


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln für 2025 sowie von zusätzlichen Mitteln für die Haushaltsplanung 2026 für die Wohnungsbauoffensive 2030

### Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt  
65 - Liegenschaftsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	16.09.2025	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	22.09.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln für 2025 sowie von zusätzlichen Mitteln für die Haushaltsplanung 2026 für die Wohnungsbauoffensive 2030

Beschlussentwurf:

- AWIR** Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat** Der Rat stimmt der überplanmäßigen Mittelbereitstellung für die Wohnungsbauoffensive für das Jahr 2025 durch Frau Stadtkämmerin Schneider in Höhe von 283.000 Euro für Amt 61 und 125.000 Euro für Amt 65 zu.  
Der Rat der Stadt beschließt außerdem für 2026 die Bereitstellung von zusätzlichen Haushaltsmitteln für die Umsetzung der Wohnungsbauoffensive in Höhe von 1.139.000 Euro für Amt 61 und 500.000 Euro für Amt 65.  
Der Rat beschließt als Änderungsbeschluss zur Vorlage APS/070/2025, die für das Projekt Auf'm Tetelberg den Grundsatzbeschluss bildete, für Amt 65 die überplanmäßige Mittelbereitstellung für 2025 in Höhe von 140.000 Euro sowie die Etatisierung für 2026 in Höhe von 15.000 Euro.

## **Sachdarstellung:**

Die Verwaltung wurde 2023 vom Rat beauftragt, im Rahmen der Wohnungsbauoffensive städtische Flächen zu aktivieren mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu realisieren (APS/143/2023). Die Liste der städtischen Flächen wurde kontinuierlich überprüft und erweitert. In den Fachausschüssen erfolgten regelmäßige ausführliche Berichte.

Aufgrund dieses vorrangigen Zieles sind alle Maßnahmen der Wohnungsbauoffensive entweder mit den städtischen Töchtern oder durch Konzeptausschreibungen mit externen Partnern umzusetzen. Dadurch ergeben sich sowohl Refinanzierungen mit regelmäßigen Erbbauzinsen, bzw. Verkaufserlöse. Die Refinanzierung ist ab einem Zeitraum von etwa vier bis fünf Jahren vorgesehen.

Zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive werden – abhängig von Größe und Komplexität - Flächen sowohl durch städtische Töchter (SWD, IDR) entwickelt als auch durch die Planungsverwaltung über ein Bauleitplanverfahren für eine Bebauung vorbereitet und in die Umsetzung gebracht. Zudem werden alle Beschleunigungsmöglichkeiten (z.B. Befreiungen nach § 31 (3) BauGB) des Baugesetzbuches geprüft. Zur Entwicklung städtischer Flächen durch die Planungsverwaltung sind u.a. für Gutachten (insb. Verkehr, Artenschutz, Entwässerung etc.), Workshops/Bürgerbeteiligung und externe Planungs-/Ingenieursleistungen städtische Mittel erforderlich.

Die gutachterlichen Leistungen sind unmittelbar mit dem Bebauungsplanverfahren beim Stadtplanungsamt verbunden und werden nach verwaltungsinterner Abstimmung den Projekten zugeschrieben. Die anderen Fachämter, wie z.B. 19, 66 und 68 erstellen im Bebauungsplanverfahren keine eigenen Gutachten, sondern fungieren als fachliche Unterstützung bei der Aufgabenstellung und als Prüfinstanz.

Bereits im Jahr 2024 hat der Rat der Landeshauptstadt im Produkt Städtebauliche Planung, Sachkonto 52910000 „Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen“ die vorhandenen Mittel in Höhe von 500.000 Euro um weitere Mittel in Höhe von 200.000 € zur Förderung der Wohnungsbauoffensive aufgestockt. Diese Mittel wurden vollständig ausgeschöpft.

