

4. SACHSTANDSBERICHT 2021 KOOPERATIVES BAULANDMODELL KÖLN

Stand 15.01.2022

1. Vorbemerkung

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde 2014 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen und 2017 erfolgreich fortgeschrieben. Ziel der Fortschreibung war vor allem eine praxisorientierte Handhabung, um 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.

Mit der ersten Anpassung der Umsetzungsanweisung KoopBLM 2017 (Vorlage Nr. 4229/2021) soll sichergestellt werden, dass Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten. Durch die Schaffung neuer Optionen zur Umsetzung der Verpflichtungen zu öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen wurde sichergestellt, dass gerade in vergleichsweise kleinen Vorhaben die Mehrbedarfe im Plangebiet tatsächlich gedeckt werden können. Zusätzlich wurde auf das rasante Bevölkerungswachstum und die Spitzenwerte bei den Geburtenzahlen reagiert. Um diesem Trend zu entsprechen, wurde das Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder um die Tages- und Großtagespflege ergänzt.

Der Sachstandsbericht 2021 wurde im Februar fertiggestellt. Die Aktualität der Daten beruht auf dem Stichtag 15.01.2022. Es gilt die jeweilige Rechtskraft eines Bebauungsplanes (Veröffentlichung im Amtsblatt).

2. Arbeit der Geschäftsstelle und der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

Die Geschäftsstelle ist für die Umsetzung bzw. Anwendung des KoopBLM zuständig. Sie berät die Vorhabenträger*innen sowie die Mitarbeiter*innen der Stadt Köln, findet Lösungen zur Umsetzung und beantwortet diesbezügliche Fragen. Sie überprüft außerdem fortlaufend die Praxistauglichkeit des Baulandmodells. Kommt es im Laufe der Zeit zu Anpassungsnotwendigkeiten, so erarbeitet die Geschäftsstelle entsprechende Vorschläge, die mit den Fachämtern und der Lenkungsgruppe abgestimmt werden.

Neben der Arbeit innerhalb der Geschäftsstelle finden regelmäßige Abstimmungen in „Jours fixes“ und der Lenkungsgruppe statt. Der Jour fixe mit den Teamleitungen des Stadtplanungsamtes sowie wechselnden Teilnehmern aus anderen Fachämtern findet im sechswöchigen Rhythmus statt. Zudem finden ca. alle zwei Monate Abstimmungen zwischen der Geschäftsstelle KoopBLM und der Wohnungsbauleitstelle statt. Zu den konkreten Vorhaben wird außerdem ein regelmäßiger Austausch mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen sowie dem Amt für Kinder, Jugend und Familie gepflegt.

Die Lenkungsgruppe KoopBLM unter der Leitung des Beigeordneten des Dezernats VI setzt sich aus Vertretern*innen der Fachämter zusammen. Sie kommt als Beschlussorgan des Kooperativen Baulandmodells viermal im Jahr zusammen. Die Koordination erfolgt durch die Geschäftsstelle. Hier werden Vorhaben präsentiert, die Schwierigkeiten in der vollständigen Umsetzung der Verpflichtungen haben, und praxisnah Anpassungsnotwendigkeiten des Modells diskutiert. Die Lenkungsgruppe garantiert also die Anwendung des KoopBLMs.

Die Geschäftsstelle nimmt an dem jährlich vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) organisierten kommunalen Erfahrungsaustausch teil. Dieser fand im Jahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie im digitalen Format statt.

3. Änderung der Umsetzungsanweisung

Das Kooperative Baulandmodell setzt sich aus der Richtlinie und der Umsetzungsanweisung zusammen. 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, sind überarbeitet worden und münden in eine geänderte Version der Umsetzungsanweisung. Zudem wurden grundlegende Vorgehensweisen, die sich in der Praxis bewährt haben, integriert.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells in seiner Fassung vom 10.05.2017 soll die Deckung der ursächlichen Mehrbedarfe von Grün- und Spielflächen nun mit der Änderung der Umsetzungsanweisung erleichtert werden. Es lassen sich oft nur schwer geeignete Flächen zur Errichtung neuer Grün- und Spielflächen in Projektnähe finden, was dazu führt, dass Ablösesummen nicht verbaut werden können und damit keine neuen Freiflächen entstehen.

