

1. SACHSTANDSBERICHT KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN

Vorbemerkung

Mit dem Ratsbeschluss vom 17.12.2013 über den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise und der Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt am 24.02.2014 wurde das Kooperative Baulandmodell in Köln erstmals eingeführt.

Als Maßnahmenbestandteil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen dient es der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln. Neben der Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch die Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils dessen von 30 % sind Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens zudem an der Übernahme der planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze etc.) zu beteiligen.

Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells in 2017

Mit der Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells wurden notwendige Anpassungen des Modells erarbeitet. Im Fokus stand die Vereinfachung und Konkretisierung des Verfahrens sowie die Überarbeitung der Anwendungskriterien. Die Fortschreibung der Richtlinie gilt seit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.05.2017.

Grundlegende Änderungen der Fortschreibung betreffen das Vorgehen zur Darlegung der Angemessenheit der einzugehenden Verpflichtungen des Planbegünstigten. Zukünftig wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit zur Anwendung des Modells gemäß § 11 Absatz 2 BauGB zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln im Regelfall gegeben ist. Eine Bodenwertermittlung mit Anfangs- und Endwerten sowie eine Anrechnung von Kosten und Lasten entfallen. Somit kann die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens anhand der Anwendungskriterien beurteilt werden.

Die Verpflichtungen, die mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages oder Durchführungsvertrages eingegangen werden, können der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell entnommen werden.

Eine Übersicht der Änderungen ist in Tabelle 1 dargestellt.

Ein Wechsel von der ursprünglichen Fassung des Kooperativen Baulandmodells auf die Fortschreibung ist grundsätzlich möglich und wird bereits in einigen Verfahren umgesetzt. Die Vorteile aus der Fortschreibung - klare Regelungen zur Übernahme der Verpflichtungen, frühe Planbarkeit und reduzierter Verfahrensaufwand – sind nachvollziehbare Gründe für einen Wechsel zur Fortschreibung des Modells.

Tabelle 1: Übersicht der Änderungen (Quelle: Eigene Darstellung)

| | Modellfassung 24.02.2014 KoopBLM alt | Modellfassung 10.05.2017 KoopBLM Fortschreibung |
|---|--|---|
| Anwendungskriterien | | |
| Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss | <ul style="list-style-type: none"> – für Vorhaben mit Wohnungsbau und mit Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss vor dem 10.05.2017 – für Vorhaben mit Wohnungsbau und mit Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss ab dem 10.05.2017 und Grundstückskauf zwischen dem 24.02.2014 und 22.09.2016 | <ul style="list-style-type: none"> – für Vorhaben mit Wohnungsbau und Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss ab dem 10.05.2017 und Grundstückskauf vor dem 24.02.2014 und ab dem 22.09.2016 |
| Bagatellgrenze | Vorhaben > 25 WE | Vorhaben > 20 WE bzw. 1.800 m ² Geschossfläche (GF) Wohnen |
| Bodenwertermittlung | <ul style="list-style-type: none"> – Bodenwertsteigerung liegt vor – 1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt nach Abzug der Kosten und Lasten beim Planbegünstigten | <ul style="list-style-type: none"> – Keine Bodenwertermittlung – Angemessenheit gemäß § 11 BauGB liegt im Regelfall vor |
| Verpflichtungen | | |
| Öffentlich geförderter Wohnungsbau | – 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> – 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen – 20% für Vorhaben mit Grundstückskauf zwischen dem 22.09.2016 und 10.05.2017 - |
| Soziale Infrastruktur | Zahlung einer Pauschale in Höhe von 49 € pro m ² GF Wohnen für KiTa und Grundschule | Vollständige Errichtung einer KiTa bzw. Zahlung einer Ablösesumme (100% Kostenübernahme) |
| Errichtung Öffentliche Grünfläche | Ja, nach Bedarfsermittlung | Ja, nach Bedarfsermittlung |
| Errichtung Öffentlicher Kinderspielplatz | Ja, nach Bedarfsermittlung | Ja, nach Bedarfsermittlung |
| Ausgleichsmaßnahmen | Ja, nach Bedarfsermittlung | Ja, nach Bedarfsermittlung |
| Übernahme von Planungskosten | Ja, nach Bedarfsermittlung | Ja, nach Bedarfsermittlung Explizit: Durchführung von Qualifizierungsverfahren ab 75 WE/ 6.750 m ² GF Wohnen |
| Übergangsregelung | <p>Bei Grundstückskäufen, die nachweislich nach dem Ratsbeschluss vom 14.12.2006 und vor der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses zum Kooperativen Baulandmodell am 24.02.2014 erfolgten, werden die Verpflichtungen folgendermaßen reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau – Ein Drittel des Beitrags für Soziale Infrastruktur – Die Übergangsregelung galt nur für Vorhaben, die bis zum 31.12.2015 eingeleitet oder aufgestellt wurden. | <p>Für Grundstücke, die zwischen dem 24.02.2014 und dem 22.09.2016 gekauft und noch keiner Bebauungsplanung zugeführt wurden gilt das Kooperative Baulandmodell in der Fassung vom 24.02.2014. Für Grundstücke, die zwischen dem 22.09.2016 und 10.05.2017 gekauft wurden und noch keiner Bebauungsplanung zugeführt wurden, gilt eine Reduktion des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf 20 %. Die Übergangsregelung gilt bis zum 30.06.2018.</p> |

