



02

Stadt Köln - Bürgeramt Innenstadt  
Ludwigstraße 8, 50667 KölnHerrn  
Marcel Hövelmann  
Rothehastr. 18  
50823 Köln**Bürgeramt Innenstadt  
Anregungen und Beschwerden an Rat und  
Bezirksvertretungen**Bezirksrathaus Innenstadt  
Ludwigstraße 8, 50667 Köln  
Auskunft Frau Shepperson, Zimmer 507  
Telefon 0221 221-22072, Telefax 0221 221-26005  
E-Mail [geschaeftsstelle-anregungen-beschwerden@stadt-koeln.de](mailto:geschaeftsstelle-anregungen-beschwerden@stadt-koeln.de)  
Internet [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)Sprechzeiten  
Montag bis Freitag : 08.00 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

KVB Haltestellen Dom/Hbf, Heumarkt, Rathaus

Ihr Schreiben	Mein Zeichen	Datum
01.09.2015	02-1600-109/15	22.09.2015

**Ihre Eingabe - Fragen zum Kooperativen Baulandmodell**

Sehr geehrter Herr Hövelmann,

mit Schreiben vom 01.09.2015 wandten Sie sich mit diversen Fragen zum Kooperativen Baulandmodell an die Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden.

Das zuständige Stadtplanungsamt nimmt hier wie folgt Stellung:

Zu den Fragen 1 und 2 wie viele Baumaßnahmen es seitdem gab, bei denen das Kooperative Baulandmodell hätte angewendet werden müssen und wie oft das Modell umgesetzt bzw. konkret durch Bauherren angewendet wurde.Antwort:

2014! Seit Bekanntmachung des Ratsbeschlusse zum „Kooperativen Baulandmodell“ am 24.02.2015 ist das Modell verpflichtend in allen Verfahren anzuwenden, die seine Anwendungsvoraussetzungen gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 17.12.2013 gleichzeitig erfüllen.

Diese sind im Einzelnen:

1. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB),
2. im Rahmen des Planverfahrens wird Baurecht für mehr als 25 Wohneinheiten geschaffen,
3. die Umsetzung der Planung begründet Kosten für die Stadt Köln, die direkte Folge der Planung und mit ihr ursächlich verbunden sind,
4. dem Planungsbegünstigten verbleibt mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke nach Abzug der Kosten/kostenrelevanten Verpflichtungen und Lasten.

Das heißt, Baumaßnahmen des Wohnungsbaus, die keiner vorgängigen Bebauungsplanung zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts bedürfen, fallen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des "Kooperativen Baulandmodells Köln".

Seite 2

Seit der Bekanntmachung des Modells wurden der Stadt 17 Verfahren vorgelegt, die die Voraussetzungen erfüllen, die Modellanwendung zu prüfen (Stichtag 31.08.2015). Die vorgelegten Vorhaben finden sich über alle Stadtbezirke verteilt.

Nach Abschluss der Anwendungsprüfung in drei Verfahren fallen diese nicht in den Anwendungsbereich des kooperativen Baulandmodells. Das Ergebnis der Anwendungsprüfung in den weiteren Verfahren ist noch offen.

Frage 3: An welchen Faktoren lag es, dass das kooperative Baulandmodell nicht angewendet wurde? Und wie wird gewährleistet, dass dies in Zukunft zu 100 % umgesetzt wird?

Antwort:

In der überwiegenden Zahl der vorgelegten, geprüften beziehungsweise in Prüfung befindlichen Verfahren handelt es sich um Vorhaben im Innenbereich, für die bereits heute Baurechte bestehen.

Die ersten Resultate der Anwendungsprüfungen lassen erkennen, dass die Anwendungsvoraussetzungen des kooperativen Baulandmodells im Innenbereich zumeist nicht erfüllt sind. Da für diese Flächen bereits heute Baurecht besteht, begründet ihre Transformation kaum Bodenwertsteigerungen.

Entsprechend ist hier die Anwendungsvoraussetzung gemäß Ratsbeschluss "dem Planungsbegünstigten verbleibt mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke nach Abzug der Kosten/kostenrelevanten Verpflichtungen und Lasten" nicht erfüllt und kann das Modell nicht zur Anwendung kommen.

Sind die vorgenannten Anwendungsvoraussetzungen des kooperativen Baulandmodells Köln in einem Vorhaben erfüllt, so ist seine Umsetzung für den Vorhabenträger verpflichtend.

