

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0341/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		AZ:	
		Datum:	04.05.2017
		Verfasser:	FB 23/23
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
23.05.2017	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Wurden bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.01.2017 behandelt.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.01.2017 die Verwaltung beauftragt, den Quartiersprozess Burggrafenstraße / Wiesental durchzuführen. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat sich dem Beschluss des Planungsausschusses in seiner Sitzung am 14.02.2017 angeschlossen.

Von der Entwicklung sind Grundstücke der gewoge AG und der Stadt Aachen betroffen. Obwohl sich die Zielvorgaben der gewoge und der Stadt Aachen unterscheiden, soll ein gemeinsamer Entwicklungsprozess durchgeführt werden. Zu diesem Zweck soll die in der Anlage beigefügte "Absichtserklärung zwischen Stadt Aachen und der gewoge AG zur Entwicklung ihrer Flächen im Südbereich Burggrafenstraße" abgeschlossen werden.

In der Vorlage für die Sitzungen des Planungsausschusses und des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 12.01.2017 und am 14.02.2017 wurden die Vorteile einer Grundstücksvergabe nach Festpreis und Konzept bereits dargelegt. Im weiteren Quartiersprozess sollte daher geprüft werden, ob für das Plangebiet ein Konzeptverfahren anwendbar und sinnvoll ist.

Am 07.03.2017 hat die Verwaltung eine Informationsveranstaltung für die Wohnprojektszene zur Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung ergaben sich u. a. folgende Fragen:

- Wie kann für die Interessierten eine Verbindlichkeit bei der Grundstücksvergabe hergestellt werden?
- Ist die Vergabe der Grundstücke im Rahmen von Erbbaurechten denkbar?
- Können Mitwirkende "Punkte" für die Mitarbeit am Verfahren erlangen, um diese bei der Konzeptvergabe einzusetzen und so Vorteile gegenüber Bewerbern zu erlangen, welche am Verfahren nicht mitgewirkt haben?
- Sind Investoren gewollt?

Im weiteren Verfahren wird am 26.06.2017 die Auftaktveranstaltung und am 08.07.2017 die erste Ideenwerkstatt durchgeführt, bei der die Teilnehmer ebenfalls unter anderem nach Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe fragen werden.

Insofern ist es sinnvoll die von der Wohnprojektszene eingebrachten Aspekte mit in die Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe einzubringen und vorab festzulegen.

Grundsätzlich ist auch die Einräumung von Erbbaurechten möglich. Der zu zahlende Erbbauzins beträgt fünf Prozent des Bodenwerts. Auch die Vergabe von Grundstücken an Investoren ist möglich, sofern diese ein nutzer- und quartiersorientiertes Konzept umsetzen. Die Grundstücke werden zum Festpreis, der sich in Abhängigkeit von der Ausnutzbarkeit des Grundstücks an dem aktuellen Bodenrichtwert orientiert, erschließungsbeitragsfrei vergeben. Der derzeitige Bodenrichtwert beträgt für diesen Bereich 260,00 €/m².

Die an dem Entwicklungsprozess beteiligten Wohn- und Baugruppen oder Investoren möchten ihr Engagement im Rahmen des Quartiersentwicklungsprozesses berücksichtigt wissen. Für die Auswahl der Grundstücksbewerber sind vor allem städtebauliche, quartiersbezogene und nutzerorientierte Belange und eine gesicherte Finanzierung maßgebend. Ebenfalls soll auch das Engagement der Bewerbergruppen an dem Quartierentwicklungsprozess in der Bewertung Berücksichtigung finden. Im Laufe des Quartiersverfahrens zum städtebaulichen Konzept werden gleichzeitig für das Vergabeverfahren die Bewertungskriterien und Bewertungsschlüssel erarbeitet werden.

Anlagen:

- Lageplan
- Absichtserklärung zwischen Stadt Aachen und der gewoge AG zur Entwicklung ihrer Flächen im Südbereich Burggrafenstraße



Absichtserklärung zwischen Stadt Aachen und der gewoge AG zur Entwicklung ihrer Flächen im Südbereich Burggrafenstraße - ENTWURF -

Die momentan brachliegenden Grundstücke der gewoge AG und der Stadt Aachen südlich der Burggrafenstraße sollen für die Weiterentwicklung des Wohnquartiers zwischen Jülicher Straße und der Wurm eingebracht werden. Mit dieser Absichtserklärung möchten die beiden Grundstückseigentümer ihre Zusammenarbeit beschreiben.

1. Ausgangssituation der beiden Grundstückseigentümer für den Südbereich Burggrafenstraße

1.1 Bedingungen und Ziele der gewoge AG

Zum Grundstück: Die Grundstücke der gewoge AG sind analog der Festsetzungen im B-Plan 849 (Reihenhausbebauung) parzelliert worden. Alle Parzellen betragen zusammen 4.512 m².

Zur Baustruktur: Eine Reihenhausbebauung entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf. Die gewoge AG möchte daher möglichst viel und zügig Geschosswohnungsbau im Südbereich der Burggrafenstraße bauen. Sie konzentriert sich hierbei auf den preiswerten Mietwohnungsbau. Dieser kann je kompakter die Fläche, umso effektiver hergestellt werden.

Zum Verfahren: Für die Änderung der Baustruktur ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Zeitintensive Verfahren für experimentelle Wohnformen sind mit dem Kerngeschäft der gewoge AG nicht vereinbar. Umso mehr begrüßt die gewoge AG das Ziel der Stadt Aachen für den „Südbereich Burggrafenstraße“ ein besonderes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die gewoge AG sieht einen Mehrwert für die Entwicklung des Quartiers, wenn städtische Flächen insbesondere an Baugruppen und Baugemeinschaften vergeben werden und dadurch eine bunte Mischung entsteht.

