

KOOPERATIVES BAULANDMODELL FORTSCHREIBUNGSENTWURF

hier: Synopse der Formulierungen aus Beschlussvorlage und Ratsbeschluss mit Überarbeitungsbedarf einiger Punkte vom 14.02.2017 sowie der Änderungsvorschläge der Verwaltung vor und nach Diskussion mit den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft am 08.03.2017 (s. auch Beschlusspunkt 1 des Änderungsantrags AN 0267/2017)

1	2	3	4	5
Beschlussvorlage der Verwaltung 3559/ 2016	Gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2017	Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017	Ergebnis aus dem Gespräch mit der Wohnungswirtschaft am 08.03.2017	Angepasster Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017 und Gespräch Wohnungswirtschaft
Richtlinie 2. Anwendungsbereich	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2a)			Richtlinie 2. Anwendungsbereich
(2) Vorhaben gemäß Absatz (1), bei denen Baurecht für unter 2.250 m ² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als 25 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) entbunden.	a) Absenkung des Schwellenwerts zur Verpflichtung der Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke als öffentlich geförderter Wohnungsbau auf 20 Wohneinheiten (Richtlinie, Ziff. 2. (2)).	(2) Vorhaben gemäß Absatz (1), bei denen Baurecht für unter 1.800 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als 20 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) entbunden.	Die Reduktion auf 20 WE wurde von den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft (WoWi) kontrovers diskutiert. Der Reduktion wird von Teilen der WoWi zugestimmt. Andere wünschen die Anhebung der Bagatellgrenze auf 50 oder mehr WE.	Die Verwaltung setzt den Vorschlag des Rates um: (2) Vorhaben gemäß Absatz (1), bei denen Baurecht für unter 1.800 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als 20 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) entbunden.
Richtlinie 3. Verpflichtungen	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2b)			Richtlinie 3. Verpflichtungen
(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, c) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Grundschule abzulösen oder nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen;	b) Bzgl. der Ablösung des ursächlichen Mehrbedarfs an Grundschulplätzen soll eine Regelung getroffen werden, welches im Ergebnis der alten Regelung des kooperativen Baulandmodells (verabschiedet: 24.02.2014) entspricht (Richtlinie, Ziff. 3 (1) c)).	<i>Die Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs mittels eines pauschalisierten und auf 66 % reduzierten Betrags in Höhe von 49 €/GF Wohnen ist unzulässig, da nicht transparent nachvollzogen werden kann, welche Beträge für KiTa oder Grundschule vorgesehen sind, und eine Reduktion der Kosten dem EU-Beihilferecht widerspricht. Für den Fall, das ein Planbegünstigter selbst baut, müsste die Kommune 1/3 des Geldes an den Planbegünstigten geben, was nicht zulässig ist.</i> <i>Folgende Alternativen können angeboten werden:</i> a) Beibehaltung der vorlegten Regelung b) Einführung eines Schwellenwertes c) Flächenbereitstellung ohne Herstellungskosten	Das Segment Grundschule ist für die WoWi beim Grundstückskauf ein unkalkulierbares Risiko, da die Berechnung des Mehrbedarfs Grundschule erst nach Eingang des Antrags auf Aufstellung oder Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens jeweils verfahrensspezifisch und nach Abgleich mit dem Bestand durch das zuständige Fachamt erfolgt. Sie lehnt die Regelungen aus der Beschlussvorlage ab. Die Festlegung eines Schwellenwertes für große Bauvorhaben (z.B. > 500 WE) wird abgelehnt. Die Gleichbehandlung der Planbegünstigten wird aus Sicht der WoWi nicht gewährt. Der Vorschlag der Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft sieht wie folgt aus: 1.) Herausnahme des Segments Grundschule <u>oder</u> 2.) Pauschale analog zu der Regelungen aus dem KoopBLM (verabschiedet 24.02.2014), nur für das Segment Grundschule. Aus Sicht der WoWi ist dies möglich. Sie bittet die Verwaltung dies zu prüfen.	Die Verwaltung schlägt folgende Regelung vor (sinngemäß Ratsbeschluss) (1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, c) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Grundschule abzulösen. In der Umsetzungsanweisung wird die Berechnung des Ablösebetrags wie folgt dargestellt: Der Ablösebetrag berechnet sich auf Grundlage des ermittelten ursächlichen Mehrbedarfs und den durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Grundschulplatz (24.000 €). Übersteigt der Ablösebetrag den Maximalwert von 32 € pro m ² GF Wohnen (Pauschale), so kann der Planbegünstigte die Verpflichtung im Segment Grundschule mit dieser Pauschale ablösen. <u>Hinweis:</u> Die benannte Pauschale i.H.v. 32 €/m ² basiert auf folgender Herleitung: Das Verhältnis der Herstellungskosten für KiTa und Grundschule (laut Angaben in der Fassung des KoopBLM von 24.02.2014) beträgt 54% zu 46%. Auf die Pauschale von 49 € bezogen ergibt sich ein Anteil für die Grundschule in Höhe

