

Das Kooperative Baulandmodell Köln

Leitfaden für
Projektentwickler und Investoren

Das Kooperative Baulandmodell Köln

Leitfaden für
Projektentwickler und Investoren

Vorwort des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr



Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrter Leser,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Hierbei ist die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen ein zentraler Standortfaktor im Wettbewerb der Städte. Sie ist von hoher Bedeutung für die Wohnortentscheidung für Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger, junge Familien und für alle Menschen, die auf Angebote preiswerten Wohnraums angewiesen sind.

Allerdings ist – wie in den meisten Städten – der Sozialwohnungsbestand in Köln etwa seit der Jahrhundertwende massiv geschrumpft, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang ausliefen.

Der Neubau geförderten Wohnraums konnte diesen Verlust bisher nicht kompensieren. Zugleich bewegt sich das Mietpreisniveau in der Wachstumsregion Köln im interkommunalen Vergleich auf sehr hohem Niveau. Geförderter Wohnraum zur Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten wird also dringend benötigt. An dieser Stelle steht die Stadt – unter anderem vor dem Hintergrund ihrer Aufgabe zur allgemeinen Daseinsvorsorge – in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen und einzugreifen.

Der vom Rat der Stadt Köln am 17. Dezember 2013 gefasste Beschluss zum Kooperativen Baulandmodell Köln ist ein wichtiger Baustein, um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Köln wieder anzukurbeln. Er stützt sich auf einen erfolgreich abgeschlossenen Verständigungsprozess zwischen Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung.

Mit der Anwendung dieses Modells werden Bauherren unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Anteil öffentlich geförderten Wohnraums zu realisieren. Darüber hinaus werden sie angemessen und stärker als bisher an den erzeugten Infrastrukturkosten beteiligt.

Wir versprechen uns davon eine Erweiterung des Angebotes qualitativ hochwertigen Wohnraums zu angemessenen Preisen, mittelfristig die Dämpfung der Bodenpreise in der Stadt und eine zeitnähere Bereitstellung der den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen, technischen und sozialen Infrastruktur.

Ich bin davon überzeugt, dass das Kooperative Baulandmodell Köln dem Wohnungsbau in Köln neue Impulse geben wird.

Ihr

Franz-Josef Höing

*Beigeordneter im Dezernat Stadtentwicklung,
Planen, Bauen und Verkehr*

Vorbemerkung

Köln bleibt – zusammen mit wenigen anderen Wachstumszentren in Deutschland – ein Magnet für Zuwanderung. Diese Attraktivität Kölns hat vor allem in den letzten Jahren die Preise auf dem Wohnungsmarkt erheblich anziehen lassen. Mittlerweile gehören die Wohnungsmieten entlang der Rheinschiene generell zur absoluten Spitze in Nordrhein-Westfalen. Gleichzeitig gilt jeder sechste Haushalt in Nordrhein-Westfalen (NRW) als finanziell überlastet und muss mehr als vierzig Prozent seines verfügbaren Einkommens für Miete aufbringen. Die Situation in Köln wird verschärft durch das massiv schrumpfende Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum, da eine Vielzahl der öffentlich geförderten Wohnungen sukzessive aus der Mietpreisbindung heraus fällt.

Wohnraum und insbesondere das Angebot preiswerter Wohnungen werden also knapper, da das Angebot nicht im Umfang der Nachfrage zunimmt und die Mieten ungebremst weiter steigen. Als Folge müssen Bevölkerungsgruppen mit geringen oder mittleren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt Kölns mit Bewerbern aus höheren Einkommensgruppen konkurrieren.

Für Köln bedeutet dies konkret, dass bis zum Jahr 2030 rund 50.000 neue Wohnungen – darunter auch öffentlich geförderte – gebaut werden müssen.

Stadt und Land stemmen sich den Trends auf dem Wohnungsmarkt durch gesetzlich verfügbare Steuerungsmechanismen und die beschleunigte Schaffung neuen Wohnbaurechtes entgegen.

Um auch zukünftig die Versorgung der Bevölkerung mit geförderten Wohnungen sicher zu stellen, muss Köln alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen.