Stand der Anwendung und laufende Projekte

Seit der Bekanntmachung der Fortschreibung im Mai 2017 haben sich die Planbegünstigten bereits in 21 (zukünftigen) Planverfahren zur Anwendung der Fortschreibung des Baulandmodells erklärt.

Unter die Anwendungsprüfung des Modells in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 fallen insgesamt 30 Bebauungsplanverfahren, von denen bereits sechs Verfahren mit insgesamt rund 470 Wohneinheiten (WE) zum Satzungsbeschluss geführt wurden und somit abgeschlossen sind.

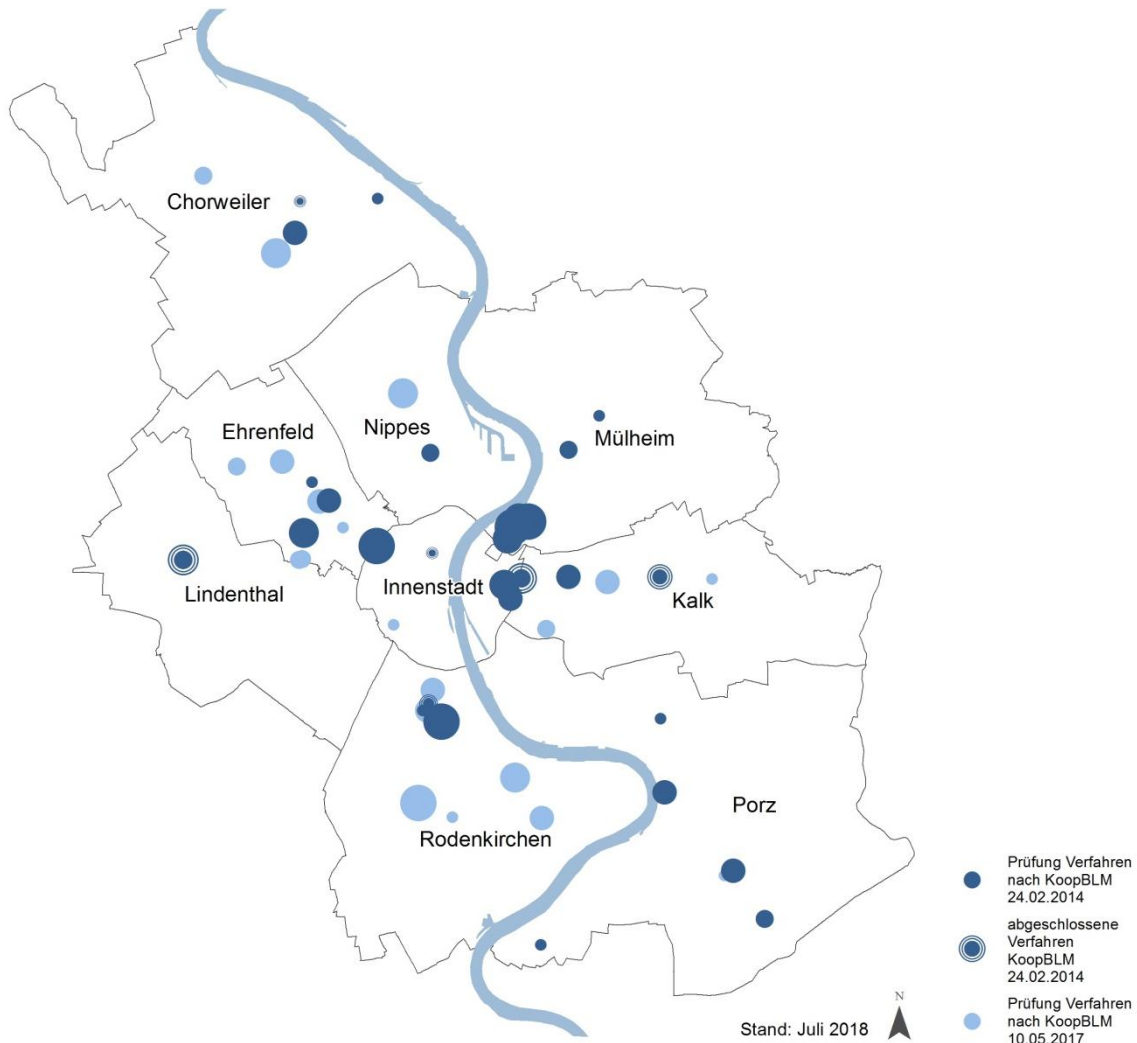


Abbildung 1: Stadtweite Verteilung aller Anwendungsfälle (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage Stadt Köln)

Insgesamt werden also bis zum Stichtag 1. Juli 2018 51 Planverfahren bearbeitet, bei denen die Anwendung geprüft wurde bzw. wird. Mit diesen Planverfahren ist perspektivisch beabsichtigt, Baurecht für insgesamt 12.000 Wohneinheiten zu schaffen, von denen bestenfalls mindestens 30 % im öffentlich geförderten Segment entstehen können.

Nähere Details zu den Kennwerten der Planverfahren sind den tabellarischen Übersichten zu entnehmen. Bei der angegebenen Anzahl der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment wird von einer grundsätzlichen Annahme der 30 % – Quote (sofern kein anderer Anteil vereinbart wird) ausgegangen. Die tatsächliche Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird nach Beantragung der Fördermittel im Zusammenhang mit dem Bauantrag feststehen, die erst nach Satzungsbeschluss des jeweiligen Bebauungsplans erfolgen kann.

