

Vorlagennummer: FB 23/0303/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 31.07.2024

Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke Karl-Kuck-Straße (ehemals Sportplatz) / Trierer Straße 751

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement
Beteiligte Dienststellen: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verfasst von: FB 23/210

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.08.2024	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
29.10.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die **Bezirksvertretung Brand** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Wertungskriterien zu beschließen.
2. Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Wertungskriterien zu beschließen.
3. Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens zur Vergabe der Städtischen Grundstücke im Erbbaurecht mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Wertungskriterien.

In Vertretung

Thomas Hissel
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesambedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
X			

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Einleitung

In seiner Sitzung am 11.09.2018 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, städtische Grundstücke für den Wohnungsbau künftig im Wege des Konzeptverfahrens zu vergeben. Der Beschluss gilt für Grundstücke ab „einer gewissen städtebaulichen Relevanz“, welche in der Regel bei Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau mit mehr als 15 Wohneinheiten anzunehmen ist.

Der Beschluss erfolge als steuerndes Instrument, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum, welcher in Aachen derzeit vorhanden ist und im Interesse einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung. So kann im öffentlichen Interesse proaktiv Einfluss auf die qualitative Entwicklung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden.

Bestand / Ziel der Planung

In der verwaltungsinternen „Arbeitsgruppe Potentialflächen“ wurde ein Anforderungskatalog für die Entwicklung der städtischen Grundstücke 'Sportplatz Karl-Kuck-Straße' (Gemarkung Brand – Flur 11 – Flurstücke 1238 & 1226) und 'Trierer Straße 751' (Gemarkung Brand – Flur 11 – Flurstück 216) in Brand erarbeitet. Die Grundstücke gehören zu den ca. 80 städtischen Potentialflächen von denen die meisten einer (wohn-)baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Die politischen Gremien haben 2013 beschlossen, die Sportplatznutzung an der Karl-Kuck-Straße aufzugeben, diese in den Bereich des Brander Walls an die Rombachstraße zu verlagern und die Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Nachverdichtung des Blockinnenbereichs in Verbindung mit einer Entwicklung einer Wohnnutzung wird das Ziel der Schaffung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen verfolgt. Im Zuge der Aufgabe der Nutzung wurde das Umkleidehaus mit Hausmeisterwohnung und ein Sportlerheim des Vereins Borussia Brand niedergelegt. Das Wohngebäude an der Trierer Straße ist seit Jahren nicht mehr bewohnt und wird voraussichtlich 2024/25 niedergelegt, um eine direkte Verbindung des innenliegenden ehemaligen Sportplatzes zur Trierer Straße zu schaffen. Insgesamt umfassen die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Band ca. 17.400 m².

Umgebung

Die Grundstücke befinden sich im Stadtteilzentrum Aachen-Brand in einem abwechslungsreichen Bebauungs- und Nutzungsmix. Die Karl-Kuck-Straße ist geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhausbau und der nördlich liegenden Grundschule. Im Kreuzungsbereich Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße befindet sich eine Platzanlage, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. An der nördlichen Platzseite befindet sich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus. In östlicher Richtung im Einmündungsbereich Jackstraße/Karl-Kuck-Straße stehen zwei große Eichen, die den Straßenraum prägen. Im südlichen Teil der Ellerstraße befinden sich drei genehmigte Gewerbebetriebe, die als Lager für einen Heizung- und Sanitärbetrieb, als Bau- und Möbelschreinerei und als Möbelhalle genutzt werden. Die Trierer Straße ist geprägt von dreigeschossigen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossbereichen wie z.B. Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel. Die oberen Geschosse werden größtenteils für Wohnzwecke genutzt. Die direkte Umgebung der Grundstücke ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Infrastrukturangebote, insbesondere im Elementar- und Primarbereich ist der Bereich mit zwei Kindertagesstätten und der Karl-Kuck-Grundschule in direkter Nähe gut versorgt. Darüber hinaus befinden sich in ca. 500m Entfernung eine weitere Grundschule, die „Marktschule“ sowie eine weitere Kindertagesstätte. Die Gesamtschule Brand ist in ca. 800m Entfernung fußläufig gut zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe bietet das Nahversorgungszentrum Brand mit dem Vennbahncenter und den Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften an der Trierer Straße und dem Brander Markt ein reichhaltiges Angebot zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes, die durch einen direkten Durchgang zukünftig schnell erreicht werden können.

Das Plangebiet ist mit dem Bus sehr gut zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Buslinien an der Trierer Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Aachener Innenstadt oder in den Aachener Süden. Der Bahnhof „Aachen-Rothe Erde“ ist vom Plangebiet aus mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von hier aus besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der Vennbahnweg der in der Nähe des Plangebietes vorbeiführt, bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brander Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt im Plangebiet Wohnbaufläche und entlang der Trierer Straße gemischte Baufläche dar.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 13.10.2023 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 973 „Karl-Kuck-Straße / Sportplatz“ und können nach Herstellung der Erschließungsanlagen bebaut werden.