1	2	3	4	5
Beschlussvorlage der Verwaltung 3559/ 2016	Gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2017	Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017	Ergebnis aus dem Gespräch mit der Wohnungswirtschaft am 08.03.2017	Angepasster Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017 und Gespräch Wohnungswirtschaft
				von 22€. Vergleicht man die Herstellungskosten in Höhe von 16.500 € (2012, aus der Fassung des KoopBLM v. 24.02.2014) mit den Herstellungskosten in Höhe von 24.000 € (Stichtag 2014, Zeitpunkt der zuletzt abgerechneten Grundschule), ergibt sich eine Steigerung der Kosten von 45%. Bezogen auf die Pauschale von 22 € ergibt sich ein Wert von 32 € für die Pauschale.
Richtlinie 3. Verpflichtungen	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2c)			Richtlinie 3. Verpflichtungen
<p>(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,</p> <p>j) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 50 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird beziehungsweise unabhängig von der Anzahl der WE in Plangebieten ab einer Größe von 3.000 m² ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.</p>	<p>c) Bzgl. des Schwellenwerts soll geprüft werden, diesen für die Verpflichtung zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren (Richtlinie, Ziff. 3. (1) j) auf 75 Wohneinheiten (WE) und mehr anzuheben. Unabhängig von der Anzahl der WE im Plangebiet soll ein Qualifizierungsverfahren ab einer Größe von 4.500 m² oder in Absprache mit dem Vorhabenträger in städtebaulich anspruchsvollen Lagen als Grundlage der Planung durchgeführt werden.</p>	<p>(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,</p> <p>j) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird beziehungsweise unabhängig von der Anzahl der WE in Plangebieten ab einer Größe von 4.500 m²* ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.</p> <p>* entspricht einer GFZ von 1,5.</p>	<p>Die WoWi regt an, als Schwellenwert für ein Qualifizierungsverfahren die Anzahl der Wohneinheiten und die entsprechende Geschossfläche Wohnen (analog zur Bagatellgrenze) heranzuziehen und nicht die Plangebietsgröße. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 150 WE zu erhöhen. Die Anhebung der WE bei Qualifizierungsverfahren sollte sich an die Bestimmungen der Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes NRW anlehnen:</p> <p><i>1.1.4 Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherrinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBI. NRW 2014, S. 299 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen dem örtlichen Bedarf und den Qualitätsanforderungen dieser Anlage entsprechen.</i></p> <p>Die WoWi begrüßt, dass keine zusätzliche Regelung für Gebiete in städtebaulich anspruchsvollen Lagen getroffen wurde.</p> <p>Der Text würde dann wie folgt lauten:</p>	<p>Die Verwaltung schlägt folgenden Kompromiss vor:</p> <p>(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,</p> <p>j) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 100 Wohneinheiten (WE) oder unabhängig von der Anzahl der WE eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 9.000 m² * geschaffen werden, ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen. In städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll in Absprache mit dem Planbegünstigten auch ohne Erreichen des Schwellenwertes ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>(Anmerkung: Dies entspricht einer Plangebietsfläche von 6.000 m², bei GFZ 1,5)</p> <p>Begründung des letzten Halbsatzes: In städtebauliche anspruchsvollen Lagen werden auch Projekte mit einer geringeren Anzahl Wohneinheiten realisiert. Um dennoch eine hohe Qualität zu gewährleisten, soll es dort in Absprache mit den Planbegünstigten entsprechende Qualifizierungsverfahren geben.</p>

