



Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

Zweites Plenum am Donnerstag, den 18. Juni 2026

Begrüßung

Oberbürgermeister der Stadt Köln
Torsten Burmester

Einführung in das zweite Plenum

Ramona Klukas

PD – Berater der öffentlichen Hand



Arbeitskreissitzungen

Plenumssitzungen

Monetäre Bewertung

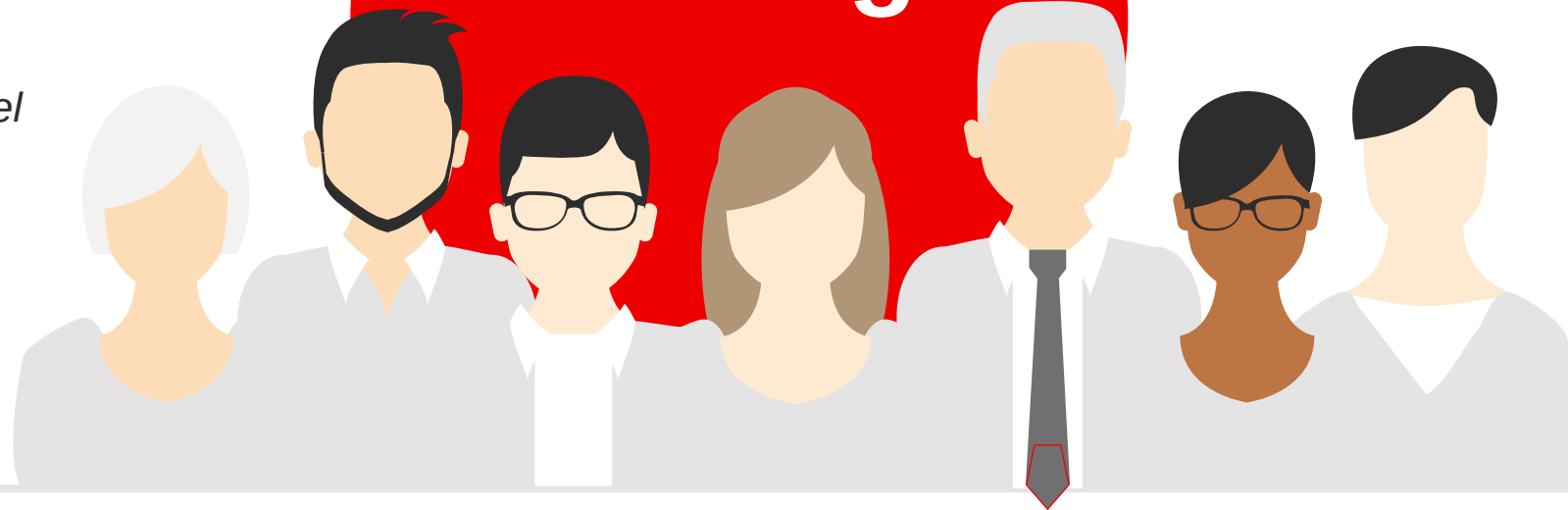
Digitale Dialogrunden

Juristische Bewertungen

Konzeptionelles Arbeiten

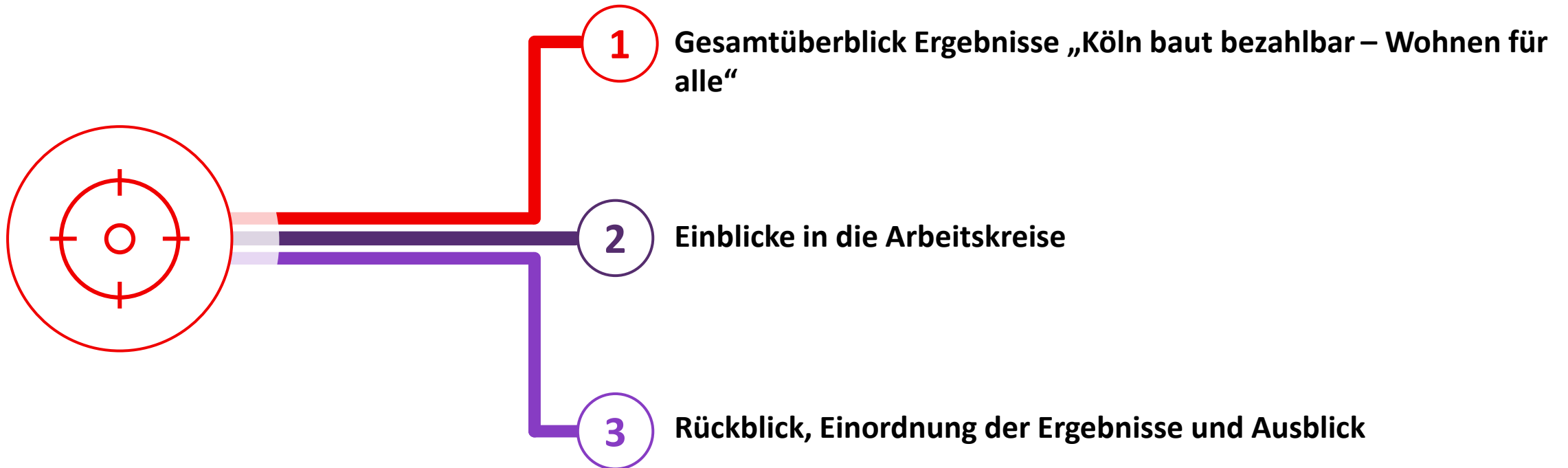
Perspektivwechsel

140 Tage



Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

Herzlich Willkommen zur Ergebnisvorstellung!



Agenda der heutigen Veranstaltung

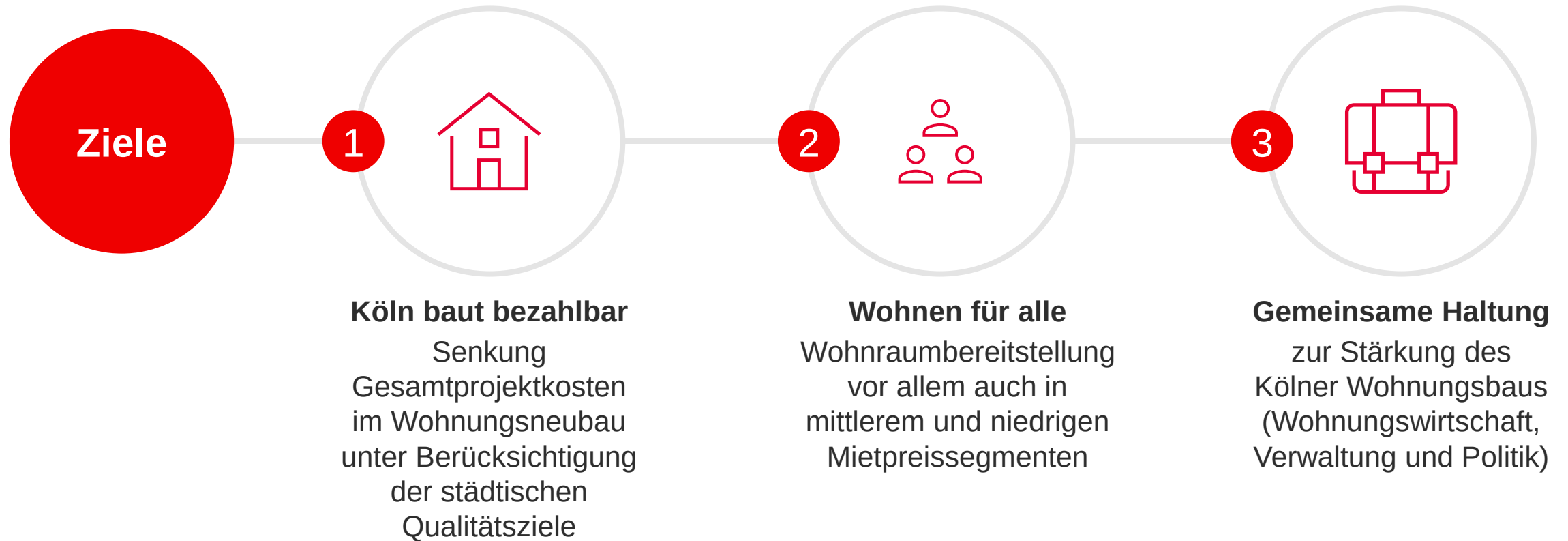
Uhrzeit	Agenda
13:30 – 13:40	Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Burmester
13:40 – 13:45	Einführung in das zweite Plenum
13:45 – 13:55	Die Ergebnisse auf einen Blick
13:55 – 14:05	Das Kölner Musterhaus als Realitätscheck
14:05 – 14:40	Baustandards weiterentwickeln – Qualität sichern, Kosten im Blick behalten
14:40 – 15:00	Kommunale Hebel für kostenreduziertes Bauen – Beschlüsse, Vereinbarungen und weitere Handlungsfelder
15:00 – 15:20	<i>Pause</i>
15:20 – 15:40	Mehr Tempo durch effiziente Prozesse – Bauleitplanung und Baugenehmigung
15:40 – 15:55	Ein gemeinsamer Kompass für Planung und Bauen – Zusammenarbeit, Haltung und Verbindlichkeit
15:55 – 16:25	Kurzpodium: Vom Dialog zum Handeln – Perspektiven auf die Ergebnisse
16:25 – 16:30	Ausblick und nächste Schritte
16:30	Verabschiedung durch Herrn Beigeordneten Haack

Die Ergebnisse auf einen Blick

Ines Kessner-Hantsch
Wohnungsbauleitstelle Stadt Köln



Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle



Blick auf das Gesamtvorhaben

Fortführung des Dialogs

- 18 Ämter / Stellen aus neun Dezernaten
- 80 Vertreter:innen aus der Wohnungswirtschaft
- Zusätzlich: Fraktionen, Ausschüsse und Bezirksvertretungen

150 aktiv Beteiligte

150 Maßnahmen

Maßnahmenpaket für den Kölner Wohnungsbau

- Abweichungen und Anpassungen von Wohnbaustandards
- Prozessoptimierungen
- Stärkung der Kooperation
- Maßnahmen in der weiteren Bearbeitung

Die identifizierten Baukostenreduktionspotenziale



*Baukostenreduktionspotenziale von bis zu
1.700 € / m² Wfl. durch Kölner Akteur*innen von
Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik*



*Baukostenreduktionspotenziale von bis zu
1.000 € / m² Wfl. durch Akteur*innen von Rat,
Land und Bund*

Achtung: Nicht alle Vorgaben zahlen auf ein einzelnes Projekt ein.

Die identifizierten Baukostenreduktionspotenziale



Insgesamt Baukostenreduktionspotenziale von bis zu
2.700 € / m² Wfl.

Achtung: Nicht alle Vorgaben zahlen auf ein einzelnes Projekt ein.



Ausgangsbasis

Bereits erarbeitete Empfehlungen zur Baukostenreduktion (Hamburg-Standard, Bau-Turbo, Gebäudetyp E etc.)



Direkt umsetzbare Maßnahmen

Bis zu 400 € / m² Wfl. direkt in Projekten umsetzbar



Kommunale Vorgaben

Bis zu 900 € / m² Wfl. umsetzbar, wenn der Rat der Stadt Köln die Ratsvorlage zu den kommunalen Potenzialen beschließt



Kommunale Vorgaben in der weiteren Bearbeitung

Maßnahmen mit einem zusätzlichen Baukostenreduktionspotenzial von mindestens 400 € / m² Wfl. in der weiteren Bearbeitung



Land, Bund und DIN-Vorgaben

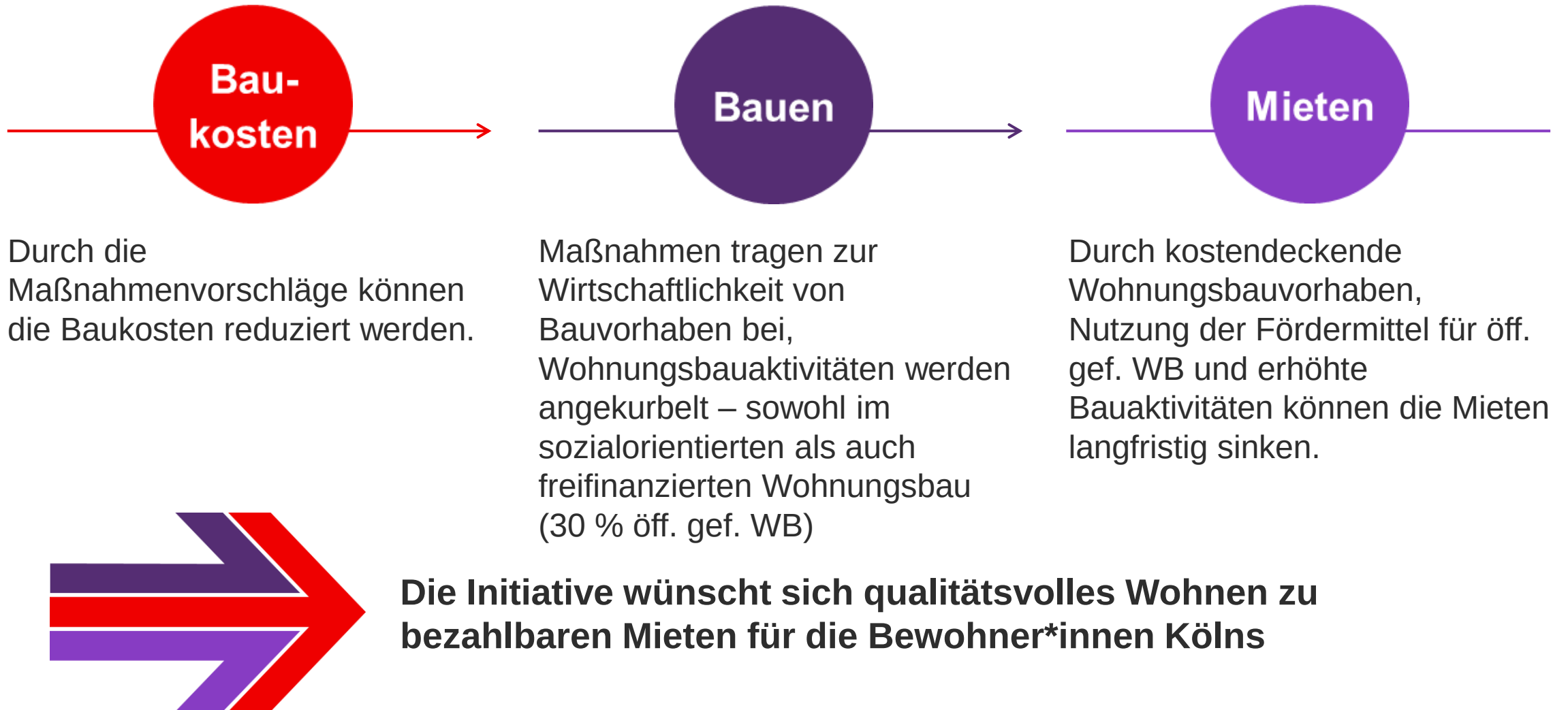
Bis zu 1.000 € / m² Wfl. umsetzbar, wenn die Potenziale mit dem Rat abgestimmt sind und in Änderungsverfahren der entsprechenden Regelwerke angestoßen würden



Prozesse

Zeitersparnis durch effiziente Verwaltungsprozesse

Baukostenreduktion als Grundlage für perspektivische Mietsenkung



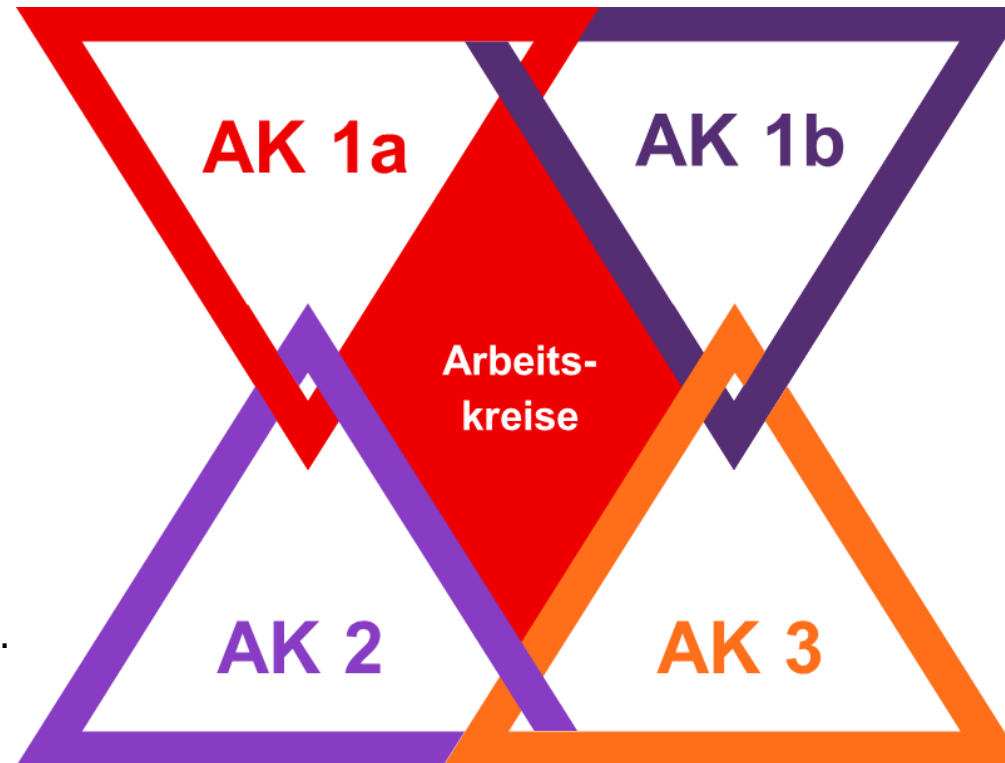
Die Arbeitskreise

Baustandards

- Baukonstruktion
- Gebäudetechnik
- Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Brandschutz

Prozesse

- Bauleitplanung inkl. Phase 0
- Baugenehmigung



Köln-spezifische Vorgaben

- Ratsvorlage
- Vereinbarungen städtischen Handelns
- Transparenz
- Themen zur weiteren Bearbeitung

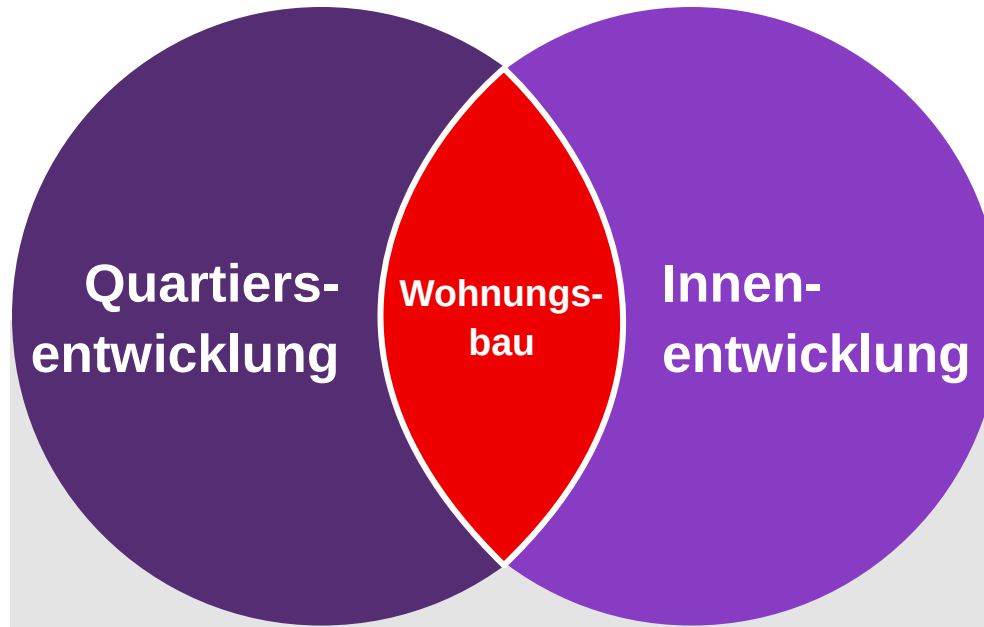
Zusammenarbeit

- Gemeinsame Haltung
- Austausch-, Kooperations- und Schulungsformate

Effekte für die Quartiers- und Innenentwicklung

Wohnungsbauprojekte auf Quartiersebene

Wohnungsbau
Soziale Infrastruktur
Grün- und Freiräume
Mobilitätsangebote
Lebenswerte Quartiere
Geförderter Wohnraum



Fokus auf Zusammenspiel beider Ebenen

Kleinere Bauvorhaben der Innenentwicklung und Nachverdichtung

Wohnraum innerhalb erschlossener Siedlungsstrukturen
Flächeneffizienz
Stärkung von Quartieren
Nachhaltige Siedlungsentwicklung
Nutzung vorhandener Infrastruktur

Oftmals durch sozialorientierten Wohnungsbau

Darüber hinaus...



Gehen Sie auf
Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle -
Stadt Köln

<https://www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html>

Website der
Initiative mit
ersten
Informationen

Erweiterung der Website erfolgt kontinuierlich

**Vielen Dank
an alle
Beteiligte!**



**Nur gemeinsam und geprägt durch jede Beteiligung von
Ihnen konnten wir dieses Ergebnis erzielen!**

**Vielen Dank
an alle
Beteiligte!**



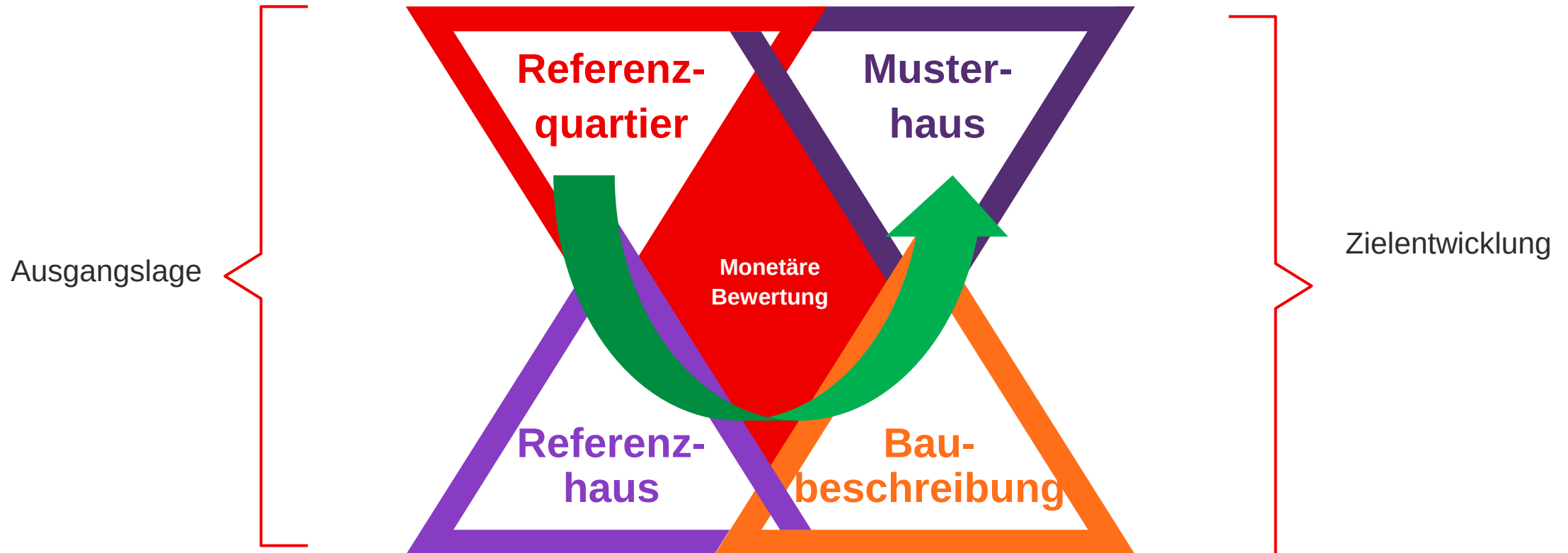
Viel Spaß bei den Einblicken in die Ergebnisse!

Das Kölner Musterhaus als Realitätscheck

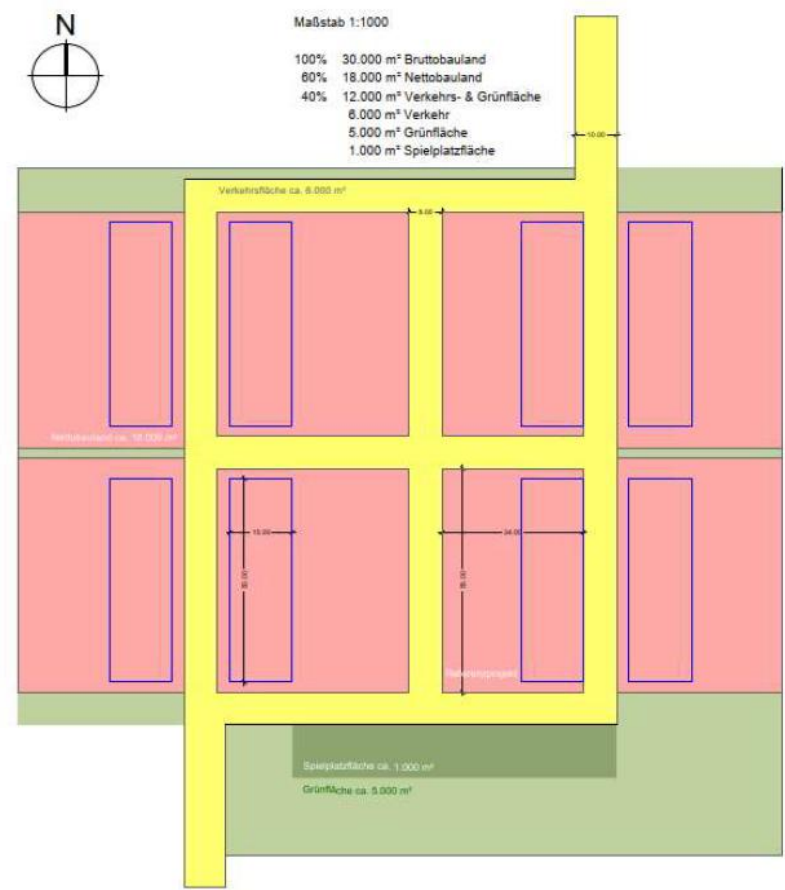
Thomas Klötzing – Dornieden
Peter Wolff-Diepenbrock – WODICON



Methodik und Kalkulationsgrundlage der monetären Bewertung

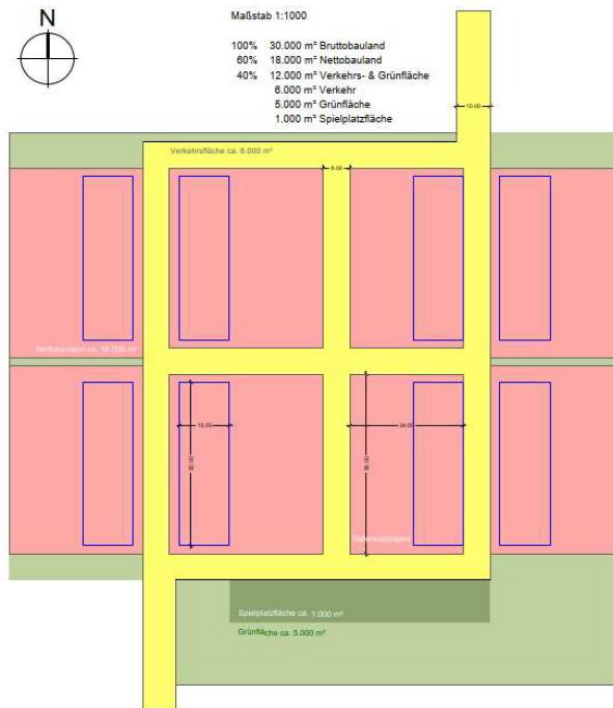


Referenzquartier



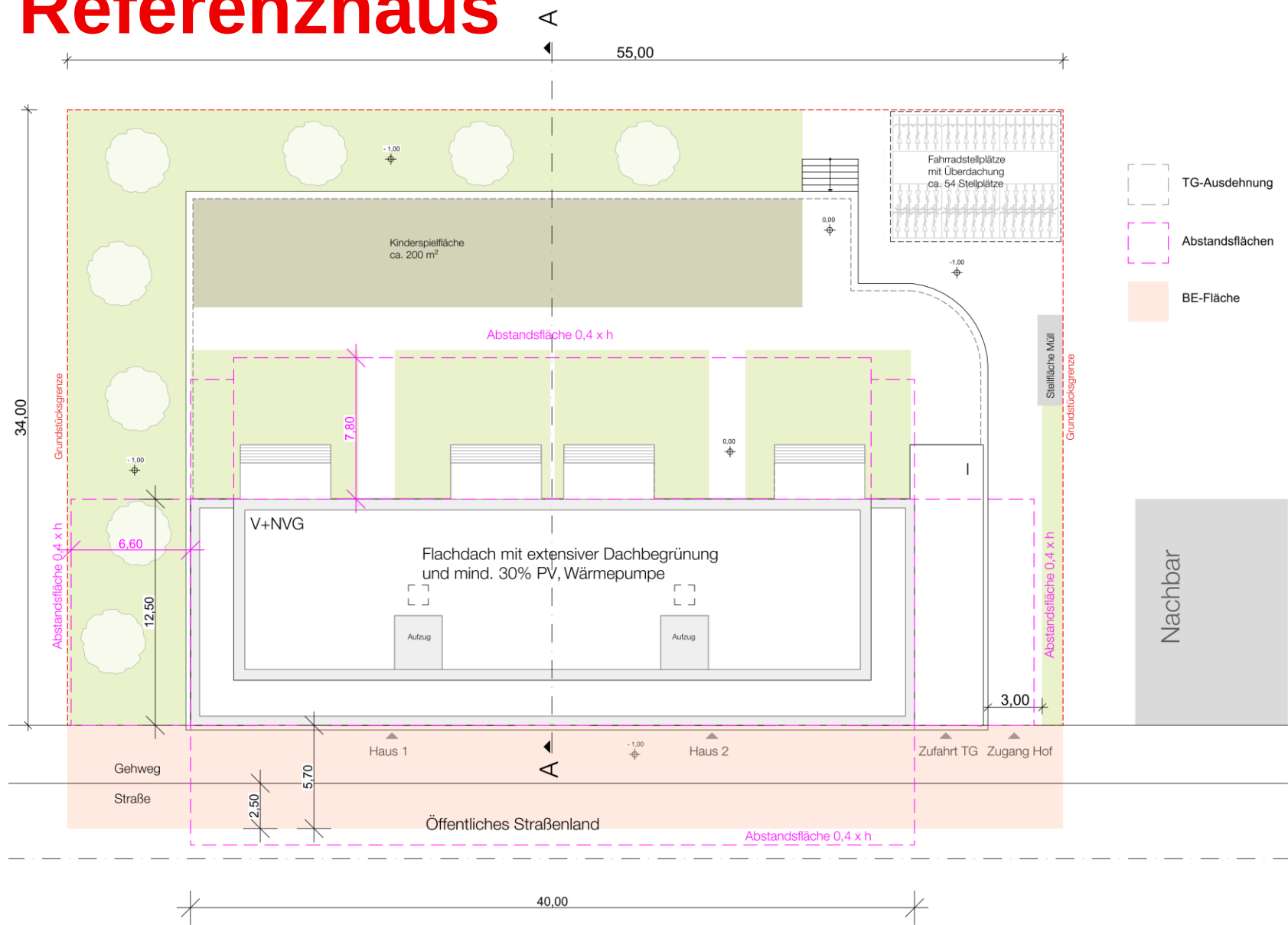
Nutzung	m²	%
Bruttobauland	30.000	100
Nettobauland	18.000	60
Verkehr / Grün	12.000	40
Verkehrsfläche	6.000	50
Grünfläche	5.000	42
Spielplatzfläche	1.000	8

