

**Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise;  
hier: Beantwortung der Fragen aus der Sondersitzung des Wohnungsbauforums vom 24.6.2013**

Aus der genannten Sitzung heraus wurden folgende Fragen gestellt:

**Diskussion des  
Kooperativen  
Baulandmodells Köln**

Die Beschlussvorlage wurde in den Stadtentwicklungsausschuss am 11.07.2013 eingebracht. Wegen Verfristung wurde die Beratung zurückgestellt und wird nunmehr erstmalig im September beraten.

In der Diskussion zu dem vorgestellten Modell werden aus dem Kreis der Anwesenden die folgenden Hinweise geäußert und Fragen gestellt (Antworten sind jeweils kursiv aufgeführt):

Es wird angeregt, in der Beschlussvorlage die Details aus der Anlage in den eigentlichen Beschlusstext mit aufzunehmen.

*Antwort der Verwaltung: Beschlussvorschlag und Anlage haben unterschiedliche Funktion, gehören aber im Beratungsprozess zusammen. Erst nach Abschluss des Beratungsvorgangs erlangt die Anlage als Kooperatives Baulandmodell seine Eigenständigkeit. Es ist üblich, den Beschlusstext und die Begründung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und detaillierte Ergänzungen, Pläne, Erläuterungen oder Alternativen in den Anlagen abzuhandeln.*

Es wird hinterfragt, ob die beiden Themen der „Beteiligung der Investoren an den Erschließungskosten“ sowie die „Festlegung einer Quote für den geförderten Wohnungsbau“ in einem oder in zwei Beschlüssen behandelt werden sollten.

*Antwort der Verwaltung: Die Möglichkeit besteht, wird aber seitens der Verwaltung nicht empfohlen, da sie thematisch einen Block bilden, der mit der Überschrift „sozialgerechte Bodennutzung“ versehen ist.*

Die Teilnehmer des Wohnungsbauforums halten eine Präzisierung des Modells, insbesondere eine Konkretisierung des Umsetzungsverfahrens für erforderlich.

*Antwort der Verwaltung: Das Modell ist im Rahmen des Möglichen bewusst einfach, verständlich und übersichtlich gehalten. Wie in der Beschlussvorlage genannt, wird sich die Verwaltung nach Beschlussfassung eine Verfahrensvorschrift geben, die sich im Wesentlichen an den bereits vorhandenen Richtlinien anderer Städte orientieren wird, die auf mehrjährige Erfahrungen zurückblicken können. Sie basiert auf dem im Modell dargestellten Verfahrensschema. Geregelt werden sollen u.a.*

- weitere Details zur Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
- Anforderungen an die Planungskonzepte, die zu Beginn der Verfahren vorzulegen sind
- Anforderungen an die Kostennachweise, die bei Geltendmachung der Nicht-Angemessenheit vorzulegen sind.

---

*Aus dem Kontext des Wohnungsbauforums heraus wurde aber deutlich, dass zum Thema „Lenkungsgruppe KoopBau“ und deren Funktion noch erläuternde Hinweise gegeben werden mussten. Diese sind in die Überarbeitung des Modells eingefügt worden.*

Aus Sicht der Teilnehmer des Wohnungsbauforums ist es unabdingbar, die Bezugsgrößen bei der Quote klar zu definieren: Wird Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten oder auf die Bruttogeschossfläche genommen?

*Antwort der Verwaltung: Die Quote bezieht sich auf die Geschossfläche.*

Es wird angeregt, die Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zunächst geringer anzusetzen (20-25 %) und ggf. nach einer Evaluation anzupassen. Zur Höhe der Quoten gilt es, gemeinsam getragene Lösungen zu finden.

*Antwort der Verwaltung: Die voreingestellte Quotierung beruht auf der dringenden Notwendigkeit, die Anzahl geförderter Wohnungen im Stadtgebiet wieder zu erhöhen. Wie in der Beschlussvorlage genannt, soll nach Ablauf von zwei Jahren eine Evaluation vorgenommen werden. Der Lenkungsgruppe KoopBau und ihren Erfahrungen in Steuerungsnotwendigkeiten und Anpassungserfordernissen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.*

Es wird angeregt, keine Vorgabe zu einer Wahl zwischen dem Förderweg A oder B zu machen.

