

KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN

Fortschreibungsentwurf

Anregungen und Stellungnahmen aus dem Dialog mit der Wohnungswirtschaft (Stand: 22.11.2016)

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Fortschreibungsentwurfs zum Kooperativen Baulandmodell Köln wurde ein intensiver Austausch mit den Mitgliedern des Wohnungsbauforums als Vertretungsgremium der Kölner Wohnungswirtschaft geführt. Hiermit wurde der bereits im Rahmen der Ersterarbeitung des Baulandmodells bis 2013 begonnene und im Rahmen des Kölner Wohnbündnisses grundsätzlich vereinbarte Dialog zwischen der Stadt Köln und der Kölner Wohnungswirtschaft fortgesetzt.

Im Einzelnen gab es neben einer Sitzung des Wohnungsbauforums am 09.11.2016 zu diesem Thema Gespräche am 07.10.2016 sowie am 27.10.2016. Dieser Austausch wird bis Anfang Dezember 2016 fortgeführt.

Nachfolgend werden die Anregungen und Stellungnahmen der Wohnungswirtschaft zum Fortschreibungsentwurf aus o.g. Gesprächen aufgeführt und dargelegt, in welcher Weise diese in die Weiterentwicklung des Modells Eingang gefunden haben oder aber begründet verworfen wurden.

Ergeben sich in den noch ausstehenden Gesprächen weitere Anregungen, so werden diese im vorliegenden Dokument als Grundlage der politischen Beratung ergänzt.

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
ANWENDUNGSBEREICH		
Nr. 2 KoopBLM > Vorhaben gem. § 34 BauGB	Es ist klarzustellen, dass Vorhaben, die auf Grundlage von § 34 BauGB errichtet werden sollen, grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Kooperativen Baulandmodells fallen. Die Stadt Köln wird aufgefordert, im Rahmen der Abstimmungen zu den o.g. Vorhaben keine entsprechenden substantziellen Forderungen an die Vorhabenträger zu stellen. Auch soll für entsprechende Vorhaben kein Planbedürfnis definiert werden, um das Kooperative Baulandmodell zur Anwendung zu bringen.	Das Kooperatives Baulandmodell – in der geltenden sowie wie in der fortgeschriebenen Fassung – findet gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM ausschließlich bei Vorhaben Anwendung, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist. Die Feststellung der Planbedürftigkeit von Vorhaben ist Kernbestandteil der gemeindlichen Planungshoheit gem. § 1 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 28 GG und kann nicht durch (vertragliche) Vereinbarungen eingegrenzt werden. Ebenso obliegt es der Gemeinde im Rahmen der Abstimmungen zu Vorhaben, die auf

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
		Grundlage von § 34 BauGB errichtet werden sollen, qualitative Anforderungen an die Vorhaben zu stellen, ohne die Genehmigung des Vorhabens davon abhängig zu machen.
VERPFLICHTUNGEN		
Nr. 3 Abs. 1 lit. a) Koop- BLM > öffentlich geförderter Wohnungsbau	Es wird angeregt, dass (für Bestandshalter) die Verschiebung der verpflichtend zu errichtenden Anteile öffentlich geförderten Wohnungsbaus zwischen Planverfahren möglich sein sollte. Eine solche Belegungsübertragung innerhalb eines definierten Umfelds bspw. innerhalb eines Stadtteils sowie zwischen zeitlich parallelen Projekten schafft mehr Handlungsspielraum.	Von einer entsprechenden Öffnung der Vorgaben zum verpflichtend zu errichtenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbaus wird im Sinne des Ziels einer auch kleinräumig dezentralen Verteilung der Angebote im Stadtgebiet abgesehen.
Nr. 3 Abs. 1 lit. a) Koop- BLM > öffentlich geförderter Wohnungsbau	Die Vorgaben zur Aufgliederung des verpflichtend zu errichtenden Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf die Förderwege A und B bzw. die Errichtung selbstgenutzten Wohneigentums sollten offener formuliert werden. Es sollte die Möglichkeit einer flexibleren Verteilung eingeführt werden, um besser auf die unterschiedlichen sozialräumlichen Gegebenheiten bei Wohnungsbauvorhaben reagieren zu können.	Von einer entsprechenden Öffnung der Vorgaben wird im Sinne des Ziels, insbesondere sehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, abgesehen. Begründen künftige Anpassungen der Landesförderbestimmungen eine andere Ausgangssituation, so kann – auch im Anschluss an den Beschluss über die Fortschreibung – eine Anpassung der Aufgliederungsbestimmungen in der Umsetzungsanweisung mit Zustimmung der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell erfolgen.
Pkt. 3.2 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) Koop- BLM > sozialer Infrastruktur- bedarf	Es ist nicht deutlich, in welcher Weise bereits bestehenden Wohnungsbaurechten in Plangebieten bei der Ermittlung ursächlich entstehender Mehrbedarfe Rechnung getragen wird.	Eine klarstellende Formulierung, dass der Bedarfsermittlung ausschließlich die durch das Bebauungsplanverfahren neu geschaffene Geschossfläche (GF) Wohnen zugrunde gelegt wird, wurde in die Umsetzungsanweisung aufgenommen.
Pkt. 3.3 und 3.4 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) und c)	Es ist nicht im Sinne der beabsichtigten Vereinfachung und Transparenz, dass der ursächliche Mehrbedarf Kindertagesstätte und Grundschule verfahrensspezi-	Im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells dürfen dem Planbegünstigten ausschließlich Kosten und Lasten für ursächlich entstehende Bedarfe übertragen

