

3. SACHSTANDSBERICHT 2020 KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN

mit Stand 31.12.2020

1. Vorbemerkung

Das Ziel des Kooperativen Baulandmodells ist die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie Betreuungsangeboten für U3- und Ü3-jährige Kinder, öffentlichen Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen als Beitrag zur Steigerung der Wohn- und Wohnumfeldqualitäten sowie zu einer sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung.

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde 2014 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen und 2017 erstmals fortgeschrieben. Ziele der Fortschreibung waren vor allem eine praxisorientierte Handhabung und damit eine häufigere Anwendung zu erreichen.

Das KoopBLM befindet sich in einem stetigen Überarbeitungsprozess, der dazu führen soll, dass das Modell möglichst praxisnah und verständlich aufgebaut ist. Im Rahmen dieses Prozesses wurde 2020 die Überarbeitung der Umsetzungsanweisung begonnen.

2. Arbeit der Geschäftsstelle und der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle (GS) gehören vor allem die Implementierung des Kooperativen Baulandmodells in den Bebauungsplanverfahren der Stadt Köln sowie die Beratung der Mitarbeiter*innen der Stadt Köln und der Vorhabenträger in Fragen der Anwendung des Baulandmodells.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die laufende Überprüfung des Modells, um mögliche Anwendungshemmnisse und Schwierigkeiten zu analysieren. Die Geschäftsstelle erarbeitet bei Bedarf Anpassungsvorschläge und stimmt diese mit den entsprechenden Fachämtern und der Lenkungsgruppe ab.

Die Lenkungsgruppe (LG) Kooperatives Baulandmodell unter der Leitung des Beigeordneten des Dezernats VI setzt sich aus Vertretern der Fachämter zusammen und wird durch die Geschäftsstelle koordiniert. Die Lenkungsgruppe garantiert die Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells innerhalb der Stadt Köln und diskutiert praxisnah Anpassungsnotwendigkeiten des Modells. Darüber hinaus werden Vorhaben präsentiert, die Schwierigkeiten in der vollständigen Umsetzung der Verpflichtungen haben. Hier kann die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell in Einzelfällen über Abweichungen entscheiden.

Neben der Arbeit innerhalb der Geschäftsstelle finden regelmäßige Abstimmungen in einem Jour fixe und der Lenkungsgruppe statt. Der Jour fixe findet 6-wöchig mit den Teamleitern des

Stadtplanungsamtes sowie wechselnden Teilnehmern aus anderen Fachämtern statt. Die Lenkungsgruppe als Beschlussorgan des Kooperativen Baulandmodells kommt viermal im Jahr zusammen. Zudem finden alle 6-9 Wochen Abstimmungen zwischen der GS KoopBLM und der Wohnungsbauleitstelle sowie zwischen der GS KoopBLM und dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen statt.

Der jährlich vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) organisierte kommunale Erfahrungsaustausch fiel im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie aus.

Überarbeitung Umsetzungsanweisung

Das Kooperative Baulandmodell setzt sich aus der Richtlinie, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde, und der Umsetzungsanweisung zusammen. Die Umsetzungsanweisung kann ohne Zustimmung des Rates angepasst werden, sofern die Anpassungen den Zielen der Richtlinie nicht widersprechen. Die Anpassung, welche durch die GS ausgearbeitet wird, erfolgt durch Beschluss der Lenkungsgruppe und wird anschließend als Mitteilung in den Stadtentwicklungsausschuss gegeben. Die Umsetzungsanweisung ist ein ausführlicher Leitfaden zur Anwendung der Richtlinie. Dabei sind bei der Arbeit mit der Umsetzungsanweisung in den letzten drei Jahren verschiedene redaktionelle und inhaltliche Unklarheiten aufgetreten. Nicht-eindeutige Formulierungen oder Sachverhalte, die wiederholt zu Nachfragen geführt haben, sollen daher im Rahmen der Anpassung überarbeitet werden.

