

## **Kooperatives Baulandmodell - Erste Fassung -**

### **Anlass:**

Seit 1998 städtebauliche Verträge im Planungsrecht verankert wurden, machen immer mehr Kommunen von den Möglichkeiten Gebrauch, mittels Abschluss dieser Verträge

- Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung der Baulandentwicklung auf Private zu übertragen,
- die Planungsbegünstigten an den städtebaulichen Folgekosten zu beteiligen und
- Bindungen für die Grundstücksnutzung zu vereinbaren, welche bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können.

Zahlreiche Kommunen in Deutschland haben dazu Baulandmodelle entwickelt, um eine grundsätzliche Strategie und eine Verfahrensvereinheitlichung festzulegen. Dazu setzt ein kommunaler Baulandbeschluss einen Rahmen für das Handeln der Verwaltung.

In Köln wird das Thema aufgrund eines Ratsauftrages bearbeitet; nach einem Städtevergleich, einem Expertengespräch und einer ersten Diskussion im Wohnungsbauforum konnten die ökonomischen Handlungsspielräume ausgelotet werden. In 2010 wurde in Zusammenarbeit mit der Universität Bonn eine Studie auf der Basis Kölner Projekte vorgelegt, die Aufschluss über zu erwartende Belastungen oder Einschränkungen der Gewinnmarge privater Investoren gab und die Wirtschaftlichkeit innerstädtischer Brachflächenentwicklung beurteilte.

Da in Köln bisher Planungsbegünstigte schon in gewissem Umfang und anteilig Folgekosten der Planung übernehmen, können für ein Kölner Modell drei wesentliche Motivationen genannt werden:

- den Anteil des geförderten Wohnungsbaues bei Wohnungsbau-Vorhaben auf mindestens 30 Prozent festzusetzen mit einer Differenzierung dieser Quote im Stadtgebiet auf die Anteile des Förderwegs A und B,
- die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten der sozialen Infrastruktur zu formalisieren sowie
- die Verhandlungswege und Planungsabläufe für potenzielle Investoren transparenter zu gestalten;

### **Erläuterung:**

#### A.: Stadtweit einheitliche Quote von 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau:

Eine stadtweit einheitliche Quote ohne Differenzierung auf den Stadtteil erleichtert den Umgang mit dem Baulandmodell und bedarf in dieser Hinsicht keiner weiteren Evaluation oder einer periodischen Anpassung und Überprüfung. Da in jedem Fall Einzelfall die Sozialverträglichkeit nachgewiesen sein muss, ist sichergestellt, dass es zu keiner Ungleichverteilung oder weiteren Schwerpunktbildung kommt.

Entscheidendes Kriterium für die Festlegung einer Förderquote ist in jedem Fall die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel. Bei der Anwendung der Förderquote in einem Baugebiet (mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau und höchstens 70% freifinanzierter Wohnungsbau) kann dies vorausgesetzt werden. Unabhängig hiervon muss für jedes Vorhaben die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel im Einzelfall geprüft und belegt werden. Ohne diese Standortprüfung ist eine Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht möglich. Eine stadtweit einheitliche Quote von mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau sichert die Gleichbehandlung der Investoren. Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

B.: Anteilige Verteilung auf Förderweg A und B auf der Grundlage des Stadtteilbezugs (s. dazu Grafik Seite 10):

In der Vergangenheit sind geförderte Wohnungen vor allem in den Stadtteilen entstanden, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete (beziehungsweise bei Eigentumswohnungen der Kaufpreis) relativ gering ist, da sich hier der Bau von Sozialwohnungen wirtschaftlich besser darstellte. In den nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau entstanden. Stadt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG, Genossenschaften und Investoren hatten hier in der Vergangenheit kaum die Möglichkeit, zu einem vertretbaren Preis Grundstücke für preiswertes Wohnen zu erwerben.

Mit dem "Kooperativen Baulandmodell" macht die Stadt Köln nun erstmals von einem Instrument Gebrauch, das geeignet ist, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Danach kann in Stadtteilen mit einem besonders hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum bei neuen Bauvorhaben eine höhere Quote vorgegeben werden als in Stadtteilen, die bereits über einen größeren Anteil geförderter Wohnungen verfügen. Die Zuweisung der unterschiedlichen Quoten zu den Stadtteilen sollte auf Grundlage von Indikatoren erfolgen, die den unterschiedlichen hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum widerspiegeln. Neben dem Anteil an geförderten Wohnungen kommen in diesem Zusammenhang die Grundstückswerte und die Angebotsmieten in Betracht, die im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung zu einem Index zusammengeführt werden könnten.

Diese räumliche Differenzierung der Förderquoten muss mit Augenmaß erfolgen. Bei den Anteilen für den Förderweg A handelt es sich um mindestens zu erbringende Anteile - vorbehaltlich einer im Rahmen der Wohnungsbauförderung erforderlichen Überprüfung der Sozialverträglichkeit des jeweiligen Standortes. Der verbleibende Rest kann, aber muss nicht mit Anteilen des Förderweges B aufgefüllt werden. Diese differenzierte Herangehensweise wird seine Wirkung aber besonders in den stark nachgefragten Lagen entfalten und hier in besonderem Maß preisdämpfend auf die Grundstückspreise wirken.