Bezug zur Richtlinie (KoopBLM) oder zur Umsetzungsanweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Kindertagesstätte, Grundschule	fisch ermittelt wird. Es wird befürchtet, dass diese Einzelfallbetrachtung zu einer Verzögerung der Verfahren führen wird. Zudem ist damit die Möglichkeit für den Planbegünstigten, die Konsequenzen der Modellanwendung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens abzuschätzen, nur eingeschränkt gegeben.	werden. Vor dem Hintergrund der stadtweit bestehenden Differenzen hinsichtlich bspw. der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten ist eine verfahrensspezifische Betrachtung hier erforderlich. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine Anpassung des Fortschreibungsentwurfs. Eine überschlägige Abschätzung der finanziellen und planerischen Konsequenzen der Modellanwendung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist für den Planenden auf Grundlage der Erläuterungen in der Umsetzungsanweisung in jedem Fall möglich.
Pkt. 3.3 und 3.4 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) und c) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Kindertagesstätte, Grundschule	Die Höhe der in der Umsetzungsanweisung definierten Ablösebeträge je Betreuungs- bzw. Schulplatz für den ursächlichen Mehrbedarf in den Angebotssegmenten Kindertagesstätte und Grundschule kann nicht nachvollzogen werden. Insbesondere der Kostenkennwert für die Kindertagesstätte sei unverständlich, da nach eigenen Erfahrungen ein entsprechender Betreuungsplatz für rund 32.000 bis 33.000 € hergestellt wird. Die Herleitung der in der Umsetzungsanweisung definierten Beträge ist im Einzelnen transparent darzulegen.	Die Herleitung der Ablösebeträge je Betreuungs- bzw. Schulplatz wurde in der Umsetzungsanweisung weitergehender als bisher ausgeführt. Die Höhe des Kennwertes für den Mehrbedarf Kindertagesstätte wurde unter Berücksichtigung der hier getroffenen Aussagen sowie auf Grundlage von Erfahrungswerten anderer Kommunen neu mit 33.000 €/Betreuungsplatz definiert.
Pkt. 3.3 und 3.4 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) und c) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Kindertagesstätte, Grundschule	Es wird darum gebeten transparent dazulegen, wie diese Zahlungen zweckgebunden und mit Bezug zum Vorhaben eingesetzt werden.	Eine klarstellende Formulierung wurde in die Umsetzungsanweisung aufgenommen.

Bezug zur Richtlinie (Koop-BLM) oder zur Umsetzungsanweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
Pkt. 3.3 bis 3.6 UA Koop-BLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf	Das Modell sollte künftig die Möglichkeit vorsehen, plangebietsübergreifend – bei Verfahren in räumlichem und zeitlichem Kontext – den ursächlichen Mehrbedarf zu bündeln, um so anstelle einer Ablösezahlung eine entsprechende Einrichtung wirtschaftlich tragfähig herstellen zu können.	Die Anregung wurde aufgenommen. Die entsprechende Möglichkeit wird mit einer ergänzenden Bestimmung in der Umsetzungsanweisung an den maßgeblichen Stellen eingeräumt.
Pkt. 3.8 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. g) KoopBLM > Bauverpflichtung	Die Ausführungen der Umsetzungsanweisung zur sog. „Bauverpflichtung“ werden kritisch betrachtet. Als Zeitpunkt der „Verpflichtungserfüllung“ wird die Bauabnahme benannt, d.h. die durch den Planbegünstigten nicht steuerbare Dauer der Baugenehmigung ist in den Zeitraum der Bauverpflichtung inkludiert.	Die Anregung wird nachvollzogen. Die getroffenen Formulierungen zur beabsichtigten Regelungsweise zur Bauverpflichtung sind jedoch bewusst so offen formuliert, dass dem vorgebrachten Anliegen entsprochen werden kann. Der Zeitraum der Bauverpflichtung wird im Einzelfall anhand von Größe und Komplexität des Vorhabens definiert. Außerdem können zeitliche Stufen vereinbart (bspw. Realisierungsfrist ab erteilter Baugenehmigung) werden.
Nr. 3 Abs. 1 lit. i) Koop-BLM > Planungsvereinbarung	Die Aufnahme von Verpflichtungen in die Planungsvereinbarung, die seitens der Stadt Köln bestehen, wird gewünscht und diskutiert. Im Einzelnen wird die verbindliche Abstimmung eines Projektzeitplans mit allen Projektbeteiligten gewünscht.	Es soll geprüft werden, inwiefern die Aufnahme eines Projektzeitplans – wie heute schon in einzelnen Verfahren praktiziert – standardisiert werden kann. Dabei muss bewusst sein, dass der konkrete Verfahrensablauf von einer Vielzahl nicht beeinflussbarer Faktoren abhängig ist (bspw. Dauer politische Beratung, Umfang Rücklauf aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB). Regelungen dazu werden nicht im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells getroffen werden, da sie auch andere Verfahren betreffen.
Nr. 3 Abs.1 lit. j) Koop-BLM > Qualifizierungsverfahren	Es wird angeregt, als Kennwert zur Durchführungsverpflichtung eines Qualifizierungsverfahrens die Größen gem. Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes in die Fortschreibung zu übernehmen (Errichtung von mindestens 50 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau).	Die Definition des Kennwerts zur Durchführungsverpflichtung eines Qualifizierungsverfahrens orientiert sich an den Kenngrößen, die im Kontext der sog. städtischen Konzeptvergabe definiert sind. Es ist Absicht, hier mit einheitlichen Kenngrößen zu operieren, so dass der Anregung nicht gefolgt wird.

