



Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Stadtplanungsamt

Das Kooperative Baulandmodell Köln

Erfahrungsbericht und
Prüfaufträge für die Fortschreibung

Stadtplanungsamt
- Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell -



Die Oberbürgermeisterin

Dezernat VI, Stadtentwicklung,
Planen, Bauen und Verkehr

Stand: Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Zusammenfassung	4
2 Anlass und Ziel des Kooperativen Baulandmodells Köln.....	6
3 Einführung des Modells, Öffentlichkeitsarbeit & Akteure	8
4 Stand der Anwendung	10
5 Anwendungskriterien auf dem Prüfstand	14
5.1 Angemessenheitsprüfung.....	15
5.2 Verfahren zur Bodenwertermittlung	16
5.2.1 Bearbeitungsdauer bei der Bodenwertermittlung ...	16
5.2.2 Unklarheit bis Satzungsbeschluss	17
5.2.3 Nachvollziehbarkeit der Bodenwertermittlung	17
5.3 Soziale Infrastrukturkosten	18
5.4 Klarheit der Formulierungen.....	18
5.5 Bagatellgrenze.....	18
6 Ausblick Fortschreibung.....	20
7 Weiteres Vorgehen	23

1 Zusammenfassung

Das Kooperative Baulandmodell Köln wird seit zwei Jahren in der Praxis angewandt. Dies ist für die Länge üblicher Bauleitplanverfahren keine lange Zeit. Viele Verfahren, bei denen das Kooperative Baulandmodell zur Anwendung geprüft wird, stehen erst am Anfang. Aus diesem Grund baut die Evaluierung auf ersten Erfahrungen auf, die mit der Anwendung des Modells gemacht wurden.

Insgesamt werden derzeit 28 Planverfahren bearbeitet, bei denen die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells geprüft wird oder schon abschließend geprüft wurde. Bei den abschließend geprüften, insgesamt elf Verfahren kommt das Kooperative Baulandmodell aufgrund der Unterschreitung der Bagatellgrenze oder der geringen Bodenwertsteigerung nicht zur Anwendung.

Die Darstellung der Anwendungsfälle (s. Kapitel 4) macht deutlich, dass das Kooperative Baulandmodell auf Flächen in innerstädtischen Lagen mit hohen Aufwendungen für Erschließung, Abbruch und Sanierung der Flächen nicht angewandt wurde, da die Modellsystematik ein Abzug dieser Kosten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung erlaubt. Eine derart hohe Belastung führt dazu, dass der Erlös über die Bodenwertsteigerung so gering oder nicht vorhanden ist, dass keine Verpflichtung für den Bau von öffentlich-gefördertem Wohnraum besteht.

Die Auswertung der Anwendungsfälle hat auch ergeben, dass die städtischen Gesellschaften GAG Immobilien AG und die moderne stadt sowie z.B. die VAST BAU auf freiwilliger Basis die Verpflichtung zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnungen übernehmen, teilweise übersteigen die Anteile des öffentlich geförderten Wohnungsbaus die Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell sogar. So werden rd. 500 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau und rd. 100 WE im preisgedämpften Segment entstehen.

Die freiwillige Erklärung zur Realisierung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau ist zwar anerkennenswert, grundsätzliches Ziel sollte es aber im Sinne der Gleichbehandlung aller Bautätigen sein, dass in allen Planverfahren öffentlich-geförderte Wohnungen realisiert werden müssen.

Insgesamt besteht Einigkeit darüber, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in allen Preissegmenten und die Beteiligung an planbedingten Infrastrukturkosten nur in einem Schulterchluss zwischen Wohnungswirtschaft und der Stadt Köln erfolgen können.

Als Baustein zur Steigerung des Wohnungsangebots in Köln hat das Modell zu einer Diskussion in der Stadt um die Erfordernisse von öffentlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum beigetragen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln konnte in einigen wenigen Kauffällen eine preisdämpfende Wirkung des Kooperativen Baulandmodells auf zu entwickelnde Grundstücksflächen wahrnehmen.

Vorhabenträger setzen sich frühzeitig mit den Bedingungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus auseinander und erkennen, dass die Realisierung in diesem Segment Vorteile mit sich bringt.

Zusammenfassend hat das Kooperative Baulandmodell aber in seiner aktuell gültigen Version das Ziel, mehr öffentlich geförderten Wohnraum in Planverfahren für den Wohnungsbau zu verankern und Planbegünstigte an den Planfolgekosten zu beteiligen, bis jetzt noch nicht zufriedenstellend erreicht hat. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Modells empfehlenswert. Dies legt auch der Ratsbeschluss vom 02.02.2016 nahe, der eine Verschlankung des Kooperativen Baulandmodells fordert.

Folgende Vorschläge sind eingehend für eine Fortschreibung zu prüfen:

Um das Kooperative Baulandmodell auch in den innerstädtischen Lagen und bei Brachflächenentwicklung im Regelfall zur Anwendung zu bringen, wird empfohlen, eine Anpassung oder Vereinfachung der Angemessenheitsprüfung anzustreben. So kann der Zeitaufwand für die Feststellung, ob ein Projekt der Anwendung des Modells unterliegt, verringert werden.

Der Beschluss des Rates legt darüber hinaus nahe, das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung in Köln in Bezug auf eine verbindliche Festlegung einer Quote für öffentlich geförderten und auch preisgedämpften Wohnraum zu ändern.

Mit der Anpassung des Modells besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den durch die Investoren zu leistenden Anteil zur Errichtung sozialer Infrastruktur zu überprüfen. Der zu leistende Beitrag des Modells liegt derzeit bei 66 % der Kosten für soziale Infrastruktur. Bei anderen Planverfahren werden -je nach Verhandlungsstatus- bis zu 100 % dieser Kosten übernommen.

2 Anlass und Ziel des Kooperativen Baulandmodells Köln

Als wachsende Metropole mit aktuell steigenden Bevölkerungszahlen steht Köln vor einer großen Herausforderung für die kommunale Wohnungspolitik.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rd. 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Dies hat zur Folge, dass der rechnerische Bedarf an Wohnraum bis 2029 mit 66.800 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) stark ansteigen wird. Die Realisierung von 5.000 WE jährlich bis 2020 bzw. 3.600 WE jährlich zwischen 2020 und 2029 stellt die Stadt vor eine große Kraftanstrengung.

Um den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum in ausreichendem Maße begegnen zu können, werden zukünftig alle potentiellen Wohnbauflächen für die Realisierung von Wohnraum benötigt. Das Wohnungsbauprogramm 2015 geht von Potentialen in Höhe von 31.200 WE aus. Darüber hinaus wurden weitere Flächenpotentiale ermittelt, die einen Bedarf von 17.800 WE decken könnten. Davon muss für rund 28.000 WE Planrecht geschaffen werden. Insgesamt wird es dennoch eine Unterdeckung von rd. 17.000 WE geben.