Neben der Versorgung einkommensschwacher Haushalte, die aufgrund Ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A haben, belegen Studien auch bei den mittleren Einkommen starke Engpässe im Angebot und einen hohen Bedarf an geeigneten Wohnungen. Dieser Bedarf kann über eine deutliche Verbesserung des Angebots von Wohnungen bedient werden, die als geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsbauförderung für Wohnungen der Einkommensgruppe B von den Investoren allerdings nur in geringem Umfang nachgefragt worden. Das Angebot in diesem Marktsegment könnte bei einer entsprechenden Beschlussfassung zumindest mittelfristig deutlich verstärkt werden.

Auf Mieterseite können Wohnungen aus diesem Förderweg von Haushalten bezogen werden, die nicht mehr als 40% oberhalb der Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe A liegen. Bei einem Ehepaar mit 3 Kindern sind dies 82.815,15 € brutto oder vergleichsweise bei Beamten in derselben Konstellation 70.228,21 €. Die Bewilligungsmiete beträgt nach den aktuellen Förderrichtlinien 7,15 € je qm Wohnfläche Netto-Kaltmiete. Die Zinskonditionen entsprechen den Konditionen des 1. Förderwegs, die Förderpauschale beträgt 965,- € je qm Wohnfläche.

Anders als beim sogenannten "preisgedämpften Wohnungsbau" ist bei Wohnungen für die Einkommensgruppe B über die Regelungen der sozialen Wohnraumförderung und die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen sichergestellt, dass die Wohnungen nur an berechnigte Haushalte vermittelt werden.

## 1 Anwendungsbereich

Diesem Kooperativen Baulandmodell unterliegen im Grundsatz:

- Bebauungsplanverfahren (§ 8 BauGB),
- Vorhaben bezogene Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB),
- Ergänzungssatzungen (§ 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB).

Bei Bebauungsplanverfahren wird der Aufstellungsbeschluss davon abhängig gemacht, dass die Planungsbegünstigten

- a) sich bereit erklären, die Folgekosten sozialer wie technischer Infrastruktur sowie weitere, im Kooperativen Baulandmodell festgelegte Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, vollständig oder anteilig zu übernehmen,
- b) bereit sind, bei der Erstellung von Wohneinheiten mindestens 30 % davon öffentlich gefördert zu errichten (Geschosswohnungen nach Typ A bzw. Mieteinfamilienhäuser)<sup>1</sup> sowie
- c) sich bereit erklären, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen oder gleichwertige Leistungen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu erbringen.

Die Verpflichtung zu Ziffer b) wirkt, wenn

- die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können,
- die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und
- die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

Das Kooperative Baulandmodell findet in den Fällen Anwendung, in denen durch die Planung Bodenwertzuwächse für Grundstücke **und** Kosten für die Stadt Köln entstehen, die durch die Realisierung der Planung auf den Grundstücken, für die ein Bodenwertzuwachs entsteht, **ursächlich** ausgelöst werden. Auch für Verfahren, die diese Kriterien erfüllen, in denen anteilig Flächen der Stadt Köln überplant werden, gilt das Kooperative Baulandmodell. Für Verfahren, bei denen die Stadt ausschließlich Eigentümer ist, werden die Verpflichtungen des Modells analog angewandt.

Der Bodenwertzuwachs wird ermittelt durch die Gegenüberstellung des Anfangs- und Endwertes der zu beplanenden Fläche. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten.

Beim **Anfangswert** wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Bei Nichtbaulandflächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung der Planungsbegünstigten auszugehen.

Dem wird der **Endwert** für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo, bzw. Bauerwartungsland). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung mit den Planungsbegünstigten auszugehen.

Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten wird nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben.

---

<sup>1</sup> Die Quote ändert sich an dieser Stelle entsprechend, wenn die Beschlussalternative 1, 2 oder 3 der Beschlussvorlage beschlossen wird.

Diesem Kooperativen Baulandmodell unterliegen nachstehende Planverfahren **nicht**:

- Verfahren, in denen Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorbereitet werden oder festgelegt sind (§§ 141, 142 und 165 BauGB)<sup>2</sup>

## 2 Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer der Flächen, die überplant werden sollen. An deren Stelle können sich auch die Erwerber der Flächen oder andere Berechtigte zur Übernahme der Kosten bereit erklären.

## 3 Lenkungsgruppe Koop-Bau

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells koordiniert die dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe (LK Koop-Bau), die vom Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr geleitet wird. Die LK Koop-Bau überwacht die weitere Verfahrenskoordination. Die LK Koop-Bau ist mit Entscheidungsträgern aus den wesentlichen, im Verfahren beteiligten Fachämtern besetzt (Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Amt für Wohnungswesen, Bauverwaltungsamt).

Soweit sich die LK Koop-Bau in besonders gelagerten Einzelfällen für eine Abweichung von den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells ausspricht, ist dies im Aufstellungsbeschluss entsprechend kenntlich zu machen und gesondert zu begründen. Die entsprechende Beschlussvorlage wird dem Ausschuss für Soziales und Senioren zur Beratung vorgelegt, die Entscheidungsbefugnis liegt nach den Zuständigkeitsregelungen beim Stadtentwicklungsausschuss.

