

# Das Kooperative Baulandmodell Köln

**Richtlinie und Umsetzungsanweisung**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017

### **Redaktion**

Stadtplanungsamt

Anne Luise Müller

Lena Zlonicky

Caroline Wagner

Galene Haun

Stefanie Gries

Marianne Tarner

### **In Zusammenarbeit mit**

Amt für Kinder, Jugend und Familie

Amt für Landschaftspflege und Grünflächen

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Straßen und Verkehrstechnik

Amt für Wohnungswesen

Bauverwaltungsamt

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung

Umwelt- und Verbraucherschutzamt



### **Die Oberbürgermeisterin**

Stadtplanungsamt

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

rheinsatz, Köln

Druck

DFS Druck Brecher GmbH, Köln

## Inhalt

1. Vorwort .....	5
2. Einführung .....	6
3. Richtlinie .....	9
4. Umsetzungsanweisung .....	13
4.1 Ziele und Aufgabe des Modells, Begriffe .....	13
4.1.1 Planbegünstigte .....	13
4.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	13
4.2 Anwendungsbereich .....	13
4.2.1 Bauleitplanung .....	13
4.2.2 Bagatellgrenze .....	14
4.3 Verpflichtungen .....	14
4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	15
4.3.2 Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl im Plangebiet .....	15
4.3.3 Kindertagesstätte .....	16
4.3.4 Öffentlicher Spielplatz .....	19
4.3.5 Öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche .....	21
4.3.6 Ausgleichsmaßnahmen .....	23
4.3.7 Bauverpflichtung für den Wohnungsbau .....	24
4.3.8 Aufwand aus verkehrlicher Erschließung .....	24
4.3.9 Planungsvereinbarung .....	24
4.3.10 Qualifizierungsverfahren .....	24
4.4 Regelungsinstrumente .....	25
4.4.1 Städtebauliche Verträge, Übertragungsverträge .....	25
4.4.2 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB .....	25
4.4.3 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz Nr. 5 und 15 BauGB .....	27
4.5 Durchführung .....	27
4.5.1 Ansprechpartner .....	27
4.5.2 Anwendungszustimmung .....	27
4.5.3 Ermittlung der Verpflichtungen .....	28
4.5.4 Vertragsabschlüsse .....	28
4.6 Gesamtstädtische Koordination .....	28
4.6.1 Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell .....	28
4.6.2 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell .....	28
4.6.3 Evaluation .....	28
4.7 Schlussbestimmungen .....	28
4.7.1 Übergangsregelung .....	28
4.7.2 Modellwechsel .....	28



## 1. Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen ist ein Qualitätsmerkmal der lebenswerten Stadt, zentraler Standortfaktor im Wettbewerb der Städte und von hoher Bedeutung für die Wohnortentscheidung für Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger, junge Familien und für alle Menschen, die auf das Angebot an preiswertem Wohnraum angewiesen sind.

Allerdings ist, wie in vielen Städten in Deutschland, der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Köln in den letzten zwei Jahrzehnten rückläufig, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang auslaufen und der Neubau geförderter Wohnraums über Jahre vernachlässigt wurde.

Das Mietpreisniveau in der Wachstumsregion Köln bewegt sich im interkommunalen Vergleich auf hohem Niveau. Geförderter Wohnraum zur Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten wird also dringend benötigt. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, einzugreifen und ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftssträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Mit der Fortschreibung des 2013 durch den Rat der Stadt Köln beschlossenen Baulandmodells für die Stadt Köln sind die Voraussetzungen geschaffen worden, die Ziele des Kooperativen Baulandmodells und damit die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen noch stärker zu etablieren.

Die Fortschreibung stützt sich auf einen intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik, Wohnungswirtschaft und der Verwaltung. Er hat im Ergebnis zu einer Weiterentwicklung des Modells geführt. So liegt nun ein tragfähiges, transparentes Instrument vor, das zu einer sozial gerechteren Stadtentwicklung beiträgt.

Mit der Anwendung des Modells werden Bauherren unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der zu bauenden Wohnungen in öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus werden sie angemessen an den erzeugten Infrastrukturkosten beteiligt.

Wir versprechen uns davon eine stete Erweiterung des Angebotes qualitativ hochwertigen Wohnraums zu angemessenen Preisen, eine Fortführung der dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise in der Stadt und die Bereitstellung der den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen, technischen und sozialen Infrastruktur.

Ich bin davon überzeugt, dass die Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells eine langfristige und positive Wirkung für die Stadt entfalten wird.

Ihr  
Franz-Josef Höing



**Franz-Josef Höing**  
Beigeordneter  
im Dezernat  
Stadtentwicklung,  
Planen und Bauen

## 2. Einführung

Das Kooperative Baulandmodell wurde mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Februar 2014 in Köln eingeführt. Grundlage war ein Ratsbeschluss aus dem Jahr 2006, mit dem der Auftrag an die Verwaltung erteilt wurde, für die Stadt Köln ein entsprechendes Baulandmodell zu entwickeln.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken, als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertagesstättenplätze, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen. Als Maßnahmenbestandteil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen steht es für eine transparente Gleichbehandlung aller Vorhabenträger, die ein Bebauungsplanverfahren mit Wohnungsbau durchführen möchten.

Grund für die Forderung nach einem Kooperativen Baulandmodell ist der seit Jahren stark sinkende Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtbestand in der Stadt Köln und dem gleichzeitig geringen Neubauvolumen von öffentlich geförderten Wohnungen. Derzeit sind etwa 47 % der Kölnerinnen und Kölner berechtigt, in einer entsprechenden Wohnung zu leben. Das vorhandene Angebot deckt dies aber bei Weitem nicht.

Nach einer ersten Anwendungsphase wurde das Modell 2016 in einem Erfahrungsbericht auf den Prüfstand gestellt. Im Rahmen der Betrachtung der Anwendungsfälle wurde die Notwendigkeit nach Vereinfachung und Konkretisierung sowie nach einer Überarbeitung der Anwendungskriterien erkannt, da die Richtlinie in der Fassung vom 24. Februar 2014 ihrer Zielsetzung entsprechend noch nicht ausreichend griff. Die Anwendung erschien für alle Beteiligten zu kompliziert.

Die Ergebnisse des Erfahrungsberichtes mündeten in die Fortschreibung der Richtlinie, die seit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am 10. Mai 2017 gilt.

Eine grundlegende Änderung erfolgt mit der Fortschreibung durch die Trennung der Regelungen in eine Richtlinie und eine so genannte Umsetzungsanweisung. Die Richtlinie formuliert die Zielsetzung des Modells und die entsprechenden Rahmenbedingungen der Anwen-

dung und ist bei einer Fortschreibung durch den Rat zu beschließen, die Umsetzungsanweisung ist ein ausführlicher Leitfaden zur Anwendung der Richtlinie.

Inhaltliche Änderungen der Fortschreibung betreffen das Vorgehen zur Darlegung der Angemessenheit der geforderten Verpflichtungen des Planbegünstigten und damit auch die sogenannte Anwendungsprüfung. Zukünftig wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Regelfall eine Angemessenheit zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells gegeben ist. Die Angemessenheit eines Vorhabens ist durch §11 BauGB dem Grunde nach dargelegt.

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells wird in erster Linie über die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten beziehungsweise der Geschossfläche (GF) Wohnen entschieden. Die Bagatellgrenze gilt für die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus ab einer Zahl von 20 Wohneinheiten (WE) beziehungsweise ergänzend 1.800 m<sup>2</sup> GF Wohnen. Die Bagatellgrenze bezieht sich lediglich auf die Verpflichtung zur Errichtung von 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau. Andere Verpflichtungen, die sich aus dem Planvorhaben im Sinne der Richtlinie ergeben, sind ab der ersten WE beziehungsweise dem ersten Quadratmeter GF Wohnen zu übernehmen, da ursächliche Planfolgen sowie verfahrensbegründete Kosten (beispielsweise Gutachten, Wettbewerbe) unabhängig vom Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus bereits mit der ersten Wohneinheit entstehen.

In Abbildung 1 sind die Unterschiede zu den Anwendungskriterien und den Verpflichtungen im Gegensatz zur Modellfassung vom 24. Februar 2014 dargestellt. Leitgedanke bei den Änderungen ist die Vereinfachung und Verbesserung der Umsetzung der Verpflichtungen, um einen tatsächlichen Mehrwert für alle Beteiligten zu erzielen. So wurde beispielsweise die Verpflichtung zur Beteiligung an den sozialen Infrastrukturkosten dem ursächlichen Mehrbedarf angepasst und auf das Segment Kindertagesstätte reduziert. Hier gilt allerdings mit der Fortschreibung die Verpflichtung, bei Erreichen eines Schwellenwertes die Einrichtung komplett zu finanzieren oder bei Unterschreitung eine Ablösesumme für die benötigten Plätze zu zahlen.