*Antwort der Verwaltung: Aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen hat insbesondere die Realisierung von Wohnungen nach dem Förderweg A eine besondere Bedeutung. Ebenso wichtig ist die Verteilung der geförderten Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.*

Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Bagatellgrenze für kleinere Vorhaben eingeführt werden kann, wie z. B. erst ab 100 Wohneinheiten.

*Antwort der Verwaltung: Eine Untergrenze war zunächst nicht vorgesehen, da die Richtlinie ohnehin erst dann greift, wenn ein Planerfordernis gegeben ist, womit gleichzeitig in der Regel auch größere Bauvorhaben verbunden sind. Nach den geführten Diskussionen und fachlichen Würdigungen der Anregungen ist die Verwaltung der Meinung, dass die Einführung einer Untergrenze von zwanzig Wohneinheiten sinnvoll ist.*

Es wird die Notwendigkeit des kooperativen Baulandmodells gesehen, um die bestehenden Probleme der Segregation in Köln in den Griff zu bekommen. Angemerkt wird jedoch auch, dass als Alternative zur Objektförderung grundsätzlich auch das Modell der Subjektförderung diskutiert werden könnte.

*Antwort der Verwaltung: Bereits heute ist die Subjektförderung (KdU, Wohngeld) eine wesentliche Grundlage der Wohnungspolitik. Während die Subjektförderungen in den letzten Jahren, verbunden mit erheblichen finanziellen Belastungen der Kommunen, zugenommen haben, ist der Anteil der Objektförderung stark*

---

*zurück gegangen. Diesen gilt es nun zu stärken. Ein wesentliches Element hierfür ist das Kooperative Baulandmodell. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Subjektförderung durch ihre Personenbezogenheit keinen neuen Wohnraum schafft und dass die öffentliche Hand für die eingesetzten öffentlichen Mittel keinen realen Gegenwert erhält.*

Das Modell sollte nicht statisch ausgestaltet sein und ausschließlich den Status-quo berücksichtigen. Wünschenswert wäre ein dynamisches Modell, welches auch auf weiter steigende Bodenpreise reagiert.

*Antwort der Verwaltung: Da das Modell immer auf den aktuellen Wohnungs- und Bodenmarkt aufsetzt, ist es keinesfalls statisch, sondern muss seine Praktikabilität in jedem Einzelfall nachweisen und behaupten. Insbesondere in der zweijährigen Erprobungszeit ist hier sehr aufmerksam hinzuschauen, wie das Modell und der Markt aufeinander reagieren.*

Das Modell sollte insbesondere für die Anwendung auf bereits vorgennutzten und wiederzunutzenden Flächen ausgestaltet sein. Auch sollte es Nachverdichtungen nicht erschweren.

*Antwort der Verwaltung: Das Modell umfasst alle Verfahren, in denen Planungsrecht geschaffen wird. Abgestellt wird dabei auf das zusätzlich zu schaffende Planungsrecht (Beispiel: Besteht in einem Baugebiet bereits Planungsrecht für z.B. 50 Wohneinheiten und sollen über einen VEP 100 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden, gelten die Regelungen nur für die zusätzlichen 100 Wohneinheiten).*

Es sollte klar geregelt werden, ab wann das Modell für welche Projekte gilt. Aus dem Kreis des Wohnungsbauforums werden Übergangsregelungen bis zur Anpassung des Marktes empfohlen, z.B. für Bauflächen, die vor Beschlussfassung zum Kooperativen Baulandmodell erworben wurden und in denen bereits die Kosten für Wohnbauerwartungsland berücksichtigt werden mussten.

