

2. SACHSTANDSBERICHT KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN

1. Vorbemerkung

Seit der Vereinfachung des Kooperativen Baulandmodells in 2017 ist ein deutlicher Anstieg der Anwendungsfälle zu verzeichnen. Die Wirkung des Kooperativen Baulandmodells wird sich in den kommenden Jahren entfalten, wenn die entsprechenden Planverfahren abgeschlossen sind und die Bauvorhaben zur Umsetzung kommen.

Viele Bauvorhaben, die sich derzeit in der Umsetzung befinden, sind im Rahmen von § 34 BauGB genehmigt worden. Hier sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Modells nach § 2 der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell (Stand 10.05.2017) nicht gegeben. Ebenso werden Bauvorhaben umgesetzt, die auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt werden, die vor der Einführung der Richtlinie in 2014 eingeleitet oder aufgestellt wurden.

Der Sachstandsbericht wurde im Oktober 2019 fertiggestellt. Die Aktualität der Daten beruht auf den Stichtag 15.10.2019.

Eine barrierefreie pdf-Datei der Richtlinie ist unter der Seite <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln> abrufbar und öffentlich zugänglich. Die gedruckte Version der Broschüre kann in der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell (baulandmodell@stadt-koeln.de) angefordert werden.

2. Arbeit der Geschäftsstelle und der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist im Stadtplanungsamt angesiedelt und zurzeit mit drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Zwei Vollzeitäquivalente) besetzt.

Eine große Aufgabe der Geschäftsstelle liegt in der Implementierung des Kooperativen Baulandmodells in den jeweiligen Planverfahren der Stadt Köln. Durch die kontinuierliche Beteiligung der Geschäftsstelle in den einzelnen Verfahrensschritten der Bauleitplanverfahren konnte das Modell nachhaltig etabliert werden. Die Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells wird kontinuierlich überprüft (s. auch Punkt 3: Übersicht der Bauleitplanverfahren).

Die Information der Investoren zu den Inhalten des Kooperativen Baulandmodells und den daraus resultierenden Verpflichtungen sowie die Beratung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Köln in Fragen der Umsetzung des Baulandmodells gehören zum Alltagsgeschäft der Geschäftsstelle.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die laufende Überprüfung des Modells, um mögliche Anwendungshemmnisse und Schwierigkeiten zu analysieren. Die Geschäftsstelle erarbeitet bei Bedarf Anpassungsvorschläge und stimmt diese mit den entsprechenden Fachämtern und der Lenkungsgruppe ab. Oberste Priorität hat dabei die tatsächliche Umsetzung der Verpflichtungen beim Bau der Projekte.

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. Die Lenkungsgruppe garantiert die Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells innerhalb der Stadt Köln und diskutiert praxisnah Anpassungsnotwendigkeiten des Modells. Darüber hinaus werden Vorhaben präsentiert, die Schwierigkeiten in der vollständigen Umsetzung der Verpflichtungen haben. Hier kann die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell in Einzelfällen über Abweichungen entscheiden.

Stadtintern wurde die Zusammenarbeit mit der Wohnungsbauleitstelle intensiviert. Darüber hinaus wird die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in die Optimierungsprozesse des Stadtplanungsamtes (Verwaltungsreform) integriert.

