

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

OB/15

152/1

Vorlagen-Nummer

1890/2012

Freigabedatum

31.05.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Wohnungsbauprogramm 2015

Beschluss der BV 2 Rodenkirchen vom 23.04.2012 zur Entwicklung des Baugebietes Sürther Feld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2012

Beschluss:

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.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, der Beschlussempfehlung der BV 2 uneingeschränkt zu folgen.

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:

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen (BV 2) hat am 23. 04.2012 beschlossen:
 „Die Verwaltung wird aufgefordert, den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.05.2008 einzuhalten, der wie folgt lautet: Es wird sichergestellt, dass die Erschließung und Bebauung gemäß den drei Bauabschnitten geordnet erfolgt. Das nachfolgende Bebauungsfeld darf erst begonnen werden, wenn das vorhergehende größtenteils (größtenteils wurde durch Beschluss der BV 2 vom 23.04.2012 in vollständig abgeändert) bebaut ist und die definierte Infrastruktur erstellt ist. Die einzelnen Baufelder sind vom Rat und der Bezirksvertretung vorab freizugeben und textlich in der Vorlage zu fassen.“

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Entwicklung des überwiegend in städtischem Eigentum stehenden Baugebietes Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen ist mit rd. 880 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015. Von den rd. 400 geplanten Geschosswohnungen sollen laut Ratsbeschluss vom 02.02.2012 zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau 30 % öffentlich-gefördert errichtet werden. Mit dem Ratsbeschluss vom 02.02.2012 wurde die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, die Baugebiete mit möglichen Standorten für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau aufgrund des großen Bedarfs an preiswerten Neubauwohnungen vorrangig baureif zu machen. Das Sürther Feld zählt zu dieser Flächenkategorie.

Mit dem Offenlagebeschluss zum Bebauungsplanverfahren Sürther Feld hatte der STEA am 08.05.2008 auf Empfehlung der BV 2 in abgeänderter Form folgenden Beschluss gefasst:
 „Es wird sichergestellt, dass die Erschließung und Bebauung gemäß den drei Bauabschnitten geordnet erfolgt. Das nachfolgende Bebauungsfeld darf erst begonnen werden, wenn das vorhergehende größtenteils bebaut ist und die definierte Infrastruktur erstellt ist. Die einzelnen Baufelder sind vom Rat und der Bezirksvertretung vorab freizugeben und textlich in der Vorlage zu fassen.“

Da sich die Festlegung von Baufeldern einer Regelung im Bauleitplanverfahren entzieht, wurde dieser

Beschluss nicht in den Satzungsbeschluss des Rates zum Bebauungsplan Sürther Feld aufgenommen. Es gibt demzufolge keine abschließende Entscheidung des Rates zu der ursprünglichen Beschlussempfehlung der BV 2.

Gleichwohl arbeitet die Verwaltung in Ausführung des aktuellen Ratsbeschlusses vom 02.02.2010 zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau beschlusskonform, soweit es um die bauabschnittsweise Realisierung des Sürther Feldes geht.

Hier die aktuellen Sachstände in der Entwicklung der drei Bauabschnitte:

I. Bauabschnitt

Die Erschließung in der ersten Ausbaustufe wurde im April 2011 fertig gestellt.

Vermarktungsstand Wohnbebauung:

Von 57 Einfamilienhausgrundstücken wurden 50 verkauft, 5 Grundstücke sind reserviert, lediglich 2 Grundstücke sind zurzeit noch frei. Ein Baufeld am Goldnesselweg (ehem. Grüner Weg) wurde an einen Bauträger veräußert, der dort 20 Einfamilienhäuser baut. Für den Geschosswohnungsbau wurden alle Grundstücke veräußert. Davon werden 25 Wohneinheiten im öffentlich-geförderten Wohnungsbau errichtet. Bei dem Verkauf der städtischen Grundstücke wurde eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 ½ Jahren nach Beurkundung vereinbart.

Insgesamt sind bisher 48 Bauanträge eingegangen. Vor Ort ist eine rege Bautätigkeit zu sehen.

Kindertagesstätte:

Die Kindertagesstätte im I BA soll vorgezogen und schnellstmöglich realisiert werden, nach Möglichkeit noch im Kindergartenjahr 2012/2013.