Übersicht der Änderungen:		
	Modellfassung 24.02.2014 KoopBLM alt	Modellfassung 10.05.2017 KoopBLM Fortschreibung
<b>Anwendungskriterien</b>		
<b>Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– für Vorhaben mit Wohnungsbau und mit Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss vor dem 10.05.2017</li> <li>– für Vorhaben mit Wohnungsbau und mit Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss ab dem 10.05.2017 und Grundstücks-kauf zwischen dem 24.02.2014 und 22.09.2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– für Vorhaben mit Wohnungsbau und Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss ab dem 10.05.2017 und Grundstücks-kauf vor dem 24.02.2014 und ab dem 22.09.2016</li> </ul>
<b>Bagatellgrenze</b>	Vorhaben > 25 WE	Vorhaben > 20 WE bzw. 1.800 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF) Wohnen
<b>Bodenwertermittlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenwertsteigerung liegt vor</li> <li>– 1/3 der Bodenwertsteigerung verbleibt nach Abzug der Kosten und Lasten beim Planbegünstigten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Bodenwertermittlung</li> <li>– Angemessenheit durch § 11 BauGB begründet</li> </ul>
<b>Verpflichtungen</b>		
<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen GF Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 30% der durch Planungsrecht neu ge- schaffenen GF Wohnen</li> <li>– 20% für Vorhaben mit Grundstücks- kauf zwischen dem 22.09.2016 und 10.05.2017</li> </ul>
<b>Soziale Infrastruktur</b>	Zahlung einer Pauschale in Höhe von 49 € pro m <sup>2</sup> GF Wohnen für KiTa und Grundschule	Vollständige Errichtung einer KiTa bzw. Zahlung einer Ablösesumme (100% Kostenübernahme)
<b>Errichtung Öffentliche Grünfläche</b>	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung
<b>Errichtung Öffentlicher Kinderspielplatz</b>	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme</b>	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung
<b>Übernahme von Planungskosten</b>	Ja, nach Bedarfsermittlung	Ja, nach Bedarfsermittlung Explizit: Durchführung von Qualifizierungs- verfahren ab 75 WE/ 6.750 m <sup>2</sup> GF Wohnen
<b>Übergangsregelung</b>	<p>Bei Grundstückskäufen, die nachweislich nach dem Ratsbeschluss vom 14. 12.2006 und vor der Veröffentlichung des Rats- beschlusses zum Kooperativen Bauland- modell am 24.02.2014 erfolgten, werden die Verpflichtungen folgendermaßen reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 20 % öffentlich geförderter Wohnungs- bau</li> <li>– Ein Drittel des Beitrags für Soziale Infrastruktur</li> <li>– Die Übergangsregelung galt nur für Vor- haben, die bis zum 31.12.2015 eingelei- tet oder aufgestellt wurden</li> </ul>	<p>Für Grundstücke, die zwischen dem 24.02.2014 und dem 22.09.2016 gekauft und noch keiner Bebauungsplanung zuge- führt wurden gilt das Kooperative Bauland- modell in der Fassung vom 24.02.2014.</p> <p>Für Grundstücke, die zwischen dem 22.09.2016 und 10.05.2017 gekauft wur- den und noch keiner Bebauungsplanung zugeführt wurden, gilt eine Reduktion des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf 20 %.</p> <p>Die Übergangsregelung gilt bis zum 30.06.2018</p>

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Modellfassungen (Quelle: Eigene Angaben)

Die vorliegende Broschüre ermöglicht dem Planbegünstigten im Vorfeld der Planungen, die einzugehenden Verpflichtungen und die daraus resultierenden Kosten abzuschätzen. Mit der grundsätzlichen Annahme der Angemessenheit und der klaren Formulierung der Regelungen wird die Planungssicherheit für den Planbegünstigten gestärkt.

Neben der kontinuierlichen Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird durch die Verpflichtung zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren die städtebauliche Qualität dieser Vorhaben gesichert und leistet einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln.

Weiterführende Informationen:

**[www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de) > Leben in Köln > Planen und Bauen > Kooperatives Baulandmodell**



### 3. Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren

Die Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Köln ist am 04.04.2017 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Im Folgenden ist die Richtlinie in Ihrem Wortlaut aus dem Amtsblatt abgedruckt.

#### Präambel

In § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Anspruch beschrieben, dass Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Ergänzt wird dies mit dem in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Auftrag, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dabei zu berücksichtigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose weist Köln auch für die kommenden Jahre als Wachstumsstadt aus. Bis 2029 werden rund 1.161.000 Menschen und mehr als 600.000 Haushalte in der Stadt leben. Durch den steten Bevölkerungszuwachs steigt der Druck auf den bestehenden Wohnraum weiter, und ein Anstieg der Mieten ist zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Kölner Situation und dem Anspruch des Gesetzgebers hat der Rat der Stadt Köln die Handlungsnotwendigkeit erkannt und gemäß § 41 Absatz 1 Buchstabe t) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) mit dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ (KoopBLM) ein Instrument etabliert, das geeignet ist, den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Stadt zu erhöhen und damit eine sozialgerechtere Bodennutzung zu fördern.

Erstmals wurde das „Kooperative Baulandmodell Köln“ (KoopBLM) am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und am 24.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht.

#### 1 Ziel und Aufgabe des Modells, Begriffe

(1) Ziel des Modells ist es, den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau zu erhöhen und die planbedingten Folgekosten auf die Planbegünstigten zu übertragen.

(2) Aufgabe der Richtlinie ist es, die Verpflichtungen des Planbegünstigten auf Grundlage von Absatz (1) zu definieren und Regelungen für den Ablauf der Bebauungsplanverfahren bei Anwendung des Modells festzulegen.

(3) Als Planbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie gelten die Verfügungsberechtigten der Flächen, auf denen im Bebauungsplan Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen. An deren Stelle können sich auch andere Planbegünstigte, die noch nicht verfügungsberechtigt sind, zur Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3 dieser Richtlinie bereit erklären.

(4) Als öffentlich geförderter Wohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie gelten Wohnungsbauvorhaben, die mit Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW errichtet werden können.

#### 2 Anwendungsbereich

(1) Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben.

(2) Vorhaben gemäß Absatz (1), bei denen Baurecht für unter 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als 20 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Nummer 3 Absatz (1) Buchstabe a) entbunden.

#### 3 Verpflichtungen

(1) Der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,

a) mindestens 30 % der GF für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes zu errichten und für diesen zu binden, sofern die maßgeblichen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW betreffend der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten;

b) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;

c) die ursächlichen öffentlichen Spielflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;

d) die ursächlichen öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts alternativ abzulösen;

e) Regelungen zur Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Übernahme von Ausgleichskosten vertraglich zu vereinbaren;

f) die Planung innerhalb von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen;

g) Regelungen zur Durchführung von ursächlichen Erschließungsmaßnahmen vertraglich zu vereinbaren und die Erschließungsflächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln abzugeben;

h) eine Planungsvereinbarung zur Übernahme der ursächlichen Planungskosten mit der Stadt Köln zu schließen;

i) bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 WE oder unabhängig von der Anzahl der WE eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 6.750 m<sup>2</sup> geschaffen werden, ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen. In städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll in Absprache mit dem Planbegünstigten auch ohne Erreichen des Schwellenwertes ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

(2) Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten des Planbegünstigten auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.

(3) Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit der Verpflichtungen gemäß Absatz (1) zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln gemäß § 11 Absatz 2 BauGB gegeben ist

#### 4 Regelungsinstrumente

(1) Zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz (1) Buchstaben a) bis g) sind städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise ein Durchführungsvertrag im Rahmen des § 12 BauGB abzuschließen.

(2) Im Fall von Flächenübertragungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 3 Absatz (1) Buchstaben b) bis e) und g) sind ergänzende Übertragungsverträge zu schließen.

(3) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten und kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB erfolgen.

(4) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für Grundschulen und Kindertagesstätten im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB erfolgen.

(5) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für öffentliche Grünflächen und Spielplätze im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB erfolgen.

#### 5 Durchführung

(1) Planbegünstigte von Vorhaben, für die eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben, erklären sich - unabhängig von dem Umfang der zu schaffenden GF für Wohnzwecke beziehungsweise der Anzahl der WE - im Vorfeld des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens für Vorhaben gemäß Nummer 2 mit einer Anwendungszustimmung zur Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Modell bereit.

(2) Die Anwendungszustimmung ist zwingender Bestandteil der Unterlagen zum Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss.

(3) Für verbindliche Bauleitplanverfahren, die auf Betreiben der Stadt Köln begonnen werden, kann im Einzelfall auf die Pflicht zur Vorlage einer Anwendungszustimmung zum Aufstellungsbeschluss verzichtet werden. Ebenso kann die Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung gemäß Nummer 3 Absatz (1) Buchstabe h) entfallen. Hierüber entscheidet die „Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell“.

(4) Die Ermittlung der durch den Planbegünstigten einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz (1) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Köln.

(5) Verträge nach Nummer 4 Absatz (1) und gegebenenfalls zu schließende Übertragungsverträge nach Nummer 4 Absatz (2) sind vor dem Satzungsbeschluss über den betreffenden Bebauungsplan abzuschließen.

## 6 Gesamtstädtische Koordination

(1) Die „Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell“ überwacht die gesamtstädtische Anwendung des Modells, entscheidet unter anderem in Fällen gemäß Nummer 5 Absatz (3) dieser Richtlinie sowie bei Vorhaben, die eine Umlegung erforderlich machen, über mögliche Entbindungen von den Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz (1) dieser Richtlinie und begleitet die Modellanwendung fachlich.

(2) Die „Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell“ koordiniert die gesamtstädtische Anwendung des Modells. Hierzu obliegen ihr vor allem die folgenden Aufgaben:

a) Begleitung der einzelnen Vorhaben, die gemäß Nummer 2 in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen,

b) Erstellung, kontinuierliche Fortschreibung und Bekanntmachung der „Umsetzungsanweisung KoopBLM“, als Handlungsanweisung präzisiert, für die beteiligten Akteure der Modellanwendung der Richtlinie,

c) Durchführung eines anwendungsbegleitenden Monitorings sowie einer periodischen Evaluation,

d) Geschäftsführung der „Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell“ gemäß Absatz (1),

e) Durchführung der anwendungsbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit.

(3) Die Anwendung dieser Richtlinie ist alle fünf Jahre ab Inkrafttreten wirkungsbezogen zu evaluieren.

(4) Die Entscheidung über die Grundsätze und die Systematik des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ obliegt dem Rat der Stadt Köln. Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Ausschuss für Soziales und Senioren sind als beratende Fachausschüsse anzuhören.

## 7 Schlussbestimmungen

(1) Das „Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ in der vorliegenden Fassung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung seines Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln.

(2) Für Vorhaben, die gemäß Nummer 2 in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen und deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss mit oder nach dem Tag der Bekanntmachung dieser Richtlinie bekannt gemacht wird, sind die Regelungen dieser Richtlinie anzuwenden.

(3) Für Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des „Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) - Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird die Verpflichtung gemäß Nummer 3 Absatz (1) Buchstabe a) zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf einen Anteil von 20 % oder mehr der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen reduziert. Bei Vorhaben auf Grundstücken, die zwischen dem 24.02.2014 bis einschließlich 22.09.2016 erworben wurden, gelten die Anwendungsvoraussetzungen des Kooperativen Baulandmodells 2014 einschließlich des dort festgeschriebenen Ziels der Errichtung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau fort (Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 – Vorlage 4325/2012). Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses) zugeführt werden.

(4) Für Vorhaben, deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss zwischen dem 24.02.2014 und dem 22.09.2016 bekannt gemacht wurde, gelten die Regelungen des KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 fort.