Frage 4: Gibt es aufgrund der aktuellen Wohnsituation in Köln Ansätze, den folgenden Passus:  
"(...) bereit sein, bei der Erstellung von mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 30 % der Geschossfläche öffentlich gefördert zu errichten" zu verschärfen, bspw. "(...) bereit sein, bei der Erstellung von mehr als 10 Wohneinheiten mindestens 67 % der Geschossfläche öffentlich gefördert zu errichten"?

Antwort:

Mit dem Ratsbeschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln" am 17.12.2013 (Vorlage 4325/2012) wurde die Verwaltung beauftragt, die Wirkung des Modells nachzuhalten und nach Ablauf von zwei Jahren einen Erfahrungsbericht vorzulegen.

Entsprechend wurde mit dem Umsetzungsstart des Modells nach seiner Bekanntmachung am 24.02.2014 ein Monitoring der Modellanwendung bei der zuständigen Koordinationsstelle implementiert.

Es ist beabsichtigt, auf Grundlage des im 1. Halbjahr 2016 vorzulegenden Erfahrungsberichtes zur Anwendung des "Kooperativen Baulandmodells Köln", den zuständigen politischen Gremien einen Vorschlag zur Fortschreibung des Modells zu unterbreiten. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit, den vorgenannten Modifikationsvorschlag zu prüfen.

Seite 3

Im Weiteren bitten Sie darum, folgende drei Aspekte insbesondere zu prüfen:

- a) ob dem Anliegen abgeholfen werden kann und somit nach § 14 Absatz 7 Hauptsatzung zu verfahren ist.

Antwort zu a):

Zu dem in Frage 4. formuliertes Anliegen, wird wie oben aufgeführt Stellung genommen. Die Möglichkeit einer Abhilfe im Sinne der Umsetzung seines Vorschlages wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.

Die Information des Stadtentwicklungsausschusses als dem zuständigen Fachausschuss des Rates über diese Anregung wird als nicht notwendig erachtet.

- b) ob das Thema bereits in einem politischen Gremium beraten wurde.

Antwort zu b):

Nachfragen von einzelnen Fraktionen oder Ausschussmitgliedern zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells generell beziehungsweise zu spezifischen Einzelverfahren wurden seit seinem Inkrafttreten mehrfach gestellt und in den Gremien des Rates sowie den Bezirksvertretungen behandelt. Im Einzelnen erfolgte dies in folgenden Vorlagen, die in Session abgelegt sind:

- |           |  |
|-----------|--|
| 3241/2014 | Beantwortung der Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.10.2014 betreffend "Kooperatives Baulandmodell Köln" (AN/1424/2014),  |
| 0726/2015 | Beantwortung der Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 20.02.2015 betreffend Stichtag des "Kooperativen Baulandmodells" (AN/0365/2015),   |
| 0928/2015 | Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke. vom 19.03.2015 betreffend "Das Kooperative Baulandmodell und seine Gültigkeit für das Deutsche-Welle-Areal" (AN/0478/2015),   |
| 0938/2015 | Beantwortung der mündlichen Anfrage des Herrn Dr. Strahl aus der Sitzung des Wirtschaftsausschusses vom 05.03.2015 betreffend TOP 7.1 Broschüre "Das Kooperative Baulandmodell Köln – Leitfaden für Projektentwickler und Investoren", |
| 2742/2015 | Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Grünen betreffend "Kooperatives Baulandmodell: Auswirkungen auf den Bezirk Rodenkirchen" (AN/1390/2015).   |

- c) um Angabe der haushaltsmäßigen Auswirkungen bei Umsetzung des Vorschlages.

Antwort zu c):

Der von Ihnen gemachte Vorschlag betrifft die Bestimmungen und Regelungsinhalte zu den Anwendungsvoraussetzungen des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen "Kooperativen Baulandmodells Köln" und zielt auf ihre Veränderung ab.

Eine entsprechende oder anderslautende Modifikation dieser Bestimmungen und Regelungen des "Kooperativen Baulandmodells Köln" ist voraussichtlich ohne haushaltsmäßige Auswirkungen.



Seite 4

Ich hoffe Ihnen mit diesen Informationen weitergeholfen zu haben. Sollten Sie dennoch Fragen haben, können Sie sich gern an Herrn Schmitz oder mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulrich Höver', written in a cursive style.

Dr. Ulrich Höver