

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0137/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	26.02.2018
Dezernat III		Verfasser:	
<b>Entwicklung Gut Branderhof - Sachstand</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
06.03.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	
22.03.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Seit dem Jahr 2014 existieren Beschlüsse des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (28.01.2014) sowie des Planungsausschusses (13.02. und 06.03.2014), das Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg 55 nach Aufgabe des Reitbetriebes zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Maßgabe war, dass einerseits eine Grundstücksvergabe an Baugruppen erfolgen und andererseits die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig identitätsstiftend für das Quartier erhalten werden sollte. Vor diesem Hintergrund sollte ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Am 19.05.2015 beschloss der Wohn- und Liegenschaftsausschuss die Veräußerung einer 1.700m<sup>2</sup> großen Teilfläche für den Bau einer Kindertagesstätte.

In seiner Sitzung am 02.02.2016 beauftragte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Verwaltung bzgl. des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ gemeinsam mit dem Land in die Qualifizierungsphase zur Entwicklung des Gutshofes in ein Nachbarschafts- und Begegnungszentrum einzusteigen. Innerhalb dieser Qualifizierungsphase werden die wesentlichen Eckpunkte der Städtebauförderung in einem breiten Abstimmungsprozess festgelegt, um dann (nach Bewilligung der Mittel) in die Umsetzung des Projektes einzusteigen. Voraussetzung für das Antragsverfahren ist die Vorlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Schon seit Beginn erster abgestimmter Projektüberlegungen war klar, dass der gesamte Standort (u.a. Räumlichkeiten des Gutshofs, Kita, neue Wohnbebauung, „Bezüge ins Quartier“) in einem Gesamtprojektansatz gedacht werden muss. Seit Sommer 2016 tagt zur Koordinierung der einzelnen Projektbestandteile in regelmäßigen Abständen eine Lenkungsgruppe, die aus Vertretern des vom Land NRW beauftragten Planungsbüros „Startklar“, der Stadt Aachen (FB 23, FB 56, Dez. III), des Vereins „Gut! Branderhof e.V.“, der Kindertagesstätte sowie Vertretern interessierter Baugruppen besteht.

Über den Sachstand des Gesamtprojektes wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zuletzt am 19.09.2017 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss berichtet. Hierbei stand insbesondere die Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen, als Kernelement des Gesamtprojektes, im Fokus. Aktuell wird das Bebauungsplanverfahren und die Qualifizierungsphase weiter vorangetrieben. Ein gemeinsamer Baubeginn für Wohnbebauung und Gutshof wird für Ende 2020 angestrebt.

Seit der ersten politischen Beschlussfassung wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Areal rund um den Branderhof entwickelt, die von verschiedenen Faktoren und Ideen beeinflusst wurden. Angefangen bei der Masterclass 2013\*, über die Fokussierung auf Geschosswohnungsbau und die Veräußerung der Doppelscheune an einen Investor für die Unterbringung einer dreizügigen Kita, haben heute zwei Entscheidungen wegweisenden Charakter für die Entwicklung des Gebietes:

### 1) Das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum

Den wohl stärksten Einfluss auf den Fortgang der Planung nimmt die Entscheidung, die Entwicklung des Bereiches im Sinne des Gemeinwohls Hand in Hand mit dem Verein Gut!Branderhof e.V. voranzutreiben, der das Ziel verfolgt, den ehemaligen Gutshof als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum auszubauen.

### 2) Die Vergabe der Grundstücke an Baugruppen

Einen weiteren starken Einfluss auf die Planung hat die Entscheidung, das Areal rund um den Branderhof für alternative Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes mit dem Fokus auf alternative Wohnformen ist als eigenständiger Baustein des Gesamtkonzeptes für den Bereich rund um den Branderhof zu verstehen. Um die Bedürfnisse der interessierten Baugruppen angemessen berücksichtigen zu können, sollen diese aktiv an dem Entwicklungsprozess über ein Werkstattverfahren beteiligt werden. Für das Verfahren und die Entwicklung einer Bautypologie soll ein Büro beauftragt werden, das über Erfahrungen bei der Betreuung von Bau- und Wohngruppen und über Erfahrungen bei der Moderation entsprechender Prozesse verfügt. Derzeit werden Angebote eingeholt. Haushaltsmittel stehen im Haushalt des Fachbereiches „Wohnen, Soziales und Integration“ planmäßig zur Verfügung. Eine

erneute Programmberatung ist nach der Sommerpause vorgesehen. Die städtebaulichen Entwürfe sollen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen.

Der erste Vorentwurf des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Gut Branderhof (ISEK Gut Branderhof)“ wird zurzeit gemeinsam von den Fachbereichen „Wohnen, Soziales und Integration“ und „Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen“ entwickelt. Eine detaillierte Ausarbeitung soll extern vergeben werden. Hierzu stehen im Haushalt des Fachbereiches „Wohnen, Soziales und Integration“ 25.000 Euro planmäßig zur Verfügung. Das ISEK wird den Lebensraum Beverau (s. Anlage) umfassen und soll Ende 2018 politisch beraten werden. Die Erstberatung für die Städtebauförderung (Gutshof-Entwicklung) im Beirat Initiative ergreifen ist für Ende 2018 vorgesehen (Endberatung Ende 2019).

Der Verein Gut! Branderhof e.V. hat bereits mit ersten nicht kommerziellen Veranstaltungen begonnen, die Nachbarschaft für das Gut und den Verein zu interessieren. Der Fachbereich Immobilienmanagement wird kurzfristig eine Nutzungsvereinbarung mit dem Verein abschließen.

Die Projektkoordination erfolgt über den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Immobilienmanagement, dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen und dem Dezernat für Planung.

*\* Masterclass: In der Masterclass treffen sich jährlich Vertreter der Planungsämter der Städte Maastricht, Aachen, Heerlen, Hasselt und Liège, um gemeinsame Ideen zu aktuellen städtebaulichen Themen zu entwickeln. Im Jahr 2013 fand die Masterclass mit dem Thema: „Wohnen am Rand der Innenstadt in und um einen ehemaligen Gutshof“ in Aachen statt.*

**Anlage/n:**

Programmgebiet Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gut Branderhof