Grünanlagen:

Die im Norden des Bebauungsplangebiets gelegenen Waldflächen, die als Ausgleichsmaßnahmen dienen, wurden in einer Größe von ca. 30.000 m² bereits hergestellt. Im IV. Quartal 2012 wird mit der Herstellung der Parkanlage im östlichen Randbereich begonnen.

Die Umsetzung der öffentlichen Grünanlagen im I.BA wird erst nach Abschluss der Hochbebauung erfolgen, da durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit die Grünanlagen zerstört werden könnten.

Ausblick:

Aufgrund der 2 1/2-jährigen Bauverpflichtungen in den städtischen Grundstücksverträgen werden die Baumaßnahmen im I. BA überwiegend bis zum 1. Quartal 2014 abgeschlossen sein. Ziel ist, den Endausbau der Wohnstraßen im I. BA parallel zur Realisierung der Grünflächen vorzunehmen. Somit ist gewährleistet, dass Infrastruktur und Hochbebauung im I. BA im Wesentlichen bis 2014 abgeschlossen werden können.

II. Bauabschnitt

Zurzeit läuft die Erschließungsplanung für den II. BA. Mit der Ausschreibung der Kanal- und Straßenbauarbeiten soll in Kürze begonnen werden. Nach heutigem Stand kann mit dem Kanalbau voraussichtlich im IV. Quartal 2012 angefangen werden. Die Herstellung der Baustraße wird sich daran anschließen. Mit einer Bauzeit von ca. 12 Monaten für die Kanal- und Straßenbauarbeiten ist zu rechnen, die sich evtl. witterungsbedingt verlängern kann. Der Vermarktungsbeginn für die städtischen Grundstücke wird sich an der Baureife orientieren und läge dann etwa im I. Quartal 2014. Mit ersten Hochbautätigkeiten ist frühestens im II. Quartal 2014 zu rechnen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der I.BA im Wesentlichen abgeschlossen sein. Im II.BA sind rd. 80 Wohneinheiten im öffentlich-geförderten Geschosswohnungsbau vorgesehen.

III. Bauabschnitt

Das Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren) ist noch nicht abgeschlossen. Die Verhandlungen mit den Privateigentümern von Flurstücken im Baugebiet dauern noch an. Zur weiteren Zeitpla-

nung können daher noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Mit der Hochbebauung soll nach überwiegender Fertigstellung des II.BA's begonnen werden.

Resümee:

Die dargestellte abschnittsweise Realisierung stellt sicher, dass im Sürther Feld nicht über Jahre hinweg ein „Flickenteppich“ von Hochbaumaßnahmen entsteht, der eine nicht zumutbare Belastung für die neu hinzuziehenden Bewohner und die vorhandenen Anlieger mit sich bringen würde. Es muss dennoch in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 02.02.2012 zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau eine zügige Abfolge der drei Bauabschnitte angestrebt werden. Dies bedingt eine Verschränkung einzelner Arbeitsschritte. Technische Vorlaufzeiten in der Erschließung sind zu berücksichtigen. Würde mit den Erschließungsarbeiten in einem neuen Bauabschnitt tatsächlich erst begonnen, wenn der vorlaufende Bauabschnitt vollständig bebaut ist, die Infrastruktur gänzlich hergestellt ist und der Rat nach Vorberatung in der BV 2 und dem STEA den nächsten Bauabschnitt freigegeben hat, würde sich die Bebauung in dem neuen Abschnitt um mindestens ein Jahr -wenn nicht länger - verzögern. Dies ist weder aus wohnungspolitischer noch aus vermarktungstechnischer Sicht (die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen werden im Liegenschaftsetat dringend benötigt) vertretbar. Darüber hinaus sollen die Erschließungsarbeiten im II.BA so organisiert werden, dass die Belästigungen für die dann schon eingezogenen Bewohner im I.BA möglichst gering ausfallen. Aus den genannten Gründen wird daher empfohlen, der Beschlussempfehlung der BV 2 nicht uneingeschränkt zu folgen.

Erläuterungen zur Beschlussalternative:

Die von der BV 2 empfohlene Vorgehensweise würde auf eine deutlich verzögerte Bebauung des Sürther Feldes hinauslaufen, in erster Linie mit Konsequenzen für die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung und den Liegenschaftsetat.