

TOP Ö 3

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

www.aachen.de



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

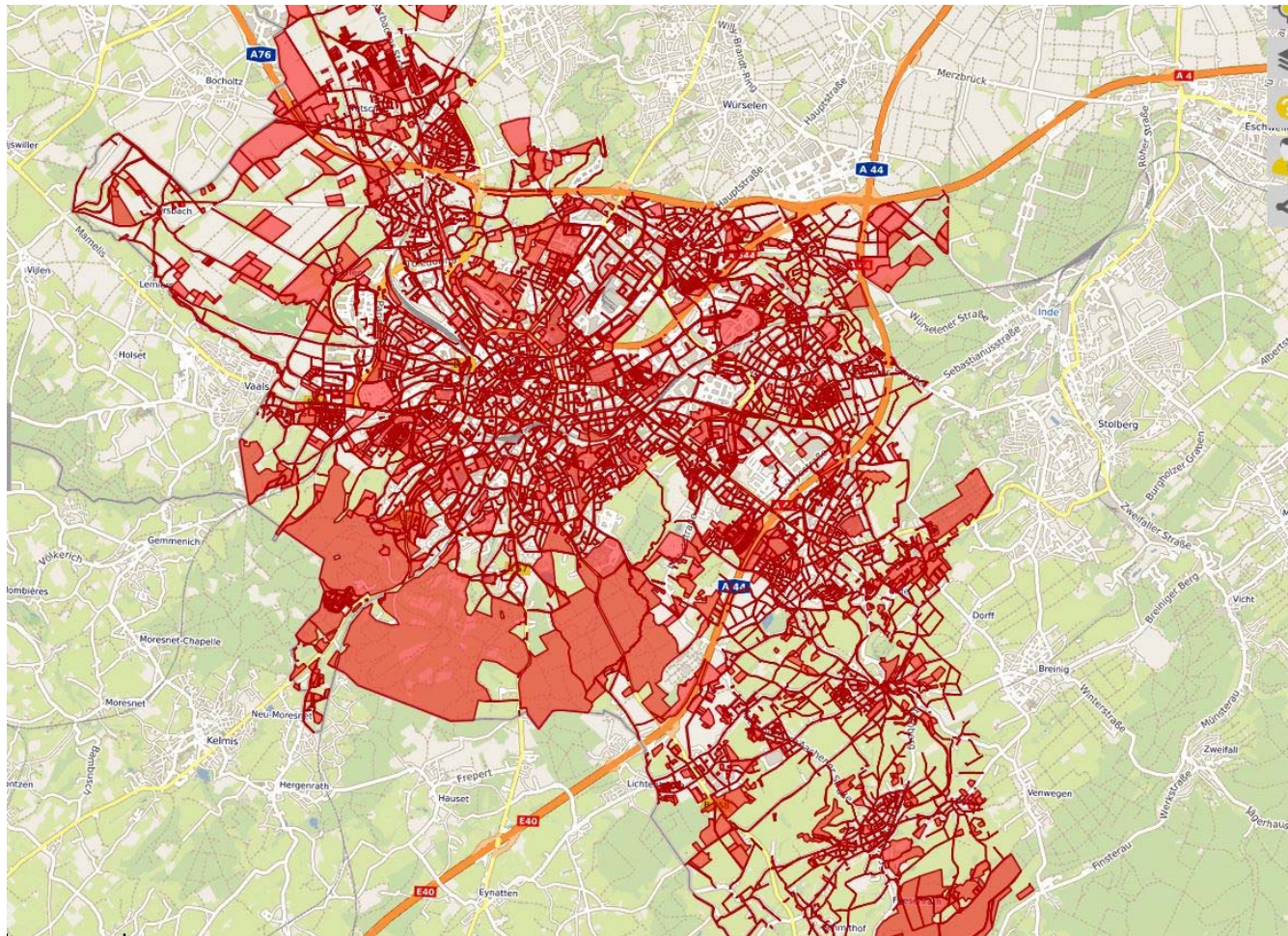
Ausgangslage

- Auftrag zur Bodenbevorratung
- Neue und aktualisierte Instrumente (Baulandbeschluss, Aachener Modell etc.)
- Angespannter Markt, Nachfrage übersteigt Angebot
- Angebote richten sich in erster Linie an Private
- Konzeptpapier aus 2018
- „Nachverdichtung“ | „Innenentwicklung“
- Auswertung aller Siedlungsbereiche
- Erfassung von Potentialflächen ab 500m²