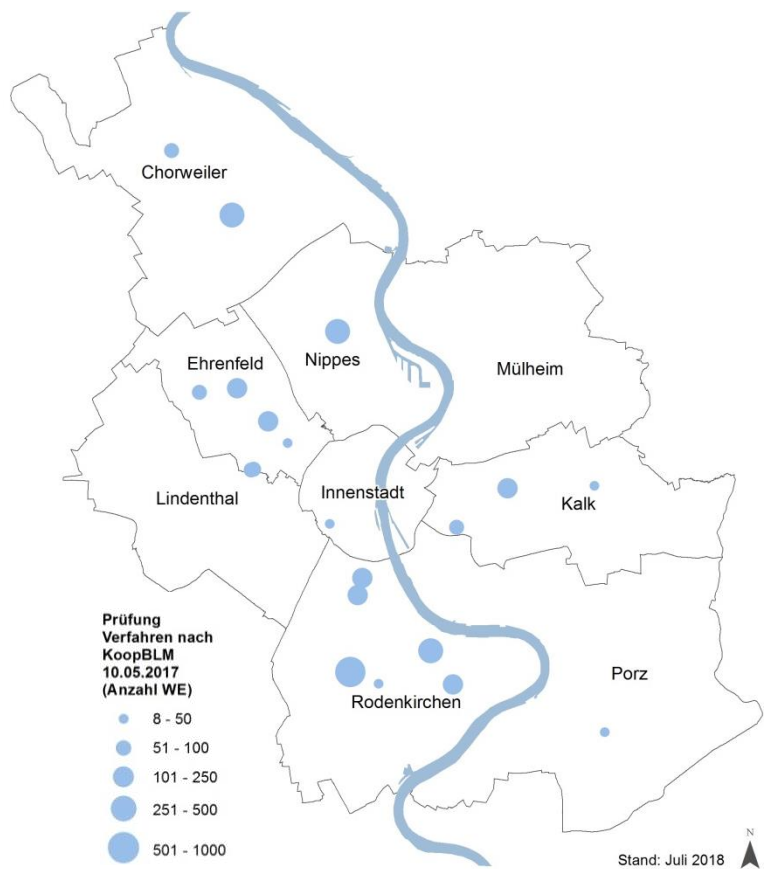


Abbildung 2:
Verteilung der Anwendungsfälle (neu),
in Prüfung
(Quelle: Eigene Darstellung,
Datengrundlage Stadt Köln)

Tabelle 2: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 10.05.2017 (Quelle: Eigene Darstellung)

| Bezirk | Projekttitel | WE gesamt | WE gefördert ¹ |
|------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| In Vorbereitung | | | |
| 1 | Trierer Straße | 45 | 45 |
| 2 | Marktstraße 27 | 194 | 58 |
| 2 | Westlich Raderberger Straße | 160 | 50 |
| 2 | Falkenweg | 50 | 15 |
| 4 | Ossendorfer Weg/Mühlenweg | 185 | 56 |
| 5 | Simonskaul | 330 | 66 |
| 6 | Südlich Baptiststraße | 90 | 27 |
| 8 | Astrid-Lindgren-Allee | 45 | 14 |
| 8 | Gremberger Straße | 100 | 30 |
| Summe 9 | | 1.199 | 361 |

| Einleitung/Aufstellung erfolgt | | | |
|---------------------------------------|---|--------------|------------|
| 2 | Rondorf Nord-West | 1300 | 390 |
| 2 | Ringstraße 28-46 | 360 | 108 |
| 2 | Nördlich Mannsfelder Straße | 8 | 3 |
| 2 | Eygelshovener Straße | 120 | 35 |
| 4 | Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 | 10 | - |
| 4 | Subbelrather Straße 486-494 | 175 | 53 |
| 4 | Seeadlerweg | 90 | 27 |
| 4 | Alsdorfer Straße 7-9 | 70 | 21 |
| 4 | Alsdorfer Straße | 100 | 30 |
| 6 | Damiansweg | 390 | 117 |
| 7 | Am Bahnhof | 30 | 30 |
| 8 | Olpener Straße 250/252 | 120 | 36 |
| Summe 12 | | 2.773 | 850 |

¹ Grundsätzliche Annahme der 30 %, sofern kein anderer Anteil vereinbart.