Nach der Neuen Kölner Statistik (1/2016) wurden in Köln fast 4.000 neue Wohnungen im Jahr 2015 errichtet. Diese Bauleistung übertrifft den Langzeittrend der letzten 15 Jahre. Eine wichtige Aufgabe zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes stellt die Förderung des preiswerten Wohnungsmarktsegments dar. Es ist wohnungspolitisches Ziel, den Neubau von 1.000 mietpreisgünstigen Wohnungen jährlich in den Folgejahren umzusetzen. Nur so kann dieses Segment in ausreichender Menge und Qualität angeboten werden.

In 2015 wurde erstmals dieser Zielwert hinsichtlich der Bewilligung von Förderanträgen erreicht. Für 1.016 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden Förderzusagen ausgesprochen. Es handelt sich um 834 Neubauwohnungen (davon 35 Wohnungen für Studierende) und 182 Wohnungen zur Förderung im Bestand. Von 25 Anträgen für Neubaumaßnahmen entfielen 669 Wohneinheiten auf den sog. Fördertyp A und 130 Wohneinheiten auf den Fördertyp B. Im Vergleich dazu: 2014 wurden nur 609 öffentlich-geförderte WE errichtet.

Das Kooperative Baulandmodell Köln wurde im Dezember 2013 als ein Baustein zur Förderung mietpreisgünstiger Wohnungen beschlossen und soll zu einem stadtweiten Ausbau des preiswerten Wohnungsmarktsegments führen (Vorlage-Nr. 4325/2012). Dadurch wird langfristig eine Dämpfung der marktüblichen hohen Grundstückspreise erwartet. Darüber hinaus hat es zum Ziel, die Vorhabenträger an den planbedingten Folgekosten insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur zu beteiligen, die ursächlich aus dem Verfahren heraus resultieren. Erstmals sorgt die konsequente Anwendung für eine transparente Gleichbehand-

lung der Vorhabenträger in Planverfahren. Die Anwendung des Modells gilt seit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.02.2014 für alle Planvorhaben mit Wohnungsbau, die ab diesem Zeitpunkt eingeleitet wurden.

Ratsauftrag
Erfahrungsbericht und
Prüfaufträge für die
Fortschreibung

Mit dem Beschluss zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells im Dezember 2013 beauftragte der Rat die Verwaltung, auch die Wirkung des Modells nachzuhalten und dem Rat alle zwei Jahre einen Erfahrungsbericht vorzulegen. Eine Anpassung des Modells soll erfolgen, sofern modellrelevante Entwicklungen dies erfordern oder die Ziele nicht ausreichend umgesetzt werden können.

Ergänzend dazu hat der Rat der Stadt Köln mit Beschluss vom 02.02.2016 (Antrags-Nr. 0190 /2016) die Verwaltung beauftragt, das Kooperative Baulandmodell nach bestimmten Maßgaben zu modifizieren und diese dem Rat zum Beschluss vorzulegen. Ziel ist es, das derzeitige Modell zu vereinfachen und die tatsächliche Anwendung des Kooperativen Baulandmodells zu erhöhen.

Bausteine
des Erfahrungsberichts

Der vorliegende Erfahrungsbericht umfasst die Evaluierung des Kooperativen Baulandmodells und formuliert mit seinen Prüfaufträgen die Überarbeitung und Anpassung des Kooperativen Baulandmodells.

Die Evaluierung der Modellanwendung bezieht sich auf die bisherige Modellumsetzung in operativer sowie inhaltlicher Hinsicht. Soweit nach zwei Jahren Modellanwendung möglich, werden eine Ersteinschätzung der Wirksamkeit des Modells gegeben und identifizierte Umsetzungsschwierigkeiten benannt. Die Evaluierung basiert auf einer systematischen, tabellarischen Auswertung der Anwendungsbeispiele und einer Beschreibung der Anwendungshürden, in der die Informationen der jeweiligen Erfahrungsberichte aus der Lenkungsgruppe sowie dem Wohnungsbauforum textlich eingeflossen sind.

Die Prüfaufträge für die Fortschreibung ergeben sich aus der Evaluierung. Anpassungserfordernisse werden benannt und die Zielrichtung der weiteren Arbeit formuliert.

Die Fortschreibung des Modells wird auf Grundlage des Erfahrungsberichts erarbeitet und soll dem Rat spätestens Ende 2016 als Beschlussvorlage unterbreitet werden. Der Prüfauftrag des Rates vom Februar 2016 wird darin integriert. Das Kooperative Baulandmodell soll in Zusammenarbeit mit den Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zielgerichtet angepasst werden.

3 Einführung des Modells, Öffentlichkeitsarbeit & Akteure

Die Anwendung des Modells der Kooperativen Baulandentwicklung in Köln wird bei allen Planverfahren, die Baurecht für Wohnraum schaffen, seit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.02.2014 geprüft.

Die Umsetzung des Modells erforderte die Einbindung der Anwendungsprüfung in bereits vorhandene Verfahrensstrukturen und eine entsprechende Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zeitgleich wurden die Wohnungswirtschaft und potentielle Vorhabenträger durch eine Informationsveranstaltung für das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung Köln sensibilisiert.

Koordinierung und Lenkungsgruppe

Die Koordination der Modellanwendung innerhalb der Verwaltung liegt bei der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell im Stadtplanungsamt Köln. Sie betreut und sichert die Umsetzung innerhalb der Stadt und berät beteiligte Fachdienststellen sowie Vorhabenträger in Einzelfragen der Umsetzung und klärt einzelne Sachfragen. Darüber hinaus ist sie für die Evaluierung und Anpassung des Modells verantwortlich. Im Dialog mit anderen Kommunen wird der Austausch zum Modell gefördert und andere Erfahrungen zur Qualitätssicherung herangezogen. Ergänzende Aufgaben der Geschäftsstelle sind die Koordination der Lenkungsgruppe, die Durchführung und Mitwirkung an internen und externen Informationsveranstaltungen sowie die Öffentlichkeitsarbeit zum Kooperativen Baulandmodell.

Eine Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) arbeitet unter der Leitung des Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr. Die LG KoopBLM wird über den Stand der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells informiert und entscheidet in Zweifelsfällen über das weitere Vorgehen. Sie setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Ämter (z.B. Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Amt für Wohnungswesen, Amt für Schulentwicklung, Amt für Kinder, Jugend und Familie, Dezernat VI) der Stadt Köln. Ein regelmäßiger Austausch zwischen den zuständigen Ämtern und der Koordinierungsstelle Kooperatives Baulandmodell zu einzelnen Anwendungsfällen trägt zur Verfahrensverbesserung und zur Beseitigung von Problemen bei.

Die jeweiligen Bezirksplanerinnen und Bezirksplaner im Stadtplanungsamt (61) sind die verfahrensspezifischen Verantwortlichen für die Anwendung und direkte Ansprechpartner für Anfragen von Investoren oder Vorhabenträgern.

Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft in Köln wird im Rahmen des Wohnungsbauforums laufend über aktuelle Entwicklungen wie z.B. Ratsbeschlüsse oder Inhalte der Evaluierung informiert. Sie ist an Diskussion und Einbindung in die weitere Entwicklung höchst interessiert. Eine öffentliche Informationsveranstaltung über die Einführung des Kooperativen Baulandmodells

wurde 2015 durchgeführt. Diese richtete sich insbesondere an Investoren, Entwickler, Bauwillige und Grundstückseigentümer.

Die Internetseite¹ der Stadt Köln informiert über Inhalt und Anwendung des Kooperativen Baulandmodells. Unterstützt wird das Informationsangebot durch eine Broschüre mit Inhalten zu Modell und Anwendung (download, Druckfassung für Verwaltung und Vorhabenträger). Sie erklärt das Modell und erleichtert das Verständnis für die Anwendung. Die Broschüre ist frei verfügbar und wurde verwaltungsintern und extern zur Verfügung gestellt.

¹ Siehe: <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln>

4 Stand der Anwendung

Zentrales Ziel des Modells ist die stadtweite Schaffung öffentlich geförderter Wohnungsbaus und die Beteiligung der Vorhabenträger an den planbedingten Folgekosten, die ursächlich aus der Schaffung von Wohnraum entstehen.

Das preiswerte Wohnungsmarktsegment soll damit kontinuierlich ausgebaut werden. Mit der Einführung des Kooperativen Baulandmodells werden die Vorhabenträger verpflichtend über die bisher üblichen Folgekosten für technische Infrastruktur, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Planungskosten hinaus an den ursächlichen Folgekosten für die soziale Infrastruktur beteiligt. Das Kooperative Baulandmodell gewährleistet eine Gleichbehandlung aller Vorhabenträger und schafft dadurch eine größtmögliche Transparenz.

Anwendungskriterien

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 ist das Kooperative Baulandmodell bei Vorhaben anzuwenden, die folgende Anwendungsvoraussetzungen gleichzeitig erfüllen:

1. es besteht ein Planerfordernis nach § 1 (3) 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.

Ausgenommen sind dabei ausschließlich städtische Grundstücke, bei denen nach Beschluss des Rates vom 02.02.2009 (DS-Nr. 3280/2009) das Kooperative Baulandmodell keine Anwendung findet, da bereits mit dem Verkauf der Flächen Vorgaben zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen an den Käufer übertragen werden.

Darüber hinaus darf das Modell nicht in Sanierungsgebieten nach besonderem Städtebaurecht des BauGB und in Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, angewendet werden.

Potenzielle Anwendungsfälle
seit Inkrafttreten

Insgesamt wurden in der Stadt Köln seit Einführung des Kooperativen Baulandmodells 32 Einleitungen für Planverfahren beschlossen, die Planrecht für den Wohnungsbau schaffen.

Drei dieser Planverfahren liegen auf ehemals städtischen Grundstücken, bei denen das Kooperative Baulandmodell grundsätzlich nicht zur Anwendung kommt. Ein Planverfahren, in dem auch Wohnungsbau vorgesehen wurde, hat eine Änderung hinsichtlich der Konzeption erfahren und wird zukünftig nur als Gewerbeprojekt weitergeführt.

Insgesamt werden also 28 Planverfahren bearbeitet, die Baurecht für Wohnungen schaffen und bei denen die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells geprüft wurde bzw. wird. Eine tabellarische Übersicht

dieser 28 Planverfahren nach Umsetzungsstand und Stadtbezirken inkl. Angabe der geplanten Zahl der Wohneinheiten findet sich in der Anlage 1 zu diesem Bericht (Stand 1. Juli 2016).

Mit diesen Planverfahren wird voraussichtlich Baurecht für mehr als 4.500 WE geschaffen. Davon könnten rd. 30 % im öffentlich geförderten Segment entstehen, wenn das Kooperative Baulandmodell in allen Fällen zur Anwendung käme.

Stand der Anwendung

Bis zum Stichtag 1. Juli 2016 wurden die Anwendungsvoraussetzungen des Kooperativen Baulandmodells Köln in elf Fällen abschließend geprüft. Hierbei kam es in keinem Fall zur Modellanwendung.

Gründe für das Ergebnis sind:

- ausbleibender oder zu geringer Bodenwertzuwachs, um gemäß den Modellvorgaben den 1/3 Verbleib beim Investor zu gewährleisten.
- Unterschreitung der Bagatellgrenze

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells kommt in sechs Planverfahren in Rodenkirchen (2), Kalk (3) und Mülheim (1) nicht zur Umsetzung, da im Ergebnis der Angemessenheitsprüfung nicht 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Planbegünstigten verbleibt. Hierbei handelt es sich insgesamt um rd. 1.000 projektierte Wohneinheiten.

Fünf Planverfahren in Ehrenfeld (1), Chorweiler (1), Porz (2) und Mülheim (1) sehen jeweils zwischen 9 und 24 WE vor und fallen deshalb unter die Bagatellgrenze. Es handelt sich hier um Verfahren für geplante Reihen- oder Einfamilienhausgebiete mit einem Projektentwickler (Grundstückseigentümer) und einem Verfahren zum Schutze der Eigenart der Siedlung aus den 1920er Jahren.

Neben den elf Verfahren, bei denen das Kooperative Baulandmodell nicht angewandt wird, wird bei 17 Planverfahren die Anwendbarkeit des Modells noch geprüft. Davon sind vier Verfahren in der ersten Projektierungsphase, so dass wegen fehlender Kennwerte noch keine Bodenwertermittlung erfolgen kann.

Bei acht Verfahren wird die Bodenwertermittlung oder die Angemessenheitsprüfung aktuell durchgeführt.

In einem Planverfahren wird sich der Planbegünstigte auch ohne Anwendungsprüfung zur Realisierung von 30 % öffentlich-geförderten Wohnraums und der Beteiligung an den sozialen Infrastrukturkosten, den Erschließungskosten, den Ausgleichskosten sowie den Planungskosten verpflichtet (Lindenthal).

Vier Verfahren ruhen derzeit.

In bisherigen Verfahren der Innenentwicklung auf ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen sind die Ausgangsbedingungen (hohe Altlastensanierung, hochwertige Büronutzung) so ungünstig, dass bereits durch hohe Eingangswerte der Bodenpreise eine Bodenwertsteigerung gering ausfällt. Darüber hinaus wird die Bodenwertsteigerung durch die hohen

Kosten zur Entwicklung des Gebietes nachteilig beeinflusst, so dass die veranschlagte Bodenwertsteigerung von 1/3 nicht erreicht wird. Überdies kann die Bodenwertsteigerung, sofern es sich bisher bereits um hochwertige (Büro)Nutzungen handelt, geringer ausfallen.