Der im Haushaltsjahr 2025 veranschlagte Ansatz von 500.000 € ist nun ebenfalls nahezu vollständig verausgabt. Vor diesem Hintergrund können daher in diesem Jahr nur noch Aufträge mit Kassenwirksamkeit in 2026 beauftragt werden, jedoch müssen bereits jetzt weitere Aufträge vergeben werden, da die Projekte sonst zum Stillstand kommen.

Der für das Haushaltsjahr 2026 geplante Haushaltsansatz in Höhe von 477.000 Euro wird nicht ausreichen, um die anstehenden Planungsleistungen zu decken.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass aus dem genannten Sachkonto nicht ausschließlich Projekte der Wohnungsbauoffensive, sondern auch weitere Vorhaben (Laufende Projekte/sonstige Stadtplanung, z.B. Einzelhandelssteuerung, Masterplan Industrie oder Anschlussprozesse Raumwerk D) finanziert werden müssen.

Mit dieser Vorlage sollen die entsprechenden Mittel für die Wohnungsbauoffensive 2025 und 2026 gesichert werden. Für die Haushaltsjahre 2027 ff wird ein separater Beschluss erforderlich werden.

Mittelfristig ist vorgesehen, dass Amt 65 im Rahmen seiner Bauherrenfunktion (als Flächeneigentümer), abhängig von den vorhandenen bzw. geschaffenen Kapazitäten, einen Teil der Projekte übernimmt und die damit verbundenen Kosten trägt. Die Mittelbedarfe für die entsprechenden Projekte werden beim Amt 65 etatisiert.

Das Projekt Auf'm Tetelberg wird bereits von Amt 65 bearbeitet. Mit Vorlage APS/050/2024/1 wurde die Verwaltung mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahren und der Erschließung des Gebietes Tetelberg beauftragt. In einem weiteren Schritt wurde die Verwaltung mit Beschluss APS/070/2025 im Jahr 2025 beauftragt, eine externe Projektsteuerung für die Entwicklung des Bebauungsplans sowie die Begleitung der Erschließungsmaßnahmen zu beauftragen. In diesem Beschluss wurden bereits Mittel für die externe Projektsteuerung bewilligt. Zudem wurde auf einen späteren Mittelbedarf für das weitere Verfahren und notwendige Gutachten hingewiesen, welcher nun mit dieser Vorlage beschlossen werden soll (s. Tabelle unten).

Zu den priorisierten Projekten der Wohnungsbauoffensive (zusätzlich zu den Projekten mit städtischen Töchtern) gehören:

Amt 61:

- Nach den Mauresköthen
- Nördlich Kalkumer Schlossallee
- Bergische Kaserne
- Östlich Blanckertzstraße
- Östlich zur Lindung
- Östlich Hinter der Böck
- Schimmelpfennigstraße
- Schützenplatz Flingern

Amt 65:

- Am Bongard
- Südlich Oberlöricker Straße
- Südwestlich Brinckmannstraße
- Ickerswarder Straße
- Auf'm Tetelberg

*\*Die Liste wird kontinuierlich weiterentwickelt, aktualisiert und ergänzt um weitere Wohnbauflächenpotenziale, um das Ziel 2030 zu erreichen.*

Dem Stadtplanungsamt werden gemäß Beschluss im Produkt 5151110 Städtebauliche Planung, Sachkonto 52910000 in **2025 überplanmäßig 283.000 Euro** zur Verfügung gestellt. Im Haushaltsplan **2026** werden **zusätzliche Mittel** in Höhe von **1.139.000 Euro** etatisiert.

Der Mehrbedarf für das Projekt Nach den Mauresköthen (60.000 Euro in 2025 und 100.000 Euro in 2026) wird aus dem Budget des Amtes 65 gedeckt.