(5) Für Vorhaben mit über 25 WE, deren Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss zwischen dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung dieser Richtlinie bekannt gemacht wurde, gilt - unabhängig von dem Resultat der Anwendungsprüfung zum KoopBLM in der

Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 – die Pflicht zur Errichtung eines Anteiles von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen. Im Übrigen sind die Regelungen des KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 anzuwenden.

(6) Die Planbegünstigten der Verfahren gemäß Absatz (3), (4) und Absatz (5) können sich auf eigenen Wunsch zur Anwendung der Regelungen nach dieser Richtlinie bekennen.

## 4. Umsetzungsanweisung

Umsetzungsanweisung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln in Bebauungsplanverfahren (UA KoopBLM) (Stand 28.06.2017)

### 4.1 Ziele und Aufgabe des Modells, Begriffe

#### 4.1.1 Planbegünstigte

zu Nr. 1 (3) KoopBLM

Verfügungsberechtigte von Flächen sind grundsätzlich Eigentümer und Erbbaurechtsnehmer. Gibt es in einem Vorhaben mehrere Planbegünstigte, so besteht die Notwendigkeit, dass sich diese zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammenschließen und gegenüber der Stadt Köln als ein Ansprechpartner auftreten. Alternativ besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, dass einer der Planbegünstigten von den übrigen zum Abschluss der Verträge gemäß Nummer 4 Absatz 1 und 2 des Kooperativen Baulandmodells – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren (KoopBLM) bevollmächtigt wird.

Gelingt dies jeweils nicht, kommt ein Umlegungsverfahren in Betracht. Ansprechpartner hierfür ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln.

Die Erklärung eines anderen Planbegünstigten, der noch nicht verfügbefugt über die jeweiligen Grundstücke ist, die Verpflichtungen des KoopBLM zu übernehmen, muss schriftlich gegenüber der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell analog zur Anwendungszustimmung gemäß Nummer 5 Absatz 1 KoopBLM zum Zeitpunkt des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses erfolgen. Eine solche Situation kann bestehen, wenn beim Verkauf eines Grundstücks die Eigentumsübertragung auf den künftigen Eigentümer noch nicht stattgefunden hat. Der notarielle Kaufvertrag oder der Erbbaurechtsvertrag müssen erst zum Satzungsbeschluss vorliegen.

#### 4.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 1 (4) KoopBLM

Eine Übersicht der aktuell bestehenden Programme zur Wohnungsbauförderung findet sich auf der Website des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und

Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.mhkgb.nrw/wohnen/wohnraumforderung](http://www.mhkgb.nrw/wohnen/wohnraumforderung)) Zugriff am 07.09.2017. Hier sind auch Fördermöglichkeiten für Sonderwohnformen erläutert.

Eine individuelle Beratung über die in Frage kommenden Fördermittel sowie bautechnische Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhalten Planbegünstigte – auch zu einem frühen Planungszeitpunkt, das heißt vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens – beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Die abschließende Feststellung der Förderfähigkeit der geplanten Objekte erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln mit Übersendung der Förderzusage an den Förderantragsteller. Ein Förderantrag kann erst mit Einreichung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gestellt werden.

Besteht die Absicht der Planbegünstigten, den verpflichtenden Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus ohne Fördermittel des Landes zu errichten, so sind die Bauantragsunterlagen zwecks Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit gemäß Nummer 1 Absatz 4 KoopBLM an das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln zu übersenden. Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell erhält neben dem Planbegünstigten Nachricht über das Prüfergebnis. Die Umsetzung der Vorgaben der Wohnungsbauförderrichtlinie betreffend der Mietpreis- und Belegungsbindung sind mit dem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und zu sichern.

### 4.2 Anwendungsbereich

#### 4.2.1 Bauleitplanung

zu Nr. 2 (1) KoopBLM

Als verbindliche Bauleitplanungen gelten sowohl Bebauungsplanneuaufstellungen als auch -änderungen gemäß §§ 8, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungspläne) gemäß § 12 BauGB.

Die Regelungen der Richtlinie finden grundsätzlich auch Anwendung, wenn zur Erschließung oder Neugestaltung des Plangebietes eine Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist. Über Abweichungen im Einzelfall entscheidet die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell.

Für städtische Grundstücke, für die eine Bebauungsplanung zur Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke vorgenommen wird, sind die Inhalte der Richtlinie analog anzuwenden. Dies bedeutet, dass die substanziellen Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM planerisch umzusetzen sind. Im Einzelnen handelt es sich um die Errichtung eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungsbaus, die Herstellung von Anlagen zur Deckung des Mehrbedarfs im Angebotssegment Kindertagesstätte, öffentliche Spielplätze, Ausgleichsmaßnahmen und öffentliche Grünfläche – sofern die maßgeblichen Schwellenwerte erreicht werden – und um die Übernahme der Umsetzungsverpflichtung und die Durchführung von Qualifizierungsverfahren. Die Sicherung dieser Planinhalte erfolgt auf geeignete Weise.

Erfolgt während des Bebauungsplanverfahrens eine Eigentumsübertragung der maßgeblichen städtischen Grundstücke an einen Dritten, so tritt dieser als Planbegünstigter in das Verfahren mit der Pflicht zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ein.

## 4.2.2 Bagatellgrenze

### zu Nr. 2 (2) KoopBLM

Grundlage zur Prüfung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur geplanten nutzungsspezifischen GF Wohnen gemäß § 20 Absatz 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehungsweise zur Anzahl Wohneinheiten im Vorhaben. Maßgeblich ist hier jeweils der Schwellenwert, der zuerst erreicht wird.

Die abschließende Feststellung der Anwendbarkeit von Nummer 2 Absatz 2 KoopBLM erfolgt nach Abschluss der Offenlage durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

Die Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) bis i) KoopBLM zur Übernahme planbedingter Folgekosten gelten für den Planbegünstigten von Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM unabhängig vom Umfang des im Bebauungsplan vorgesehenen Baurechts für Wohnzwecke.

## 4.3 Verpflichtungen

Eine schematische Darstellung der gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM bestehenden Verpflichtungen des Planbegünstigten findet sich in Abbildung 2.

Planvorhaben zur Schaffung von Wohnbaurecht							
Prüfung Bagatellgrenze							
GF ≥ 1 m² oder ≥ 1 WE						GF ≥ 1.800 m² oder ≥ 20 WE	GF ≥ 6.750 m² oder ≥ 75 WE
Mehrbedarf KiTa Nr. 3 (1) b)	Mehrbedarf öffentlicher Spielplatz Nr. 3 (1) c)	Mehrbedarf öffentliche Grünfläche Nr. 3 (1) d)	vertragliche Regelung Ausgleichs-, Erschließungs- maßnahme Nr. 3 (1) e), g)	Übernahme Bauverpflichtung (i.d.R. 3 Jahre) Nr. 3 (1) f)	Abschluss Planungs- vereinbarung Nr. 3 (1) h)	30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau Nr. 3 (1) a)	Durchführung Qualifizierungs- verfahren Nr. 3 (1) i)
<b>ab 50 Kinder</b>	<b>ab 500 m²</b>	<b>ab 5.000 m²</b>					
Herstellung der KiTa	Herstellung der Spielplatz- fläche	Herstellung der Grünfläche					
<b>bis 50 Kinder</b>	<b>bis 500 m²</b>	<b>bis 5.000 m²</b>					
Ablösebetrag, Grundstücks- bereitstellung	Ablösebetrag	Ablösebetrag					

Abbildung 2: Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM (Quelle: Eigene Darstellung)

### 4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

zu Nr. 3 (1) lit. a KoopBLM

Die Sozialraumverträglichkeit des verpflichtend zu errichtenden Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird im Einzelfall durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses geprüft. Die Prüfanfrage beim Amt für Wohnungswesen wird durch das Stadtplanungsamt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung gestellt. Der Planbegünstigte erhält auf Wunsch eine Mitteilung über das Prüfergebnis.

Bei der Planung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes NRW umzusetzen. In städtebaulich besonders bedeutsamen Lagen besteht die Möglichkeit, Ausnahmen von den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes NRW beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW zu beantragen.

Der verpflichtend zu errichtende Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss mindestens zu zwei Drittel im Mietwohnungsbau Förderweg A umgesetzt werden. Bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden. Im Einzelfall kann von dieser Aufteilung mit Zustimmung der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell abgewichen werden.

Parallel zur abschließenden Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beziehungsweise nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des maßgeblichen Bebauungsplans arbeitet der Planbegünstigte die Bauantragsunterlagen für sein Vorhaben aus. Auf ihrer Grundlage stellt er einen Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen im laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang. Möchte der Planbegünstigte keinen Antrag auf Förderung stellen, so legt er dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln die Unterlagen zur Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit vor. Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln berät den Planbegünstigten planungs- und antragsbegleitend.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM gilt als erfüllt, wenn das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln die

vertragsgemäße Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus dem Stadtplanungsamt bestätigt hat. Die Kontrolle der Mietpreisbindung der öffentlich geförderten errichteten Objekte für den laut städtebaulichen Vertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM vereinbarten Umfang und Zeitraum wird das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln übernehmen und bei Verstoß an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln melden.

Dies gilt entsprechend, wenn die Umsetzung der Verpflichtung gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) KoopBLM ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel erfolgt.

### 4.3.2 Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl im Plangebiet

zu Nr. 3 (1) lit. b bis li. b bis d KoopBLM

Der rechnerischen Einschätzung des Mehrbedarfs in den Angebotssegmenten Kindertagesstätte, öffentlicher Spielplatz und öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche wird die im Plangebiet erwartete Einwohnerzahl zu Grunde gelegt.

Die erwartete Einwohnerzahl wird auf Grundlage der nutzungsspezifischen Flächenangaben (GF Wohnen) für das jeweilige Vorhaben durch das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln eingeschätzt, als Bedarfsermittlungsgrundlage bekannt gegeben und planungsbegleitend überprüft. Dabei ist nur die GF Wohnen maßgeblich, die durch das Bebauungsplanverfahren neu geschaffen wird. Das heißt, erfolgt auf Grundlage der Planung eine Nachverdichtung oder ‚Abriss und Neubau‘, so wird die im Vergleich zum heutigen Planungsrecht zusätzliche GF Wohnen für die Einschätzung herangezogen. Die Anzahl der Einwohner im Plangebiet wird wie in Abbildung 3 dargestellt berechnet.