Neben den redaktionellen Anpassungen sind folgende inhaltliche Anpassungen geplant:

- Einführung der „Kombifläche“, eine kombinierte Spiel- und Grünfläche
- Die Anpassung der Ablösebeträge für Spielplätze und Grünflächen gemäß des Baukostenindex (BKI)
- Kinder-Betreuungsangebote: Option zur Schaffung einer (Groß-)Tagespflege

Die Überarbeitung findet in enger Abstimmung der GS KoopBLM und der Lenkungsgruppe KoopBLM statt. Zudem soll die überarbeitete Umsetzungsanweisung im Laufe dieses Jahres (2021) mit weiteren Gremien wie dem Wohnungsbauforum und dem Dichte-Symposium sowie verwaltungsintern abgestimmt werden.

Neben der Überarbeitung der Umsetzungsanweisung ist ein Grundsatzbeschluss bezüglich der Verwendung der Ablösebeträge für Grünflächen geplant. Demnach sollen die Ablösebeträge für Grünflächen zur Aufwertung oder dem Ausbau von Freiflächen im näheren Umfeld der Vorhaben verwendet werden. Ist dies nicht möglich, sollen die Ablösebeträge in dem Um- und Ausbau des Inneren und Äußeren Grüngürtels sowie deren verbindende Grünzüge fließen.

Personalsituation

Die Geschäftsstelle, unter der Leitung von Frau Wagner, setzt sich aus insgesamt vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (3,5 Vollzeitäquivalente) zusammen.

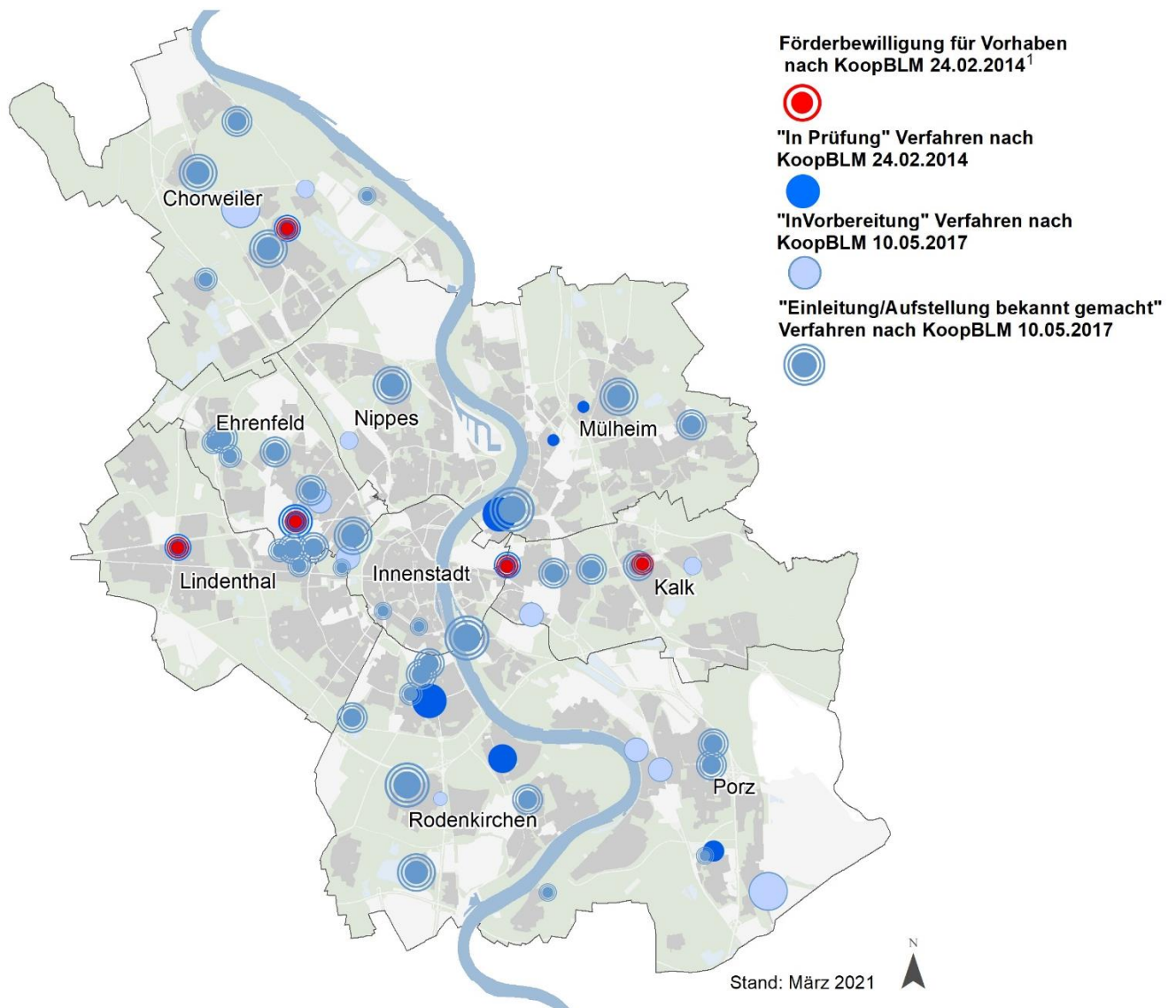
3. Übersicht der Bebauungsplanverfahren (seit 2014/2017)

