

BESCHLUSSVORLAGE 3559/2016
 KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN
 FORTSCHREIBUNGSENTWURF - ERGÄNZUNGEN ZUR ANLAGE 3

Anregungen und Stellungnahmen aus den Dialogen mit der Wohnungswirtschaft am 22.11.2016 und am 01.12.2016 (Anlage 3a)

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Fortschreibungsentwurfs zum Kooperativen Baulandmodell Köln wurde ein intensiver Austausch mit den Mitgliedern des Wohnungsbauforums als Vertretungsgremium der Kölner Wohnungswirtschaft geführt. Hiermit wurde der bereits im Rahmen der Ersterarbeitung des Baulandmodells bis 2013 begonnene und im Rahmen des Kölner Wohnbündnisses grundsätzlich vereinbarte Dialog zwischen der Stadt Köln und der Kölner Wohnungswirtschaft fortgesetzt.

Zunächst wurden zu diesem Thema Gespräche am 07.10.2016 sowie am 27.10.2016 geführt und eine Sondersitzung des Wohnungsbauforums am 09.11.2016 vereinbart, in denen die vorläufigen Inhalte der Fortschreibung vorgestellt wurden. Die Dokumentation der Anregungen finden sich in der Beschlussvorlage 3559/2016 in der Anlage 3. Es ist transparent und nachvollziehbar dargestellt, in welcher Weise die Anregungen in das Modell Eingang gefunden haben oder aber begründet abgelehnt wurden.

In der Sondersitzung Wohnungsbauforum am 09.11.2016 wurden weitere Dialoggespräche am 22.11.2016 sowie am 01.12.2016 mit der Wohnungswirtschaft vereinbart.

Nachfolgend werden die Anregungen und Stellungnahmen der Wohnungswirtschaft zum Fortschreibungsentwurf aus den Dialoggesprächen am 22.11.2016 und am 01.12.2016 (auch schriftliche Stellungnahmen) aufgeführt und durch die Verwaltung kommentiert.

Die Dokumentation ist Grundlage für die politische Beratung.

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
VERPFLICHTUNGEN		
Nr. 3 Abs. 1 lit. a) KoopBLM > öffentlich geförderter Wohnungsbau	Es wird kritisiert, dass die Ver- pflichtung zur Errichtung von 30% öffentlich geförderten Wohnraum nicht auch mit Stu- dentenwohnen oder Mikro- apartments erfüllt werden kön- nen.	Der Fortschreibungsentwurf erfüllt bereits jetzt die Forderung der Woh- nungswirtschaft. <u>Begründung:</u> In den Wohnungsraumförderungsbestimmungen des Landes NRW zur Errich- tung von öffentlich gefördertem Wohnraum wird explizit die Möglichkeit der Errichtung von Gruppenwohnungen als studentisches Wohnen gegeben. Dafür sind bestimmte technische Vorgaben einzuhalten.

ANLAGE 3a

Bezug zur Richtlinie (KoopBLM) oder zur Umsetzungsanweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
		Darüber hinaus wird in der Umsetzungsanweisung darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, Ausnahmen von den Wohnungsraumförderungsbestimmungen des Landes NRW beim zuständigen Ministerium zu beantragen.
<p>Pkt. 3.2 bis und 3.6 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf, hier: Bedarfsermittlung</p>	<p>Die der Bedarfsermittlung zugrunde gelegten Kennwerte seien nicht passend und bedürfen zwingend einer Anpassung. Die in der Beispielrechnung der Stadt vorgelegten Orientierungswerte entbehrten bei Abgleich mit den entsprechenden Angaben aus der Kölner Statistik jeder Realität. Im Ergebnis würden die Planbegünstigten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Finanzierung eines Überangebotes verpflichtet, • würden die für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbaren Flächen der Plangebiete in nicht erforderlichem Umfang durch Flächenbereitstellungen für soziale Infrastrukturen reduziert, • mit Kosten in unangemessenem Umfang belastet. 	<p>Der Fortschreibungsentwurf (hier: UA KoopBLM) geht bereits jetzt auf die Bedenken der Wohnungswirtschaft ein. Als gesamtstädtisches Konzept kann sie aber nur Orientierungswerte angeben.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Umsetzungsanweisung benennt in den Ausführungen zur Einschätzung der Einwohnerzahl sowie zur rechnerischen Bedarfseinschätzung Kindertagesstätte und Grundschule jeweils (s. Pkt. 3.2 bis 3.4), dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die eingeschätzten Zahlen bei Detailkenntnis zum Planungskonzept hinsichtlich Gebietscharakter, Wohntypen etc. <u>verfahrensspezifisch</u> angepasst werden, • der rechnerisch eingeschätzte Bedarf dem bestehenden Einrichtungsangebot gegenüber gestellt wird zur Definition des ursächlichen Mehrbedarfs (eingeschätzter Bedarf abzüglich Bestand). <p>Für die Ersteinschätzung der zukünftigen Einwohnerzahl wird in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnungsraumförderungsbestimmungen des Landes NRW eine „Normwohnungsgröße“ von 90 m² GF zur Grundlage gemacht. Im Weiteren wird eine Erstbelegungsquote angenommen, die mit 2.0 bzw. 2.3 EW/WE größer dem Wert der Kölner Statistik ist, da es sich um Neubau handelt, auf den begründet kein Mittelwert aus dem Bestand angewandt werden kann.</p> <p>In Beispielrechnungen zum planspezifischen Verpflichtungsumfang wurden zur rechnerischen Ermittlung des Bedarfs von Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen Orientierungswerte im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angeführt. Im konkreten Planfall wird der einrichtungsspezifische Altersgruppenanteil verfahrensspezifisch unter Betrachtung des Plankonzeptes bestimmt. Anschließend erfolgt – vor Benennung des ursächlichen Mehrbedarfs – der Abgleich mit den vorhandenen Einrichtungskapazitäten. Weist</p>