Um den entstehenden Mehrbedarfen effektiver gerecht zu werden, wird durch die Einführung des Instruments einer „Kombifläche“ die Herstellung einer qualitätsvollen Freifläche in Plangebietern ermöglicht, die unterhalb von 109 Wohneinheiten liegen. Die Kombifläche deckt die Mehrbedarfe „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche 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.

Neben dieser Änderungen der Umsetzungsanweisung, die in den einzelnen Vorhaben zu mehr Grün- und Freiflächen führen soll, wurde ein Grundsatzbeschluss (Vorlage Nr. 0991/2021) entschieden, der die Ablösebeträge für Grünflächen sinnvoll verteilt. Demnach werden die Ablösebeträge für Grünflächen zur Aufwertung oder den Ausbau von Freiflächen im näheren Umfeld der Vorhaben verwendet. Ist dies nicht möglich, werden die Ablösebeträge in den Um- und Ausbau des Inneren und Äußeren Grüngürtels sowie deren verbindenden Grünzüge fließen.

Zusätzlich gibt es Anpassungen bei den Herstellungskosten beziehungsweise Ablösebeträgen für Grün- und Spielflächen, die auf die seit 2017 erfolgte Preissteigerung und einer Evaluation der tatsächlichen Kosten bei aktuellen Projekten reagieren.

Neben der Anpassung bei Grünflächen und Spielplätzen wird in der Änderung der Umsetzungsanweisung dem erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen Rechnung getragen. Um diesem Trend zu entsprechen, wurden die Möglichkeiten zur Schaffung von Betreuungsangeboten für U3- und Ü3-Jährige Kinder geändert und ergänzt. Die Mehrbedarfe, die unterhalb der Mindestgröße einer Kindertageseinrichtung von nunmehr 40 Betreuungsplätzen (U3 und Ü3 zusammen) liegen, sind fortan nicht mehr abzulösen, sondern in Form einer Großtagespflege (9 Betreuungsplätze) oder einer Tagespflege (5 Betreuungsplätze) nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten.

Die Erarbeitung der Änderung erfolgte stadtintern und mit Vertreterinnen und Vertretern des Wohnungsbauforums und wurde mit dem Beschluss der Lenkungsgruppe für die Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss und im Ausschuss für Klima, Umwelt und Grün freigegeben. Es ist vorgesehen, die Änderungen am 17.03.2022 im Rat der Stadt Köln beschließen zu lassen.

Personalsituation

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist im Stadtplanungsamt angesiedelt und setzt sich aus insgesamt drei Mitarbeiter*innen (2,5 Vollzeitäquivalente) zusammen.

