Kooperatives Baulandmodell Köln
Erste Anpassung der Umsetzungsanweisung

Stand 11.02.2022

A Einleitung

Ziel der ersten Anpassung der Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln 2022 ist es, dass alle Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten können und gleichzeitig wirtschaftlich sowie städtebaulich realisierbar bleiben.

Deswegen wurden die in 2017 getroffenen Regelungen zur Umsetzung der Verpflichtungen zur Errichtung von Betreuungsplätzen für Kinder, von Spielplätzen und Grünflächen (Nummer 3(1) lit b-d der Richtlinie) neugeregelt. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells, sollte damit die Deckung der ursächlichen Mehrbedarfe in den genannten Bereichen erleichtert werden. Durch die Schaffung neuer Optionen zur Umsetzung der Verpflichtungen (Abbildung 1) wurde zudem sichergestellt, dass gerade in vergleichsweise kleinen Vorhaben die Mehrbedarfe im Plangebiet tatsächlich gedeckt werden können.

Darüber hinaus wurden die Kosten für die Ablösung von Mehrbedarfen entsprechend der Baukostenentwicklung angepasst. Einige Textpassagen wurden redaktionell überarbeitet und gekürzt um ihre Verständlichkeit zu erleichtern.

Übersicht der Änderungen:

	Umsetzungsanweisung 10.05.2017	Anpassung der Umsetzungsanweisung vom 17.03.2022
Anwendungskriterien		
Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss	- 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	- für Vorhaben mit Wohnungsbau und Grundstückskauf ab dem 17.03.2022
Bagatellgrenze	Vorhaben > 20 WE bzw. 1.800 m² Geschossfläche (GF) Wohnen	Vorhaben > 1.800 m² Geschossfläche (GF) Wohnen
Bodenwertermittlung	- Keine Bodenwertermittlung - Angemessenheit durch § 11 BauGB begründet	unverändert
Verpflichtungen		
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	- 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen - 20% für Vorhaben mit Grundstückskauf zwischen dem 22.09.2016 und 10.05.2017	- 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen
Soziale Infrastruktur	- Vollständige Errichtung einer KiTa - Zahlung eines Ablösebetrages (100% Kostenübernahme)	- Schaffung von Kinder-Betreuungsplätzen (Kita, (Groß-)Tagespflege) - Keine Zahlung eines Ablösebetrages
Errichtung öffentliche Grünfläche	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung* Errichtung einer öffentlichen Grünfläche bzw. einer öffentlichen Kombifläche bzw. Zahlung eines Ablösebetrages
Errichtung öffentlicher Kinderspielplatz	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung* Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes bzw. einer öffentlichen Kombifläche bzw. Zahlung eines Ablösebetrages
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	Ja, nach Bedarfsermittlung	unverändert
Planungskosten/ Qualifizierungsverfahren	Ja, nach Bedarfsermittlung Explizit: Durchführung von Qualifizierungsverfahren ab 75 WE/ 6.750 m² GF Wohnen	Ja, nach Bedarfsermittlung Explizit: Durchführung von Qualifizierungsverfahren ab 6.750 m² GF Wohnen
Übergangs-/ Stichtagregelung	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	Die angepasste Fassung der Umsetzungsanweisung in ihrer Fassung vom 17.03.2022 gilt für Vorhaben mit Wohnungsbau und Grundstückskauf ab 17.03.2022 Für Vorhaben mit Grundstückskauf vor dem 17.03.2022 ist der freiwillige Wechsel in die angepasste Fassung möglich

*die Bedarfsermittlung erfolgt auf Grundlage der Angaben zur GF Wohnen im Plangebiet

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Modellfassungen (Quelle: Eigene Angaben)

4. Umsetzungsanweisung

Umsetzungsanweisung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln in Bebauungsplanverfahren (UA KoopBLM)

4.1 Ziele und Aufgabe des Modells, Begriffe

4.1.1 Planbegünstigte

zu Nr. 1 (3) KoopBLM

Verfügungsberechtigte von Flächen sind grundsätzlich Eigentümer und Erbbaurechtsnehmer. Gibt es in einem Vorhaben mehrere Planbegünstigte, so besteht die Notwendigkeit, dass sich diese zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammenschließen und gegenüber der Stadt Köln als ein Ansprechpartner auftreten. Alternativ besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, dass einer der Planbegünstigten von den übrigen zum Abschluss der Verträge gemäß Nummer 4 Absatz 1 und 2 des Kooperativen Baulandmodells – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren (KoopBLM) bevollmächtigt wird.

Gelingt dies jeweils nicht, kommt ein Umlegungsverfahren in Betracht. Ansprechpartner hierfür ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln. Die Erklärung eines anderen Planbegünstigten, der noch nicht verfügungsbefugt über die jeweiligen Grundstücke ist, die Verpflichtungen des KoopBLM zu übernehmen, muss schriftlich gegenüber der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell analog zur Anwendungszustimmung gemäß Nummer 5 Absatz 1 KoopBLM zum Zeitpunkt des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses erfolgen. Eine solche Situation kann bestehen, wenn beim Verkauf eines Grundstücks die Eigentumsübertragung auf den künftigen Eigentümer noch nicht stattgefunden hat. Der notarielle Kaufvertrag oder der Erbbaurechtvertrag müssen erst zum Satzungsbeschluss vorliegen.

4.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 1 (4) KoopBLM

Eine Übersicht der aktuell bestehenden Programme zur Wohnungsbauförderung findet sich auf der Website des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.mhkbg.nrw/wohnen/wohnraumforderung, Zugriff am 30.11.2021). Hier sind auch Fördermöglichkeiten für Sonderwohnformen erläutert.

Eine individuelle Beratung über die in Frage kommenden Fördermittel sowie bautechnische Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhalten Planbegünstigte – auch zu einem frühen Planungszeitpunkt, das heißt vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens – beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Die abschließende Feststellung der Förderfähigkeit der geplanten Objekte erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln mit Übersendung der Förderzusage an den Förderantragsteller. Ein Förderantrag kann erst mit Einreichung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gestellt werden.

Die Umsetzung der Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen betreffend der Mietpreis- und Belegungsbindung sind mit dem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und zu sichern.

4.2 Anwendungsbereich

4.2.1 Bauleitplanung

zu Nr. 2 (1) KoopBLM

Als verbindliche Bauleitplanungen gelten sowohl Bebauungsplanneuaufstellungen als auch -änderungen gemäß §§ 8, 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungspläne) gemäß § 12 BauGB.

Die Regelungen der Richtlinie finden grundsätzlich auch Anwendung, wenn zur Erschließung oder Neugestaltung des Plangebietes eine Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist. Über Abweichungen im Einzelfall entscheidet die

Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell.

Für städtische Grundstücke, für die eine Bebauungsplanung zur Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke vorgenommen wird, sind die Inhalte der Richtlinie analog anzuwenden. Dies bedeutet, dass die substanziellen Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM planerisch umzusetzen sind.

Erfolgt während des Bebauungsplanverfahrens eine Eigentumsübertragung der maßgeblichen städtischen Grundstücke an einen Dritten, so tritt dieser als Planbegünstigter in das Verfahren mit der Pflicht zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ein.

