

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	07.05.2015
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	18.05.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

Beschluss:

In Abänderung des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2012 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, dass die Erschließung des dritten und letzten Bauabschnitts im Sürther Feld zügig weiterbetrieben wird.

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 rd. 220 WE ist fertiggestellt. Die Einfamilienhäuser sind alle bezogen. Die Geschosswohnungen sind im Endausbau. Die Kita ist in Betrieb. Der Endausbau der Straßen, die Anlage der öffentlichen Grünflächen und der Spielplatzausbau sind für 2015 vorgesehen.

Der zweite Bauabschnitt mit rd. 350 WE ist seit September 2014 erschlossen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke erfolgte innerhalb kürzester Zeit. Mit dem Baubeginn ist im ersten Quartal/ersten Halbjahr 2015 zu rechnen. Der überwiegende Teil der Hochbauten dürfte bis Ende 2016 abgeschlossen sein. Der Investorenwettbewerb für die Kita im zweiten Bauabschnitt wird zurzeit vorbereitet. Der Endausbau der Straßen und Grünflächen soll, wie im ersten Bauabschnitt, zeitnah zum Abschluss der Hochbebauung erfolgen.

Für den Schulneubau im Eckbereich Sürther Str./Am Feldrain ist die Fertigstellung für Mitte 2018 vorgesehen.

Bei Einhaltung des o.g. Beschlusses für den dritten Bauabschnitt (ca. 330 Wohneinheiten) könnte nach aktueller Einschätzung mit den Kanal- und Straßenbauarbeiten frühestens Anfang 2017 begonnen werden. Bei einer angenommenen Erschließungszeit von einem Jahr würde nach Vermarktung mit dem Hochbau im dritten Bauabschnitt nicht vor 2018 begonnen.

Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Köln insbesondere im Geschosswohnungsbau 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 und die Neubauleistungen im Geschosswohnungsbau in den nächsten Jahren deutlich gesteigert werden sollen. 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. 330 Wohneinheiten (Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser) geplant. Von den Geschosswohnungsbauanteilen sind 30% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Mit der Erschließungsplanung für den dritten Bauabschnitt könnte im Frühjahr/Sommer 2015 begonnen werden, so dass ein Beginn der Kanal- und Straßenbauarbeiten im Frühjahr/Sommer 2016 möglich wäre mit Fertigstellung in 2017. Zeitnah könnte dann die Vermarktung beginnen.

Anlass für die seinerzeitige Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung Rodenkirchen zu einer konsequenten abschnittswisen 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.

In der politischen Diskussion um die Weiterentwicklung des Sürther Feldes ist auch immer wieder die äußere Verkehrserschließung thematisiert worden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde die geplante Verkehrserschließung geprüft und die Leistungsfähigkeit festgestellt. Umgesetzt werden die empfohlenen Maßnahmen im Laufe der nächsten 12 Monate, so dass die Arbeiten auf jeden Fall vor dem Beginn der Bautätigkeiten im dritten Bauabschnitt abgeschlossen sein werden.

Mit der vorgeschlagenen Beschlussänderung kann erreicht werden, dass die geplanten Neubauwohnungen im dritten Bauabschnitt ca. ein Jahr früher errichtet und dem Wohnungsmarkt voraussichtlich ab 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 aber derzeit nicht ausgegangen. Die Möglichkeit der Aufstellung von Teilumlegungsplänen im dritten Bauabschnitt 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 2018 bebaut werden können und dem Wohnungsmarkt dann erst ab 2019 zur Verfügung stünden mit den entsprechenden Konsequenzen für den Wohnungsmarkt der Stadt Köln.

Anlage: Übersichtsplan zu den Bauabschnitten