Das Kooperative Baulandmodell wird überwiegend bei Verfahren auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Anwendung kommen, da eine entsprechende Bodenwertsteigerung und ein geringer Aufwand für die Baufreimachung gegeben sind.

Dennoch gibt es auch beispielhafte Planverfahren in Köln, die öffentlich-geförderten Wohnungsbau in ihren Konzepten vorsehen, wenngleich sie auf ehemaligen Industrieflächen gebaut werden. Die Planverfahren wurden zwar vor der Bekanntmachung des Kooperativen Baulandmodells begonnen, wenden aber dennoch die Grundsätze des Modells erfolgreich an.

Beispielsweise werden im Clouth-Quartier (Nippes) so voraussichtlich 31% (342 WEs) öffentlich-geförderter Wohnungsbau errichtet, preisgedämpfter Mietwohnungsbau (ca. 100 WEs) wird im freifinanzierten Wohnungsmarktsegment durch die vertragliche Bindung der Käufer der Grundstücke erreicht. Auch in den Bezirken Kalk und Lindenthal werden so rd. 250 WEs im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen, zusätzlich weitere, noch nicht quantifizierbare Anteile in Baugebieten, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

Verteilung der Projekte im Stadtgebiet

Gegenwärtig sind die 28 Planvorhaben sehr unterschiedlich im Stadtgebiet (linksrheinisch, rechtsrheinisch, Innenstadt) verteilt.

Vor allem im rechtsrheinischen Teil der Stadt Köln – wo es noch entsprechende Entwicklungsflächen gibt – ist im Betrachtungsraum die Durchführung von Bebauungsplanverfahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig und die Prüfung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells möglich. Im rechtsrheinischen Teil, in den Bezirken Mülheim, Kalk und Porz, befinden sich achtzehn Planvorhaben für den Wohnungsbau, bei denen die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells geprüft wird. Auch wenn die abschließend geprüften Vorhaben die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells nicht begründen, wird ein erheblicher Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau auf diesen Flächen realisiert. In diesem Fall sind die Vorhabenträger städtische Wohnungsbaugesellschaften, die satzungsmäßig zum Bau von günstigem Wohnraum verpflichtet sind.

Im linksrheinischen Teil der Stadt Köln ist die Anzahl der Vorhaben verbunden mit der notwendigen Aufstellung eines Bebauungsplans bedeutend geringer. Hier wurden neun Planverfahren in die Anwendungsprüfung aufgenommen. Die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ist hier pro Vorhaben im Durchschnitt allerdings höher. Auch hier zeigt sich, dass unter Beteiligung städtischer Gesellschaften auch ohne Anwendung des Kooperativen Baulandmodells entsprechende Wohnungen realisiert werden sollen.

Im Stadtbezirk Innenstadt wurden die Wohnungsbauvorhaben in der Regel nach § 34 BauGB beurteilt. Es gibt ein Verfahren, bei dem die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells geprüft wird. Derzeit sieht das Planverfahren Miniappartements und studentisches Wohnen vor. Um Fördergelder für öffentlich-geförderten Wohnungsbau erhalten zu können, müssen die geplanten Wohnungen auch den Förderrichtlinien entsprechen, was in diesem Falle nicht gegeben ist.

Umlegungsverfahren

Ein (einvernehmliches) Umlegungsverfahren auf dessen Grundlage neue Wohnbaurechte geschaffen werden, wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells mangels entsprechender Anwendungsfälle nicht durchgeführt. Deshalb bestehen noch keine Anpassungsbedarfe seitens des zuständigen Fachbereiches.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass bei Umlegungsverfahren eine einvernehmliche Einigung mit den betroffenen Parteien sicherzustellen ist. Je kleiner die Vorhaben sind, desto schwieriger ist in der Regel das Umlegungsverfahren, da die Betroffenheit der Einzelnen größer sein kann. Derzeit kann die Quote von 30% öffentlich-geförderten Wohnungsbau flexibel auf einem Plangebiet verteilt werden, so dass es im Falle einer Umlegung zu mehreren Lösungsvarianten kommen kann.

Zwischenfazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Kooperative Baulandmodell in den abschließend geprüften Fällen nicht zur Anwendung gekommen ist. Es sind Anpassungsbedarfe erkennbar, damit das Instrument zukünftig seinem Ziel entsprechend besser eingesetzt werden kann. Gründe für das Ausbleiben der Anwendung werden im folgenden Punkt 4 „Anwendungskriterien“ dargestellt.

Die Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt derzeit nur auf freiwilliger Basis oder nach Verhandlungen mit den Vorhabenträgern. Die Folgekosten für die soziale Infrastruktur, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die Erschließungs- sowie Planungskosten werden durch den Vorhabenträger regelmäßig auf der Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen übernommen.

In drei der o.g. Planverfahren, bei denen das Kooperative Baulandmodell nicht zur Anwendung gelangt, werden 10-30 % öffentlich-geförderte Wohnungen realisiert. Verhandlungen der Stadt Köln mit den Investoren, politische Beschlüssen oder den eigenen unternehmerischen Zielen der Vorhabenträger (s. GAG oder moderne stadt) führten zur Verpflichtung, einen Anteil öffentlich-geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten. Dies ist anerkennenswert, zur Regel sollte es aber werden, dass das Kooperative Baulandmodell überall und gleichberechtigt für alle angewandt wird.

Damit das Kooperative Baulandmodell eine größere Wirkung entfalten kann, müssen in Zusammenarbeit mit allen Akteuren Anpassungen erfolgen, die die Zielerreichung verstärken.

5 Anwendungskriterien auf dem Prüfstand

Zwei Jahre Modellanwendung erscheinen nach Expertenmeinung anderer Städte für die Durchführung einer Evaluierung ein kurzer Zeitraum. Die Zahl der tatsächlichen Anwendungsfälle ist gering, liefert aber dennoch erste Informationen zur Umsetzung und macht Anpassungserfordernisse deutlich.

Das Kooperative Baulandmodell wird von allen Akteuren aus Politik, Verwaltung und Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft als ein gemeinsames Verfahren getragen und wird übergreifend als ein geeignetes Instrumentarium bewertet. Eine Anpassung und Fortschreibung des Modells sollte deshalb nur im Schulterschluss mit allen Akteuren erfolgen, damit es weiterhin ein akzeptiertes Instrument zur Förderung des öffentlich-geförderten Wohnungsbestands und der Verteilung von Lasten auf mehrere Schultern bleibt.

Die Anpassung bzw. Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells hat den Anspruch, eine höhere Erfolgsquote hinsichtlich seiner Anwendung zu generieren. Einzelne Aspekte des Kooperativen Baulandmodells sind für eine Fortschreibung zu überprüfen.

Das Kooperative Baulandmodell kann nur dann angewendet werden, wenn die Angemessenheit gegeben ist. Die Angemessenheitsprüfung besteht aus vielen Bausteinen, die in einer Fortschreibung überprüft und ggf. vereinfacht dargestellt werden sollten. Andere Möglichkeiten zur Darstellung einer Angemessenheit sind ebenfalls hinzuzuziehen. Darauf wird unter 5.1 näher eingegangen.