4.2.2 Bagatellgrenze

zu Nr. 2 (2) KoopBLM

Grundlage zur Prüfung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur geplanten nutzungsspezifischen GF Wohnen gemäß § 20 Absatz 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die abschließende Feststellung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM erfolgt nach Abschluss der Offenlage durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

Die Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) bis i) KoopBLM zur Übernahme planbedingter Folgekosten gelten für den Planbegünstigten von Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM unabhängig vom Umfang des im Bebauungsplan vorgesehenen Baurechts für Wohnzwecke.

4.3 Verpflichtungen

Eine schematische Darstellung der gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM bestehenden Verpflichtungen des Planbegünstigten findet sich in Abbildung 2.

4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 3 (1) lit. a KoopBLM

Die Sozialraumverträglichkeit des verpflichtend zu errichtenden Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird im Einzelfall durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses geprüft. Die Prüfanfrage beim Amt für Wohnungswesen wird durch das Stadtplanungsamt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung gestellt. Der Planbegünstigte erhält auf Wunsch eine Mitteilung über das Prüfergebnis.

Bei der Planung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW umzusetzen. In städtebaulich besonders bedeutsamen Lagen besteht die Möglichkeit, Ausnahmen von den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW zu beantragen.

Der verpflichtend zu errichtende Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss mindestens zu zwei Drittel im Mietwohnungsbau Förderweg A umgesetzt werden. Bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden. Im Einzelfall kann von dieser Aufteilung mit Zustimmung der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell abgewichen werden.

Parallel zur abschließenden Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beziehungsweise nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des maßgeblichen Bebauungsplans arbeitet der Planbegünstigte die Bauantragsunterlagen für sein Vorhaben aus. Auf ihrer Grundlage stellt er einen Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen im laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang.

Übersicht der Forderungen:

Modellfassung 17.03.2022

Öffentlich geförderter Wohnungsbau	- 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen Geschossfläche (GF) Wohnen
Soziale Infrastruktur	- Errichtung einer KiTa - Schaffung von Betreuungsplätzen als Groß-oder Tagespflege
Errichtung öffentliche Grünfläche	- Errichtung einer öffentlichen Grünfläche - Errichtung einer öffentlichen Kombifläche
Errichtung öffentlicher Kinderspielplatz	- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes - Errichtung einer öffentlichen Kombifläche
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	- Gemäß Baugesetzbuch
Übernahme von Planungskosten	- Übernahme der Planungskosten - Durchführung von Qualifizierungsverfahren ab 6.750 m² GF Wohnen

Abbildung 2: Forderungen des Kooperativen Baulandmodells (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM gilt als erfüllt, wenn das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln die vertragsgemäße Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus dem Stadtplanungsamt bestätigt hat. Die Kontrolle der Mietpreisbindung der öffentlich gefördert errichteten Objekte für den laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang und Zeitraum wird das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln übernehmen und bei Verstoß an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln melden.

4.3.2 Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl im Plangebiet

zu Nr. 3 (1) lit. b bis d KoopBLM

Der rechnerischen Einschätzung des Mehrbedarfs in den Angebotssegmenten Kindertageseinrichtung, öffentlicher Spielplatz und öffentliche Grünfläche wird die im Plangebiet erwartete Einwohnerzahl zu Grunde gelegt.

Die erwartete Einwohnerzahl wird auf Grundlage der nutzungsspezifischen Flächenangaben (GF Wohnen gemäß § 20 BauNVO) für das jeweilige Vorhaben durch das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln eingeschätzt,

als Bedarfsermittlungsgrundlage bekannt gegeben und planungsbegleitend überprüft. Dabei ist nur die GF Wohnen maßgeblich, die durch das Bebauungsplanverfahren neu geschaffen wird. Das heißt, erfolgt auf Grundlage der Planung eine Nachverdichtung oder ‚Abriss und Neubau', so wird ausschließlich die im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zusätzlich geplante GF Wohnen für die Einschätzung herangezogen. Die Anzahl der Einwohner*innen im Plangebiet wird, wie in Abbildung 3 dargestellt, berechnet.

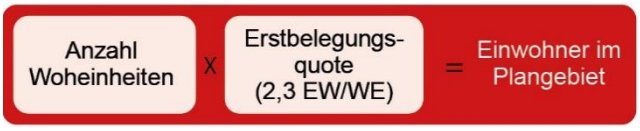

Abbildung 3: Einschätzung der Erwarteten Einwohnerzahl (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Einschätzung der zukünftigen zusätzlichen Einwohner*innen in einem Plangebiet werden dabei folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

Für die Größe einer durchschnittlichen Wohnung werden 90 m² GF (das heißt 72 m² Nettowohnfläche) veranschlagt. Die Anzahl der Wohneinheiten berechnet sich auf Grundlage der Angaben zur gesamten GF Wohnen im Plangebiet. Diese „Normwohnung" von 90 m² ist maßgeblich für die Ermittlung aller Mehrbedarfe, deren Berechnungen die Wohneinheiten zugrunde liegen.

Die Erstbelegungsquote (Einwohner*innen pro Wohneinheit (EW/WE))beträgt 2,3 EW/WE für das gesamte Vorhaben.

Die angenommenen Erstbelegungsquoten wurden stadtweit durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf Grundlage der Daten aus dem Zensus 2011 hergeleitet (vergleiche www.stadtkoeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/zensus-2011, Zugriff am 03.12.2021). Vor dem Hintergrund des frühen Entwicklungsstadiums der Planung, ist die Annahme einer stadtweit einheitlichen Erstbelegungsquote angemessen. Die Hinzuziehung von Referenzwerten aus bereits bewohnten Baugebieten ist nicht zielführend, da mit Neubauvorhaben der Bestand nicht fortgeschrieben wird beziehungsweise werden soll.

4.3.3 Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder (ehemals Kindertagesstätte)

zu Nr. 3 (1) lit. b KoopBLM

Der aus der Planung resultierende ursächliche Mehrbedarf von Betreuungsangeboten für U3- und Ü3-jährige Kinder wird durch die Stabsstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingeschätzt und bekannt gegeben. Grundlage für die Ermittlung bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2). Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des eingeschätzten Bedarfs, da sich die Planungsgrundlagen im Laufe eines Verfahrens ändern können.

Die Stabsstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung geht folgendermaßen bei der Ermittlung der Anzahl der Betreuungsplätze vor:
Der Anteil an unter 3-Jährigen (U 3) und über 3-Jährigen (Ü 3), die Anspruch auf ein Betreuungsangebot haben, wird verfahrensspezifisch anhand der erwarteten Einwohnerzahl ermittelt.

Es bedarf jeweils konkreter Informationen zum geplanten Gebietscharakter (Bebauungsdichte, Gebäudetypologien, Nutzungsmischung, Finanzierungsarten der Wohnungen), um anhand von ähnlichen, bereits bezogenen Gebieten Annahmen zu einrichtungsspezifischen Einwohneranteilen treffen zu können.