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Übersichtsplan städtische Grundstücke



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Ziel

- ➔ Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale

Handlungsansätze des kommunalen Baulandmanagements:

- Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z.B. durch Aufstockung oder Nachverdichtung
- Strukturwandel bei nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen
- Umnutzung von mindergenutzten Flächen
- Initiieren von Quartiersentwicklungen
- städtebauliche Qualität der Entwicklungsbereiche mitbetrachten



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.17 Mataréstraße, Bunker

Parzelle: Gemarkung: Forst, Flur: 14, Flurstück: 1435
Besonderheiten: Bunker
Grundstücksgröße: 1.200 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Mehrfamilienhaus, Aufstockung des Bunkers
mögliche Geschossigkeit: 1 Geschoss
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 4 WE / MFH
(30 m x 14 m = 420 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: A 149
Planungsrechtliche Beurteilung: § 34
Auflagen / Einschränkungen: Bauordnungsrechtliche Belange sind abzu prüfen, ggf. als Erweiterung angrenzendem Wohnprojekt der LebensWG anbieten

Fazit: 1 - kurzfristig umsetzbar



Kategorisierung

Kurzfristig bebaubar - Planungsrecht (Bebauungsplan oder § 34 BauGB) und Erschließung gesichert

mittelfristig bebaubar - (ca. 2 bis 4 Jahre),
Planungsrecht / Erschließung noch nicht vorhanden

längerfristig bebaubar (> 4 Jahre), Planungsrecht /
Erschließung nicht vorhanden, andere Gründe



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Gemmenicher Weg Kategorie 1

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

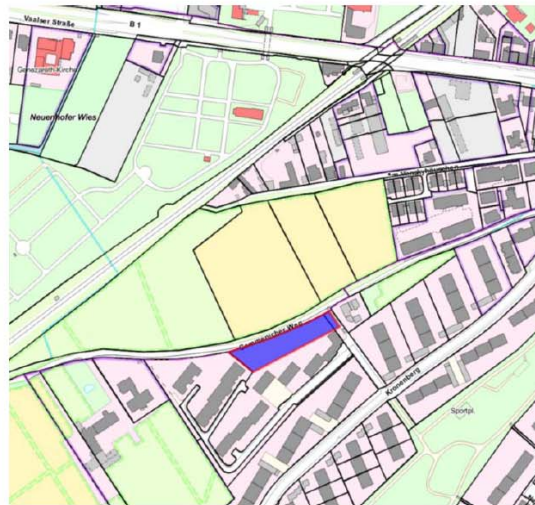
0.23 Gemmenicher Weg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 26, Flurstück: 292
Besonderheiten:
Grundstücksgröße: 2.461 m² Teilstück

mögliche Nutzung: Wohnen MFH
mögliche Geschossigkeit: III
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 26 WE / MFH
(2.461 m² x GRZ 0,35 x III = 2.600 m² / 100m²/WE)

Planungsrecht: –
Planungsrechtliche Beurteilung: § 34
Auflagen / Einschränkungen: Baumbestand, Erschließung über Kronenberg

Fazit: 1 - kurzfristig umsetzbar



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Seffenter Weg Kategorie 2

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.5 Baublock Seffenter Weg und Bahntrasse Aachen West