Basiswerte für das Referenzquartier



Kategorie	Kosten
Kaufpreis je m² Bruttobauland	ca. 271 € / m²
Kaufnebenkosten	8,50 %
Abbruch/Altlasten/Rodung/Sonstiges Herrichtung	1.500.000 €
Städtebaulicher Wettbewerb	100.000 €
Ausgleichsfläche	126.000 €
Vermessungskosten	150.000 €
B-Plan/Planung/Gutachten/RA/Projektsteuerung	600.000 €
Erschließung/Grünflächen/Spielplatzflächen inkl. Planungskosten	5.450.000 €
Grundstückskosten mit Erschließung/Planungsrecht	ca. 996 EUR / m² Wfl.
Entspricht einem Kaufpreis je m² Grundstück Nettobauland erschlossen	ca. 1.040 € / m²

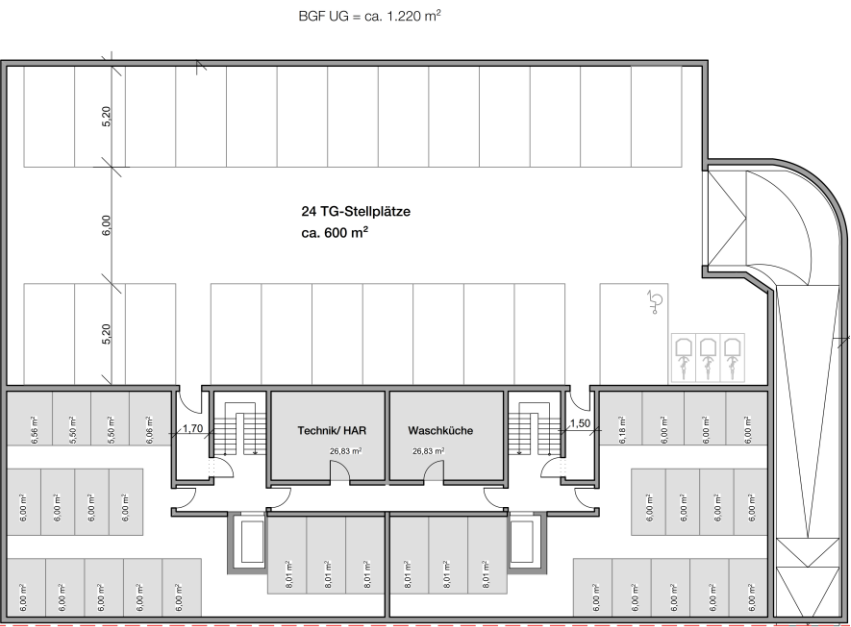
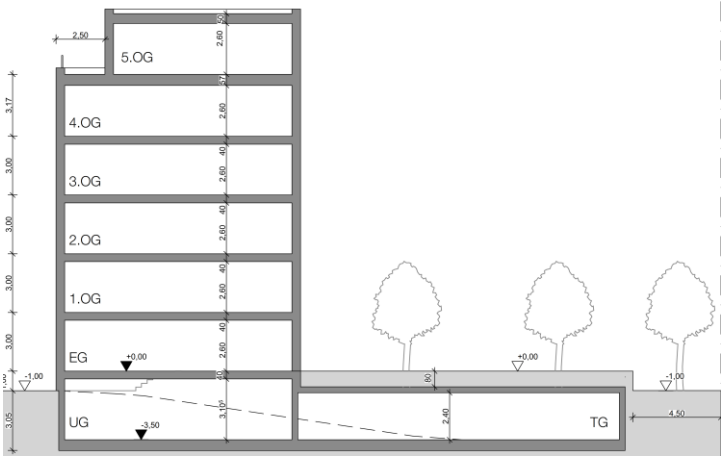
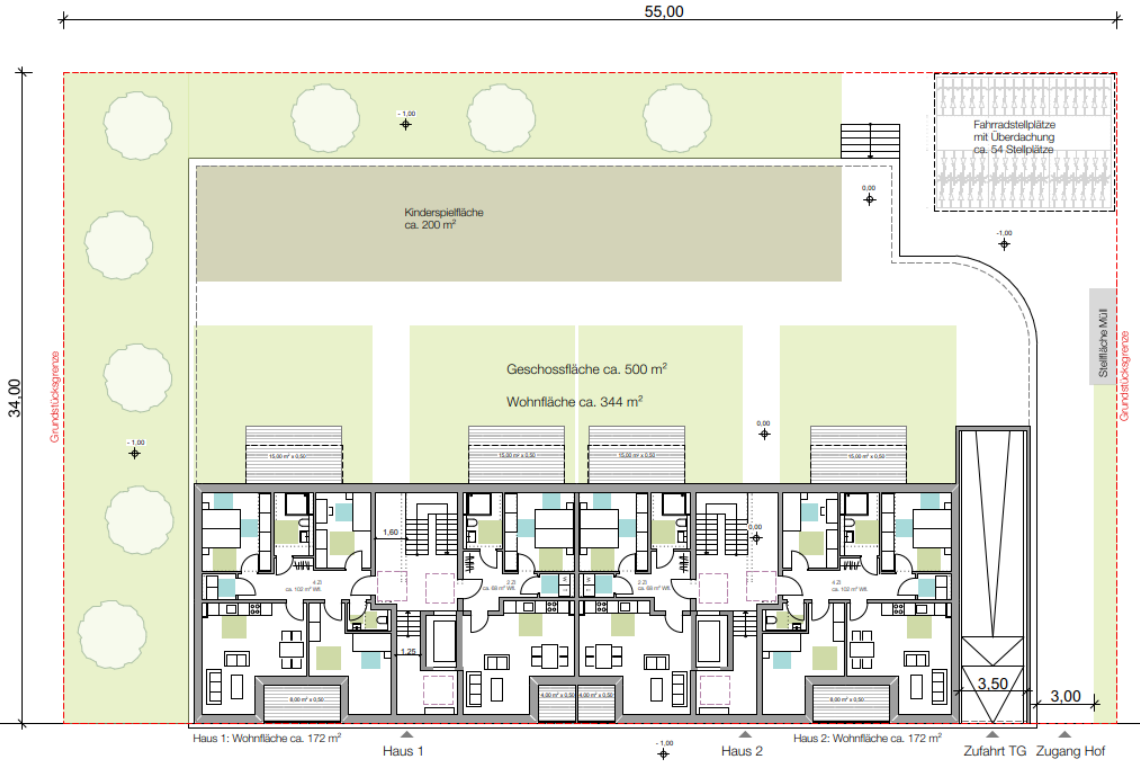
Referenzhaus



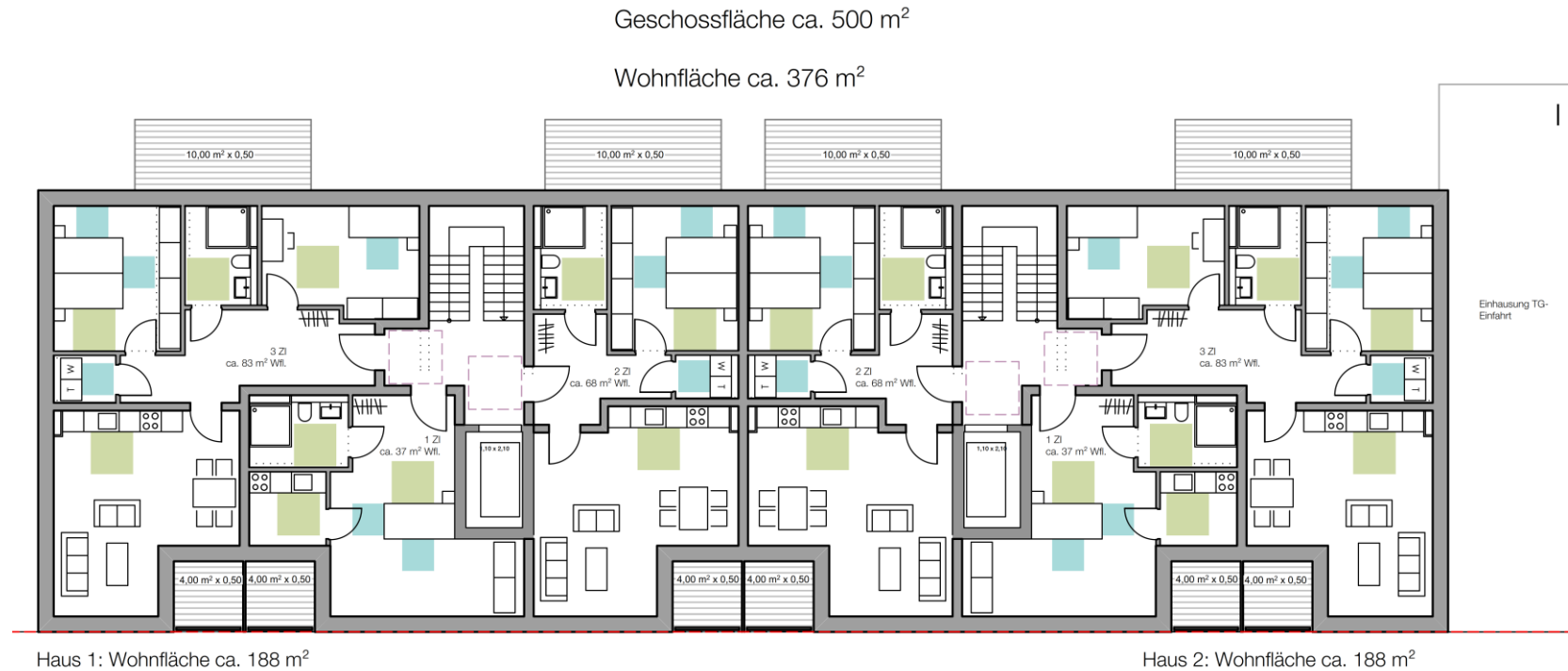
Projektdaten

Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,7
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch:	ca. 2.850 m ²
BGF UG:	ca. 1.220 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.120 m ²
Ø Wohnungsgröße:	66 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,74
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	32
davon 1 Zi:	8 --> 25%
davon 2 Zi:	12 --> 38%
davon 3 Zi:	10 --> 30%
davon 4 Zi:	2 --> 7%
Anzahl STP PKW:	ca. 24 (ohne Minderung)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 54
Kinderspielfläche:	ca. 200 m ²

Referenzhaus

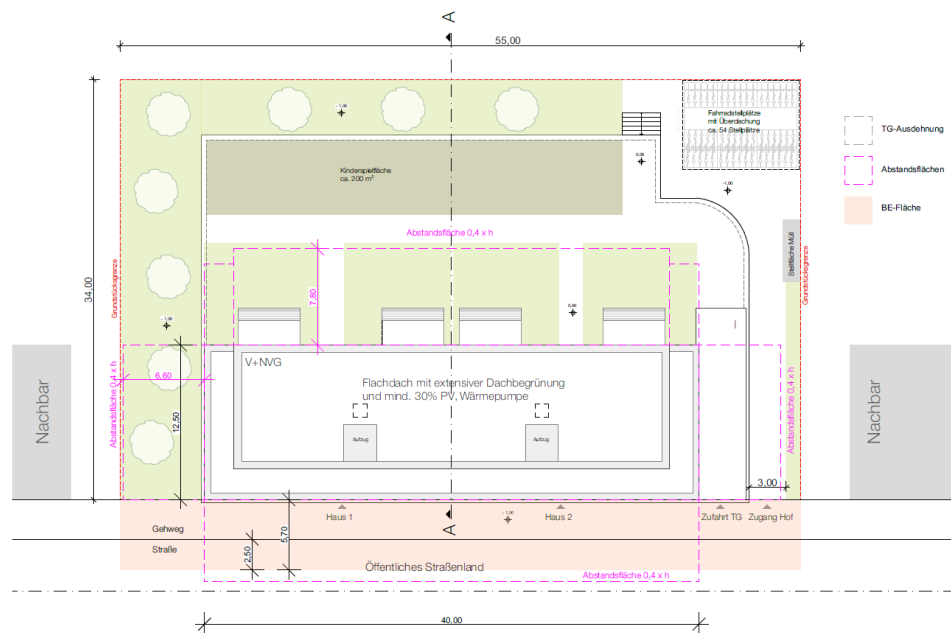


Referenzhaus



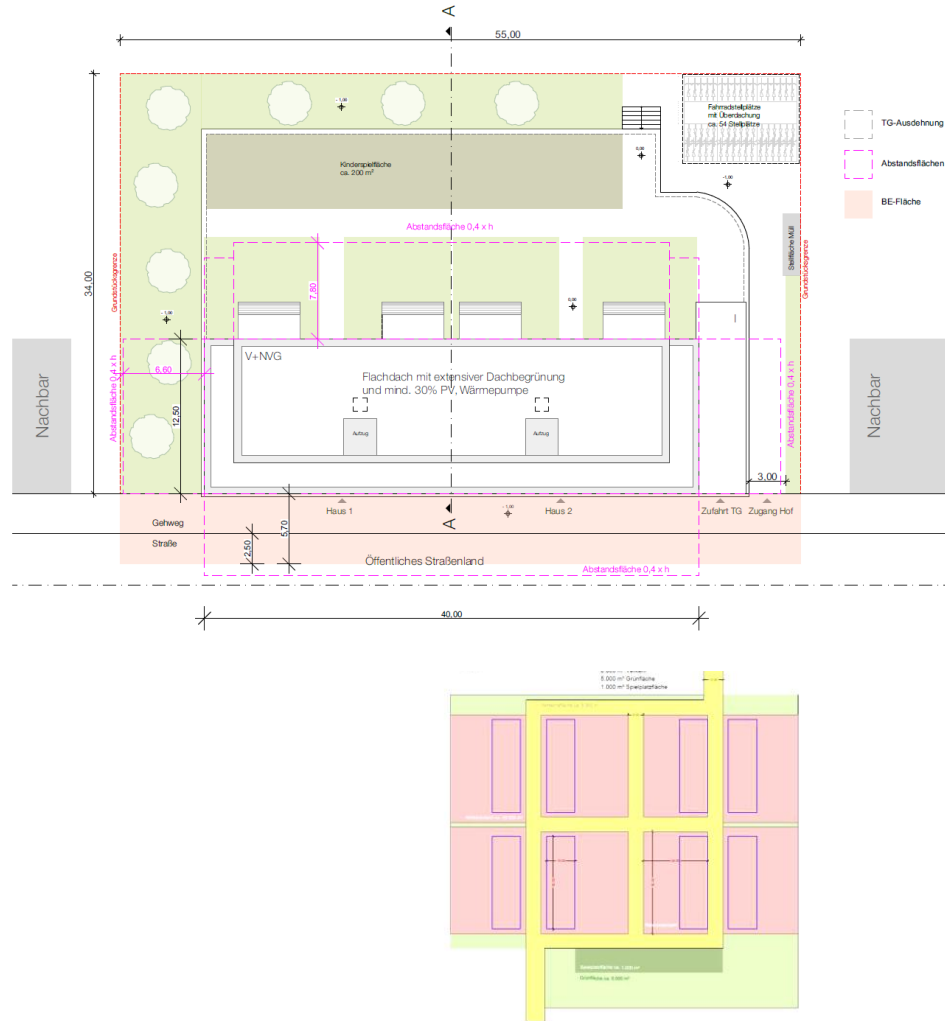
Grundriss Regelgeschoss

Basiswerte für das Referenzhaus



Kategorie	Kosten
Baukosten inkl. Baugrube	3.750 € / m ² Wfl.
Kosten der Außenanlagen	164 € / m ² Wfl.
Planung/Gutachten/Gebühren/PM	23,5 %
Finanzierung/Avale/Gebühren/Zinsen	7,00 %
Vertrieb/Marketing/Wagnis/Gewinn	8,00 %

Basiswerte für das Referenzhaus und -quartier



Kategorie

Kosten

Baukosten inkl. Baugrube

3.750 € / m² Wfl.

Kosten der Außenanlagen

164 € / m² Wfl.

Planung/Gutachten/Gebühren/PM

23,5 %

Finanzierung/Avale/Gebühren/Zinsen

7,00 %

Vertrieb/Marketing/Wagnis/Gewinn

8,00 %

Grundstückskosten mit Erschließung und Planungsrecht

ca. 996 € / m² Wfl.

Investitionskosten ohne Grundstück

ca. 5.741 € / m² Wfl.

Investitionskosten inkl. Grundstück

ca. 6.737 € / m² Wfl.

MwSt + Grunderwerbsteuer im Referenzprojekt

ca. 1.019 € / m² Wfl.

Basiswerte für die Mietbetrachtung



Haus 1: Wohnfläche ca. 198 m²
6 Personen

Kategorie

Kosten

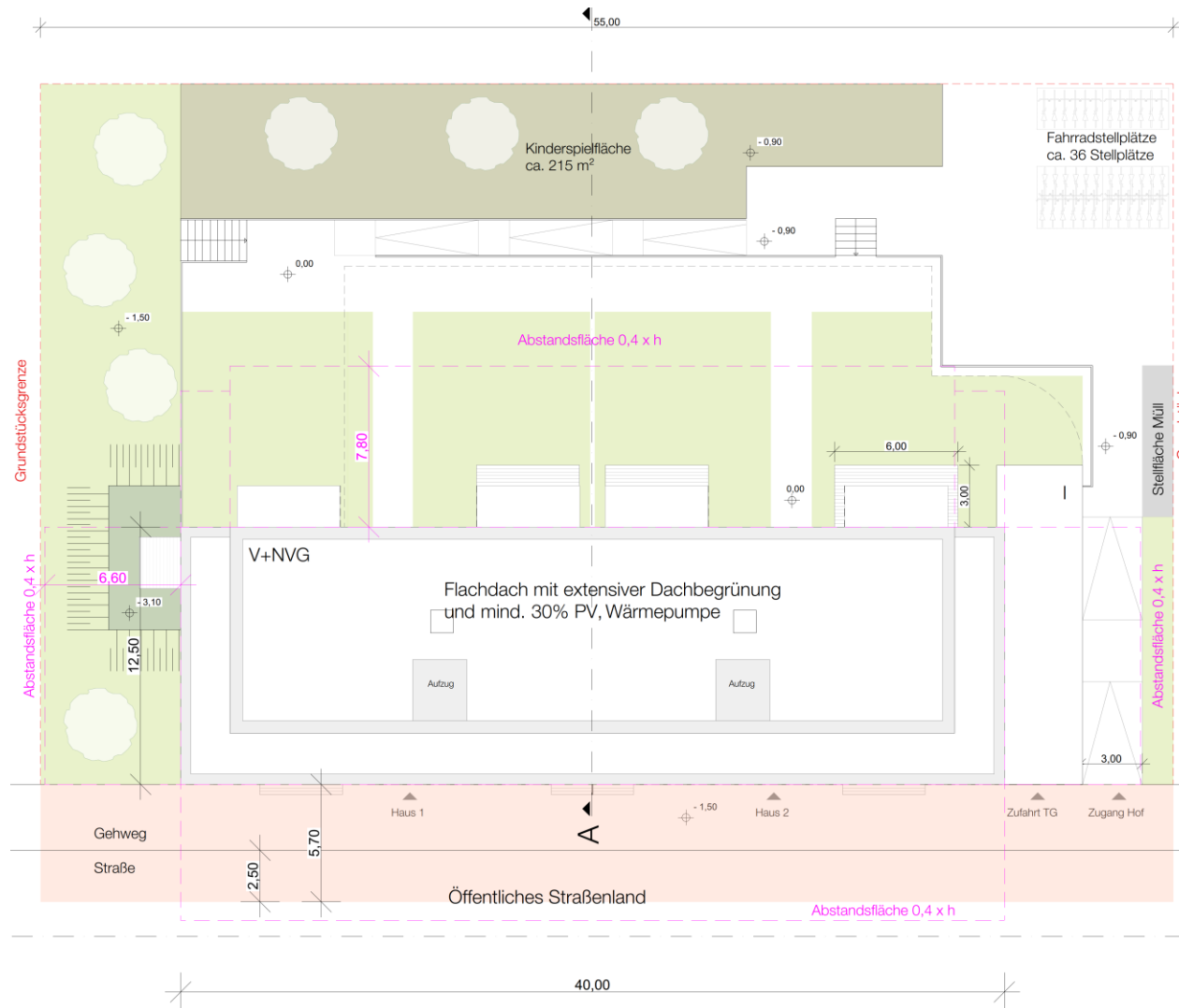
Gesamtkosten ohne (Vertrieb/Marketing)	ca. 6.550 € / m² Wfl.
--	-----------------------

Eigenkapital	30 %
--------------	------

Fremdkapital (KFW und Bank)	70 %
-----------------------------	------

Miete je m² Wohnfläche:	ca. 21,75 € /m²
-------------------------	-----------------

Musterhaus (optimiertes Referenzhaus)

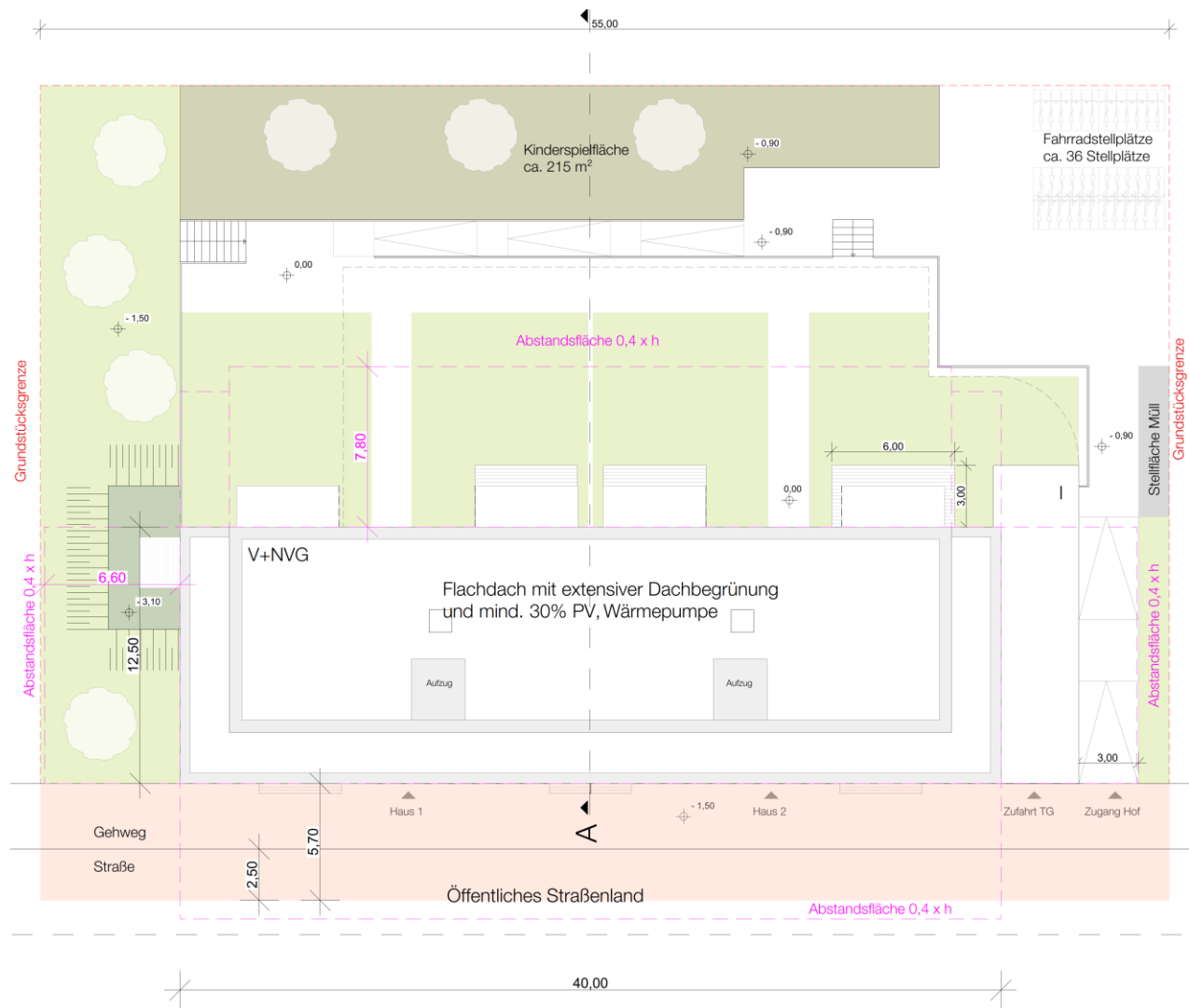


Projektdaten

Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,5
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch*:	ca. 2.895 m ²
BGF UG:	ca. 910 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.275 m ²
Anteil barrierefrei:	1.140 m ² (50%)
Personenanzahl:	ca. 86
Ø Wohnungsgröße:	69 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,785
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	33
davon 1 Zi:	4 --> 12%
davon 2 Zi:	13 --> 40%
davon 3 Zi:	9 --> 27%
davon 4 Zi:	6 --> 18%
davon 5 Zi:	1 --> 3%
Anzahl STP PKW:	ca. 15 (Faktor 0,6)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 65
Kinderspielfläche:	ca. 215 m ²

*inkl. BGF-Fläche mit Wohnnutzung im UG

Musterhaus (optimiertes Referenzhaus)



Projektdaten **Musterhaus**

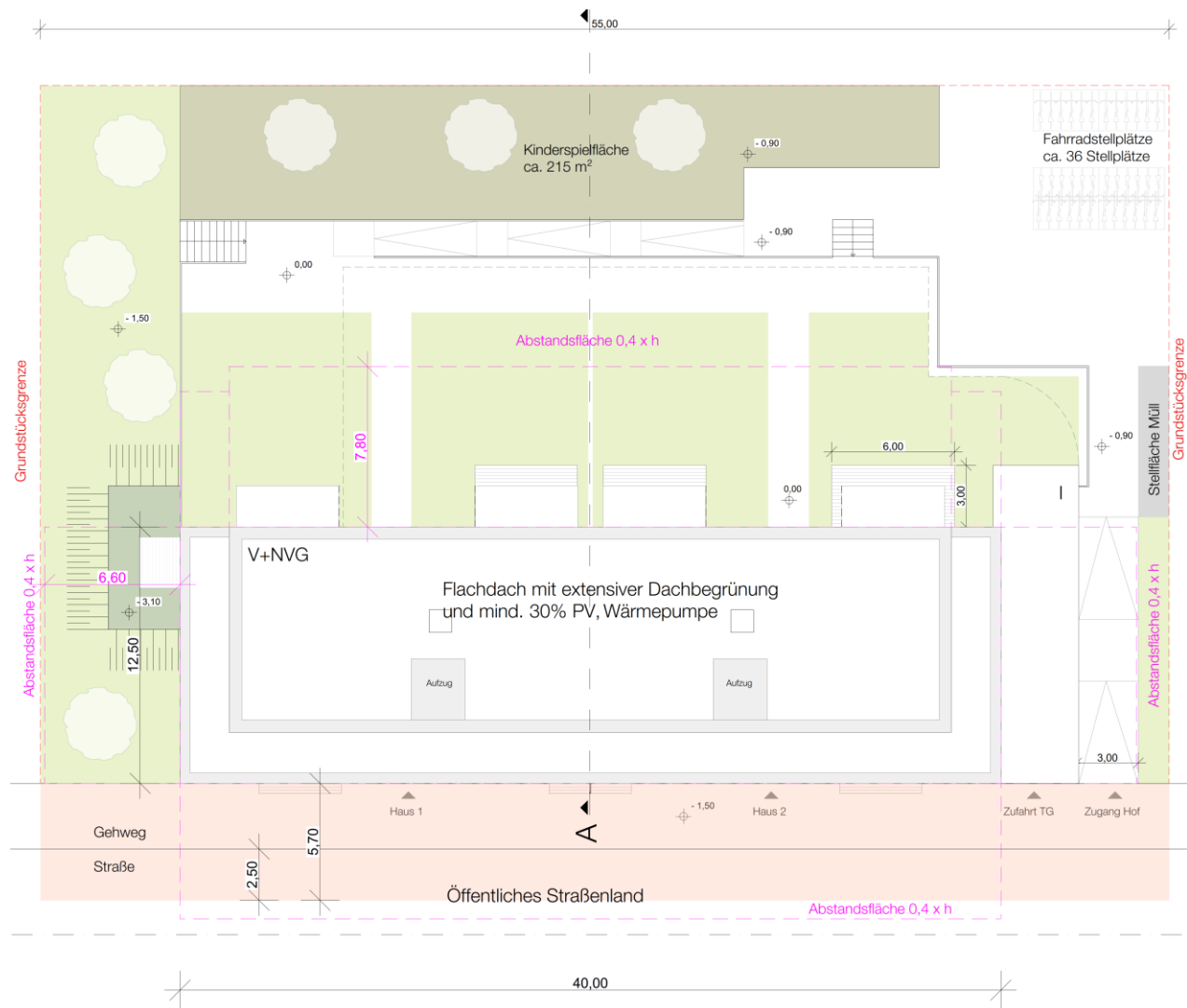
Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,5
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch*:	ca. 2.895 m ²
BGF UG:	ca. 910 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.275 m ²
Anteil barrierefrei:	1.140 m ² (50%)
Personenanzahl:	ca.86
Ø Wohnungsgröße:	69 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,785
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	33
davon 1 Zi:	4 --> 12%
davon 2 Zi:	13 --> 40%
davon 3 Zi:	9 --> 27%
davon 4 Zi:	6 --> 18%
davon 5 Zi:	1 --> 3%
Anzahl STP PKW:	ca. 15 (Faktor 0,6)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 65
Kinderspielfläche:	ca. 215 m ²

