



Stadt Köln

Leitfaden

für städtebauliche
Qualifizierungsverfahren in Köln



1 Einleitung

Städtebauliche Qualifizierungsverfahren als Baustein im Planungsprozess

Die Stadt Köln hat das Ziel, in ihrer städtebaulichen Planung eine hohe Qualität sicherzustellen. Dafür verfolgt sie einen mehrstufigen Prozess der Qualitätssicherung, der aus den folgenden Hauptbestandteilen besteht:

1 Städtebauliche Beratung

Die städtebauliche Beratung bildet die Grundlage jedes Verfahrens. Sie stellt sicher, dass alle Planungen auf fundierten städtebaulichen Überlegungen basieren.

2 Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat ist ein ständiges, vom Rat bestelltes Gutachter-Gremium. Er berät die Verwaltung, die Fachausschüsse, den Rat und Bauherr*innen zu städtebaulichen und baukünstlerischen Projekten, die für die Erhaltung und Gestaltung des Kölner Stadtbildes von erheblichem Einfluss sind. Der Gestaltungsbeirat überprüft die Planungen und steht beratend zur Seite.

3 Qualifizierungsverfahren

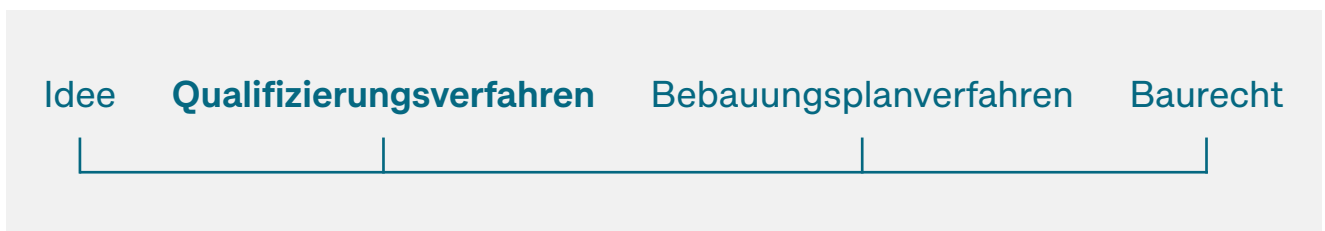
Qualifizierungsverfahren vereint als Oberbegriff unterschiedliche Verfahren zur Qualitätssicherung in der städtebaulichen Planung. Bei der Stadt Köln sind dies in der Regel:

- Wettbewerbe gemäß RPW 2013
- Mehrfachbeauftragungen
- Werkstattverfahren
- Workshopverfahren

Diese Verfahren entwickeln in einem geregelten Prozess verschiedene Lösungsansätze für städtebauliche Planungen. Das Ziel der Qualifizierungsverfahren besteht darin, die Qualität städtebaulicher Planungen sicherzustellen. Sie werden angewendet, wenn bestimmte Auslöser und Kriterien wie die Größenordnung und Relevanz eines Projekts erfüllt sind. Genauere Informationen zu diesen Auslösern und Kriterien finden Sie in Kapitel 2.1.



Im Ablauf eines städtebaulichen Projekts werden Qualifizierungsverfahren in der Regel vor dem formellen Bebauungsplanverfahren oder zu Beginn als Teil des Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren.



Begriffsdefinition unterschiedlicher Qualifizierungsverfahren

Es gibt verschiedene Arten von Verfahren, die zur Qualifizierung der Planung umgesetzt werden können:

Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber oder der Auftraggeberin einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht aufgrund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Es wird eine Rangfolge ermittelt und eine*r der Preisträger*innen neben einem Preisgeld mit der Weiterbeauftragung bis zu einer vorher definierten Planungsphase nach HOAI beauftragt (Weiterbeauftragungspflichtung). Es gibt unterschiedliche Formen eines Planungswettbewerbs, der den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) folgt.

Mehrfachbeauftragung

Eine Mehrfachbeauftragung beschreibt eine parallele Beauftragung mehrerer Büros mit der gleichen Aufgabe. Es sind entweder parallele Planungsaufträge mit Vergütung und verbindlicher Zusage des Folgeauftrags oder parallele Planungsaufträge gegen Honorar nach der Honorarordnung (HOAI) ohne verbindliche Zusage des Folgeauftrags.

Werkstattverfahren

Werkstattverfahren sind Planungsverfahren, die auf die intensive Zusammenarbeit verschiedener Interessengruppen abzielen. Sie bieten eine Plattform für den offenen Austausch zwischen Planer*innen, Expert*innen, Entscheidungsträger*innen und der Öffentlichkeit. Ziel ist es, durch eine Reihe von Treffen, Diskussionen und gemeinsamen Arbeiten, kreative und konsensfähige Lösungen für städtebauliche Herausforderungen zu entwickeln. In einem Werkstattverfahren können unterschiedliche Ideen und Ansätze in einem kooperativen Umfeld geprüft und weiterentwickelt werden.