Anzahl Wohneinheiten	×	Erstbelegungsquote	=	Einwohner im Plangebiet
----------------------	---	--------------------	---	-------------------------

Abbildung 3: Einschätzung der erwarteten Einwohnerzahl  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Der Einschätzung der zukünftigen zusätzlichen Einwohner in einem Plangebiet werden dabei folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

Die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit beträgt 90 m<sup>2</sup> GF (das heißt 72 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche). Die Anzahl



der Wohneinheiten berechnet sich auf Grundlage der Angaben zur gesamten GF Wohnen im Plangebiet.

Die Erstbelegungsquote (Einwohner pro Wohneinheit (EW/WE)) wird nach Vorhaben mit und ohne einen Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus differenziert. Bei Vorhaben mit einem Anteil von 30% öffentlich geförderter Wohnungen werden 2,3 EW/ WE, bei Vorhaben ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau (zum Beispiel bei Unterschreitung der Bagatellgrenze) werden 2,0 EW/ WE zugrunde gelegt.

Die angenommene durchschnittliche Wohnungsgröße entspricht dabei der sogenannten „Normwohnung“, wie sie in Entwicklungsprojekten gesamtstädtisch einheitlich zugrunde gelegt wird. Die angenommenen Erstbelegungsquoten wurden stadtweit durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf Grundlage der Daten aus dem Zensus 2011 hergeleitet (vergleiche [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/zensus-2011](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/zensus-2011), Zugriff am 16.08.2017). Vor dem Hintergrund des frühen Entwicklungsstadiums der Planung, ist die Annahme einer stadtweit einheitlichen Erstbelegungsquote angemessen. Die Hinzuziehung von Referenzwerten aus bereits bewohnten Baugebieten ist nicht zielführend, da mit Neubauvorhaben der Bestand nicht fortgeschrieben wird beziehungsweise werden soll.

Diese frühzeitige erste Abschätzung der erwarteten Einwohnerzahl hat als Arbeitshypothese vorläufigen Charakter. Mit Konkretisierung der städtebaulichen Planung zum Gebietscharakter wird die erwartete Einwohnerzahl verfeinert berechnet. Der Gebietscharakter äußert sich wesentlich in der geplanten Bebauungsdichte (Geschossflächenzahl) und Nutzungsmischung, der vorgesehenen Gebäudestruktur (Anteile Geschoss-/Reihenhausbebauung, Wohnungsgrößen) sowie in den Finanzierungsarten (Anteile öffentlich geförderte Wohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen).

Sieht ein Plankonzept Sonderwohnformen vor (beispielsweise die Errichtung von Mikroappartements für studentisches Wohnen), so folgt die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerzahl sowie des Mehrbedarfs sozialer Infrastruktur ebenfalls dem oben und folgend beschriebenen Vorgehen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass mit der Bebauungsplanung keine planungsrechtliche Sicherung dieser Sonderwohnformen erfolgt und somit grundsätzlich Baurecht für eine

Wohnnutzung geschaffen wird, welches – unabhängig vom aktuell vorliegenden Plankonzept – konzeptionell auch in anderer Weise umgesetzt werden kann.

#### 4.3.3 Kindertagesstätte

zu Nr. 3 (1) lit. b KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte wird durch die Stabstelle Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung als zuständiger Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss ermittelt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des eingeschätzten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2).

Diese Zahl wird multipliziert mit den verfahrensspezifisch zu bestimmenden Anteilen der unter 3-jährigen (U 3) und über 3-jährigen (Ü 3), die einen Betreuungsplatz in einer Kindertagesstätte benötigen.



Abbildung 4: Ermittlung Mehrbedarf Kindertagesstätte  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Es bedarf jeweils konkreter Informationen zum geplanten Gebietscharakter, um anhand von ähnlichen, bereits bezogenen Referenzgebieten Annahmen zu einrichtungsspezifischen Einwohneranteilen treffen zu können (zum Gebietscharakter siehe die Ausführungen unter 4.3.2).

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte wird dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Betreuungsplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Vorhaben keinen ursächlichen Mehrbedarf. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Betreuungsplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe b) KoopBLM verpflichtet ist.



Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte mit dem bestehenden Betreuungsplatzangebot gedeckt werden kann, bildet das städtische Konzept zur Kindergartenbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Die Mindestgröße einer Kindertagesstätte, die wirtschaftlich zu betreiben ist, bietet 50 Betreuungsplätze (U3 und Ü3 zusammen) und ist dreizügig organisiert. Das Verhältnis von Ausgaben für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Erziehungs- und Leitungskräfte) und Einnahmen durch die Platzanzahl für die zu betreuenden Kinder ist erst in dieser Größenordnung ausreichend wirtschaftlich und betrieblich darstellbar. Die Wirtschaftlichkeit verbessert sich mit der Größe der Kindertagesstätte zunehmend, da Ausgaben für zum Beispiel Leitungskräfte geringer ausfallen (pro Gruppe) und auch Krankheitsfälle oder Urlaub von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besser aufgefangen werden können.

Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte  $\geq 50$  Betreuungsplätze, so verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine Kindertagesstätte entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment Kindertagesstätte  $< 50$  Betreuungsplätze, besteht für den Planbegünstigten die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte oder ein gleichwertiges Angebot (beispielsweise in Trägerschaft einer Initiative) nach den Vorgaben der Stadt Köln bereit zu stellen.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Errichtung einer Kindertagesstätte den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Alternativ steht es dem Planbegünstigten frei, eine nach den Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche seines Plangebietes für einen künftigen Kindertagesstättenbau an die Stadt Köln abzutreten.

Je nach Fallkonstellation wird der erforderlichenfalls zu zahlende Ablösebetrag dann wie folgt berechnet:

a) Teilfläche = verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte

Der Planbegünstigte löst nur die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Kindertagesstätte ab.

b) Teilfläche  $<$  verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte

Der Planbegünstigte löst die Herstellungskosten für den ursächlichen Mehrbedarf Kindertagesstätte sowie die Grundstückskosten abzüglich der abgetretenen Teilfläche ab.

c) Teilfläche  $>$  verfahrensspezifisch ursächlicher Flächenbedarf Kindertagesstätte

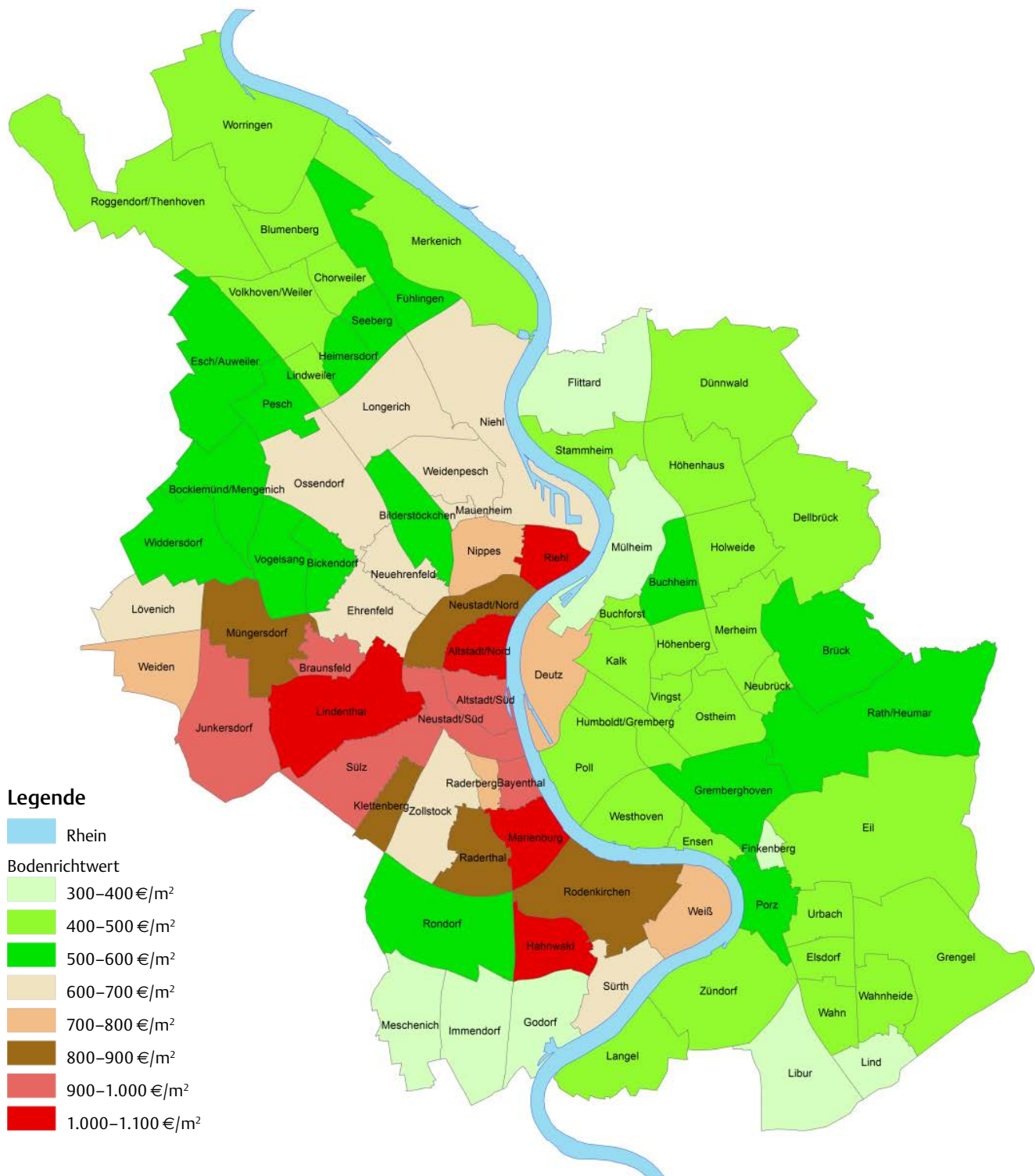
Der Wert der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche wird anhand der entschädigungsrechtlichen Regelungen des BauGB ermittelt. Die Gegenüberstellung des Wertes der über den ursächlichen Flächenbedarf hinausgehenden Teilfläche und die fiktiv zu zahlenden Herstellungskosten für den planbedingten Mehrbedarf Kindertagesstätte zeigt, ob der Planbegünstigte einen Restanteil Ablösebetrag zahlen muss oder einen Teil der Grundstückskosten, für die über den ursächlichen Bedarf hinaus bereitgestellte Fläche, von der Stadt Köln erstattet bekommt. Dem Planbegünstigten steht es frei, den Entschädigungswert für die maßgebliche Teilfläche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf eigene Kosten ermitteln zu lassen.