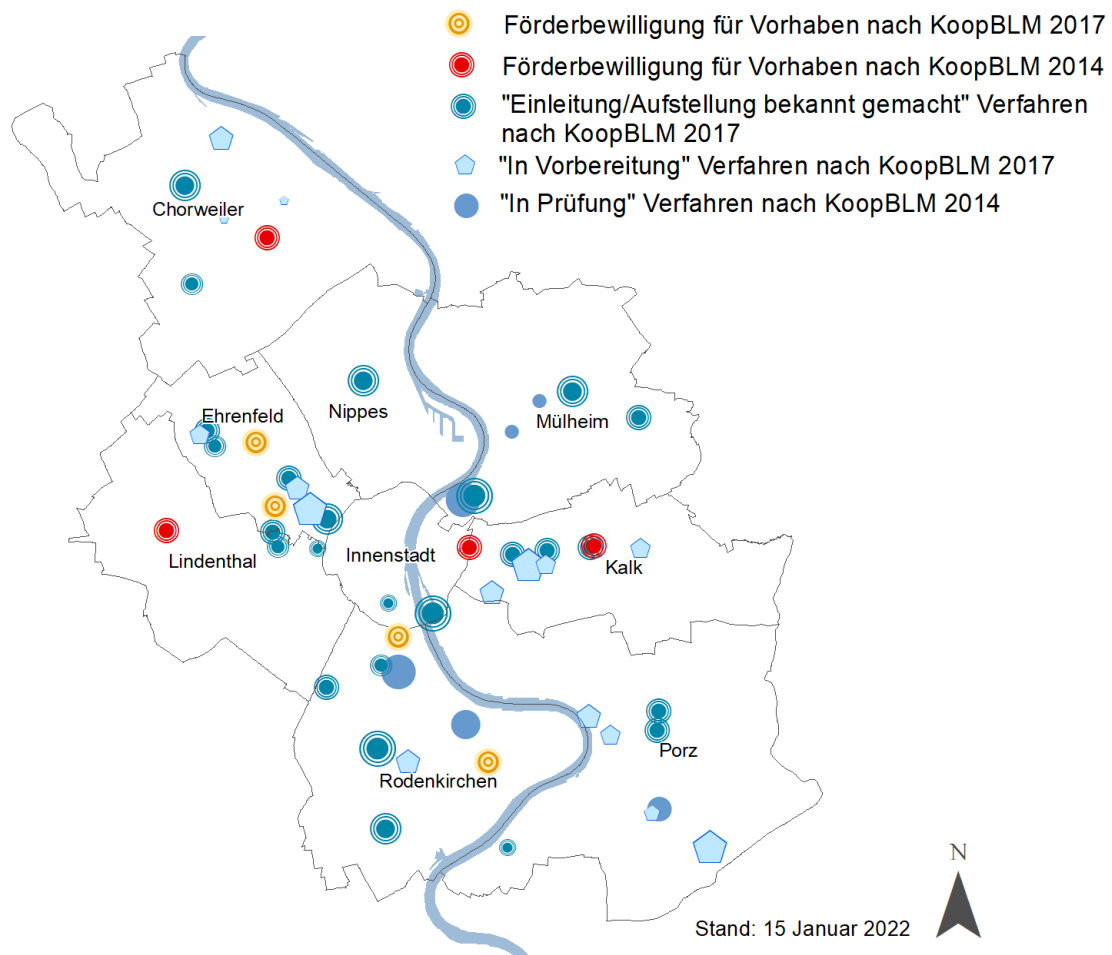
4. Übersicht der Bebauungsplanverfahren

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 oder sich die Anzahl der Wohneinheiten noch ändern kann.

Abbildung 1 stellt eine Übersicht aller laufenden Verfahren (blau) nach dem KoopBLM dar. Momentan gibt es 41 Verfahren, die unter die Regelungen des KoopBLM 2017 fallen. Die Anwendung des Modells 2014 wird nur noch bei fünf Vorhaben geprüft. Dies sind Vorhaben, bei denen der Grundstückserwerb zwischen 24.02.2014 und 22.09.2016 lag und die Einleitung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 30.06.2018 erfolgte.

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 Anwendungsstimmungen, keine Verpflichtungen zur Herstellung von ögW durchgesetzt wurden. Jedoch haben sich die Vorhabenträger*innen der abgebildeten Vorhaben freiwillig zur Errichtung eines (geringeren) Anteils an ögW bereit erklärt. In Gelb/Rot sind Verfahren dargestellt, für die bereits Förderbewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen (ögW) erteilt worden sind.

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



Die folgenden Tabellen 1-5 geben eine genauere Auskunft über die derzeitigen Planungsstände der einzelnen Vorhaben sowie die dort geplante Anzahl der Wohneinheiten.

Tabelle 1+2: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 2014

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert
Abgeschlossen Öffentlich geförderter Wohnungsbau freiwillig vereinbart			
3	Ludwig-Jahn-Straße	183	56
4	Güterbahnhof Ehrenfeld	450	115
6	Swinestraße	245	156
8	Barcelona-Allee	160	56
8	Arnikaweg	65	13
Summe 5		1.103	396

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert
In Prüfung			
2	Ringstraße	352	100
2	Mertener Straße	783	74
7	Nachtigallenstraße	174	86
9	Otto-Langen-Quartier	620	186
9	Von-Ketteler-Straße	43	13
Summe 5		1.972	459

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

Die Tabellen 3, 4 und 5 listen die Verfahren auf, für die das KoopBLM 2017 Anwendung findet. Bei Vorhaben „In Vorbereitung“ wurde noch kein Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss getroffen, es sind jedoch Wohnungsbauvorhaben geplant, die die Anwendung des KoopBLM voraussetzen. Ein Verfahren wurde bereits nach KoopBLM 2017 abgeschlossen, weitere folgen.