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 4, Flurstücke: 174 und 104
Besonderheiten: 4 Wohnzeilen, III Geschosse aus den 1960er Jahren mit 56 WE (geschätzt)
Grundstücksgröße: bei Bestandserhaltung: 8.673 m² davon 1/3 = 2.891 m² Netto-Baufläche
bei Abriss und Neubau: 8.673 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Mehrfamilienhäuser, bauliche Ergänzungen
mögliche Geschossigkeit: III – IV Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten: bei Bestandserhaltung: 35 WE / MFH
(2.891 m² x GRZ 0,35 x III-IV = 3.542 m² / 100 m²/WE)

bei Abriss und Neubau: 106 WE / MFH abzüglich 56 WE durch Abriss
(8.673 m² x GRZ 0,35 x III-IV = 10.624 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: B-Plan 667 – zu kleine überbaubare Flächen und III Geschosse
Planungsrechtliche Beurteilung: Änderung B-Plan erforderlich
Auflagen / Einschränkungen: Lärmschutz, Bahnlärm im Norden, Akzeptanz mit BewohnerInnen schaffen

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Kalverbenden „Tiny-Houses“

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

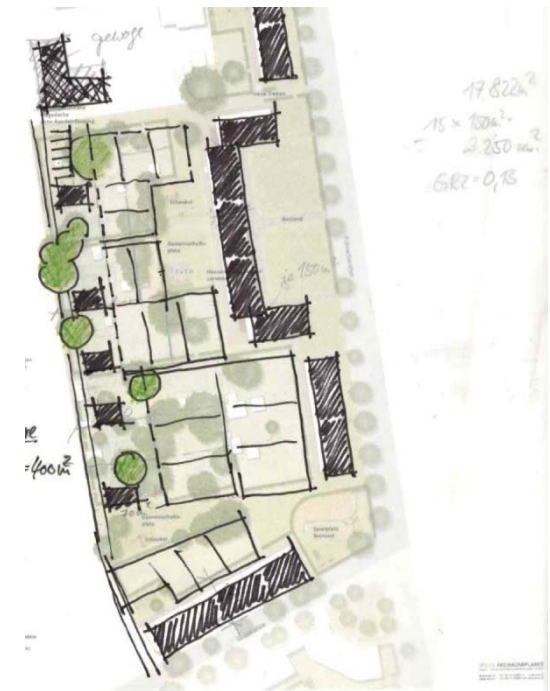
0.10 Kalverbenden: „Tiny houses“

Parzelle: Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstück: 1981
Besonderheiten: Gartenparzellen der Mieter Kalverbenden Siedlung
Grundstücksgröße: 17.822 m² davon ca. 1.500 m² Netto-Bauland

mögliche Nutzung: Wohnen, experimentelle Häuser mit geringen Ressourcenverbrauch
mögliche Geschossigkeit: I Geschoss
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 6 WE / EFH (Entwurfskonzept liegt vor)

Planungsrecht: kein B-Plan
Planungsrechtliche Beurteilung: ggf. § 34, Klärung durch Bauvoranfrage notwendig
Auflagen / Einschränkungen: Freigabe der Mietergärten erforderlich, langer Zeitraum bis zur Umsetzung, Berücksichtigung der Bäume, Konzept „autarkes Wohnen“ mit geringem technischem Erschließungsaufwand

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Kronenberg
Kategorie 2

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.6 Kronenberg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 25, Flurstück: 200
Besonderheiten: Bestandsgebäude einer Schulanlage
Grundstücksgröße: ca. 43.000 m², davon 65 % = 28.000 m² Netto-Baufläche

mögliche Nutzung: vorwiegend Wohnen, Mischnutzung, Quartiersentwicklung
mögliche Geschossigkeit: III - IV Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 340 WE / MFG
(28.000 m² x GRZ_{0,35} x III-IV = 34.000 m² / 100 m²/WE)

Planungsrecht: B-Plan 596 = Gemeinbedarf
Planungsrechtliche Beurteilung: Aufstellung B-Plan erforderlich
Auflagen / Einschränkungen: Nachverdichtungen wurden bereits untersucht, ggf. Standort für Gesamtschule

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Driescher Hof Kategorie 3

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.8 Driescher Hof, Danziger Straße

