

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Das "Kooperative Baulandmodell Köln - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren"; hier: Fortschreibung; geänderte Fassung gemäß Beschluss des Rates vom 14.02.2017**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017
Rat	04.04.2017

### Beschluss:

Der Rat

1. beschließt die Änderungen gemäß Beschluss des Rates vom 14.02.2017 zu den Punkten 2 a) bis 2 f) wie folgt:
  - 2 a) Der Schwellenwert zur Übernahme der Verpflichtung nach Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) wird auf 20 Wohneinheiten beziehungsweise 1 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) Wohnen reduziert.
  - 2 b) Der ursächliche Mehrbedarf Grundschule wird abgelöst und auf einen Maximalwert von 32 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen (Pauschale) gedeckelt.
  - 2 c) Qualifizierungsverfahren sind für Vorhaben ab 100 Wohneinheiten beziehungsweise 9 000 m<sup>2</sup> GF Wohnen durchzuführen. In städtebaulich anspruchsvollen Lagen sollen nach Absprache mit den Planbegünstigten Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung dienen.
  - 2 d) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten und kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.
  - 2 e) Bei Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des "Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung erworben wurden, ist ein reduzierter Anteil von 20 % der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen für die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzunehmen. Die Pauschale in Höhe von 32 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen wird in der Übergangsregelung auf 22 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen reduziert. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung zugeführt werden (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses).
  - 2 f) Alle Planbegünstigten können sich auf Wunsch zur Anwendung der vorliegenden Richtlinie bekennen.
2. beschließt das "Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der geänderten Fassung gemäß Anlage 1 als Fortschreibung des geltenden Modells (Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 - Vorlage 4325/2012), welches ab Veröffentlichung des Ratsbeschlusses verpflichtend anzuwenden ist;

3. nimmt die Umsetzungsanweisung in der geänderten Fassung gemäß Anlage 2 als präzisierende Handlungsanweisung für die beteiligten Akteure zur Modellanwendung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, diese fortzuschreiben, sofern die Grundzüge des Modells unberührt bleiben;
4. nimmt zur Kenntnis, dass die Verpflichtung der Planbegünstigten in Bebauungsplanverfahren zur Errichtung eines 20 %igen Anteils der GF Wohnen als preisgedämpfter Wohnungsbau nicht praktikabel darstellbar ist. Es erfolgt keine Aufnahme einer entsprechenden Verpflichtung in das "Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" gemäß Anlage 1.

**Alternative:** keine

### Haushaltsmäßige Auswirkungen

- Nein
- Ja, neutral**

### Begründung:

#### Zum Beschlusspunkt 1.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Ratssitzung am 14.02.2017 die Vorlage 3559/2016 zur Fortschreibung "Kooperatives Baulandmodell" mit Überarbeitungsbedarf zu einzelnen Punkten (siehe Anlage 3: Auszug Niederschrift der Sitzung des Rates am 14.02.2017, TOP 15.1) beschlossen und um Vorlage der Ergebnisse am 04.04.2017 gebeten.

Eine Erläuterung der einzelnen Überarbeitungsbedarfe mit der Wohnungswirtschaft ist am 08.03.2017 erfolgt und in Anlage 4 dieser Beschlussvorlage (3559/2016/1) dokumentiert.

Dem Beschluss gemäß der Antragspunkte 2 d) und 2 f) wird einvernehmlich seitens der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft gefolgt.

Die Punkte 2 a) bis 2 c) und 2 e) wurden zwischen der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft kontrovers diskutiert. Die Beschlusspunkte dieser Beschlussvorlage beinhalten eine sorgfältige Abwägung der einzelnen Argumente und werden wie folgt begründet:

**2 a)** Der Vorschlag des Rates wurde seitens der Wohnungswirtschaft kontrovers diskutiert. Teile der Wohnungswirtschaft stimmen dem Vorschlag des Rates zu, andere setzen sich für eine Anhebung der Bagatellgrenze auf 50 Wohneinheiten (WE) oder mehr ein. Im Ergebnis folgt die Verwaltung dem Vorschlag des Rates, die Anzahl der WE auf 20 WE beziehungsweise analog 1 800 m<sup>2</sup> GF Wohnen zu reduzieren. Bei einem verpflichtenden Anteil von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen etwa sechs bis sieben WE im öffentlich geförderten Segment, die wirtschaftlich zu betreiben sind.