Das Verfahren zur Bodenwertermittlung hat in den Anfängen nach der Einführung des Kooperativen Baulandmodells aufgrund mangelnder Personalressourcen zu zeitlichen Verzögerungen während der Angemessenheitsprüfung geführt. Dies wird in 5.2 erläutert.

Neben der Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen hat das Kooperative Baulandmodell zum Ziel, dass Investoren an den planbedingten Folgekosten beteiligt werden. In 5.3. wird dargestellt, wie eine Anpassung in diesem Punkt aussehen könnte.

Darüber hinaus kommt es bei der Anwendung des Modells immer wieder zu Fragestellungen, die in den Erläuterungen des Kooperativen Baulandmodells nicht enthalten sind. Eine Präzisierung, ggf. anhand von Beispielen, wird in einer Fortschreibung vorgenommen. Dies wird in 5.4 beispielhaft benannt.

Das Thema der Bagatellgrenze wird in 5.5 weiter ausgeführt und anhand der fünf Beispiele, die unterhalb der Bagatellgrenze liegen, diskutiert.

5.1 Angemessenheitsprüfung

Der Grundsatz der Angemessenheit ist in § 11 Abs. 2 BauGB geregelt. Die vereinbarten Leistungen müssen „den gesamten Umständen nach angemessen sein“. Im selben Absatz wird weiter geregelt, dass eine Vereinbarung zur Kostenübernahme dann unzulässig ist, wenn der Planungsbegünstigte „auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte“.

Die Angemessenheit zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells wird bislang mit der erwarteten Bodenwertsteigerung, die aus der Schaffung von Baurecht durch Bauleitplanung resultiert, überprüft. Mit der Gegenüberstellung von Anfangs- und Endwerten wird die Steigerung des Bodenwertes ermittelt. Diese Vorgehensweise zur Überprüfung der Angemessenheit ist ein Modell, das aufwändig erscheint. Es könnte alternativ über andere, festzulegende Grundsätze erfolgen.

Dem Kooperativen Baulandmodell 2013 liegt die Annahme zugrunde, dass der Grundsatz der Angemessenheit gewahrt bleibt, wenn nach Abzug der Kosten für z. B. Altlastensanierung, Gutachten, Planverfahren oder Wettbewerbe immer noch 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Vorhabenträger verbleiben. Eine gesetzliche Regelung über die Höhe des zu verbleibenden Anteils beim Planbegünstigten gibt es nicht.

Wird das Modell daraufhin angewandt, ist der Vorhabenträger zur Errichtung von 30% öffentlich-geförderten Wohnungsbau und zur Beteiligung an den sozialen und technischen Infrastrukturkosten, den Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und den Planungskosten verpflichtet.

Die Angemessenheitsprüfung führt in den abschließend geprüften Fällen im Ergebnis dazu, dass das Modell nicht angewandt wird. Hierfür sind zwei grundsätzliche Modellansätze ausschlaggebend:

1. Der Bodenwertzuwachs ist zu gering, um gemäß den Modellvorgaben den 1/3 Verbleib beim Investor zu gewährleisten.
2. Die Bagatellgrenze wird unterschritten.

Erklärungen hierfür sind folgende:

Die Kölner Innenstadtlagen erfahren durch die bereits hohen Bodenpreise als Ausgangswerte keine signifikanten Bodenwertsteigerungen. Durch ihre Lagegunst weisen sie bereits einen hohen Anfangswert auf. Bei gut erschlossenen, baulich genutzten Grundstücken, auf denen z.B. Gewerbe zu Wohnen oder Kern- in Mischgebiete verwandelt werden, sind die Bodenwerte von hochwertigen Bürolagen und Wohnnutzung gleichwertig, in extremen Einzelfällen sind die Bodenwerte für Wohnlagen sogar niedriger als die Gewerbenutzung. Dies bedeutet für den Planbegünstigten, dass das Kooperative Baulandmodell in diesem Fall nicht angewandt wird.

Die im Kooperativen Baulandmodell angewandte Berechnungsmethode baut auf den Erfahrungen aus München auf. Sie eignet sich vor allen für unbebaute Flächen „auf der grünen Wiese“, bei denen keine hohen Kos-

ten für die Baureifmachung des Grundstücks entstehen. Für innerstädtische Lagen und für die Kölner Situation ist die mit dem Kooperativen Baulandmodell angewandte Systematik im Ergebnis weniger geeignet im Sinne der Förderung des preiswerten Wohnungsbaus und einer gesamtstädtischen Verteilung der entsprechenden Wohnungen. Das Kooperative Baulandmodell in Köln muss aber auch auf Flächen in innerstädtischen Lagen und auf ehemaligen Brachflächen erfolgreich anwendbar sein.

Kommt es zu einer Bodenwertsteigerung, kann der Planbegünstigte Kosten und Lasten für z.B. Altlastenbeseitigung, Erschließung, Planungskosten, etc., die zur Entwicklung des Gebietes notwendig sind, dieser Bodenwertsteigerung gegenüberstellen. 1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt in der bisherigen Kölner Regelung als Pflichtanteil beim Planbegünstigten. Andernfalls wird das Kooperative Baulandmodell nicht angewandt.

Im Vergleich zu anderen Städten wie beispielsweise Berlin oder Münster werden in Köln einige Kostenpositionen benannt, die der Planbegünstigte geltend machen kann. „Sowieso-Kosten“ wie Erschließung, Bodensanierung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in jedem Bauvorhaben ein Kostenfaktor, der aber nicht ursächlich durch das Kooperative Baulandmodell bzw. die Errichtung von öffentlich-gefördertem Wohnungsbau ausgelöst wird.

Überdies hinaus ist zu überprüfen, inwiefern die Einrechnung eines Renditeverzichts an den Planbegünstigten die bereits hohen Bodenwerte subventioniert und den Modellabsichten, eine preisdämpfende Wirkung zu entfalten, tatsächlich unterstützt.

Die Festlegung, dass mindestens 1/3 der Bodenwertsteigerung beim Vorhabenträger verbleiben muss, ist in Anlehnung an das Münchener Modell entstanden. Das Land Berlin legt in seinem Modell fest, dass die Ausgaben des Planbegünstigten nicht über der Bodenwertsteigerung liegen dürfen. Es gilt im weiteren Verfahren zu prüfen, ob der Kölner Ansatz weiterhin zielführend ist oder ob dieser zugunsten der sicheren Anwendung des Kooperativen Baulandmodells verändert werden sollte.

In einer Fortschreibung ist zu prüfen, inwiefern der gewählte Ansatz zur Überprüfung der Angemessenheit weiterverfolgt, vereinfacht oder gänzlich anderes interpretiert werden sollte.