*inkl. BGF-Fläche mit Wohnnutzung im UG

Projektdaten **Referenzhaus**

Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,7
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch:	ca. 2.850 m ²
BGF UG:	ca. 1.220 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.120 m ²
Anteil barrierefrei:	2.120 m ²
Personenanzahl:	ca.68
Ø Wohnungsgröße:	66 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,74
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	32
davon 1 Zi:	8 --> 25%
davon 2 Zi:	12 --> 38%
davon 3 Zi:	10 --> 30%
davon 4 Zi:	2 --> 7%
Anzahl STP PKW:	ca. 24 (ohne Minderung)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 54
Kinderspielfläche:	ca. 200 m ²

Musterhaus (optimiertes Referenzhaus)



Projektdaten Musterhaus

Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,5
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch*:	ca. 2.895 m ²
BGF UG:	ca. 910 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.275 m ²
Anteil barrierefrei:	1.140 m ² (50%)
Personenanzahl:	ca. 86
Ø Wohnungsgröße:	69 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,785
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	33
davon 1 Zi:	4 --> 12%
davon 2 Zi:	13 --> 40%
davon 3 Zi:	9 --> 27%
davon 4 Zi:	6 --> 18%
davon 5 Zi:	1 --> 3%
Anzahl STP PKW:	ca. 15 (Faktor 0,6)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 65
Kinderspielfläche:	ca. 215 m ²

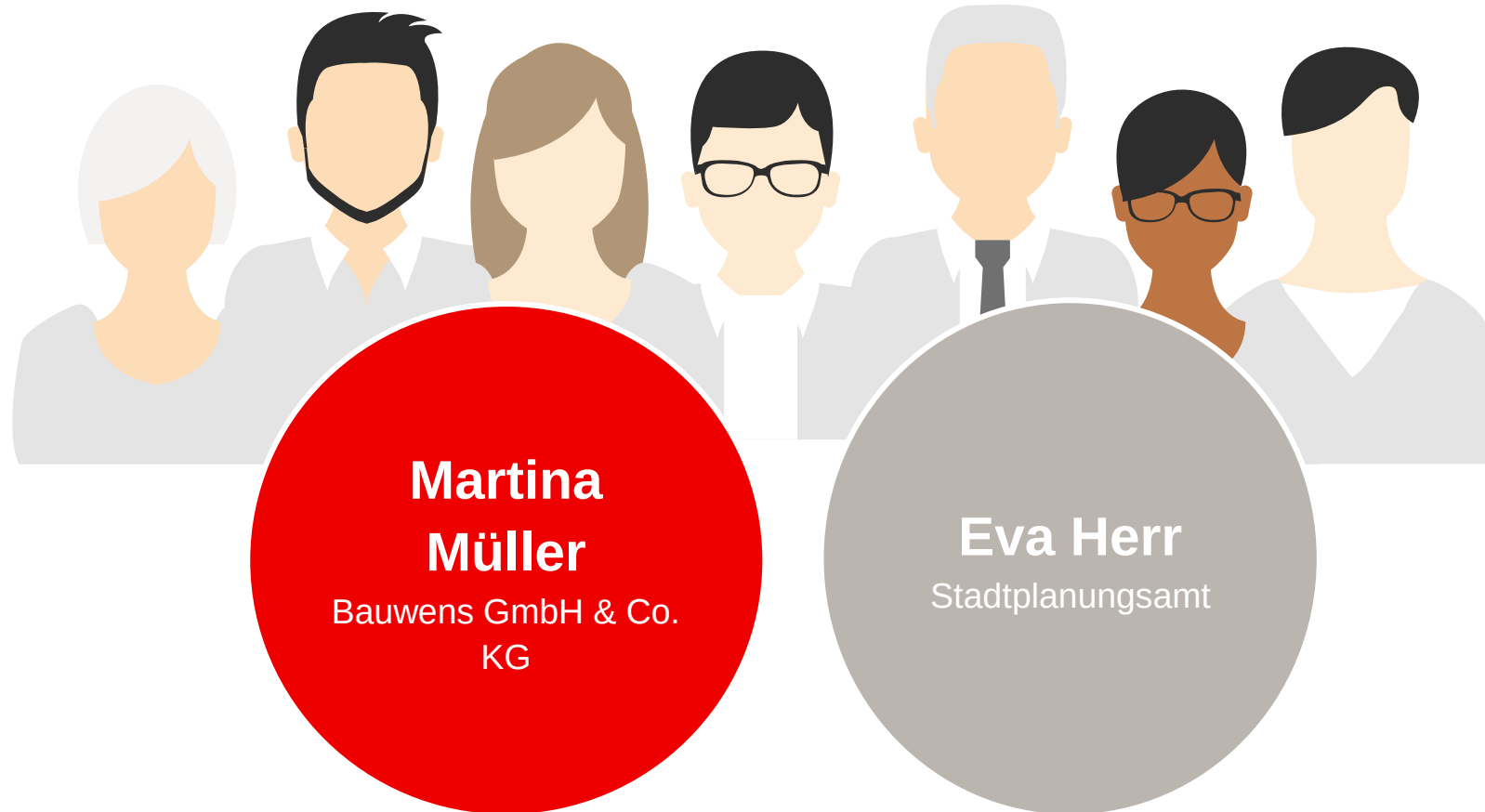
*inkl. BGF-Fläche mit Wohnnutzung im UG

Projektdaten Referenzhaus

Grundstücksgröße:	ca. 1.870 m ²
GRZ 1:	ca. 0,3
GRZ 2:	ca. 0,7
GFZ:	ca. 1,5
BGF R EG:	ca. 500 m ²
BGF R oberirdisch:	ca. 2.850 m ²
BGF UG:	ca. 1.220 m ²
Wohnfläche gesamt:	2.120 m ²
Anteil barrierefrei:	2.120 m ²
Personenanzahl:	ca. 68
Ø Wohnungsgröße:	66 m ²
Wohnflächenfaktor:	0,74
Anrechnung Freisitze:	0,50
Anzahl Wohnungen:	32
davon 1 Zi:	8 --> 25%
davon 2 Zi:	12 --> 38%
davon 3 Zi:	10 --> 30%
davon 4 Zi:	2 --> 7%
Anzahl STP PKW:	ca. 24 (ohne Minderung)
Anzahl STP Fahrrad:	ca. 54
Kinderspielfläche:	ca. 200 m ²

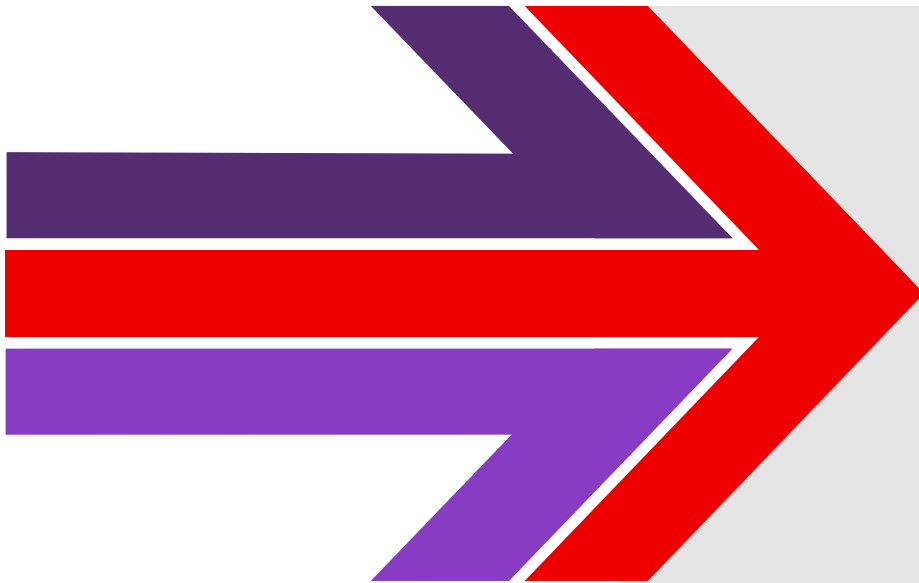
**Baustandards
weiterentwickeln – Qualität
sichern, Kosten im Blick
behalten**

Paten bzw. Patin des Arbeitskreises 1a



Ziel des Arbeitskreises 1a „Baustandards“

Reduzierung bautechnischer Standards, von Komfortmerkmalen und Ausstattungsniveau im Hochbau inkl. rechtssichere Umsetzung mit Blick auf Hamburg

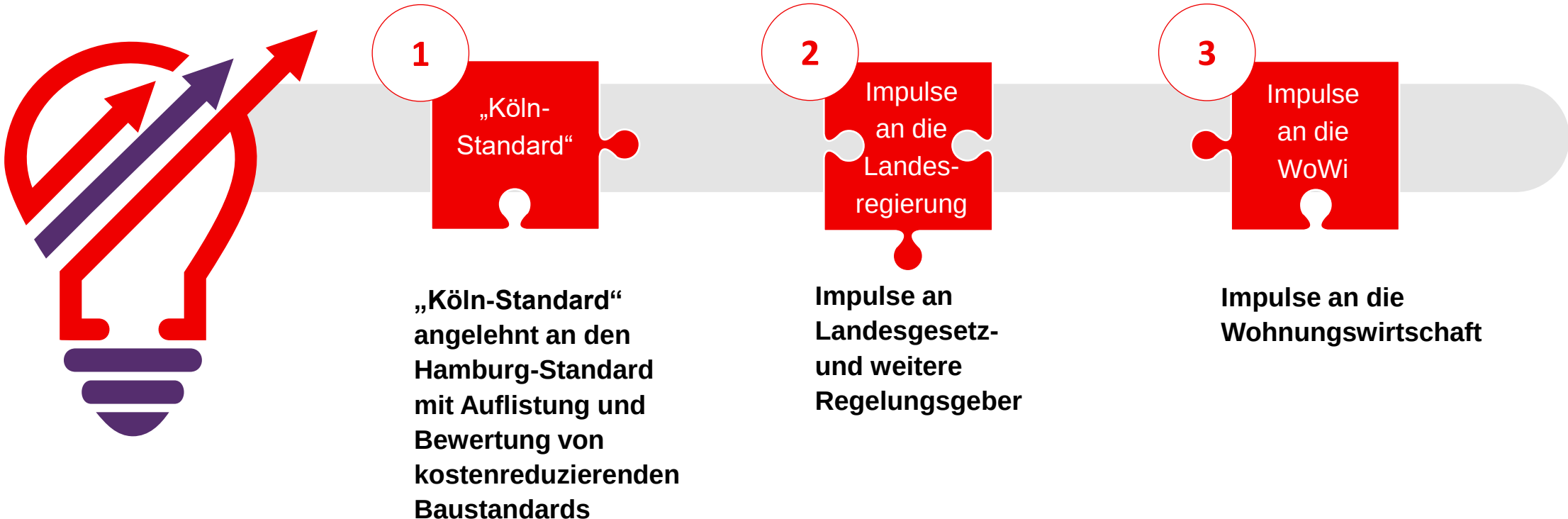


Zielsetzung

- Kritische Überprüfung bautechnischer Standards im Hochbau zur Erschließung neuer Einsparpotenziale.
- Hamburg-Standard als Referenzrahmen, um praxisnahe Ansätze für den Kölner Kontext zu adaptieren und weiterzuentwickeln.
- Fokus: Durch die Bauherrschaft beeinflusste oder durch DIN-Normen, allgemein anerkannten Regeln der Technik oder Landesgesetze beeinflusste Wohnungsbaustandards

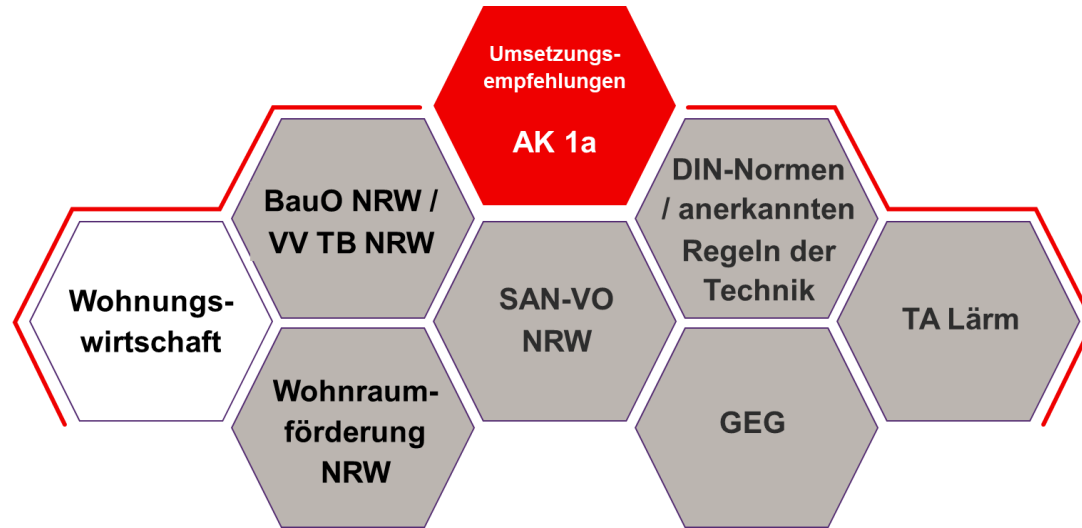
Ergebnis des Arbeitskreises 1a „Baustandards“

Reduzierung bautechnischer Standards, von Komfortmerkmalen und Ausstattungsniveau im Hochbau inkl. rechtssichere Umsetzung mit Blick auf Hamburg



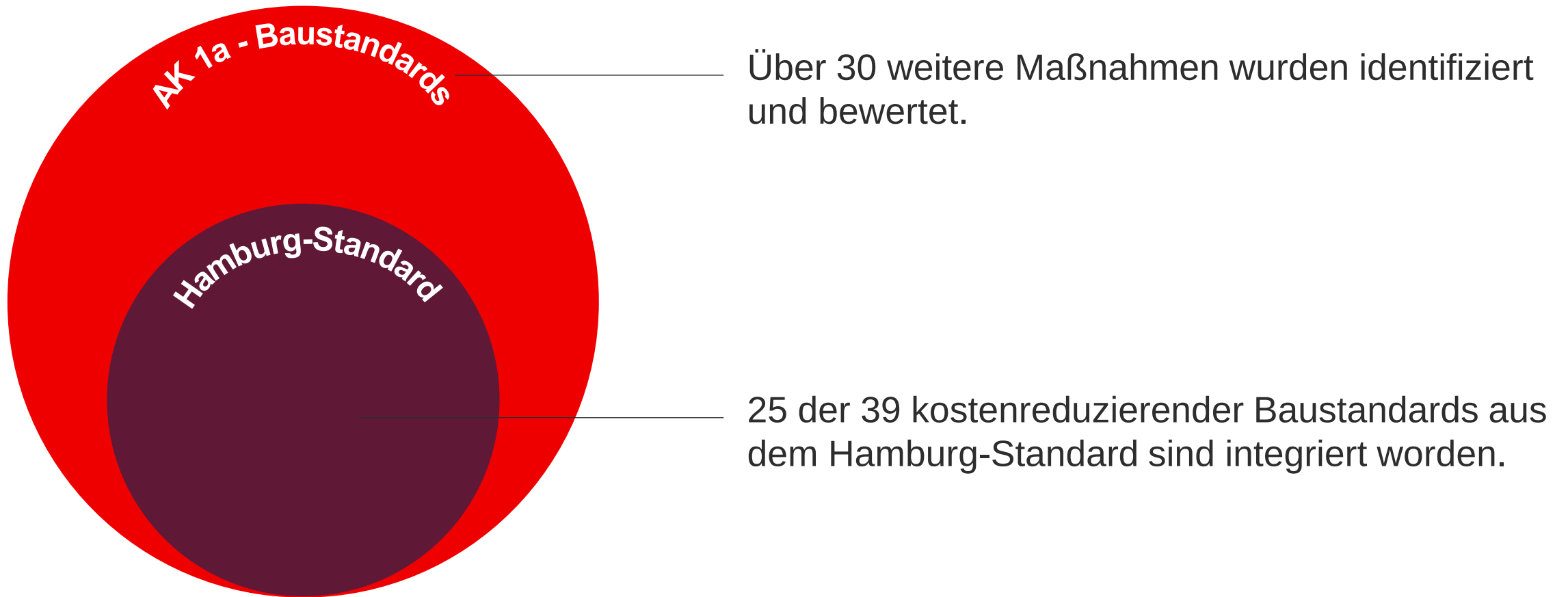
➔ **Bewertung der rechtssicheren Umsetzbarkeit**

Adressaten der Umsetzungsempfehlungen



Die Umsetzung vieler der identifizierten Maßnahmen ist derzeit durch bestehende rechtliche Rahmenbedingungen auf unterschiedlichen föderalen Ebenen eingeschränkt.

Übertragung, Adaption und Weiterentwicklung des Hamburg-Standards



Die identifizierten Baukostenreduktionspotenziale im AK 1a *Baustandards*



***Baukostenreduktionspotenziale von bis zu
1.300 € / m² Wfl.***

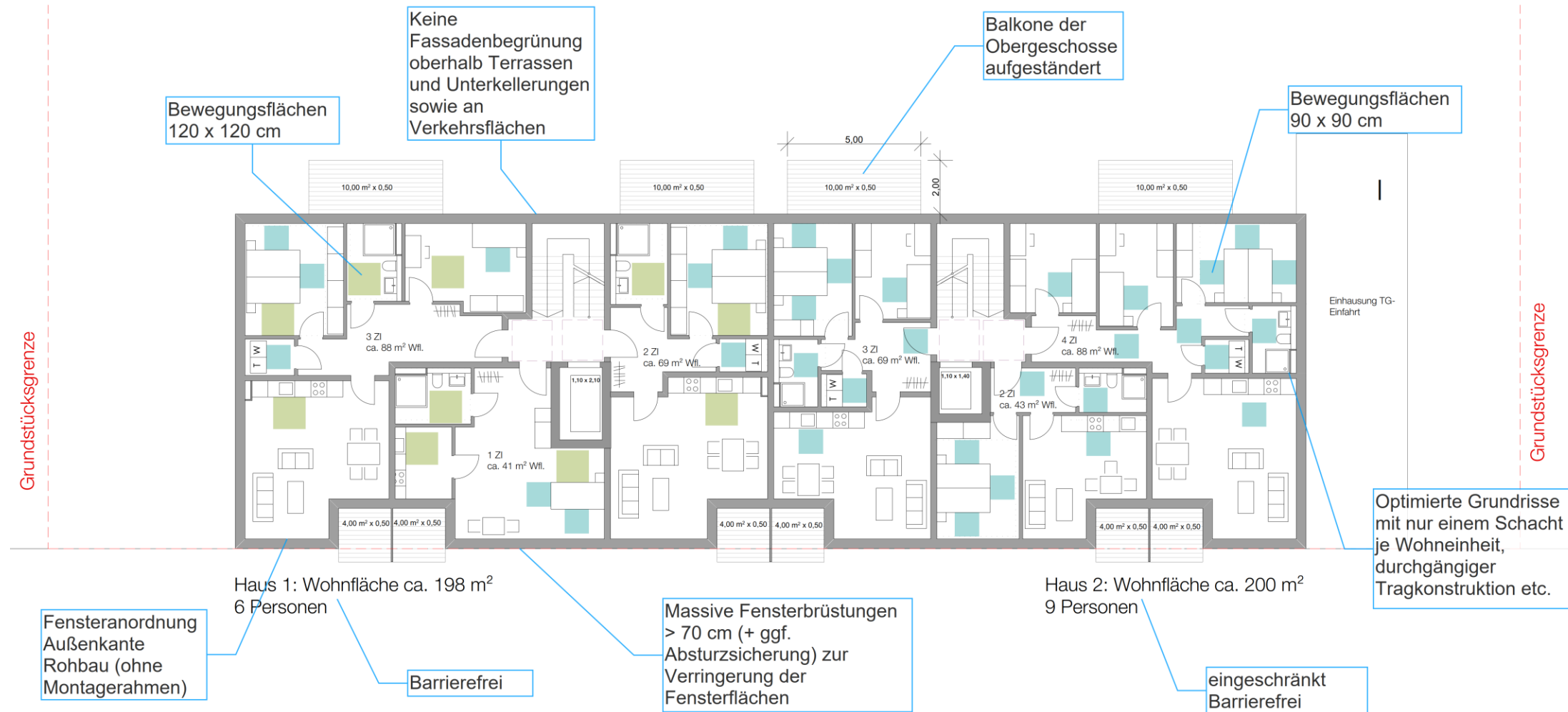
Achtung: Nicht alle Vorgaben zahlen auf ein einzelnes Projekt ein.



465 € / m² Wfl.

Anwendbar auf das Kölner Musterhaus (Wohnhaus in größerer Quartiersentwicklung)

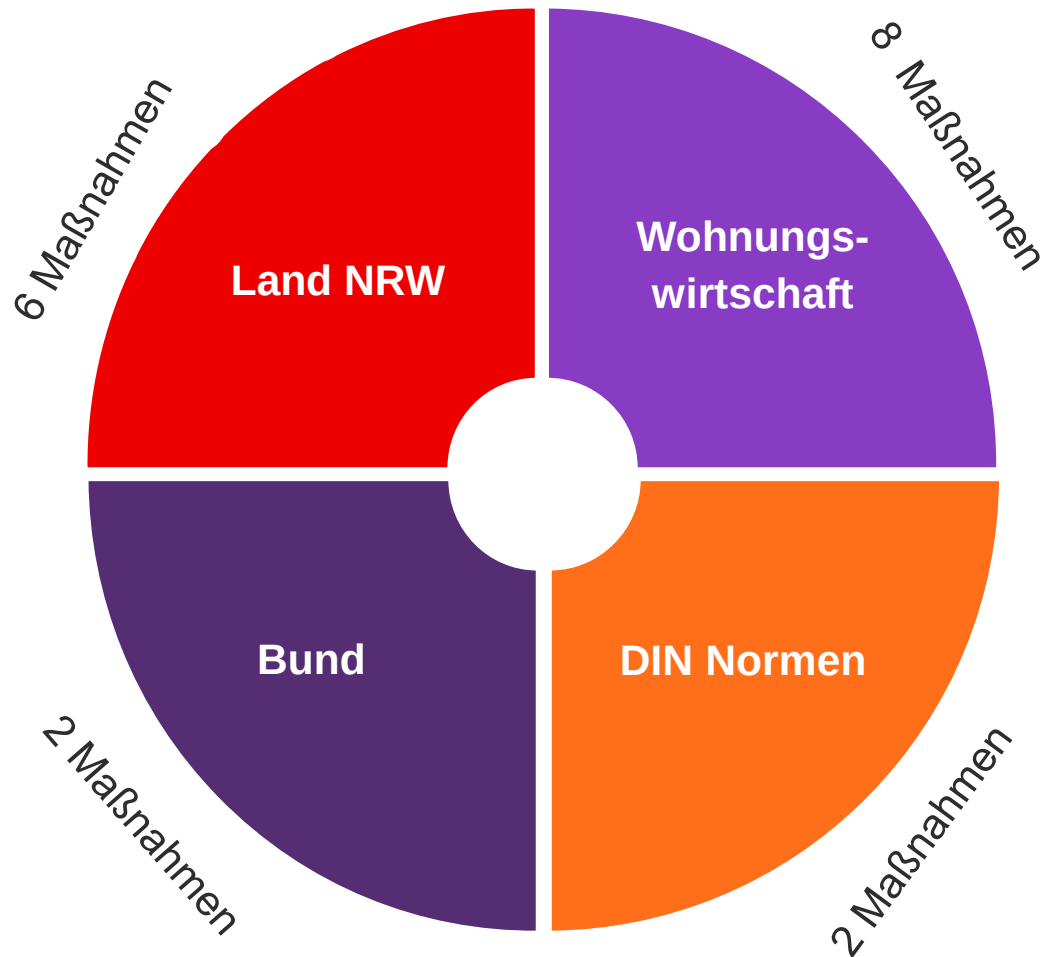
Musterhaus (optimiertes Referenzhaus)



Arbeitskreis 1a: UG 1 - Baukonstruktion

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 1 - Baukonstruktion



Insgesamt wurden **18 Maßnahmen** zur Kostenreduktion im Wohnungsbau mit dem **Schwerpunkt Baukonstruktion** identifiziert.

Auszug der Themenfelder:

- Maßnahmen zur Erhöhung Flächeneffizienz
- Standards Baukonstruktion
- Planungsmethoden

Hinweis: Weitere Abstimmungen gemeinsam mit den Fachämtern sind erforderlich. Empfehlungen stammen aktuell insb. aus der Wohnungswirtschaft.

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 1 - Baukonstruktion



Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad:
(exemplarisch)

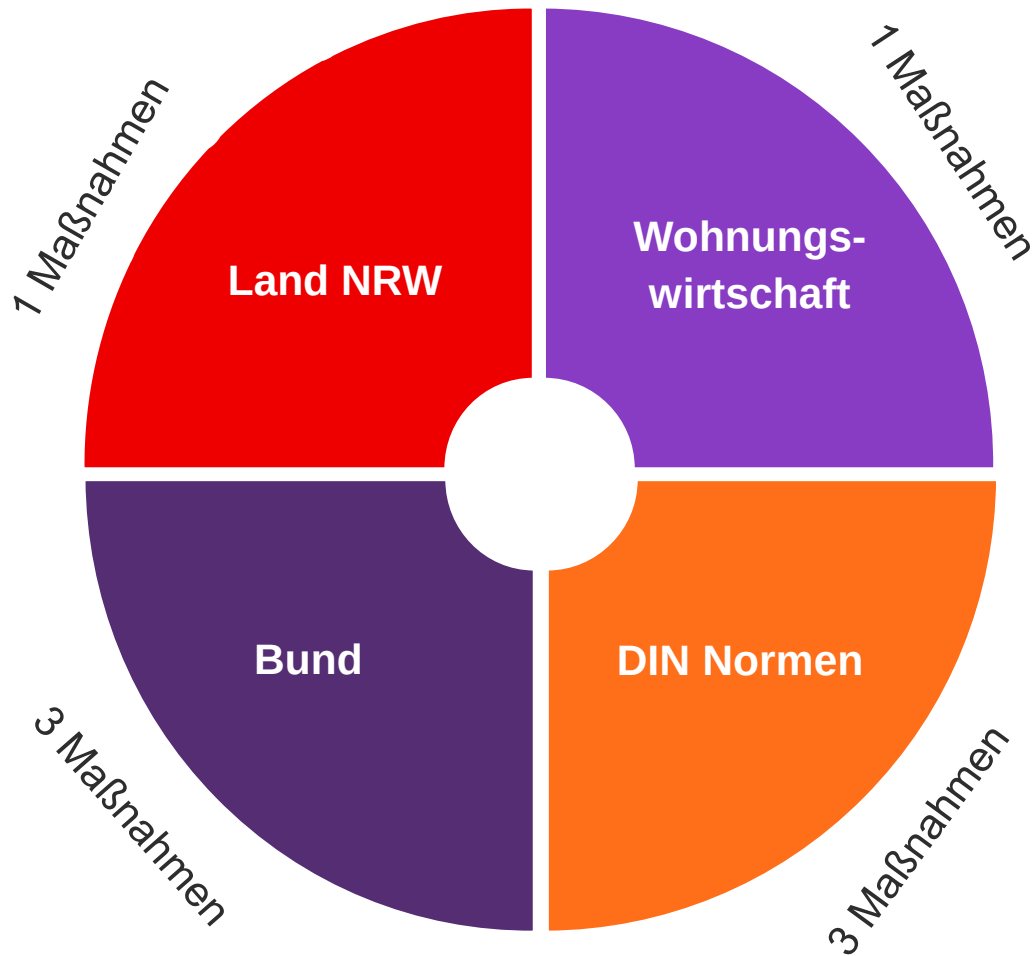
- **1.1.5 Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl förderfähiger Vollgeschosse**
(Adressat Wohnraumförderung NRW)
- **1.1.9: Umsetzung von Gemeinschaftsflächen im individuellen Nutzungskonzept bspw. in Freiflächen** (Adressat Bauherrenschaft/ Wohnraumförderung NRW)
- **1.1.6 Zulassung innenliegender Treppenhäuser und Flure in der Wohnraumförderung**
(Adressat Wohnraumförderung NRW)

➔ **Kostenwirksame Maßnahmen insbesondere im Bereich Flächeneffizienz**

Arbeitskreis 1a: UG 2 - Gebäudetechnik

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 2 - Gebäudetechnik



Insgesamt wurden **8 Maßnahmen** zur Kostenreduktion im Wohnungsbau mit dem **Schwerpunkt Gebäudetechnik** identifiziert.