Beabsichtigt die Stadt Köln gemäß ihrer konzeptionellen Grundlagen im maßgeblichen Umfeld des Projektgebiets eine entsprechende Einrichtung herzustellen, in der der ursächliche Mehrbedarf des Vorhabens ( $< 50$  Betreuungsplätze) aufgenommen werden kann, so ist der Planbegünstigte verpflichtet, einen Ablösebetrag zu entrichten.

Der Ablösebetrag für den Mehrbedarf Kindertagesstätte wird einzelfallbezogen mittels der Herstellungs- und Grundstückskosten ermittelt (siehe Abbildung 5).

$$\text{Herstellungskosten} + \text{Grundstückskosten} = \text{Ablösebetrag Mehrbedarf Kindertagesstätte [€]}$$

Abbildung 5: Ermittlung Ablösebetrag Kindertagesstätte  
(Quelle: Eigene Darstellung)



**Erläuterungen und Hinweise zur Herleitung:**

- Die Bodenwerte wurden aus normierten Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2017 abgeleitet.
- Die Kennziffern für die Normierung (wGFZ beziehungsweise Grundstücksgröße) stellen das stadtweite Mittel dar.
- Es wird je Stadtteil ein Mittelwert aus Bodenrichtwerten zu gleichen Teilen für Geschosswohnungsbau (kein Wohnungseigentum) und Einfamilienhausbebauung gebildet.
- Bei Geschosswohnungsbau wird eine wertrelevante GFZ von 1,2 angehalten.
- Bei Einfamilienhausgrundstücken wird eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> angehalten.

Abbildung 6: Orientierungswerte stadtteilspezifischer Bodenrichtwerte:  
(Mittlere Bodenwerte für Wohnen zum Stichtag 01.01.2016)

Der Kennwert „Herstellungskosten Kindertagesstätte/Kind“ ist auf Grundlage von Erfahrungswerten der Wohnungswirtschaft und der städtischen Fachverwaltung für den Bau von Kindertagesstätten (in privater Trägerschaft) in der Stadt Köln der vergangenen Jahre und dem Abgleich mit anderen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bestimmt worden. Er beträgt derzeit 33.000 € (2016). Dieser Kennwert wird mit dem entsprechenden Mehrbedarf (Anzahl Plätze) multipliziert, woraus sich die gesamten Herstellungskosten für den Mehrbedarf Kindertagesstätte ergeben. Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Wohn- und Nichtwohngebäude des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Kennwert „Grundstücksfläche/Kind“ ist auf Basis durchschnittlicher Erfahrungswerte definiert, wonach je Kind einer Kindertagesstätte etwa 26 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Baukörper und Außenfläche planerisch zu kalkulieren sind. Dieser Kennwert wird mit dem maßgeblichen Bodenwert und dem Mehrbedarf an Plätzen multipliziert, so dass sich die gesamten Grundstückskosten ergeben.

Den für die Berechnung maßgeblichen Bodenwert (Wohnbebauung) gibt die Abteilung für Grundstückswertermittlung im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vor. Der jeweilige Bodenwert wird für jeden Stadtteil auf Grundlage der aktuell gültigen Bodenrichtwerte ermittelt und stellt einen normierten Mittelwert dar. In der Abbildung 6 finden sich Orientierungswerte für die einzelnen Stadtteile, die jährlich angepasst werden. Die Abfrage der Bodenwerte erfolgt im Rahmen der Dienststellenbeteiligung vor der Offenlage.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung von Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags. Erfolgt die Bereitstellung einer Teilfläche des Plangebietes für einen Kindertagesstättenneubau, so werden hierzu Regelungen in einem ergänzenden Übertragungsvertrag getroffen.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs Kindertagesstätte gilt als erfüllt, wenn die errichtete Kindertagesstätte oder ein gleichwertiges Betreuungsangebot von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht. Ist zudem die Abtretung einer Teilfläche vorgesehen, so gilt diese (Teil-)Verpflichtung mit abgeschlossener Eigentumsübertragung der Fläche als erfüllt.

#### 4.3.4 Öffentlicher Spielplatz

zu Nr. 3 (1) lit. c KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich öffentlicher Spielplatz wird auf Grundlage des Planungskonzeptes durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses eingeschätzt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2).

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 2 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche begründet wird (vergleiche Stadt Köln, Dezernat für Bildung, Jugend und Sport (Herausgeber) 2001: Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Köln 2011. Köln: Seite 6 f.). Der Flächenbedarfswert orientiert sich an der Anzahl der Einwohner und nicht an der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, da die Multifunktionalität der Spielplätze und ihr erweiterter Freizeitwert auch als Orte der Begegnung und Kommunikation beziehungsweise Freizeitinseln im Wohnumfeld für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen sollen.

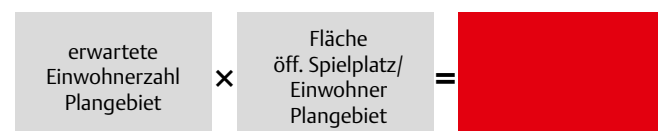


Abbildung 7: Ermittlung Mehrbedarf öffentlicher Spielplatz  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz wird dem bestehenden

Angebot öffentlicher Spielplätze gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Spielplatzkapazitäten gedeckt werden, so begründet das Verfahren keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) KoopBLM verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf durch das bestehende Spielplatzangebot nicht gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) KoopBLM verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz mit dem bestehenden Spielplatzangebot gedeckt werden kann, bildet die städtische Spielplatzbedarfsplanung in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und betreiben ist, beträgt 500 m<sup>2</sup>. Dieser Wert stützt sich auf langjährige Erfahrungswerte der Stadt Köln und wird zudem als Richtwert in der DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen‘ benannt. Flächen < 500 m<sup>2</sup> werden durch den hohen Nutzungsdruck schnell zerstört und können ihre Funktion nicht entfalten. Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz > 500 m<sup>2</sup>, so ist der Planbegünstigte verpflichtet, im Plangebiet einen öffentlichen Spielplatz entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Ansprechpartner hierzu ist das Amt für Kinder, Jugend und Familie.

Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche gelten unter anderem:

- Öffentliche Spielplatzflächen sind planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Dies gilt auch, wenn die Spielflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen.
- Die Gestaltung der Spielflächen muss den unterschiedlichen Anforderungen der großen Nutzungsgruppe von Kindern und Jugendlichen entsprechen und demnach abwechslungsreich sein.

- Die Zugänglichkeit der öffentlichen Spielfläche im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.
- Die Befahrbarkeit der öffentlichen Spielfläche zu Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.
- Alle zu verwendenden Spielgeräte müssen der DIN EN 1176 entsprechen. Sie müssen langlebig und von hoher Qualität sein, um Reparaturkosten in der Zeit während ihrer Benutzung zu vermeiden beziehungsweise so gering wie möglich zu halten.

Alle öffentlichen Spielflächen sind gemäß DIN 18034 (einschließlich hierin verwiesenen Regelwerke) anzulegen. Sofern eine vertragliche Regelung möglich ist, können öffentliche Spielflächen in Ausnahmefällen auch auf einer Tiefgarage zum Liegen kommen. Die Herrichtung ist aufgrund von Sonderbauten höher im Preis anzusetzen und mit dem zuständigen Amt für Kinder, Jugend und Familie sowie dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abzustimmen.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Spielplatz < 500 m<sup>2</sup>, so steht es dem Planbegünstigten frei, einen öffentlichen Spielplatz unter Beachtung der Mindestgröße nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder einen Ablösebetrag zu zahlen.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:

Flächenbedarf öffentlicher Spielplatz [m <sup>2</sup> ]	×	Herstellungskosten öff. Spielplatz/m <sup>2</sup> [€]	=	<b>Ablösebetrag Mehrbedarf öff. Spielplatz [€]</b>
---	---	--	---	--

Abbildung 8: Ermittlung Ablösebetrag öffentlicher Spielplatz  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten öffentlicher Spielplatz/m<sup>2</sup>“ ist auf Grundlage von Spielplatzbauten der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln ermittelt worden. Er beträgt derzeit 144 €/m<sup>2</sup> zzgl. Planungskosten (2015). Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der

Herstellung öffentlicher Spielplatzinfrastruktur im Umfeld des Plangebietes, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Alternativ zur Zahlung eines Ablösebetrags steht es dem Planbegünstigten frei, eine nach den Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche seines Plangebietes für einen öffentlichen Spielplatz abzutreten.

In diesem Fall wird der Wert der Teilfläche durch die Abteilung für Grundstückswertermittlung der Stadt Köln bestimmt. Die Gegenüberstellung des Grundstückswertes sowie des fiktiv zu zahlenden Ablösebetrags zeigt, ob der Planbegünstigte einen Restanteil Ablösebetrag zahlen muss oder einen Teil der Grundstückskosten von der Stadt Köln erstattet bekommt.

Dem Planbegünstigten steht es frei, die Wertermittlung für die maßgebliche Teilfläche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städtebaulichen Vertrags. Erfolgt die Bereitstellung einer Teilfläche des Plangebietes für einen öffentlichen Spielplatz so werden hierzu Regelungen in einem ergänzenden Übertragungsvertrag getroffen.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher Spielplatz gilt als erfüllt, wenn der errichtete öffentliche Spielplatz von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht. Ist zudem die Abtretung einer Teilfläche vorgesehen, so gilt diese (Teil-)Verpflichtung

mit abgeschlossener Eigentumsübertragung der Fläche als erfüllt.

#### 4.3.5 Öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche

zu Nr. 3 (1) lit. d KoopBLM

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich öffentliche Grünfläche wird auf Grundlage des Planungskonzeptes durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen als zuständige Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss eingeschätzt und bekannt gegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet (vergleiche Erläuterungen unter 4.3.2).

Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche begründet wird. Es handelt sich um einen Mittelwert, der sich aus einem Richtwert von 6,0 – 14,9 m<sup>2</sup> für Parkanlagen mit wohngebietsbezogener Funktion ableitet (aus: Werner Nohl, Sabine Zekorn-Löffler: „Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erholungsrelevanten Freiflächenversorgung“ 1991).

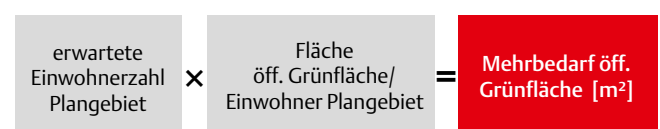


Abbildung 9: Ermittlung Mehrbedarf öffentliche Grünfläche  
(Quelle: eigene Darstellung)

Der rechnerisch ermittelte Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche wird dem bestehenden Angebot entsprechender Flächen gegenüber gestellt. Kann der für das jeweilige Planverfahren rechnerisch ermittelte Mehrbedarf mit den bestehenden Angeboten gedeckt werden, so begründet das Verfahren keinen ursächlichen Mehrbedarf, zu dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe d) KoopBLM verpflichtet ist. Kann der für das Vorhaben rechnerisch ermittelte Mehrbedarf nicht durch das bestehende Angebot gedeckt werden, so entsteht ursächlicher Mehrbedarf zu



dessen Deckung der Planbegünstigte gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe d) KoopBLM verpflichtet ist.

Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die Grün- und Freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.

Einzelfallspezifisch kann der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünfläche über dem nach zuvor beschriebener Methodik ermittelten liegen. Hierbei handelt es sich um Vorhaben auf Flächen, die für die gesamtstädtische freiraum- und landschaftsplanerische Konzeption von besonderer Bedeutung und als solche in den städtischen Grundlagenwerken (beispielsweise Masterplan Grün) gekennzeichnet sind. Die Herleitung des Mehrbedarfs wird in diesen Fällen durch das zuständige Amt für Landschaftspflege und Grünflächen explizit erläutert und begründet.

Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die eine entsprechende Funktion als öffentliche Grünfläche übernehmen kann, beträgt 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha). Der Wert basiert auf der Sondierung der Mindestgrößen von öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen der Stadt Köln in den letzten zehn Jahren.

Neben den Parkanlagen mit wohngebietsbezogener Funktion sind zur Gewährleistung der Möglichkeit zur wohnortbezogenen Freiraumerholung, zur Sicherstellung eines entsprechenden Wohnwertes, zur qualitätsvollen Gestaltung von Quartieren und nicht zuletzt zur Anpassung der Städte an die Folgen des Klimawandels auch kleinere, öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer Größe von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet zu integrieren. Ist der für das Planvorhaben ermittelte ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentliche Grünflächen > 10.000 m<sup>2</sup>, so verpflichtet sich der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entsprechend dem Bedarf und nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten. Anschließend erfolgt die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der Flächen an die Stadt Köln.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festzusetzen.

Als generelle Vorgaben zur Gestaltung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche gelten unter anderem:

- Öffentliche Grünflächen dürfen nicht in isolierter Lage innerhalb des Plangebietes geplant werden, d.h. sie müssen einen öffentlichen Charakter haben.
- Öffentliche Grünflächen dürfen nicht auf einer Tiefgarage ausgewiesen werden
- Die Befahrbarkeit der öffentlichen Grünfläche zu pflegerischen Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.
- Die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen im Sinne der Barrierefreiheit ist sicherzustellen.
- Sollte ein erforderlicher Spielplatz planungsrechtlich innerhalb von öffentlichen Grünflächen oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen, so ist die Flächengröße des Mehrbedarfs für den öffentlichen Spielplatz zusätzlich vorzuhalten und darf nicht auf die erforderliche Größe der öffentlichen Grünfläche angerechnet werden.

Darüber hinaus sind für die Gestaltung der Grünflächen die Vorgaben des sogenannten Grünhandbuchs der Stadt Köln zwingend zu beachten. Es wird als Broschüre durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen zur Verfügung gestellt.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Grünfläche > 5.000 m<sup>2</sup> und < 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), so ist die entsprechende Fläche als öffentlich zugängliche private Grünfläche zu errichten und zu unterhalten oder in Absprache mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit einer Herstellungspflege von mindestens zehn Jahren zu errichten und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrem abzugeben.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, festzusetzen und damit dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Sofern diese Flächen durch die Stadt Köln übernommen werden, sind sie als öffentliche Grünfläche dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Ist der ursächliche Mehrbedarf im Angebotssegment öffentlicher Grünfläche < 5.000 m<sup>2</sup>, so ist ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen.

Der Ablösebetrag wird einzelfallbezogen wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Flächenbedarf} \\ \text{öff.} \\ \text{Grünflächen} \\ \text{[m}^2\text{]} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Herstellungskosten} \\ \text{öff. Grünflächen/m}^2 \\ \text{[€]} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Ablösebetrag} \\ \text{Mehrbedarf öff.} \\ \text{Grünfläche [€]} \\ \hline \end{array}$$

Abbildung 10: Ermittlung Ablösebetrag öffentliche Grünfläche  
(Quelle: Eigene Darstellung)

Der Kennwert „Herstellungskosten öffentliche Grünflächen/m<sup>2</sup>“ ist auf Grundlage von Flächenanlagen der Stadt Köln der vergangenen Jahre als Durchschnittswert der baulichen Herstellungskosten durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln ermittelt worden. Er beträgt derzeit 30 €/m<sup>2</sup> (2016). Zur einzelfallbezogenen Kennwertermittlung ist der zum Vertragsabschluss geltende Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes anzuwenden.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung öffentlicher Grünflächen, das heißt nicht in die Bestandsunterhaltung oder -sanierung.

Darüber hinaus besteht für den Planbegünstigten grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Herstellung einer öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünfläche den ursächlich entstehenden Mehrbedarf mehrerer Planvorhaben in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu decken. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen zu allen maßgeblichen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Werden im Rahmen der Planung Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so können diese – ihre öffentliche Zugänglichkeit vorausgesetzt – auf den Umfang der zu erstellenden öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Flächen angerechnet werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Flächen ohne Erholungsfunktion (zum Beispiel Abstandsflächen) sind nicht anzurechnen.

Die Sicherung der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der Lasten zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentlicher beziehungsweise öffentlich zugänglicher Grünflächen erfolgt im Rahmen des gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM zu schließenden städte-

baulichen Vertrags und gegebenenfalls ergänzenden Übertragungsvertrags.

Die Verpflichtung zur Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünflächen gilt als erfüllt, wenn die errichtete öffentliche oder öffentlich zugängliche Grünfläche von der zuständigen Fachdienststelle erfolgreich abgenommen und dies dem Stadtplanungsamt bekannt gemacht wurde. Im Fall der Leistung einer Ablösezahlung gilt die Verpflichtung mit dem Zahlungseingang auf dem entsprechenden Konto der Stadt Köln als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält hierüber Nachricht.

#### 4.3.6 Ausgleichsmaßnahmen zu Nr. 3 (1) lit. e KoopBLM

Der Ausgleichsbedarf nach § 1a BauGB sowie die geeigneten Maßnahmen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Grundlage bildet in der Regel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag oder ein Grünordnungsplan, der als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bis zur Offenlage zu erarbeiten ist.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beziehungsweise die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe ist durch den Planbegünstigten zu übernehmen beziehungsweise von ihm abzulösen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen kann innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes erfolgen und muss die Vorgaben der Stadt Köln berücksichtigen. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 15.12.2011 herzustellen. Die Herstellung kann abgelöst werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen auf den durch die Stadt Köln bereitgestellten Grundstücken hergestellt werden können. Der Ermittlung des Ablösebetrags werden die Standards der vorgenannten Satzung zugrunde gelegt.

Der Ablösebetrag ist zum vertraglich zu vereinbarenden Zeitpunkt an die Stadt Köln zu zahlen. Der gezahlte Betrag fließt zweckgebunden in die Umsetzung von im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen.

Ansprechpartner in diesem gesamten Kontext ist das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln.

Ist die entsprechende Fläche hergestellt und durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln abgenommen, gilt die Verpflichtung als erfüllt. Ist der Planbegünstigte anstelle der Flächenherstellung verpflichtet einen Ablösebetrag zu zahlen, so gilt die Verpflichtung mit dem rechtzeitigen Eingang der Zahlung als erfüllt. Das Stadtplanungsamt erhält Nachricht darüber.

#### **4.3.7 Bauverpflichtung für den Wohnungsbau** *zu Nr. 3 (1) lit. f KoopBLM*

Die bauliche Umsetzung der Planung soll im Sinne der grundsätzlichen wohnungspolitischen Zielsetzung der Richtlinie, die Schaffung von Wohnraum – sowohl des öffentlich geförderten und frei finanzierten – zu fördern, zeitnah erfolgen. Hierzu geht der Planbegünstigte im städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein. In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens kann der vorgegebene Zeitraum angepasst werden.

Die Verpflichtung des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe f) KoopBLM gilt als erfüllt, sobald die Bauabnahme durch das Bauaufsichtsamt und das Amt für Wohnungswesen erfolgt ist und gegenüber dem Stadtplanungsamt bestätigt wurde.

#### **4.3.8 Aufwand aus verkehrlicher Erschließung** *zu Nr. 3 (1) lit. g KoopBLM*

Der ursächliche Erschließungsaufwand der Planung im Sinne des BauGB, das heißt die erstmalige Herstellung entsprechender öffentlicher Erschließungsanlagen, wird vom Bauverwaltungsamt als zuständiger Stelle der Stadt Köln im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses ermittelt und bekannt gegeben. Der sonstige maßnahmenbedingte Herstellungsaufwand, insbesondere für Maßnahmen im bestehenden Straßenland und verkehrsbezogene Maßnahmen wie zum Beispiel Lichtsignalanlagen wird vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik angegeben. Planungsbegleitend erfolgt die Überprüfung des ermittelten Bedarfs.

Der Planbegünstigte verpflichtet sich im zu schließenden Erschließungsvertrag gemäß Nummer 4 Absatz 1 KoopBLM, den ursächlichen Erschließungsaufwand vollständig zu übernehmen.