Parzelle:	Gemarkung: Forst, Flur: 15, Flurstück: 2024
Besonderheit:	Stadtteilzentrum mit Parkplatz (1/4), I-geschossige Läden (1/4) und IV - VII-geschossige Wohnzeilen (1/2)
Grundstücksgröße:	8.446 m ² davon Parkplatz = 2.100 m ² Netto-Baufläche
mögliche Nutzung:	Wohnen / Mehrfamilienhaus, ggf. Ergänzungen mit wohnungsnaher Infrastruktur / Einzelhandel, Dienstleistungen, Mobilitätsstation anbieten, Stellplätze stapeln oder Tiefgarage,
mögliche Geschossigkeit:	IV - V Geschosse
mögliche Anzahl Wohneinheiten:	38 WE / MFH (8.446 m ² /4 = 2.100m ² x GRZ 0,6 x III Wohnen= 3.780m ² / 100m ² /WE)
Planungsrecht:	B-Plan 545 II und V(SF) – MK, I-VIII, Stellplätze
Planungsrechtliche Beurteilung:	Aufstellung B-Plan erforderlich
Auflagen / Einschränkungen:	Quartierskonzept zwingend erforderlich, mit Bewohnerschaft und Einzelhändlern entwickeln
Fazit:	3 - langfristig umsetzbar



Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Preusweg
Kategorie 2*

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.12 Preusweg

Parzelle: Gemarkung: Aachen, Flur: 34, Flurstück: 398

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 1.179 m²

mögliche Nutzung: Wohnen / Einfamilienhaus

mögliche Geschossigkeit: II + Dach

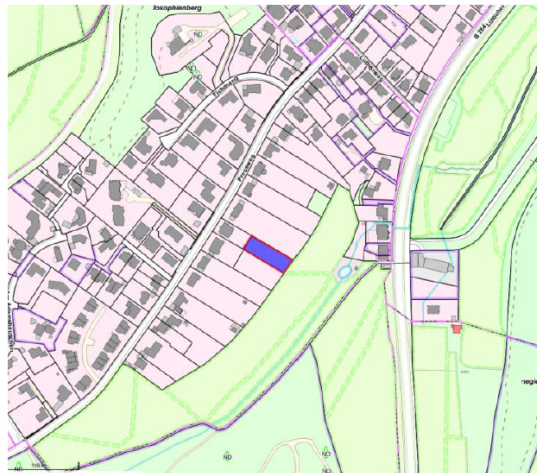
mögliche Anzahl Wohneinheiten: ca. 1 WE / EFH

Planungsrecht: A 206 Südviertelplan

Planungsrechtliche Beurteilung: Aufstellung B-Plan erforderlich

Auflagen / Einschränkungen: Erschließung und Baumbestand sind zu berücksichtigen.

Fazit: 2* - mittelfristig umsetzbar
der Aufwand zur Schaffung von Planungsrecht steht in keinem Verhältnis zum Ertrag,
wird entsprechend nicht weiterverfolgt



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

GE Hülser Feld

Nachverdichtung auf städtischen Flächen – Aufteilung nach Stadtbezirken

Aachen-Mitte (Bezirk 0)

0.30 Hülser Feld

Parzelle: Gemarkung: Forst, Flur: 13, Flurstück: Teilbereich von 1165

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 40.000 m²

mögliche Nutzung: Gewerbe

mögliche Geschossigkeit:

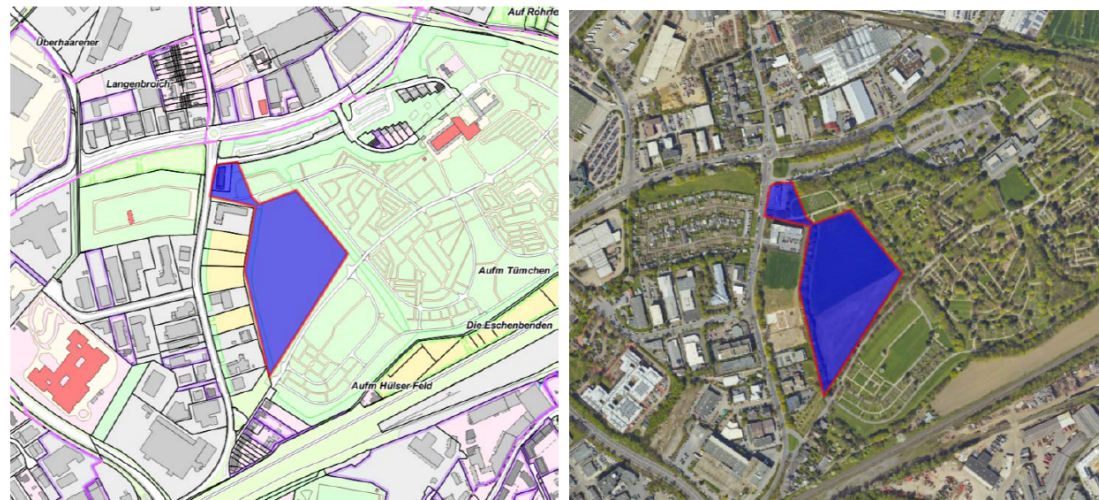
mögliche Anzahl Wohneinheiten:

Planungsrecht: B-Plan 656 I und die Aufstellung eines neuen B-Plans

Planungsrechtliche Beurteilung: neuer B-Plan

Auflagen/Einschränkungen:

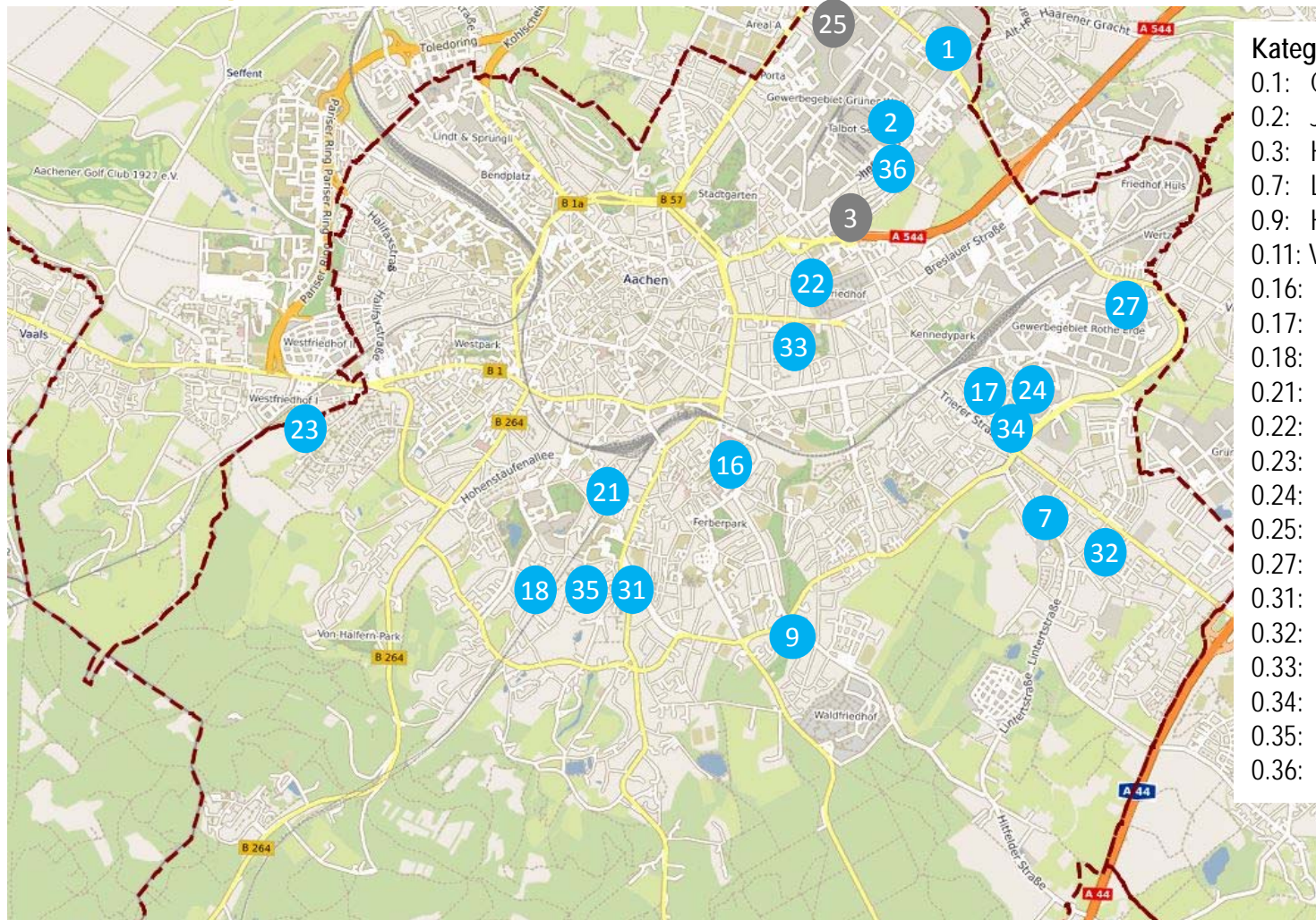
Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