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern wird dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Betreuungsplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Vorhaben keinen ursächlichen Mehrbedarf. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Betreuungsplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ein ursächlicher Mehrbedarf in diesem Angebotssegment, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) KoopBLM verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern mit dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gedeckt werden kann, bildet das städtische Konzept zur Kindergartenbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Diese Grundlagen wurden vom Rat der Stadt Köln beschlossen.
Die Mindestgröße einer Kindertageseinrichtung, die wirtschaftlich zu betreiben ist, bietet 40 Betreuungsplätze (U3 und Ü3 zusammen) und ist dreizügig organisiert.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern ≥ 40 Betreuungsplätze, verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln bzw. des Landesjugendamtes zu errichten. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln. Das Objekt verbleibt im Eigentum des Planbegünstigten bzw. bei Weiterverkauf dem nachfolgenden Eigentümer.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment der Betreuung von U3- und Ü3-jährigen Kindern < 40 Betreuungsplätze, so verpflichtet sich der Planbegünstigte, Betreuungsplätze in Höhe des im Plangebiet generierten Bedarfs in Form von Großtagespflege (9 Betreuungsplätze) oder Tagespflege (5 Betreuungsplätze) nach den Vorgaben der Stadt Köln (s. auch Broschüre Rahmenbedingungen Großtagespflege, Stand 18.07.2019) zu errichten. In Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugend und Familie kann das zu schaffende Angebot den im Plangebiet generierten Bedarf unterschreiten.

Bei der Schaffung eines solchen Betreuungsangebotes verpflichtet sich die Stadt Köln zur langfristigen Anmietung der Räumlichkeiten zu angemessenen Mietkonditionen und ist selbst für die Umsetzung des Betreuungsangebotes verantwortlich (im Regelfall eine Untervermietung oder eigene Trägerschaft).

Für den Planbegünstigten besteht auch die Möglichkeit, anstelle der Schaffung von Räumlichkeiten für eine

Großtagespflege oder eine Tagespflege eine Kindertageseinrichtung zu errichten und damit seinen ursächlichen Bedarf < 40 Betreuungsplätze über Gebühr zu decken. Dies ist möglich, wenn hierfür ausreichend Bedarfe aus der Umgebung bestehen.
Ebenso ist es grundsätzlich möglich, mit der Errichtung einer Kindertageseinrichtung den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs an Betreuungsplätzen für U3- und Ü3-jährige Kinder erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs an Betreuungsplätzen für U3- und Ü3-jährige Kinder gilt als erfüllt, wenn die errichtete Kindertageseinrichtung oder ein gleichwertiges Betreuungsangebot von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde.

4.3.4 Öffentlicher Spielplatz

zu Nr. 3 (1) lit. c KoopBLM

Der aus der Planung resultierende ursächliche Mehrbedarf im Bereich öffentlicher Spielplatz wird auf Grundlage des Planungskonzeptes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingeschätzt und bekannt gegeben. Grundlage für die Ermittlung bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2). Sofern sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Planungskonzept hinsichtlich der Nutzungen und Einwohnerzahlen ergeben, müssen die Bedarfe entsprechend angepasst werden.

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohner*in im Plangebiet ein Bedarf von 2 m² öffentlicher Spielplatzfläche begründet wird (vergleiche Stadt Köln, Dezernat für Bildung, Jugend und Sport (Herausgeber) 2018: Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Köln 2018. Köln: Seite 4 f.). Der Flächenbedarfswert orientiert sich an der Anzahl der Einwohner*innen und nicht an der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, da die Multifunktionalität der Spielplätze und ihr erweiterter Freizeitwert auch als Orte der Begegnung und Kommunikation beziehungsweise Freizeitinseln im Wohnumfeld für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen sollen.

Das gesamte Gebiet der Stadt Köln ist mit Spielplätzen mit wohngebietsbezogener Funktion unterversorgt. Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden, dass bei allen Planvorhaben der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf auch dem ursächlichen Mehrbedarf entspricht.
Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und betreiben ist, beträgt 500 m². Dieser Wert stützt sich auf langjährige Erfahrungswerte der Stadt Köln und wird zudem als Richtwert in der DIN 18034 ‚Spielplätze und Freiräume zum Spielen' benannt. Flächen < 500 m² werden durch den hohen Nutzungsdruck schnell zerstört und können ihre Funktion nicht entfalten. Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche gelten unter anderem folgende Grundsätze:

- Öffentliche Spielplatzflächen sind planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Dies gilt auch, wenn die Spielflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen.

- Die Gestaltung der Spielflächen muss den unterschiedlichen Anforderungen der großen Nutzungsgruppe von Kindern und Jugendlichen entsprechen und demnach abwechslungsreich sein.

- Die Zugänglichkeit der öffentlichen Spielfläche im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.

- Die Befahrbarkeit der öffentlichen Spielfläche zu Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.

- Alle zu verwendenden Spielgeräte müssen der DIN EN 1176 entsprechen. Sie müssen langlebig und von hoher Qualität sein, um Reparaturkosten in der Zeit während ihrer Benutzung zu vermeiden beziehungsweise so gering wie möglich zu halten.

Alle öffentlichen Spielflächen sind gemäß DIN 18034 (einschließlich hierin verwiesene Regelwerke) anzulegen.

Die Herstellungskosten für einen Quadratmeter öffentliche Spielplatzfläche wurden auf Grundlage von Spielplatzbauten der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln ermittelt und betragen derzeit 170€ /m netto zzgl. Planungskosten nach HOAI (2020). Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz > 500 m² (Planvorhaben ab 109 Wohneinheiten), so ist der Planbegünstigte verpflichtet, im Plangebiet einen öffentlichen Spielplatz entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und diesen an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie. Die Flächenübertragung muss vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein.

Für Vorhaben mit 44 bis 108 Wohneinheiten ist eine Kombifläche gemäß 4.3.6 herzustellen.

Die Größe der Fläche ergibt sich aus der Summe der rechnerischen Mehrbedarfe für öffentliche Spielflächen und öffentliche Grünflächen. Die Herstellungskosten einer solchen Fläche orientieren sich an denen für einen öffentlichen Spielpatz und liegen bei 170 €/ m² (netto). Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Bei Vorhaben kleiner als 44 Wohneinheiten ist ein Ablösebetrag für den ermittelten Bedarf zu entrichten, der zur Erweiterung von Anlagen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Planvorhaben genutzt wird.

Der Ablösebetrag zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs wird einzelfallbezogen ermittelt (siehe Abbildung 4). Die ermittelte Flächengröße wird mit den Herstellungskosten 170 €/m² netto zzgl. den Planungskosten nach HOAI (2020) eines öffentlichen Spielplatzes multipliziert.

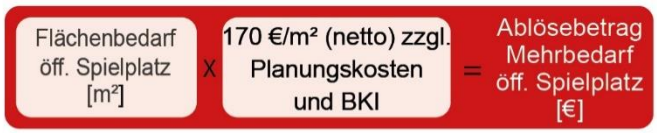

Abbildung 4: Ermittlung Ablösebetrag öff. Spielplatz (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung öffentlicher Spielplatzinfrastruktur im Umfeld des Plangebietes, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung, jedoch in die Umgestaltung im Sinne einer Modernisierung und Ausbesserung von Spielplätzen.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz gilt als erfüllt, wenn der errichtete öffentliche Spielplatz von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht.