Vor diesem Hintergrund beauftragte der Rat der Stadt Köln am 14.12.2006 die Verwaltung, ein Baulandmodell zu erstellen. Als Ergebnis einer konstruktiven Zusammenarbeit von Fachverwaltung, Fachöffentlichkeit und Politik liegt nun das hier im Folgenden beschriebene Kooperative Baulandmodell Köln vor. Es wurde vom Rat der Stadt Köln am 17. Dezember 2013 auf der Grundlage des Bau- und Planungsrechtes beschlossen und stellt einen wichtigen Baustein zur künftigen Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen dar.

Das Modell nimmt diejenigen, die von einer Bodenwertsteigerung profitieren, in die Pflicht, einen definierten Teil der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und sich stärker als bisher an den Folgekosten der Bauleitplanung zu beteiligen.

Anwendungsbereich

Das Kooperative Baulandmodell kommt nur dann zur Anwendung, wenn ein Planerfordernis nach § 1 Absatz (3) Baugesetzbuch (BauGB) gegeben ist sowie durch das Planverfahren Wohnrecht für mehr als 25 Wohneinheiten geschaffen wird. Ihm unterliegen Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB sowie Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB.

Weiterhin müssen durch die Planung Bodenwertzuwächse für Grundstücke und gleichzeitig Kosten für die Stadt Köln entstehen. Diese Kosten müssen, und das ist eine zwingende Verknüpfung, direkte Folge der Planung und mit dieser ursächlich verbunden sein.

Das Kooperative Baulandmodell gilt auch für Verfahren, in denen Flächen der Stadt Köln anteilig überplant werden.

Anwendungsregeln

Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer der Flächen, die überplant werden sollen. An deren Stelle können sich auch die Erwerber der Flächen oder andere Berechtigte zur Übernahme der Kosten bereit erklären. Die Planungsbegünstigten übernehmen die Kosten, die ursächlich durch die Planung ausgelöst werden.

Grundsätze des Modells

Das Kooperative Baulandmodell verdankt seine Entstehung dem politischen Schulterschluss aller Parteien. Grundstückseigentümer, Projektentwickler, Verwaltung und Politik kooperierten, um ein zielgerichtetes und tragfähiges Verfahren zu entwickeln. Dieser Prozess konnte mit dem Beschluss des Rates der Stadt Köln am 17. Dezember 2013 erfolgreich abgeschlossen werden.

Es liegt so ein definierter Rahmen mit festgelegtem Verfahrensablauf vor, innerhalb dessen die Anwendung vom Rat der Stadt Köln, der Fachverwaltung sowie dem Planungsbegünstigten erfolgt.

Am Anfang steht immer die grundsätzliche Erklärung des oder der Planungsbegünstigten, die Grundsätze des Modells für sein Projekt anzuerkennen.

Der Planungsbegünstigte muss:

- sich bereit erklären, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen oder gleichwertige Leistungen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu erbringen.
- sich bereit erklären, die Folgekosten sozialer wie technischer Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, vollständig oder anteilig zu übernehmen sowie
- bereit sein, bei der Erstellung von mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 30 % der Geschossfläche öffentlich gefördert zu errichten.

Kosten und Lasten

Folgende Kosten und Lasten können auf den Planungsbegünstigten übertragen werden:

- Kosten für städtebauliche Wettbewerbe,
- Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Bebauungsplanentwurf, Kosten für externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planrechts wie archäologische Untersuchungen etc.),
- Kosten für Bürgerbeteiligungsverfahren sowie
- Kosten bzw. Gebühren für die einvernehmliche gesetzliche Umlegung
- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung der Grundstücke, die als Erschließungsanlagen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte, Grundschule), öffentliche Spielplatzflächen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Anspruch genommen werden.

- Ersatz des Wertes der von der Stadt Köln aus ihrem Vermögen bereit gestellten Grundstücksflächen für Erschließungsanlagen sowie für Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen, Immissionsschutzanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Bau- und Baunebenkosten für die Errichtung von Kindertagesstätten und Grundschulen sowie für die Herstellung von öffentlichen Spielplätzen oder Ablösung dieser Verpflichtung durch einen pauschalierten Finanzierungsbeitrag in Höhe von 49 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche Wohnungsbau.