Auszug der Themenfelder:

- Bedarfsgerechte Trinkwasser- und Wärmeversorgung
- Flexibilisierung und Entschlackung von Normvorgaben
- Optimierung von Dämmung und Schallschutz (Bauraum & Kosten)
- Zukunftsfähige und reduzierte Elektro-Infrastruktur

***Hinweis:** Weitere Abstimmungen gemeinsam mit den Fachämtern sind erforderlich. Empfehlungen stammen aktuell insb. aus der Wohnungswirtschaft.*

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 2 - Gebäudetechnik



Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad:
(exemplarisch)

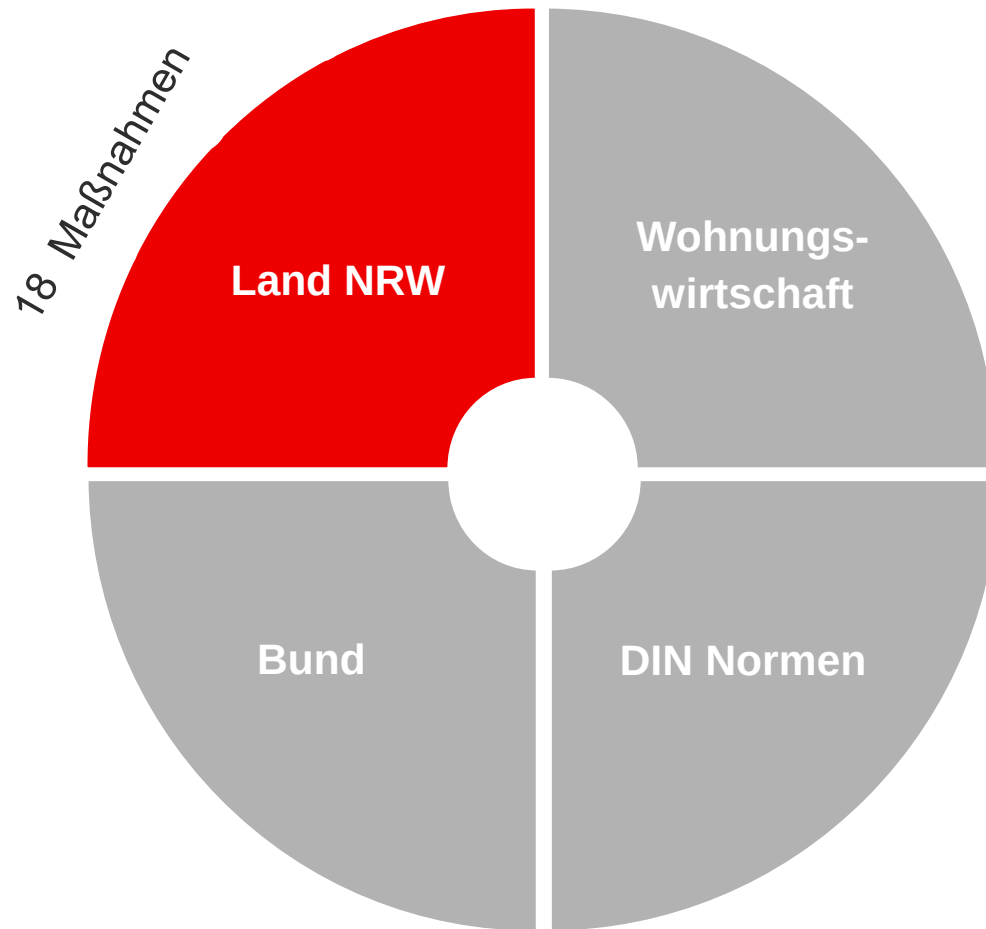
- **2.1: Praxisgerechte Anforderungen an die Warmwasserbereitstellung nach VDI 6003**
(Adressat Bauherrenschaft, Norm VDI 6003)
- **2.2: Reduzierung der Mindestausstattung bei Elektro- und Medieninstallationen**
(Adressat Bauherrenschaft, DIN 18015-2)
- **2.8: Flexibilisierung der Vorgaben aus der Solaranlagenverordnung NRW**
(Adressat Land NRW SAN-VO)

Die Maßnahmen zeigen, dass durch Standardabweichungen bei bspw. Warmwasser, Schallschutz, Elektroausstattung oder Dämmung Kosteneinsparungen und bauliche Vereinfachungen realisiert werden können, ohne dass der Wohnkomfort spürbar leidet.

Arbeitskreis 1a: UG 3 - Barrierefreiheit

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 3 - Barrierefreiheit



Insgesamt wurden **18 Maßnahmen** zur Kostenreduktion im Wohnungsbau mit dem **Schwerpunkt Barrierefreiheit** identifiziert.

Auszug der Themenfelder:

- Systemwechsel zur Quotenregelung & Wohnflächen-Optimierung
- Entschärfung konstruktiver Sonderlösungen an Außenbauteilen
- Effizienz im Erschließungskern (Treppenräume & Aufzüge)
- Praxisgerechte Klarstellungen & alternative Ausstattungsvorgaben

Hinweis: Weitere Abstimmungen gemeinsam mit den Fachämtern sind erforderlich. Empfehlungen stammen aktuell insb. aus der Wohnungswirtschaft.

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 3 - Barrierefreiheit



Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad (Adressat BauO NRW):

- Reduzierung der 100 % Quote für barrierefreie Wohnungen (ca. 160 €/ m² Wfl.)
 - Kostenersparnis vor allem durch Flächenreduzierung, insbesondere bei kompakteren Wohnungen und Treppenhäusern
 - Reduzierung des Bürokratieaufwands, da weniger Abweichungen und Befreiungen im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit erforderlich werden
- Erleichterungen bei einzelnen Anforderungen (ca. 11 €/ m² Wfl.)
 - Freiheit Schwellen auf Dachterrassen oder nicht überdachten Balkonen ausführen zu können
 - Reduzierung bzw. Flexibilisierung von Bewegungsflächen

Quick-Win:

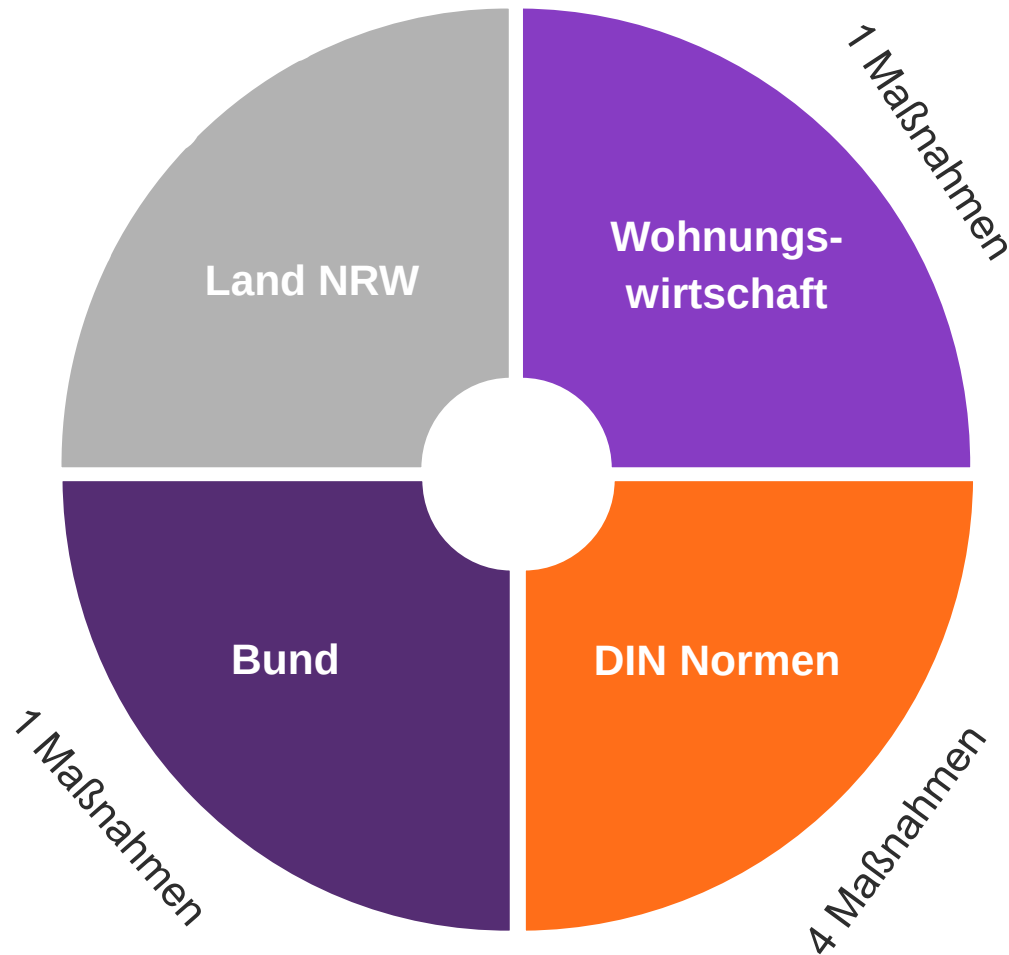
- Leitfaden für Festlegungen bei Interpretationsspielräumen in der VVTB, um Überinterpretationen und Zusatzaufwand zu vermeiden (110 €/m² Wfl.)

Der Schwerpunkt liegt auf der Abkehr von einer flächendeckenden Maximal-Barrierefreiheit. Durch eine klare Quotenregelung und praxisnahe Planungshilfen werden Flächen- und Konstruktionskosten eliminiert. Eine Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum wird gleichzeitig sichergestellt.

Arbeitskreis 1a: UG 4 - Schallschutz

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 4 - Schallschutz



Insgesamt wurden **6 Maßnahmen** zur Kostenreduktion im Wohnungsbau mit dem **Schwerpunkt Schallschutz** identifiziert.

Auszug der Themenfelder:

- Rückkehr zum Mindestschallschutz & Reduktion von Rohbaumaterial
- Entfall aufwendiger Bauteil-Entkopplungen im Innen- und Außenbereich
- Praxisgerechte Bewertungsmethoden (Anlagen- & Außenlärm)

Hinweis: Weitere Abstimmungen gemeinsam mit den Fachämtern sind erforderlich. Empfehlungen stammen aktuell insb. aus der Wohnungswirtschaft.

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 4 - Schallschutz



Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad: (exemplarisch)

- **4.1 Mindestschallschutz nach DIN 4109-1** (15,0 € / m² Wfl.)
- **4.6 Schallschutz Außenwohnbereiche: Verzicht auf verglaste Loggien / Balkone / Terrassen** (ca. 100 € / m² Wfl., anwendbar im Musterhaus)
- **4.11 Überarbeitung TA-Lärm-konforme Schallschutzfenster** (ca. 100 € / m² Wfl., nicht anwendbar auf das Musterhaus, bei immer dichter Besiedlung an stark befahrenen Straßen oder Schienenverkehrswegen erhöhte Relevanz)

Die Maßnahmen zeigen, dass eine Absenkung des Schallschutzes auf das gesetzliche Mindestmaß Materialeinsparungen ermöglicht. Durch den Entfall von Sonderkonstruktionen an Balkonen, Treppen und Fassaden wird das Bauen spürbar vereinfacht und kostengünstiger, ohne den Wohnkomfort maßgeblich zu mindern.

Arbeitskreis 1a: UG 5 - Brandschutz

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 5 - Brandschutz



Insgesamt wurden **8 Maßnahmen** zur Kostenreduktion im Wohnungsbau mit dem **Schwerpunkt Brandschutz** identifiziert.

Auszug der Themenfelder:

- Flexibilisierung der Gebäudeklassen & Reduktion von Bauteilanforderungen
- Optimierung der Erschließung & Flächeneffizienz im Innenausbau
- Praxisnahe Feuerwehr-Infrastruktur & digitale Messtechnik

***Hinweis:** Weitere Abstimmungen gemeinsam mit den Fachämtern sind erforderlich. Empfehlungen stammen aktuell insb. aus der Wohnungswirtschaft.*

Ergebnisse – Identifizierte Maßnahmen

UG 5 - Brandschutz



Maßnahmen mit hohem Wirkungsgrad:
(exemplarisch)

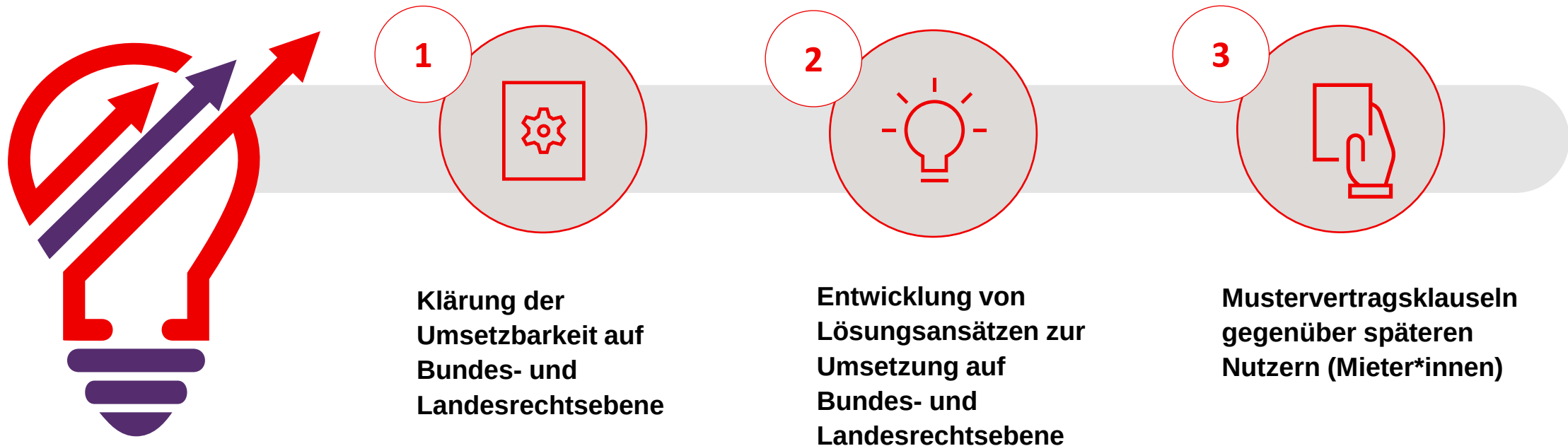
- **5.1: Praxisgerechter Stellflächennachweis für die Feuerwehr im öffentlichen Raum und auf Grundstücken**
(Adressat BauO NRW)
- **5.2 Optimierung des Anforderungsniveaus für Sicherheitstreppenräume („Sicherheitstreppenhaus light“)**
(Adressat BauO NRW)
- **5.8 Genehmigung zur Nutzung von Laubengängen als private Freisitze**
(Adressat BauO NRW)

Der Schwerpunkt im Brandschutz liegt auf der intelligenten Nutzung von Befreiungen und Abweichungen. Wenn die Sicherheit (z. B. durch zwei Rettungswege oder moderne Feuerwehrtechnik) faktisch gegeben ist, sollten starre, formale Schwellenwerte (wie exakte Hochhausgrenzen oder starre Flurvorgaben) fallen, um bezahlbares Bauen und effiziente Grundrisse zu ermöglichen.

Arbeitskreis 1a: UG 6 – rechtssichere Umsetzung

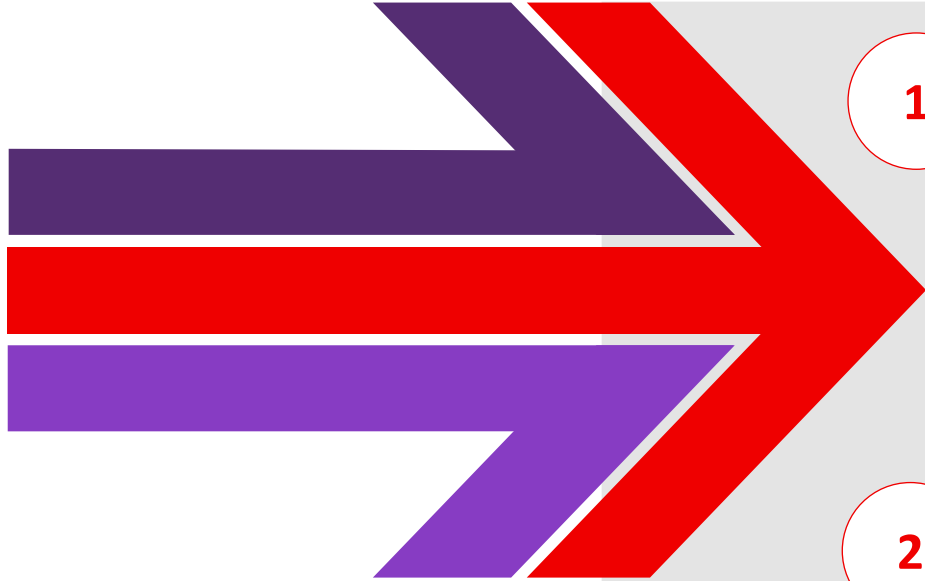
Zielsetzung und Aufgabenbeschreibung

Rechtssichere Umsetzung der zur Kostenreduzierung vorgeschlagenen Maßnahmen



- ➔ **Nutzen:**
- Schaffung bauordnungsrechtlicher Planungssicherheit
 - Vermeidung von Konfliktpotentialen

Zentraler Hebel zur rechtssicheren Umsetzung



1

Verschiebung von starren DIN- / Regelwerksbindungen hin zu flexibleren, über Technische Baubestimmungen steuerbaren Lösungen, um kostengünstigeres und praxistauglicheres Bauen zu ermöglichen.

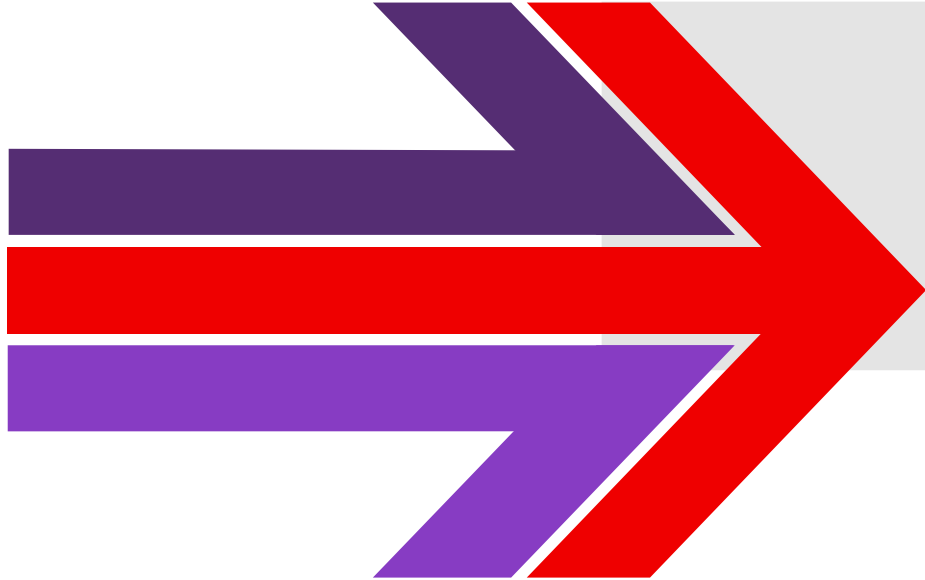
2

Änderung der Abweichungspraxis:

Anwendung von Abweichungen i.S.d. § 69 BauO NRW. Ermöglicht Abweichungen und Befreiungen von Landes- und bundesrechtlichen Vorgaben.

Die Erteilung von Abweichungen liegt im Entscheidungsbereich der Kommune

Geplante Änderungen der BauO NRW zum 01.07.2026



Entfall der unmittelbaren Bindung an die anerkannten Regeln der Technik (Entfall von § 3 Abs. 2 BauO NRW)

- Nach aktueller BauO NRW sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (§ 3 Abs. 2 BauO NRW), Abweichungen sind möglich, wenn eine alternative Lösung die Schutzziele der BauO NRW gleichwertig erfüllt.
- Durch die geplante Änderung entfällt die unmittelbare Bindung. Künftig sollen vor allem die durch die VV TB NRW eingeführten Technischen Bestimmungen verbindlich sein.
- Es entstehen größere Spielräume für praxisgerechte und wirtschaftliche Lösungen.

Handlungshilfe: zur rechtssicheren Umsetzung in Mietverträgen

Anwendung der Mietvertragsklauseln und des 5-Schritte Bauplan der Initiative
„kostenreduziertes Bauen Hamburg“ zur Umsetzung in Köln

Untergruppe 6 „Rechtssichere Umsetzung“ – Mietverträge:

Kernthesen zur mietvertraglichen Umsetzung des Hamburger Standards

- 1. Ausgangspunkt: anerkannte Regeln der Technik**
 - Grundsätzlich bilden anerkannte Regeln der Technik den Ausstattungs-Standard ab; Vermieter schuldet grundsätzlich Ausstattungsstandard anhand der allgemein anerkannten Regeln der Technik
 - Werden die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten, liegt ein Mangel an der Mietsache vor.
 - Inhaltlich sind die anerkannten Regeln der Technik darin zu unterscheiden, ob diese Sicherheitsvorgaben oder Ausstattungsvorgaben (Komfortmerkmale) machen.
- 2. Ausschluss von Gewährleistungsrechten (insb. Mietminderung) über die Beschaffenheitsvereinbarung**
 - Gewährleistungsrechte können im Wohnraummietrecht vertraglich nicht ausgeschlossen werden (§ 536 Abs. 4 BGB).
 - Vermeidung von Mängeln der Mietsache über die Beschaffenheitsvereinbarung: hat der Mieter auf diese Weise „Kenntnis“ von der Beschaffenheit vom Mangel, sind Gewährleistungsrechte gemäß § 536b BGB ausgeschlossen.
 - Definition eins individuellen statt des allgemein üblichen Standards.
- 3. Bestimmtheits- und Transparenzgebot**
 - Eine individuelle Vereinbarung ist im Rahmen der Vertragsfreiheit grundsätzlich zulässig, sofern die vertragsgemäße Wohnnutzung nicht gefährdet ist.
 - Im Hinblick auf die Wirksamkeit ist zwingend, die Abweichungen vom üblichen Standard als präzise, transparente Klausel zu beschreiben, sprich gegenüber dem Mieter ist ausdrücklich klarzustellen, von welchen allgemein üblichen Standards abgewichen wird.
 - Allgemeine pauschale Formulierungen oder Hinweise auf den „Hamburg-Standard“ verbieten sich; diese bewirken keinen wirksamen Haftungsausschluss.
- 4. Schnittstelle zwischen der miet- und baurechtlichen Rechtslage**
 - Vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherren und Bauunternehmer entfalten keine Rechtswirkung für das Mietverhältnis.
 - Weder ein bauvertraglich vereinbarter erhöhter noch ein geminderter Standard schlägt direkt auf die Ansprüche des Mieters durch.

1. Rechtliche Einordnung & Ausgangslage

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

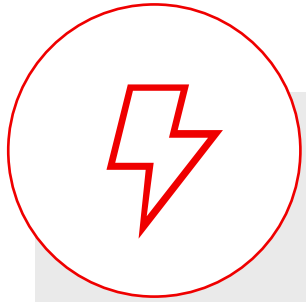
3. Anwendung des 5-Schritte-Bauplans zur Klauselerstellung

4. Abweichungs-Grenzen der a.a.R.d.T. (Der „Kölner Weg“)

Disclaimer:

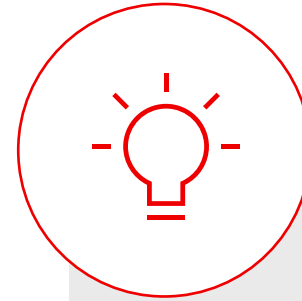
Die vorgehenden Handlungsoptionen sollen eine möglichst rechtssichere Umsetzung ermöglichen. Die Verwendung ist freiwillig. Eine Haftung für die Wirksamkeit seitens der teilnehmenden Verfasser der Untergruppe 6 sowie der Stadt Köln ist ausgeschlossen.

1. Rechtliche Einordnung & Ausgangslage



Das Risiko:

Vermieter*innen schulden grundsätzlich den Standard der **anerkannten Regeln der Technik**. Jede Unterschreitung gilt rechtlich als **Mangel** der Mietsache.



Die Lösung:

Einführung einer **Beschaffenheitsvereinbarung (Musterklausel)**. Durch präzise Kenntnis der Mieter*innen über den reduzierten Standard **entfallen Gewährleistungsrechte nach §536b BGB**.

2. Strategie zur Haftungsvermeidung

Die Beschaffenheitsvereinbarung



Transparenz als Schlüssel

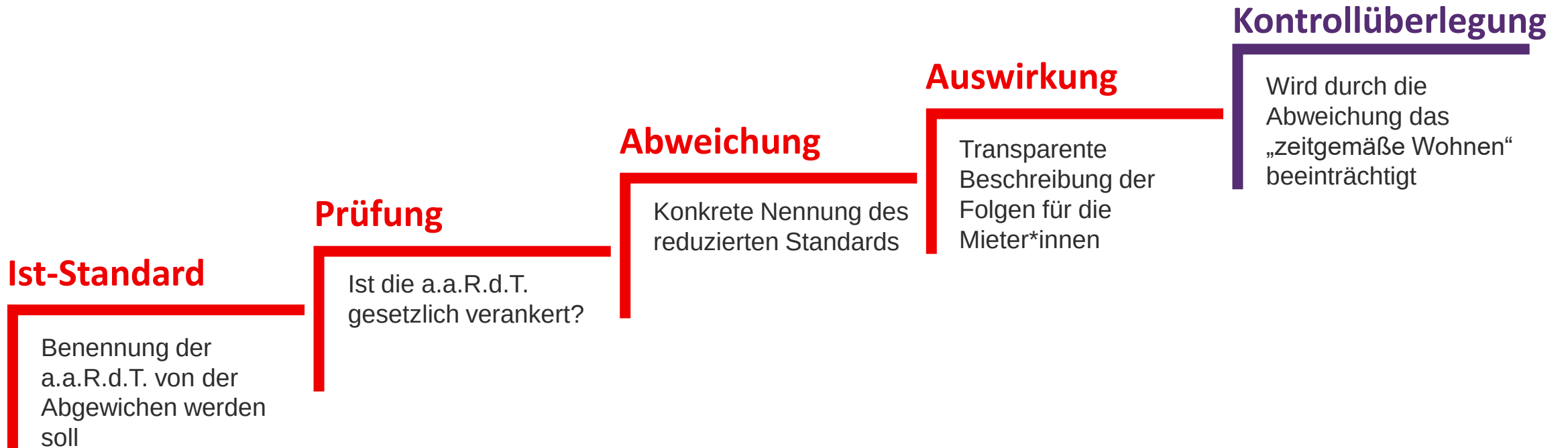
- **Bestimmtheit:**
Abweichungen müssen präzise und transparent beschrieben werden.
- **Aufklärung:**
Mieter*in muss vor Vertragsabschluss über den reduzierten Standard informiert werden.
- **Keine Pauschalen:**
Verweise wie „Hamburger/Köln Standard“ ohne Details sind **unwirksam**.



Ziel: Ausschluss von Mietminderungen durch klare Vereinbarung

3. Anwendung des 5-Schritte-Bauplans zur Klauselerstellung

Der Initiative „kostenreduziertes Bauen Hamburg“



4. Abweichungs-Grenzen der a.a.R.d.T

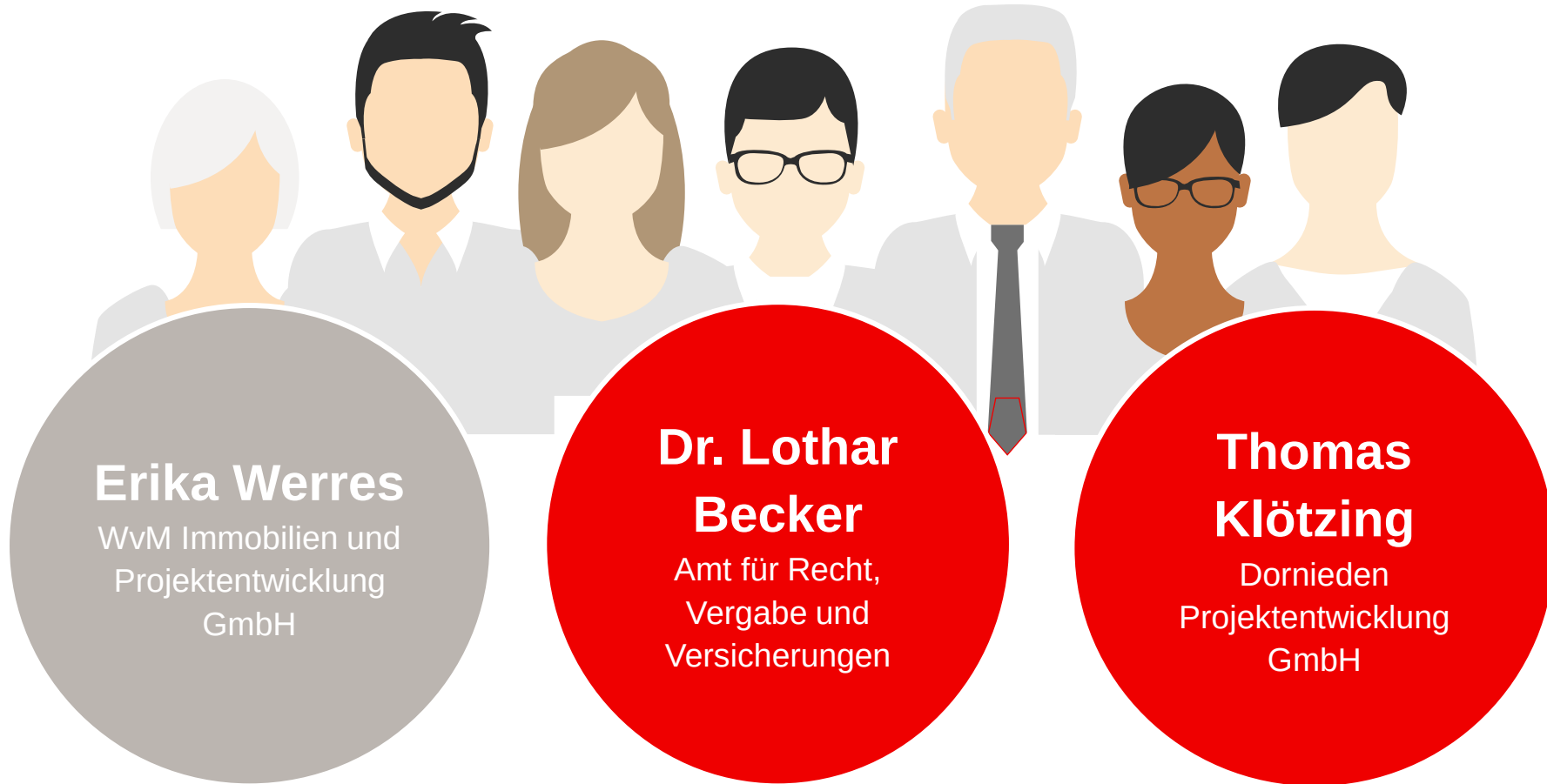
Der „Kölner Weg“

Bereich	Standard / Merkmal	Zulässigkeit der Abweichung
Sicherheit	z.B. Statik, Brandschutz, Gesundheitsschutz	Unzulässig
Komfort	z.B. Trittschall, Wärmeschutz, Schallschutz (Außenlärm)	Zulässig
Ausstattung	z.B. Raumhöhe, Fensterformate, Elektroanschlüsse	Zulässig

➡ „Zeitgemäßes Wohnen“ muss gewährleistet sein (§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB)

