



## Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Köln, den 28.01.2014  
Unser Zeichen: 02283/13 10/br

Sekretariat: Tel.: +49 221 97 30 02-80  
Fr. Mousa Coelho r.voss@lenz-johlen.de

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Lehmann<sup>PV</sup>  
Martin Hahn  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>E</sup>  
Nick Kockler  
Béla Gehrken<sup>D</sup>  
Markus Nettekoven  
Philipp Caspar Hellermann

## Kooperatives Baulandmodell

### Hinweise für Investoren

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

#### 1.

Am 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln in seiner 49. Sitzung über den Tagesordnungspunkt 15.1

*Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise; hier: Beschluss über das „Kooperative Baulandmodell Köln“*

beschlossen (Drucksache 4325/2012). Bereits frühzeitig mit den Ratsbeschlüssen vom 14.12.2006 und 18.12.2012 wurde die Verwaltung beauftragt, das Kooperative Baulandmodell zu erarbeiten. Aufgrund der angespannten Marktsituation für **preiswerten Wohnraum** soll dieser gefördert

werden. Das Kooperative Baulandmodell stellt keinen Beschluss mit einer sogenannten Außenwirkung dar. Es handelt sich also nicht um städtisches Satzungsrecht. Vielmehr handelt es sich um eine an die Stadtverwaltung gerichtete Handlungsanweisung, wie in Verhandlungen mit Investoren darauf hinzuwirken ist, dass bei der Projektentwicklung neuer Baugebiete im Geschosswohnungsbau ein **Mindestanteil öffentlich geförderter Wohnungen** errichtet wird.

Erfahrungsgemäß wird es auch nicht zu ernsthaften Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Investor kommen, vielmehr wird sich die Verwaltung exakt an die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Vorgaben halten.

Aufgabe des Kooperativen Baulandmodells ist es zudem, dass der geförderte Wohnungsbau räumlich verteilt wird. In stark nachgefragten Quartieren ist aufgrund der dortigen Hochpreisigkeit die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau nur äußerst schwierig möglich.

## 2.

Im Einzelnen wurde beschlossen, dass der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf **mindestens 30%** festgelegt wird. Je Maßnahme müssen davon mindestens 2/3 in Mietwohnungsbau Förderweg A, bis zu 1/3 können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden.

Weiterhin müssen sich die Planungsbegünstigten an den **Folgekosten der technischen und sozialen Infrastruktur** beteiligen.

Das Kooperative Baulandmodell gilt nur im Falle von Planaufstellungs- bzw. Planänderungsverfahren. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehören nicht hierzu. Anwendbar ist das Kooperative Baulandmodell erst ab einer Mindestanzahl von 25 Wohneinheiten. Bei kleineren Einheiten findet das Modell keine Anwendung.

Zudem muss der Investor die durch das Vorhaben verursachte **soziale Infrastruktur** zu **2/3** finanzieren. Dies entspricht nach Angaben der Stadt Köln 49,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Es soll sichergestellt werden, dass 1/3 des planbedingten Wertzuwachses bei dem Planbegünstigten verbleibt.

**3.**

Von der ursprünglich angedachten sogenannten Planwertabschöpfung hat der Rat der Stadt Köln abgesehen. Die Rechtsprechung hat eine solche Planwertabschöpfung als unzulässigen Eingriff in das private Eigentum angesehen. Allerdings ist es gerechtfertigt, die mit der Planung verbundenen Kosten sowie Folgekosten (z.B. für Infrastruktur) vom Investor finanzieren zu lassen.

Im Übrigen regelt § 1 Abs. 5 BauGB, dass Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet werden soll. Zu den planungsrechtlichen Belangen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehören auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Vor diesem Hintergrund sei es gerechtfertigt, dass die Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gemäß §§ 8 und 12 BauGB Anwendung finden.

**4.**

Die Mindestquote von 30% gefördertem Wohnungsbau wird generell festgesetzt. Mindestens 2/3 sind im Mietwohnungsbau Förderweg A umzusetzen, bis zu 1/3 können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohnungseigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B erfolgen. Jedes Vorhaben ist auf Sozialverträglichkeit für das Quartier zu überprüfen. Ohne eine solche Standortprüfung ist die Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgeschlossen. Die einheitliche Quote von mindestens 30% sichere die Gleichbehandlung aller Investoren.