Dem Bebauungsplan liegt eine Grundstücksentwicklung mit verschiedenen Baufeldern zu Grunde, welche unterschiedlichen Bauformen und -höhen im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung festsetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Karl-Kuck-Straße aus, die im Inneren des Plangebietes als Ringstraße angelegt wird. Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr ist eine Wegeverbindung zur Trierer Straße geplant. Die überbaubare Fläche ist festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es sind Bauhöhen festgesetzt, die eine dreigeschossige Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau ermöglichen. In der östlichen Dreiecksfläche, welche über einen Privatweg erschlossen werden könnte, sollen Mehrfamilienhäuser, aber auch innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) entstehen, welche maximal zweigeschossig mit Dachgeschoss, entsprechen der Umgebungsbebauung, sind.

Darüber hinaus sind für die Bebauung Flachdächer (FD 0 – 10°) bzw. im östlichen Bereich Pultdächer /Satteldächer festgesetzt. Der nordöstliche Bereich des Grundstücks bildet durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung, einen Übergang an die vorhandene Einzelhausbebauung an der Karl-Kuck-Straße. Eine Einigung über einen Grundstückstausch mit der östlich angrenzenden Eigentümerin konnte nicht erzielt werden, daher ist in diesem Bereich nur die jeweilige Entwicklung einer Doppelhaushälfte möglich. Entlang der Trierer Straße ist ein Mischgebiet (MI) und zur Sicherstellung einer direkten Anbindung des Plangebietes eine Durchfahrt für Fuß- und Radverkehr mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auf dem Grundstück Trierer Straße 751 festgesetzt.

Bei der zukünftigen Bebauung sind 60 % der Flachdächer mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig und ausdrücklich gewünscht (mindestens 50 % aller Dachflächen sind mit Solaranlagen auszustatten). Auch Tiefgaragen müssen zu mindestens 60 % intensiv begrünt werden. Weitere ökologische Aspekte finden beispielsweise Beachtung durch den Erhalt einer prägenden Baumreihe zwischen ehemaligen Rasenplatz und Ascheplatz und den Gehölzstreifen im östlichen Plangebiet, die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen oder in der Anforderung von Neuanpflanzung von Bäumen.

Zielsetzung des Konzeptverfahrens

1. „Vielfältig Wohnen“

Eines der Kernziele bei der Entwicklung aller städtischen Baugrundstücke in Aachen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedenen Nutzergruppen. Aufgrund der integrierten Lage und der vielfältigen Standortvorteile und der umliegenden Wohnbebauung, bieten sich die Grundstücke als attraktiver Wohnstandort für sämtliche Bevölkerungsgruppen, die eine urbane Wohnform bevorzugen, an. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke als Quartier mit dem Schwerpunkt 'Vielfältig Wohnen' zu entwickeln. Die Anforderungen an die Bieter*innen sollen in der Ausschreibung schwerpunktmäßig auf diese Zielsetzung gesetzt werden, um möglichst unterschiedliche und innovative Konzepte für Wohnen zu erhalten. Allgemein formulierte Zielsetzungen ermöglichen den Bieter*innen innovative Konzepte einzureichen und neue Ideen zu denken.

Gemäß Quotenbeschluss der Stadt Aachen müssen mindestens 40 % des Wohnraumes als geförderter Wohnraum errichtet werden. Da sich das Angebot an verschiedene Bevölkerungsgruppen richtet, soll ein möglichst heterogener Wohnungsmix entstehen. Die Qualität der angebotenen Wohnraumgestaltung wird mit in die Bewertung einbezogen. Dazu gehören aus wohnfachlicher Sicht: guter Wohnungsmix und soziale Mischung für ein generationengemischtes Wohnprojekt sowie die Integration von innovativen Wohnformen. Ziel soll es sein ein bedarfsgerechtes Angebot sowohl für Senioren, die sich ihre Wohnfläche verkleinern wollen als auch ein attraktives, bezahlbares urbanes Wohnangebot für Haushalte mit Kindern (z.B. Alleinerziehende, Patchworkfamilien, große Familien etc.) und ein Mehrwert für das Quartier zu schaffen.

2. Baugemeinschaft

Die Stadt Aachen unterstützt alternative Wohnformen und die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die den Schwerpunkt auf gemeinschaftliches Bauen und Wohnen setzen, wie z.B. bewohnergetragene Wohnprojekte / Baugemeinschaften. Dieses spezielle Modell verbindet bezahlbares und attraktives Wohnen und gute Architektur mit dem Gedanken der gegenseitigen Unterstützung im Alltag und den sozialen Austausch in der Nachbarschaft. Da Baugruppen sich aus dem bürgerschaftlichen Engagement entwickeln

und nicht die Professionalität eines Grundstücksentwicklers aufweist, wird im Konzeptverfahren ein Grundstück ausschließlich an die Zielgruppen Baugemeinschaften als bewohnergetragenes gemeinschaftliches Wohnprojekt ausgeschrieben. Das Verfahren wird hier im ersten Schritt bewusst niederschwellig gestaltet und durch Beratung und Information von der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft begleitet.

