



Dezernat, Dienststelle  
VI/611/1

# Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium                                          | Datum      |
|--------------------------------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss                       | 02.02.2023 |
| *Unterausschuss Wohnen                           | 27.02.2023 |
| Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren | 02.03.2023 |
| Ausschuss Klima, Umwelt und Grün                 | 09.03.2023 |

## Bericht aus der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell

### **1. Fünfter Sachstandsbericht (2022) Kooperatives Baulandmodell Köln**

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde erstmals 2014 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen. Nach seiner Fortschreibung im Jahr 2017 konnten im Jahr 2022 die Inhalte des Modells mit der überarbeiteten Umsetzungsanweisung (UA 2017plus) präzisiert und praxisorientierter angepasst werden.

Der fünfte Sachstandsbericht Kooperatives Baulandmodell Köln (siehe Anlage 1) gibt eine Übersicht über den Stand der Anwendung des Modells und berichtet über die Arbeit der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in 2022.

### **2. Einführung einer Stichtagsregelung zur Anwendung der Umsetzungsanweisung 2017plus**

In der Umsetzungsanweisung 2017plus ist nicht hinreichend formuliert, bei welchen Verfahren die modifizierte Umsetzungsanweisung 2017plus angewandt wird. Inhaltliche Anpassungen der UA 2017plus sind die Erweiterung des Betreuungsangebots für U3- und Ü3- jährige Kinder, die Einführung einer Kombifläche sowie die auf allgemeinen Preissteigerungen beruhenden gestiegenen Herstellungskosten für Spiel- und Grünflächen.

Die Umsetzungsanweisung 2017plus gilt bislang für alle Vorhaben mit Grundstückskauf ab dem 05.05.2022. Sie gilt somit auch für Vorhaben, die bereits eingeleitet sind, aber bei denen der Grundstückskauf noch erfolgt. Die Umsetzungsanweisung 2017 gilt für alle Vorhaben mit Grundstückskauf vor dem 05.05.2022. Dies ist nicht im Sinne der Umsetzungsanweisung 2017plus, die durch den Rat beschlossen wurde. Deshalb hat die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell kraft ihrer Zuständigkeit eine Regelung formuliert, um die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells 2017plus transparent darzulegen. Die Stichtagsregelung soll in die Umsetzungsanweisung 2017plus übernommen und auf den Internetseiten der Stadt Köln zum Kooperativen Baulandmodell veröffentlicht werden. Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Der Vertrauensschutz gegenüber der Immobilienwirtschaft bleibt gewahrt.

Die Formulierung der Stichtagsregelung lautet wie folgt:

#### **7.1 Übergangsregelung zu Nr. 7 (3) KoopBLM 2017**

Die Übergangsregelung in Nr. 7 (3) KoopBLM ist zwischenzeitlich ausgelaufen. Sie konnte nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt wurden. Diese Vorhaben können bei Vorliegen der Voraussetzungen mit den entsprechenden Modifikationen zum Abschluss gebracht werden. Auf die übrigen Vorhaben, d.h. alle Vorhaben die von der Übergangsregelung nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht haben, ist das KoopBLM 10.05.2017 ohne Ausnahme und ohne Modifikation anzuwenden.

## **7.2 Stichtag und Übergangsregelung zur Umsetzungsanweisung 2017 Plus**

### **7.2.1 Grundsatz**

Die fortgeschriebene Umsetzungsanweisung 2017 Plus ist für alle Vorhaben im Anwendungsbereich des KoopBLM 10.05.2017 anzuwenden, deren Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss ab dem Stichtag 05.05.2022 (Datum des Ratsbeschlusses) bekannt gemacht wird.

### **7.2.2 Übergangsweise Ausnahme**

Ausnahmsweise ist die Umsetzungsanweisung 2017 weiterhin für Vorhaben auf Grundstücken anzuwenden, die nachweislich in der Zeit zwischen dem 22.09.2016 und dem 04.05.2022 erworben wurden, sofern der jeweilige Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss innerhalb von drei Jahren nach Stichtag öffentlich bekannt gemacht wird. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass nicht alle Grundstücke jedoch die flächenmäßige Mehrheit im vorgenannten Zeitraum erworben wurden.

Hinweis: Fehlt ein auf den Erwerb eines Grundstück bezogener Vertrag, tritt an dessen Stelle das jeweilige Datum, an dem das Recht an dem Grundstück erlangt wurde.

### **7.2.3 Wechsel Umsetzungsanweisung bei erheblicher Planänderung**

Erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss ursprünglich vor dem Stichtag (so dass die Umsetzungsanweisung 2017 anzuwenden wäre) und ändert sich die Planung im Laufe des weiteren Verfahrens auf Betreiben des/der Planbegünstigten erheblich, führt dies zu einem Wechsel in die Umsetzungsanweisung 2017 Plus. Eine erhebliche Änderung ist dann anzunehmen, wenn damit die Aufgabe der bisherigen Planung einhergeht und die Änderung als gänzlich neue Planung zu bewerten ist. Als Maßstab ist insbesondere der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss sowie das jeweils zugrundeliegende städtebauliche Planungskonzept heranzuziehen.

## **7.3 Wechsel KoopBLM bzw. Umsetzungsanweisung**

Der freiwillige Wechsel in das KoopBLM 10.05.2017 oder in die Umsetzungsanweisung 2017 Plus ist jederzeit möglich durch schriftliche Erklärung eines Planbegünstigten gegenüber der Stadt Köln.

## **Anlage**

5. Sachstandsbericht (2022) Kooperatives Baulandmodell Köln