Dem Liegenschaftsamt werden im Produkt 1111106 Immobilienhandel in **2025 überplanmäßig 265.000 Euro** (125.000 Euro Wohnungsbauoffensive + 140.000 Euro Auf'm Tetelberg) zur Verfügung gestellt. Im Haushaltsplan **2026** werden **zusätzliche Mittel** in Höhe von **515.000 Euro** (500.000 Euro Wohnungsbauoffensive + 15.000 Euro Auf'm Tetelberg) etatisiert. Mit der durch den Rat beschlossenen Vorlage APS/070/2025 wurden bisher lediglich die Mittel für die Beauftragung einer externen Projektsteuerung beschlossen, so ergibt sich der genannte Mehrbedarf für Gutachten und B-Planung (s.o.).

Der investive Mehrbedarf für die Projekte der Wohnungsbauoffensive – einschließlich des Projektes *Auf'm Tetelberg* – wird aus dem Ankaufetat des Amtes 65 gedeckt, wie bereits im Rahmen des Ratsbeschlusses APS/070/2025 dargestellt.

Die Bereitstellung der Mittel ist mit der Möglichkeit zur Übertragung in die Folgejahre zu versehen, um eine kontinuierliche und projektbezogene Mittelverwendung sicherzustellen.

Es ist folgender zusätzlicher Mittelbedarf erforderlich:

Zusätzlicher Bedarf Amt 61

	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Bedarf Wohnungsbauoffensive offen (konsumtiv)	295.000 Euro	1.506.000 Euro
Laufende Projekte/sonstige Stadtplanung offen (konsumtiv)	105.000 Euro	210.000 Euro
Verfügt in 2025 (Umsetzung Wohnungsbauoffensive etc., bereits gebunden oder verausgabt)	493.000 Euro	-
- Planansatz 52910000	500.000 Euro	477.000 Euro
- Budgethilfe Amt 62 in 2025	50.000 Euro	-
- Deckung Nach den Mauresköthen aus Budget Amt 65	60.000 Euro	100.000 Euro
<b>Zusätzlicher Bedarf Amt 61</b>	<b>283.000 Euro</b>	<b>1.139.000 Euro</b>

Zusätzlicher Bedarf Amt 65

Bedarf Wohnungsbauoffensive, hier: Am Bongard, Südlich Oberlöricker Straße, Südwestlich Brinckmannstraße, Ickerswarder Straße	325.000 Euro	700.000 Euro
davon konsumtiv	125.000 Euro	500.000 Euro
davon investiv	200.000 Euro	200.000 Euro
- Deckung investiver Mittel durch Ankaufsetat Amt 65	200.000 Euro	200.000 Euro
<b>Zusätzlicher Bedarf Amt 65</b>	<b>125.000 Euro</b>	<b>500.000 Euro</b>

Zusätzlicher Bedarf Amt 65 (Auf'm Tetelberg)

Bedarf Wohnungsbauoffensive, hier: Auf'm Tetelberg	140.000 Euro	1.048.000 Euro
davon konsumtiv	Verkehrsgutachten 35.000 Euro	Schallgutachten 15.000 Euro
	Grünordnungsplan 35.000 Euro	
	Artenschutzprüfung II 10.000 Euro	
	Bodenfunktionskarte 5.000 Euro	
	Besonnungsgutachten 10.000 Euro	
	Lufthygieneuntersuchung 10.000 Euro	

	Wasserwirtschaftliches Gutachten 35.000 Euro	
davon investiv		Freianlagenplanung 417.000 Euro
		Koordinierter Leitungsplan 10.000 Euro
		Verkehrsanlagenplanung 306.000 Euro
		Kanalplanung 300.000 Euro
- Deckung investiver Mittel durch Ankaufsetat Amt 65	-	1.033.000 Euro
<b>Zusätzlicher Bedarf Amt 65 (Auf'm Tetelberg)</b>	<b>140.000 Euro</b>	<b>15.000 Euro</b>
<b>Zusätzlicher Bedarf Amt 65 (Gesamt)</b>	<b>265.000 Euro</b>	<b>515.000 Euro</b>