3. Klimaschutz

Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden, durch die Reduzierung der klimarelevanten Emissionen auf Netto-Null-Niveau. Um dieses Ziel zu erreichen wurde bereits im Bebauungsplan bezüglich der Nutzung von Solarenergie Vorgaben festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bereits umfassende Festsetzungen bezüglich Dachbegrünung, sowie der Anpflanzung neuer Bäume. Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke wird derzeit als Mindestanforderung für den Energiebedarf der Effizienzhaus 40 Standard gefordert. Energieeinsparungen in Form von beispielhaft einer erhöhten Energieeffizienz oder zusätzliche Maßnahmen über das geforderte Mindestmaß hinaus sollen positiv bewertet werden. Ökologisches bzw. ressourcenschonendes Bauen z.B. sparsamer Flächenverbrauch oder der Einsatz von CO₂ neutralen Baustoffen wird mit in die Bewertung einbezogen. Für die Erstellung der Baustoffe und der Herstellung der Gebäude werden große Mengen an Energie benötigt und CO₂ Emissionen verursacht. Je nach Bauweise der Gebäude kommt es hier zu großen Unterschieden in den CO₂ Emissionen zur Errichtung der Gebäude, die näher betrachtet werden sollten. Im Konzeptverfahren sollen daher möglichst detaillierte Aussagen zum Einsatz von Baustoffen (graue Energie) erfolgen.

Der Anschluss der Grundstücke an ein bestehendes Wärmenetz ist nicht möglich. Der Anschluss des nördlichen Bereichs Brands an das Fernwärmenetz seitens der STAWAG ist aktuell nicht geplant und damit perspektivisch keine Alternative. Forderung beim Konzeptverfahren wird daher sein, dass durch den Betrieb der Neubauten keine CO₂-Emissionen erzeugt werden und die Energie zur Strom- und Wärmeversorgung der Gebäude regenerative vor Ort im Quartier erzeugt wird. Dabei muss in der Jahresbilanz mindestens so viel Energie erzeugt werden wie im Quartier verbraucht wird. Im Konzeptverfahren ist zu prüfen, ob die Umsetzung eines kombinierten Wärme- und Kältenetzes im Quartier realisierbar ist und priorisiert werden sollte.

Auch der Umgang und das Angebot an einer zukunfts zugewandten Mobilitätsinfrastruktur, über die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinaus, ist ein wichtiger Faktor um die Klimaziele zu der Stadt zu erreichen und wird mit in die Bewertung einbezogen.

4. Gestaltung

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, innovative und qualitativ hochwertige Architektur in Kombination mit einem nachhaltigen Städtebau umzusetzen und somit eine behutsame Ergänzung der Bebauung in Brand zu erzielen. Um möglichst innovative und vielfältige Ideen zu erhalten, werden in die Ausschreibung keine Gestaltungsvorgaben in die Ausschreibung aufgenommen.

Positiv zu bewerten ist eine möglichst kleinteilige und vielfältige Architektur, in Kombination mit einem sparsamen Flächenverbrauch.

Verfahrensablauf / Konditionen

Aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche und der Vergabe einer Teilfläche an eine Baugemeinschaft, sollen die Grundstücke in einem zweistufigen Konzeptverfahren mit zwei Losen entwickelt werden, wobei ein Baugrundstück explizit für Baugemeinschaften (Los 1) vorgehalten wird und die restlichen Flächen in einem Gesamtpaket (Los 2) entwickelt werden.

Die Grundstücke sollen im Erbbaurecht zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden (Vorlage FB 23/0068/WP18). Als Teil der Angebote haben die Investierenden die gewünschte Laufzeit (30 bis 99 Jahre) des Erbbaurechts anzugeben.

Wertungskriterien

Für die Grundstücke schlägt die Verwaltung vor, die abgegebenen Angebote entsprechend folgender Kriterien zu beurteilen und zu gewichten:

40 % Wohnungspolitik Themenschwerpunkt 'Vielfältiges Wohnen'

20 % Städtebau / Quartier

20 % Funktion / Architektur

20 % Ökologie / Energie / Verkehr

Anlage/n:

1 - 2024-07-02_Anlage 1_Lageplan Konzeptverfahren Karl-Kuck-Straße DTK (öffentlich)

2 - 2024-07-02_Anlage 2_Lageplan Konzeptverfahren Karl-Kuck-Straße Luftbild (öffentlich)