Tabelle 3,4 und 5: Übersicht der Anwendungsfälle nach KoopBLM 2017

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert
In Vorbereitung			
2	Falkenweg	120	40
4	Subbelrather Straße 387 - 407	130	39
4	Ehrenfeldgürtel 125	300	32
4	Venloer Straße / Nördlich Arnoldshof	60	18
6	Heinrichshofweg	N.N.	N.N.
6	Kreuzfeld	N.N.	N.N.
6	Brombeergasse	185	72
7	Hauptstraße/Urbacher Weg	120	36
7	Friedrichstraße	100	30
8	Astrid-Lindgren-Allee	75	23
8	Gremberger Straße (Kippes Quartier)	130	39
8	Adalbertstraße	80	27
8	Oranienstraße	300	90
Summe 13		1.600	446

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert
Einleitung/Aufstellung bekannt gemacht			
1	Deutzer Hafen	3.000	900
1	Campus Kartause	42	21
2	Berzdorfer Straße	275	92
2	Eygelshovener Straße	310	90
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	Scheidtweiler Straße 44-48	85	12
4	Franz-Geuer-Straße	430	129
4	Lerchenweg	160	48
4	Ossendorfer Weg/Mühlenweg	191	143
4	Seeadlerweg	104	27
4	Subbelrather Straße 486-494	217	60
4	Wohnbebauung Alsdorfer Straße	210	63
5	Simonskaul	387	97
6	Südlich Baptiststraße	366	180
6	Volkhovener Straße	54	17
7	Leidenhausener Straße	220	54
7	Östlich im Falkenhorst	250	75
7	An der Mühle	28	28
8	Olpener Straße 250/252	125	31
8	Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße	114	35
8	Ostmerheimer Str.214	140	26
9	Deutz-Areal	2.444	651
9	Quartier Schlebuscher Weg	413	123
9	Möhl-Areal	215	65
Summe 28		11.504	3.577

Bezirk	Projekttitle	WE gesamt	WE gefördert
Abgeschlossen			
6	Damiansweg	370	185
Summe 1		370	185

Es gibt 41 laufende Bebauungsplanverfahren, die in den Anwendungsbereich des KoopBLM 2017 fallen. Die Bebauungsplanverfahren verteilen sich über alle neun Stadtbezirke und würden nach den derzeitigen Planungsständen Baurecht für rund 13.104 WE schaffen, davon rund 4.023 WE im geförderten Segment. Für 32 dieser Verfahren liegt eine Anwendungszustimmung über das KoopBLM bereits vor.

ZUSAMMENFASSUNG

Verfahren KoopBLM insgesamt:

52 | 16.119 WE | 4.860 ö.g. WE

Abgeschlossene Verfahren i.S.d. KoopBLM 2014

05 | 1.103 WE | 396 freiwillig ö.g. WE

Abgeschlossene Verfahren i.S.d. KoopBLM 2017

01 | 370 WE | 185 ö.g. WE

Laufende Verfahren nach KoopBLM 2014

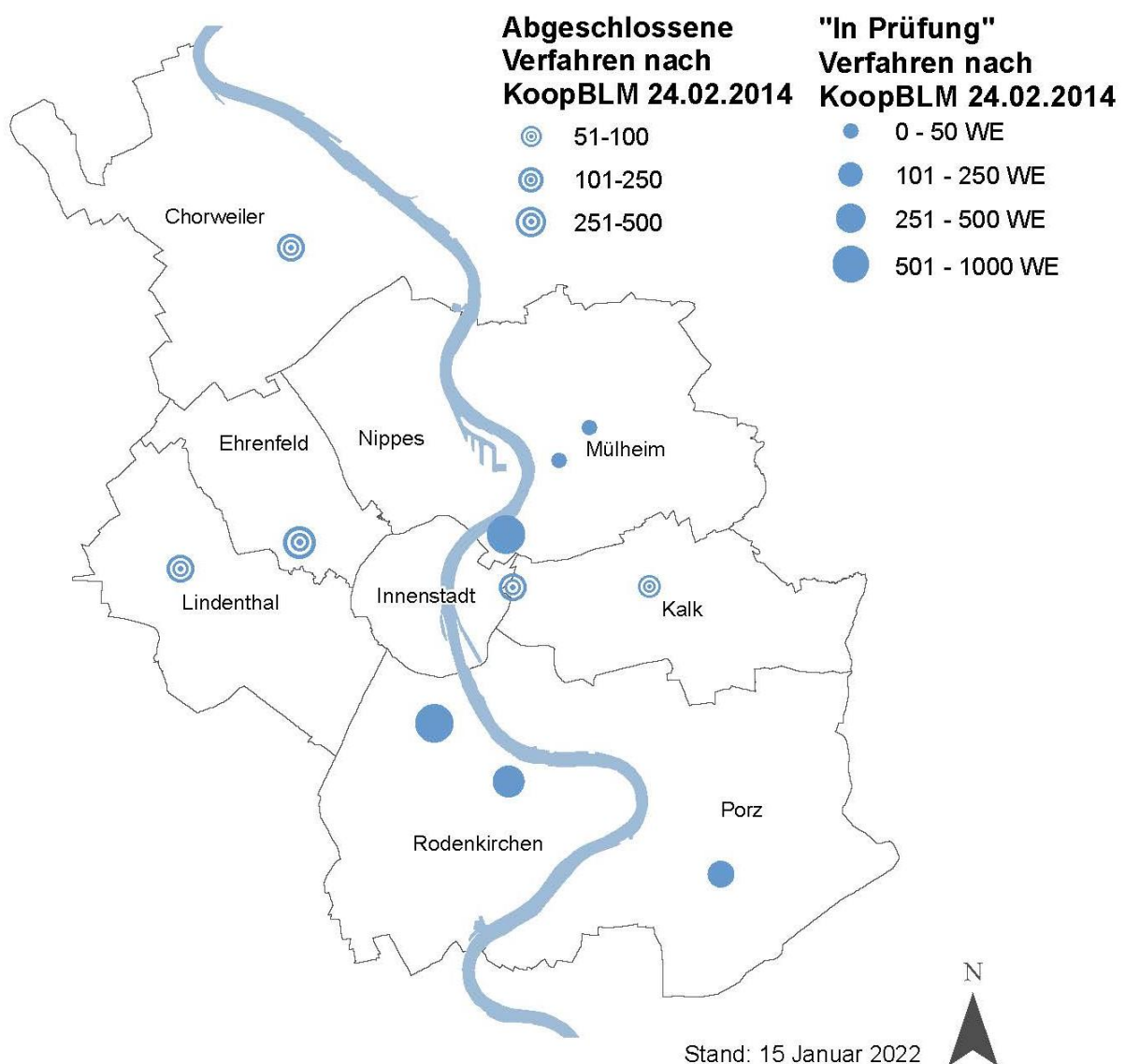
05 | 1.972 WE | 459 ö.g. WE

Laufende Verfahren nach KoopBLM 2017

41 | 13.104 WE | 4.023 ö.g. WE

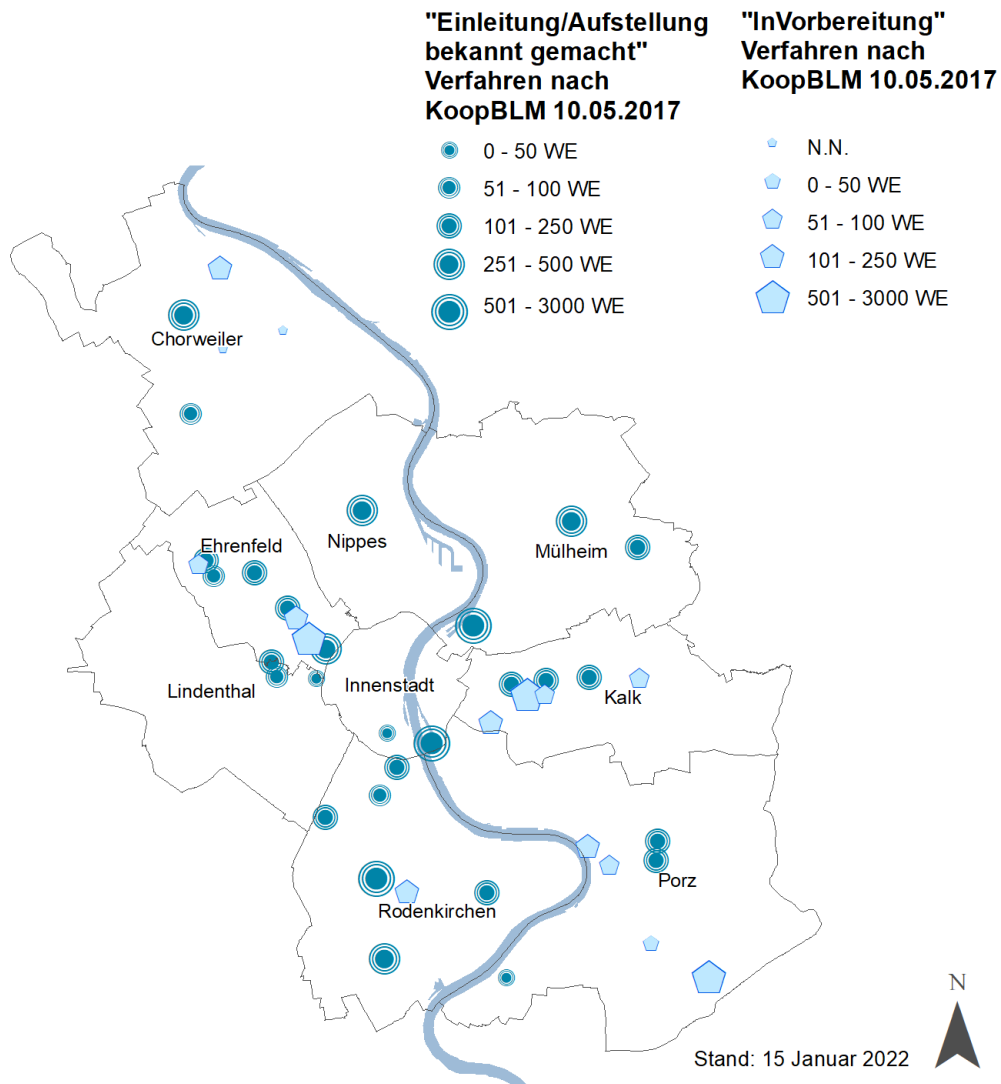
Die Abbildung 2 „Vorhaben nach KoopBLM 2014“ verortet Vorhaben, die noch unter das Kooperative Baulandmodell 2014 fallen sowie deren Größe (Anzahl der Wohneinheiten). Es wird deutlich, dass es sich um wenige Vorhaben handelt, die sich aber über alle Stadtbezirke verteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde 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)