Eine Übernahme von weiteren Kosten oder kostenrelevanten Verpflichtungen wird nicht gefordert. Die Regelung der Details erfolgt in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Anteil der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche beträgt mindestens 30 % des neugeschaffenen Baurechts, soweit dieses Flächen für den Wohnungsbau vorsieht.

Je Maßnahme müssen davon mindestens zwei Drittel im Mietwohnungsbau Förderweg A, bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem, selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden.

Die Vorgaben gelten vorbehaltlich der Förderfähigkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an den jeweiligen Standorten. Diese ist gegeben, wenn die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können, die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

Sicherung städtebaulicher Qualität

Ziel ist eine ansprechende, stadträumliche Gestaltung des Vorhabens in Verbindung mit einer verträglichen städtebaulichen Dichte und einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt. Freiflächen und eine gebäudebezogene Begrünung sind zu qualifizieren, Baukörper und Dächer klimawirksam zu optimieren und der Einsatz regenerativer Energien vorzusehen.

Neben der Realisierung einer festgelegten Quote öffentlich geförderten Wohnraums und der Übernahme der durch das Planvorhaben verursachten Kosten ist die Sicherung eines städtebaulichen Qualitätsstandards in der Verantwortung des Planungsbegünstigten. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung Kölns sind Qualitätsziele und Mindeststandards zu beachten. In Abhängigkeit des konkreten Verfahrens sind städtebauliche Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen o.ä.) durchzuführen und stets die konzeptionellen Vorgaben zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Bauverpflichtung

Es wird grundsätzlich eine Bauverpflichtung binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes nach den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes verlangt.

Angemessenheit

Die Angemessenheit ist Grundlage für die Kostentragung. Den Planungsbegünstigten soll mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

Nachweis der Angemessenheit

Sollte aufgrund hoher Vorbelastungen (Ordnungsmaßnahmen, Beseitigung von Altablagerungen, übermäßiger Erschließungsaufwand) erkennbar werden, dass die Forderungen der Stadt nicht erfüllbar sind, kann der Planungsbegünstigte die Nicht-Angemessenheit dieser Forderungen geltend machen.

Die Überprüfung und der Nachweis der Angemessenheit erfolgen im Bedarfsfall anhand nachvollziehbarer Kostenangaben, die der Planungsbegünstigte in einem nicht-öffentlichen Rahmen der hierfür zuständigen Lenkungsgruppe der Verwaltung der Stadt Köln vorlegt. Dieses Gremium entscheidet über das weitere Vorgehen.

Aufgrund des Ratsauftrages zur Erstellung eines Baulandmodells im Jahr 2006 konnte die Wohnungswirtschaft mittelfristig von einer verbindlichen Beschlussfassung des Rates zu einem Baulandmodell ausgehen.

Allerdings war noch nicht hinreichend deutlich erkennbar, welche Variablen in ein Kölner Baulandmodell einfließen und damit die Preisverhandlungen zum Grundstückskauf beeinflussen würden. Um die ab diesem Zeitpunkt getätigten Grundstückswechsel nicht mit den vollständigen Wirkungen des Baulandmodells zu überziehen und damit auch die Voreinstellungen des Modells selbst in Frage zu stellen, soll gelten:

Bei Grundstückskäufen, die nachweislich nach dem Ratsbeschluss vom 14. Dezember 2006 (Auftrag an die Verwaltung, einen Baulandbeschluss herbeizuführen) und vor dem 24. Februar 2014 (Öffentliche Bekanntmachung des Ratsbeschlusses zum Kooperativen Baulandmodell) erfolgten, werden die öffentlichen Lasten dieses Modells reduziert:

- der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von 30 % auf 20 % sowie
- der Anteil des Beitrags an den sozialen Infrastrukturkosten von zwei Dritteln (49 Euro pro qm Geschossfläche) auf ein Drittel (25 Euro pro qm Geschossfläche)

