

Anlage 11

Vorlage 1616/2017

Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt, Baufelder 1, 3 und 5 – Konzeptausschreibung

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungs- bzw. Zusatzantrag der SPD-Fraktion AN/1340/2017

Zum Änderungs- bzw. Zusatzantrag der SPD-Fraktion vom 19.09.2017 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- 1. Unter Berücksichtigung der Vergabekriterien, dass auf dem Baufeld 1 mindestens 30 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 30 % im preisgedämpften Wohnungsbau sowie auf dem Baufeld 3 zwischen 30 und 40 % öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden sollen, wird der jeweilige Mindestkaufpreis für diese Baufelder neu berechnet. Ziel ist es, über einen deutlich geringeren Kaufpreisansatz die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für einen breiten Kreis von Bietern zu ermöglichen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 90 Abs. (3) Gemeindeordnung NRW darf die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Bei Grundstücken entspricht dieser „volle Wert“ dem Verkehrswert. Dieser wurde im vorliegenden Fall durch die Abteilung für Grundstückswertermittlung im März/April 2017 auf der Grundlage der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermittelt und beträgt für das Baufeld 1 insgesamt 6.890.150 Euro und 2.136.900 Euro für das Baufeld 3.

Ferner ist zu beachten, dass der Rat der Stadt Köln im Nachgang zur Einführung des kooperativen Baulandmodells, bei dem Investoren verpflichtet sind, nach einer differenzierten stadtweiten Quote geförderten Wohnraum von mindestens 30 % zu errichten, in seiner Sitzung am 08.04.2014 frühere Ratsbeschlüsse, mit denen Erwerbern von städtischen Grundstücken bei der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum ein Rabatt von 20 % auf den jeweiligen Verkehrswert eingeräumt worden ist, aufgehoben hat.

Gemäß einer Untersuchung des (staatlichen) Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln kann kein signifikanter Einfluss des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf den Bodenwert festgestellt werden. Daher würde eine Neubewertung keinen Preisnachlass für den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ergeben.

Zudem beinhaltet das **Baufeld 1** nicht nur den Anteil für den Mietwohnungsbau, sondern auch die Fläche für das Quartierscafé und Flächen für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern (8 Einzelhäuser und 10 Doppelhaushälften). Der Anteil für den Mietwohnungsbau umfasst voraussichtlich rd. 2.730 m² Bruttogeschossfläche. Diese wurde in der obigen Wertermittlung mit 520 €/m² bewertet, insgesamt also rd. 1.419.600 Euro. Der übrige Kaufpreisanteil in Höhe von 5.470.550 Euro für das Baufeld 1 entfällt auf das Quartierscafé und den Bau

von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Dieser überwiegende Kaufpreisanteil würde bei einer Neubewertung ohnehin unverändert bleiben.

Im **Baufeld 3** wird ausschließlich Mietwohnungsbau errichtet. Dieser umfasst voraussichtlich rd. 4.190 m² Bruttogeschossfläche und wurde mit 510 €/m² bewertet, insgesamt also rd. 2.136.900 Euro. Auch hier würde eine Neubewertung aufgrund der obigen Erkenntnisse des Gutachterausschusses keinen Preisnachlass ergeben.

Die im Beschlussentwurf genannten Kaufpreisansätze sollten daher unverändert bleiben.

2. *Die Bieter für alle Baufelder werden auf das Wärmeversorgungsangebot der RheinEnergie AG hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist ohnehin beabsichtigt, die Interessenten bereits im Exposé auf die Möglichkeit zur Nahwärmeversorgung hinzuweisen. Konkret ist unter der Rubrik „Angaben zum Grundstück“ folgende Formulierung vorgesehen:

Blockheizkraftwerk

Es besteht die Möglichkeit, das im Baugebiet Sürther Feld bereits vorhandene Blockheizkraftwerk für die Versorgung mit Nahwärme zu nutzen. Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an ... [Ansprechpartner RheinEnergie]