.

Im Ergebnis wird die Entwicklung dieser Flächen zu Wohnbauland ohne die Verpflichtung zur Realisierung eines Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf Grundlage der Anwendung des kooperativen Baulandmodells erfolgen.

zu 3.:

Mit dem Ratsbeschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln" am 17.12.2013 (Vorlage 4325/2012) wurde die Verwaltung beauftragt, die Wirkung des Modells nachzuhalten und nach Ablauf von zwei Jahren einen Erfahrungsbericht vorzulegen.

Entsprechend wurde mit dem Umsetzungsstart des Modells nach seiner Bekanntmachung am 24.02.2014 ein Monitoring der Modellanwendung bei der zuständigen Koordinationsstelle implementiert.

Die bisher vorliegenden Ergebnisse dieses Monitorings sowie die konkreten Praxiserfahrungen in einzelnen Planvorhaben lassen heute - vor Ablauf des Berichtszeitraums - bereits Anpassungsbedarf am Modell erkennen. Dieser gliedert sich in die Handlungsfelder:

- Optimierung der Zielerreichung.
- Praktikabilität der Umsetzung (insbesondere auch Verfahrensbeschleunigung),
- Klarstellung der Modellbestimmungen.

Es ist beabsichtigt, auf Grundlage des im 1. Halbjahr 2016 vorzulegenden Erfahrungsberichtes zur Anwendung des "Kooperativen Baulandmodells Köln", den zuständigen politischen Gremien einen Vorschlag zur Fortschreibung des Modells zu unterbreiten.