Hinweis: Die Forderungen gem. Kooperativen Baulandmodell entbinden nicht von der Verpflichtung zur Errichtung von Kleinkinderspielplätzen gem. § 8 Absatz 4 BauO NRW sowie gem.

der Satzung der Stadt Köln „Private Spielflächen für Kleinkinder".

4.3.5 Öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche

zu Nr. 3 (1) lit. d KoopBLM

Der aus der Planung resultierende ursächliche Mehrbedarf im Bereich öffentliche Grünfläche wird auf Grundlage des Planungskonzeptes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen gemäß § 8 Absatz 1 BauGB eingeschätzt und bekannt gegeben. Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2). Sofern sich im Laufe des Verfahrens Änderungen im Planungskonzept hinsichtlich der Nutzungen und Einwohnerzahlen ergeben, müssen die Bedarfe entsprechend angepasst werden.

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohner*in im Plangebiet ein Bedarf von 10 m² öffentliche Grünfläche begründet wird. Es handelt sich um einen Mittelwert, der sich aus einem Richtwert von 6,0 – 14,9 m² für Parkanlagen mit wohngebietsbezogener Funktion ableitet (aus: Werner Nohl, Sabine Zekorn-Löffler: „Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erholungsrelevanten Freiflächenversorgung" 1991).

Das gesamte Gebiet der Stadt Köln ist mit Grünflächen mit wohngebietsbezogener Funktion unterversorgt. Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden, dass bei allen Planvorhaben der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf auch dem ursächlichen Mehrbedarf entspricht.

Einzelfallspezifisch kann der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünfläche über dem nach zuvor beschriebener Methodik ermittelten Mehrbedarf liegen. Hierbei handelt es sich um Vorhaben auf Flächen, die für die gesamtstädtische freiraum- und landschaftsplanerische Konzeption von besonderer Bedeutung und als solche in den städtischen Grundlagenwerken (beispielsweise Masterplan Grün, Strategie Konzept Grün 2030, ISEK (Starke Veedel – Starkes Köln)) gekennzeichnet sind. Die Herleitung des Mehrbedarfs wird in diesen Fällen durch das zuständige Amt für Landschaftspflege und Grünflächen explizit erläutert und begründet.

Die Mindestgröße einer öffentlichen, zusammenhängenden Grünfläche, die eine entsprechende Funktion als öffentliche Grünfläche übernehmen kann, beträgt 10.000 m² (1 ha). Der Wert basiert auf der Sondierung der Mindestgrößen von öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen der Stadt Köln in den letzten zehn Jahren.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festzusetzen. Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche gelten unter anderem:

– Öffentliche Grünflächen dürfen nicht in isolierter Lage innerhalb des Plangebietes geplant werden, d.h. sie müssen einen öffentlichen Charakter haben.

– Öffentliche Grünflächen dürfen nicht auf einer Tiefgarage ausgewiesen werden.

– Die Befahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche zu pflegerischen Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.

– Die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.

– Sollte ein erforderlicher Spielplatz planungsrechtlich innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen, so ist die Flächengröße des Mehrbedarfs für den öffentlichen Spielplatz zusätzlich vorzuhalten und darf nicht auf die erforderliche Größe der öffentlichen Grünfläche angerechnet werden.

Darüber hinaus sind für die Gestaltung der Grünflächen die Vorgaben des „Grünhandbuchs" der Stadt Köln zwingend zu beachten. Es wird als Broschüre durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen zur Verfügung gestellt.

Die Herstellungskosten für einen Quadratmeter öffentliche Grünfläche wurden auf Grundlage von Flächenanlagen der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln ermittelt und betragen derzeit 50 €/m² netto zzgl.

Planungskosten nach HOAI (2020). Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Neben den öffentlichen Grünflächen mit wohngebietsbezogener Funktion sind zur Gewährleistung der Möglichkeit zur wohnortbezogenen Freiraumerholung, zur Sicherstellung eines entsprechenden Wohnwertes, zur qualitätsvollen Gestaltung von Quartieren und nicht zuletzt zur Anpassung der Städte an die Folgen des Klimawandels auch kleinere zusammenhängende, private, öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer Größe von mindestens 2.500 m² im Plangebiet zu integrieren.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünflächen >10.000 m² (bei Planvorhaben ab 435 Wohneinheiten), so verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten. Anschließend erfolgt die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der Flächen an die Stadt Köln. Die Flächenübertragung muss vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche > 2.500 m² und < 10.000 m² (Planvorhaben zwischen 109 und 434 Wohneinheiten), so ist die entsprechende Fläche als zusammenhängende, private, öffentlich zugängliche Grünfläche zu errichten und zu unterhalten oder in Absprache mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit einer Herstellungspflege von mindestens zehn Jahren zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei abzugeben. Die Flächenübertragung muss vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, festzusetzen und damit dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Sofern diese Flächen durch die Stadt Köln übernommen werden, sind sie als öffentliche Grünfläche dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Bei Vorhaben zwischen 44 und 108 Wohneinheiten ist eine Kombination aus einer öffentlichen Spielplatz- und Grünfläche herzustellen, um trotz Unterschreitung der jeweiligen Schwellenwerte für Spielplatz- und Grünflächen (s. Nr. 4.3.6 der Umsetzungsanweisung) die Flächen weiterhin wirtschaftlich und ihrer Funktion entsprechend betreiben zu können. Es ist eine Fläche zu entwickeln, die einen besonderen Fokus auf den Raum für Begegnung und Kommunikation aller Altersgruppen legt. Die Größe der Fläche ergibt sich aus der Summe der rechnerischen Mehrbedarfe für Grünflächen und öffentlichen Spielflächen. Die Herstellungskosten einer solchen Fläche orientieren sich an denen für einen öffentlichen Spielpatz und liegen bei 170 €/m². Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Bei Vorhaben kleiner als 44 Wohneinheiten ist ein Ablösebetrag für den ermittelten Bedarf zu entrichten.

Der Ablösebetrag zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs wird einzelfallbezogen ermittelt (siehe Abbildung 5). Der ursächliche Mehrbedarf wird mit den Herstellungskosten 50 €/m² zzgl. der Planungskosten nach HOAI(2020) einer öffentlichen Grünfläche multipliziert.