5.2 Verfahren zur Bodenwertermittlung

Das Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes wird bundesweit nach den gleichen Maßstäben durchgeführt und ist daher grundsätzlich transparent.

5.2.1 Bearbeitungsdauer bei der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt bei der zuständigen Abteilung für Grundstückswertermittlungen der Stadt Köln. Erst 2016 konnte hier eine

zusätzliche Stelle geschaffen werden. Aufgrund der Personalsituation und Aufträgen mit einer erhöhten Priorität (z. B. für Flüchtlingsunterbringungen, Schaffung von Kitas u. a.) konnten erst jetzt Erfahrungen gesammelt und Abstimmungen zwischen den beteiligten Stellen vorgenommen werden.

Durch die Bearbeitungsdauer bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, lagen die entsprechenden Werte in den meisten Fällen nicht vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss vor. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird die Grundzustimmung i. d. R. abweichend vom Modell ohne Angabe eines Anfangs- bzw. Endwertes abgegeben. Hier gilt es zu prüfen, ob nach Abarbeitung der aufgestauten Verfahren bei der Wertermittlungsabteilung eine kurzfristige Bearbeitung möglich ist.

5.2.2 Unklarheit bis Satzungsbeschluss

Da die Berechnung des Bodenwerts bei Änderungen der Plankonzepte anzupassen ist, liegt eine endgültige Aussage über Anfangs- und Endwert (und somit eine Aussage zur Anwendbarkeit des Kooperativen Baulandmodells) erst kurz vor Satzungsbeschluss vor.

Die Berechnungsmethode bindet Kapazitäten, um den Anfangswert den aktuellen Entwicklungen anzupassen und lässt gleichzeitig den Vorhabenträger zu lange im Unklaren, ob eine Anwendung des Kooperativen Baulandmodells vollzogen wird. Für die Vorhabenträger ist die Unsicherheit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells bis zum Satzungsbeschluss unbefriedigend.

Es gilt zu diskutieren, ob bereits zu Beginn des Verfahrens eine verbindliche Aussage zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells getroffen werden kann. In der Folge ist dies in der Fortschreibung des Modells zu berücksichtigen.

5.2.3 Nachvollziehbarkeit der Bodenwertermittlung

Die Berechnung des Anfangs- und Endwertes scheint für Vorhabenträger und Politik nicht nachvollziehbar, auch wenn die Berechnung nach einheitlichen Maßstäben erfolgt. Es gilt zu prüfen, ob eine vollständige Offenlage (evtl. mit ausführlichen Erläuterungen) möglich ist. Bisher geschieht dies beispielhaft.

Es besteht das Angebot seitens der Vorhabenträger, die Ermittlung des Bodenwertes durch einen staatlich geprüften externen Gutachter durchführen zu lassen um somit das Verfahren zu beschleunigen. Eine Plausibilitätsprüfung müsste durch die Verwaltung erfolgen, um eine Parteilichkeit auszuschließen.

Es gilt zu prüfen, inwiefern die aktuelle Methode zur Berechnung der Angemessenheitsprüfung im Sinne einer effizienten Arbeitsweise angepasst werden kann.

5.3 Soziale Infrastrukturkosten

Das Kooperative Baulandmodell hat zum Ziel, den Vorhabenträger an den planbedingten Folgekosten zu beteiligen. Darunter fällt die Beteiligung an den Erschließungskosten, an den Kosten für soziale Infrastruktur (KiTa, öffentliche Spielplätze) sowie an den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

In der Fortschreibung ist sorgfältig zu klären, was das Modell zusätzlich zu den gesetzlich vorgegebenen Regelungen erreichen soll. Die Beteiligung an Erschließungskosten und an den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist seit jeher in jedem Planvorhaben durch den Planbegünstigten zu erbringen.

Ausschlaggebend für die Forderungen einer Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger seitens der Stadt Köln im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells ist die kausale Bindung und Auslösung durch das Bauvorhaben. Wenn der Bedarf durch andere Wohnungsbauvorhaben bereits entstanden ist, hat der Planungsbegünstigte insoweit keine Folgekosten zu erwarten. Sollten aber ergänzende Bedarfe entstehen – also die Erweiterung oder Neuausstattung von Gruppenräumen einer Kita beispielsweise – sind diese im Kooperativen Baulandmodell als Folgekosten in Rechnung zu stellen.

Mit der Anpassung des Modells besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den durch die Investoren zu leistenden Anteil zur Errichtung sozialer Infrastruktur zu überprüfen. Der zu leistende Beitrag des Modells liegt derzeit bei 66 % der Kosten für soziale Infrastruktur. Bei anderen Planverfahren werden -je nach Verhandlungsstatus- bis zu 100 % dieser Kosten übernommen. Eine Anpassung des Anteils sollte geprüft werden.

In einer Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells ist zu klären, welche Bestandteile bezogen auf die soziale Infrastruktur in das Modell aufgenommen werden sollen. Ergänzend ist zu prüfen, wie die tatsächliche Umsetzung erfolgen kann. Erfahrungen hierzu liegen in Köln durch die kurze Zeit von zwei Jahren nur begrenzt vor, so dass sich ein Blick in andere Städte lohnt.

5.4 Klarheit der Formulierungen

Insgesamt wird deutlich, dass das Kooperative Baulandmodell in seiner textlichen Erläuterung weiterer Klarstellungen bedarf.

Die einzelnen Verfahrensschritte (was passiert wann?) und die für die jeweiligen Schritte zuständigen Akteure (wer macht was?) sowie die benötigten Unterlagen (wofür brauche ich was?) sollten eindeutig erläutert werden.

5.5 Bagatellgrenze

Für Planvorhaben mit weniger als 25 WE entfällt die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells. Derzeit unterschreiten fünf Vorhaben diese Bagatellgrenze.

Die Anpassung oder der Wegfall der Bagatellgrenze ist eingehend zu diskutieren. In kleineren Einheiten kann die Integration von öffentlich-geförderten Wohnungsbau schwierig sein. Bei kleineren Vorhaben und gleichzeitig mehreren Einzeleigentümern steigt die Betroffenheit eines jeden und gleichzeitig sinkt die Wahrscheinlichkeit einer einvernehmlichen Lösung der Umlegung. Diese ist aber Voraussetzung für das Gelingen der Umlegung und auch der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells.

Bei der Entwicklung von Einfamilien- und Reihenhausbau ist der öffentlich-geförderte Wohnungsbau dann gut integrierbar, wenn es städtebaulich und qualitativ möglich ist. Kommt es zu einem grundsätzlichen Wegfall der Bagatellgrenze, müssen in jedem Fall Ausnahmeregelungen formuliert werden.

Denkbar ist auch die Einführung einer Bagatellgrenze ausschließlich für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau. Auf diese Weise käme das Kooperative Baulandmodell in jedem Fall hinsichtlich der Kosten für die soziale Infrastruktur, für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Planungskosten zur Anwendung.