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
		<p>der Einrichtungsbestand ausreichend Kapazitäten zur Deckung des Mehrbedarfs auf, <u>so ergeben sich für den Planbegünstigten keine Kosten zur Deckung des Mehrbedarfs.</u></p> <p>Das in der Umsetzungsanweisung beschriebene Ermittlungsvorgehen ist erforderlich, um die lage- und verfahrensspezifische Situation abbilden zu können und damit den zwingenden Anforderungen des Ursächlichkeitsgebots Rechnung zu tragen. Ein vergleichbares Vorgehen findet im Rahmen der Anwendung von Baulandmodellen in anderen Städten ebenso Anwendung.</p> <p>Bereits heute werden in vielen Bebauungsplanverfahren in Köln sowohl die Herstellung von Kindertagesstätten als auch von öffentlichen Spielplätzen vereinbart. Entsprechend werden die mit dem Fortschreibungsentwurf zum Kooperativen Baulandmodell übertragenen Verpflichtungen nicht als unangemessen beurteilt.</p>
<p>Pkt. 3.2 bis und 3.6 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf, hier: Bedarfsermittlung</p>	<p>Nicht alle Bewohner der Neubauten lösen einen Mehrbedarf aus, da viele bereits in der Stadt leben und schon heute soziale Infrastruktur in Anspruch nehmen. Es kann nicht sein, dass dieser Bewohner eines Neubauvorhabens, der innerhalb der Stadt umziehe, nochmalig für die Errichtung von Bedarfen zahlt, wenn er dies am alten Wohnort schon einmal getan habe.</p>	<p>Der Fortschreibungsentwurf berücksichtigt diese Forderung <u>nicht</u>. <u>Begründung:</u> Bei der Ermittlung des ursächlichen Mehrbedarfs sozialer Infrastruktur eines Planvorhabens werden die Kapazitäten vorhandener Einrichtungen im maßgeblichen (fußläufigen) Umfeld mit betrachtet. Grundsätzlich wird mit Bebauungsplanungen, für die das KoopBLM anzuwenden ist, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung neuen Wohnraums geschaffen, so dass – auch unter Berücksichtigung von stadtinternen Umzügen – bei Bilanzierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes mehr Wohnungen, damit mehr Einwohner und ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf im Ergebnis stehen.</p>