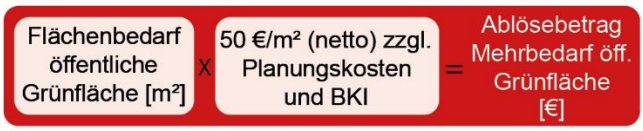

Abbildung 5: Ermittlung Ablösebetrag öffentliche Grünfläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Aufwertung bzw. den Ausbau von Grünflächen in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem Planungsvorhaben, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung. Sollte dies nicht möglich sein, fließt der Ablösebetrag in den Um- und Ausbau des Inneren- bzw. des Äußeren Grüngürtels sowie deren verbindende Grünzüge. Diese Regelung entspricht dem Grundsatzbeschluss

(Vorlage Nr. 0991/2021) des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.09.2021.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung einer öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünfläche den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Werden im Rahmen der Planung Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so können diese – ihre öffentliche Zugänglichkeit vorausgesetzt – auf den Umfang der zu erstellenden öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Flächen angerechnet werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Flächen ohne Erholungsfunktion (zum Beispiel Abstandflächen) sind nicht anzurechnen.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher beziehungsweise öffentlich zugänglicher Grünflächen erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags und gegebenenfalls ergänzenden Übertragungsvertrags.
Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche gilt als erfüllt, wenn die errichtete öffentliche oder öffentlich zugängliche Grünfläche von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht.

4.3.6 Kombifläche: öffentlicher Spielplatz und öffentliche Grünfläche

Es wird die Möglichkeit geschaffen, bei Vorhaben mit 44 bis 108 Wohneinheiten die Deckung der Mehrbedarfe in den Bereichen Spielplätze und Grünflächen durch die Errichtung einer sogenannten „Kombifläche“ gemeinsam abzudecken. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei kleineren Vorhaben öffentliche Freiflächen entstehen. Konkret sieht die Neuregelung folgendes vor:

Ablösebeträge für Grün- und Spielflächen sind nur bei Vorhaben vorgesehen, bei denen weniger als 44 Wohneinheiten entstehen. Ab 109 Wohneinheiten gelten weiterhin die Regelungen gemäß Kapitel 4.3.4 und 4.3.5 der Umsetzungsanweisung.

Bei Vorhaben in einer Größe zwischen 44 und 108 Wohneinheiten muss eine „Kombifläche“ errichtet werden. Diese Fläche deckt die Mehrbedarfe „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche“ gemeinsam ab. Die Planung und Ausgestaltung dieser Fläche, die sowohl Funktionen einer Grünfläche als auch eines Spielplatzes erfüllen soll, wird, projektspezifisch, zwischen den zuständigen Ämtern abgestimmt.

Es müssen 5 m² Kombifläche pro Einwohner*in errichtet werden. Dieser Wert setzt sich aus den bisher geltenden 2 m² Spielfläche pro Einwohner*in sowie den nun ausschließlich für die Kombifläche geltenden 3 m² Grünfläche pro Einwohner*in zusammen. Aufgrund der höheren Herstellungskosten einer Kombifläche im Vergleich zu einer gewöhnlichen Grünfläche begründet sich, dass der letztere Wert unterhalb der sonst veranschlagten 10 m² Grünfläche pro Einwohner*in liegt.

Die Kombifläche ist nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und in der Regel als öffentliche Fläche zu widmen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Die Flächenübertragung muss vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein. Die Herstellungskosten einer Kombifläche orientieren sich an den Herstellungskosten für einen öffentlichen Spielpatz und liegen bei 170 €/m². Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Bei nicht vollständiger Errichtung der rechnerisch ermittelten Kombifläche ist gegebenenfalls, jedoch nur nach Abstimmung zwischen den zuständigen Ämtern, ein Ablösebetrag für den ungedeckten Bedarf zu entrichten.

Der Ablösebetrag zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs wird

einzelfallbezogen ermittelt (siehe Abbildung 6). Die ermittelte Flächengröße wird mit den Herstellungskosten 170 €/m² netto zzgl. den Planungskosten nach HOAI (2020) einer Kombifläche multipliziert.

Abbildung 6: Ermittlung Ablösebetrag Kombifläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung von Spiel/Grünflächen im Umfeld des Plangebietes, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung, jedoch in die Umgestaltung im Sinne einer Modernisierung und Ausbesserung. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Übersicht der Änderungen der Umsetzungsanweisung:

	Modellfassung 10.05.2017	Anpassung der Umsetzungsanweisung vom 17.03.2022
4. 3. 3 Kindertagesstätte (neu: Betreuungsangebot für U3- und Ü3- jährige)		
Mindestgröße	≥ 50 Betreuungsplätze (U3 und Ü3 zusammen), dreizügig organisiert	≥ 40 Betreuungsplätze (U3 und Ü3 zusammen), dreizügig organisiert
	≤ 50 Betreuungsplätze - freiwillige Errichtung einer Kindertagesstätte (≥ 50 Plätze) oder eines gleichwertigen Angebots nach den - Vorgaben der Stadt Köln oder Abtretung eine geeigneten Teilfläche des Plangebiets für einen künftigen - Kindertagesstättenbau oder Zahlung eines Ablösebetrages	≤ 40 Betreuungsplätze - Herstellung von Räumlichkeiten für ein niederschwelliges Angebot (Tagespflege mit 5 Betreuungsplätzen oder Großtages-pflege mit 9 Betreuungsplätzen) - keine Zahlung eines Ablösebetrages
Herstellungskosten	33.000€ / Betreuungsplatz (netto)	40.000€ / Betreuungsplatz (netto)
4. 3. 4 Öffentlicher Spielplatz		
Mindestgröße	ab 109 WE (≥ 500 m²) Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes	
bei Unterschreitung der Mindestgröße nach rechnerisch ermitteltem Mehrbedarf	- freiwillige Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes (≥ 500 m²) nach den Vorgaben der Stadt Köln oder - Zahlung eines Ablösebetrages	- 44-108 WE Errichtung einer öffentlichen Kombifläche 1- 43 WE - Zahlung eines Ablösebetrages
Herstellungskosten/ Ablösebetrag	144 €/m² (netto) öffentlicher Spielplatz € zzgl. Planungskosten	170 €/m² (netto) öffentlicher Spielplatz zzgl. Planungskosten und BKI
4. 3. 5 Öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche		
Mindestgröße	ab 435 WE (≥ 10.000 m²) Errichtung einer öffentlichen Grünfläche	
	- 218-434 WE (≥ 5.000 m²) öffentlich zugängliche Grünfläche	- 109-434 WE (≥ 2.500 m²) öffentlich zugängliche Grünfläche
bei Unterschreitung der Mindestgröße nach rechnerisch ermitteltem Mehrbedarf	- 1- 217 WE Zahlung eines Ablösebetrages	- 44-108 WE Errichtung einer öffentlichen Kombifläche - 1-43 WE Zahlung eines Ablösebetrages
Herstellungskosten/ Ablösebetrag	30 €/m² (netto): öffentliche bzw. öffentlich zugänglichen Grünfläche	50 €/m² (netto) öffentliche bzw. öffentlich zugänglichen Grünfläche zzgl. Planungskosten und BKI
4. 3. 6 Kombifläche		
Mindestgröße		- 44-108 WE (≥ 500 m²) Errichtung einer öffentlichen Kombifläche (3m² Grün- und 2m² Spielfläche pro Einwohner)
bei Unterschreitung der Mindestgröße nach rechnerisch ermitteltem Mehrbedarf		- 1-43 WE Zahlung eines Ablösebetrages
Herstellungskosten/ Ablösebetrag		170 €/m² (netto) Kombifläche zzgl. Planungskosten und BKI