6 Ausblick Fortschreibung

Mit Beschluss vom 17.12.2012 hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung beauftragt, nach zwei Jahren Anwendung des Kooperativen Baulandmodell Köln einen Erfahrungsbericht zu den ersten Ergebnissen vorzulegen und das Modell auf dieser Grundlage anzupassen. Im Februar 2016 ergänzte der Rat seinen Auftrag mit der Prüfung der Anpassung nach folgenden Maßgaben:

1. Bei allen neu durchzuführenden Planverfahren soll ein Anteil von 30% der vorgesehenen Wohnflächen für öffentlich gefördertes Wohnen festgesetzt werden.
2. Die Kosten für soziale, grüne und technische Infrastruktur, die infolge des neu errichteten Wohnungsbaus entstehen, sollen weiterhin vollständig oder anteilig übernommen werden. Die Kostenansätze sollen überprüft und ggf. angepasst werden.
3. Die Bagatellgrenze von 25 WEs entfällt grundsätzlich, es sollen Ausnahmeregelungen formuliert werden.
4. Preisgedämpfter Wohnungsbau soll im weiteren Verfahren mit 20% gesichert werden.

Die Auswertung der zweijährigen Anwendungszeit bildet erste Wirkungen des Kooperativen Baulandmodells ab. Es steht fest, dass das Modell in den elf abschließend geprüften Planverfahren nicht zur Anwendung kam und somit die Ziele des Modells noch nicht ausreichend erreicht und umgesetzt wurden. Voraussichtlich wird das Modell auch in den anderen Anwendungsfällen in innerstädtischen Lagen – der größte Anteil der derzeitigen Wohnungsbauentwicklungen – nicht angewandt werden.

Aus Sicht aller Beteiligten (Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft) besteht Einigkeit darüber, dass das Kooperative Baulandmodell Köln weiterhin in Planverfahren angewandt werden soll.

Im Rahmen der Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells sind folgende Ansätze – auch im Hinblick auf den Ratsbeschluss vom Februar 2016 – auf Ihre Integration in das Modell zu überprüfen:

- I. Verbindliche Festsetzung von 30 % öffentlich-gefördertem Wohnungsbau
- II. Vereinfachung der Angemessenheitsprüfung
 - a.) Beschleunigung und Erhöhung der Nachvollziehbarkeit der Bodenwertermittlung
 - b.) Überprüfung der Liste der anrechenbaren Lasten und Kosten
 - c.) Abschaffung oder Reduzierung des „Pflichtanteils“ von 1/3 Bodenwertsteigerung bei den Planbegünstigten
 - d.) Prüfung alternativer Formen der Angemessenheitsprüfung
- III. Überprüfung der Bagatellgrenze und Ausnahmeregelung

IV. Überprüfung Anteil Soziale Infrastruktur

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben des Rates zur Fortschreibung des Modells zu prüfen:

V. Vertragliche Bindung für preisgedämpften Wohnraum

Zu I. Die verbindliche Festsetzung von 30 % öffentlich-geförderten Wohnungsbaus – wie der Rat Anfang Februar 2016 gefordert hat – kann unterschiedlich erreicht werden.

Es gilt zu prüfen, wie die Variante der verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan nach §9 Abs. (1) Satz 1 Nr. 7 BauGB möglich ist und welche Konsequenzen – personeller, finanzieller und verfahrenstechnischer Art - damit verbunden sind.

Eine andere Möglichkeit der verbindlichen Festsetzung ist die Fassung eines politischen Grundsatzbeschlusses, in dem grundsätzlich bei allen Planverfahren ein zu definierender Anteil öffentlich-geförderten Wohnraums entstehen muss. Zu prüfen ist, ob eine solche Festlegung analog zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 S. 11 BauGB anzuwenden ist.

Ggf. ist auch eine Anpassung des Konzeptes zu verhandeln, so dass die Planungen den Vorgaben des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Zu II: Vereinfachung der Angemessenheitsprüfung:

Die Angemessenheitsprüfung ist ein zentraler Baustein, um die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells zu beurteilen. Für die Angemessenheitsprüfung werden Anfangs- und Endwerte des Grundstückes ermittelt und die Bodenwertsteigerung festgestellt. Lasten und Kosten des Planbegünstigten werden vorgelegt und durch die Verwaltung bewertet.

Neben dem Verfahren zur Bodenwertermittlung sind auch die Liste der zur Anrechnung möglichen Kosten und Lasten zu überprüfen. Hier muss zukünftig unterschieden werden, welche Kosten und Lasten durch die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells und welche Kosten „so-wieso“ bei der Entwicklung des Vorhabens ohne Anwendung des Kooperativen Baulandmodells entstehen. Darüber hinaus ist zu diskutieren, ob der Anteil von 1/3 Bodenwertsteigerung, der beim Planbegünstigten verbleiben muss, reduziert werden oder ob diese Regelung gänzlich entfallen kann. Die planbedingten Ausgaben sollten allerdings den Bodenwertzuwachs nicht überschreiten.

Ggf. ist sogar eine Alternative zur bestehenden Angemessenheitsprüfung zu entwickeln, die die Angemessenheit eines Vorhabens aufgrund anderer Parameter beurteilt (z.B. anhand städtebaulicher Kriterien).

Zu III. Überprüfung der Bagatellgrenze und Ausnahmeregelungen:

In der Fortschreibung ist der Wegfall der Bagatellgrenze zu untersuchen und Konsequenzen aufzuzeigen, die dadurch verursacht werden könnten. Ggf. sind Ausnahmeregelungen zu formulieren, die in Einzelfällen angewendet werden können.

Zu IV. Überprüfung Anteil Soziale Infrastruktur

Die Sozialen Infrastrukturkosten (Errichtung KiTA und Öffentliche Spielplätze) werden anteilig durch den Planbegünstigten gezahlt. Derzeit liegt die Beteiligung bei 2/3 der Kosten mit einem Pauschalansatz i.H.v. 49 € pro m². Die Regelungen des Kooperativen Baulandmodells sind ein Verhandlungsergebnis zwischen der Verwaltung der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft. In früheren Planverfahren lag die Beteiligung der Planbegünstigten je nach Verhandlungsstatus bei bis zu 100%. Für eine Fortschreibung sollte der Pauschalansatz überprüft und der zu übernehmende Anteil diskutiert werden.

Zu V: Vertragliche Bindung für preisgedämpften Wohnraum

Für die vertragliche Bindung der Planbegünstigten zur Errichtung von Wohnungen im preisgedämpften Mietsegment liegen noch keine Erfahrungen vor. Die Erfahrungen aus anderen Städten werden maßgeblich für eine dahingehende Anpassung des Modells sein und müssen für die Fortschreibung zunächst eruiert werden.