Bezug zur Richtlinie (KoopBLM) oder zur Umsetzungsanweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
Pkt. 3.2 bis und 3.6 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Bedarfsermittlung	Es bedarf der Möglichkeit, die ursächlichen Infrastrukturmehrbedarfe zu einem frühen Zeitpunkt realistisch zu ermitteln, um die erwarteten Kosten in die Kalkulationen des Vorhabens einbeziehen zu können. Dies scheint mit dem beschriebenen Vorgehen nicht gegeben.	Mit dem Fortschreibungsentwurf (hier: UA KoopBLM) ist eine überschlägige Ermittlung der Bedarfe (Orientierungswerte) möglich. <u>Erläuterung:</u> Die Erläuterungen der Umsetzungsanweisung ermöglichen dem Planbegünstigten, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine erste Abschätzung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten und Lasten seines Vorhabens zu treffen. Die erste Abschätzung hat einen orientierenden Charakter. Eine weitere Detaillierung ist nicht möglich, da das KoopBLM ein gesamtstädtisches Konzept abbildet. Der Planbegünstigte kann aber nicht zuletzt auf seine Erfahrungswerte zurückgreifen und diese in seiner Kalkulation berücksichtigen.
Pkt. 3.2 bis und 3.6 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. b) bis e) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Ablösebeträge	Ablösebeträge für die Infrastrukturmaßnahmen unterhalb des jeweiligen Schwellenwertes können nicht „auf Vorrat“ erhoben werden; es muss ein konkreter Investitionsbedarf bestehen. Bereits zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags muss ein absehbarer Zeitpunkt zur Verwirklichung der Infrastrukturmaßnahme vorliegen.	Der Fortschreibungsentwurf formuliert dies so in seiner Umsetzungsanweisung. <u>Erläuterung:</u> Begründet der ermittelte Mehrbedarf die Zahlung eines Ablösebetrags, ist dieser zweckgebunden zur Finanzierung der Herstellung der Infrastruktureinrichtung zu entrichten, sofern die Stadt Köln gemäß ihrer konzeptionellen Grundlagen im maßgeblichen Umfeld des Projektgebiets eine entsprechende Einrichtung beabsichtigt herzustellen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, der zum Satzungsbeschluss des B-Plans vorliegen muss.
Pkt. 3.4 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. c) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf , hier: Grundschule	Der Verpflichtung zur Übernahme der ursächlichen Folgekosten für das Angebotssegment Grundschule wird durch die Wohnungswirtschaft nicht mitgetragen. Ein aus der Ermittlung des Mehrbedarfs begründeter Ablösebetrag kann – entgegen der Herstellungskosten für eine Kindertagesstätte – nicht refi-	Der Fortschreibungsentwurf geht <u>nicht</u> auf die Forderung ein. <u>Begründung:</u> Mit Beschluss vom 02.02.2016 sowie 22.09.2016 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, die Regelungen des Kooperativen Baulandmodell Köln unter Berücksichtigung der bestehenden Zielsetzung zu modifizieren und fortzuschreiben. Die Verpflichtungen, die dem Planbegünstigten im Bereich der sozialen Infrastruktur entstehen, wurden im KOOPBLM_alt mit einer Pauschale abgegolten. Die Fortschreibung hatte zur Aufgabe, die einzelnen Segmente Kindertagesstätte, Grundschule, öffentliche Freiräume und öffentliche Spielplätze getrennt voneinander darzustellen, um die Erhebung der Ab-

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
	<p>nanziert werden (z. B. durch Mieteinnahmen) und führt in der Gesamtkalkulation somit zu einer Erhöhung der Gesamtkosten. Die Wohnungswirtschaft fordert die Streichung der Verpflichtung.</p>	<p>lösebeiträge transparent und nachvollziehbar berechnen zu können.</p> <p>Andere Städte (München, Stuttgart, Frankfurt, Berlin, Münster für das Segment Grundschule bei Vorhaben ab 500 WE) erheben ebenso Ablösebeträge für den ursächlichen Mehrbedarf Grundschule. Die Kölner Vorgehensweise bewegt sich im üblichen Rahmen.</p> <p>Ob und in welcher Höhe ein Ablösebetrag im Angebotssegment Grundschule gezahlt werden muss, ist verfahrensspezifisch zu ermitteln. Es ist davon auszugehen, dass ein ursächlicher Mehrbedarf nur in einigen Fällen entsteht.</p>
<p>Pkt. 3.8 UA KoopBLM in Verbindung mit Nr. 3 Abs.1 lit. g) KoopBLM > sozialer Infrastrukturbedarf, hier: Grundschule</p>	<p>Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft regen an, den Zeitraum der Bauverpflichtung auf fünf Jahre zu erweitern bzw. auf drei Jahre nach Baugenehmigung festzusetzen, da eine Bauabnahme drei Jahre nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans aufgrund der Bearbeitungsschritte nicht praxisgerecht ist.</p>	<p>Der Fortschreibungsentwurf geht <u>nicht</u> auf die Forderung ein. <u>Begründung:</u> Die Formulierung einer Bauverpflichtung im Zeitraum von drei Jahren gilt momentan als Regel bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Ausnahmen von dieser Regel können begründet zugelassen werden. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Richtlinie nicht notwendig.</p>
REGELUNGSINSTRUMENTE		
<p>Nr. 4 Abs. 3 KoopBLM > Festsetzung öffentlich geförderter Wohnungsbau</p>	<p>Die Regelung des KoopBLM, zur Festsetzungsmöglichkeit öffentlich geförderter Wohnungsbaus gem. § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB wird abgelehnt. In der Praxis sei zu erwarten, dass die Fachverwaltung die jeweilige räumliche Lage vorgäbe, was nicht im Sinne eines kooperativen Verfahrens sei. Der Planbe-</p>	<p>Der Fortschreibungsentwurf geht <u>nicht</u> auf die Forderung der Wohnungswirtschaft ein. <u>Begründung:</u> Die Regelung gemäß Nummer 4 Absatz 3 KoopBLM ist zur Vervollständigung der im BauGB aufgelisteten Instrumente zur Sicherung des öffentlich geförderter Wohnungsbaus aufgenommen. Es handelt sich um eine „Kann“-Bestimmung. Unabhängig davon bedarf es zur Umsetzung der Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM weiterführender Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag. Die Möglichkeit der Festsetzung von öffentlich geförderten Wohnungen in ein-</p>

