

Vorlage		
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Vorlage-Nr: FB 23/0159/WP18 Status: öffentlich Datum: 22.12.2022 Verfasser/in: 23/000
Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke Schagenstraße und An der Schmidt in Brand		
Ziele: Klimarelevanz Keine nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.01.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
09.02.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
14.02.2023	Kinder- und Jugendausschuss	Anhörung/Empfehlung
28.02.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschläge:

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 Auswahlkriterien 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 Auswahlkriterien zu beschließen.
3. Der **Kinder- und Jugendausschuss** 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 Auswahlkriterien zu beschließen.

4. 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 Auswahlkriterien.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (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	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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):

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:

Bestand

In der verwaltungsinternen „Arbeitsgruppe Potentialflächen“ wurde ein Anforderungskatalog für die Entwicklung der städtischen Grundstücke Schagenstraße und An der Schmit (Rombachstraße) in Brand erarbeitet. Die Grundstücke gehören zu den ca. 80 städtischen Potentialflächen, von denen die meisten einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die Grundstücke umfassen 9.575 m² Fläche an der Schagenstraße 60 (Gemarkung Brand, Flur 30, Flurstück 767) und das Grundstück an der Stichstraße An der Schmit, die parallel zur Rombachstraße verläuft (Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1187) 1.377 m².

Das unmittelbar an das Freizeitgelände anschließende Grundstück Schagenstraße wurde bis vor kurzem als Standort für eine Ausweichkindertagesstätte genutzt. Die Behelfskita wurde inzwischen bis Oberkante Gelände abgetragen. Verbliebene Leitungen und Rohre sowie Reste baulicher Anlagen müssen noch durch E 26 entfernt werden.

Auf der Fläche An der Schmit, die vor einigen Jahren neu erschlossen wurde, sind insgesamt 6 Baugrundstücke entstanden, von denen nun das letzte am Ende der Stichstraße vermarktet werden soll. Auf dem Nachbargrundstück wird gerade ein inklusives Wohnprojekt entwickelt, in dem 12 behinderte Menschen mit 8 Student*innen in zwei Wohngruppen leben sowie sechs weitere Wohnungen entstehen. Der Bezug wird voraussichtlich Mitte 2023 erfolgen.

Aufgrund der geringen Entfernung der beiden Grundstücke und zum Teil ähnlicher Zielsetzungen sollen beide Grundstücke gemeinsam ausgeschrieben werden, um die Ausschreibung für Entwickler*innen attraktiver zu machen. Gleichzeitig soll die Aufteilung in zwei Lose (Schagenstraße – Los 1, An der Schmit – Los 2) Investierenden auch die Möglichkeit eröffnen, sich nur für eines der beiden Grundstücke zu bewerben.

Planungsrecht

Beide Grundstücke sind erschlossen und beplant, sie können kurzfristig bebaut werden. Das Grundstück Schagenstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 678. Für die Fläche gelten die Festsetzungen WA (allgemeines Wohngebiet), III-IV-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,0 sowie besondere Bauweise und textliche Festsetzungen.

Das Grundstück An der Schmit liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 943, der folgende Festsetzungen trifft: WA (allgemeines Wohngebiet), III-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0 (jeweilige Überschreitung auf 0,45 und 1,25 allgemein zulässig), offene Bauweise, die Festsetzung einer maximalen Höhe und zusätzliche textliche Festsetzungen.

Umgebung

Die Umgebung beider Grundstücke wird durch das großflächige Schulzentrum, unterschiedlich strukturierte Wohnbebauung und viele fußläufig erreichbare Infrastruktureinrichtungen geprägt.

In fußläufiger Nachbarschaft des Grundstücks Schagenstraße befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Standort für Wohnen mit Kindern besonders attraktiv machen. Ein in viel Grün eingebettetes Freizeitgelände, das rückwärtig an das Grundstück angrenzt. Die in unmittelbarer Nähe liegende Grundschule, die Gesamtschule, das Jugendzentrum, gute Einkaufsmöglichkeiten und ein Schwimmbad sowie Sportplätze sorgen für ein sehr gutes Versorgungsangebot, welches durch einen guten ÖPNV-Anschluss abgerundet wird.