Workshopverfahren

Workshopverfahren sind spezialisierte Formate, die darauf abzielen, konkrete Fragestellungen oder Probleme in der städtebaulichen Planung zu bearbeiten. Sie sind oft kürzer und konzentrierter als Werkstattverfahren und können ein oder mehrere Tage dauern. In Workshops arbeiten Expert*innen, Planer*innen und Vertreter*innen der Öffentlichkeit in kleineren Gruppen zusammen, um spezifische Themen zu vertiefen und konkrete Lösungen zu erarbeiten. Die Ergebnisse dieser Workshops fließen direkt in die Planungsprozesse ein und helfen, praxisnahe und gut durchdachte städtebauliche Konzepte zu entwickeln.

2 Umsetzung Qualifizierungsverfahren

2.1 Erläuterung zu Faktoren und Auslösern für Qualifizierungsverfahren

Qualifizierungsverfahren sind Verfahren, die in bestimmten Planungsprojekten zur Anwendung kommen. Hierfür gibt es verschiedene festgelegte Kriterien, bei denen zwischen Auslösern auf Grundlage von bestehenden Beschlussfassungen (immer QV) und sonstigen Fällen (QV individuell zu prüfen) unterschieden wird.

Auslöser auf Grundlage von Beschlussfassungen

Bestimmte Projektarten erfordern immer die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens aufgrund ihrer Größe, Bedeutung oder Lage. Diese Auslöser sind:

- Bebauungspläne mit mehr als 75 Wohneinheiten (WE)¹
- Hochhäuser mit einer Höhe über 40 Meter²
- Projekte im öffentlichen Raum, nach den Richtlinien des Gestaltungshandbuchs sowie Förderprojekte aufgrund der Vorgaben von Fördermittelgebern³
- Städtebauliche Großprojekte grundsätzlich immer, unabhängig von weiteren Kriterien

Sonstige Fälle

Neben den Vorgaben aus Beschlussfassungen gibt es sonstige Fälle, die die Notwendigkeit eines Qualifizierungsverfahrens beeinflussen können. Diese erfordern in der Regel eine individuelle Prüfung:

- **Bebauungspläne außerhalb des Kooperativen Baulandmodells zum Beispiel für Büro- und Gewerbeprojekte.** In der Regel werden städtebauliche Konzepte als Grundlage für das jeweilige Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines Qualifizierungsprozesses erarbeitet. Hier wird individuell geprüft, je nach spezifischer Situation und städtebaulichen Relevanz, welche Form der Qualifizierung die erforderlichen Grundlagen schaffen kann.
- **Projekte ohne Bebauungsplan (nach §34 BauGB).** Die Verwaltung berät und unterstützt Projekte, die nach §34 BauGB realisiert werden sollen, insbesondere im Vorfeld von Genehmigungsverfahren. Diese Beratung zielt darauf ab, die städtebauliche Qualität zu sichern und den Projekterfolg zu fördern. Dabei werden Aspekte wie die Größe und städtebauliche Relevanz des Projekts sowie die Bedeutung der Lage berücksichtigt, so dass in besonderen Fällen auch in solchen Projekten Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden können.

1 Kooperatives Baulandmodell 2017+ (KoopBLM)

2 Höhenentwicklungskonzept (HEK)

3 Gestaltungshandbuch (GHB), Förderbedingungen

Projektart	Kriterium	Qualifizierungsverfahren notwendig?	Grundlage
Bebauungsplan Wohnen	Mehr als 75 WE	Ja	KoopBLM
	Weniger als 75 WE	Individuell zu prüfen	
Bebauungsplan ohne Wohnen (zum Beispiel Büro- und Gewerbeprojekte)	Abhängig von Größenordnung, Lage, städtebaulicher Relevanz	Individuell zu prüfen (in der Regel Quali- fizierungsprozess siehe 1.1)	Gestaltungs- handbuch (Bedeutungsplan)
Projekte bei geltendem Planungsrecht	Je nach Größen- ordnung, Lage und städtebaulicher Relevanz: Beratung durch die Verwaltung, GBR, weitere Qualifizierung	Individuell zu prüfen	Gestaltungsbeirat §34 BauGB
Städtebauliche Großprojekte	Immer	Ja	Individuelle Projektplanung
Hochhäuser	Über 40 Meter Höhe	Ja	Höhenentwicklungs- konzept
	Unter 40 Meter Höhe	Individuell zu prüfen	
Projekte im öffentlichen Raum	Nach den Bedeutungsstufen des Gestaltungs- handbuchs	Ja	Gestaltungs- handbuch (Bedeutungsplan)
	Förderprojekte	Ja	Förderrichtlinien

Tabelle 1: Übersicht der Projektarten und deren Erfordernisse für Qualifizierungsverfahren

2.2 Ablauf Qualifizierungsverfahren

Auswahl des Verfahrens

Verschiedene Projekte erfordern unterschiedliche Ansätze zur Qualitätssicherung, abhängig von ihren spezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen. Um die Entscheidung für das passende Verfahren zu erleichtern, werden die wesentlichen Kriterien für die Auswahl der vier Haupttypen von Qualifizierungsverfahren – Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, Werkstattverfahren und Workshopverfahren – dargestellt. Diese Kriterien umfassen unter anderem den Beteiligungsgrad, die Komplexität des Projekts, die Flexibilität in der Planung, den Zeitaufwand sowie die rechtliche Verbindlichkeit. Unter Abwägung der Kriterien wird für jedes Projekt das geeignete Qualifizierungsverfahren ausgewählt.