*Antwort der Verwaltung: Das Modell gilt für alle planungsbedürftigen Wohnbauvorhaben mit der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln ab der Bereitstellung von 30 Wohneinheiten. B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse werden ab diesem Zeitpunkt nur noch zur Beschlussfassung vorgelegt, wenn sich die Vorhabenträger mit den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells einverstanden erklären. Über Ausnahmen entscheidet die Lenkungsgruppe KoopBau. Für B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse, die vor der Entscheidung zum Kooperativen Baulandmodell gefasst wurden, gilt das Modell nicht.*

*Als Übergangsregelung ist vorgesehen, dass bei Vorhaben, für die das Kooperative Baulandmodell anzuwenden ist, bei denen aber die Bauflächenankäufe vor der Beschlussfassung des Rates zum Kooperativen Baulandmodell erfolgt sind, eine reduzierte Form des Modells Anwendung findet: Der Anteil des geförderten Wohnungsbaues wird statt auf 30 % auf 20 % gesetzt, der Anteil der Kostenbeteiligung an den sozialen*

---

*Infrastrukturkosten von zwei Drittel auf ein Drittel gesenkt.*

Das vorgestellte Modell soll überall dort Anwendung finden, wo per politischem Beschluss ein neues, erweitertes Planrecht geschaffen wird. Für Verfahren nach §34 BauGB findet das Modell demnach keine Anwendung. Mittelfristig ist eine preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücksmarkt zu erwarten.

*Antwort der Verwaltung: Es ist richtig: Im baulichen Innenbereich (§34 BauGB) kann das Modell aufgrund der Rechtslage keine Anwendung finden.*

Den Teilnehmern des Wohnungsbauforums ist es wichtig, dass ein klares und eindeutiges Modell angewandt wird, welches die Kalkulierbarkeit der Bauvorhaben gewährleistet. Dazu ist es notwendig darzulegen, wie sich Anfangs- und Endwerte des Wertzuwachses berechnen.

Wird z.B. bei einem erweiterten Baurecht die Differenz der mehr zu bauenden Wohnungen oder deren Gesamtzahl in die Berechnung einbezogen?

*Antwort der Verwaltung: Bei einem erweiterten Baurecht wird ausschließlich auf das zusätzlich zu schaffende Planungsrecht abgestellt.*

In Bezug auf den Nachweis der Angemessenheit wird angemerkt, dass der in der Anlage zur Beschlussvorlage aufgeführte Kostenansatz für den geförderten Wohnungsbau mit einer Differenz von 400 €/ GF zum Verkehrswert nicht in allen Lagen anzuwenden ist. Empfohlen wird, beim Nachweis der Angemessenheit vorsichtig vorzugehen.

Die gewünschte Anwendung des Modells sollte nicht dazu führen, dass Verfahren anstatt nach §34 BauGB nach §30BauGB behandelt werden und es somit zu einer Verzögerung der Abläufe kommt.

*Antwort der Verwaltung: Ob ein Planerfordernis vorliegt, entscheidet sich anhand der gegebenen städtebaulichen Situation. Dies wird unabhängig von der Existenz eines Baulandbeschlusses beurteilt.*

Die geplanten Regelungen zur Beteiligung der Vorhabenträger an der sozialen Infrastruktur sollten noch einmal präzisiert werden. Die Vorhabenträger und Entwickler hätten nicht das Interesse, soziale Infrastruktur im Eigentum zu behalten und zu bewirtschaften.

*Antwort der Verwaltung: Nach intensiver Fachdiskussion, nochmaliger Überprüfung und unter Wertung aktueller Modellrechnungen wird der Anteil der zu übernehmenden Kosten für die kausal ausgelöste soziale Infrastruktur auf zwei Drittel (66 %) herabgesetzt, also von 74,-€ auf 49,-€/m<sup>2</sup>GF. Es ist grundsätzlich vorgesehen, dass die Gemeinbedarfsflächen kosten- und lastenfrei auf die Stadt Köln übertragen werden und zusätzlich die Infrastrukturkostenpauschale in Höhe von 49,-€/m<sup>2</sup>GF gezahlt wird. Für den Bau der Einrichtungen ist die Stadt Köln verantwortlich (entweder baut und betreibt sie selber oder schaltet Dritte, zu denen auch der Vorhabenträger gehören kann, ein).*

---

Das gleiche gilt für die Anforderungen an die technische Infrastruktur. Der Forderungskatalog sollte abschließend und eindeutig sein.