Gleichzeitig führen die umliegenden Angebote (insbesondere das Freizeitgelände) und die nahe gelegene Autobahn auch dazu, dass das Grundstück als lärmbelastet anzusehen ist und bauliche Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Insbesondere das Grundstück Schagenstraße ist durch Lärm belastet, sodass bei der Konzeption des Bauvorhabens aktiver Lärmschutz nach den Vorgaben des in Arbeit befindlichen Lärmgutachtens eingeplant werden muss. Die Belastungen rühren vom Lärm des angrenzenden Freizeitbereichs (Bolzplatz, Basketballfeld, Skaterpool), der in der Nähe vorhandenen Sportanlagen sowie dem Verkehrslärm der nahe gelegenen Autobahn. Die Freizeitanlage wird derzeit saniert und attraktiviert, wodurch sich die Situation für das Plangebiet verbessern wird, dennoch verbleiben Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) im Plangebiet.

Zielsetzungen des Konzeptverfahrens:

1. „Kurze Wege für kurze Beine“

Eines der Kernziele bei der Entwicklung aller städtischen Baugrundstücke ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Aufgrund der Standortvorteile sowie der umliegenden Wohnbebauungen bieten sich beide Grundstücke an, dieses Ziel umzusetzen. Wegen dieser Lagevorteile und der bestehenden Bedarfe schlägt die Verwaltung vor, das Grundstück Schagenstraße als Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen mit Kindern zu entwickeln.

Die Anforderungen an die Bieter*innen sollen in der Ausschreibung auf diese Zielsetzung sowie die Anforderungen an Quote und Wohnungsmix beschränkt werden, um möglichst unterschiedliche und innovative Konzepte für Wohnen zu bekommen.

Gemäß Quotenbeschluss der Stadt Aachen müssen mindestens 40% des Wohnraumes als geförderter Wohnraum errichtet werden. Im geförderten Wohnungsbau sind die planungsrechtlich festgesetzten max. 4 Vollgeschosse ohne eine Ausnahmegenehmigung des Ministeriums möglich. Da sich das Angebot schwerpunktmäßig an Menschen mit Kindern richtet, sollen hier eher größere

Wohnungen ab 3 Zimmern entstehen, die über Mindestgrößen verfügen (2-Personen-Haushalt mind. 60m², 4-Personen-Haushalt mind. 95m², 5-6 Personen-Haushalt mind. 110 m²).

Die Qualität der angebotenen Wohnraumgestaltung wird mit in die Bewertung einbezogen.

Auf Basis einer internen Entwurfsstudie ist davon auszugehen, dass neben der Kindertagesstätte noch ca. 60 Wohneinheiten errichtet werden können.

2. Kindertagesstätte

Wegen des hohen Bedarfs an weiteren Kita-Plätzen in Brand soll in das Bauvorhaben eine Kindertagesstätte im Erd- und 1. Obergeschoss integriert werden. Die 6-gruppige Kindertagesstätte soll über 1.035 bis 1.060 m² Nutzfläche sowie ca. 1.000 bis 1.200m² Außenfläche verfügen. Das Raumkonzept des Planungsleitfadens („Kindertagesstätten – Leitfaden und Ausstattung“) ist zu beachten. Es sollen in der Einrichtung vier U-3-Gruppen und zwei Ü-3-Gruppen betreut werden (je zwei Mal die Gruppenformen I, II und III). Die U-3-Gruppen sind als 3-Raum-Konzept, idealerweise im Erdgeschoss, anzuordnen, die Ü-3-Gruppen als 2-Raum-Konzept auszubilden. Darüber hinaus sind Aussagen zur Abwicklung der Hol- und Bringverkehre der Kita zu treffen.

3. Inklusives Wohnen

Als Schwerpunkt für das Grundstück An der Schmit wird inklusives und seniorengerechtes Wohnen als Schwerpunkt vorgeschlagen. Dort befindet sich auf dem Nachbargrundstück bereits eine ähnliche Einrichtung in der Entwicklung, der Bedarf hierfür ist dennoch nach wie vor groß, sodass sich eine Erweiterung dieses besonderen Wohnangebotes anbietet. Auch auf diesem Grundstück muss die Quote von mindestens 40% gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden.

Auch hier wird die Qualität der Wohnraumgestaltung mit in die Bewertung einbezogen.