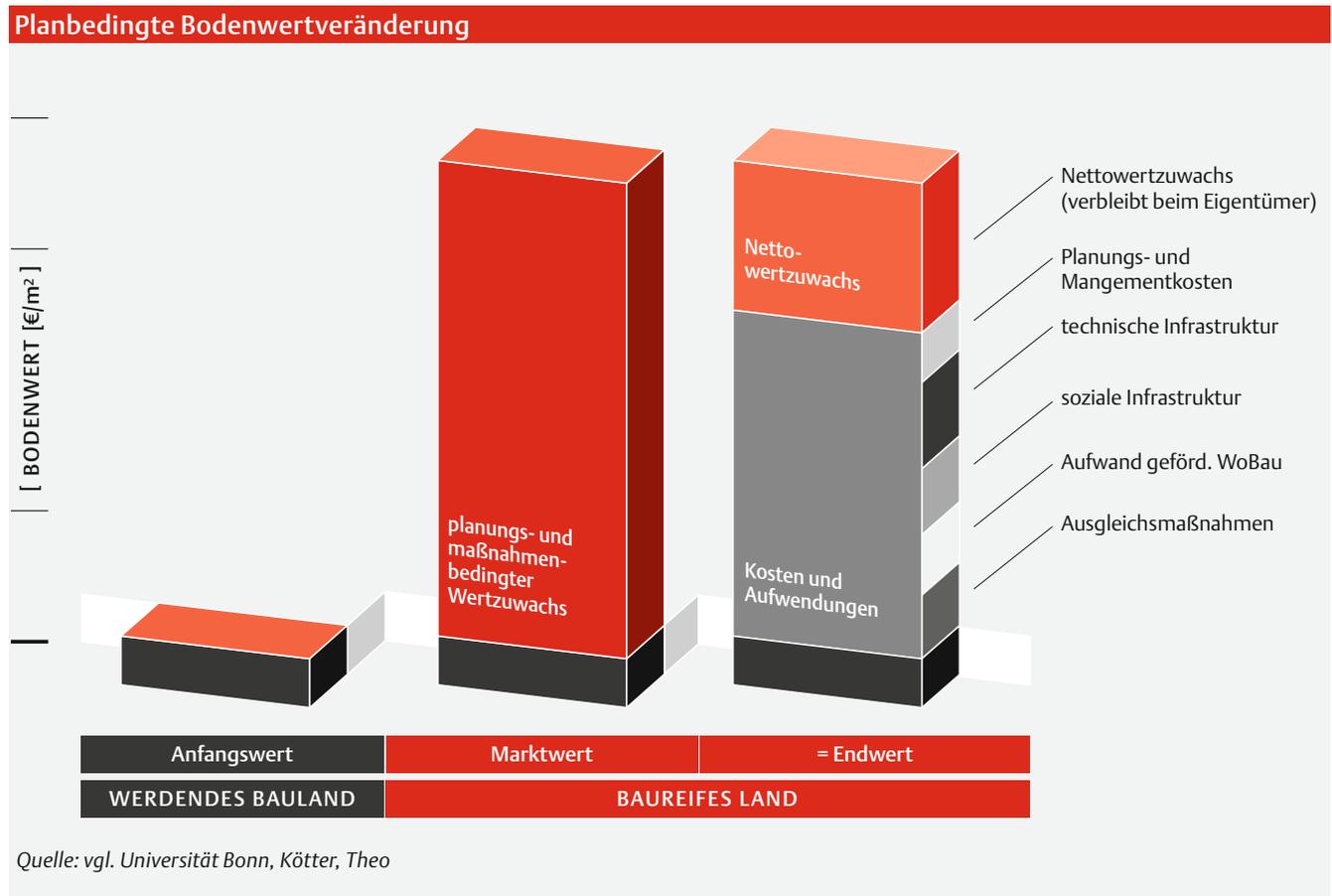
Die Übergangsregelung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Grundstücke bis zum 31.12.2015 einer Bauleitplanung zugeführt werden (Aufstellungsbeschluss). Klarstellend führen Grundstückskäufe vor dem 14. Dezember 2006 oder nach dem 24. Februar 2014 zu keiner Reduzierung der öffentlichen Lasten.