1	2	3	4	5
Beschlussvorlage der Verwaltung 3559/ 2016	Gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2017	Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017	Ergebnis aus dem Gespräch mit der Wohnungswirtschaft am 08.03.2017	Angepasster Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017 und Gespräch Wohnungswirtschaft
			(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, j) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 150 Wohneinheiten (WE) oder unabhängig von der Anzahl der WE eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 13.500 m² geschaffen werden , ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen. (Anmerkung: Dies entspricht einer Plan- gebietsfläche von 9.000 m ² , bei GFZ 1,5)	
Richtlinie 4. Regelungsinstrumente	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2d)			Richtlinie 4. Regelungsinstrumente
(3) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen.	d) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und kann mittels Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen (Richtlinie, Ziff. 4. (3).	(3) 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 BauGB erfolgen.	Die WoWi stimmt der Änderung zu.	Die Verwaltung setzt den Vorschlag des Rates um: (3) 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 BauGB erfolgen.
Richtlinie 7. Schlussbestimmungen	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2e)			Richtlinie 7. Schlussbestimmungen
(3) Für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 24.02.2014 und vor dem Tag der Bekanntmachung des "Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung 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 entsprechenden Grundstücke bis zum 31.12.2018 einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt werden.	e) Die Übergangsregelungen in Ziff. 7 der Richtlinie sind dahingehend zu über-arbeiten, dass für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des kooperativen Baulandmodells in der zu verabschiedenden Fassung erworben wurden (Vertrauensschutz), die Verpflichtung zur Errichtung/ Finanzierung der sozialen Infrastruktur (Richtlinie, Ziff. 3 (1) b) bis e)), reduziert wird. Die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen festgesetzt werden. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer	(3) Für 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, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen reduziert werden. Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt werden.	Es gibt eine grundlegend andere Auffassung der WoWi zur Übergangsregelung bzw. zum maßgeblichen Zeitpunkt der Anwendung des jeweiligen Modells. Die WoWi geht davon aus, dass nicht der Zeitpunkt des Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschlusses maßgeblich ist, sondern der Zeitpunkt des Kaufs eines Grundstückes. Daraus ergibt sich folgende Regelung: Für Grundstücke, die zwischen dem 24.02.2014 und dem 22.09.2016 gekauft worden sind, gilt das „alte“ Modell in der Fassung vom 24.02.2014 (ohne Verpflichtung vom 22.09.2016). Für Grundstücke, die zwischen dem 22.09.2016 und der Bekanntmachung der Fortschreibung gekauft wurden, gilt die Übergangsregelung mit einer Reduzierung der Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderter Woh-	Die Verwaltung folgt der Formulierung des Rates: (3) Für 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, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung 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 entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstel-

1	2	3	4	5
Beschlussvorlage der Verwaltung 3559/ 2016	Gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2017	Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017	Ergebnis aus dem Gespräch mit der Wohnungswirtschaft am 08.03.2017	Angepasster Verwaltungsvorschlag auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2017 und Gespräch Wohnungswirtschaft
	Bebauungsplanung zugeführt werden.	Die Reduktion der Kosten für die Soziale Infrastruktur ist nicht möglich (Alternativen s. Erläuterungen unter 3. Verpflichtungen).	nungen auf 20% der GF Wohnen und einer Reduzierung der Sozialen Infrastrukturbedarfe im Segment Grundschule. Für den Fall, dass eine grundsätzliche Änderung der Regelung zum Thema Grundschule unter Punkt 3 Verpflichtungen erfolgt, kann aus Sicht der WoWi auf die Reduktion in der Übergangsregelung verzichtet werden. Darüber hinaus setzt sich die WoWi dafür ein, dass für die Frist der Übergangsregelung (30.06.2018) nicht der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss, sondern der Eingang eines qualifizierten Antrags für das entsprechende Verfahren im Stadtplanungsamt maßgeblich ist.	lungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt werden. Die Verpflichtung zur Ablösung für den Mehrbedarf Grundschule ist auf die Pauschale von 22 €/m ² GF Wohnen zu reduzieren. Mit Bekanntmachung der Fortschreibung wird das alte Modell abgelöst und gilt nur noch für die bereits eingeleiteten oder aufgestellten Verfahren. Die Beibehaltung des alten Modells ist nach Bekanntmachung der Fortschreibung nicht möglich.
Richtlinie 7. Schlussbestimmungen	AN 0267/2017 Beschlusspunkt 2f)			Richtlinie 7. Schlussbestimmungen
(6) Die Planbegünstigten der Verfahren gemäß Absatz (4) und Absatz (5) können sich auf eigenen Wunsch zur Anwendung der Regelungen nach dieser Richtlinie bekennen.	f) Dem Vorhabenträger und Planbegünstigten, der in diese Übergangsregelung fällt, soll unabhängig davon die Möglichkeit haben, sein Bebauungsplanverfahren nach den Richtlinie des 'neuen' noch zu verabschiedenden kooperativen Baulandmodells zu machen.	(6) Die Planbegünstigten der Verfahren gemäß Absatz (3) , (4) und Absatz (5) können sich auf eigenen Wunsch zur Anwendung der Regelungen nach dieser Richtlinie bekennen.	Die WoWi stimmt der Änderung zu.	Die Verwaltung setzt den Vorschlag des Rates um: (6) Die Planbegünstigten der Verfahren gemäß Absatz (3) , (4) und Absatz (5) können sich auf eigenen Wunsch zur Anwendung der Regelungen nach dieser Richtlinie bekennen.