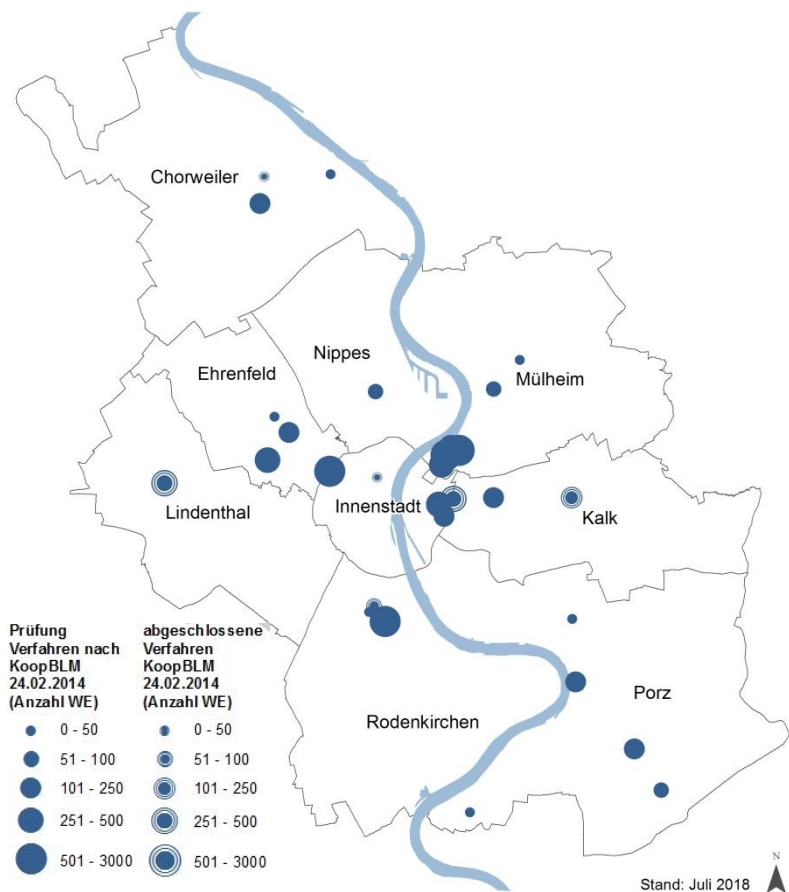


Abbildung 3:
Verteilung der Anwendungsfälle (alt),
in Prüfung und abgeschlossen
(Quelle: Eigene Darstellung,
Datengrundlage Stadt Köln)

Tabelle 3: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 24.02.2014 (Quelle: Eigene Darstellung)

| Bezirk | Projekttitlel | WE gesamt | WE gefördert ² |
|----------------------|-------------------------------------|------------|---------------------------|
| Abgeschlossen | | | |
| 1 | Eigelstein 41 | 8 | 0 |
| 2 | Innenentwicklung Raderberger Straße | 46 | 0 |
| 3 | Ludwig-Jahn-Straße | 183 | 40 |
| 6 | Herzog-Johann-Straße | 9 | 0 |
| 8 | Barcelona-Allee | 160 | 56 |
| 8 | Arnikaweg | 65 | 13 |
| Summe 6 | | 471 | 109 |

| | | | |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| In Prüfung | | | |
| 1 | Nördlich Colonius | 820 | 152 |
| 1 | Gummersbacher Straße | 320 | 96 |
| 1 | IWF/Östlich Reitweg | 130 | 39 |
| 2 | Raderthalgürtel | - | - |
| 4 | Taku-Areal | 150 | 45 |
| 4 | Rochusstraße (unterhalb Bagatellgrenze) | 12 | 0 |
| 5 | Niehler Gürtel 104 | 65 | 20 |
| 6 | Alte Römerstraße | 33 | 10 |
| 6 | Swinestraße | 245 | 147 |
| 7 | Langeler Berg (unterhalb Bagatellgrenze) | 16 | 0 |
| 7 | Eisenbahnersiedlung (unterhalb Bagatellgrenze) | 24 | 0 |
| 7 | Nachtigallenstraße | 174 | 86 |
| 9 | Deutz-Areal | 2832 | 840 |
| 9 | Euroforum Nord | 460 | 138 |
| 9 | Euroforum West | | |
| 9 | Otto-Langen-Quartier | 620 | 122 |
| 9 | Noellstraße | 68 | 20 |
| Summe 17 | | 5.969 | 1.715 |