## 4 Grundsatz der Angemessenheit

Die Angemessenheit ist Grundlage für die Kostentragung/Kostenbeteiligung. Den Planungsbegünstigten soll mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Planungsbegünstigten übernehmen die Kosten, die **ursächlich** durch die Planung ausgelöst werden.

## 5 Nachstehende Kosten / kostenrelevante Verpflichtungen und Lasten werden übertragen

- 5.1 Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Fachplanungen, Kosten für externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planrechts wie archäologische Untersuchungen etc.), Kosten im Rahmen der und für Bürgerbeteiligungsverfahren sowie Kosten bzw. Gebühren für die einvernehmliche gesetzliche Umlegung.
- 5.2 Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Verkehrsflächen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, soweit sie von der Stadt Köln unterhalten werden müssen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, soweit diese auch dem Ausgleich der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.
- 5.3 Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen, Immissionsschutzanlagen, soweit diese von der Stadt Köln zu finanzieren wären, Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und die Herrichtung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Vorhaben zugeordnet sind.

---

<sup>2</sup> Sie haben ohnehin zum Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und enthalten zur Durch- und Umsetzung ausreichende Rechtsinstrumentarien

- 5.4** Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung von Kindertagesstätten und Grundschulen oder Ablösung dieser Verpflichtung durch einen pauschalierten Finanzierungsbeitrag in Höhe von 74.-€/qm je Geschossfläche Wohnungsbau. Kindertagesstätten müssen nicht in jedem Fall der Stadt Köln übereignet werden. Im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden.
- 5.5** Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit sie die generelle Verpflichtung zum Erhalt übersteigen.
- 5.6** Anteil des geförderten Wohnungsbaues  
Der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau - Einkommensgruppe A - zu bindenden Geschossfläche beträgt mindestens **30 % des neugeschaffenen Baurechts**, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist<sup>3</sup>. Ziel ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Diese Verpflichtung wirkt, wenn

- die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können,
- die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und
- die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

Die anteilige Verteilung auf den Förderweg A und B erfolgt entsprechend der Einordnung des Stadtteils in die Status-Indizes „geringer Anteil an preiswertem Wohnraum“, durchschnittlicher Anteil an preiswertem Wohnraum“ sowie „höheres Angebot an preiswertem Wohnraum“ (s. Grafik Kooperatives Baulandmodell: Förderquote und stadtteilbezogene Anteile, S. 11).

Eine Übernahme von weiteren Kosten oder kostenrelevanten Verpflichtungen wird nicht gefordert werden. Die Regelung der Details erfolgt in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen.

## **6 Sicherung städtebaulicher Qualität im kooperativen Baulandmodell:**

Neben einer Festlegung auf Quoten des geförderten Wohnungsbaues und der Übernahme der durch das Planverfahren verursachten Kosten ist die Sicherung eines städtebaulichen Qualitätsstandards ein Teil der Verantwortlichkeit, die der Planungsbegünstigte übernimmt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung Kölns werden Qualitätsziele und Mindeststandards als Teil dieses Modells formuliert. Hierzu zählen sowohl Wettbewerbe als Vorbereitung der Bauleitplanung wie auch konzeptionelle Vorgaben zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden. Ziel ist eine ansprechende, stadträumliche Passung der Vorhaben in Verbindung mit einer verträglichen städtebaulichen Dichte, einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt, einer Qualifizierung der Freiflächen oder auch eine gebäudebezogene Begrünung, die klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern und der Einsatz regenerativer Energien.

## **7 Bauverpflichtung:**

Es wird grundsätzlich eine Bauverpflichtung binnen 3 (drei) Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes nach den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes verlangt.

## **8 Nachweis der Angemessenheit**

Eine Überprüfung der Angemessenheit der unter Ziffer 5 aufgeführten Verpflichtungen und Lasten ist in der Regel nicht vorgesehen. Sollte im Einzelfall von den Vorhabenträgern eine Überprüfung der Angemessenheit verlangt werden, wird bis zur Vorlage konkreter, nachvollziehbarer Kostangaben durch den Vorhabenträger von nachfolgenden pauschalierten bzw. geschätzten gebietsbezogenen Kostenansätzen in der Angemessenheitsprüfung ausgegangen:

---

<sup>3</sup> Die Quote ändert sich an dieser Stelle entsprechend, wenn die Beschlussalternative 1, 2 oder 3 der Beschlussvorlage beschlossen wird.

<b>Maßnahme</b>	<b>Kostenansatz</b>
Städtebauliche Planung (Wettbewerbe, Bebauungsplan-Erstellung usw.)	<b>Ansatz für Renditeverzicht</b> Ansatz nach HOAI
Beseitigung grundstücksbezogener Lasten (Bodensanierung, Abbrüche usw.) <sup>4</sup>	Kostenschätzung
Unentgeltliche Übertragung von Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen	Nach Anfangswert Boden
Erschließungsstraßen mit Kanal	150,00 €/m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	40,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahmen Grün	6,00€/m <sup>2</sup>
Soziale Infrastruktur (Anteil KiTa und Grundschule)	74,00 €/m <sup>2</sup> GF Wohnen
Geförderter Wohnungsbau	Differenz 400,00 €/GF zu Verkehrswert

## 9 Grundzustimmung und Grundvereinbarung

Die Grundzustimmung und die Grundvereinbarung sind wesentliche Schritte im Rahmen des Verfahrens.