stadt aachen

Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 0



Kategorie 1

- 0.1: Carlasiedlung
- 0.2: Jülicher-/Metzger-/Feldstraße
- 0.3: Hotel Europaplatz
- 0.7: Lintertstraße / Fliederweg
- 0.9: Heidbenden
- 0.11: Viehhofstraße*
- 0.16: Michaelsbergstraße
- 0.17: Mataréstraße, Bunker
- 0.18: Maria-Theresia-Allee
- 0.21: Schillerstraße
- 0.22: Peliserkerstraße 6
- 0.23: Gemmenicher Weg
- 0.24: Hünefeldstraße
- 0.25: Feldchen
- 0.27: Weißwasserstraße 1-5
- 0.31: Eupener Straße 125 / 127
- 0.32: Schopenhauerstraße 2-16
- 0.33: Kongressstraße 16-20
- 0.34: Zeppelinstraße 2-40
- 0.35: Höfchensweg 44
- 0.36: Burggrafenstraße 21



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 2

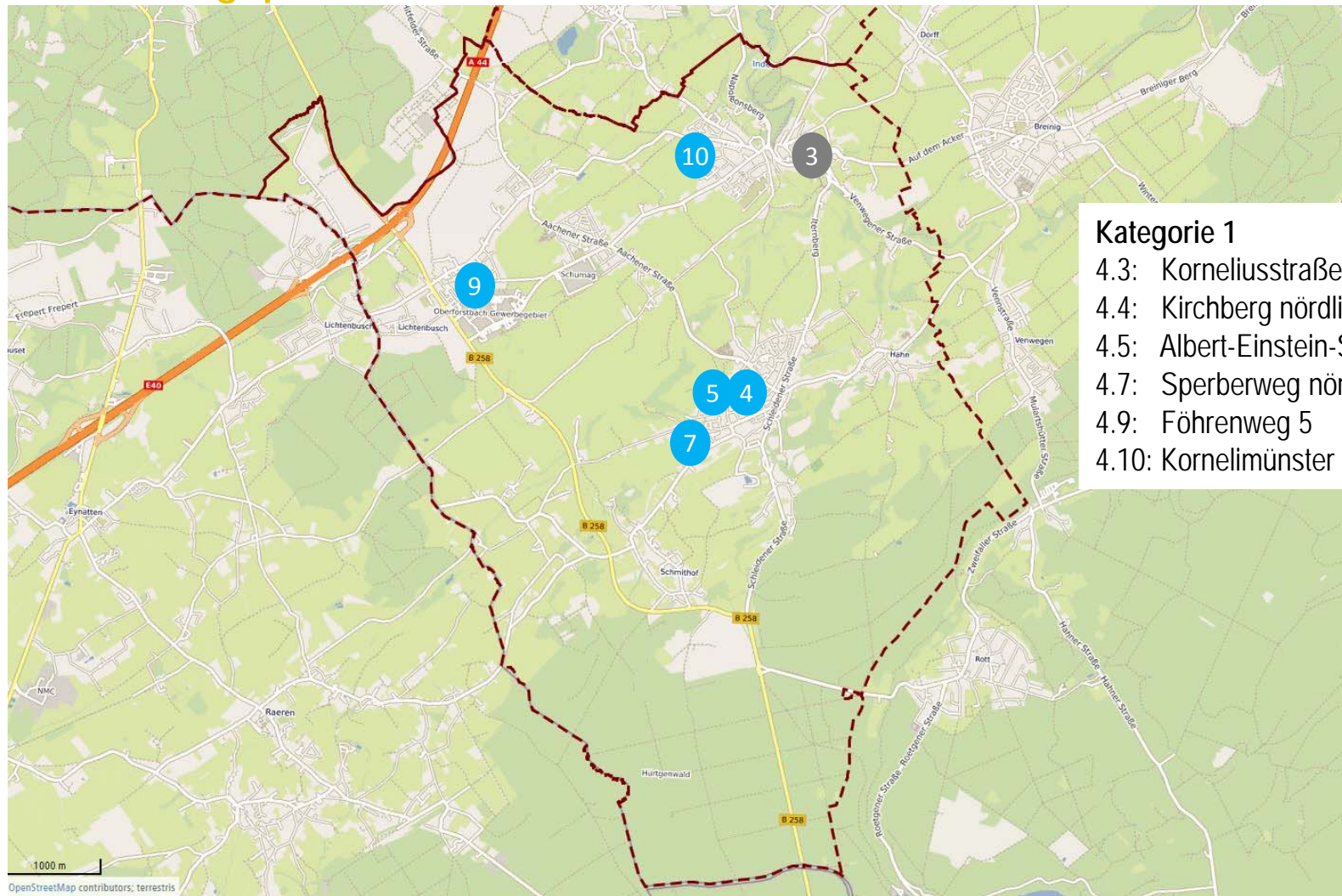


Kategorie 1
2.6: Leinergasse
2.7: Kellershaustraße