Rechtswirksam sind die vertraglich vereinbarten Regelungen des Erschließungsvertrags bereits mit dessen Unterzeichnung. Erfüllt sind die Verpflichtungen aber erst mit Herstellung der Erschließungsanlage.

Das Stadtplanungsamt erhält hierüber vom Bauverwaltungsamt der Stadt Köln Nachricht.

#### **4.3.9 Planungsvereinbarung** *zu Nr. 3 (1) lit. h KoopBLM*

Mit der Planungsvereinbarung, die als Vertrag zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln in der Regel vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließen ist, verpflichtet sich der Planbegünstigte, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, für die Einholung von Umweltgutachten, für die Beauftragung eines fachlich geeigneten Planungsbüros sowie für die Aufwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu übernehmen. Besteht für den Planbegünstigten die Pflicht, ein Qualifizierungsverfahren gemäß Nummer 3 Absatz 1 i) KoopBLM durchzuführen, so wird dies ebenfalls Gegenstand der Planungsvereinbarung.

Von der Verpflichtung zum Abschluss einer Planungsvereinbarung kann ausnahmsweise abgesehen werden, sofern die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell in Fällen gemäß Nummer 5 Absatz 3 KoopBLM dies entschieden hat. Die mit der Planungsvereinbarung üblicher Weise übertragenen Kosten sind dann von der Stadt Köln zu übernehmen.

Ist die Stadt Köln alleinige Planbegünstigte eines Verfahrens, so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung.

#### **4.3.10 Qualifizierungsverfahren** *zu Nr. 3 (1) lit. i KoopBLM*

Grundlage zur Feststellung der Pflicht nach Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe i) KoopBLM sind die im Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben zur geplanten Anzahl Wohneinheiten im Vorhaben beziehungsweise zur GF



Wohnen (m<sup>2</sup>). Maßgeblich ist hier jeweils der Schwellenwert, der zuerst erreicht wird. Das heißt, ist die GF Wohnen eines Vorhabens > 6.750 m<sup>2</sup> und werden im Vorhaben nur 60 WE geplant, so ist ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Gleiches gilt im Fall von 75 geplanten Wohneinheiten bei einem Vorhaben mit einer GF Wohnen < 6.750 m<sup>2</sup>.

Für Vorhaben in städtebaulich anspruchsvollen Lagen soll auch ohne Erreichen eines Schwellenwertes die Möglichkeit zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens gegeben werden. Dies erfolgt in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und den Planbegünstigten.

Die abschließende Feststellung, ob die Pflicht zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens besteht, erfolgt vor oder nach Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

Das Format der vorhabenspezifisch geeigneten städtebaulichen beziehungsweise architektonischen Qualifizierung sowie der Zeitpunkt seiner Durchführung werden zu Beginn der Planung definiert. Mögliche Formen sind neben einem städtebaulichen Wettbewerb nach RAW beispielsweise Mehrfachbeauftragungen oder die Ausarbeitung konzeptioneller Variantenstudien durch ein geeignetes Planungsbüro. Die Entscheidung über das Format der Qualifizierung trifft die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell.

Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn die Resultate des Qualifizierungsverfahrens den politischen Entscheidungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Bebauungsplanung vorgelegt wurden.

## **4.4 Regelungsinstrumente**

### **4.4.1 Städtebauliche Verträge, Übertragungsverträge zu Nr. 4 (1) und (2) KoopBLM**

Die Übernahme der Verpflichtungen des Modells erfolgt mittels Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise gegebenenfalls eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB. Daneben können auch der Abschluss eines Erschließungsvertrags und eines Übertragungsvertrages für Flächenübertragungen erforderlich werden.

Der Planbegünstigte ist verpflichtet, sämtliche Herstellungsverpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen einschließlich der Erschließungsverträge durch eine in deutscher Sprache gehaltene selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedslandes der Europäischen Union abzusichern. Auf Verlangen der Stadt legt er den Nachweis einer führenden Wirtschaftsauskunftsdatei (zum Beispiel Creditreform) über die bewertete Bonität des bürgenden Instituts vor.

Die Bürgschaft muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den betreffenden Bebauungsplan vorliegen. Die Bürgschaft ist gegebenenfalls mit einem Betretungsrecht zu koppeln, sofern beispielsweise eine Kindertagesstätte nicht auf einem städtischen Grundstück, sondern auf einem Grundstück des Planbegünstigten errichtet wird.

Zukünftige öffentliche Erschließungsflächen sind unentgeltlich, kosten- und lastenfrei vor Abschluss des Erschließungsvertrages zu übertragen. Hierzu wird zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Köln ein ergänzender Übertragungsvertrag geschlossen.

Das gleiche gilt für die Übertragung von Teilflächen des Plangebiets zur Deckung des Mehrbedarfs Kindertagesstätte oder öffentlicher Spielplatz sowie im Fall der Herstellung und Übertragung öffentlicher Spiel- und Grünflächen. Die Flächenübertragung muss jeweils vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt sein.

Die Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann ergänzend zu den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag grundbuchrechtlich gesichert werden.

Als weiteres Sicherungsinstrument für Ablösezahlungen, die Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus und vertragliche Nebenpflichten können Vertragsstrafen vereinbart werden.

### **4.4.2 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB**

#### **zu Nr. 4 (3) KoopBLM**

Die Umsetzung des verpflichtend zu errichtenden Anteils von 30 % der GF im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann durch eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 7

## Einbindung des Kooperativen Baulandmodells im Bebauungsplanverfahren

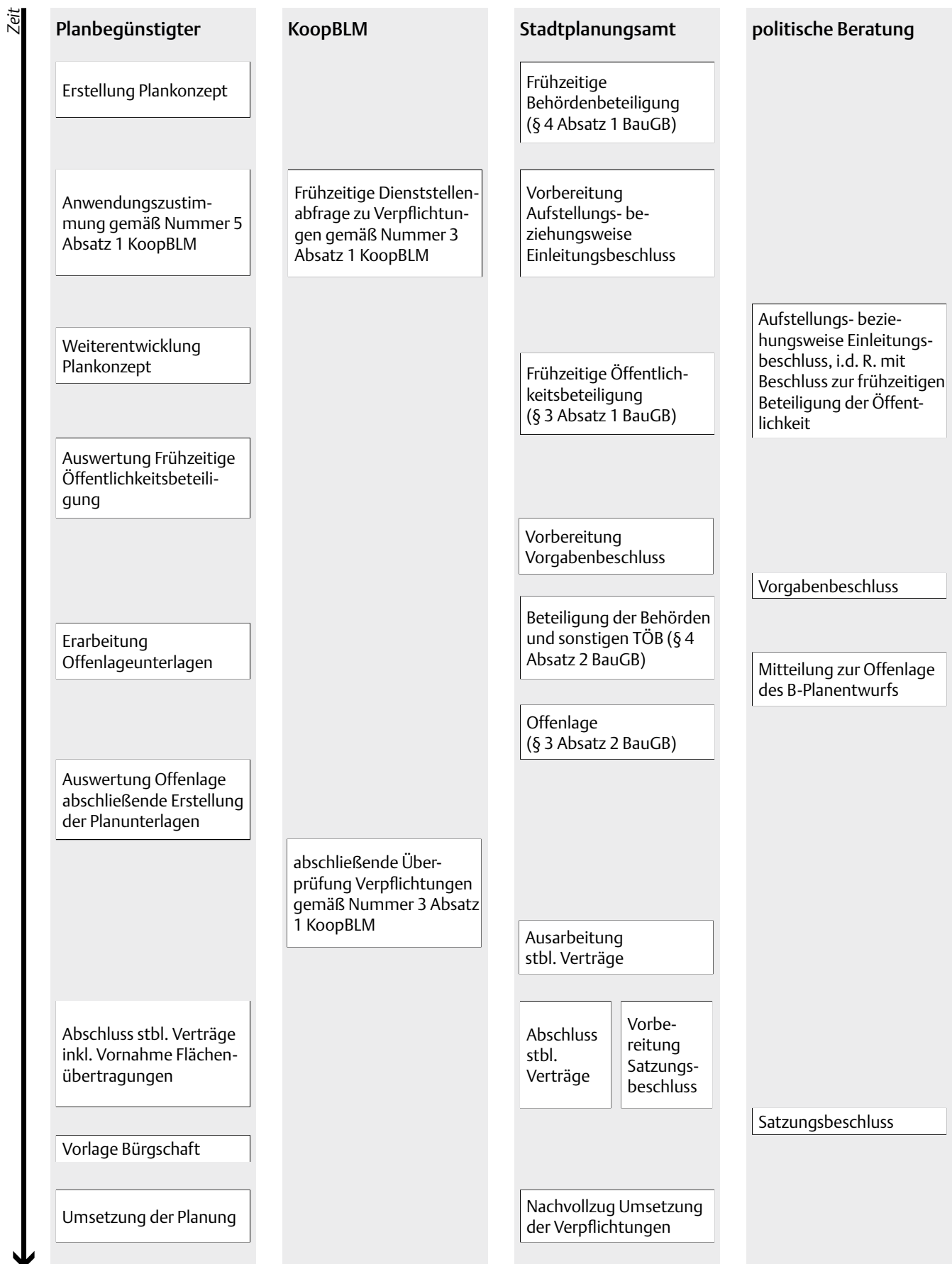


Abbildung 11: Schematische Darstellung des Ablaufs einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (Beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung)  
(Quelle: eigene Darstellung)

BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll in Abstimmung mit dem Planbegünstigten erfolgen. Die entsprechenden Flächen sind in einem oder mehreren Baufeldern zu bündeln.

Es wird eine Festsetzung empfohlen, bei der ein oder mehrere Baufelder zu 100 % mit Gebäuden errichtet werden müssen, die den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Dies bietet im Gegensatz zu einer Verteilung von 30 % der öffentlich geförderten Wohnfläche auf allen Baufeldern eine größere Bestimmtheit und ist förderlich für die Umsetzung und Kontrolle der Festsetzung.

Die Textliche Festsetzung könnte wie folgt formuliert werden:

„In dem mit der Kennziffer „1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB ausschließlich Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.“

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen zu vereinbaren, da mit der Festsetzung im Bebauungsplan nur die bauliche Anforderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an Gebäuden umgesetzt werden kann, nicht aber die tatsächliche Belegung dieser Wohnungen mit den entsprechend Berechtigten.