An folgenden Punkten ist die Mitwirkung der Planungsbegünstigten von besonderer Bedeutung:

- die Erklärung der **Grundzustimmung**. Sie ist noch keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme der Kosten (die zu diesem Zeitpunkt noch nicht oder noch nicht hinreichend bekannt sind), sondern lediglich die Zusicherung der grundsätzlichen Bereitschaft, die Kosten – nach deren Konkretisierung und Prüfung – zu übernehmen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Einleitung des Planverfahrens (Aufstellungsbeschluss).

Im Rahmen der Grundzustimmung haben sich die Planungsbegünstigten zu verpflichten, nach Durchführung des Einleitungsverfahrens und vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.

- die Vertragsverhandlungen münden in die **Grundvereinbarung**. Diese ist die verbindliche Zusage zur Erfüllung der Vertragsinhalte einschließlich der Kostenübernahme; sie sollte vor der Offenlage des Bebauungsplanes vorliegen.

Mit der Grundvereinbarung wird die Verfahrensart rechtlich bindend festgelegt. Folgende Verfahrensarten kommen ggf. auch in Kombination miteinander in Betracht:

- a) städtebaulicher Vertrag
- b) private Umlegung
- c) (einvernehmliches) gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB

zu a) Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen oder wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist. Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt (siehe Ablaufschema 1).

zu b) Eine private Umlegung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und eine privatrechtliche Einigung zwischen den Beteiligten aussichtsreich ist. Eine notarielle Form ist erforderlich.

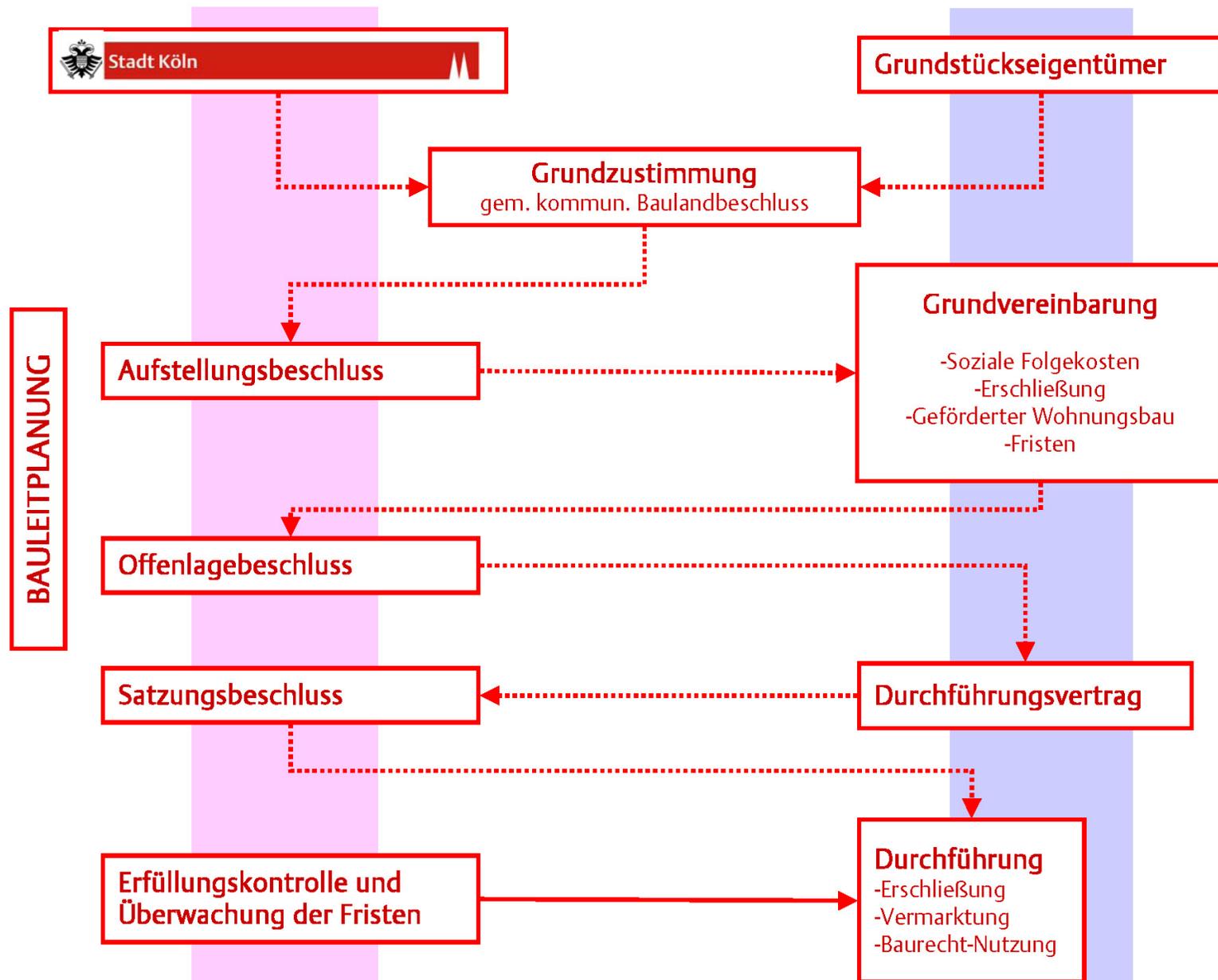
<sup>4</sup> Ob die Werte von Gebäuden, die der Planung entgegenstehen, sowie Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten und für die Freistellung von Grundstückslasten als Kosten berücksichtigt werden können, muss der Prüfung im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Zu c) Mit dem Umlegungsverfahren steht ein Instrument zur Verfügung, das in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist – vor allem, wenn es im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt wird. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren - angelehnt an den Münchener Weg zur sozialgerechten Bodennutzung - bietet sich an, wenn die bisherigen Grundstückszuschnitte der Verwirklichung der Planung entgegenstehen. Die Eigentümer erklären vorab ihr Einverständnis mit dem Umlegungsplan, bestehend aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit den sonstigen Regelungen. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten. Mit Rechtskraft des Umlegungsplanes wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (siehe Ablaufschema 2).