Die Lenkungsgruppe koordiniert die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells und entscheidet in Zweifelsfällen über das weitere Vorgehen. Sie wird vom Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr geleitet. Die Gruppe ist mit Entscheidungsträgern aus den im Verfahren beteiligten Fachämtern besetzt. Sie

überwacht die Verfahrenskoordination und sichert die prioritäre Abwicklung der Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschlüsse aufgrund dieses Modells zustande gekommen sind. Ihre Entscheidungen werden der Politik bekannt gegeben.

Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertzuwachses sind Anfangs- und Endwert zu berechnen, bzw. anzunehmen. Der Bodenwertzuwachs berechnet sich durch die Gegenüberstellung des Anfangs- und Endwertes der zu beplanenden Fläche.



Anfangswert

Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung einer künftigen Entwicklung) bewertet.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für eine Gewerbebrache, die in einem Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbe ausgewiesen ist und die durch eine Bebauungsplanänderung zu Wohngebiet entwickelt werden soll, der aktuelle Bodenwert der Gewerbebrache als Anfangswert angenommen wird.

Bei landwirtschaftlichen Flächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung der Planungsbegünstigten auszugehen.

Der Anfangswert wird durch die zuständige Abteilung für Bodenwertermittlung der Stadt Köln ermittelt.

Endwert

Dem Anfangswert wird der Endwert für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo bzw. Bauerwartungsland). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung mit den Planungsbegünstigten auszugehen.

Der Endwert wird durch die zuständige Abteilung für Bodenwertermittlung der Stadt Köln ermittelt.

Kostenansätze

Soziale Infrastrukturkosten

Der Ansatz für die soziale Infrastruktur wurde auf einen Anteil von zwei Dritteln (66 Prozent entsprechend 49 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche Wohnen) der entstehenden Kosten festgelegt, da im Rahmen der Allgemeinen Daseinsvorsorge von der Stadt Köln bereits soziale Infrastruktureinrichtungen eingerichtet wurden und bestehen. Gleichwohl werden mit neuen Wohnbauflächen weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Mit dem Kostendeckungsanteil von 49 Euro je qm Brutto-Geschossfläche können die Folgekosten für den planbedingten Ausbau sozialer Infrastruktur angemessen und zumutbar übertragen werden.

Übersicht

Soweit dem Vorhabenträger für die Bemessung der Planungs- und Folgekosten keine konkreten Kostenangaben zur Verfügung stehen, sind die in der **NACHFOLGENDEN TABELLE** genannten pauschalen Kostenansätze zu verwenden.

Kooperatives Baulandmodell Köln – Kostenansätze für die Lastenberechnung (Stand: 20.11.2014)

Maßnahme	Kostenansatz, Ansatz für Renditeverzicht
Städtebauliche Planung Qualifizierungsverfahren, Bebauungsplanaufstellung usw. inkl. Durchführung von Beteiligungsveranstaltungen)	Ansatz nach HOAI
planungsnotwendige Gutachten	Ansatz nach HOAI/Kostenschätzung auf Grundlage von Angeboten fachlich geeigneter Bieter bzw. auf Nachweis
Beseitigung grundstücksbezogener Lasten Altlastensanierung, Abbruchmaßnahmen usw.	Kostenschätzung auf Grundlage von Angeboten fachlich geeigneter Bieter
unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Flächenabtretung	Anfangswert Boden (€/m ²)
Wertersatz für städtische Grundstücke für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bodenwert zum Zeitpunkt der Bereitstellung
Erschließungsanlagen	150,00 €/m ²
öffentliche Grünfläche	40,00 €/m ²
Ausgleichsmaßnahmen nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	6,00 €/m ²
öffentlich-geförderter Wohnungsbau	40,00 €/m ²
Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur 66%iger Anteil der Herstellungskosten für Kindertagesstätte, Grundschule und öffentlichem Kinderspielplatz	Renditeverzicht: Differenz zwischen 400 €/qm Geschossfläche Wohnen und Endwert*
Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur 66%iger Anteil der Herstellungskosten für Kindertagesstätte, Grundschule und öffentlichem Kinderspielplatz	49,00 €/qm Geschossfläche Wohnen