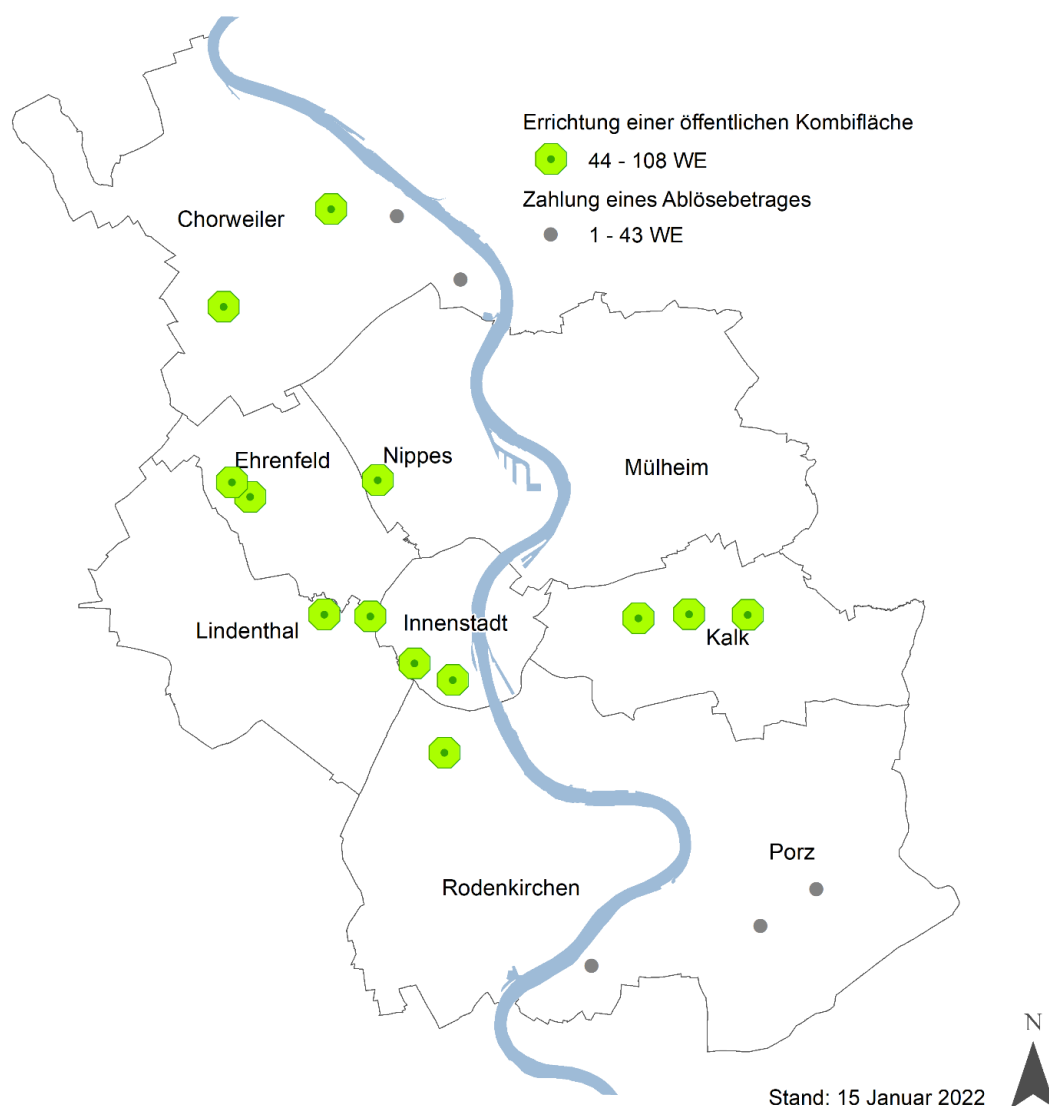
Die Abbildung 3 „Vorhaben nach KoopBLM 2017“ verortet laufende Bebauungsplanverfahren, in denen das Kooperative Baulandmodell 2017 angewendet wird. Die Abbildung zeigt, dass sich die Vorhaben über das gesamte Stadtgebiet verteilen und auch die Verteilung nach der Größe der Vorhaben sich nicht auf einzelne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

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



Die Abbildung 4 „Vorhaben nach KoopBLM 2017plus“ verortet mögliche Verfahren mit Kombiflächen, in denen die Änderung der Umsetzungsanweisung angewendet werden kann. Die Abbildung zeigt, dass sich mehrere Vorhaben über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Diese Vorhaben können einem freiwilligen Wechsel in die Umsetzungsanweisung 2017plus und damit der Errichtung einer Kombifläche zustimmen. Für die Vorhaben mit Grundstückskauf ab dem Ratsbeschluss am 17.03.2022 ist eine Anwendung verpflichtend.

Abb. 4 Bebauungsplanverfahren mit Anwendung des KoopBLM2017plus und Errichtung einer Kombifläche



5. Ausblick 2022

Ziel ist es, dass sich die Änderung der Umsetzungsanweisung in den Verfahren bewährt und die entstehenden Mehrbedarfe an Spiel- und Grünflächen auch bei kleineren Vorhaben errichtet werden. Die Funktionen, die diese Flächen übernehmen, sind vielfältig. Sie verbessern nicht nur die Luftqualität und das Stadtklima, sondern dienen auch als Lärmschutz, sind Orte für Begegnung und Bewegung sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die stetige

Errichtung dieser Grün- und Spielflächen ist daher essentiell für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Derzeit wird in der Politik die Einführung eines städtischen Förderprogramms für Preisgedämpften Wohnungsbau und Pflegewohnen, diskutiert. Die Integration des Förderprogramms in das Kooperative Baulandmodell wäre eine Option.