Jurys für Qualifizierungsverfahren

Grundsätzlich wird zur Beurteilung der planerischen Beiträge in Qualifizierungsverfahren eine Jury eingesetzt.

Die Jury setzt sich aus den stimmberechtigten Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) und der/dem jeweiligen Bezirksbürgermeister*in zusammen. Die Stellvertretungen werden durch die Fraktionen unter Berücksichtigung der jeweiligen Bezirksvertretung(en) bestimmt. Zusätzlich werden in entsprechender Anzahl Fachpreisrichter*innen hinzugezogen.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann projektbezogen vom Stadtplanungsamt auch die Besetzung einer kleineren Jury vorgeschlagen werden. Kriterien hierfür sind:

- die Projektgröße
- der Anteil an öffentlichem Raum
- die städtebauliche Lage
- die Komplexität der Planungsaufgabe

Die kleinere Jury besteht mindestens aus dem/der Vorsitzenden des StEA sowie dem/der Bezirksbürgermeister*in oder deren Stellvertretungen. In diesem Fall wird auch eine geringere Anzahl an Fachpreisrichter*innen als Teil der Jury eingeladen.

Auf diese Weise soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf die vielfältigen städtebaulichen Planungsaufgaben angemessen reagieren zu können.

Die Entscheidung, ob in einem Fall eine kleinere Jury eingesetzt wird, obliegt den politischen Gremien. Die Gremien entscheiden im Rahmen der Beschlussfassungen zu Qualifizierungsverfahren, wie im Kapitel „Kommunikation in die politischen Gremien“ beschrieben, über die Form und Größe des Verfahrens und damit auch die beurteilende Jury.

Kommunikation in die politischen Gremien

Die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den politischen Gremien über Qualifizierungsverfahren erfolgt strukturiert in Beschlussfassungen. Dabei gibt es zwei Hauptszenarien, die jeweils unterschiedliche Kommunikationswege und Beschlussformen erfordern:

Kommunikation und Beschlussfassung außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens (meist städtebauliche Großprojekte oder Vorhaben im öffentlichen Raum)

In Fällen, in denen kein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist oder das Qualifizierungsverfahren vor einem solchen stattfindet, sind gesonderte Beschlussfassungen notwendig.

Beschluss über den Bedarf und die Form des Qualifizierungsverfahrens: Die Entscheidung darüber, welche Art von Qualifizierungsverfahren (zum Beispiel Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) durchgeführt wird, wird in einem eigenen Beschluss, wie dem Bedarfsfeststellungsbeschluss, festgelegt.

Beschluss über das Ergebnis: Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt ein gesonderter Beschluss, der das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens festhält. Dies kann ein Planungsbeschluss oder ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sein, der die Grundlage für eine weitere Planung oder die Realisierung des Projekts bildet.

Kommunikation und Beschlussfassung innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird die Kommunikation strukturiert über die regulären Prozesse und Gremien geführt.

Beschluss über den Bedarf und die Form des Verfahrens: Mit dem Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig über den Bedarf und die Form des Qualifizierungsverfahrens entschieden.

Beschluss über das Ergebnis: Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird in einem Vorgabenbeschluss in Form eines städtebaulichen Konzepts, als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Projektart beziehungsweise -phase	Beschluss über Form des Qualifizierungsverfahrens	Beschluss über Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens
Außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens (in der Regel städtebauliche Großprojekte, Öffentlicher Raum)	Gesonderte Beschlussfassung (zum Beispiel Bedarfsfeststellungsbeschluss)	Eigener Beschluss, zum Beispiel Planungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss
Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens	Aufstellungsbeschluss	Vorgabenbeschluss
§34 BauG		Mitteilung StEA, betroffene BV

Tabelle 2: Kommunikation über Qualifizierungsverfahren

Quellen

Baugesetzbuch (BauGB):

www.gesetze-im-internet.de/bbaug/

Gestaltungshandbuch Stadt Köln (GHB):

www.stadt-koeln.de/artikel/62467/index.html

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI):

www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/

Höhenentwicklungskonzept Köln (HEK):

ratsinformation.stadt-koeln.de/to0050.asp?__ktonr=372209

ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?__kvonr=117833

Kooperatives Baulandmodell 2017+ (KoopBLM):

www.stadt-koeln.de/artikel/62175/index.html

Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013):

www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/

bsvwwbund_31012013_B10811172.htm



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-St/082-25/61/02.2025