² Grundsätzliche Annahme der 30 %, sofern kein anderer Anteil vereinbart

| In Prüfung Anwendungsprüfung erfolgt – bisher negativ- | | | |
|--|----------------------------------|--------------|------------|
| 2 | Mertener Straße (Deutsche Welle) | 700 | 210 |
| 4 | Güterbahnhof Ehrenfeld | 500 | 150 |
| 8 | Kasernenstraße | 130 | 39 |
| 9 | Lindgens Areal | 360 | 34 |
| 9 | Von-Ketteler-Straße | 32 | 10 |
| Summe 5 | | 1.722 | 443 |

| Städtische Flächen | | | |
|--------------------|---------------------------------|------------|----------|
| 7 | Revitalisierung Innenstadt Porz | 129 | - |
| 7 | Senkelsgraben | 100 | - |
| Summe 2 | | 229 | - |

(Hinweis: In einigen Verfahren wurde/wird ein gewisser Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf freiwilliger Basis oder aufgrund politischer Beschlussfassung vereinbart)

Gegenwärtig sind die Planverfahren zwar im gesamten Stadtgebiet verteilt, dennoch gibt es gewisse räumliche Anhäufungen. Diese sind vorwiegend auf große städtebauliche Entwicklungsflächen, wie beispielsweise den Mülheimer Süden zurückzuführen. Während zu Beginn der Anwendung des Modells vorwiegend im rechtsrheinischen Stadtgebiet Planverfahren geprüft wurden, kann nach der Fortschreibung der Großteil der Planverfahren den linksrheinischen Bezirken zugeordnet werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Kooperative Baulandmodell somit seine Wirkung auf gesamtstädtischer Ebene entfaltet. Verbunden mit der generellen Diskussion um geförderten Wohnungsbau und der grundsätzlichen Annahme der Angemessenheit seit der Fortschreibung ist die Realisierung der in den Tabellen angegebenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment realistisch.

Anpassung KoopBLM „alt“

Angemessenheitsprüfung und Bodenwertermittlung | Planungssicherheit

Das Kooperative Baulandmodell in der Fassung vom 24.02.2014 sieht eine umfangreiche Anwendungsprüfung vor. Um eine Angemessenheit der Verpflichtungen zu begründen, wird die aus dem Planverfahren resultierende Bodenwertsteigerung (Endwert minus Anfangswert) den Kosten und Lasten des Investors gegenübergestellt.

Zur Einleitung bzw. Aufstellung eines Verfahrens, nach der Offenlage sowie vor Satzungsbeschluss wird diese Prüfung vorgenommen. Dies birgt auf der einen Seite eine große Unsicherheit für den Planbegünstigten, auf der anderen Seite bedeutet dies jeweils einen Zeit- und Arbeitsaufwand für die beteiligten Büros und Fachämter, der effektiver gestaltet werden kann.

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell empfiehlt deshalb eine Reduzierung der Prüfschritte. Zu Beginn eines Verfahrens (bei Einleitung oder Aufstellung des Bebauungsplans) wird eine erste Anwendungsprüfung unter der Annahme grober Rahmenbedingungen (Konzept, Kostenpauschalen) durchgeführt. Danach steht eine erste Tendenz zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells fest.

Eine zweite Anwendungsprüfung erfolgt dann, wenn das Konzept so weit fortgeschritten ist, dass keine oder nur sehr geringe Veränderungen zu erwarten sind. Dies ist in den meisten Fällen zur Offenlage des Bebauungsplans zu erwarten. Das Ergebnis der Prüfung gilt bis zum Satzungsbeschluss fort, wenn das Konzept zwischen Offenlage und Satzungsbeschluss keine Änderung erfahren hat. Das Ergebnis der Prüfung ist den politischen Gremien im Rahmen der jeweiligen Vorlagen mitzuteilen. D. h. in der Mitteilung zur Offenlage und in der Begründung zum Satzungsbeschluss.