**Kommunale Hebel für
kostenreduziertes Bauen –
Beschlüsse,
Vereinbarungen und
weitere Handlungsfelder**

Paten bzw. Patin / Vortragende des AK 1b



Moderatorinnen der gemeinsamen Gespräche



Gemeinsam Baukosten senken



Aufgabe Arbeitskreis 1b:

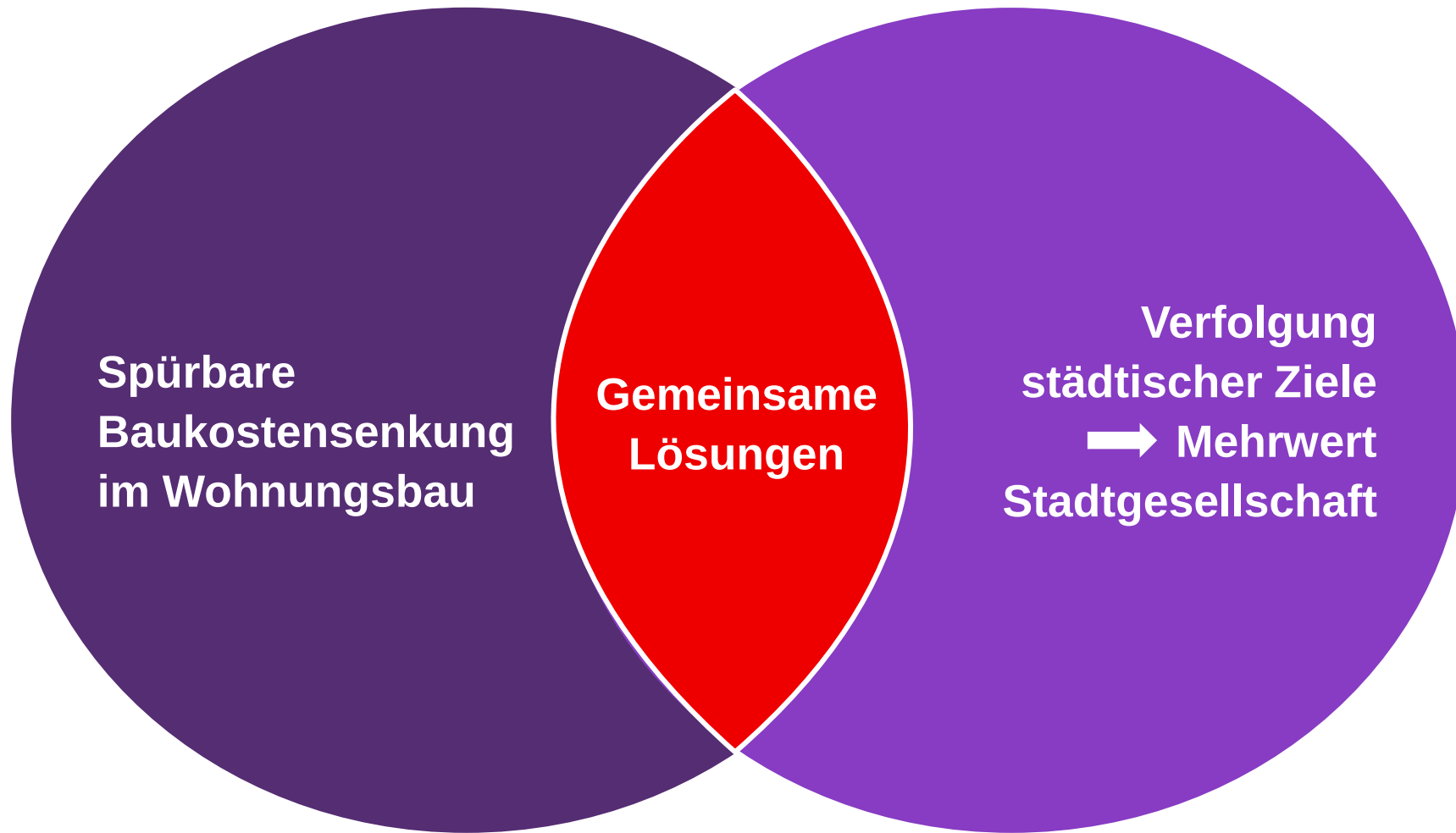
Gemeinsame Reduzierung der Baukostenfaktoren bei
kölnspezifischen Standards:

Vorgaben der Stadt Köln in Bezug auf Wohnungsbau über das Land oder den Bund hinaus

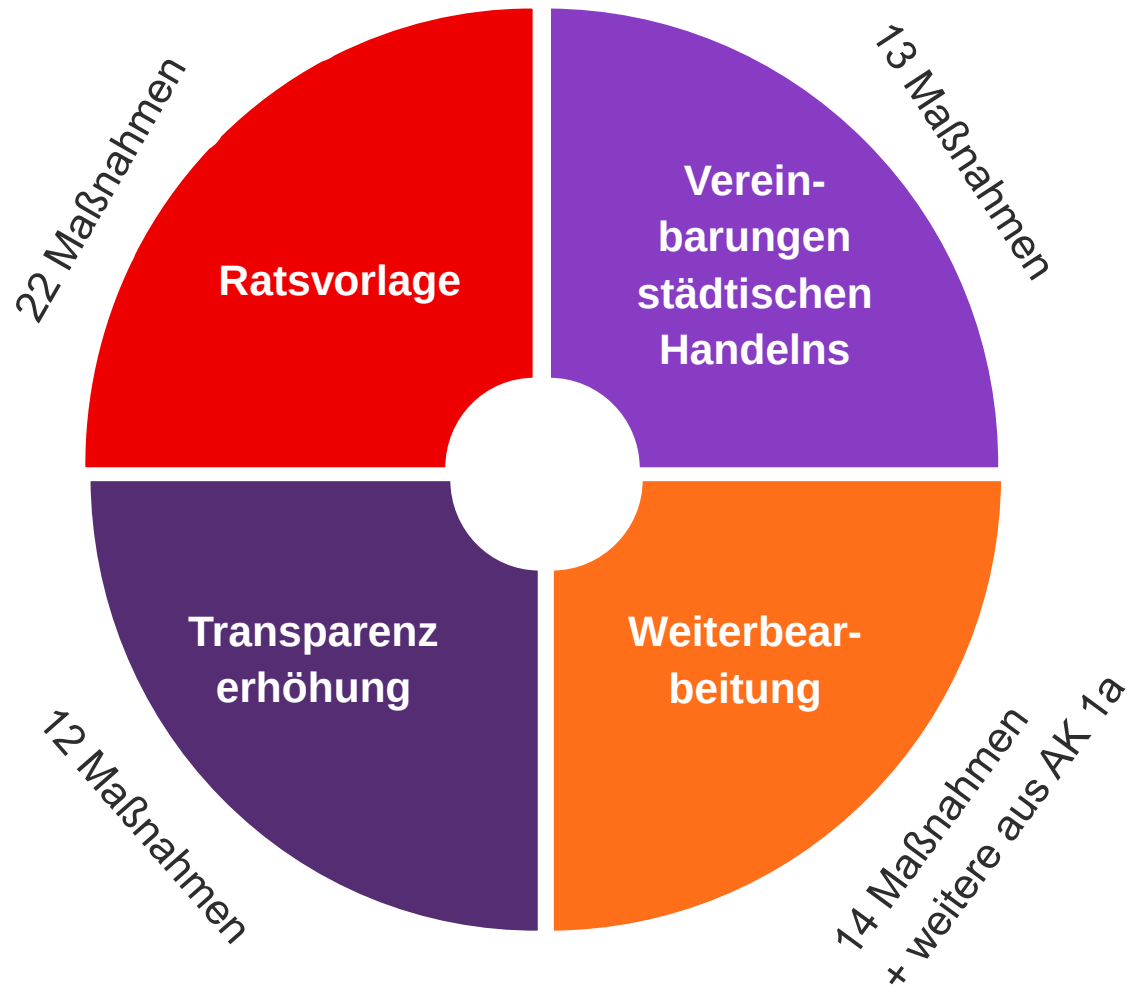
Vorgehen Arbeitskreis 1b



Ziel im AK 1b



Das bislang erzielte Ergebnis im AK 1b



Insgesamt wurden 61 Punkte zur Kostenreduktion im Wohnungsbau im AK 1b weiterverfolgt

Die identifizierten Baukostenreduktionspotenziale im AK 1b *kommunale Vorgaben*



**Baukostenreduktionspotenziale von bis zu
1.400 € / m² Wfl.**

Achtung: Nicht alle Vorgaben zahlen auf ein einzelnes Projekt ein.



Direkt umsetzbare
Maßnahmen

*Bis zu 100 € / m² Wfl.
direkt in Projekten
umsetzbar*



Kommunale Vorgaben

*Bis zu 900 € / m² Wfl.
umsetzbar, wenn der Rat der
Stadt Köln die Ratsvorlage zu
den kommunalen Potenzialen
beschließt*



Kommunale Vorgaben in der
weiteren Bearbeitung

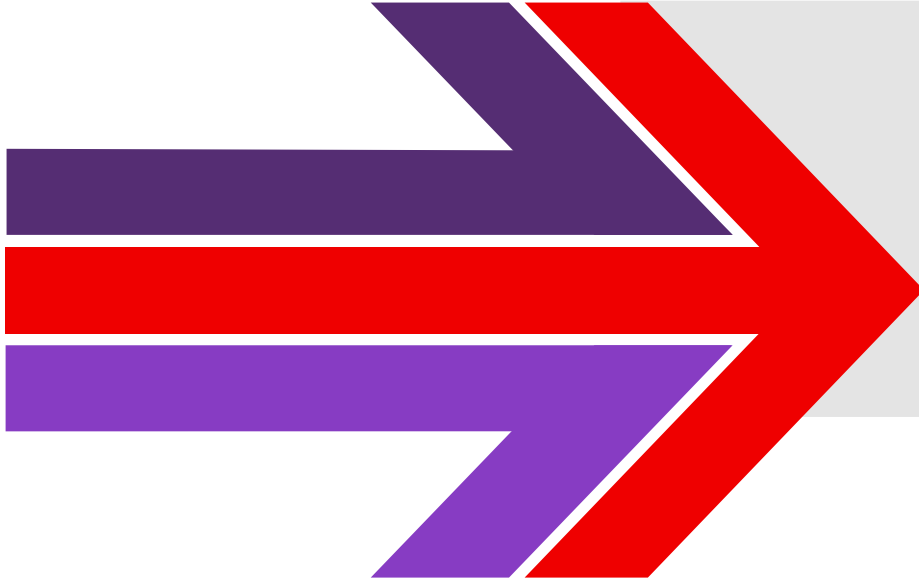
*Maßnahmen mit einem
zusätzlichen Baukosten-
reduktionspotenzial von
mindestens 400 € / m² Wfl. in
der weiteren Bearbeitung*



Kölner Musterhaus

615 € / m² Wfl.
*Anwendbar auf das Kölner
Musterhaus (Wohnhaus in
größerer Quartiersentwicklung)*

Die Ratsvorlage



22 Beschlussvorschläge zur Kostenreduktion im Kölner Wohnungsbau als Gesamtpaket

Inklusive

- Befristung bis Ende 2030
- Begleitendes Monitoring zur Überprüfung der Prozessziele (Anstieg Wohnungsbauzahlen, öffentlich geförderter Wohnungsbau, preisgedämpfter Wohnungsbau etc.)
- Zielevaluation 2030 mit Empfehlung zur Fortführung der städtischen Vorgabenanpassungen

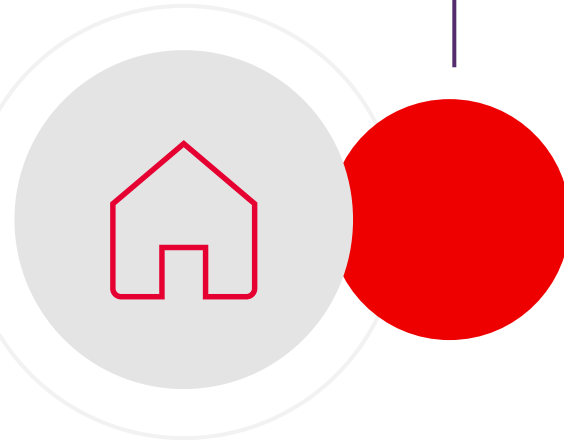
Die größten Einsparpotenziale der Ratsvorlage

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Energetische Standards bei Neubauten flexibilisieren | ca. 380 € / m ² Wfl. |
| 2. Grünflächenstandard senken | ca. 65 € / m ² Wfl. |
| 3. Anrechenbarkeit bestehender Grün- und Spielflächen (50 %) | ca. 40 € / m ² Wfl. |
| 4. Keine Pflichtstellplätze für Studierendenwohnen | ca. 300 € / m ² Wfl. |
| 5. Wegfall von Stellplatzpflichten bei Baulückenschluss / Aufstockungen | ca. 65 € / m ² Wfl. |
| 6. Wegfall von Stellplatzpflichten bei Carsharing-Angeboten | ca. 65 € / m ² Wfl. |

Energetische Standards bei Neubauten flexibilisieren

Gemeinsamer Lösungsvorschlag

**Gemeinsamer
Lösungs-
vorschlag**



Die Klimaschutzleitlinien werden um eine **Alternative als Wahlmöglichkeit** für die Vorhabenträger in Bebauungsplanverfahren erweitert.

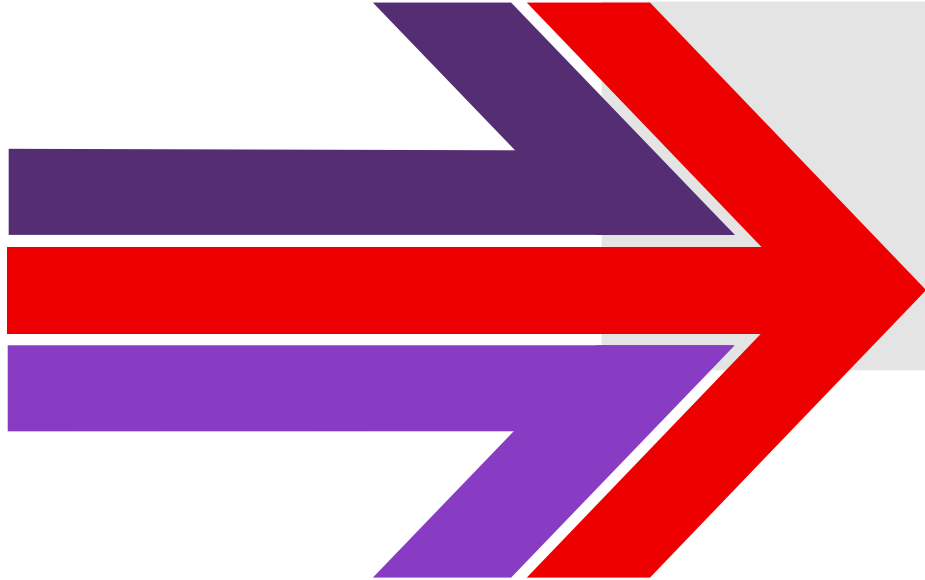
Die Alternative besteht aus dem jeweils gültigen **gesetzlichen baulichen Standard für Neubauten** – derzeit Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 – **plus einer klimaneutralen Wärmeversorgung aus 100% Umweltenergie** (Grundwasser, Erdwärme, Außenluft) oder **unvermeidbarer Abwärme**, anstelle der derzeitigen Vorgabe des Effizienzhaus 40 EE Standards.

Änderungen beim Kooperativen Baulandmodell

Folgende Verpflichtungen sollen im kooperativen Baulandmodell angepasst werden, um den Wohnungsbau zu stärken:



Alternativvorschlag der Wohnungswirtschaft



Die Nettobaulandflächen sollen möglichst in einer Größenordnung von 70 % erhöht und die öffentlichen Flächen reduziert werden, um den Wohnungsbau gezielt zu unterstützen.

Vorteil für die Stadt: Geringere Kosten für die Unterhaltung.

Folgende Punkte zahlen hierauf ein:

- Alternative: Reduzierung der Grünflächen auf 6 m²
- Alternative: Reduzierung des Flächenfaktors je Wohneinheit von 2,3 möglichst auf 1,8
- Zusätzlicher Vorschlag: Entfall der Kombiflächenbegrenzung im kooperativen Baulandmodell

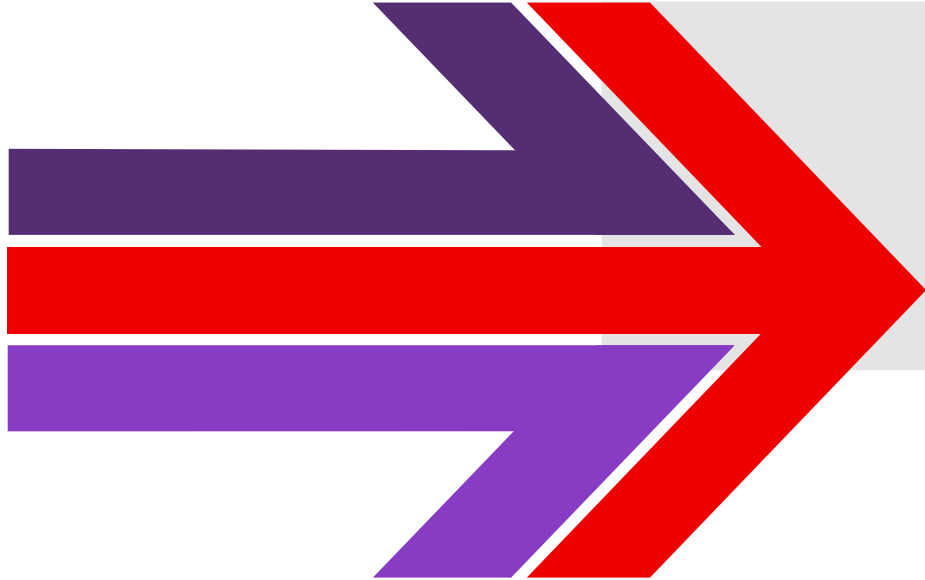


Baukostenreduktionspotenzial von rund

240 € / m² Wfl.

Stellplatzsatzung lockern

Die Stellplatzsatzung sichert die Mindestanzahl notwendiger Stellplätze angepasst an die örtlichen Verhältnisse unter Nutzung differenzierter Instrumente der Ablöseregelung.



Kölner Stellplatzsatzung ist sehr flexibel und standortangepasst.

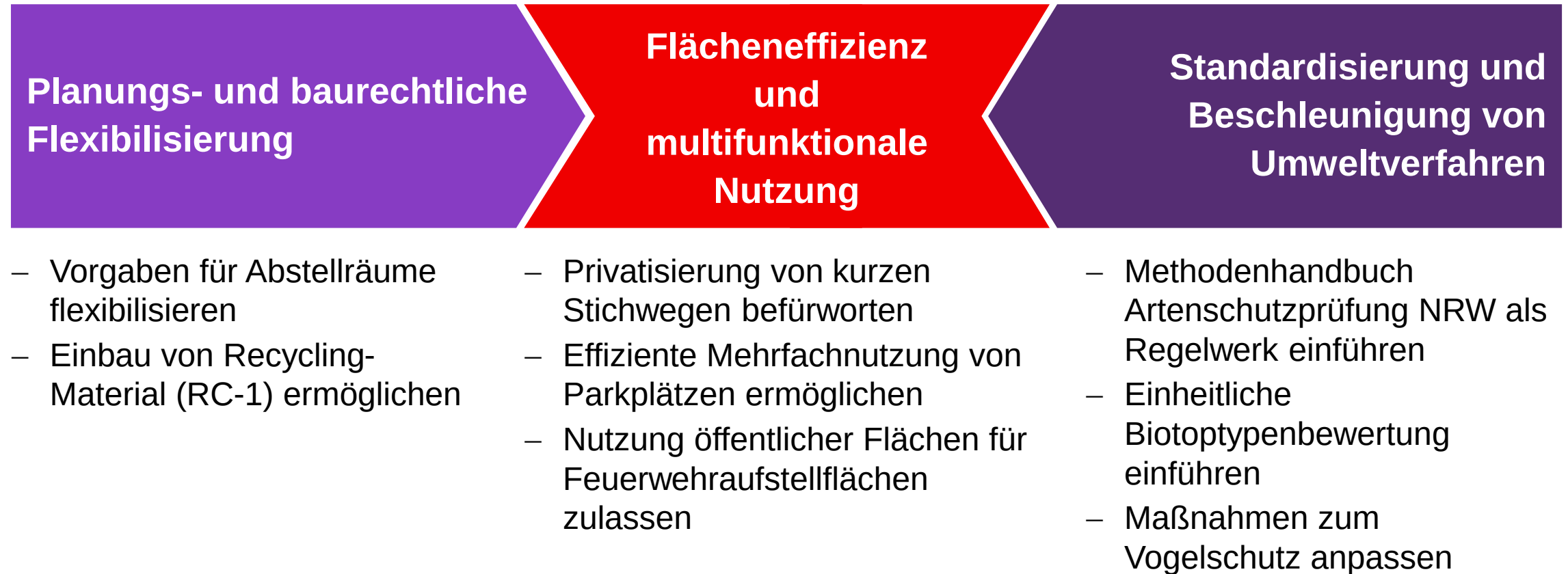
Folgende Regelungen sollen bereits vor Neufassung (vrstl. zu Ende 2026) erprobt werden:

Gemeinsame Lösungsvorschläge:

- ⤵ Kein Kfz-Stellplatznachweis (stattdessen: Stellplatzablösezahlungen) bei:
 - ⤵ Studierendenwohnen
 - ⤵ Baulückenschluss bis max. 10 WE und Aufstockungen um 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss
 - ⤵ bis max. 10 WE, wenn Car-Sharing in fußläufiger Entfernung von 300 m angeboten wird
- ⤵ Keine Erhöhung des Indexes zur Berechnung der Stellplatzablösebeträge

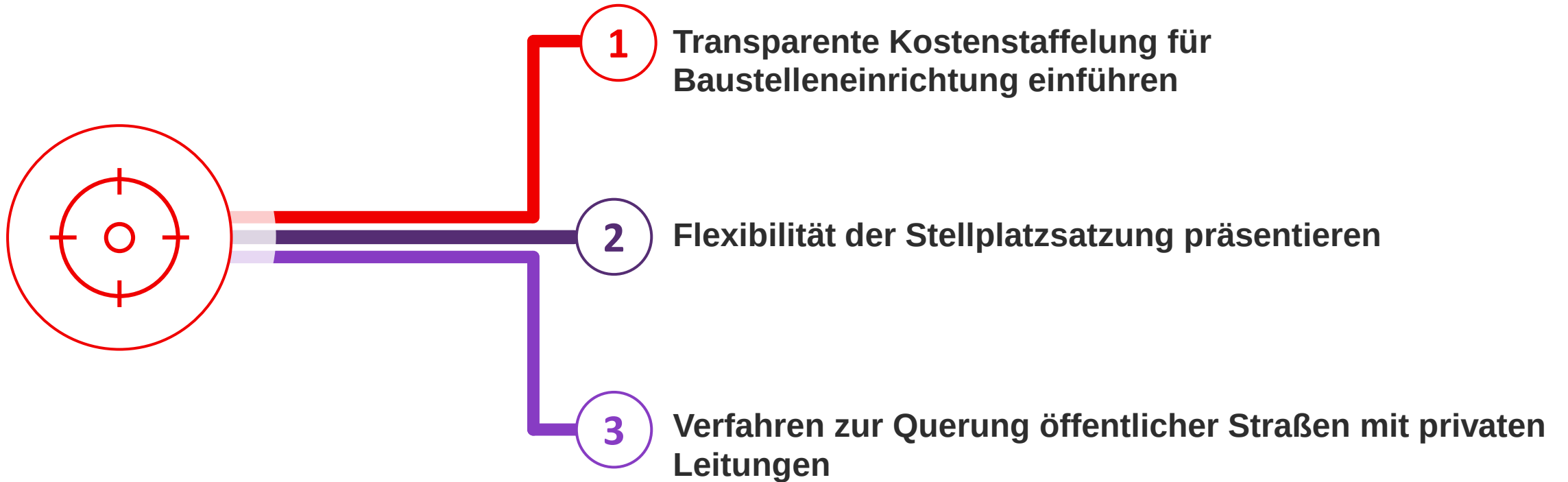
Vereinbarungen städtischen Handelns

Auszug aus den 13 gemeinsam erarbeiteten Anpassungen umsetzbar durch die städtische Selbstverwaltung



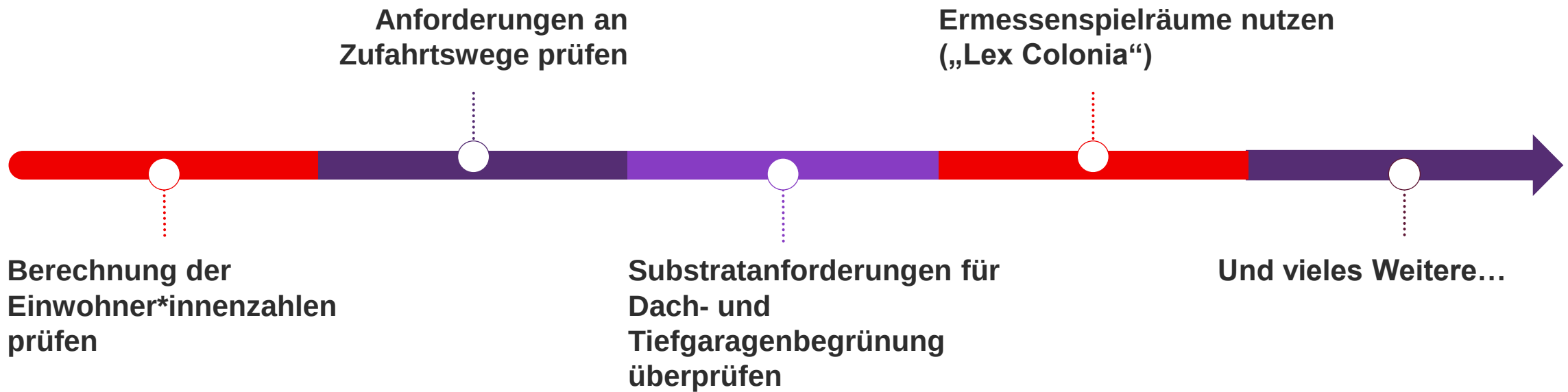
Offenlegung von gelebter Verwaltungspraxis im Sinne eines kostenreduzierten Wohnungsbaus bis Ende 2026

Auszug aus den zwölf Maßnahmen zur Transparenzerhöhung



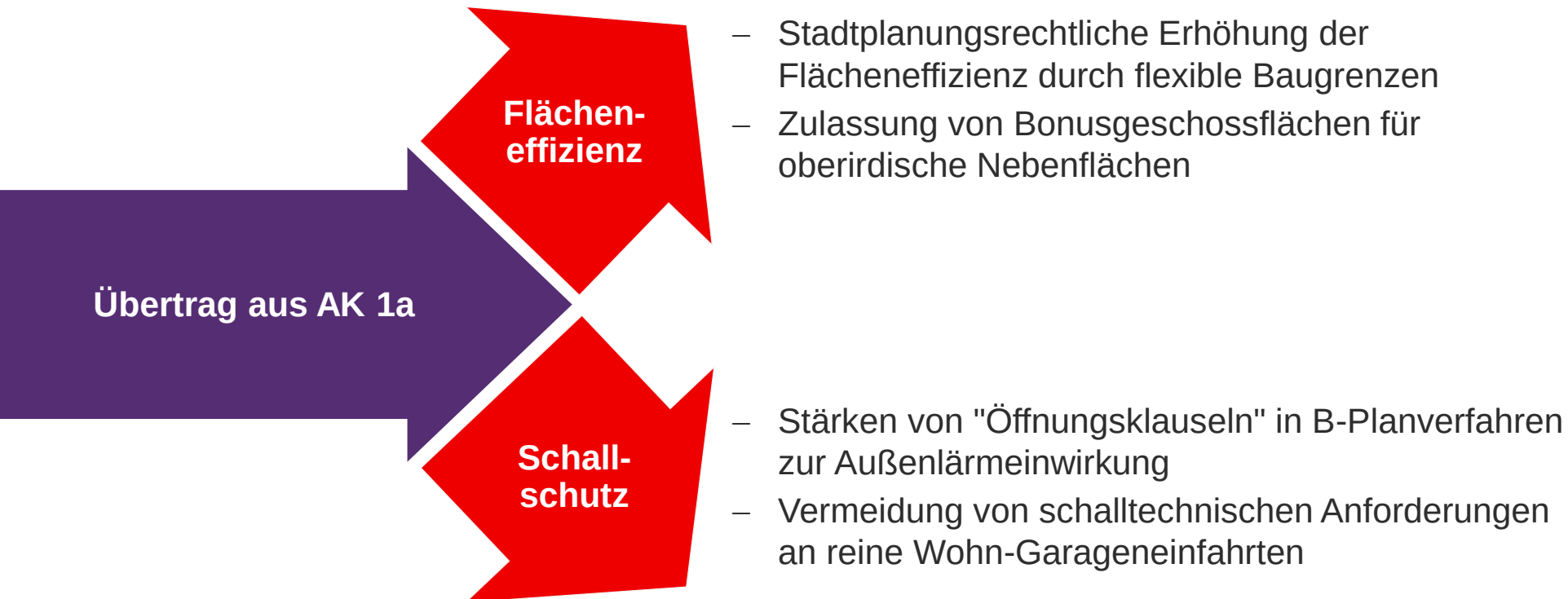
Identifizierte Kostenfaktoren in der Weiterbearbeitung