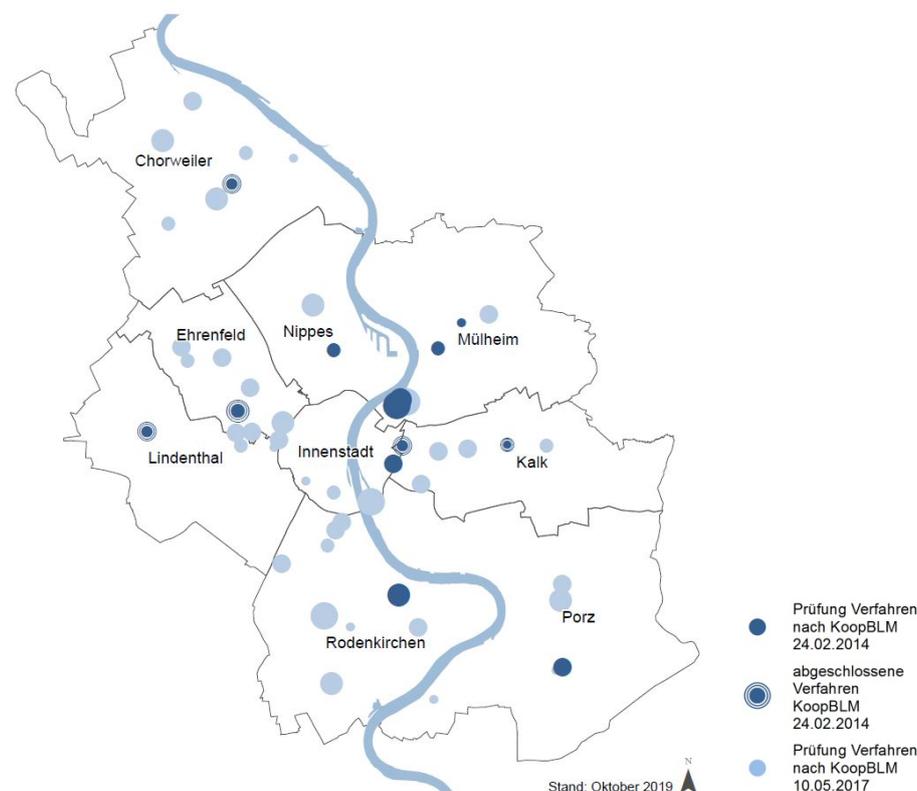
Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist im Rahmen eines jährlichen Erfahrungsaustauschs an ein deutschlandweites Netzwerk von Kommunen angeschlossen, die Baulandmodelle o.Ä. etabliert haben. Hier werden aktuelle Themen vorgestellt und Lösungsansätze anderer Städte diskutiert. Der Erfahrungsaustausch 2019 bot einen intensiven Austausch zu den Einzelheiten der Angemessenheitsprüfung, Mietpreis- und Belegungsbindung sowie soziale Infrastruktur, Controlling und Vertragsgestaltung.

3. Übersicht der Bebauungsplanverfahren

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 wird derzeit noch in acht Bebauungsplanverfahren geprüft. Bis heute ist das Kooperative Baulandmodell in dieser Fassung noch nicht zur Anwendung gekommen. Gründe sind zu geringe Bodenwertzuwächse oder das Unterschreiten der Bagatellgrenze. In fünf Verfahren konnte aber ein freiwilliger Anteil für öffentlich geförderten Wohnraum vereinbart werden. Hier entstanden 1.103 Wohneinheiten (WE) insgesamt und 346 WE im öffentlich geförderten Bereich.

Seit der Bekanntmachung der Fortschreibung im Mai 2017 haben sich die Planbegünstigten bereits in 38 (zukünftigen) Planverfahren zur Anwendung der Fortschreibung des Baulandmodells erklärt. Bei vier Verfahren kann das Kooperative Baulandmodell nicht angewandt werden, da die Bagatellgrenze (weniger als 20 Wohneinheiten bzw. 1.800 m² Geschossfläche Wohnen) nicht erreicht wird. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn das Vorhaben einen Mix aus Gewerbe und Wohnen vorsieht und das Wohnen dann unterhalb des Schwellenwertes liegt oder wenn mit einem neuen Bebauungsplan das zusätzlich geschaffene Planrecht unterhalb dieser Grenze liegt.

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



Insgesamt werden also bis zum Stichtag 15. Oktober 2019 46 Planverfahren (beide Modelle) bearbeitet, bei denen die Anwendung geprüft wurde bzw. wird. Mit diesen Bebauungsplanverfahren ist perspektivisch beabsichtigt, Baurecht für rund 14.300 Wohneinheiten zu schaffen, von denen rund 4.300 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entstehen werden (siehe Abbildung 1).