Zeitachse: Die gewoge AG möchte so schnell wie möglich Planungsrecht bekommen und bis 2020 gebaut haben.

1.2 Bedingungen und Ziele der Stadt Aachen

Zum Grundstück: Die Stadt Aachen verfügt über eine Fläche von ca. 12.800 m² im Südbereich Burggrafenstraße. Davon kann auf ca. 4.500 m² Wohnungsbau und 8.300 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen werden.

Zur Erschließung: Die städtischen Grundstücke liegen nicht unmittelbar an der Burggrafenstraße und können nur mit Hilfe der gewoge AG erschlossen werden. Die Verkehrsfläche der Burggrafenstraße im B-Plan 849 entspricht in der Breite und Ausgestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass für die Erschließung weitere Flächen erforderlich werden. Ebenso sind im Bebauungsplan ein höheres Maß der Durchgrünung und Durchwegung zur Verbesserung der Naherholung und Quartiersentwicklung gefordert.

Zum Verfahren: Für die städtischen Grundstücke ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, um Planungsrecht zu erhalten. Die Stadt Aachen wird anstelle einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den Anforderungen des BauGB eine Auftaktveranstaltung und zwei Ideenwerkstätten mit Anwohnern und Anwohnerinnen, sowie mit Wohninteressierten durchführen. Ziel ist es gemeinsam mit den Beteiligten ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus ist die Stadt Aachen daran interessiert ihre Grundstücke an Baugemeinschaften und/oder Investoren zu veräußern, die nutzer- und quartiersorientierte Konzepte umsetzen wol-

len. Die Errichtung eines preiswerten Wohnungsbaus durch die gewoge AG ergänzen das individuelle Angebot der Baugruppen und wird als ein wichtiger Baustein der geforderten Quartiersmischung begrüßt.

2. verbindliche Vorvereinbarung

Zusammenfassend ergeben sich übereinstimmende Ziele für die Quartiersentwicklung aus denen Vereinbarungen abgeleitet werden können:

- Beide Eigentümer sind von der auf Mischung angelegten Baustruktur überzeugt und sehen darin das Potential einer urbanen Quartiersentwicklung. Sie begrüßen die unterschiedlichen Angebote, wie z.B. den preiswerten Mietwohnungsbau der gewoge AG als auch den experimentellen Wohnungsbau der Stadt Aachen. Voraussetzung hierfür ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser bietet beiden Parteien die rechtliche Grundlage, im Rahmen ihrer zeitlichen Vorgaben die unterschiedlichen Wohnraumangebote umzusetzen.
- Beide Eigentümer können sich auf das Beteiligungsverfahren einlassen, bei dem Anwohner und Anwohnerinnen sowie Bauinteressenten über die gesamte Fläche einen städtebaulichen Entwurf gemeinsam erarbeiten. Die Stadt Aachen verpflichtet sich das Quartiers- bzw. Beteiligungsverfahren für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes durchzuführen und zu finanzieren. Die gewoge AG sichert ihre Teilnahme an der Auftaktveranstaltung und den beiden Ideenwerkstätten zu.
- Die Stadt Aachen sichert der gewoge AG ein Grundstück mit Baurecht von 4.512 m² - abzüglich erforderlicher Erschließungsflächen und Freiflächen - für Wohnungsbau zu. Die Lage ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Der Wunsch der gewoge AG nach einer kompakten Fläche wird in den Prozess mit eingebracht.
- Beide Eigentümer gehen davon aus, dass die Haupteerschließung der gesamten Fläche über die Burggrafenstraße erfolgen soll. Eine andere Erschließung ist aber nicht ausgeschlossen. Die gewoge AG ist bereit notwendige Wegerechte bzw. öffentliche Verkehrsflächen auf ihren Grundstücken zuzulassen und hierfür Grundstücke anteilig zur Verfügung zu stellen.
- Die Stadt Aachen wird für den Südbereich Burggrafenstraße ein Bebauungsplanverfahren durchführen. Es kann jedoch keine zeitliche Zusicherung gegeben werden. Es ist vorgesehen, den B-Plan bis spätestens Januar 2019 zur Rechtskraft zu bringen. In der nachfolgenden Tabelle ist das Bauleitplanverfahren mit mindestens und maximalen Verfahrenszeiträumen beispielhaft aufgezeigt.

	Beteiligung min.		Beteiligung max.		Bemerkungen
Frühzeitige Beteiligung	Juli – Sep 2017	3 Monate	Juli – Sep 2017	3 Monate	
Entwicklung städtebaul. Konzept	Sep – Okt 2017	2 Monate	Sep 17 – Jan 2018	5 Monate	
Beschluss städtebaul. Konzept	Dez 2017		März 2018		
Herstellung Rechtsplanentwurf	Jan 2017 – Mai 2018	5 Monate	April - Aug 2018	5 Monate	
Offenlagebeschluss PLA	Juni / Juli 2018		Sep / Okt 2018		Beginn Hochbauplanung*
Offenlage	Aug / Sep 2018	2 Monate	Nov / Dez 2018	2 Monate	Ggf. Genehmigung § 33 BauGB
Satzung Rat	Oktober 2018		Januar 2019		

*Die gewoge AG rechnet für die Hochbauplanung, Genehmigung und Bauzeit einen Zeitrahmen von 2,5 Jahre ein. Im positiven Fall (positive Resonanz bei Politik, Behörden und Öffentlichkeit) kann bereits zum Offenlagebeschluss – also ungefähr 5 Monate vor dem Satzungsbeschluss - die Hochbauplanung begonnen werden.

.....
 Ort Datum Unterschrift gewoge AG

.....
 Ort Datum Unterschrift Stadt Aachen