Die im Folgenden dargestellten Vorhaben bilden keine abgeschlossene Sachlage ab. Die Vorhaben befinden sich in unterschiedlichen Planungsständen, so dass z.B. auch ein Wechsel vom Modell 2014 zu Modell 2017 noch möglich sein kann oder sich die Anzahl der Wohneinheiten noch ändern kann.

Abbildung 1 stellt eine Übersicht aller laufenden Verfahren (blau) nach dem KoopBLM dar. Das Modell 2014 findet nur bei Vorhaben Anwendung, bei denen der Grundstückserwerb zwischen 24.02.2014 – 22.09.2016 lag. Zudem besteht für Vorhabenträger die Option, freiwillig zur Anwendung des Modells 2017 zu wechseln. Aufgrund der auslaufenden Anwendung des Modells 2014 sind es nur noch sechs Vorhaben, die darunter fallen. Dem gegenüber stehen 48 laufende Verfahren nach dem Modell 2017.

Zudem sind in rot abgeschlossene Verfahren dargestellt, für die bereits Förderbewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen (ögW) erteilt wurden. Diese Verfahren fielen alle unter das KoopBLM 2014 unter dem bisher, aufgrund der engen Anwendungsbestimmungen, keine Verpflichtungen zur Herstellung von ögW durchgesetzt wurden. Jedoch haben sich die Vorhabenträger der abgebildeten Vorhaben freiwillig zur Errichtung eines (geringeren) Anteils an ögW bereit erklärt.

Abb. 1 Bebauungsplanverfahren mit Anwendung des KoopBLM 2014/2017 (Größe der Kreise in Abhängigkeit der Vorhabengröße)



¹ Das KoopBLM 2014 hat bisher keine Anwendung gefunden; bei den dargestellten „Förderbewilligungen für Vorhaben“ sowie den Vorhaben in Tab. 1 handelt es sich um abgeschlossene Vorhaben, bei denen sich die Vorhabenträger freiwillig verpflichtet haben, einen Anteil der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren.

Die folgenden Tabellen 1-4 geben eine genauere Auskunft über die derzeitigen Planungsstände der einzelnen Vorhaben sowie die dort geplante Anzahl der Wohneinheiten.

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert ²
Abgeschlossen Öffentlich geförderter Wohnungsbau freiwillig vereinbart¹			
3	Ludwig-Jahn-Straße	183	56
4	Güterbahnhof Ehrenfeld	450	115
6	Swinestraße	245	154
8	Barcelona-Allee	160	56
8	Amnikaweg	65	13
Summe 5		1.103	394

Tabelle 1+2: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 2014

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert ²
In Prüfung			
2	Ringstraße	352	Ca. 100
2	Mertener Straße	783	74
7	Nachtigallenstraße	174	86
9	Otto-Langen-Quartier	620	186
9	Von-Ketteler-Straße	43	13
9	Noellstraße	46	14
Summe 6		2.018	473

(Hinweis: In einigen Verfahren wurde/wird ein gewisser Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf freiwilliger Basis oder aufgrund politischer Beschlussfassung vereinbart. In anderen Fällen ist ein Wechsel in das KoopBLM 2017 beabsichtigt.)

Die Tabellen 3 + 4 listen die Verfahren, in denen das KoopBLM 2017 (voraussichtlich) Anwendung findet auf. Bei Vorhaben „In Vorbereitung“ wurde noch kein Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss getroffen, es sind jedoch Wohnungsbauvorhaben geplant, die eine Anwendung des KoopBLM voraussetzen würden.

