



Wohnungsbau-Turbo für Köln

Merkblatt Abstimmungsprozess

Was ist wann zu tun?

In drei Schritten vom Planungskonzept bis zum zustimmungsfähigen Antrag.

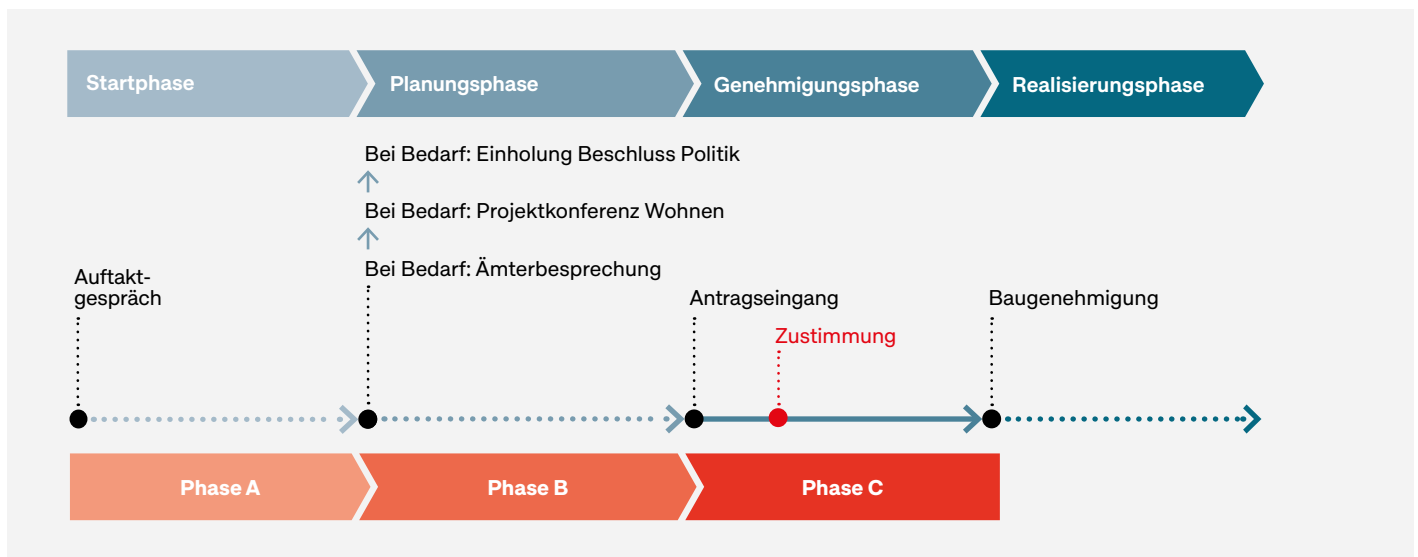


Abbildung: Schema des Abstimmungsprozess

Phase A Startphase/informelle Vorabstimmung

Um eine Vorabstimmung anzustoßen, kontaktieren Sie bitte das Stadtplanungsamt.

Folgende Unterlagen sind notwendig:

- Nachweis über die Verfügungsberechtigung des Grundstücks/der Grundstücke
- Lageplan Maßstab 1:1000
- Städtebauliches und freiräumliches Konzept Maßstab 1:500 oder 1:200
- Kurze Beschreibung des Vorhabens mit Kennwerten (Grundstücksgröße, Geschossfläche, geplante Wohneinheiten)

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung, erfolgt eine Einschätzung:

- was die planungsrechtliche Ausgangslage ist,
- ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind,
- ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Köln vereinbar ist,
- ob/wie die Bedingungen der Stadt Köln erfüllt werden können und
- ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung und ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden müssen.

In bestimmten Fällen erfolgt eine Einbindung der politischen Gremien durch die Verwaltung. Hierbei kann es zu einer abweichenden oder modifizierten Einschätzung zur Zustimmungsfähigkeit durch die der Politik kommen.

Phase B

Planungsphase/Qualifizierung

Die städtebauliche Planung sowie die Inhalte des Zustimmungsvertrags sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Für die Ausarbeitung der Planung sind

- die Ergebnisse der Vorabstimmung (Phase A) und
- falls eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde: die Auswertung dieser Beteiligung durch die zuständige Bezirksvertretung („Vorgabenbeschluss“) und
- falls ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt wurde: die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens zu berücksichtigen.

Ab 20 Wohneinheiten schließen Sie zum Ende dieser Phase mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag ab (Zustimmungsvertrag). Wesentlicher Regelungsinhalt ist die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, die Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau und die Umsetzung von energetischen Anforderungen entsprechend der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln. Bitte beachten Sie, dass die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eines Qualifizierungsverfahrens durch ein von Ihnen beauftragtes und geeignetes Planungsbüro zu koordinieren ist.

Phase C

Genehmigungsphase/Antragstellung

Die vollständigen Bauantragsunterlagen sind beim Bauaufsichtsamt mit Hinweis auf die beabsichtigte Anwendung des Bau-Turbos (§ 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b oder § 246e Baugesetzbuch) digital einzureichen.

Hierzu gehören auch

- eine Dokumentation der erfolgten Vorabstimmung und
- ab 20 Wohneinheiten: ein unterschriebener Zustimmungsvertrag.

Das Stadtplanungsamt wird in diesem Zuge um Zustimmung innerhalb von drei Monaten gebeten. Es folgt die Bauantragsprüfung durch das Bauaufsichtsamt.

Besteht eine Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, ist parallel ein Förderantrag zu stellen, so dass vor Erteilung der Baugenehmigung ein Förderbescheid vorliegt. Stimmen Sie diesen bitte zuvor mit dem Amt für Wohnungswesen ab.

Wohnungsbauleitstelle – WBL

Bei Bedarf bindet das Stadtplanungsamt die Wohnungsbauleitstelle ein. Sie kann bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten die Koordination und Steuerung des Abstimmungsprozesses übernehmen.

Kontakte

Stadtplanungsamt

T: 0221 221-25723

61-planungsrechtliche_pruefung@stadt-koeln.de

Wohnungsbauleitstelle

T: 0221 221-35896

wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Bauaufsichtsamt

T: 0221 221-33363

bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

Amt für Wohnungswesen

T: 0221 221-34641

wohnungsamt@stadt-koeln.de

Koordinationsstelle Klimaschutz

T: 0221 221-29378

KoordinationsstelleKlimaschutz@stadt-koeln.de

Weitere Informationen zum Download finden Sie unter:

www.stadt-koeln.de/artikel/74587/index.html



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-JH/243-26/61/08.2026