Nähere Details zu den Kennwerten der Planverfahren sind den tabellarischen Übersichten (siehe Tabellen 1-2) 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.

Tabelle 1: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 24.02.2014 (Quelle: Eigene Darstellung)

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert ¹
Abgeschlossen Öffentlich geförderter Wohnungsbau freiwillig vereinbart			
3	Ludwig-Jahn-Straße	183	40
4	Güterbahnhof Ehrenfeld	450	90
6	Swinestraße	245	147
8	Barcelona-Allee	160	56
8	Arnikaweg	65	13
Summe 5		1.103	346

In Prüfung			
1	Östlich Reitweg	190	39
2	Ringstraße 38-46	360	108
5	Niehler Gürtel	65	20
7	Nachtigallenstraße	174	86
9	Lindgens-Areal	360	N.N.
9	Otto-Langen-Quartier	620	122
9	Von-Ketteler-Straße	43	13
9	Noellstraße	68	20
Summe 8		1.880	408

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

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

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert ²
In Vorbereitung			
2	Berzdorfer Straße	275	92
2	Falkenweg	42	12
2	Marktstraße 27	194	58
4	Franz-Geuer-Straße	400	120
4	Lerchenweg	160	48
4	Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße	185	56
6	Heinrichshofsweg	58	18
6	Brombeergasse	185	72
7	Leidenhausener Straße	150	45
7	Östlich im Falkenhorst	251	75
8	Astrid-Lindgren-Allee	60	18

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

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

8	Gremberger Straße (Kippes Quartier)	101	30
8	Zechenstraße	110	33
Summe 13		2.171	677

Einleitung/Aufstellung bekannt gemacht			
1	Trierer Straße	45	45
1	Deutzer Hafen	3.000	900
1	Campus Kartause	56	12
2	Eygelshovener Straße	120	35
2	Integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg	110	110
2	Marienhof Ecke Raderthalgürtel	59	33
2	Rondorf Nord-West	1300	390
2	Sechtemer Straße/Bonner Straße	210	63
3	Piusstraße/Ecke Geleniusstraße	45	14
3	Scheidtweiler Straße 44-48	85	12
4	Ossendorfer Weg/Mühlenweg	146	117
4	Seeadlerweg	90	27
4	Subbelrather Straße 486-494	175	53
4	Wohnbebauung Alsdorfer Straße	210	63
4	Wohnen Westlich Ölstraße	110	33
5	Simonskaul	334	81
6	Damiansweg	390	117
6	Südlich Baptiststraße	350	105
6	Volkhovener Straße	52	17
6	Alte Römerstraße	32	10
7	Am Bahnhof	30	30
7	An der Mühle	30	28
8	Olpener Straße 250/252	120	36
9	Deutz-Areal	2.832	840
9	Quartier Schlebuscher Weg	bis 400	bis 120
Summe 25		10.331	3.291

Grundsätzlich sind die Planverfahren im gesamten Stadtgebiet verteilt, dennoch gibt es gewisse räumliche Anhäufungen. Diese sind für das Modell in der Fassung 2014 vorwiegend auf großen städtebaulichen Entwicklungsflächen (zum Beispiel Mülheimer Süden) im rechtsrheinischen Bereich (siehe Abbildung 2) zu finden. Nach der Fortschreibung liegt der Großteil der Planverfahren im linksrheinischen Bereich (siehe Abbildung 3), hier vor allen Dingen in den Bezirken Ehrenfeld, Rodenkirchen und Chorweiler. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Kooperative Baulandmodell seine Wirkung auf gesamtstädtischer Ebene entfaltet.