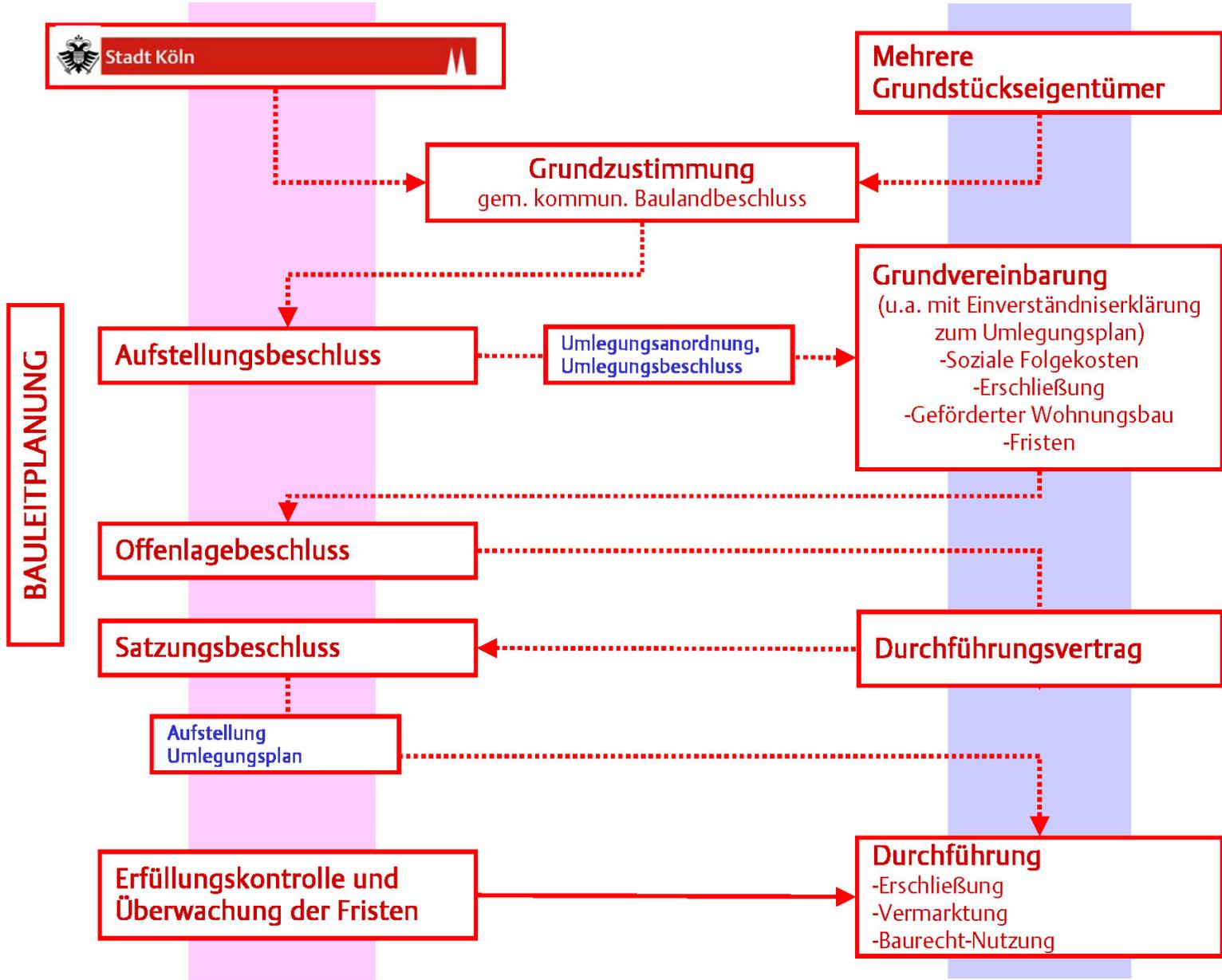
Die in der Grundvereinbarung auf der Grundlage des kommunalen Baulandbeschlusses vereinbarten Geldleistungen (Kostenbeteiligungen) werden ebenfalls mit Rechtskraft des Umlegungsplanes fällig und über die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den entsprechenden Fachämtern zur Realisierung der damit verbundenen Vorhaben zur Verfügung gestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren in der Regel die Stadt Köln der Maßnahmenträger zur Entwicklung des Baugebietes ist.