Auszug aus dem Themenspeicher

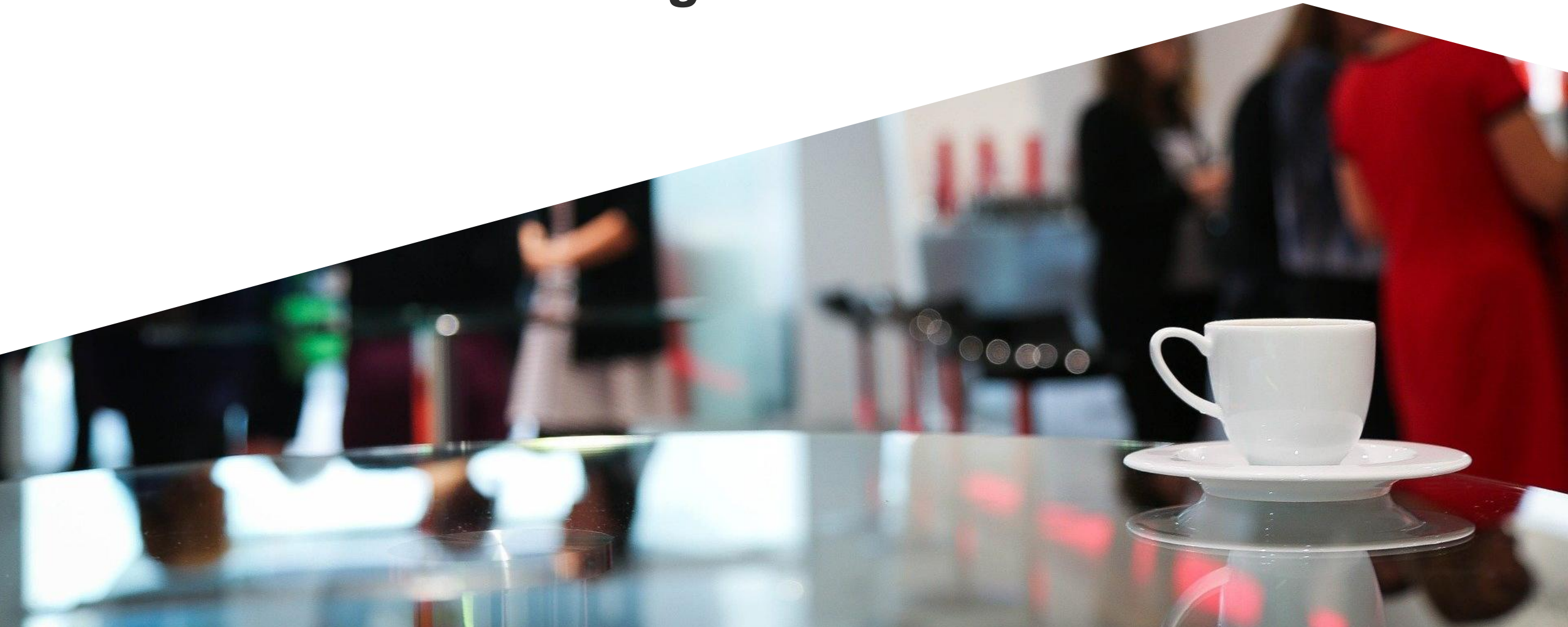


Im AK 1a identifizierte Kostenreduktionspotenziale auf städtischer Ebene

Auszug



Pause um 15:30 Uhr geht's weiter



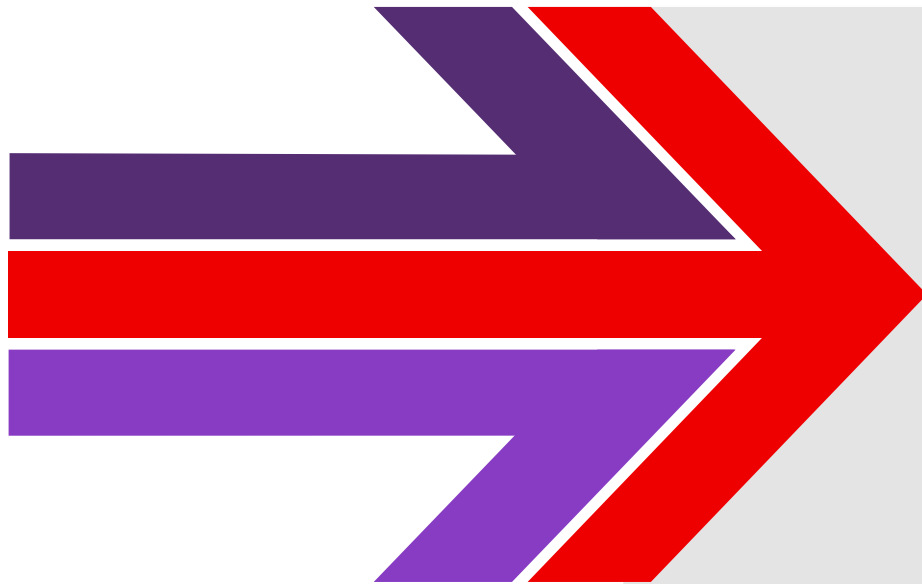
Mehr Tempo durch effiziente Prozesse – Bauleitplanung und Baugenehmigung

Paten bzw. Patin des Arbeitskreises 2



Ziel des Arbeitskreises 2 „Prozesse“

Optimierungspotenziale der Kölner Verwaltungsprozesse im Wohnungsbau



Zielsetzung

Bestehende Verwaltungsprozesse zur Bauleitplanung und Baugenehmigung zielführend

- umsetzen,
- gemeinsam reflektieren,
- erweitern und
- Schnittstellen optimieren,

um die Prozesse langfristig zu etablieren und zu beschleunigen.

Überblick des Arbeitskreises 2 „Prozesse“

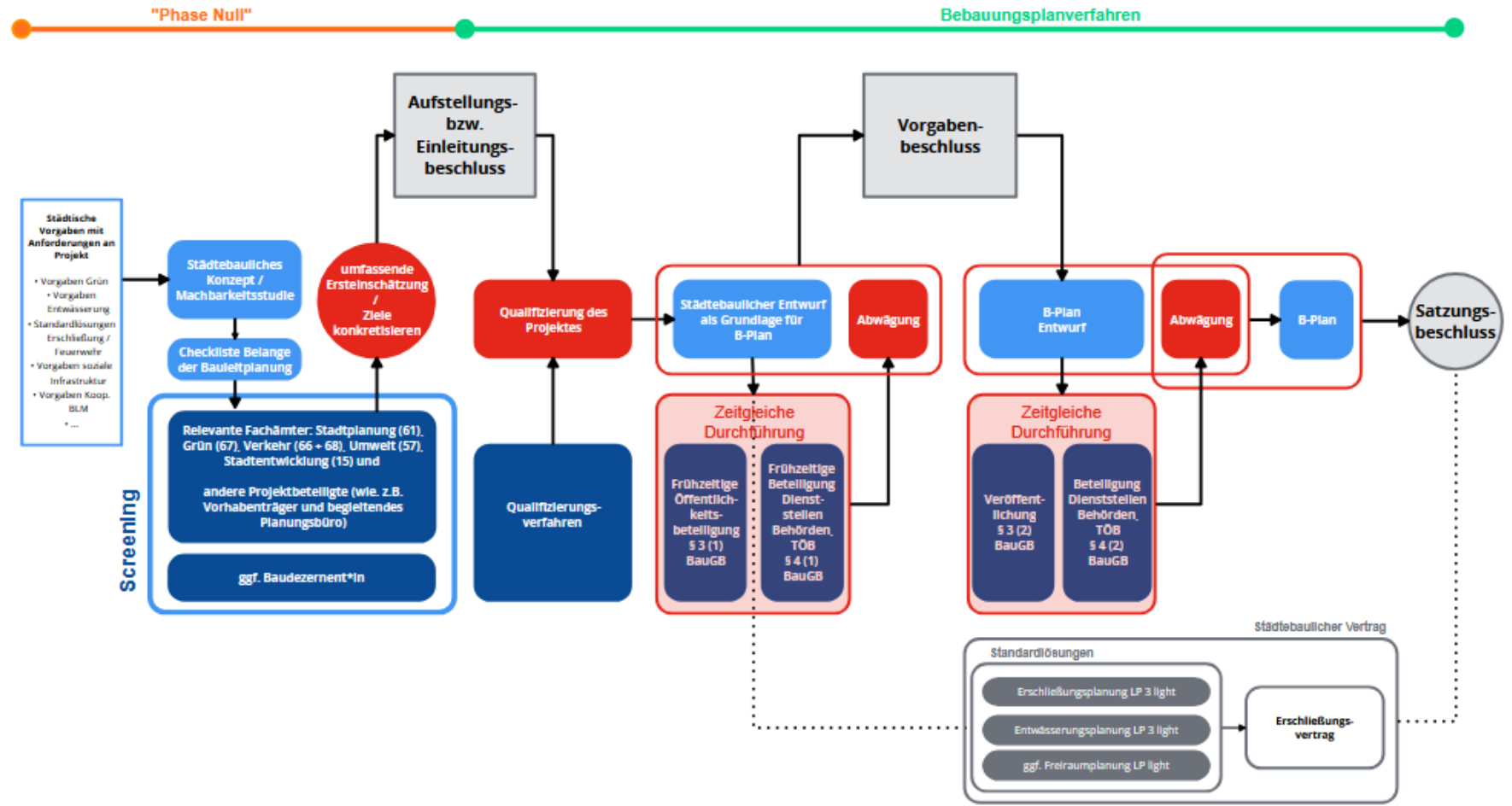
Auszug der Maßnahmen aus dem Themenspeicher in grau hinterlegt

Bebauungsplanverfahren	Baugenehmigungsverfahren	Rollen & Verbindlichkeiten
Kompaktes und transparentes Bebauungsplanverfahren	Kommunikation bei Projektentwicklungen	Dokumentation der Abstimmungen
Checkliste für transparentes B-Planverfahren	Kommunikation vor Antragseinreichung	Projektleitungen – klare Verantwortungsebenen
Reduzierte Regelungsdichte in B-Plänen	Kommunikation im Genehmigungsverfahren	Festlegung der Eskalationsebenen und Entscheidungsbefugnisse
Allgemeine Anforderungen im B-Planverfahren	Beschleunigung des „Prüfvermerks“	
	Genehmigung zur Zweckentfremdung	
	Verfahren zu Änderungen an genehmigten Bauprojekten	
	Baumschutz im Bauantragsverfahren	

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Präambel

Voraussetzung der Anwendung dieses Prozessschaubildes zum Bebauungsplan-Verfahren ist die Anerkennung der übergeordneten städtebaulichen Ziele und Rahmenkonzepte sowie der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben. Bei konkurrierenden Vorgaben müssen die notwendigen Klärungen in der „Phase Null“ herbeigeführt werden.



Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Einordnung

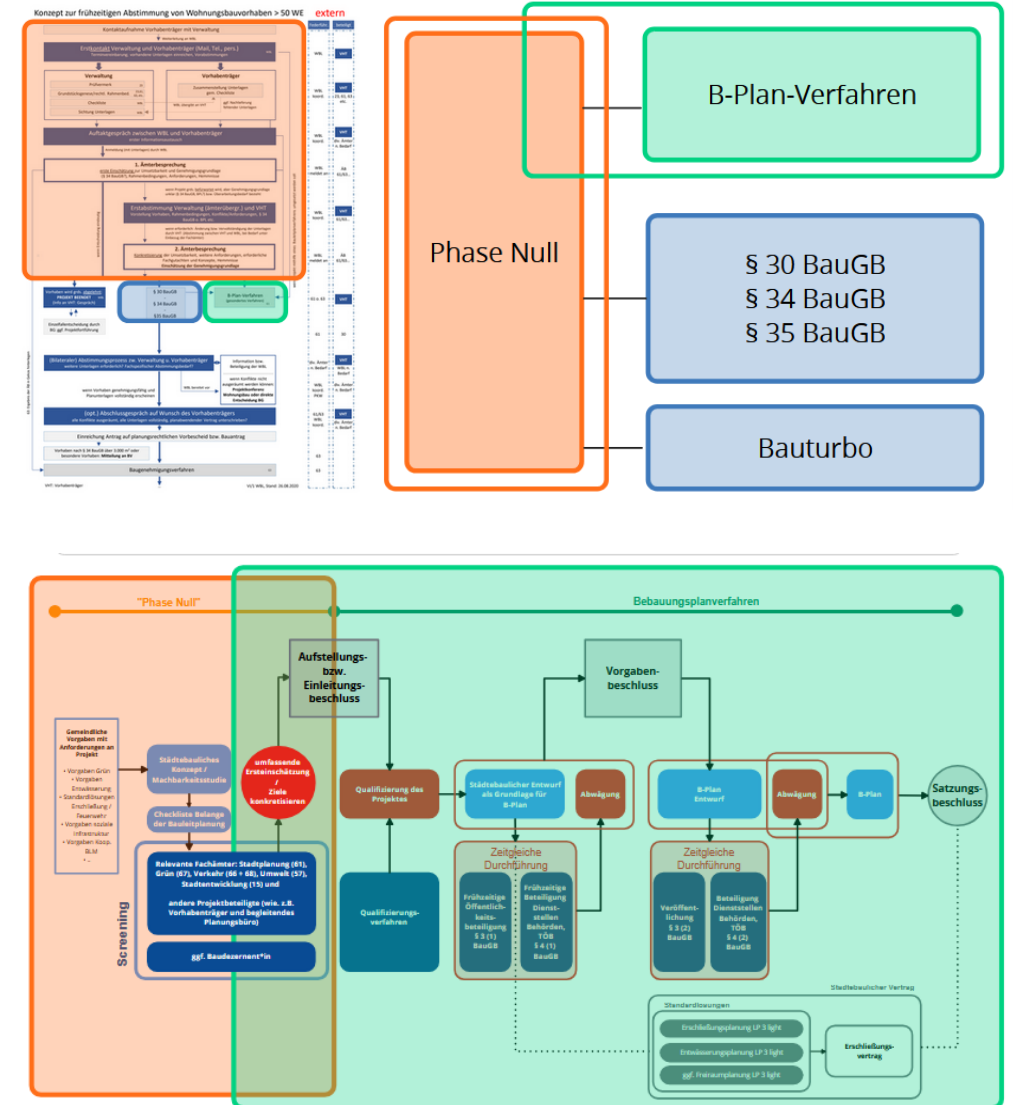
Phase Null: Vorlaufphase und Einstieg in das Bebauungsplanverfahren

Einordnung in bestehende Prozesse

- **Phase Null** entspricht der Phase mit der 1. und 2. Ämterbesprechung im Konzept der Wohnungsbauleitstelle
- Phase Null wird **aus Sicht des Bebauungsplanverfahrens** inhaltlich fokussiert
- B-Plan-Verfahren wird im Prozessschaubild **weiter ausgeführt**
- Andere Verfahren bleiben **unberücksichtigt**

Ziel:

- ✓ kompaktes und transparentes Verfahren

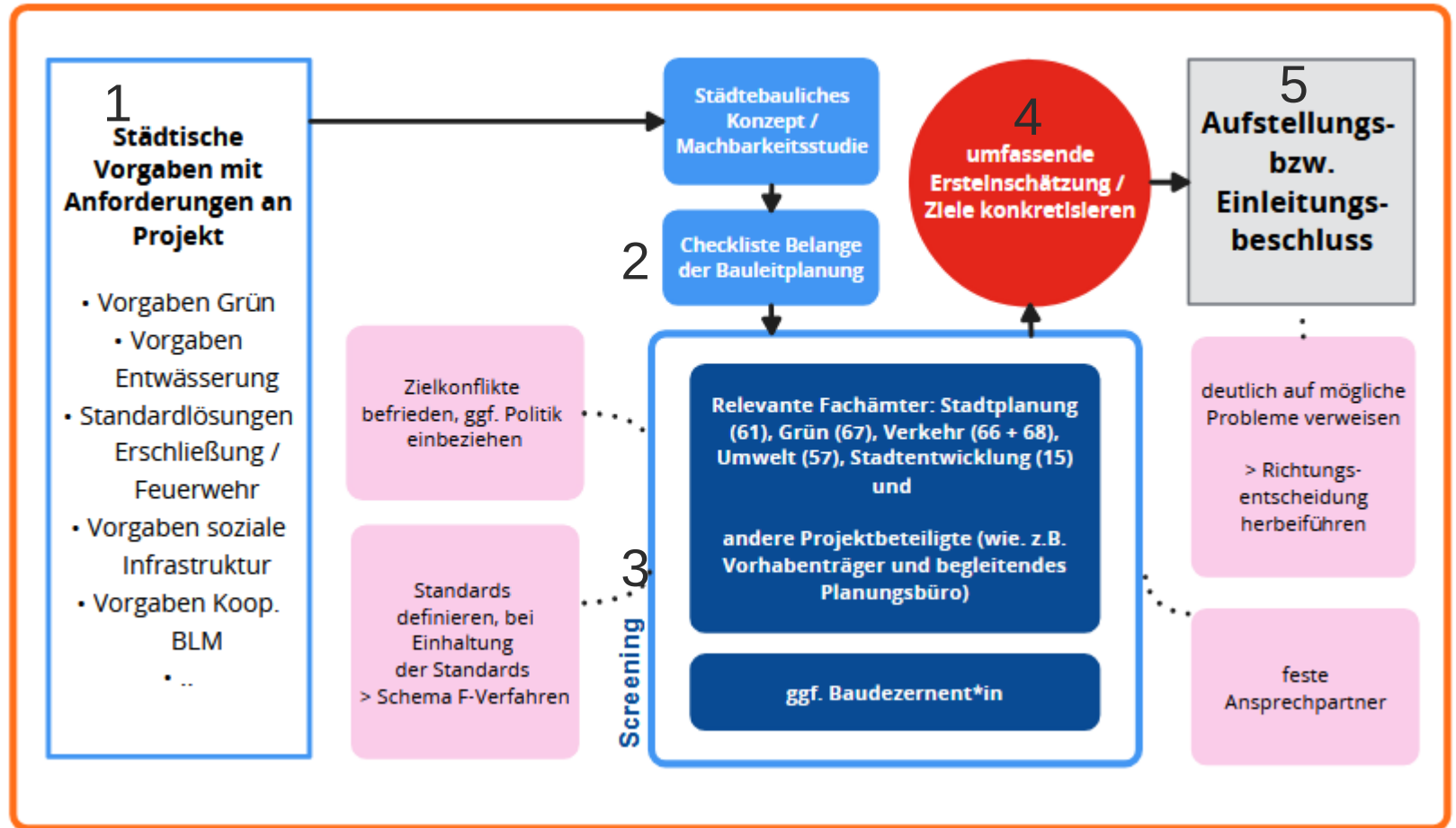


Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

„Phase Null“

1. Städtische Vorgaben
2. Checkliste B-Planverfahren
3. Screening-Prozess
4. umfassende Ersteinschätzung
5. frühzeitiger Aufstellungs-
beschluss mit früher
Richtungsentscheidung

"Phase Null"



Checkliste für transparentes B-Plan-Verfahren

- **kompakter Überblick** über alle Aspekte des Projektes
- **gemeinsam verabschiedetes** Grundlagendokument
- **Belange der Bauleitplanung**
- Liste wird bei Bedarf **fortlaufend ergänzt**

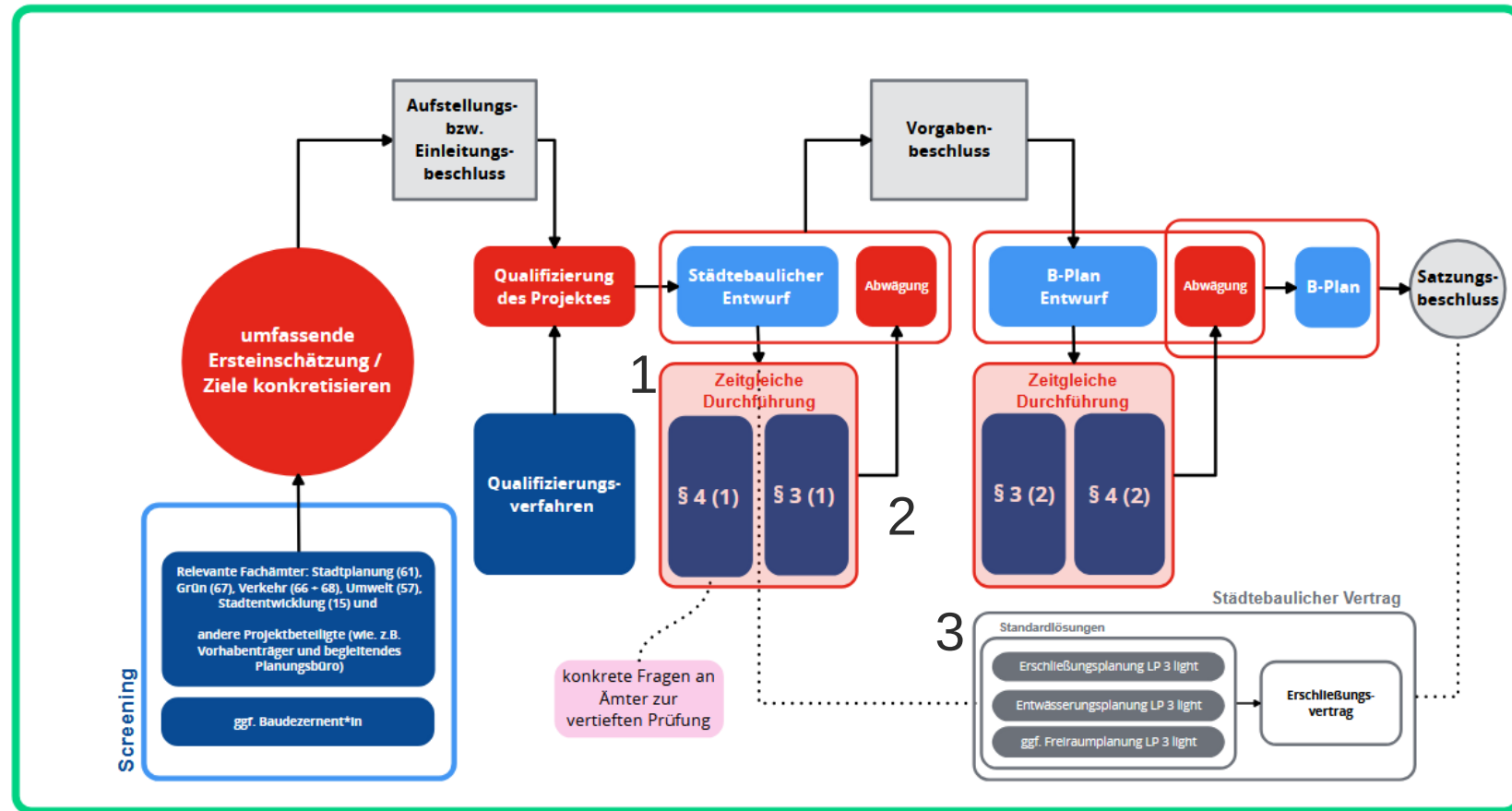
Checkliste Unterlagen und Belange der Bauleitplanung				
Teil A Bestand				
1.	Projekt	Zeit	Status	Zuständigkeit
1.1	Projektbeschreibungen			
1.2	Kenndaten			
1.3	Zeichnungen			
2.	Bau-, Fach- und Planungsrecht	Zeit	Status	Zuständigkeit
2.1	Einordnung nach BauGB			
2.2	Bau- und Planungsrecht			
2.3	Informelle Planungen			
2.4	Fachrecht			
3.	Bestandsnutzung	Zeit	Status	Zuständigkeit
4	Gutachten und Fachplanungen	Zeit	Status	Zuständigkeit
4.1	Verkehr			
4.2	Erschließung			
4.3	Umwelt			
5.	Belange n. § 1 Abs. 6 BauGB	Zeit	Status	Zuständigkeit
Teil B Zeitplan Abstimmungen				
1.	Phase 0			
2.	Frühzeitiges Verfahren			
3.	Hauptverfahren			
4.	Satzungsbeschluss			

Auszug aus der Checkliste für transparentes B-Plan-Verfahren

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

B-Plan-Verfahren Bebauungsplan-Verfahren

1. Qualifizierte 4.1er
2. Zeitgleiche Durchführung 3.1 / 4.1 bzw. 3.2 / 4.2
3. Standard-Lösungen für Erschließung
 - ✓ geringere Durcharbeitungstiefe, geringerer Abstimmungsaufwand
 - ✓ reduziert Kosten (LPH 3 light)



Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Ziel ist die Verschlinkung des B-Planverfahrens durch die Bündelung unterschiedlicher Schritte sowie durch einen transparenten und verbindlichen Einstieg in das Verfahren (Phase 0), der Hemmnisse früh erkennen und damit Zeitverzögerungen verhindern kann.

Umsetzungsempfehlung



Reduzierung der Laufzeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplans.



Prozessbeschleunigung wirkt sich maßgeblich aus, wenn die Zins-Uhr für das Grundstück tickt.



3 bis 6 Monate im Verfahren.



Die Kostenersparnis kann sich auf die Mieten oder Kaufpreise der Wohnungen niederschlagen.



Stadtplanungsamt mit Unterstützung des Rechtsamts.



Integration im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung.



Alle Beteiligten vereinbaren sich zum dem Vorgehen.

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan



Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan



* Sachgerechter Bebauungsplan (Standardwerk, Bischoppink, Wahlhäuser, VHD-Verlag 5. Auflage), RDNr. 784 ff

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan

Verlagerung von Regelungen in den städtebaulichen Vertrag

Festsetzungersetzende Regelungen ¹

z.B. gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB:

- Vertragliche Vereinbarungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Vertragliche Regelungen über vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Festsetzungsergänzende Regelungen

u.a. vertragliche Vereinbarungen über:

- die Begrenzung von Betriebszeiten von Gewerbebetrieben
- die Anlieferungen zur Nachtzeit
- Abend- und Feiertagsbetrieb von Sportanlagen, Gaststätten und Ähnliches

§ 11 Abs. 1 Satz zwei Ziffer 2,4 und 5 BauGB:

- Regelungen zum Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung
- Regelungen zur Energieerzeugung oder zur energetischen Qualität von Gebäuden

Abwägung steuernde Regelungen ²

z.B. Vereinbarungen über:

- die genaue Beschreibung und Definition
- der Entwicklung einer gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung oder
- der konkreten zeitlichen Nutzung von gewerblichen Freiflächen

¹ Nur dann zulässig, wenn es hierfür eine ausdrückliche Rechtsgrundlage gibt

² Sinnvoll, wenn private Entwicklungen unklar und die Auswirkungen bestimmter Nutzungen nicht hinreichend bestimmbar sind

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan

Aufgabe ist die Reduzierung der Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten einer Verlagerung von Regelungen in den städtebaulichen Vertrag.

Durch die rechtliche Verschlankung der Festsetzungen kann die Komplexität des Rechtsplans reduziert, die Rechtssicherheit erhöht und mehr Flexibilität erreicht werden.

Zeitersparnisse entstehen durch schnellere Sachverhaltsermittlungen und kürzere Prüfzeiträume.

Umsetzungsempfehlung



Reduzierung der Laufzeiten eines Bebauungsplans.



Kann nicht beziffert werden.



Bis zu 1 bis 3 Monate im Planverfahren.



Ein Nutzen für die Kölner Bewohner*innen ergibt sich ggf. indirekt.



Stadtplanungsamt mit Unterstützung des Rechtsamts.



Integration im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung.



Alle Beteiligten vereinbaren sich zu dem Vorgehen.

Abstimmung und Kommunikation

Entwicklung eines Regelabstimmungsprozesses für Projekte mit weniger als 50 Wohneinheiten bei Projektentwicklungen, vor Antragseinreichung und im Genehmigungsverfahren

Ziel: Beschleunigung der gesamte Verfahrensdauer durch

- gut abgestimmte Bauantragsunterlagen auf der Grundlage der Rückmeldungen und Anforderungen erstellen zu können
- gut abgestimmte Bauantragsunterlagen einzureichen und nachträgliche Forderungen / Anforderungen zu minimieren
- die zu klärenden Einzelpunkte regelhaft zu besprechen, um diese zügig zu bearbeiten und Verfahrensschleifen zu reduzieren

Umsetzungsempfehlung



Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren.



Früherer Mietertrag.



Bis zu 6 Monate je nach Projekt.



Kürzere Bearbeitungsdauer von Bauanträgen.



Bauaufsicht, Investor*in und Architekt*in.

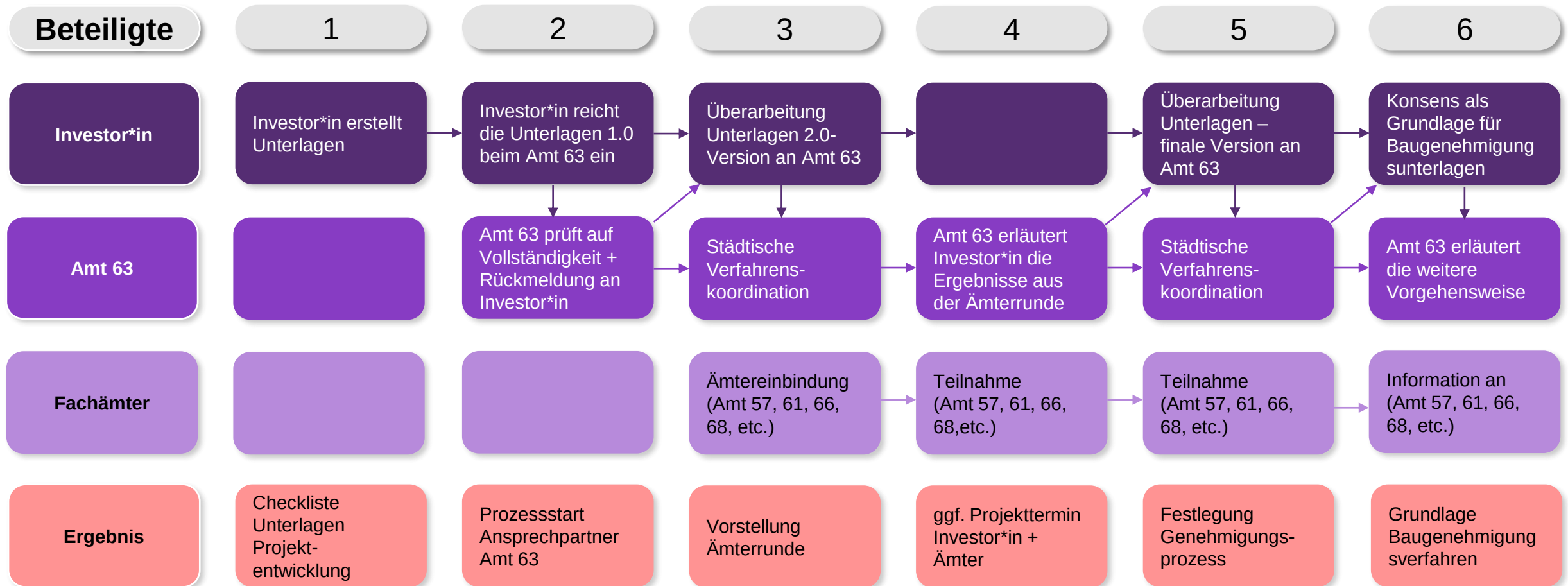


Prozessmodellierung, Checkliste und PPT- Vorlage.

