

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Umsetzung STEK Wohnen im Wohnungsbauprogramm 2015
Beschleunigung der Baureifmachung des Sürther Feldes in Rodenkirchen**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.05.2014
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014

Beschluss:

In Abänderung des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2012 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, dass mit der Erschließung des dritten und letzten Bauabschnitts im Sürther Feld begonnen werden kann, sobald der überwiegende Teil der Grundstücke im zweiten Bauabschnitt vermarktet ist.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hält an seinem Beschluss vom 21.06.2012 fest.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Am 21.06.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss gefasst:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, der Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 23.04.2012 zum Baugebiet Sürther Feld dahingehend zu folgen, dass die Bauabschnitte nacheinander realisiert werden und jedes nachfolgende Baufeld erst begonnen wird, wenn das vorhergehende größtenteils fertig gestellt ist. Die vorbereitenden Planungs- und Ausschreibungsarbeiten für jeden nachfolgenden Bauabschnitt sind gleichwohl parallel zu dem in Realisierung befindlichen voranzutreiben, um eine Kontinuität bei der Umsetzung zu bewahren.“

Der erste Bauabschnitt mit 222 Wohneinheiten ist weitgehend bebaut. 77 Einfamilienhäuser sind gebaut und bezogen. 145 Geschosswohnungen und die geplante Kindertagesstätte sind im Bau. Der Endausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist in der Planung, mit der Fertigstellung ist 2015 zu rechnen. Im zweiten Bauabschnitt mit geplanten rd. 350 Wohneinheiten haben Anfang Februar 2014 die Erschließungsarbeiten begonnen. Die Baureife im zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich im September 2014 erreicht. Mit der Vermarktung der städtischen Grundstücke wird zeitnah zur Herstellung der Baureife begonnen.

Bei Einhaltung des o.g. Beschlusses für den dritten Bauabschnitt (ca. 300 Wohneinheiten) könnte nach aktueller Einschätzung mit den Kanal- und Straßenbauarbeiten erst in 2017/2018 begonnen werden. Ein Vermarktungsbeginn wäre dann frühestens in 2018 möglich.

Aufgrund des großen Bedarfs insbesondere an Geschosswohnungen sollte der Erschließungsbeginn für den dritten Bauabschnitt möglichst vorgezogen werden. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen), das am 11.02.2014 mit großer Mehrheit vom Rat der Stadt Köln beschlossen worden ist, formuliert als Kernziel, dass die Chancen des Wachstums angenommen werden und möglichst bis 2020 die Neubauleistung im Geschosswohnungsbau deutlich gesteigert wird. Bis 2020 ist der Nachfragedruck am höchsten. Im Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik des

STEK Wohnen ist deshalb die verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Vorrangig baureif gemacht werden sollen Wohnbaureserveflächen mit städtischen Bodenanteilen.

Im dritten Bauabschnitt des Sürther Feldes, der nach Abschluss des Umlegungsverfahrens überwiegend in städtischer Hand sein wird, sind insgesamt ca. 300 Wohneinheiten (Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser) geplant. Von den Geschosswohnungsbauanteilen sind 30% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Mit der Erschließungsplanung für den dritten Bauabschnitt kann im Sommer 2014 begonnen werden, so dass ein Beginn der Kanal- und Straßenbauarbeiten im Sommer 2015 möglich ist. Nach den bisherigen, guten Erfahrungen mit der Vermarktung der Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt ist von einem zügigen Abverkauf der Grundstücke im zweiten Bauabschnitt aus zu gehen. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten im dritten Bauabschnitt im Sommer 2015 dürfte dann der weitaus größte Teil der Grundstücke verkauft sein. Über die Bauverpflichtung beim Verkauf städtischer Grundstücke ist darüber hinaus sichergestellt, dass die Grundstücke auch tatsächlich innerhalb angemessener Frist bebaut werden.

Anlass für die seinerzeitige Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung zu einer konsequenten abschnittsweisen Realisierung der Bebauung war die Befürchtung gewesen, dass bei einer unkoordinierten Entwicklung über Jahre hinweg ein „Flickenteppich“ von Hochbaumaßnahmen entsteht, der eine unzumutbare Belastung für die Anwohner mit sich bringt. Diese Sorge dürfte aufgrund der hohen Attraktivität des Sürther Feldes und der großen Wohnungsnachfrage unbegründet sein. Bevor die Erschließung im dritten Bauabschnitt abgeschlossen ist, wird ein Großteil der Wohnungen im zweiten Bauabschnitt im Bau sein.

Mit der vorgeschlagenen Beschlussänderung kann somit erreicht werden, dass die geplanten Neubauwohnungen im dritten Bauabschnitt 1-2 Jahre früher errichtet und dem Wohnungsmarkt dann voraussichtlich ab 2017/2018 zur Verfügung gestellt werden können. Eine der Voraussetzungen dafür ist allerdings, dass sich in dem zurzeit laufenden gesetzlichen Umlegungsverfahren keine Verzögerungen ergeben, die die Erschließung maßgeblich beeinträchtigen. Hiervon wird derzeit aber nicht ausgegangen. Die Möglichkeit der Aufstellung von Teilumlegungsplänen wird voraussichtlich den notwendigen Handlungsspielraum sicherstellen.

Erläuterungen zur Beschlussalternative:

Wird an der Beschlussfassung vom 21.06.2012 festgehalten, bedeutet dies, dass die Baugrundstücke im dritten Bauabschnitt voraussichtlich frühestens erst ab 2019 bebaut werden können mit den entsprechenden Konsequenzen für den Wohnungsmarkt der Stadt Köln.

Anlage: Übersichtsplan zu den Bauabschnitten