Tabelle 3+4: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 2017

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert ²
In Vorbereitung			
2	Falkenweg	42	12
4	Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße	185	56
4	Subbelrather Straße 387 - 407	130	39
5	Am Bilderstöckchen	95	48
6	Heinrichshofweg	58	18
6	Kreuzfeld	N.N.	N.N.
7	Hauptstraße/Urbacher Weg	120	36
7	Friedrichstraße	100	30
7	Linder Höhe	N.N.	N.N.
8	Astrid-Lindgren-Allee	75	23
8	Gremberger Straße (Kippes Quartier)	130	39
Summe 11		935	301

¹Das KoopBLM 2014 hat bisher keine Anwendung gefunden; bei den dargestellten „Förderbewilligungen für Vorhaben“ sowie den Vorhaben in Tab. 1 handelt es sich um abgeschlossene Vorhaben, bei denen sich die Vorhabenträger freiwillig verpflichtet haben, einen Anteil der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren.

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

Bezirk	Projekttitlel	WE gesamt	WE gefördert ³
Einleitung/Aufstellung bekannt gemacht			
1	Trierer Straße	45	45
1	Deutzer Hafen	3.000	900
1	Campus Kartause	48	24
2	Berzdorfer Straße	275	92
2	Eygelshovener Straße	150	45
2	Integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg	110	110
2	Marienhof Ecke Raderthalgürtel	59	33
2	Rondorf Nord-West	1300	390
2	Sechtemer Straße/Bonner Straße	210	63
3	Piusstraße/Ecke Geleniusstraße	45	14
3	Scheidweiler Straße 44-48	85	12
4	Franz-Geuer-Straße	430	129
4	Lerchenweg	160	48
4	Ossendorfer Weg/Mühlenweg	191	143
4	Seeadlerweg	90	27
4	Nördlich Stolberger Straße 194-196	65	19
4	Subbelrather Straße 486-494	217	60
4	Venloer Straße / Nördlich Arnoldshof	60	18
4	Weinsbergstraße / Innere Kanalstraße	185	56
4	Wohnbebauung Alsdorfer Straße	210	63
4	Wohnen Westlich Ölstraße	110	33
5	Simonskaul	389	81
6	Damiansweg	370	185
6	Südlich Baptiststraße	380	105
6	Volkhovener Straße	54	17
6	Brombeergasse	185	72
6	Alte Römerstraße	32	10
7	Am Bahnhof	24	24
7	Leidenhausener Straße	180	54
7	Östlich im Falkenhorst	250	75
7	An der Mühle	28	28
8	Olpener Straße 250/252	103	31
8	Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße	120	36
8	Ostmerheimer Str.214	108	33
9	Deutz-Areal	2.635	790
9	Quartier Schlebuscher Weg	375	115
9	Möhl-Areal	215	65
Summe 37		12.493	4.045

ZUSAMMENFASSUNG

Verfahren KoopBLM insgesamt:

59 | 16.549 WE | 5.213 ö.g. WE

Abgeschlossene Verfahren i.S.d. KoopBLM 2014

05 | 1.103 WE | 394 ö.g. WE

Laufende Verfahren nach KoopBLM 2014

06 | 2.018 WE | 473 ö.g. WE

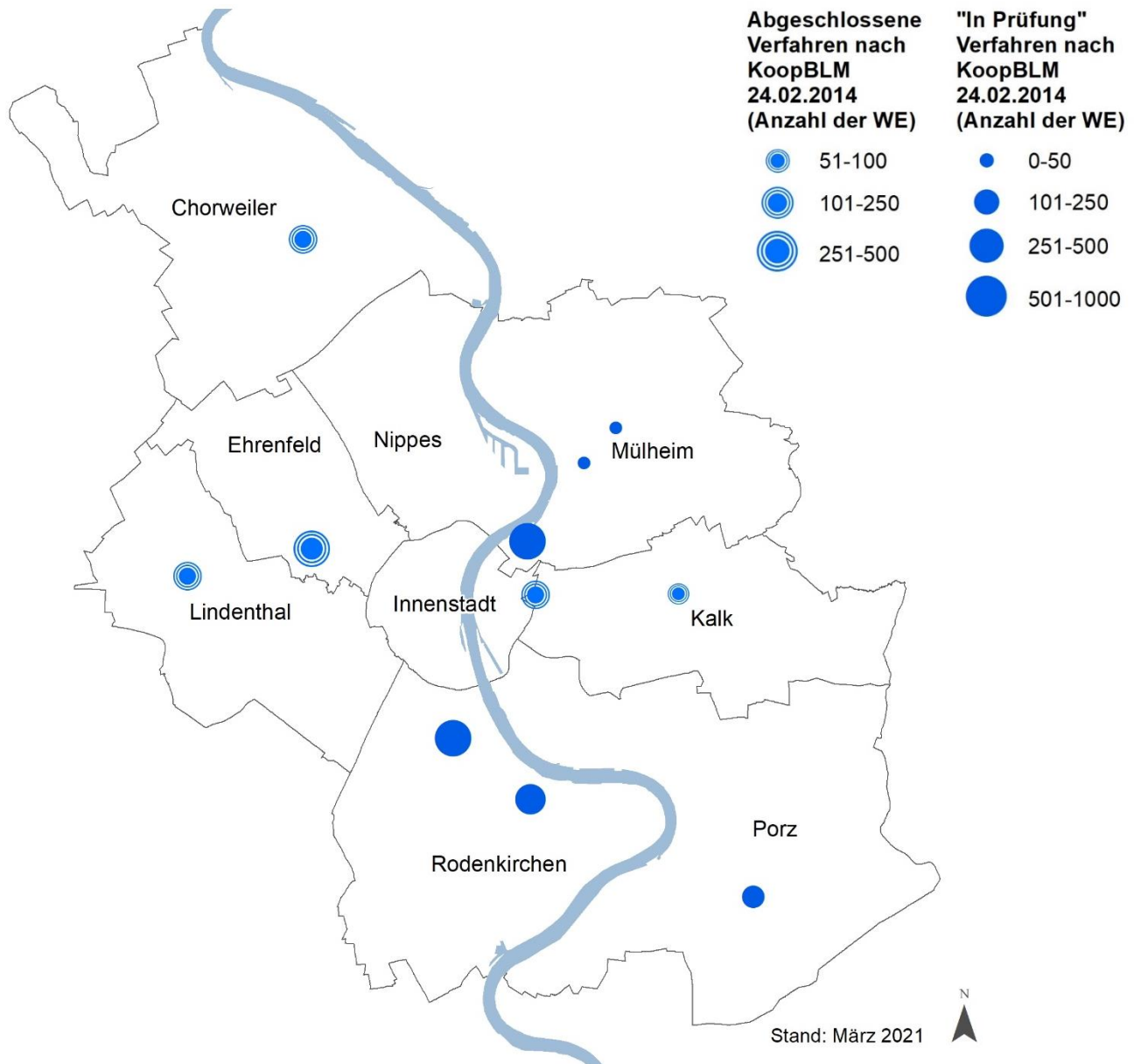
Laufende Verfahren nach KoopBLM 2017

48 | 13.428 WE | 4.346 ö.g. WE

³ Grundsätzliche Annahme der 30%, sofern kein anderer Anteil vereinbart.