**2 b)** Die Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs mittels eines pauschalisierten und auf 66 % reduzierten Betrags in Höhe von 49 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen (Regelung aus dem KoopBLM in der Fassung vom 24.02.2014) ist aus drei Gründen unzulässig:

1. Die Pauschale von 49 €/m<sup>2</sup> GF Wohnen ist nicht an den ursächlichen Mehrbedarf gekoppelt. Der Planbegünstigte kann zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen aber nur dann verpflichtet werden, wenn sie Ursache oder Folge der städtebaulichen Maßnahme sind. Ein Nachweis des ursächlichen Mehrbedarfs ist zu führen.

2. Es ist nicht transparent nachvollziehbar, welche Anteile der Pauschale zweckgebunden für die Errichtung einer Kindertagesstätte oder einer Grundschule vorgesehen sind.
3. Für den Fall, dass der Planbegünstigte den Bau der Einrichtung selbst tätigt, müsste die Stadt dem Planbegünstigten einen Anteil der Kosten erstatten, um eine Gleichbehandlung der Planbegünstigten zu erzielen. Dies ist aus Gründen des Wettbewerbs- und des EU-Beihilferechtes nicht zulässig.

Gleichzeitig ist in der Diskussion mit der Wohnungswirtschaft deutlich geworden, dass die Regelung zur Berechnung des Mehrbedarfs Grundschule gemäß Beschlussvorlage 3559/2016 für die Wohnungswirtschaft ein unkalkulierbares Risiko beim Grundstückskauf birgt, da der ursächliche Mehrbedarf erst nach Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss verfahrensspezifisch ermittelt werden kann.

Aus diesem Grund wird eine Lösung vorgeschlagen, die den ursächlichen Mehrbedarf berücksichtigt und gleichzeitig eine Deckelung des Beitrags mittels eines Maximalwertes (Pauschale) vornimmt. Für den Fall, dass die Kosten für den ursächlichen Mehrbedarf die Pauschale unterschreitet, muss der Planbegünstigte auch nur diesen ablösen. Für den Fall, dass der ursächliche Mehrbedarf höher liegt, kann sich der Planbegünstigte für die Pauschale entscheiden.

Die Pauschale lehnt sich an die Regelungen aus dem "Kooperativen Baulandmodell" in der Fassung vom 24.02.2014 an, kalkuliert aber die entsprechende Kostensteigerung in Höhe von 45 % pro Grundschulplatz ein (16.500 € [2012] zu 24.000 € [2014, Zeitpunkt der zuletzt abgerechneten Grundschule]). Die Baukosten (2012) für einen Kindertagesstätten- und Grundschulplatz stehen in einem Verhältnis von 54 % zu 46 %. Wird dieses Verhältnis auf die Pauschale in Höhe von 49 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen (Modell mit Fassung vom 24.02.2014) angewandt, ergibt sich ein Pauschalwert von 26,46 € beziehungsweise 22,54 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen für einen Kindertagesstätten- beziehungsweise Grundschulplatz. Wendet man auf die Pauschale von 22 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen die Kostensteigerung von 45 % an, so ergibt sich ein Wert in Höhe von 32 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen für das Segment Grundschule. Der Mehrbedarf Grundschule wird nach oben genannter Vorgehensweise abgelöst, die Möglichkeit zur Errichtung und unentgeltlichen, kosten- und lastenfreien Übergabe eines Schulgebäudes wird in der Umsetzungsanweisung gestrichen.

**2 c)** Die Wohnungswirtschaft regt an, den Schwellenwert für die Qualifizierungsverfahren analog zur Bagatellgrenze (Wohneinheiten und Geschossfläche Wohnen) und nicht auf das Plangebiet bezogen festzulegen. Ursprünglich wurde die Plangebietsgröße als Schwellenwert aufgenommen, da ein Qualifizierungsverfahren insbesondere auch in Mischgebieten sinnvoll ist. Darüber hinaus wünscht sich die Wohnungswirtschaft eine Anhebung des Schwellenwertes auf 150 WE. Als Kompromissvorschlag folgt die Verwaltung der Maßgabe in den Wohnraumförderungsbestimmungen, bei Verfahren ab 100 WE ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

**2 e)** Der Beschluss des Rates zur Kürzung der Übergangsregelung wird seitens der Wohnungswirtschaft abgelehnt. Weiter geht sie davon aus, dass bei Vorhaben, deren Grundstückskauf vor dem Stichtag der Übergangsregelung liegt, weiterhin das Modell in seiner Fassung vom 24.02.2014 anzuwenden ist. Dies ist nicht richtig.