Grundvereinbarung

Die Grundvereinbarung soll nach dem Kooperativen Baulandmodell „alt“ zur Offenlage vorliegen. Sie beinhaltet eine Konkretisierung der Grundzustimmung. Ihre Inhalte werden allerdings parallel bereits im städtebaulichen Vertrag verhandelt, der zu Satzungsbeschluss vorliegen muss. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Grundvereinbarung keinen Mehrwert für das Verfahren erbringt. Aus diesem Grund wird zukünftig keine Grundvereinbarung geschlossen, sondern die Inhalte im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen, sofern Sie dort nicht bereits enthalten sind.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell erachtet das Vorgehen zur Anwendungsprüfung als nachvollziehbar und unterstützt die Geschäftsstelle in ihrem praktischen Lösungsansatz. Ebenso stimmt sie der Abschaffung einer Grundvereinbarung zu. Beide Maßnahmen dienen der praktischen Vereinfachung des Kooperativen Baulandmodells „alt“. Sie nehmen keinen Einfluss auf die grundlegenden Prinzipien des Modells.

Arbeit der Geschäftsstelle und der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist im Stadtplanungsamt angesiedelt und zurzeit mit zwei Mitarbeiterinnen besetzt.

Sie hat die Fortschreibung federführend erstellt und die Abstimmung mit den einzelnen Fachämtern sowie der Wohnungswirtschaft (Mitglieder des Wohnungsbauforums) koordiniert. Auf Grundlage des Ratsbeschlusses wurde eine Broschüre erstellt und die Internetseite entsprechend angepasst. Eine barrierefreie pdf ist unter der Seite <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln> abrufbar und öffentlich zugänglich.

Innerhalb der Stadt Köln wurden die einzelnen Fachämter über die Neuerungen des Kooperativen Baulandmodells informiert. Im Rahmen unterschiedlicher externer Veranstaltungen (u. a. Wohnungsbauforum, Netzwerk „Frauen in der Stadtplanung“, Stadt Umland Netzwerk S.U.N) wurde das Kölner Modell vorgestellt und erörtert.

Eine große Aufgabe der Geschäftsstelle liegt in der Unterstützung der jeweiligen Vorhaben. Die kontinuierliche Information und Beratung der Investoren, die Herstellung von Kontakten zu den entsprechenden Stellen in der Stadt Köln und die Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Fragen des Baulandmodells, gehören zu den ständigen Aufgaben der Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell berät zudem Investoren, deren Projekte nicht der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells unterliegen, die aber auf freiwilliger Basis gleichwohl die Verpflichtungen des Baulandmodells tragen.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell, die durch die Geschäftsstelle koordiniert wird, tagt im Regelfall einmal im Quartal. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe übernehmen die Informationsvermittlung innerhalb ihrer Fachämter. Darüber hinaus hat sie Entscheidungen zur Operationalisierung/ Anpassung des Modells „alt“ diskutiert und zugestimmt (s. oben). Die Lenkungsgruppe garantiert die Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells innerhalb der Stadt Köln und diskutiert praxisnah Anpassungsnotwendigkeiten des Modells.

Ausblick auf 2019

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Köln ist weiterhin rückläufig, auch wenn in den letzten Jahren die Neubauzahlen für das Segment gestiegen sind. Umso wichtiger ist es, die Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Köln in jedem Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau anzuwenden, um die Neubauzahlen öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin steigern zu können und langfristig den Bestand wieder zu erhöhen.

Seit der erstmaligen Bekanntmachung des Kooperativen Baulandmodells 2014 und mit anschließender Fortschreibung des Modells und seiner Anwendung in Bebauungsplanverfahren werden kontinuierlich die Voraussetzungen geschaffen, einen Anteil geförderter Wohnungen umzusetzen. Die Wirkung des Kooperativen Baulandmodell Köln – gemessen an den tatsächlich errichteten Wohneinheiten aufgrund vertraglicher Verpflichtungen – wird sich allerdings erst in den kommenden Jahren entfalten können, da nach Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens in der Regel rund drei bis fünf Jahre vergehen bis gebaut wird.

Die konsequente Anwendung des Modells bei allen Bebauungsplanverfahren wird langfristig zu einer Erhöhung des Neubaus von öffentlich geförderten Wohnungen führen.