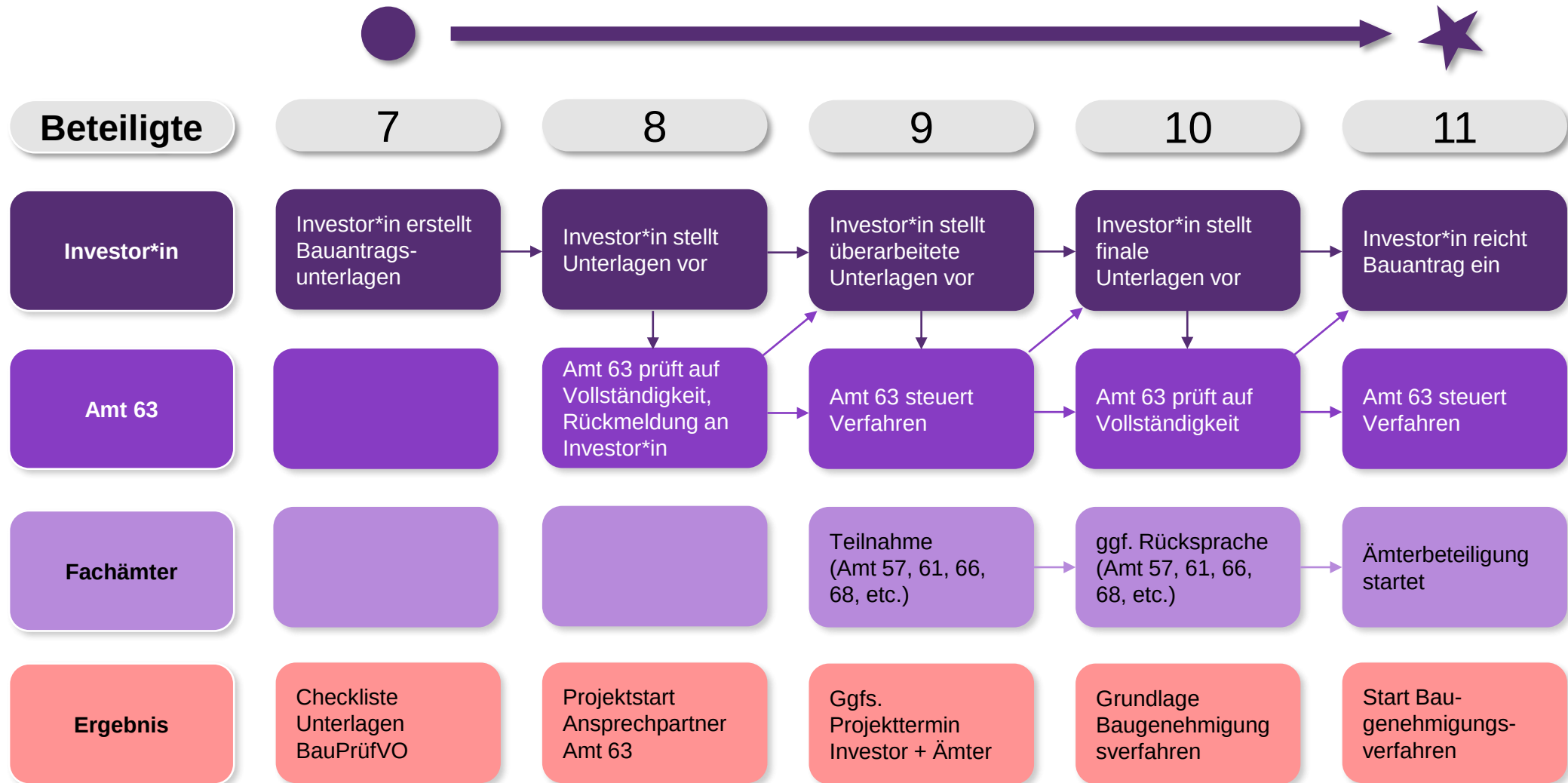


Stellenbesetzung Bauaufsicht, Zuarbeit beteiligter Dienstst., Zuarbeit Architekt*in.

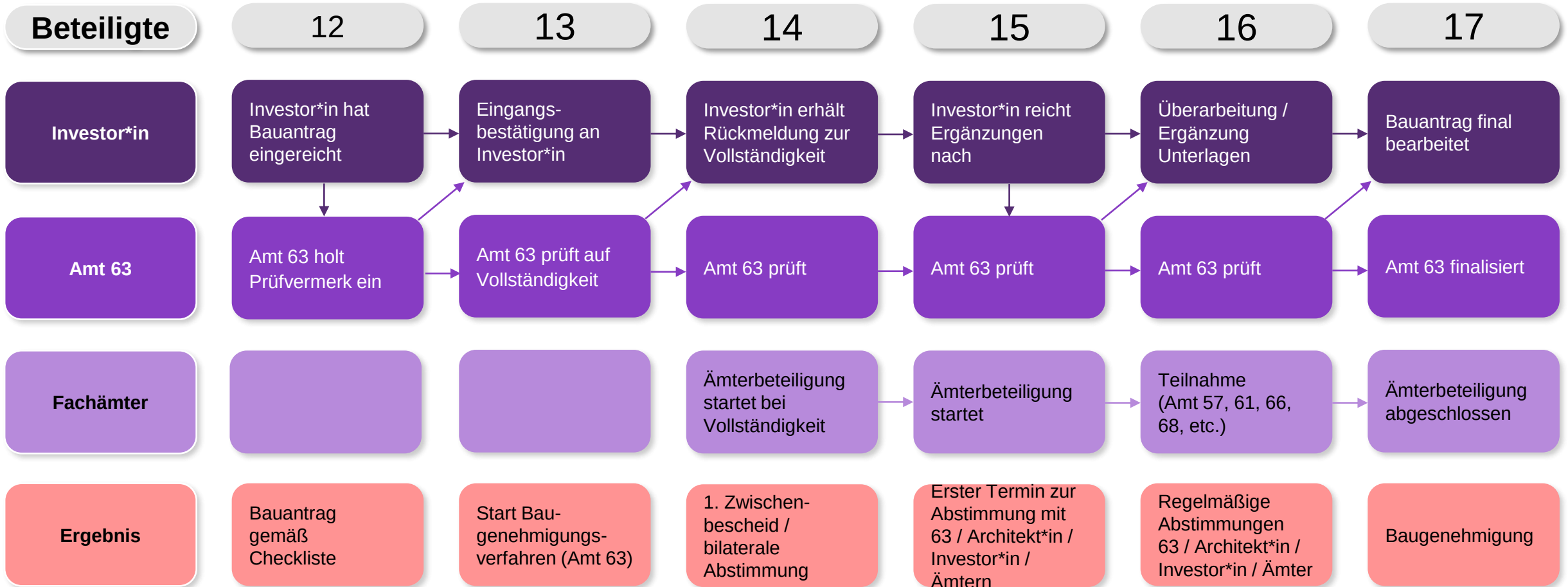
Kommunikation bei Projektentwicklungen (<50 WE)



Kommunikation vor Antragseinreichung (< 50 WE)



Kommunikation im Genehmigungsverfahren (< 50 WE)



Beschleunigung des Prüfvermerks

Digitale und automatisierte Bereitstellung

- Bereitstellung eines Geo-Portals mit relevanten Geodaten zur Vorbereitung von Bauanträgen z.B. für Bauinteressierte, Sachverständige oder Antragstellende zur Verbesserung der Antragsqualität
- Digitale, möglichst weitgehend automatisierte Bereitstellung des „örtlichen Bau- und Planungsrechts“ für Bauvorhaben / Bauanträge
- Inventur der relevanten Datenbestände aus den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und Identifizierung von Handlungsbedarfen zur Digitalisierung und Modellierung der Daten mit dem Ziel der automatisierten Auswertbarkeit
- Erstellung einer GIS-Lösung zur antragsbezogenen automatisierten Auswertung der relevanten Fachdaten für die Sachbearbeitung im Genehmigungsverfahren

Umsetzungsempfehlung



Beschleunigung
Baugenehmigungsverfahren.



Früherer Mietertrag.



Bis zu 2 Monate je nach Projekt.



Kürzere Bearbeitungsdauer von
Bauanträgen, verbesserte Datenbasis
für Planung und Antragstellung.



Zahlreiche Dienstst. der Stadt-
verwaltung (23, 12, 63, weitere).



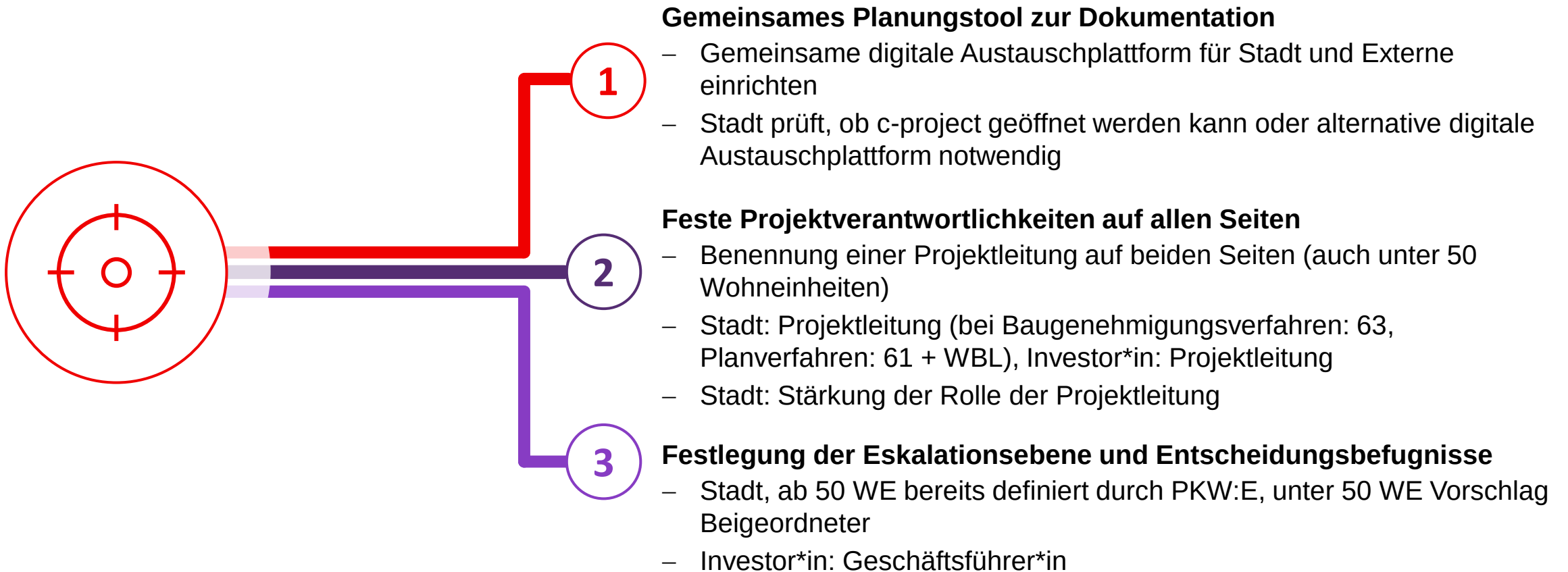
Digitalisierung & Modellierung v. Fachdaten;
Automatisierung der Auswertung und
Bereitstellung in einem Geo-Portal.



Stellenbesetzungen und Zuarbeit
beteiligter Dienstst.

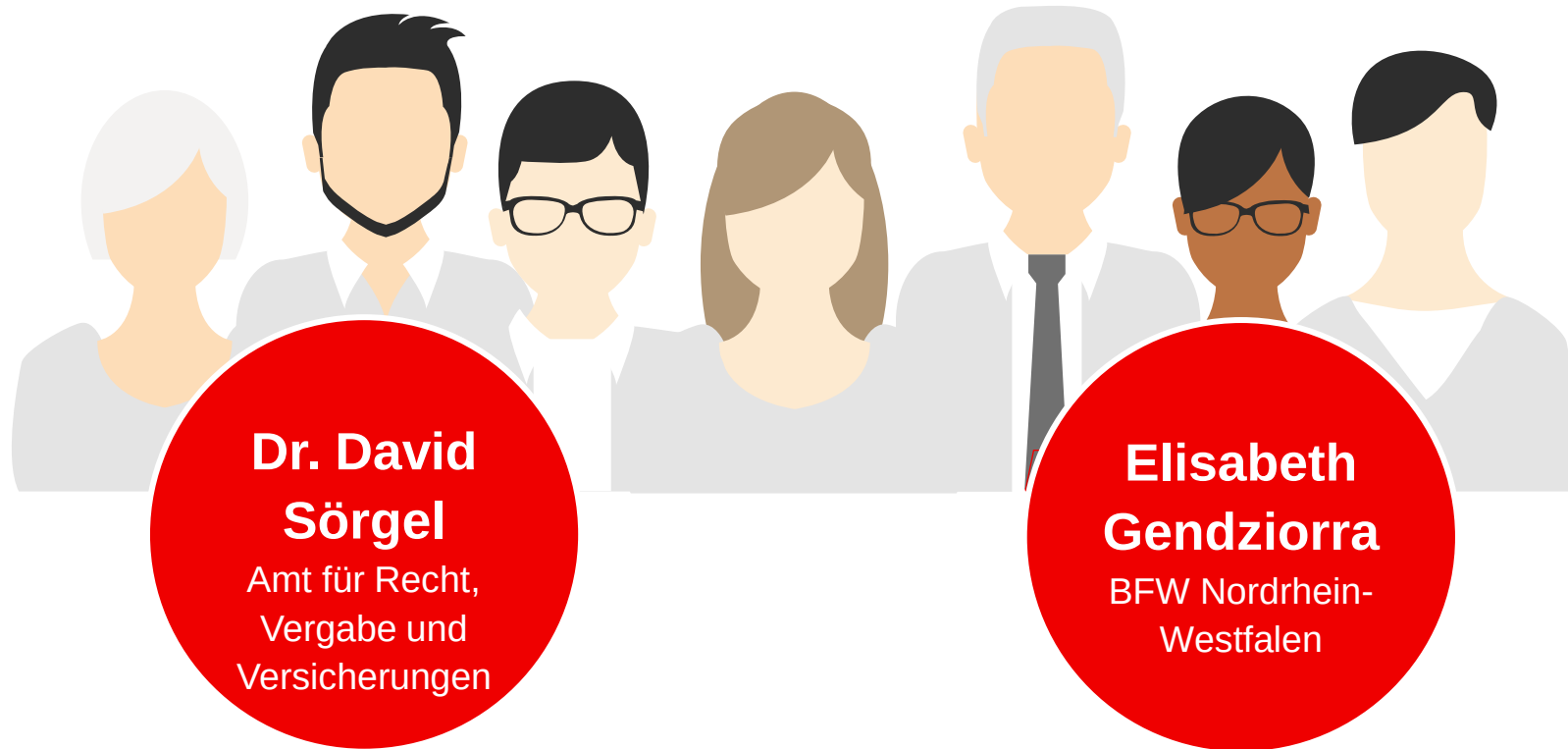
Beschleunigung und höhere Planungssicherheit

Rollen und Verbindlichkeiten



Ein gemeinsamer Kompass für Planung und Bauen – Zusammenarbeit, Haltung und Verbindlichkeit

Paten bzw. Patin des Arbeitskreises 3



**Dr. David
Sörgel**

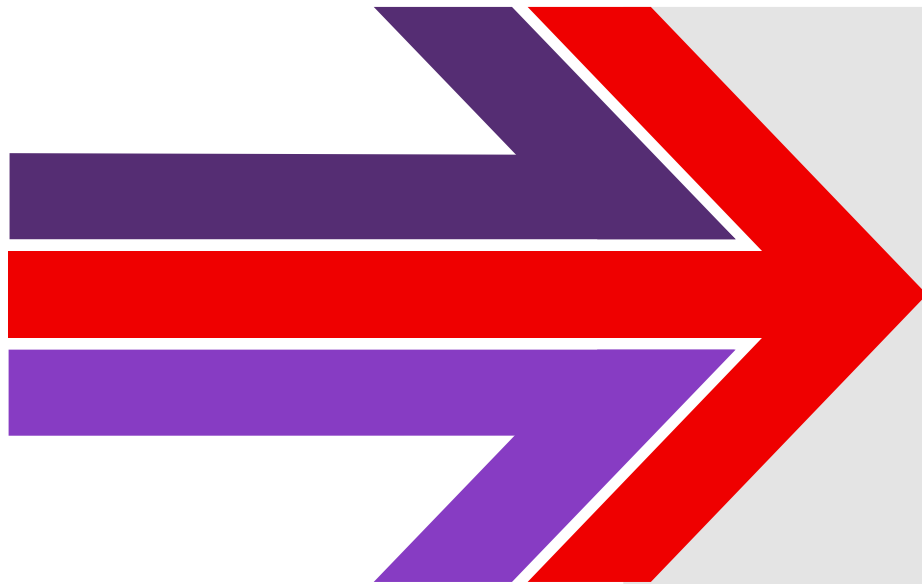
Amt für Recht,
Vergabe und
Versicherungen

**Elisabeth
Gendziorra**

BFW Nordrhein-
Westfalen

Ziel des Arbeitskreises 3 „Kooperation“

Dialog- und Kooperationskultur im gemeinsamen Kölner Wohnungsbau



Zielsetzung

- Langfristige Etablierung einer auf Vertrauen basierenden Kultur des Miteinanders im Kölner Wohnungsbau
- Nachhaltige Unterstützung des Baus von bezahlbarem Wohnraum durch eine gemeinsame Haltung, gezielte Zusammenarbeit und verbindliche Kommunikationsstrukturen

Regelmäßiges Informationsformat für Planende etablieren

3.2.1. Informationsangebot der Stadt Köln

- Die Bauaufsicht richtet einen Informationstermin für Architekt*innen und Planende ein. Inhalte zu Planungsrecht, Prüfschritten und möglichen Fehlerquellen sollen standardisiert und praxisnah vermittelt werden, um die Qualität von Bauanträgen zu verbessern und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.
- Bewerbung und Teilnehmerge-winning sollen über die städtische Website sowie über wohnungswirtschaftliche Verbände erfolgen.
- Nach interner Evaluierung wird ausgewertet, ob die Informationsveranstaltung wiederholt wird

Umsetzungsempfehlung



Kommunikation verbessern, Verfahren beschleunigen.



Nicht konkret quantifizierbar.



Fallweise deutliche Verfahrensverkürzung.



Schnellere Umsetzung von Wohnungsbau.



Bauaufsicht, Verbände.



Termin festlegen, Inhalte abstimmen, bewerben.



Frühzeitige Bekanntmachung entscheidend.

Digitale Wissensplattform verbindlich aufbauen und betreiben

3.2.2. Aufbau einer digitalen Plattform

- Akteur*innen der Wohnungswirtschaft und Architektenschaft bauen bis 2027 eine digitale Wissensplattform zu typischen Fehlerquellen und Anforderungen im Genehmigungsverfahren auf.
- Hierfür sollen Zuständigkeiten, Struktur, redaktionelle Pflege und technische Anforderungen verbindlich festgelegt werden.
- Die Inhalte sollen praxisnah regelmäßig aktualisiert und um konkrete Handlungsempfehlungen ergänzt werden, um die Qualität von Bauanträgen zu verbessern und Verfahren zu beschleunigen („Hilfe zur Selbsthilfe“).

Umsetzungsempfehlung



Verfahren beschleunigen, Fehler vermeiden.



Initiale Aufbaukosten, Einsparung nicht bezifferbar.



Nicht konkret quantifizierbar.



Schnellere Umsetzung von Wohnungsbau.



Wohnungswirtschaft, Bauaufsicht, Stadtplanung.

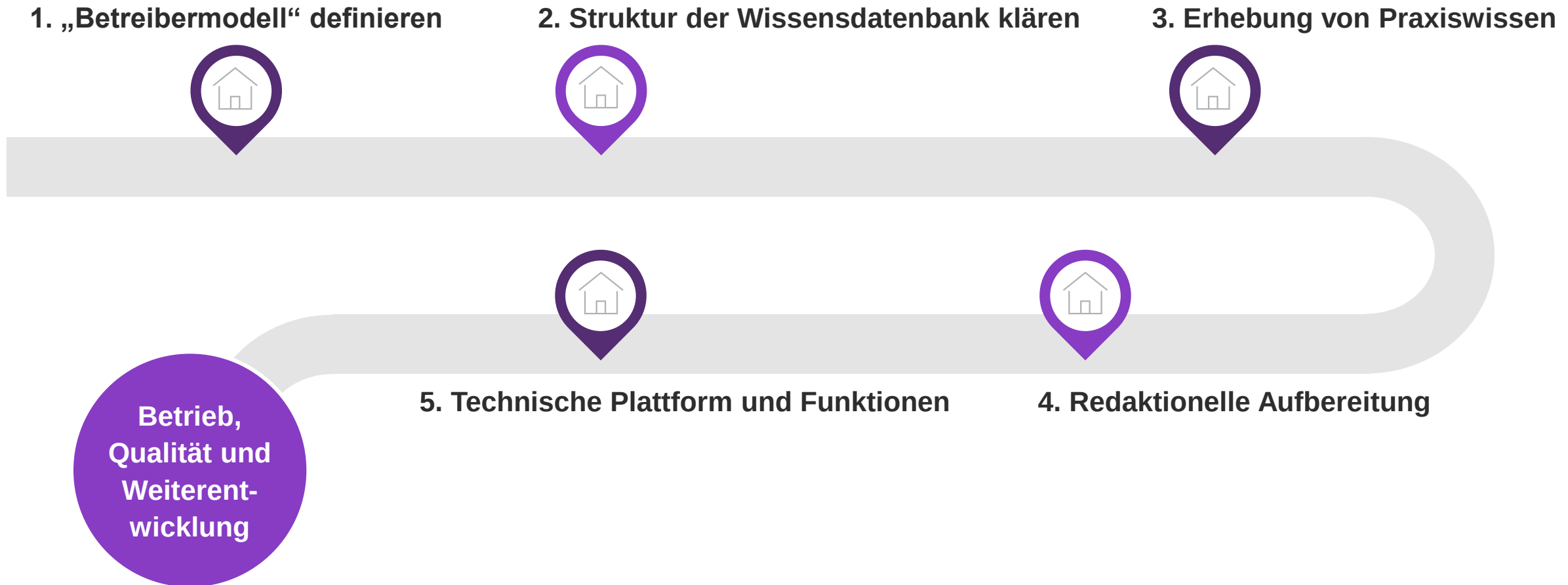


Konzept und Betreibermodell entwickeln.



Abgestimmte Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Entwicklung eines Konzeptes zum Aufbau und Betrieb der digitalen Wissensplattform inklusive Kostenschätzung



Wohnungsbauforum effizienter und zielgerichteter aufstellen

3.3 Weiterentwicklung des Wohnungsbauforums

- Die Stadt Köln wird den Entwurf zum weiterentwickelten Arbeitsrahmen des Wohnungsbauforums mit den Mitgliedern im nächsten Schritt abstimmen und eine konsequente Umsetzung verfolgen.
- Thematisch wird der Fokus der Zusammenarbeit konzentrierter auf ausgewählte wohnungsmarkt-bezogene Themen, frühzeitige Konsultationen und lösungsorientierte Arbeitsformate (Arbeitsgruppen) ausgerichtet.
- Regelmäßiges Baumonitoring soll zusammen aufgesetzt und etabliert werden.

Umsetzungsempfehlung



Dialog verbessern, Diskurse ermöglichen.



Nicht konkret quantifizierbar.



Schnellere Abstimmungen und Konsultationen.



Schnellere Umsetzung von Wohnungsbau.



Stadt Köln, Politik, Wohnungswirtschaft.

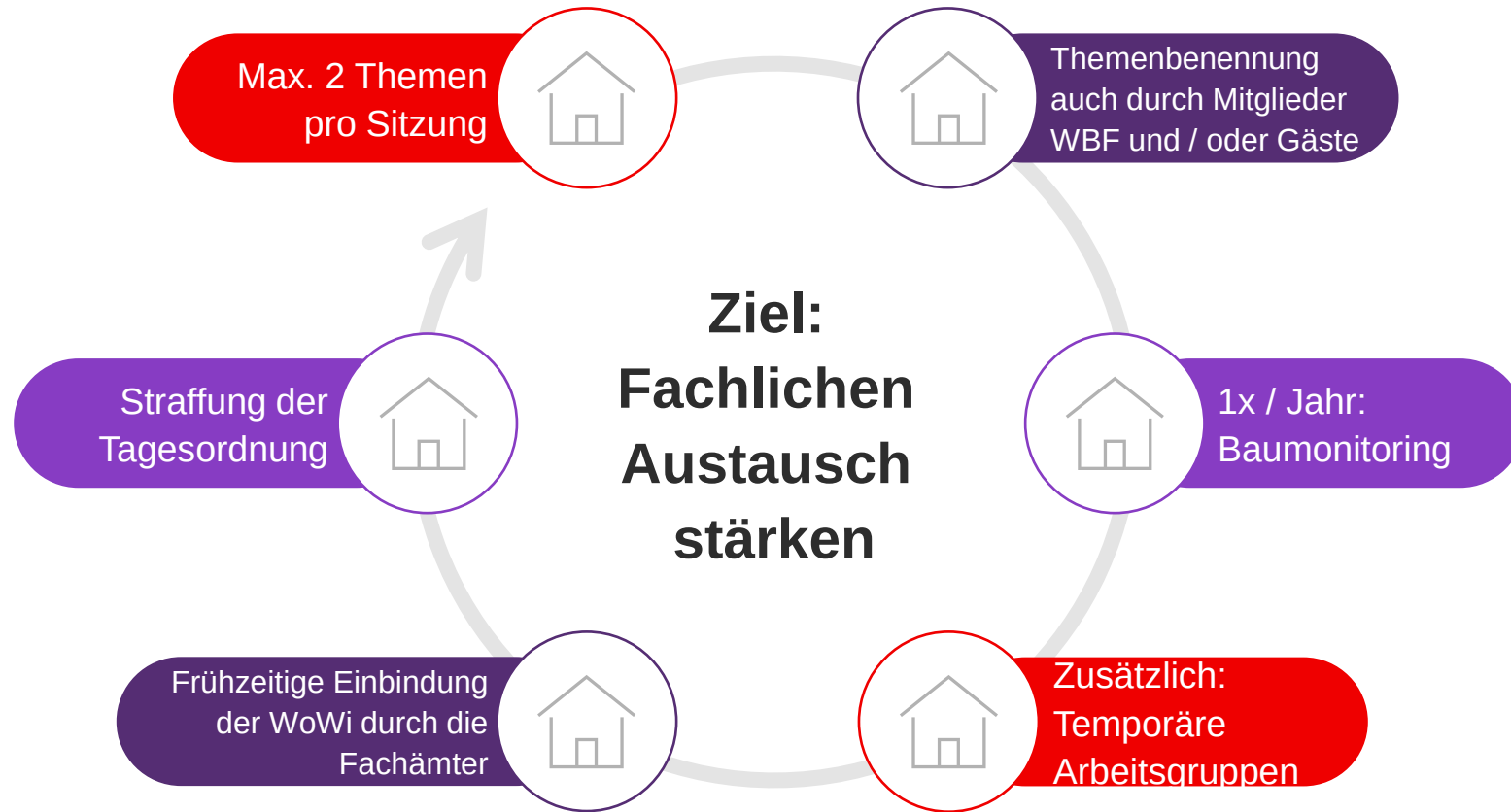


Arbeitsrahmen anwenden und bei Bedarf nachbessern.



Aktive Mitwirkung aller Beteiligten.

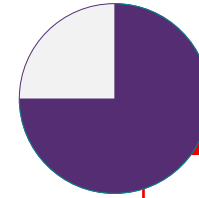
Neuerung im Arbeitsrahmen des Wohnungsbauforums



Verbindlichen Haltungskodex etablieren und anwenden

3.1 Haltungskodex und gemeinsame Ziele

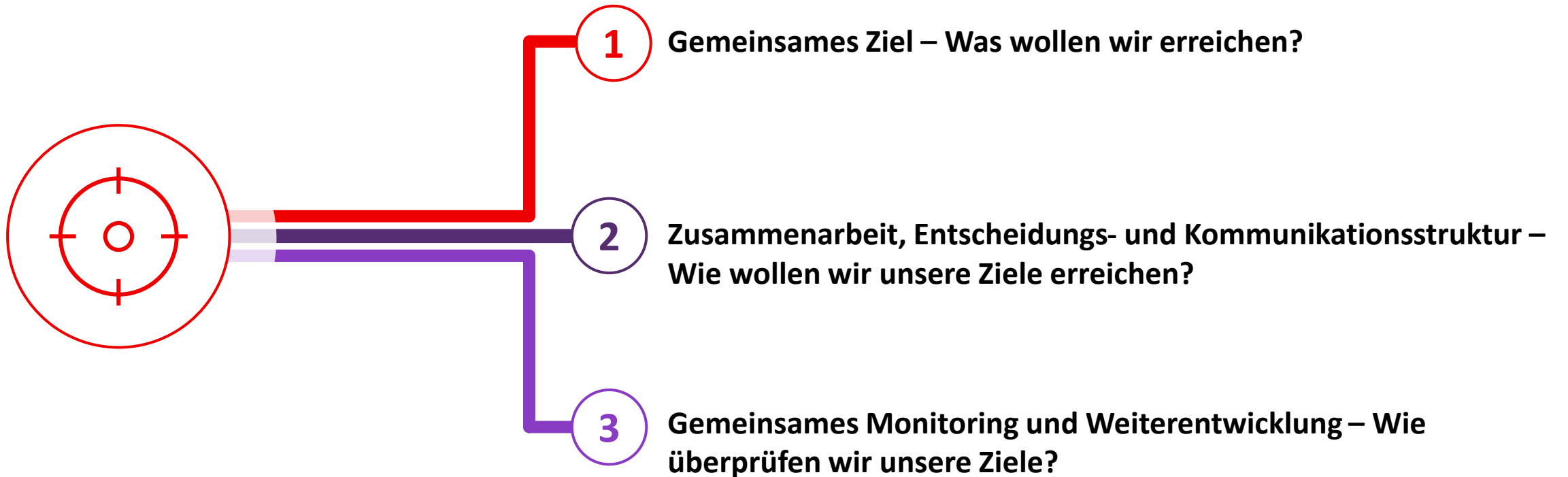
- Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sollten den entwickelten Haltungskodex ab Juni 2026 verbindlich in ihrer Zusammenarbeit verankern und eine breite Unterstützung sowie Anwendung durch die beteiligten Akteure fördern.
- Zuständigkeiten, Eskalationswege und gemeinsame Ziele sollten verbindlich definiert sowie regelmäßig evaluiert werden.
- Zur Erprobung der Wirksamkeit sollte der Kodex durch ein gemeinsames Monitoring begleitet werden.