Abbildung 7: Konkretere Betrachtung der Umsetzungsanweisungen (Quelle: Eigene Angaben)

4.3.7 Ausgleichsmaßnahmen

zu Nr. 3 (1) lit. e KoopBLM

Der Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB sowie die geeigneten Maßnahmen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Grundlage bildet in der Regel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag oder ein Grünordnungsplan, der als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bis zur Offenlage zu erarbeiten ist.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beziehungsweise die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe ist durch den Planbegünstigten zu übernehmen beziehungsweise von ihm abzulösen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen kann innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes erfolgen und muss die Vorgaben der Stadt Köln berücksichtigen. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 15.12.2011 herzustellen. Die Herstellung kann abgelöst werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen auf den durch die Stadt Köln bereitgestellten Grundstücken hergestellt werden können. Der Ermittlung des Ablösebetrags werden die Standards der vorgenannten Satzung zugrunde gelegt.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Umsetzung von im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen. Ansprechpartner in diesem gesamten Kontext ist das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln.
Ist die entsprechende Fläche hergestellt und durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln abgenommen, gilt die Verpflichtung als erfüllt. Ist der Planbegünstigte anstelle der Flächenherstellung verpflichtet einen Ablösebetrag zu zahlen, so gilt die Verpflichtung mit dem rechtzeitigen Eingang der Zahlung als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält Nachricht darüber.

4.3.8 Bauverpflichtung für den Wohnungsbau

zu Nr. 3 (1) lit. f KoopBLM

Die bauliche Umsetzung der Planung soll im Sinne der grundsätzlichen wohnungspolitischen Zielsetzung der Richtlinie, die Schaffung von Wohnraum – sowohl des öffentlich geförderten und frei finanzierten – zu fördern, zeitnah erfolgen. Hierzu geht der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein. In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens kann der vorgegebene Zeitraum angepasst werden.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe f) KoopBLM gilt als erfüllt, sobald die Bauabnahme durch das Bauaufsichtsamt und das Amt für Wohnungswesen erfolgt ist und gegenüber dem Stadtplanungsamt bestätigt wurde.

4.3.9 Aufwand aus verkehrlicher Erschließung

zu Nr. 3 (1) lit. g KoopBLM

Der ursächliche Erschließungsaufwand der Planung im Sinne des BauGB, das heißt die erstmalige Herstellung entsprechender öffentlicher Erschließungsanlagen, wird vom Bauverwaltungsamt als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses ermittelt und bekannt gegeben. Der sonstige maßnahmenbedingte Herstellungsaufwand, insbesondere für Maßnahmen im bestehenden Straßenland und verkehrsbezogene Maßnahmen wie zum Beispiel Lichtsignalanlagen wird vom Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung angegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Der Planbegünstigte verpflichtet sich im zu schließenden Erschließungsvertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 Koop-BLM, den ursächlichen Erschließungsaufwand vollständig zu übernehmen.

Rechtswirksam sind die vertraglich vereinbarten Regelungen des Erschließungsvertrags bereits mit dessen Unterzeichnung. Erfüllt sind die

Verpflichtungen aber erst mit Herstellung der Erschließungsanlage. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber vom Bauverwaltungsamt der Stadt Köln Nachricht.

4.3.10 Planungsvereinbarung

zu Nr. 3 (1) lit. h KoopBLM

Mit der Planungsvereinbarung, die als Vertrag zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln in der Regel vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließen ist, verpflichtet sich der Planbegünstigte, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, für die Einholung von Umweltgutachten, für die Beauftragung eines fachlich geeigneten Planungsbüros sowie für die Aufwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu übernehmen. Besteht für den Planbegünstigten die Pflicht, ein Qualifizierungsverfahren gemäß Nummer 3 Absatz 1 i) KoopBLM durchzuführen, so wird dies ebenfalls Gegenstand der Planungsvereinbarung.

Von der Verpflichtung zum Abschluss einer Planungsvereinbarung kann ausnahmsweise abgesehen werden, sofern die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell in Fällen gemäß Nummer 5 Absatz 3 KoopBLM dies entschieden hat. Die mit der Planungsvereinbarung üblicher Weise übertragenen Kosten sind dann von der Stadt Köln zu übernehmen.

Ist die Stadt Köln alleinige Planbegünstigte eines Verfahrens, so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung.

4.3.11 Qualifizierungsverfahren

zu Nr. 3 (1) lit. i KoopBLM

Grundlage zur Feststellung der Pflicht nach Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe i) KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur GF Wohnen (m²). Das heißt, ist die GF Wohnen eines Vorhabens > 6.750 m², so ist ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

Für Vorhaben in städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll auch ohne Erreichen eines Schwellenwertes die Möglichkeit zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens gegeben werden. Dies erfolgt in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und den Planbegünstigten.

Die abschließende Feststellung, ob die Pflicht zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens besteht, erfolgt vor oder nach Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses durch das Stadtplanungsamt.

Das Format der vorhabenspezifisch geeigneten städtebaulichen beziehungsweise architektonischen Qualifizierung sowie der Zeitpunkt seiner Durchführung werden zu Beginn der Planung definiert. Mögliche Form sind neben einem städtebaulichen Wettbewerb nach RAW beispielsweise Mehrfachbeauftragungen durch ein geeignetes Planungsbüro. Die Entscheidung über das Format der Qualifizierung trifft die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell. Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn die Resultate des Qualifizierungsverfahrens den politischen Entscheidungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Bebauungsplanung vorgelegt wurden.

4.4 Regelungsinstrumente

4.4.1 Städtebauliche Verträge, Übertragungsverträge

zu Nr. 4 (1) und (2) KoopBLM

Die Übernahme der Verpflichtungen des Modells erfolgt mittels Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise gegebenenfalls eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB. Daneben können auch der Abschluss eines Erschließungsvertrags und eines Übertragungsvertrages für Flächenübertragungen erforderlich werden.

Der Planbegünstigte ist verpflichtet, sämtliche Herstellungsverpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen einschließlich der Erschließungsverträge durch eine in deutscher Sprache gehaltene selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedslandes der Europäischen Union abzusichern. Auf Verlangen der Stadt legt er den Nachweis einer führenden Wirtschaftsauskunftsdatei (zum Beispiel Creditreform) über die bewertete Bonität des bürgenden Instituts vor.

Die Bürgschaft muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den betreffenden Bebauungsplan vorliegen. Die Bürgschaft ist gegebenenfalls mit einem Betretungsrecht zu koppeln, sofern beispielsweise eine Kindertageseinrichtung nicht auf einem städtischen Grundstück, sondern auf einem Grundstück des Planbegünstigten errichtet wird.

Zukünftige öffentliche Erschließungsflächen sind unentgeltlich, kosten- und lastenfrei vor Abschluss des Erschließungsvertrages zu übertragen. Hierzu wird zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln ein ergänzender Übertragungsvertrag geschlossen.

Die Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann ergänzend zu den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag grundbuchrechtlich gesichert werden.

Als weiteres Sicherungsinstrument für Ablösezahlungen, die Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus und vertragliche Nebenpflichten können Vertragsstrafen vereinbart werden.