*) Fußnote: Die Lastentragung bezüglich der Forderungen zum öffentlich-geförderten Wohnungsbau wird als fiktiver Renditeverzicht ermittelt. Die Berechnung wird dabei festgemacht am Bodenwert und geht davon aus, dass im öffentlich-geförderten Wohnungsbau bei feststehenden Mieten und Ausbaustandards ein bestimmtes Verhältnis von Bodenwert des geförderten Wohnungsbaus zum ermittelten Endwert nicht überschritten werden darf, wenn der öffentlich-geförderte Wohnungsbau noch wirtschaftlich darstellbar sein soll. Dieser Grenzwert wird im Kooperativen Baulandmodell mit 400,00 Euro pro qm Geschossfläche angesetzt. Die Differenz zum tatsächlichen Bodenwert, der eine Ausnutzung mit freifinanzierten Eigentumswohnungen bzw. freifinanzierten Einfamilienhäusern zulässt, ist der Renditeverzicht des Vorhabenträgers und wird fiktiv neben den weiteren realen Entwicklungskosten in die Lastenberechnung eingestellt.

Anwendungsschritte

Die Erklärung der Grundzustimmung und der Abschluss der Grundvereinbarung sind wesentliche Schritte im Rahmen des Verfahrens. Sie belegen die Bereitschaft und Verpflichtung des Planungsbegünstigten, die gelisteten Kosten zu übernehmen. Erst auf der Basis der Grundzustimmung erfolgt der Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren durch den Stadtentwicklungsausschuss. Nach Unterzeichnung der Grundvereinbarung wird der Stadtentwicklungsausschuss die Offenlage beschließen.

Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist noch keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme der Kosten, da diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht oder noch nicht hinreichend bekannt sind. Mit der Grundzustimmung wird die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Kosten – nach deren Konkretisierung und Prüfung – zu übernehmen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Einleitung des Planverfahrens (Aufstellungsbeschluss).

Grundvereinbarung

Im Rahmen der Grundvereinbarung verpflichten sich die Planungsbegünstigten vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen. Die Grundvereinbarung muss vor dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses über die Offenlage des Bebauungsplamentwurfes vorliegen.

Städtebaulicher Vertrag

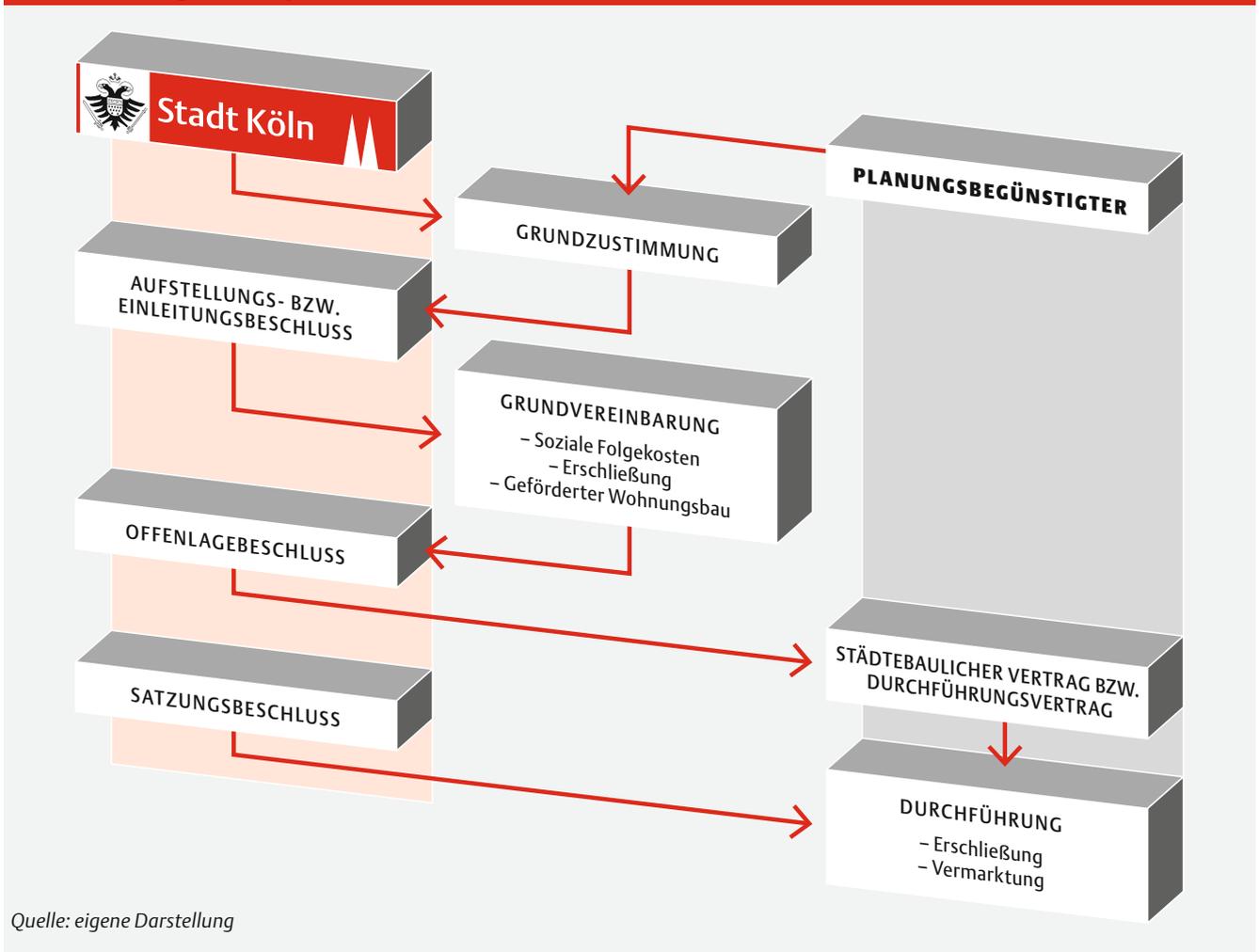
Die Vertragsverhandlungen münden in den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Dieser ist die verbindliche Zusage zur Erfüllung der Vertragsinhalte einschließlich der Kostenübernahme. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den Bebauungsplan erfolgen.