Für die Eigentümer bzw. Planungsbegünstigten fallen keine Notar-, Vermessungs- und Grundbuchkosten an, im Regelfall auch keine Grunderwerbsteuer.

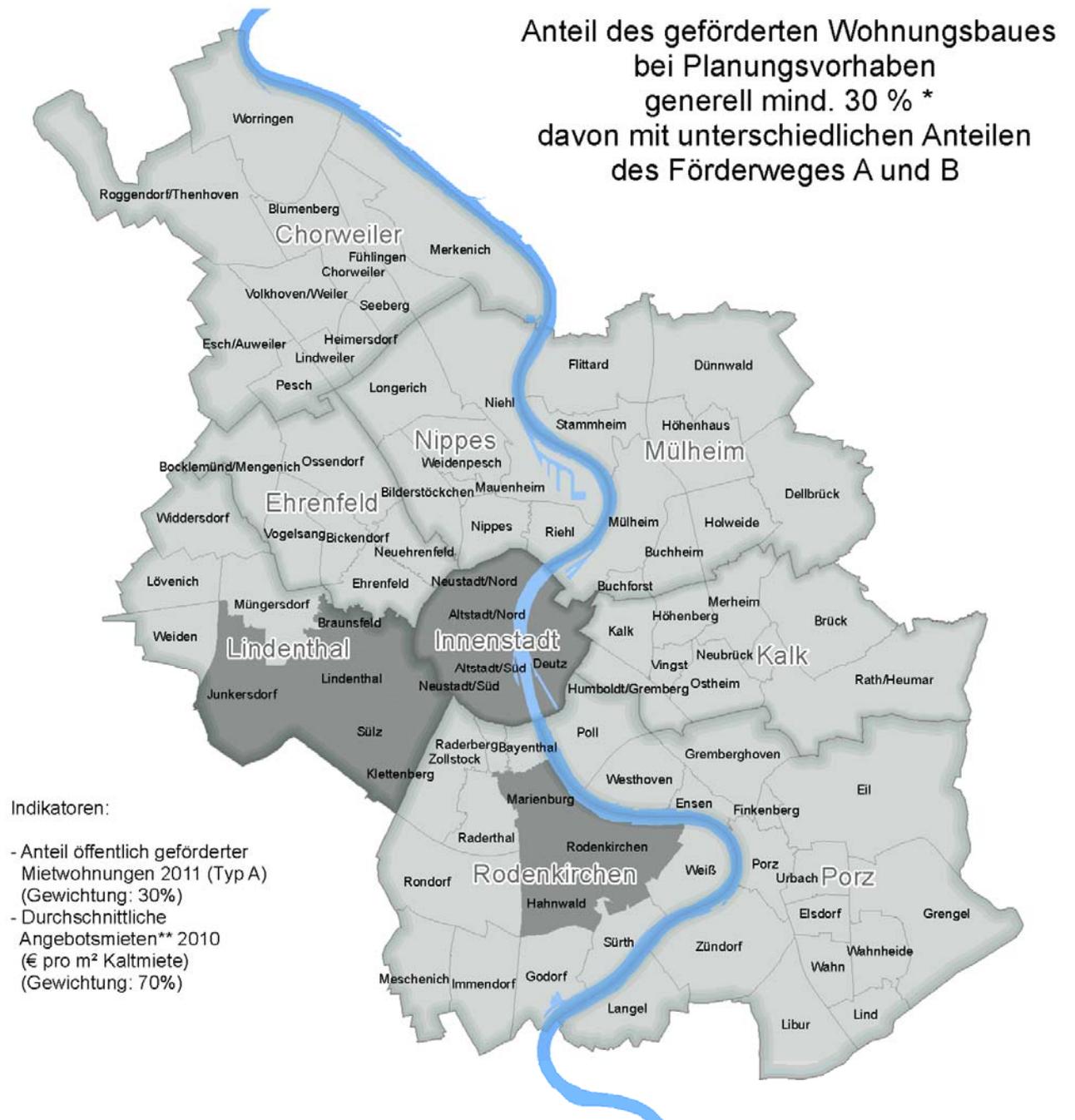
ABLAUFSHEMA 1 bei einem einzelnen Planungsbegünstigten



**ABLAUFSHEMA 2 bei mehreren Planungsbegünstigten**



## Kooperatives Baulandmodell - Förderquote und stadtteilbezogene Förderwege



### Status-Index

#### "Preiswerten Wohnraum schaffen"

- geringeres Angebot an preiswertem Wohnraum
- durchschnittliches/höheres Angebot an preiswertem Wohnraum