4.4.2 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB

zu Nr. 4 (3) KoopBLM

Die Umsetzung des verpflichtend zu errichtenden Anteils von 30 % der GF im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann durch eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten erfolgen.

Es wird eine Festsetzung empfohlen, die eine größtmögliche Bestimmtheit bietet und gleichzeitig den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht widerspricht. Es ist eine Durchmischung im Quartier sicherzustellen, sodass grundsätzlich die Bündelung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu 100 % auf einzelne Baufelder ausgeschlossen ist. Bei kleineren Vorhaben kann es sinnvoll sein, den geförderten Wohnungsbau auf ein oder mehrere Baufelder zu bündeln, da dies im Gegensatz zu einer Verteilung von 30 % der öffentlich geförderten Wohnfläche auf allen Baufeldern eine größere Bestimmtheit bietet und förderlich für die Umsetzung und spätere Kontrolle der Festsetzung ist.

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen zu vereinbaren, da mit der Festsetzung im Bebauungsplan nur die bauliche Anforderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an Gebäuden umgesetzt werden kann, nicht aber die tatsächliche Belegung dieser Wohnungen mit den entsprechend Berechtigten.

4.4.3 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15 BauGB

zu Nr. 4 (4)und (5) KoopBLM

Neben der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der ursächlichen Mehrbedarfe im Bereich Kindertageseinrichtung, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünfläche ist auch die dauerhafte planerische Sicherung der für diese Angebotssegmente erforderlichen Flächen innerhalb der Plangebiete von Bedeutung. Sie kann – und sollte soweit entsprechend geeignete Flächen vorhanden beziehungsweise vorgesehen sind – durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15 BauGB erfolgen.

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Umsetzung und Kostenübernahme der entsprechenden Planung zu vereinbaren.

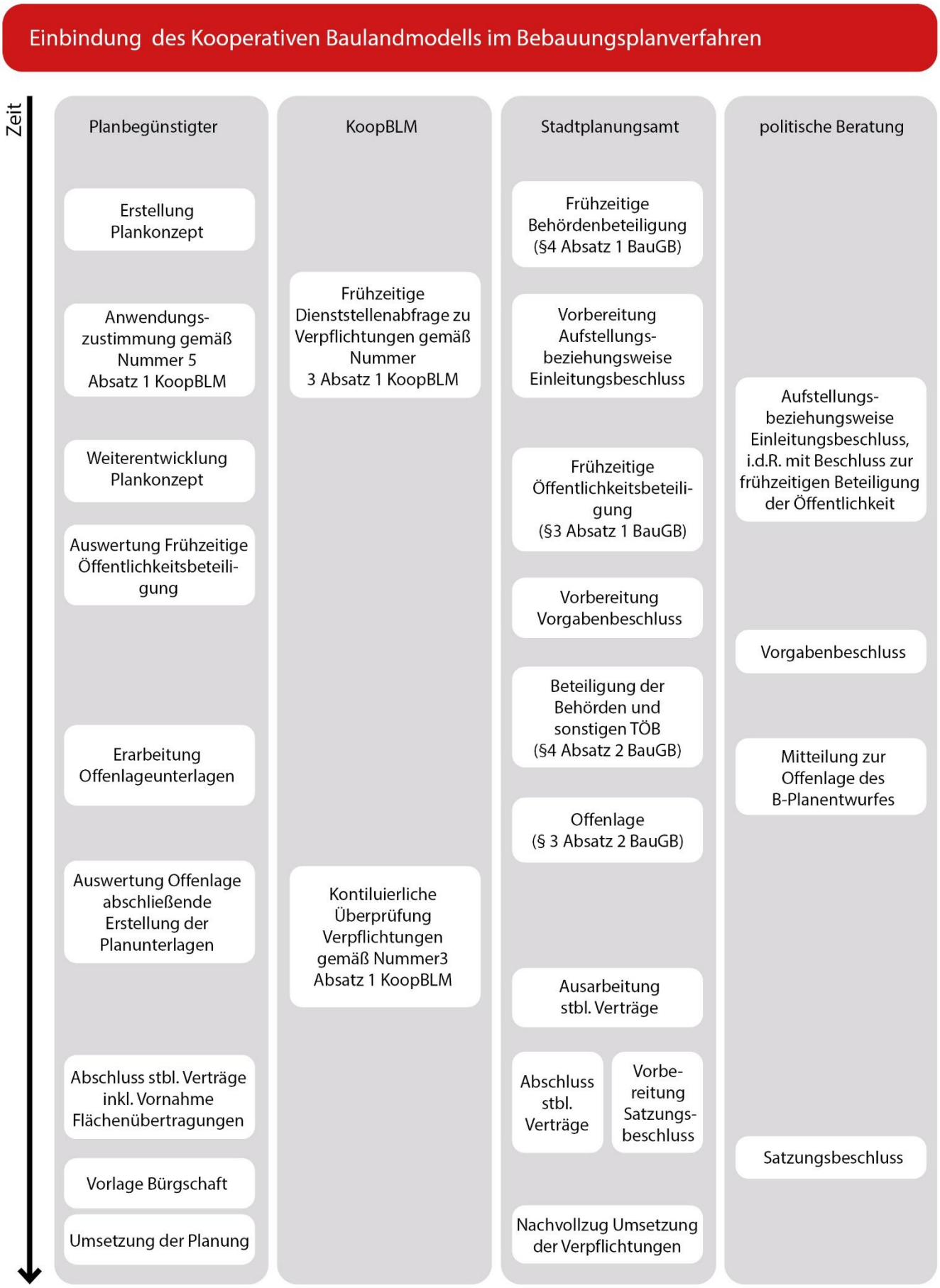

Abbildung8: Schematische Darstellung des Ablaufs einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (Beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung) (Quelle: Eigene Darstellung)

4.5 Durchführung

zu Nr. 5 KoopBLM

Die für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells erforderlichen Schritte erfolgen integriert in das jeweilige Bebauungsplanverfahren, so dass die Modellanwendung keine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens begründet. Der Ablauf einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist in Abbildung 8 beispielhaft für eine investorenfinanzierte Angebotsplanung schematisch dargestellt.

4.5.1 Ansprechpartner

zu Nr. 5 KoopBLM

Zentraler Ansprechpartner des Planbegünstigten in allen Dingen der Bebauungsplanung und damit auch für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist das jeweilige Planungsteam des Stadtplanungsamtes. Dieses bindet die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in das Verfahren ein.

In Umlegungsverfahren wird die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln eingebunden.

4.5.2 Anwendungszustimmung

zu Nr. 5 (1) bis (3) KoopBLM

Im Zuge der Vorbereitung des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses des betreffenden Bebauungsplans ist vom Planbegünstigten die verbindliche Anwendungszustimmung zu unterzeichnen. Hierin werden – soweit bekannt – die durch den Planbegünstigten im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM aufgeführt.

In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird explizit benannt, dass das Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM in den Anwendungsbereich fällt und die Anwendungszustimmung abgegeben wurde. Liegt die Anwendungszustimmung zum geplanten Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses der Stadt Köln nicht vor, so erfolgt keine politische Beratung.