Ergänzend sind aus Sicht der Verwaltung folgende Themen zu prüfen:

- Einbindung von Projekten, die Förderbedingungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus aufgrund ihres Konzepts nicht erfüllen (z.B. Mikroapartments mit 25 m² Wohnfläche).
- Verpflichtung von Investoren zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells auch in 34er-Gebieten.

Für die Fortschreibung des Kölner Modells sollten nicht nur hinsichtlich des preisgedämpften Wohnungsbaus sondern auch hinsichtlich anderer Ansätze zu den o.g. Themen die Modelle anderer Städte ausgewertet und mit der Kölner Situation verglichen werden, um Elemente für die Fortschreibung zu sondieren, die entsprechend erfolgreich für eine Umsetzung in Köln sein könnten.

7 Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die Maßgaben des Rates prüfen und das Modell der Kooperativen Baulandentwicklung in Köln überarbeiten. Insgesamt setzt sich auch die Verwaltung für eine grundsätzliche Vereinfachung des Modells ein. Der Austausch und die Beratung mit anderen Kommunen zu ihren Modellen soll die Praktikabilität erhöhen.

Die Stadt Köln ist eine der Modellstädte des Forschungsprojektes mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) in Berlin. Weitere Städte beteiligen sich in Kooperation zur Auswertung von Wohnbaulandmodellen im Bundesgebiet. Die Ergebnisse werden in der Fortschreibung des Kölner Modells aufgenommen werden, sofern diese zeitnah vorliegen.

Das Kooperative Baulandmodell in der Fassung vom 17.12.2013 gilt weiterhin fort, bis eine Fortschreibung durch den Rat der Stadt Köln beschlossen worden ist.

Allerdings gilt es für neu einzuleitende Planvorhaben mit über 25 WE grundsätzlich ein Anteil von 30 % öffentlich-geförderter Wohnungen zu errichten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses.

Andere Neuregelungen, die sich aus der Fortschreibung des "Kooperativen Baulandmodells" ergeben, sind erst mit Beschluss des Rates über die Fortschreibung anzuwenden.

Die Festlegung eines verbindlichen Anteils von 30% öffentlich-geförderter Wohnungen soll verhindern, dass Planverfahren bis zum Beschluss über die Fortschreibung des "Kooperativen Baulandmodells" eingeleitet werden, um den neuen Regelungen zu entgehen. Diese Regelung gewährt eine Gleichbehandlung aller Planbegünstigten.

Die Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells Ende 2016 wird durch den Beschluss des Rates und der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

**Planverfahren, bei denen die Anwendung des
Kooperativen Baulandmodells offen ist -17-**

a) Planverfahren am Anfang -4-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
Taku-Areal	4/ Neu-Ehrenfeld	150	Antrag auf Einleitung VEP	Frey Immobilien
Lager Lind	7/ Lind	noch unbekannt	Grundsätzliche Vorklärungen Entwicklungsstudie	BIMA
Gremberger Straße	8/ Humboldt/Gremberg	noch unbekannt	noch keine Vorbereitung für investorenfinanzierten B-Plan	
Gießerei-Gelände	9/ Mülheim	noch unbekannt	Einleitung investorenfinanzierter B-Plan kurzfristig geplant	NRW Urban

b) Planverfahren in Angemessenheitsprüfung -8-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
Güterbahnhof Ehrenfeld	4/ Ehrenfeld	ca. 500	Bekanntmachung Einleitung 26.02.2014	aurelis
WEKO Gelände (Am Grünen Weg)	4/ Ehrenfeld	> 100	Aufstellungsbeschluss 03.09.2015	Frey
Nachtigallenstraße	7/ Wahn	175	Einleitungsbeschluss 01.10.2015	Interhomes, Bautrend
Lindgens Areal	9/ Mülheim	250	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und FOEB 11.03.2014	Hamacher
Deutz AG	9/ Mülheim	ca 1.100	Bekanntmachung FOEB 20.01.2016	Deutz AG
Euroforum West	9/ Mülheim	ca. 650	13.01.2016 Bekanntmachung Einleitungsbeschluss	Euroforum West
Von-Ketteler-Str.	9/ Höhenhaus	32	06.04.2016 Einleitungsbeschluss Bekanntmachung	Aachener
Nördlich Colonia	1/ Neustadt-Nord	32.000 m ² BGF	VEP Einleitung / 15.09.2016 StEA	Liquion XVI. GmbH, iLive

c) Planverfahren ruht -4-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
Ringstraße	2/Rodenkirchen	240	Aufstellungsbeschluss gestoppt, Planverfahren ruht	Projektgesellschaft Rodenkirchen Ringstraße
Niehler Gürtel 104	5/ Nippes	ca. 65	Bekanntmachung Einleitungsbeschluss 21.05.2014	ELAD Europe 2011 B.V.
Revenstraße	7/ Wahn	180	Grundlagensammlung Oktober 2014	Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH
nördlich Keupstraße	9/ Mülheim	noch unbekannt	Plankonzept aus Werkstattverfahren	Eigentümergeinschaft rund um Hr. Odenthal

d) Planverfahren mit Verpflichtung zum Bau v. 30 % öffentlich-geförderten Whgs.-Bau ohne Angemessenheitsprüfung -1-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
Ludwig-Jahn-Straße	3/ Junkersdorf	183	Einleitungsbeschluss 19.03.2015	NCC + GAG

Planverfahren, bei denen das Kooperative Baulandmodell nicht zur Anwendung kommt -11-

e) Keine oder nur geringe Bodenwertsteigerung -6-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
Mertener Straße (Deutsche Welle)	2/ Marienburg	500	Aufstellungsbeschluss 03.04.2014	DIE WOHNKOMPANIE NRW GmbH aus Düsseldorf
Innenentwicklung Raderthal	2/ Raderberg	45	Aufstellungsbeschluss 03.04.2014	WVM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
Barcelona-Allee	8/ Kalk	190	Bekanntmachung Einleitung 26.11.2014	GAG
Arnikaweg	8/ Merheim	60	Einleitungsbeschluss 19.03.2015	Vast Bau
Euroforum Nord	9 / Mühlheim		FOEB 07.04.-14.04.2016	
Kasernenstraße	8/ Kalk	noch unbekannt	Einleitungsbeschluss StEA 28.04.2016	Irishöfe GmbH & Co KG

f) Unterhalb der Bagatellgrenze -5-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Stadtbezirk</i>	<i>WE (geplant)</i>	<i>Stand Planverfahren</i>	<i>Planbegünstigte</i>
An der Hohlweider Heide	9/Holweide	20	Aufstellungsbeschluss VEP in Vorbereitung	Sahle
Rochusstraße	4 / Bickendorf	12	Antrag auf Eineitung VEP	
Herzog-Johann-Straße	6 / Föhlingen	9	Aufstellungsbeschluss 06.02.2014, VEP	
Langel Berg	7/Langel	16	Einleitungsbeschluss 07.05.2015; FOEB 19.11.2015	Sahle
Eisenbahnersiedlung	7 / Porz	< 24		