#### Anteil Förderweg

- 100 % Förderweg A
- mind. 50 % Förderweg A, Rest Förderweg B

Index Köln=90

\* Vorbehaltlich der Sozialverträglichkeit des Einzelstandortes

\*\*Quelle: Empirica - Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) / Quaestio für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen Köln

Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen und Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## **Begründung der Beschlussalternative 1 einer stadtweit einheitlichen Quote von 30 % Anteil an geförder- tem Mietwohnungsbau**

Eine stadtweit einheitliche Quote ohne Differenzierung auf den Stadtteil erleichtert den Umgang mit dem Baulandmodell und bedarf in dieser Hinsicht keiner weiteren Evaluation oder einer periodischen Anpassung und Überprüfung. Da in jedem Fall Einzelfall die Sozialverträglichkeit nachgewiesen sein muss, ist sichergestellt, dass es zu keiner Ungleichverteilung oder weiteren Schwerpunktbildung kommt.

Entscheidendes Kriterium für die Festlegung einer Förderquote ist in jedem Fall die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel. Bei der Anwendung der Förderquote in einem Bau-  
gebiet (mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau und höchstens 70% freifinanzierter Wohnungsbau) kann dies vorausgesetzt werden. Unabhängig hiervon muss für jedes Vorhaben die Sozialverträglichkeit für das Quartier bzw. das Stadtviertel im Einzelfall geprüft und belegt werden. Ohne diese Standortprüfung ist eine Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht möglich. Eine stadtweit einheitliche Quote von mindestens 30% öffentlich-geförderter Wohnungsbau sichert die Gleichbehandlung der Investoren.

Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

## **Begründung der Beschlussalternative 2 zur räumlich differenzierten Quote von 25% bis 35 % für den öf- fentlich-geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Köln**

In der Vergangenheit sind geförderte Wohnungen vor allem in den Stadtteilen entstanden, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete (bzw. bei Eigentumswohnungen der Kaufpreis) relativ gering ist, da sich hier der Bau von Sozialwohnungen wirtschaftlich besser darstellte. In den nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau entstanden. Stadt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG, Genossenschaften und Investoren hatten hier in der Vergangenheit kaum die Möglichkeit, zu einem vertretbaren Preis Grundstücke für preiswertes Wohnen zu erwerben.

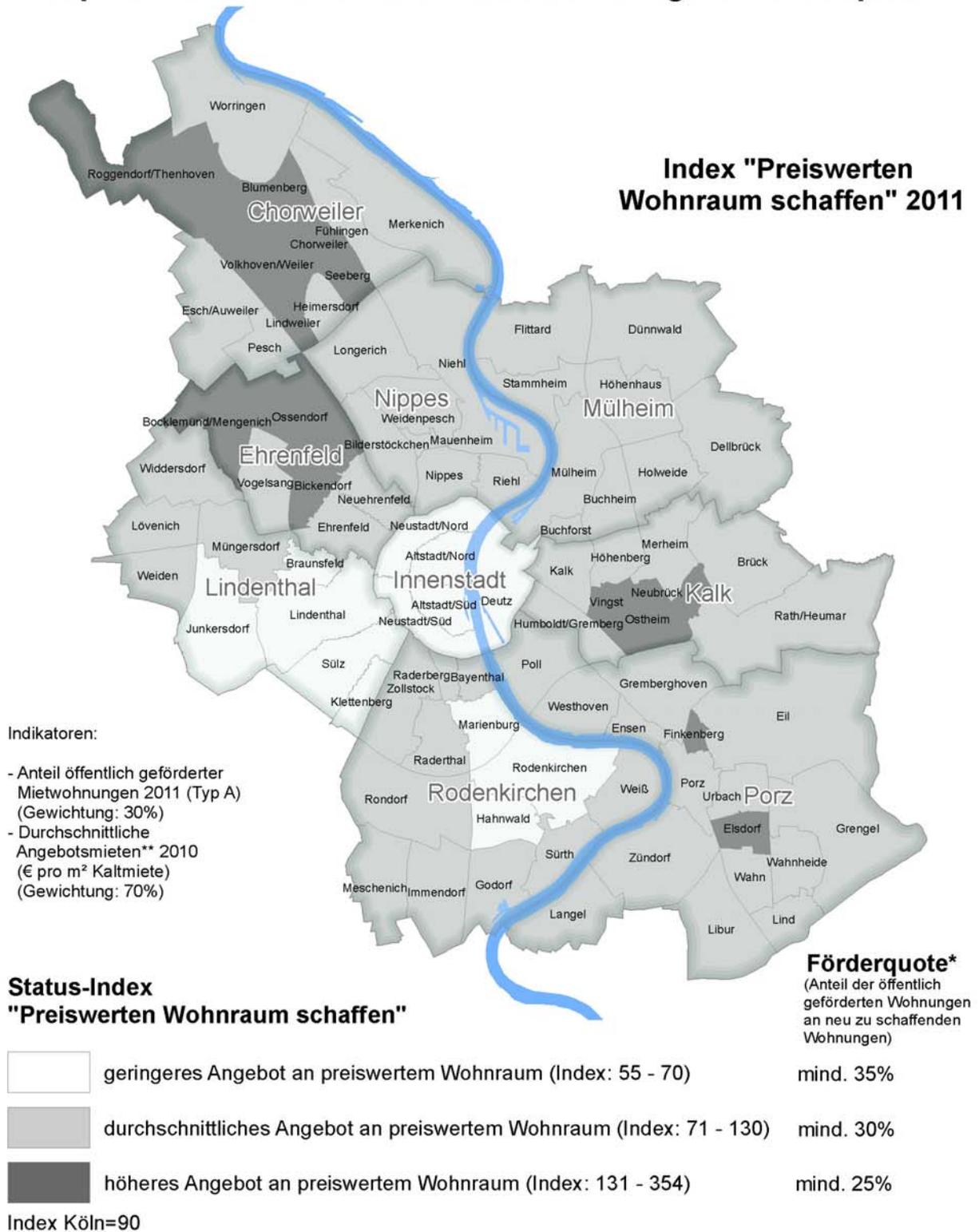
Mit dem Kooperativen Baulandmodell macht die Stadt Köln nun erstmals von einem Instrument Gebrauch, das geeignet ist, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Danach kann in Stadtteilen mit einem besonders hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum bei neuen Bauvorhaben eine höhere Quote vorgegeben werden als in Stadtteilen, die bereits über einen größeren Anteil geförderter Wohnungen verfügen. Die Zuweisung der unterschiedlichen Quoten zu den Stadtteilen sollte auf Grundlage von Indikatoren erfolgen, die den unterschiedlichen hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum widerspiegeln. Neben dem Anteil an geförderten Wohnungen kommen in diesem Zusammenhang die Grundstückswerte und die Angebotsmieten in Betracht, die im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung zu einem Index zusammengeführt werden könnten.