Ist die Stadt Köln einzige Planbegünstigte in einem Verfahren so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Anwendungszustimmung. In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Kooperativen Baulandmodells analog angewandt werden.

Für Bebauungsplanungen gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM, die auf Betreiben der Stadt erfolgen und bei denen zum Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses noch keine Einigkeit über die Planung mit dem Planbegünstigten besteht, kann die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell auf Antrag der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell von der Pflicht zur Vorlage einer Anwendungszustimmung absehen. Dies ist in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss entsprechend kenntlich zu machen. Eine solche Situation kann sich beispielsweise ergeben, wenn die Stadt Köln ein Gebiet beplant mit dem Ziel, städtebauliche Ordnung zu erreichen beziehungsweise städtebauliche Missstände zu verhindern.

4.5.3 Ermittlung der Verpflichtungen

zu Nr. 5 (4) KoopBLM

Auf Grundlage des vorgelegten Plankonzeptes werden die Verpflichtungen des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) bis e) und g) KoopBLM im Rahmen der frühzeitigen Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses grundsätzlich ermittelt. Die Konkretisierung des Umfangs der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Koordination der Ermittlung übernimmt das Stadtplanungsamt, das vom Planbegünstigten zu Beginn des Verfahrens die erforderlichen Planungsunterlagen erhält. Grundsätzlich umfassen diese neben einem Lageplan das Plankonzept inklusive Deklaration geplanter öffentlicher und privater Flächen sowie einer Flächenbilanz mit Angabe der Gebietsgröße, nutzungsspezifischer Geschossflächenangaben und der geplanten Zahl an Wohneinheiten. Handelt es sich um ein Grundstück, das heute bereits in

Teilen wohnbaulich genutzt ist, so ist der Bestand der Geschossfläche Wohnen zu nennen.

Die abschließende Definition der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in Absprache mit den zuständigen Fachdienststellen und dem Planbegünstigten nach Abschluss und Auswertung der Offenlage. Gegebenenfalls sind die Planunterlagen auf Grundlage der Resultate der Offenlage zuvor nochmals zu überarbeiten. Die Regelungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM werden in städtebaulichen Verträgen beziehungsweise einem Durchführungsvertrag, einem Erschließungsvertrag und gegebenenfalls ergänzend erforderlichen Übertragungsverträgen getroffen.

4.5.4 Vertragsabschlüsse

zu Nr. 5 (5) KoopBLM

Nach Abschluss der Offenlage beziehungsweise vorbereitend bereits auf Grundlage der Offenlageunterlagen erfolgt im Dialog der Stadt Köln mit dem Planbegünstigten die Erstellung des städtebaulichen Vertrags, des Erschließungsvertrags beziehungsweise des Durchführungsvertrags und gegebenenfalls ergänzender Übertragungsverträge. Die Koordination für den städtebaulichen Vertrag beziehungsweise den Durchführungsvertrag liegt beim Stadtplanungsamt, für den Erschließungsvertrag und Übertragungsvertrag beim Bauverwaltungsamt.

4.6 Gesamtstädtische Koordination

4.6.1 Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

zu Nr. 6 (1) KoopBLM

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell überwacht als verwaltungsinternes, dezernatsübergreifendes Steuerungsgremium die gesamtstädtische Anwendung des Modells. Vor allem in Fällen, in denen in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme von einzelnen Regelungen des Modells gemacht werden soll, entscheidet sie. Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) arbeitet unter der Leitung des Dezernenten für Planen und Bauen. Folgende Ämter und Dienststellen gehören der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) an:

- 61 – Stadtplanungsamt
- 15 – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- 23 – Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
- 23 – Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
- 40 – Amt für Schulentwicklung
- 62 – Bauverwaltungsamt
- 67 – Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- 66 – Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung
- 57 – Umwelt- und Verbraucherschutzamt
- 56 – Amt für Wohnungswesen
- 51 – Amt für Kinder, Jugend und Familie

Bei Bedarf können weitere Ämter und Dienststellen zur Teilnahme an den Sitzungen durch die Lenkungsgruppenleitung geladen werden.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) kommt regelmäßig zur Beratung zusammen. Darüber hinaus kann sie in dringenden Bedarfsfällen einberufen werden.

Die Geschäftsführung der Lenkungsgruppe obliegt der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

4.6.2 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell

zu Nr. 6 (2) KoopBLM

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist zur gesamtstädtischen Koordination der Modellanwendung beim Stadtplanungsamt angesiedelt. Sie arbeitet vorhabenbezogen eng mit den zuständigen Planerinnen und Planern im Stadtplanungsamt sowie mit den weiteren eingebundenen Dienststellen der Stadt Köln zusammen. Darüber hinaus obliegen ihr die in Nummer 6 Absatz 2 KoopBLM benannten Aufgaben.

4.6.3 Evaluation

zu Nr. 6 (3) KoopBLM

Die Evaluation des Modells erfolgt wirkungsbezogen alle fünf Jahre ab Bekanntmachung des KoopBLM. Die Evaluationsergebnisse werden den gemäß Nummer 6 Absatz 4 KoopBLM zuständigen Gremien vorgelegt. Ausgehend von den Evaluationsresultaten werden allenfalls bestehende Anpassungs- und Fortschreibungserfordernisse des Modells benannt und aufgearbeitet. Anwendungsbegleitend erfolgt das Monitoring des Modells durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell als eine Grundlage der periodischen Evaluation.

4.7 Schlussbestimmungen

4.7.1 Stichtagregelung

zu Nr. 7 (3) KoopBLM

Für Vorhaben mit Grundstückskauf vor dem 17.03.2022 ist der freiwillige Wechsel in die angepasste Fassung der Umsetzungsanweisung möglich. Planbegünstigte eines Verfahrens erklären dies verbindlich schriftlich gegenüber der Stadt Köln.

Anhang 1

Übersicht der Änderungen:	Modellfassung 24.02.2014 KoopBLM alt	Modellfassung 10.05.2017 KoopBLM Fortschreibung
Anwendungskriterien		
Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss	- für Vorhaben mit Wohnungsbau und Aufstellungs- bzw.Einleitungsbeschluss vor dem 10.05.2017 - für Vorhaben mit Wohnungsbau und Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss ab dem 10.05.2017und Grundstückskauf zwischen dem 24.02.2014 und 22.09.2016	- 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 m² Geschossfläche (GF) Wohnen
Bodenwertermittlung	- Bodenwertsteigerung liegt vor - 1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt nach Abzug der Kosten und Lasten beim Planbegünstigten	- Keine Bodenwertermittlung - Angemessenheit durch § 11 BauGB begründet
Verpflichtungen		
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	- 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen	- 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 m² 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
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung
Übernahme von Planungskosten	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung Explizit: Durchführung von Qualifizierungsverfahren ab 75 WE/ 6.750 m² GF Wohnen
Übergangsregelung	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: - 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	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

Abbildung 9: Gegenüberstellung der Modellfassungen (Quelle: Eigene Angaben)