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
DURCHFÜHRUNG		
Nr. 5 KoopBLM > Verfahren	Durch das Kooperative Baulandmodell dürfen keine Verfahrensverzögerungen entstehen.	Mit der Fortschreibung des Kooperativen Baulandmo- dells wurden alle hier bestehenden Möglichkeiten zur Beschleunigung ausgeschöpft. Die Modellanwendung erfolgt vollständig in das Bebauungsplanverfahren inte- griert.
GESAMTSTÄDTISCHE KOORDINATION		
Pkt. 6.1 UA KoopBLM i.V. m. Nr. 6 Abs. 1 KoopBLM > Lenkungsgruppe Ko- opBLM	An einzelnen Stellen spricht die Umsetzungsanweisung davon, dass Fragestellungen insbesondere zu Einzel- fallregelungen, der Lenkungsgruppe Kooperatives Bau- landmodell zur Entscheidung vorgelegt werden. Es ist transparent darzulegen, was dort wie entschieden wird und ob eine Teilnahme des Planbegünstigten möglich ist.	Die Aufgaben der Lenkungsgruppe KoopBLM sind in Nr. 6 Abs. 1 KooppBLM benannt. Selbstverständlich erhalten die Planbegünstigten einen Protokollauszug der zu ihren Verfahren diskutierten Inhalte zum Nach- vollzug der getroffenen Entscheidungen. Im Einzelfall können die Planbegünstigten zur Teilnah- me an den Sitzungen der Lenkungsgruppe KoopBLM eingeladen werden.
INKRAFTTRETEN & ÜBERGANGSBESTIMMUNG		
Nr. 7 Abs. 3 KoopBLM > Übergangsregelung	Im Sinne eines Vertrauensschutzes wird die vorgese- hene Regelung, dass das neue Modell mit Veröffentli- chung im Amtsblatt gilt, abgelehnt. Es muss eine Stich- tagsregelung geben, die vom Kaufdatum der Grund- stücke ausgeht, da bislang vollzogene Grundstücks- käufe auf Grundlage der bestehenden Regelungen des Kooperativen Baulandmodells erfolgen.	Es wird eine Übergangsregelung aufgenommen, die gestaltet ist wie folgt: Für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 24.02.2014 und vor dem Tag der Bekanntmachung des "Kooperativen Bau- landmodells Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwen- dung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird die Verpflichtung ge- mäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errich- tung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf einen Anteil von 20 % der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen reduziert. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entspre- chenden Grundstücke bis zum 31.12.2018 einer Be- bauungsplanung – maßgeblich ist der Zeitpunkt des

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
		Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses - zugeführt werden.
Nr. 7 KoopBLM > Geltungsdauer	Es wird eine Mindestgeltungsdauer für das Modell (z.B. fünf Jahre) empfohlen, so dass Kontinuität für die Verfahren gewährleistet und das Modell über eine „Probezeit“ hinaus angewandt werden kann.	Die Aufnahme einer entsprechenden Regelung ist nicht möglich, da es im Gestaltungsspielraum des Rates der Stadt Köln ist, das Modell bei Bedarf anzupassen. Dieser Spielraum kann mit einer entsprechenden Bestimmung des Modells nicht eingeschränkt werden.