4. Klimaschutz

Ziel der Vergabe ist, die Umsetzung des Klimaziels 2030 der Stadt Aachen umzusetzen. Die klimarelevanten Emissionen innerhalb der Stadt Aachen sollen bis 2030 auf ein Netto-Null-Niveau gebracht werden, was allgemein als „Klimaneutralität“ bezeichnet wird.

Derzeit ist das Grundstück an ein BHKW der Stawag an der Rombachstraße angeschlossen und wird von dort mit Energie versorgt. Die Stawag hat bestätigt, dass die Liefermengen für den Neubau ausreichen und dass sie beabsichtigt, mittelfristig das Grundstück Schagenstraße an ein neues Fernwärmenetz anzuschließen.

Forderung beim Konzeptverfahren wird daher sein, dass durch den Betrieb der Neubauten keine CO₂ Emissionen erzeugt werden und so viel wie möglich die Erzeugung bzw. Umwandlung regenerativer Energien zur eigenen Strom- und Wärmeversorgung realisiert wird. Soweit möglich, wird auch der Einsatz von CO₂ neutralen Baustoffen in die Bewertung einbezogen.

Auch der Umgang mit Mobilität ist ein Baustein, um die Klimaziele der Stadt zu erreichen. Ein Mobilitätskonzept kann dabei helfen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Umgang mit Mobilität für die beiden Standorte wird in die Bewertung der Angebote einfließen.

5. Gestaltung

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, innovative und qualitativ hochwertige Architektur sowie nachhaltigen Städtebau auf städtischen Flächen umzusetzen. Hierzu werden keine Gestaltvorgaben in die Ausschreibung aufgenommen, um möglichst vielfältige Angebote zu bekommen, die Gestaltung der Fläche geht aber als ein wesentliches Kriterium in die Bewertung ein.

Neben der Umsetzung der beschriebenen Zielsetzungen sowie der politisch beschlossenen Vorgaben sollen den Bieter*innen keine weiteren Vorgaben auferlegt werden, um innovativen Ideen und kreativen Gestaltungsformen möglichst viel Raum zu geben und so die Möglichkeiten eines Konzeptverfahrens optimal zu nutzen.

Konditionen

Die beiden Grundstücke werden in einem Konzeptverfahren vergeben, es werden jedoch zwei Lose gebildet, sodass Investierende auf eines der beiden oder beide Grundstücke bieten können. Dies vereinfacht und beschleunigt die Entwicklung der Flächen und macht es für die Bieter*innen attraktiver.

Beide Grundstücke sollen im Erbbaurecht zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden. Die Stadt Aachen wird mit dem Erbbauberechtigten des Grundstücks Schagenstraße darüber hinaus einen Mietvertrag für die Kita mit einer Laufzeit von 25 Jahren abschließen. Von den Investierenden ist ein fixer Mietpreis für die ersten 10 Jahre mit anschließender Indexierung anzubieten. Da es bei der aktuellen Baukostenentwicklung schwierig ist, einen fixen Mietpreis vorzugeben, werden noch die derzeit stattfindenden Verhandlungen zwischen Verwaltung und den aktuellen Vermietern von Kita-Neubauten abgewartet, um dann im Rahmen der Ausschreibung einen Mietpreisdeckel vorzugeben.

Als Teil der Angebote haben die Investierenden die gewünschten Laufzeiten (50 bis 99 Jahre) des Erbbaurechts anzugeben.

Wertungskriterien

Für beide Grundstücke schlägt die Verwaltung vor, die abgegebenen Angebote nach folgenden Kriterien zu wichten und zu beurteilen:

40% für die Umsetzung des jeweiligen Themenschwerpunktes: Wohnen mit Kindern für die Schagenstraße 60 (Los 1) bzw. Inklusives und seniorengerechtes Wohnen für das Grundstück An der Schmit (Los 2)

In der Bewertung sollten mindestens diese Dinge betrachtet werden: 1. Familien- / Seniorengerechtigkeit, 2. Nachhaltige Bezahlbarkeit -z.B. Bindungszeiträume Anteil Quote, Angebot preisgedämpft...

30 % Klimaneutralität

30 % Gestalterische Qualität (Architektur, Freiraum und Städtebau)

Anlagen: Lagepläne