

Vorlagennummer: FB 23/0304/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 31.07.2024

Ausschreibung von sieben Doppelhausgrundstücken in Aachen-Lichtenbusch

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.08.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die in der Vorlage aufgeführten Flächen in Aachen-Lichtenbusch auszuschreiben.

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)

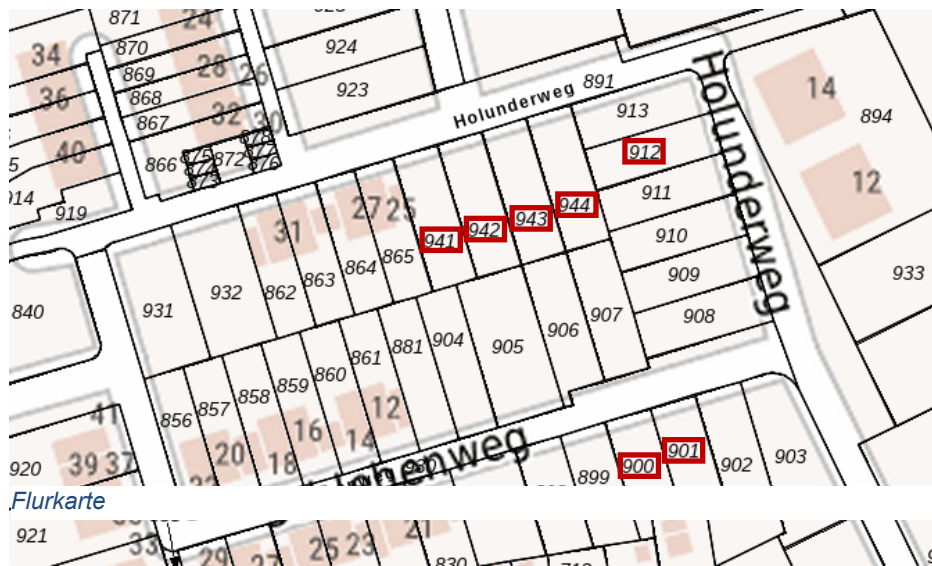
Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

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

Erläuterungen:

Im Baugebiet Holunderweg/ Schlehenweg im Ortsteil Aachen-Lichtenbusch werden 7 Doppelhausgrundstücke zum Kauf bzw. als Erbbaurecht angeboten. Jeweils ist der Bau eines zweigeschossigen Hauses mit Garage vorgesehen. Für die Baugrundstücke gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 855 I – Lichtenbusch Innenbereich.

Die Ausschreibung enthält drei Grundstücke, welche bereits 2017 mit Vorlage Nr. FB23/0360/WP17 sowie mit aktualisiertem Vermarktungskonzept 2020 mit Vorlage FB23/0669/WP17 Teil einer Ausschreibung an private Bauherren zur Eigennutzung waren und in dieser nicht vermarktet wurden. Dies betrifft die Flurstücke Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Nummer 900, 901 und 912. Die Ausschreibung enthält darüber hinaus vier weitere Grundstücke, die der Stadt Aachen im Umlegungsverfahren „Aachen 49 – Lichtenbusch Innenbereich“ aus der Umlegungsmasse in 2022 zugeteilt wurden (Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Flurstücke 941, 942, 943, 944).



Vergabe an einen Bauträger

Für eine Beschleunigung des Verfahrens und aufgrund der ohnehin aktuell angespannten Bausituation, welche in der Vergangenheit zu kurzfristigen Absprüngen geführt hat, werden keine Einzelvergaben durchgeführt, sondern die Grundstücke im Gesamten an einen Bauträger vergeben. Bspw. hat der Absprung eines privaten Bauherrn in der letzten Vergabephase dazu geführt, dass nur die Doppelhaushälfte des Flurstücks Nummer 913 bebaut wurde und die Nummer 912 bislang leer steht. Die dadurch entstandene Brandwand sollte bald behoben werden, weshalb die Ausschreibung vorgibt, mit dem Bau dieser fehlenden Doppelhaushälfte zu beginnen.

Auch aufgrund der personellen Engpässe im FB23 erweist sich die Vergabe an einen Bauträger als die effizientere und zeitsparendere.

Bei der Doppelhausbebauung werden Anforderungen an die Einheitlichkeit gestellt, bspw. hinsichtlich der Fassadengestaltung, welche mit der Planungsverwaltung abzustimmen sind. Gemäß politischem Beschluss ist der Vorgarten gärtnerisch begrünt anzulegen. Im Baugebiet ist zudem erdoberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser vorhanden, weshalb der Bau eines Kellers unterbleiben oder in sogenannter „weißer Wanne“ druckwasserhaltend ausgeführt werden sollte. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind durch den Bauträger durchzuführen.

Es gelten darüber hinaus energetische Vorgaben, welche das Ziel der Klimaneutralität 2030 der Stadt Aachen unterstützen, darunter zur Wärmeerzeugung, PV- Anlagen, Batteriespeichern und dem GEG-Nachweis/ Energieausweis.

Um an den Sozialrabatt der vorherigen Ausschreibungen aus den Jahren 2017 und 2020 anzuknüpfen, ist ein Weiterverkauf der Doppelhaushälften seitens des Bauträgers nur zulässig an Familien mit mindestens einem Kind bis 18 Jahren. Die Stadt Aachen gewährt eine Ermäßigung pro Kind in Höhe von 20,00 €/ m² für maximal drei Kinder und erstattet dies über den Bauträger, welcher den Rabatt an die Familien weitergibt.

Der FB56 schreibt für das Baugebiet keine Quote des öffentlich geförderten Wohnraums vor, da diese durch das

Umfeld ausreichend gedeckt ist.

Flurstücke mit Bodenwerten

Flurstück	Fläche m²	Straße	Bauweise	Bodenwert/ m² (ohne Sozialrabatt)
900	241	Schlehenweg	Doppelhaus	428,00 €
901	237	Schlehenweg	Doppelhaus	428,00 €
912	261	Holunderweg	Doppelhaus	413,00 €
941	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
942	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
943	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
944	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €

Variante 1 - Grunderwerb

Die in Tabelle 1 angegebenen Bodenwerte sind erschließungsflächenbeitragsfrei. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten (6,5% Grunderwerbssteuer, ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten) gehen zu Lasten des Käufers.

Variante 2 - Vergabe im Erbbaurecht

Der Erbbaurechtsvertrag kann über eine Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren abgeschlossen werden. Es wird ein Erbbauzins in Höhe von 3% des aktuell gültigen Bodenwertes vereinbart, der in halbjährlichen Raten zu zahlen ist. Der Zinssatz kann auf Basis der beschlossenen Reduzierungsmöglichkeiten auf bis zu 2 % sinken.

Der Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag wird mit einer Bauverpflichtung abgeschlossen. Spätestens 6 Monate nach Besitzübergang muss der Bauantrag eingereicht, spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung mit dem Bau begonnen und 24 Monate nach Baugenehmigung der Bau bezugsreif fertiggestellt werden. Im Vertrag werden ebenso Sicherungsleistungen in angemessener Höhe für den Fall der Nichterfüllung oder nicht ausreichenden Erfüllung vertraglicher Bedingungen aus dieser Grundstücksvergabe vereinbart.

Die Ausschreibung wird über den Newsletter des Fachbereichs Immobilienmanagement veröffentlicht.

Anlage/n:

Keine