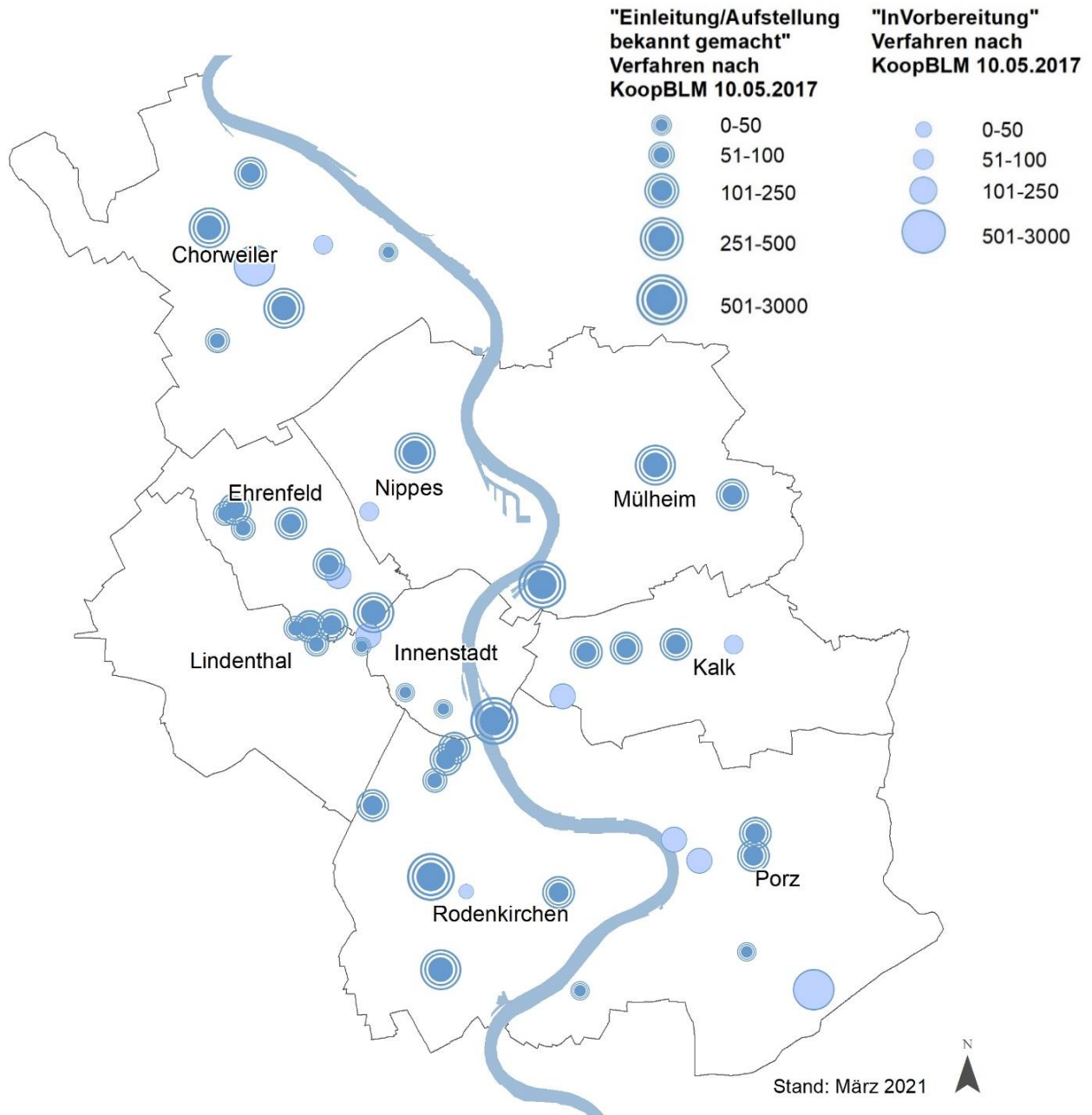
Die Abbildung 2 „Vorhaben nach KoopBLM 2014“ verortet Vorhaben, die noch unter das Kooperative Baulandmodell 2014 fallen sowie deren Größe (Anzahl der Wohneinheiten). Es wird deutlich, dass es sich um wenige Vorhaben handelt, die sich aber über alle Stadtbezirke verteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde das Modell in der Fassung von 2014 bei keinem Vorhaben angewendet, in den meisten Vorhaben konnte jedoch eine freiwillige Verpflichtung zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau erreicht werden.

Abb. 2 Bebauungsplanverfahren mit Anwendung des KoopBLM 2014
(Größe der Kreise in Abhängigkeit der Vorhabengröße)



Die Abbildung 3 „Vorhaben nach KoopBLM 2017“ verortet laufende Bebauungsplanverfahren, in denen das Kooperative Baulandmodell 2017 angewendet wird. Die Abbildung zeigt, dass sich die Vorhaben über das gesamte Stadtgebiet verteilen und auch die Verteilung nach der Größe der Vorhaben sich nicht auf einzelne Stadtbezirke beschränkt.

Abb. 3 Bebauungsplanverfahren mit Anwendung des KoopBLM 2017
(Größe der Kreise in Abhängigkeit der Vorhabengröße)



4. Ausblick 2021

2021 soll die Anpassung der Umsetzungsanweisung durch die Lenkungsgruppe beschlossen werden und in weitere Runden eingebracht werden.

Derzeit wird in der Politik die Einführung eines städtischen Förderprogramms für Preisgedämpften Wohnungsbau diskutiert. Die Integration des Förderprogramms in das Kooperative Baulandmodell wäre dabei denkbar.