Das KoopBLM in der Fortschreibungsfassung gilt mit dem Tag seiner Bekanntmachung und ist für alle Bebauungsplanverfahren, deren Aufstellung beziehungsweise Einleitung mit und nach diesem Tag bekannt gemacht werden, anzuwenden. Das Modell in der Fassung vom 24.02.2014 wird durch die Bekanntmachung der Fortschreibung abgelöst.

Bei Vorhaben, für die bereits ein Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss existiert, wird das Modell in der Fassung vom 24.02.2014 beziehungsweise 22.09.2016 weiterhin angewandt, sofern sich der Planbegünstigte nicht zu dem dann gültigen Modell entschließt.

Im Sinne des Vertrauensschutzes gegenüber der Wohnungswirtschaft wurde für neu einzuleitende Verfahren eine Übergangsregelung aufgenommen. Für die Anwendung der Übergangsregelung ist der Zeitpunkt des Grundstückskaufs maßgeblich.

Die Verwaltung folgt dem Beschluss des Rates und nimmt die geänderte Übergangsregelung in den Richtlinienentwurf (siehe Anlage 1) auf.

Die Übergangsregelung gilt demnach nur für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tage der Bekanntmachung des KoopBLM in der Fortschreibungsfassung

erworben wurden. Für diese Vorhaben ist der Anteil des zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf bis zu 20 % der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen zu reduzieren. Darüber hinaus wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) zur Übernahme des ursächlichen Mehrbedarfs im Bereich Grundschule auf einen Maximalwert von 22 € pro m<sup>2</sup> GF Wohnen reduziert. Diese Übergangsregelung gilt befristet bis zum 30.06.2018.

Für Grundstücke, die vor dem 22.09.2016 und nach der Bekanntmachung des "Kooperativen Baulandmodells" erworben wurden, gilt das zu beschließende Modell.

#### **Zu den "Beschlusspunkten 2. bis 4.":**

Für die Erläuterungen zu den Beschlusspunkten 2. bis 4. wird auf die ursprüngliche Beschlussvorlage 3559/2016 vom 14.02.2017 verwiesen.

#### **Zu den "Haushaltsmäßige Auswirkungen":**

Die haushaltsmäßige Auswirkung der Fortschreibung des "Kooperativen Baulandmodells Köln" wird als neutral betrachtet. Eine konkrete Bezifferung der erwarteten positiven haushaltsmäßigen Auswirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die Höhe der Erträge beziehungsweise Einzahlungen abhängig ist von der Größe der durchgeführten Planverfahren und damit dem Umfang des ursächlichen Mehrbedarfs. Werden die ursächlichen Mehrbedarfe vom Planbegünstigten über eine Geldzahlung abgelöst, so werden hierzu Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Zahlungen sind zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Sie werden je nach Angebotssegment unmittelbar zweckgebunden an die entsprechende Stelle zur Deckung der Herstellungskosten von Anlagen im jeweiligen Angebotssegment im Haushalt eingestellt.

Bei Bebauungsplanungen auf städtischen Flächen sind - entsprechend dem vorgelegten Fortschreibungsentwurf - die Regelungen des "Kooperativen Baulandmodells" analog anzuwenden. Die daraus erfolgenden Mehrbedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur sind in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen, sofern die Entwicklung und Umsetzung der Planung nicht auf einen Dritten übertragen wird.

#### **Anlagen**

- 1 Kooperatives Baulandmodell Köln – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren (KoopBLM) (geänderte Fassung gemäß Beschluss des Rates vom 14.02.2017, Stand März 2017); *zur besseren Lesbarkeit im Änderungsmodus*
- 2 Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln – Handlungsanweisung zur Modellanwendung (UA KoopBLM) (geänderte Fassung gemäß Beschluss des Rates vom 14.02.2017, Stand März 2017); *zur besseren Lesbarkeit im Änderungsmodus*
- 3 Auszug Niederschrift der Sitzung des Rates am 14.02.2017, TOP 15.1
- 4 Synopse zu den Änderungsvorschlägen gemäß Beschluss des Rates vom 14.02.2017