**5.**

Die Umsetzung soll nach den Vorgaben des Rates der Stadt Köln in der Weise erfolgen, dass der Aufstellungsbeschluss davon abhängig gemacht wird, dass die Planbegünstigten sich bereit erklären, die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur vollständig bzw. anteilig zu übernehmen. Weiterhin muss die Bereitschaft zugesagt werden, mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Maßgeblich ist dabei die Geschossfläche. Außerdem muss der Investor bereit sein, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Alternativ kommt ein Umlegungsverfahren in Betracht.

Die Fördervoraussetzungen müssen Beachtung finden. Die Sozialraumverträglichkeit des Standortes ist zu bestätigen und die Verpflichtung kann generell nur dann wirken, wenn auch die Wohnbauförderungsmittel tatsächlich bewilligt werden.

Das Kooperative Baulandmodell ist nur dann anzuwenden, wenn auch Bodenwertzuwächse für die Grundstücke **und** auch Kosten für die Stadt Köln entstehen. Bei dem Bodenwertzuwachs kommt es auf die Ursächlichkeit der Bebauungsplanung an. Eine abschließende Berücksichtigung von Wertänderungen erfolgt nicht. Dies bedeutet, dass es im Nachhinein keine Anpassung der vereinbarten Leistungen gibt. Ausnahme hiervon ist lediglich, dass die Leistungen sich später als unangemessen herausstellen. Ein Beibehalten des Wertzuwachses des Grundstückes von 1/3 bei dem Planungsbegünstigten wird vorab als angemessen betrachtet. Hingegen ist auf 2/3 des Wertzuwachses seitens des Investors quasi zu verzichten.

## 6.

Zu den vom Investor aufzuwendenden Kosten gehören z.B.

- städtebaulicher Wettbewerb
- Abtretung von Verkehrsfläche, Flächen für Immissionsschutzanlagen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen
- Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung von Kindertagesstätten und Grundschulen (oder Ablösung dieser Verpflichtung in Höhe von 74,-- €/m<sup>2</sup> je Geschossfläche Wohnungsbau). Kindertagesstätten müssen nicht zwingend der Stadt Köln übereignet werden.

Zudem wird grundsätzlich eine **Bauverpflichtung** verlangt, dass innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes die Baumaßnahmen erfolgen.

## 7.

Im Einzelnen ist vor dem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen Bebauungsplan eine **Grundzustimmung** vom Investor abzugeben. Hierbei handelt es sich noch nicht um eine rechtlich verbindliche Vereinbarung. Die Grundzustimmung wird zu beinhalten haben, dass sich der Investor bereit erklärt, die Folgekosten sozialer so-

wie technischer Infrastruktur ganz oder teilweise zu übernehmen sowie mindestens 30% der Geschossfläche von Wohnbebauung als öffentlich geförderte Wohnungen herzustellen.

Nach dem Einleitungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss ist sodann ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen. Darin sind die oben aufgelisteten Kostentragungen und Verpflichtung des Bauherrn zu regeln.

**8.**

Bezieht sich die Bauleitplanung auf Grundstücke, die nach dem 14.06.2006 und vor dem 30.06.2014 gekauft wurden, gilt eine **Reduzierung**. Der Anteil geförderten Wohnungsbaus wird danach um 10%, somit auf **20%** reduziert. Die Kostenbeteiligung an den sozialen Infrastrukturen ist um 1/3 auf **2/3** zu reduzieren. Von dieser Reduzierung nicht umfasst ist die technische Infrastruktur. Diese Reduzierung gilt allerdings nur, wenn für die Grundstücke bis zum 31.12.2015 ein Einleitungsbeschluss für eine Überplanung erfolgt ist.

**Nicht erfasst** werden solche Projekte, wo bereits ein Aufstellungsbeschluss ohne Vorgabe zur Berücksichtigung öffentlich geförderten Wohnungsbaus erfolgt ist. Erst recht muss dies gelten, wenn bereits ein städtebaulicher Vertrag zum Abschluss gekommen ist, der keine Hinweise auf eine Quote zu öffentlich geförderten Wohnungen beinhaltet.

(Dr. Rainer Voß)  
Rechtsanwalt