ZUSAMMENFASSUNG

Verfahren KoopBLM insgesamt:	46 14.382 WE 4.376 öff. gef. WE
Verfahren KoopBLM 2014 (in Prüfung):	08 1.180 WE 408 öff. gef. WE
Verfahren mit Anwendung KoopBLM 2017:	38 12.502 WE 3.968 öff. gef. WE

Abbildung 2: Verteilung der Anwendungsfälle (alt) (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage Stadt Köln)

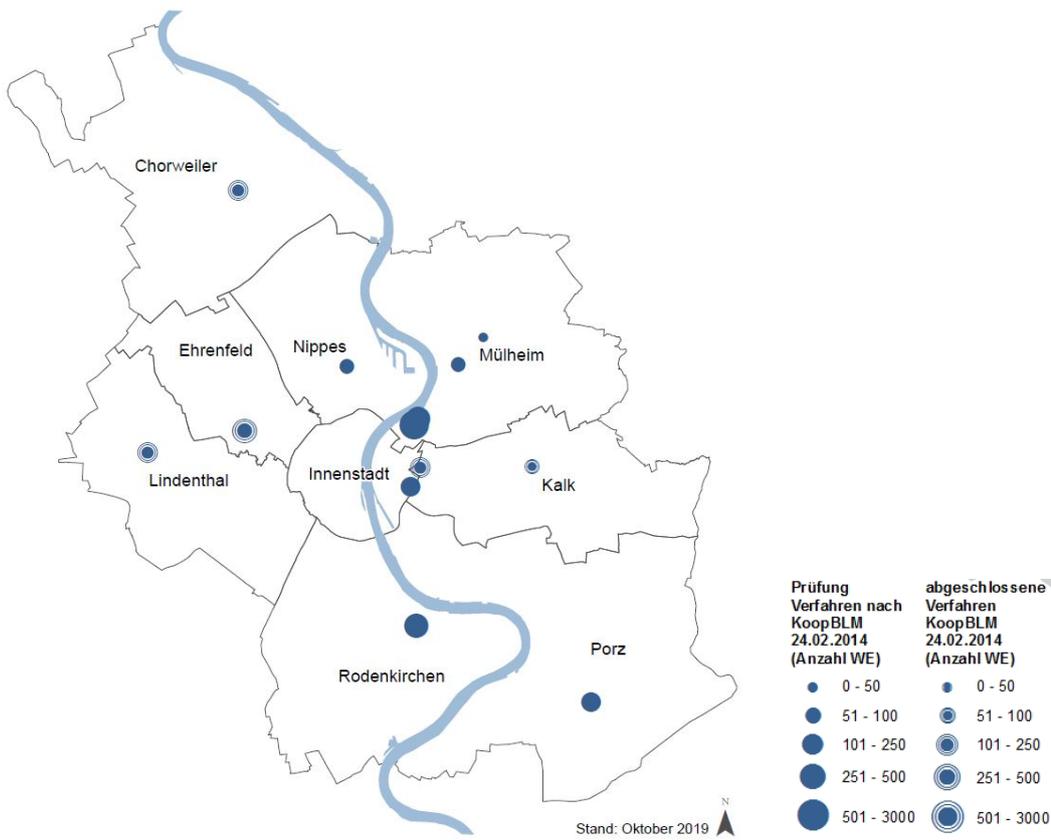
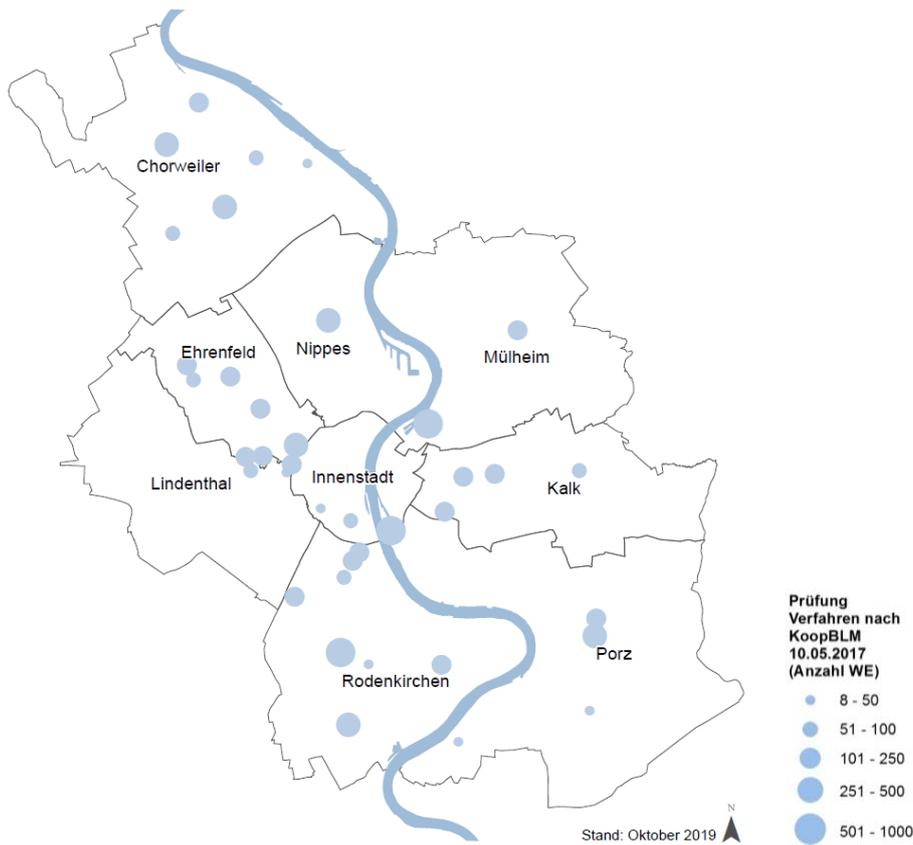