*Antwort der Verwaltung: Der Katalog zur Kostenbeteiligung ist abschließend. Im Hinblick auf die technische Infrastruktur gilt, dass die Planungsbegünstigten die durch das Bauvorhaben erforderliche innere technische Erschließung durchzuführen, bzw. die Kosten dafür zu übernehmen haben, und, falls kausal mit dem Planvorhaben verbunden, ergänzend die Durchführung oder Kostenübernahme für die Anpassung der äußeren Erschließung zu tragen haben.*

Aus dem Kreis der Wohnungswirtschaft wird die Gefahr gesehen, dass das Modell –zumindest in der Anfangszeit- die Mieten und Verkaufspreise im freifinanzierten Wohnungsbau verteuern wird. Es ist zu befürchten, dass bei zunächst gleich hoch bleibenden Bodenpreisen der Renditeverzicht im öffentlich-geförderten Wohnungsbau auf den freifinanzierten Wohnungsbau aufgeschlagen wird und in diesem Segment letztlich die Mieten steigen werden. Das Modell sei zu teuer, nicht kalkulierbar und rechtsunsicher. Es werde zu einem Stillstand im Wohnungsbau kommen, da heute wegen der unsicheren Situation niemand Grundstücke kaufen werde, ohne die zukünftigen Konditionen zu kennen. Übergangsregelungen seien erforderlich.

*Antwort der Verwaltung: Um den Vorhabenträgern Planungs- und Kalkulationssicherheit zu geben, ist die oben beschriebene Übergangsregelung vorgesehen. Die Befürchtung, dass die Renditeverzichte im öffentlich-geförderten Wohnungsbau auf die Mieten und Verkaufspreise im freifinanzierten Wohnungsbau aufgeschlagen werden könnten, geht davon aus, dass die Marktpreise, die heute im freifinanzierten Wohnungsbau erzielt werden, noch nicht ausgereizt sind. Ob diese Annahme zutrifft, bleibt abzuwarten.*

Es wird die Gefahr gesehen, dass bei einer zu hohen Regelungsdichte die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft geringer wird und damit das Modell bei dem vorhandenen großen Wohnungsbedarf in Köln kontraproduktiv wirkt. Letztlich werde das Gegenteil erreicht von dem was angestrebt war.

*Antwort der Verwaltung: Die Erfahrungen aus anderen Städten (bundesweit ca. 140) zeigen, dass dies nirgendwo eingetreten ist.*

Einige Teilnehmer erwarten mittelfristig eher eine preisdämpfende Wirkung des Modells.

Den Teilnehmern des Wohnungsbauforums ist es wichtig, ein möglichst einfaches, eindeutiges und für alle gleich anzuwendendes Modell für Köln zu entwickeln. Aus diesem Grund sollte auf Differenzierungen innerhalb des Modells so weit als möglich verzichtet werden. Zentrale Elemente sollten die Aspekte Transparenz und Planungssicherheit sein.

Eine ausführliche Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen wird der Verwaltung zur

---

Verfügung gestellt. Ebenso eine Beispielkalkulation eines Vorhabens mit und ohne Anwendung des Kooperativen Baulandmodells. Über die Verwaltung ist zudem Prof. Kötter gebeten worden, eine solche Beispielrechnung in den Beratungsprozess einzubringen. Vorgesehen ist, den Teilnehmern des Wohnungsbauforums eine Auflistung der aufgeworfenen Fragestellungen mit den jeweiligen Antworten der Verwaltung dem Wohnungsbauforum in einer noch zu terminierenden Sondersitzung zur Verfügung zu stellen.

*Antwort der Verwaltung: Die Verwaltung steht in Kontakt mit Herrn Professor Kötter; sobald die Beispielrechnung vorliegt, wird sie den Teilnehmern des Wohnungsbauforums zur Verfügung gestellt.*

---

Dank der konstruktiven Diskussionsbeiträge aus dem Wohnungsbauforum und weiteren Quellen hat die Verwaltung das Baulandmodell überarbeitet und auch um Absätze ergänzt, die zum besseren Verständnis beitragen sollen. Das Ergebnis wird in einer gesonderten Anlage (3) präsentiert und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.