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 4

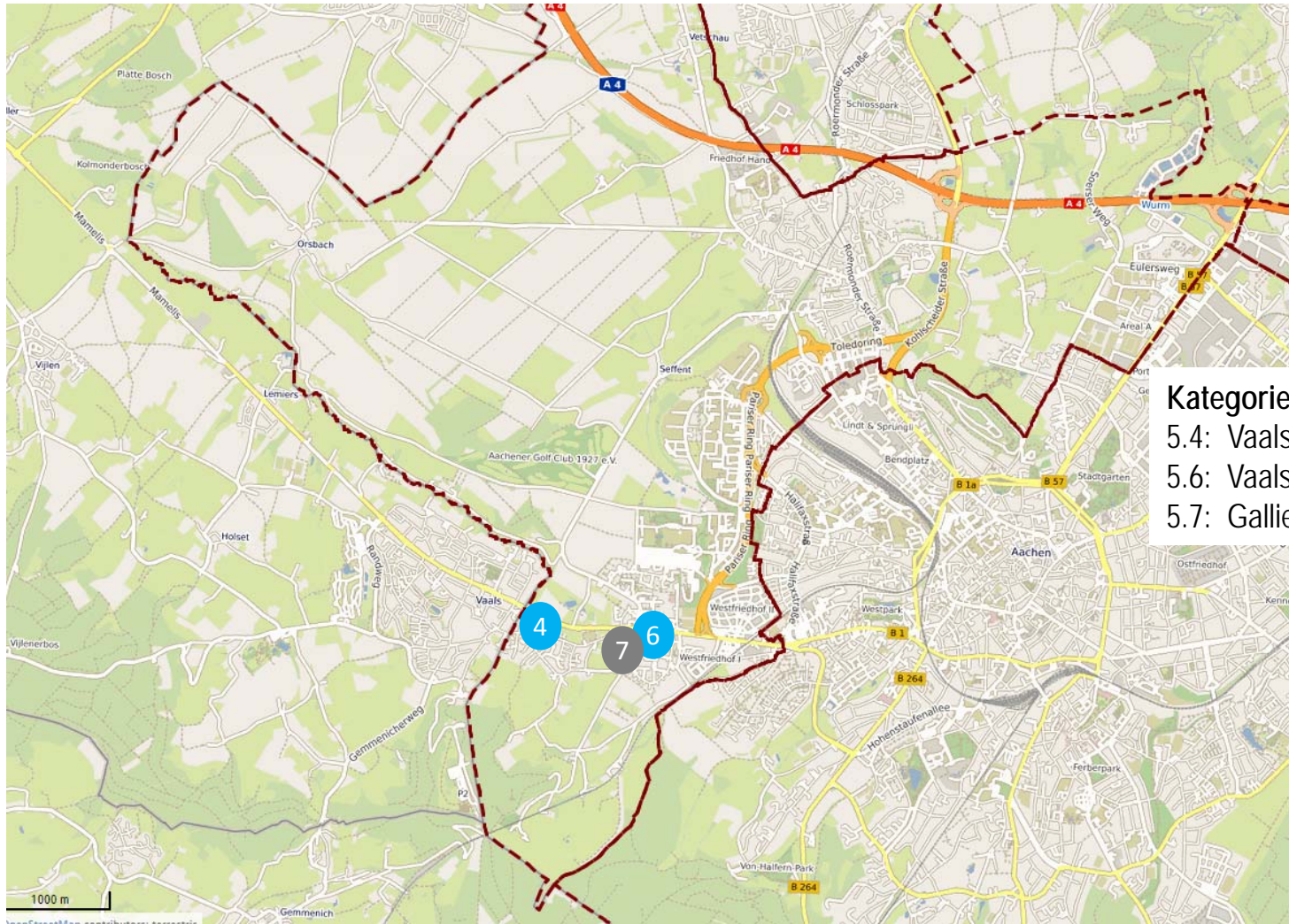


- Kategorie 1**
- 4.3: Korneliusstraße
 - 4.4: Kirchberg nördlich 4
 - 4.5: Albert-Einstein-Straße 20
 - 4.7: Sperberweg nördlich 8
 - 4.9: Föhrenweg 5
 - 4.10: Kornelimünster West



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen – Bezirk 5



Kategorie 1

- 5.4: Vaals Grenze / Kaktus Jugendhilfe
- 5.6: Vaalser Straße 417*
- 5.7: Gallierstraße



Fachbereich Immobilienmanagement + Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Bezirk / Kategorie 1	WE	GE Fläche
0 Mitte	326	1.300 m ²
1 Brand	0	0 m ²
2 Eilendorf	12	15.366 m ²
3 Haaren	26	6.981 m ²
4 Kornelimünster - Walheim	71	964 m ²
5 Laurensberg	9	4.218 m ²
6 Richterich	0	0 m ²
	445	28.829 m²



0.9 Heidbenden

Parzelle: Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstück: 1082
 Besonderheiten: Bestandsnutzung Container für Flüchtlinge
 Grundstücksgröße: 13.154 m² davon 25 % entlang der Heidbendenstraße = ca. 3.300 m² Netto-Baufläche

mögliche Nutzung: Wohnen / Einfamilienhäuser, ggf. Mehrfamilienhäuser
 mögliche Geschossigkeit: II Geschosse
 mögliche Anzahl Wohneinheiten: 12 WE / EFH bzw. 23 WE / MFH
 (3.300 m² x GRZ 0,35 x II = 2.310 m² / 100 bzw. 200 m²/WE)

Planungsrecht: Teilaufhebung B-Plan 516 ist Ende Juni 2019 rechtskräftig
 Planungsrechtliche Beurteilung: § 34
 Auflagen / Einschränkungen: Baumbestand an der Heidbendenstraße, Schallemissionen Adenauerallee, Kaltluftschneise muss beachtet werden, Anschluss an vorhandenen Kanal möglich

Fazit: 1 – kurzfristig umsetzbar