Bezug zur Richtlinie (Koop- BLM) oder zur Umsetzungs- anweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
	günstigste muss frei sein in der Entscheidung, an welcher Stelle im Plangebiet die Verpflichtungen des KoopBLM, die er mit dem städtebaulichen Vertrag übernimmt, umgesetzt werden.	zelenen Bebauungsplänen ist auch in anderen Städten mit Kooperativen Baulandmodell (Berlin, Münster) möglich.
GESAMTSTÄDTISCHE KOORDINATION		
Pkt. 6.1 UA KoopBLM i.V.m. Nr. 6 Abs. 1 KoopBLM > Lenkungsgruppe KoopBLM	Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft sollten Teilnehmende der Lenkungsgruppe KoopBLM sein.	Der Fortschreibungsentwurf (hier: UA KoopBLM) geht <u>nicht</u> auf die Forderung der Wohnungswirtschaft ein. <u>Begründung:</u> Die Lenkungsgruppe KoopBLM ist eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, in der Einzelfälle beraten werden. Die Aufgaben der Lenkungsgruppe sind in der Umsetzungsanweisung beschrieben. Der intensive und wertvolle, anwendungsbegleitende Austausch zum KoopBLM zwischen der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft soll wie bisher im Rahmen des Wohnungsbauforums geschehen. Im Bedarfsfall kann die Lenkungsgruppe entscheiden, ob eine Zuladung erfolgen soll.
INKRAFTTRETEN & ÜBERGANGSBESTIMMUNG		
Pkt. 7.1 UA KoopBLM Nr. 7 Abs. 3 KoopBLM > Übergangsregelung	Die Wohnungswirtschaft lehnt die nach dem Wohnungsbauforum am 09.11.2016 erarbeitete Übergangsregelung weiterhin ab. Im Sinne eines Vertrauensschutzes wird eine Stichtagsregelung gefordert, die vom Kaufdatum der Grundstücke ausgeht, da bislang vollzogene Grundstückskäufe auf Grundlage der bestehenden Regeln-	Der Fortschreibungsentwurf (RL KoopBLM) geht <u>nur teilweise</u> auf die Forderung der Wohnungswirtschaft ein. <u>Begründung:</u> Die ursprüngliche Fassung der Richtlinie enthielt keine Übergangsregelung. Dies wurde nach den Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft bereits angepasst. Folglich heißt es in der Richtlinie und Umsetzungsanweisung: <i>„Für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 24.02.2014 und vor dem Tag der Bekanntmachung des "Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren" in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3. Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf einen Anteil von 20 % der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen reduziert. Diese Übergangsregelung kann nur</i>

Bezug zur Richtlinie (KoopBLM) oder zur Umsetzungsanweisung (UA KoopBLM) in Punkt...	Anregungsgegenstand	Kommentierung der Verwaltung
	<p>gen des KoopBLM_alt erfolgten. D.h. dass das Modell nur bei Grundstücken angewandt wird, die nach dem Beschluss über das KoopBLM_neu den Eigentümer gewechselt haben. Grundstücke, die einem B-Planverfahren zugeführt werden sollen und vor dem Beschluss zum KoopBLM_neu gekauft wurden, unterliegen weiterhin dem alten Modell.</p>	<p><i>in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 31.12.2018 einer Bebauungsplanung – maßgeblich ist der Zeitpunkt des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses - zugeführt werden.“</i></p> <p>Aus Sicht der Verwaltung stellt dies schon ein Entgegenkommen an die Wohnungswirtschaft dar und soll – ohne die Zielsetzungen zu gefährden – nicht weiter ausgeweitet werden.</p> <p>Bei einer Formulierung der Übergangsregel im Sinne der Wohnungswirtschaft werden sich die Auswirkungen des fortgeschriebenen Modells frühestens in fünf bis zehn Jahren abzeichnen. Dies kann nicht im Sinne der wohnungspolitischen Zielsetzung der Stadt Köln sein, die vorsieht, den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erhöhen.</p>