#### **4.4.3 Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15 BauGB**

*zu Nr. 4 (4) und (5) KoopBLM*

Neben der Verpflichtung des Planbegünstigten zur Übernahme der ursächlichen Mehrbedarfe im Bereich Kindertagesstätte, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünfläche ist auch die dauerhafte planerische Sicherung der für diese Angebotssegmente erforderlichen Flächen innerhalb der Plangebiete von Bedeutung. Sie kann – und sollte soweit entsprechend geeignete Flächen vorhanden beziehungsweise vorgesehen sind – durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 15 BauGB erfolgen.

Gleichwohl ist begleitend in einem städtebaulichen Vertrag die Umsetzung und Kostenübernahme der entsprechenden Planung zu vereinbaren

## **4.5 Durchführung**

*zu Nr. 5 KoopBLM*

Die für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells erforderlichen Schritte erfolgen integriert in das jeweilige Bebauungsplanverfahren, so dass die Modellanwendung keine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens begründet. Der Ablauf einer Bebauungsplanung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist in Abbildung 11 beispielhaft für eine investorengestützte Angebotsplanung schematisch dargestellt.

### **4.5.1 Ansprechpartner**

*zu Nr. 5 KoopBLM*

Zentraler Ansprechpartner des Planbegünstigten in allen Dingen der Bebauungsplanung und damit auch für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist das jeweilige Planungsteam des Stadtplanungsamtes. Dieses bindet die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in das Verfahren ein.

In Umlegungsverfahren wird die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Köln eingebunden.

### **4.5.2 Anwendungszustimmung**

*zu Nr. 5 (1) bis (3) KoopBLM*

Im Zuge der Vorbereitung des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses des betreffenden Bebauungsplans ist vom Planbegünstigten die verbindliche Anwendungszustimmung zu unterzeichnen. Hierin werden – soweit bekannt – die durch den Planbegünstigten im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM aufgeführt.

In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird explizit benannt, dass das Vorhaben gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM in den Anwendungsbereich fällt und die Anwendungszustimmung abgegeben wurde. Liegt die Anwendungszustimmung zum geplanten Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses der Stadt Köln nicht vor, so erfolgt keine politische Beratung.

Ist die Stadt Köln einzige Planbegünstigte in einem Verfahren so entfällt die Pflicht zum Abschluss einer Anwendungszustimmung. In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird darauf hingewiesen,

dass die Regelungen des Kooperativen Baulandmodells analog angewandt werden.

Für Bebauungsplanungen gemäß Nummer 2 Absatz 1 KoopBLM, die auf Betreiben der Stadt erfolgen und bei denen zum Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses noch keine Einigkeit über die Planung mit dem Planbegünstigten besteht, kann die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell auf Antrag der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell von der Pflicht zur Vorlage einer Anwendungszustimmung absehen. Dies ist in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss entsprechend kenntlich zu machen. Eine solche Situation kann sich beispielsweise ergeben, wenn die Stadt Köln ein Gebiet beplant mit dem Ziel, städtebauliche Ordnung zu erreichen beziehungsweise städtebauliche Missstände zu verhindern.

#### 4.5.3 Ermittlung der Verpflichtungen

zu Nr. 5 (4) KoopBLM

Auf Grundlage des vorgelegten Plankonzeptes werden die Verpflichtungen des Planbegünstigten gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe a) bis e) und g) KoopBLM im Rahmen der frühzeitigen Dienststellenbeteiligung in der Regel vor Fassung des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses grundsätzlich ermittelt. Die Konkretisierung des Umfangs der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Koordination der Ermittlung übernimmt das Stadtplanungsamt, das vom Planbegünstigten zu Beginn des Verfahrens die erforderlichen Planungsunterlagen erhält. Grundsätzlich umfassen diese neben einem Lageplan das Plankonzept inklusive Deklaration geplanter öffentlicher und privater Flächen sowie einer Flächenbilanz mit Angabe der Gebietsgröße, nutzungsspezifischer Geschossflächenangaben und der geplanten Zahl an Wohneinheiten. Handelt es sich um ein Grundstück, das heute bereits in Teilen wohnbaulich genutzt ist, so ist der Bestand der Geschossfläche Wohnen zu nennen.

Die abschließende Definition der Verpflichtungen sowie des planspezifischen Vorgehens zur Deckung der Mehrbedarfe erfolgt durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell in Absprache mit den zuständigen Fachdienststellen und dem Planbegünstigten nach Abschluss und Auswertung der Offenlage. Gegebenenfalls

sind die Planunterlagen auf Grundlage der Resultate der Offenlage zuvor nochmals zu überarbeiten. Die Regelungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 3 Absatz 1 KoopBLM werden in städtebaulichen Verträgen beziehungsweise einem Durchführungsvertrag, einem Erschließungsvertrag und gegebenenfalls ergänzend erforderlichen Übertragungsverträgen getroffen.

#### 4.5.4 Vertragsabschlüsse

zu Nr. 5 (5) KoopBLM

Nach Abschluss der Offenlage beziehungsweise vorbereitend bereits auf Grundlage der Offenlageunterlagen erfolgt im Dialog der Stadt Köln mit dem Planbegünstigten die Erstellung des städtebaulichen Vertrags, des Erschließungsvertrags beziehungsweise des Durchführungsvertrags und gegebenenfalls ergänzender Übertragungsverträge. Die Koordination für den städtebaulichen Vertrag beziehungsweise den Durchführungsvertrag liegt beim Stadtplanungsamt, für den Erschließungsvertrag und Übertragungsvertrag beim Bauverwaltungsamt.

### 4.6 Gesamtstädtische Koordination

#### 4.6.1 Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell

zu Nr. 6 (1) KoopBLM

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell überwacht als verwaltungsinternes, dezernatsübergreifendes Steuerungsgremium die gesamtstädtische Anwendung des Modells. Vor allem in Fällen, in denen in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme von einzelnen Regelungen des Modells gemacht werden soll, entscheidet sie.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) arbeitet unter der Leitung des Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen. Folgende Ämter und Dienststellen gehören der Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) an:

- 61 – Stadtplanungsamt
- 15 – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- 23 – Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
- 23 – Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
- 62 – Bauverwaltungsamt
- 67 – Amt für Landschaftspflege und Grünflächen

- 66 – Amt für Straßen und Verkehrstechnik
- 57 – Umwelt- und Verbraucherschutzamt
- 56 – Amt für Wohnungswesen
- IV/2 – Integrierte Jugendhilfe -und Schulentwicklungsplanung
- 51 – Amt für Kinder, Jugend und Familie
- 26 – Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bei Bedarf können weitere Ämter und Dienststellen zur Teilnahme an den Sitzungen durch die Lenkungsgruppenleitung geladen werden.

Die Lenkungsgruppe Kooperatives Baulandmodell Köln (LG KoopBLM) kommt regelmäßig zur Beratung zusammen. Darüber hinaus kann sie in dringenden Bedarfsfällen einberufen werden.

Die Geschäftsführung der Lenkungsgruppe obliegt der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell.

#### **4.6.2 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell**

*zu Nr. 6 (2) KoopBLM*

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ist zur gesamtstädtischen Koordination der Modellanwendung beim Stadtplanungsamt angesiedelt. Sie arbeitet vorhabenbezogen eng mit den zuständigen Planerinnen und Planern im Stadtplanungsamt sowie mit den weiteren eingebundenen Dienststellen der Stadt Köln zusammen. Darüber hinaus obliegen ihr die in Nummer 6 Absatz 2 KoopBLM benannten Aufgaben.

#### **4.6.3 Evaluation**

*zu Nr. 6 (3) KoopBLM*

Die Evaluation des Modells erfolgt wirkungsbezogen alle fünf Jahre ab Bekanntmachung des KoopBLM. Die Evaluationsergebnisse werden den gemäß Nummer 6 Absatz 4 KoopBLM zuständigen Gremien vorgelegt.

Ausgehend von den Evaluationsresultaten werden allenfalls bestehende Anpassungs- und Fortschreibungserfordernisse des Modells benannt und aufgearbeitet.

Anwendungsbegleitend erfolgt das Monitoring des Modells durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell als eine Grundlage der periodischen Evaluation.

## **4.7 Schlussbestimmungen**

### **4.7.1 Übergangsregelung**

*zu Nr. 7 (3) KoopBLM*

Bei Vorhaben auf Grundstücken, die nachweislich nach dem 22.09.2016 und vor dem Tag der Bekanntmachung des „Kooperativen Baulandmodells Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren“ in der vorliegenden Fassung erworben wurden, wird der Anteil der mit der Planung geschaffenen GF Wohnen für die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbau auf 20% reduziert. Bei Vorhaben auf Grundstücken, die zwischen dem 24.02.2014 bis einschließlich 22.09.2016 erworben wurden, gelten die Anwendungsvoraussetzungen des Kooperativen Baulandmodells 2014 einschließlich des dort festgeschriebenen Ziels der Errichtung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau fort (Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 – Vorlage 4325/2012). Diese Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bis zum 30.06.2018 einer Bebauungsplanung zugeführt werden (Bekanntmachung eines Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses).

Bei Vorhaben, die von dieser Übergangsregelung Gebrauch machen, muss der Nachweis des Grundstückserwerbs vor Unterzeichnung der Anwendungszustimmung geführt werden.

Für die Anwendung des Modells im Einzelfall bedeutet die Übergangsregelung keine Reduktion der weiteren Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstaben b) bis i) der Richtlinie KoopBLM.

### **4.7.2 Modellwechsel**

*zu Nr. 7 (5) KoopBLM*

Wünscht der Planbegünstigte eines Verfahrens, dessen Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss vor der Bekanntmachung des KoopBLM in der Fortschreibungsfassung bekanntgemacht wurde, künftig das KoopBLM in der Fortschreibungsfassung anzuwenden, so erklärt er dies verbindlich schriftlich gegenüber der Stadt Köln. Dies gilt auch für Planbegünstigte, deren Vorhaben in die Übergangsregelung fallen.

Änderungen vorbehalten der Zustimmung durch die Lenkungsgruppe

Die jeweils aktuelle Version der Umsetzungsanweisung finden Sie im Internet unter:  
**[www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de) > Leben in Köln > Planen und Bauen > Kooperatives Baulandmodell**