Verfahrensablauf

Mit der Grundvereinbarung wird die Verfahrensart zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells festgelegt. Es können die Verfahrensarten städtebaulicher Vertrag, private Umlegung oder (eilvernehmliches) gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB in Betracht kommen und gegebenenfalls kombiniert werden.

Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen oder wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist. Beim städtebaulichen Vertrag werden alle Leistungen in vertraglicher Form geregelt (SIEHE ABLAUFSHEMA 1).

Verfahren der Bebauungsplanung mit einem Planbegünstigten bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln

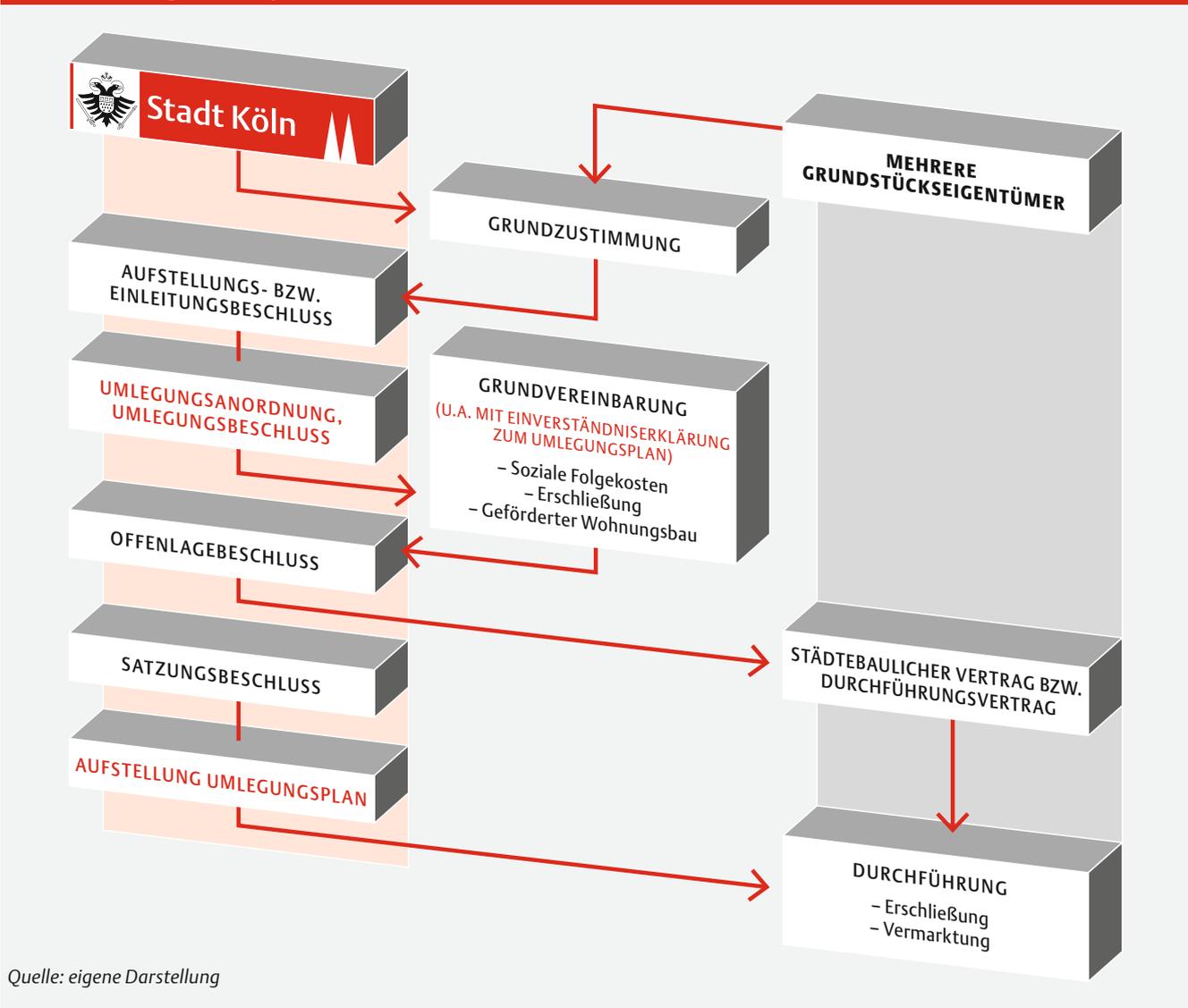


Eine private Umlegung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und eine privatrechtliche Einigung zwischen den Beteiligten aussichtsreich ist. Eine notarielle Form ist erforderlich.

Mit dem (eivernehmlichen) gesetzlichen Umlegungsverfahren steht ein Instrument zur Verfügung, das in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist – vor allem, wenn es im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt wird. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren bietet sich an, wenn die Grundstückszuschnitte der Verwirklichung der Planung entgegenstehen.