Abbildung 3: Verteilung der Anwendungsfälle (neu), in Prüfung (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage Stadt Köln)



4. Ausblick auf 2020

Die Richtlinie Kooperatives Baulandmodell ist ein wichtiges Instrument zur Gleichbehandlung aller Planbegünstigten und ihre konsequente Anwendung bei allen Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau sichert den kontinuierlichen Neubau öffentlich geförderter Wohnungen.

Köln steht mit seinem Kooperativen Baulandmodell in einer Reihe mit vielen deutschen Klein-, Mittel- und Großstädten, die mit den jeweiligen Modellen einen Beitrag zur Förderung und Sicherung eines Wohnungsbestandes leisten, der in den letzten Jahrzehnten aufgrund mangelnder Förderung immer kleiner geworden ist. Das Kooperative Baulandmodell wird auch zukünftig eine wichtige Grundlage für Planverfahren bilden.

Die verschiedenen Anwendungsfälle zeigen, dass die Verpflichtung zur Errichtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von den Investoren grundsätzlich angenommen wird. Jedoch wird die Erfüllung der entstehenden Mehrbedarfe für öffentliche Spielplätze und insbesondere für öffentlich/e (zugängliche) Grünflächen nicht allseits ausreichend berücksichtigt. Um dieser Problematik in künftigen Fällen entgegenzutreten zu können, bedarf es neben der frühzeitigen Beteiligung der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell im jeweiligen Bebauungsplanverfahren bereits der deutlichen Benennung der Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells in der Auslobung bzw. Aufgabenstellung von Qualifizierungsverfahren. Im Rahmen der darauffolgenden Vorprüfung der eingehenden Beiträge sollen potenzielle Mängel im Hinblick auf die Umsetzung der Verpflichtungen angeführt und so dem jeweiligen Preisgericht deutlich kenntlich gemacht werden.

In der Vergangenheit hat sich in der Praxis ebenso gezeigt, dass die Zahlung von Ablösesummen im Bereich Kindertagesstätte und im Bereich Grünflächen nicht zielführend ist. Hier wird kurzfristig eine Anpassung der Schwellenwerte erfolgen, um den Zielen der Richtlinie besser zu entsprechen. Darüber hinaus werden zukünftig weitere Themen, wie z.B. der preisgedämpfte Mietwohnungsbau oder womöglich das Thema gemeinschaftliche Wohnformen in die Richtlinie aufgenommen.