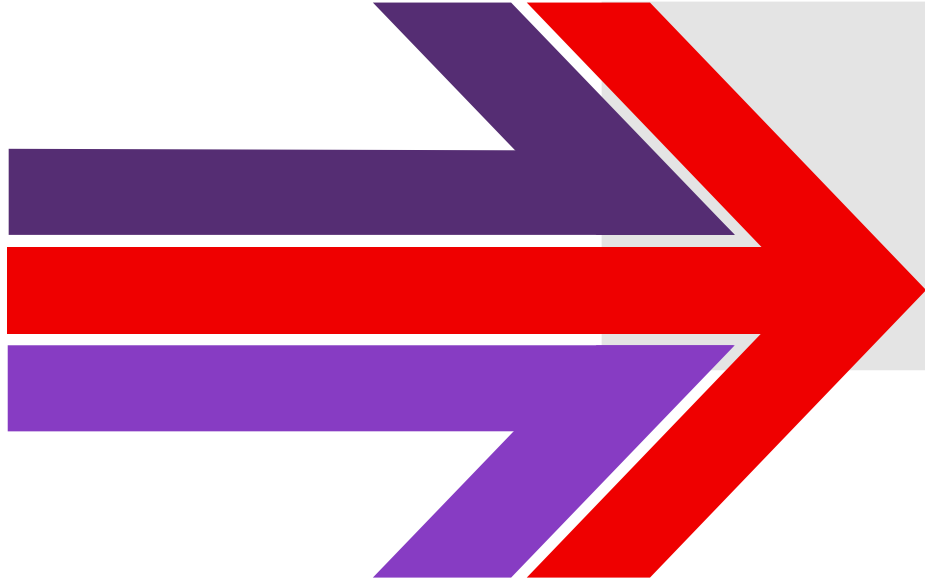
Umsetzungsempfehlung

-  Zielkonflikte lösen, Verfahren beschleunigen.
-  Nicht konkret quantifizierbar.
-  Kürzere Abstimmungs- und Entscheidungswege.
-  Schnellere Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
-  Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Politik.
-  Kodex veröffentlichen, anwenden und aktiv kommunizieren.
-  Gemeinsames Bekenntnis aller Beteiligten.

Aufbau des Haltungskodex



Gemeinsames Ziel – Was wollen wir erreichen?



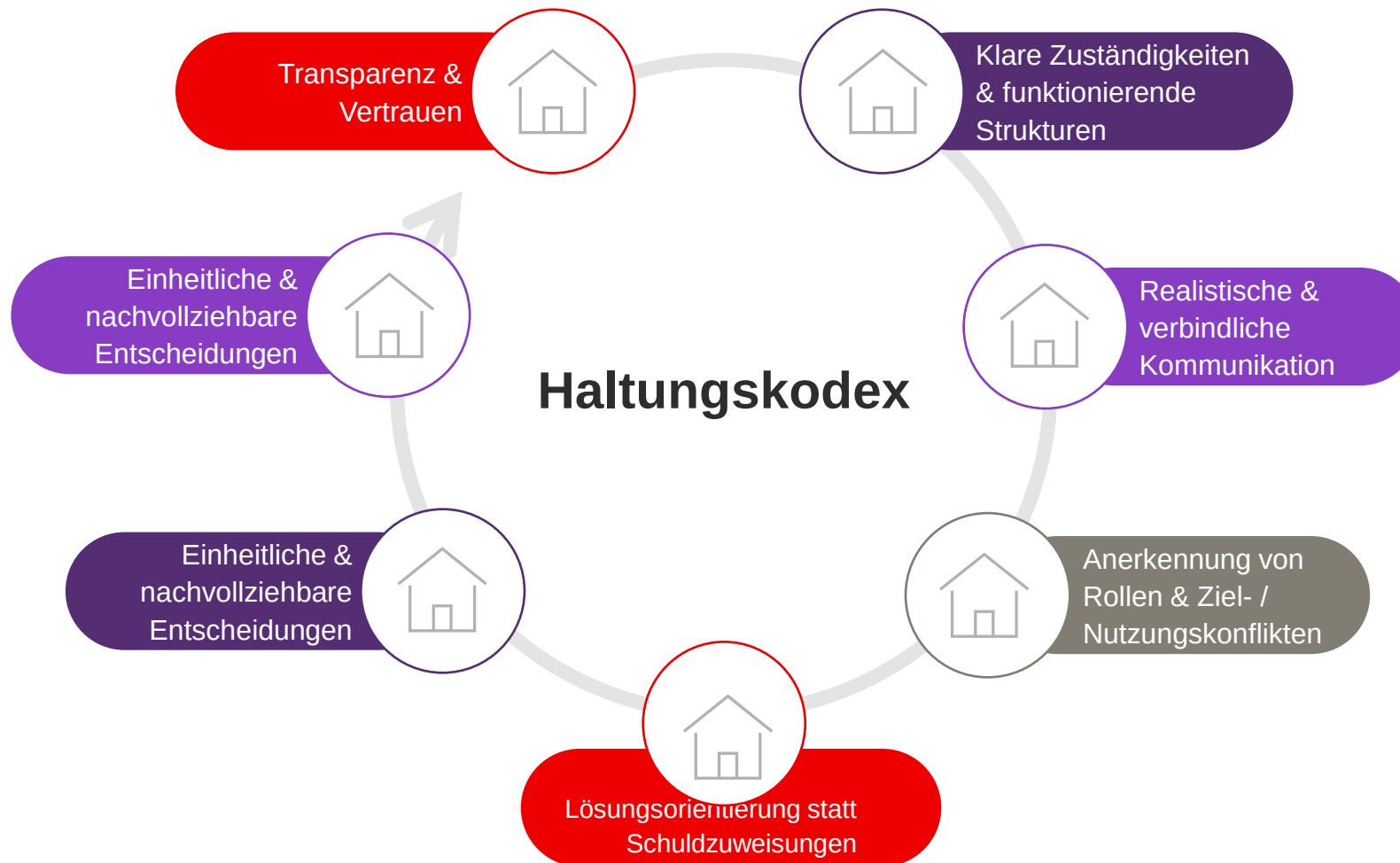
Neue Kultur der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und allen am Planen und Bauen Beteiligten

Bezahlbares und kostenreduziertes Bauen als gemeinsame Verantwortung und grundlegendes Bestreben unseres Handelns

- Bezahlbaren Wohnraum für die Bewohner*innen Kölns ohne städtische Qualitätsziele außer Acht zu lassen
- Kontinuierliche Überprüfung bestehender Anforderungen mit dem Ziel, notwendige Standards zu sichern und zugleich Potenziale für eine praxistaugliche, wirtschaftliche und zügige Umsetzung von Bauvorhaben zu erschließen.
- Partnerschaftliche effiziente Planungen und Prozesse, um Wirtschaftlichkeit, Qualität und Gemeinwohl zusammenzuführen.

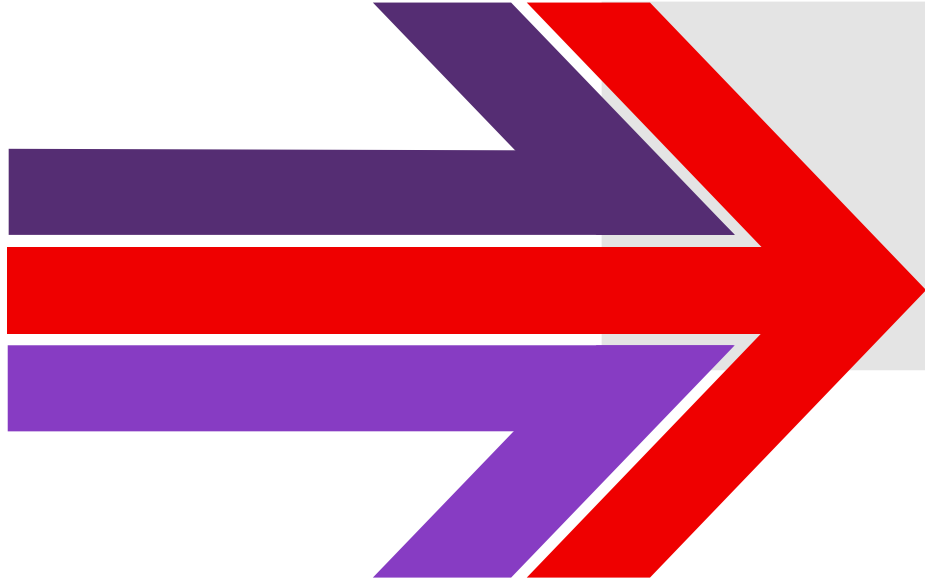
Zusammenarbeit, Entscheidungs- und Kommunikationsstruktur

– Wie wollen wir unsere Ziele erreichen?



Gemeinsames Monitoring und Weiterentwicklung

– Wie überprüfen wir unsere Ziele?

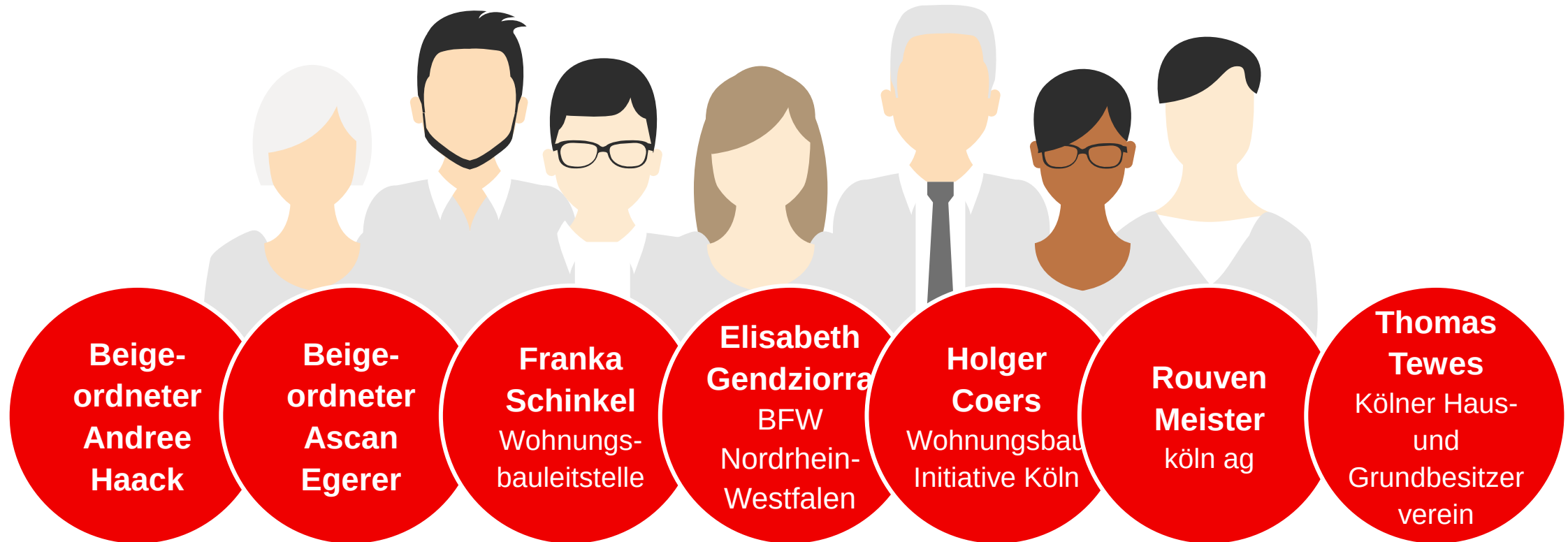


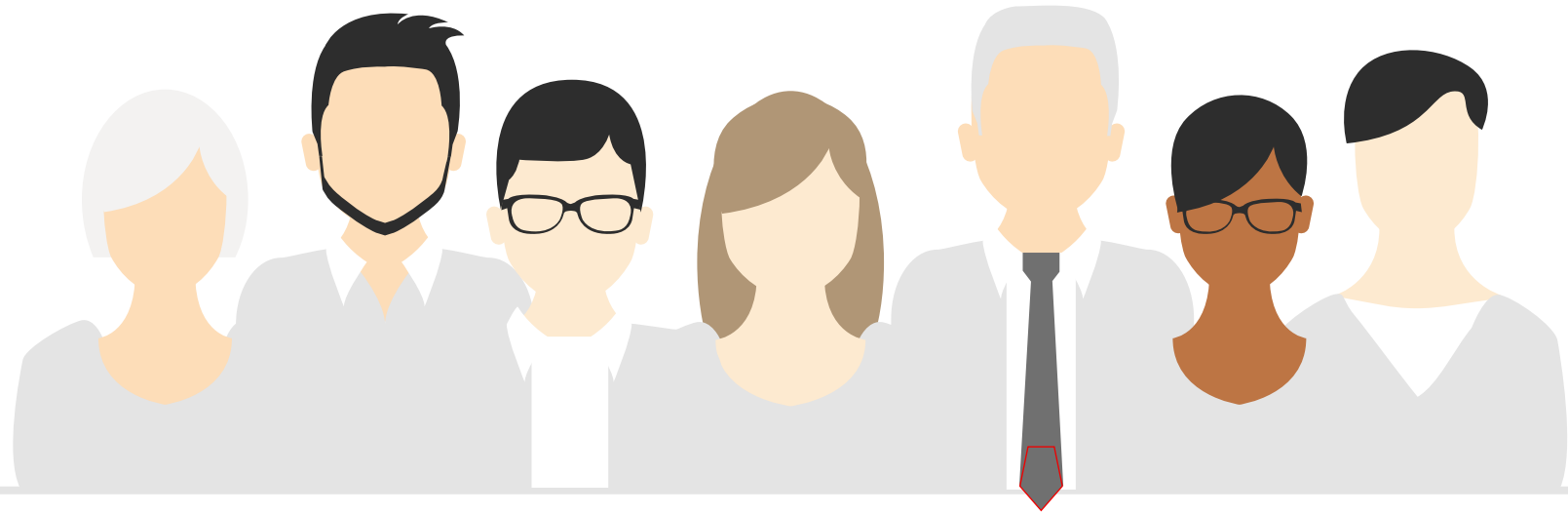
Wir etablieren ein gemeinsames Monitoring um die Fortschritte und Wirkungen unserer Initiative transparent nachzuvollziehen.

Wir evaluieren jährlich unsere Zusammenarbeit und entwickeln Prozesse kontinuierlich weiter.

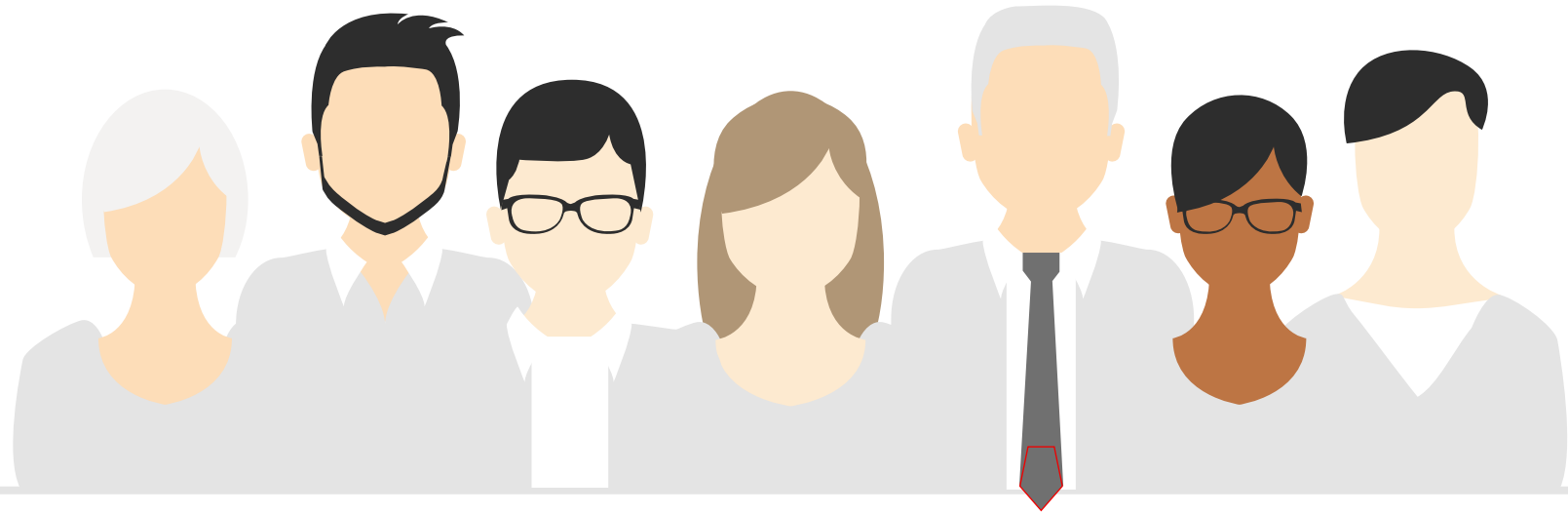
Kurzpodium: Vom Dialog zum Handeln – Perspektiven auf die Ergebnisse

Heute auf dem Podium





Ab morgen muss als Erstes ...



Vielen Dank für Ihren Beitrag!

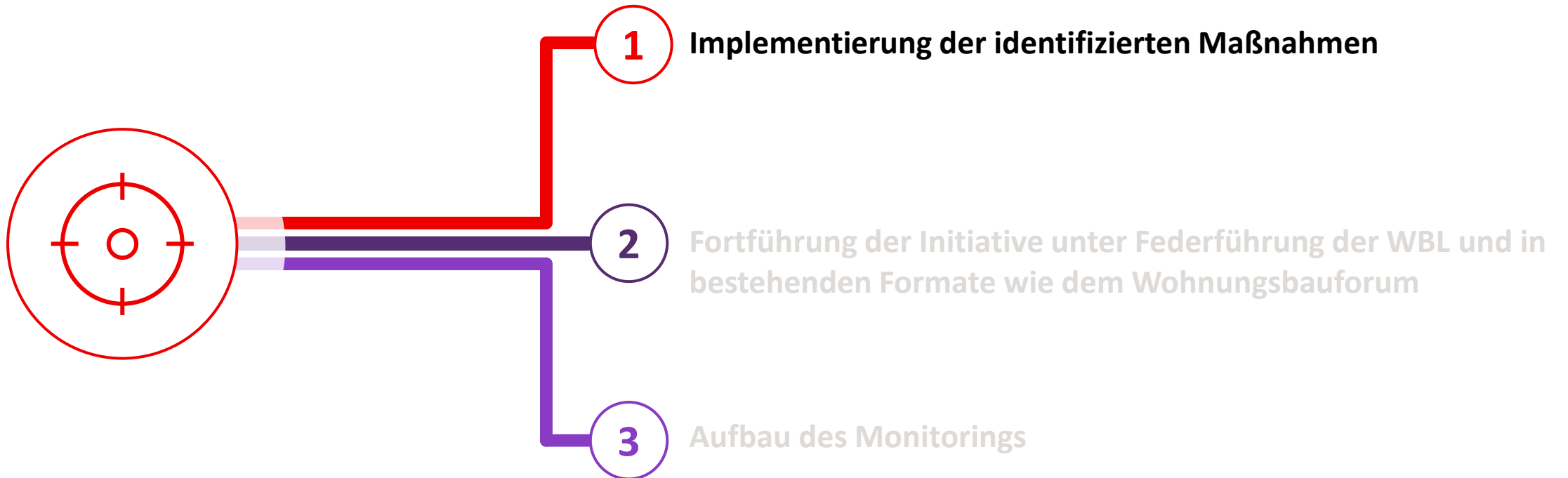
Ausblick und nächste Schritte

Franka Schinkel

Wohnungsbauleitstelle Stadt Köln



Die nächsten Schritte



Implementierung der identifizierten Maßnahmen

Ratssitzung 02. Juli



Ratsvorlage „Beschluss einer zeitlich begrenzten Anpassung von städtischen Vorgaben zur Baukostenreduzierung im Wohnungsbau“

Ratssitzung nach Sommerpause



Ratsvorlage zu identifizierten und empfohlenen Maßnahmen im AK 1a zur Baukostenreduktion im Wohnungsbau

Austausch mit Ministerium



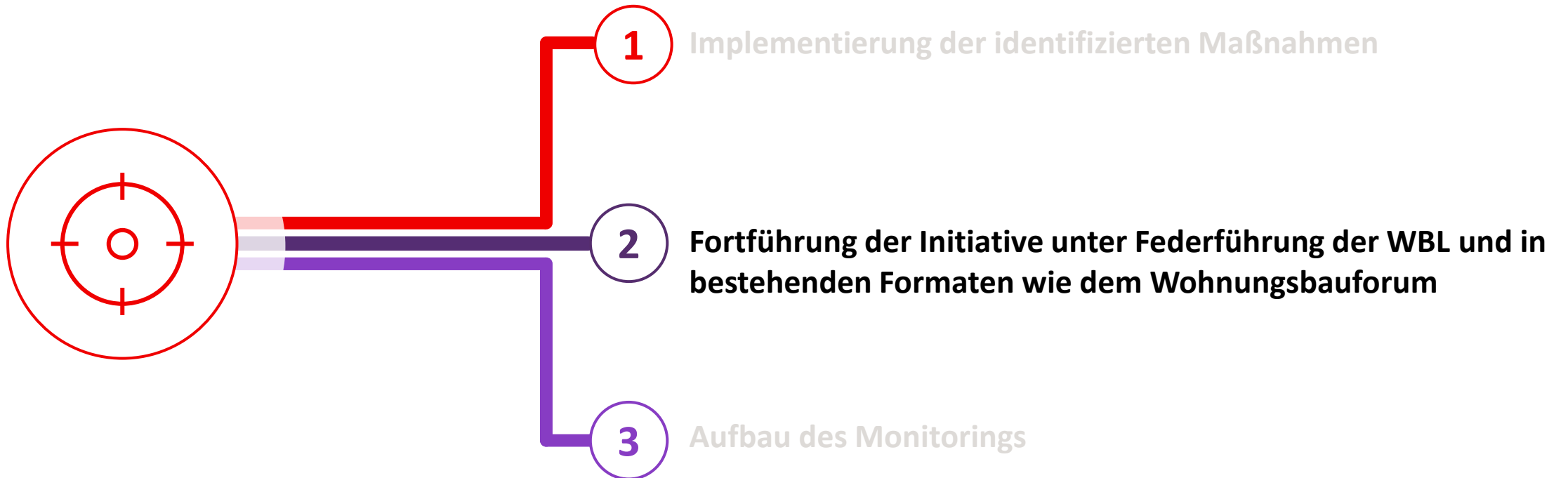
Vorstellung der identifizierten und empfohlenen Maßnahmen zur Baukostenreduktion auf Landesebene nach Beschluss durch Rat der Stadt Köln

Fachdienststellen

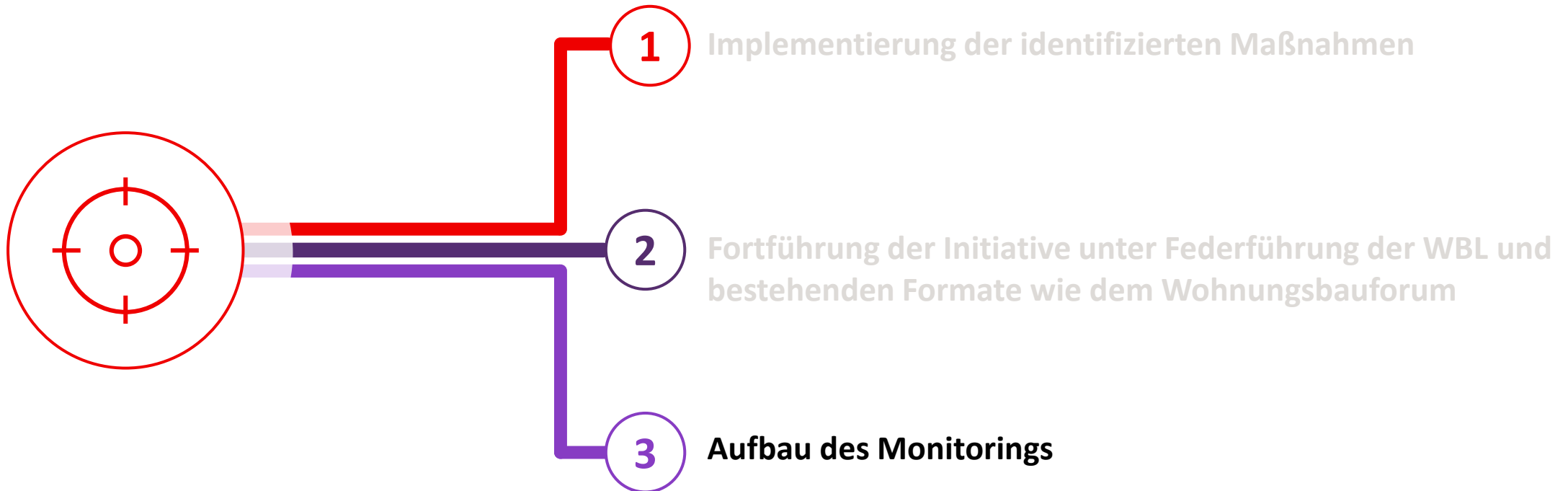


Implementierung der identifizierten Maßnahmen durch die Fachdienststellen der Stadt Köln (z. B. Vereinbarungen städtischen Handelns (AK 1b) oder Prozessoptimierungen (AK 2))

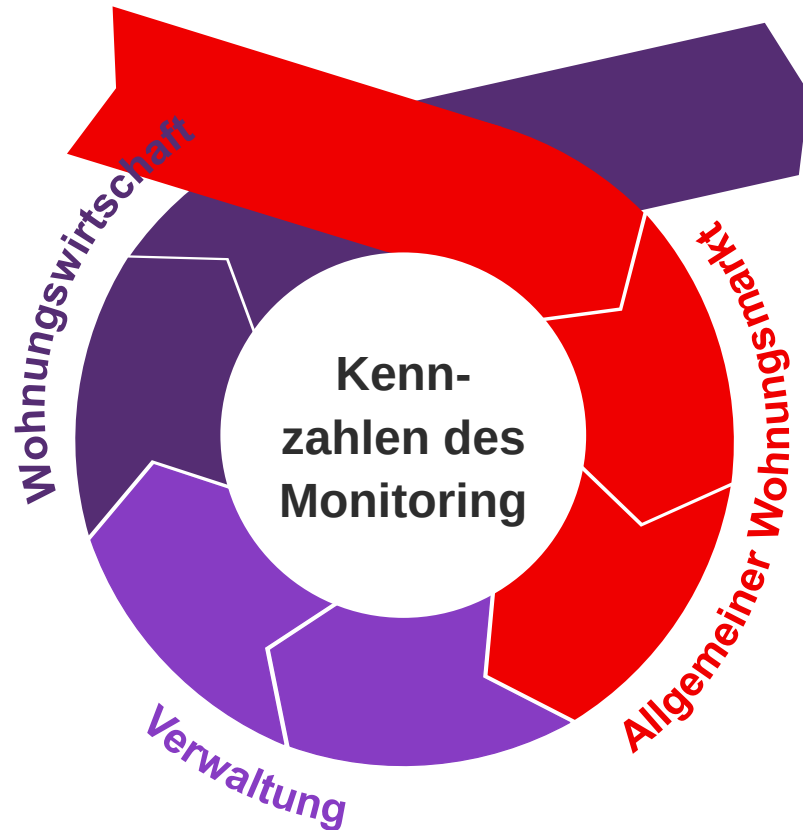
Die nächsten Schritte



Die nächsten Schritte



Monitoring und Evaluation



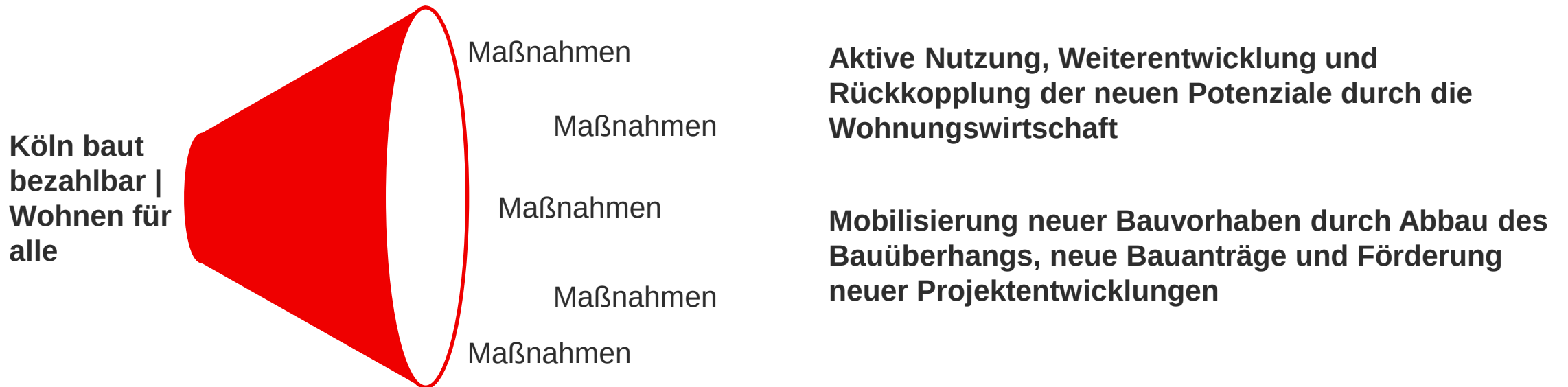
Begleitendes Monitoring

**EVALUATION
2030**

2026: Aufstellung Monitoring zur Überprüfung der Ergebnisse

2030: Evaluation der Ziele zur Bewertung und damit Steuerung des zukünftigen Kölner Wohnungsbaus

Nutzung der neuen Potenziale





**Gemeinsam übernehmen
wir Verantwortung für die
nächsten Schritte.**

**Köln baut bezahlbar |
Wohnen für alle**

Verabschiedung

Beigeordneter Andree Haack





**Vielen Dank für Ihre
Mitwirkung!**

**Köln baut bezahlbar |
Wohnen für alle**