Die Eigentümer erklären vorab ihr Einverständnis mit dem Umlegungsplan. Er besteht aus der Umlegungskarte, aus der sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben, und dem Umlegungsverzeichnis mit den sonstigen Regelungen. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten. Mit Rechtskraft des Umlegungsplanes wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (SIEHE ABLAUFSCHEMA 2).

Verfahren der Bebauungsplanung mit einvernehmlicher gesetzlicher Umlegung bei Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln



Die in der Grundvereinbarung auf der Grundlage des kommunalen Baulandbeschlusses vereinbarten Geldleistungen (Kostenbeteiligungen) werden ebenfalls mit Rechtskraft des Umlegungsplanes fällig und über die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den entsprechenden Fachämtern zur Realisierung der damit verbundenen Vorhaben zur Verfügung gestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren in der Regel die Stadt Köln der Maßnahmenträger zur Entwicklung des Baugebietes ist.

Inkrafttreten

Die Richtlinie gilt mit der Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln, 45. Jahrgang, G 2663, ausgegeben am 24. Februar 2014, Sondernummer 8. Bei Bauleitplänen, die vor diesem Datum bereits einen im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss aufweisen, findet die Richtlinie keine Anwendung.

Impressum

Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon 02 21/221-2 57 23
Telefax 02 21/221-2 24 50
stadtplanungsamt@stadt-koeln.de

www.stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Thomas Zimmer, Köln

Druck
Barz & Beienburg, Köln