Diese räumliche Differenzierung der Förderquoten muss mit Augenmaß erfolgen. Aus diesem Grund enthält der Alternativvorschlag differenzierte Förderquoten von 25%, 30% und 35%. Aufgrund der verbindlichen, nach Stadtteilen zugewiesenen Quote besteht für die Investoren im Vorfeld der Projektierung Klarheit, welcher Anteil umgesetzt werden muss.

Bei den Quoten handelt es sich um mindestens zu erbringende Anteile – vorbehaltlich einer im Rahmen der Wohnungsbauförderung erforderlichen Überprüfung der Sozialverträglichkeit des jeweiligen Standortes. Im Hinblick auf die Mengenwirkung ergibt sich kein relevanter Unterschied zur Festlegung einer einheitlichen Quote für das gesamte Stadtgebiet. Die differenzierte Herangehensweise wird seine Wirkung aber besonders in den stark nachgefragten Lagen entfalten und hier in besonderem Maß preisdämpfend auf die Grundstückspreise wirken.

Aus rechtlicher Sicht ist bestätigt, dass eine Differenzierung der Förderquote nach Stadtteilen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Segregation gerechtfertigt und zulässig ist. Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.

## Kooperatives Baulandmodell - stadtteilbezogene Förderquote



\* Vorbehaltlich der Sozialverträglichkeit des Einzelstandortes

\*\*Quelle: Empirica - Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) / Quaestio für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen Köln

Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen und Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## **Begründung der Beschlussalternative 3 zum Anteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau - Einkommensgruppe A - und 20 % an gefördertem Wohnungsbau - Einkommensgruppe B**

Neben der Versorgung einkommensschwacher Haushalte, die aufgrund Ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A haben, belegen Studien auch bei den mittleren Einkommen starke Engpässe im Angebot und einen hohen Bedarf an geeigneten Wohnungen. Dieser Bedarf kann über eine deutliche Verbesserung des Angebots von Wohnungen bedient werden, die als geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsbauförderung für Wohnungen der Einkommensgruppe B von den Investoren allerdings nur in geringem Umfang nachgefragt worden. Das Angebot in diesem Marktsegment könnte bei einer entsprechenden Beschlussfassung zumindest mittelfristig deutlich verstärkt werden.

Auf Mieterseite können Wohnungen aus diesem Förderweg von Haushalten bezogen werden, die nicht mehr als 40% oberhalb der Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe A liegen. Bei einem Ehepaar mit 3 Kindern sind dies 82.815,15 € brutto oder vergleichsweise bei Beamten in derselben Konstellation 70.228,21 €. Die Bewilligungsmiete beträgt nach den aktuellen Förderrichtlinien 7,15 € je qm Wohnfläche Netto-Kaltmiete. Die Zinskonditionen entsprechen den Konditionen des 1. Förderwegs, die Förderpauschale beträgt 965,- € je qm Wohnfläche.

Anders als beim sog. „preisgedämpften Wohnungsbau“ ist bei Wohnungen für die Einkommensgruppe B über die Regelungen der sozialen Wohnraumförderung und die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen sichergestellt, dass die Wohnungen nur an berechnigte Haushalte vermittelt werden. Die Angemessenheit aller Forderungen muss anerkannt bzw. nachgewiesen sein.