

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0020/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	29.08.2014
		Verfasser:	FB 61/20 Dez. III
Vermarktungskonzept für das Baugebiet 'Sandhäuschen'			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
17.09.2014	B 5	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zur Vorgehensweise bei der Vermarktung des Baugebiets Sandhäuschen zu.

Erläuterungen:

Ziel

Die Stadt Aachen ist seit Jahren um die Sicherung einer hohen Gestaltqualität bei der Realisierung von neuen Wohngebieten auf städtischen Flächen bemüht. Ziel ist es, ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu erreichen, damit ein Baugebiet „aus einem Guss“ entsteht. Dabei geht es nicht darum, eine Gleichheit aller Gebäude zu erreichen, sondern um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischen Gemeinsamkeiten der einzelnen Gebäude und einem ausreichenden Freiraum für Individualismus. Neben den Gebäuden spielen auch die Nebenanlagen sowie die Einfriedungen eine wesentliche Rolle, da auch diese eine prägende Wirkung auf den öffentlichen Raum haben.

Die heutige Vorgehensweise umfasst die Abstimmung der Planung der einzelnen Häuser als Voraussetzung für den Erwerb des Grundstückes. Die zwischen Bauherr und Verwaltung abgestimmte Planung wird jeweils Anlage zum Kaufvertrag.

Praktiziert wurde dies zum ersten Mal beim Baugebiet Grauenhofer Weg sowie aktuell im Bereich Alter Tivoli. Dabei wurden viele Erfahrungen gewonnen, sowohl positive, als auch negative. Zusätzlich wurde das aktuelle Verfahren der Verwaltung kritisiert. Daher wurde nun ein Vorschlag für das zukünftige Verfahren entwickelt, das hiermit den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt wird.

Das als nächstes zur Vermarktung anstehende Baugebiet auf städtischen Flächen, Sandhäuschen in Laurensberg, soll, insbesondere auch aufgrund seiner überschaubaren Größe, als Pilotprojekt genutzt werden. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen Grundlage sein für die Entscheidung, ob die neue Vorgehensweise zukünftig bei allen rein städtischen Baugebieten Anwendung finden soll oder ob Änderungen vorzunehmen sind.

Unter der Voraussetzung der politischen Zustimmung zum Verfahrensvorschlag der Verwaltung ist das Ergebnis eine einheitliche Vorgehensweise, die für alle Beteiligten transparent und damit nachvollziehbar ist. Durch die Einheitlichkeit wird die Gleichbehandlung aller Bauherren gesichert. Nicht zuletzt geht es auch um die Rechtssicherheit.

Auch für die einzelnen Bauherren ergeben sich Vorteile durch die bessere Abstimmung sowie mögliche Synergien durch das gemeinsame Bauen mit dem bzw. den Nachbarn.

Bisherige Vorgehensweise bei der Vermarktung von Wohngebieten

Aufgrund der geringen Anzahl von Grundstücken für Einfamilienhäuser, die für eine individuelle Bebauung auf dem Markt sind, ist die Nachfrage nach den angebotenen städtischen Flächen seit Jahren sehr groß. Daher war es bislang nie erforderlich, diese zu bewerben. Vielmehr nutzen sehr viele Bauwillige die Möglichkeit, eine unverbindliche Interessensbekundung abzugeben. Dazu steht auf den Seiten des Immobilienmanagements auf der städtischen Internetseite ein Formular zur

Verfügung, das bei der Stadt eingereicht werden kann. Man kann sein Interesse ohne räumliche oder zeitliche Zuordnung oder auch für ein bestimmtes Baugebiet erklären. Diese Anfragen werden vom Immobilienmanagement gesammelt. Sobald der Abschluss der Erschließungsarbeiten in einem Baugebiet absehbar ist, werden die Interessenten kontaktiert und können sich verbindlich ein Grundstück ihrer Wahl für einen bestimmten Zeitraum reservieren lassen. Innerhalb dieser Frist ist unter anderem auch die Planung zu erstellen und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abzustimmen. Diese abgestimmte Planung wird anschließend Bestandteil des Kaufvertrages.

Die Beratung im Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen übernimmt jeweils der Sachbearbeiter, der den Bebauungsplan für das Baugebiet entwickelt hat. Die Grundlage wird durch den rechtlichen Rahmen sowie die konzeptionellen Überlegungen gebildet, die der Planung des jeweiligen Gebietes zugrunde liegen. Der rechtliche Rahmen wird neben dem Bebauungsplan durch eine Gestaltungssatzung gesteckt, die es mittlerweile standardmäßig für Wohngebiete gibt, unabhängig davon, wer die Flächen entwickelt. Zum Zeitpunkt der Planung für den Grauenhofer Weg gab es diesen Standard noch nicht, entsprechend gibt es, anders als beim Alten Tivoli, keine Gestaltungssatzung.

Die Satzungen, sowohl Bebauungsplan, als auch Gestaltungssatzung machen klare Vorgaben (wie z.B. zur Gebäudehöhe oder zur Dachform), die keinen oder höchstens einen geringen Interpretationsspielraum zulassen. Bei den konzeptionellen Aspekten stellt sich dies anders dar. Es gibt für die bisher entwickelten Baugebiete keine verbindlichen Gestaltungsleitlinien (z.B. zur Farbgebung oder zur Fassadengliederung). Daher kann bei der Beratung der Eindruck einer ausschließlich subjektiven Beurteilung entstehen, ohne dass dies der Fall ist. Im Falle einer einvernehmlichen Abstimmung ist dies unkritisch, anderenfalls kann es ein Problem darstellen.

Vor- und Nachteile der bisherigen Vorgehensweise

Planungsrecht

Die Erstellung von Gestaltungssatzungen als Ergänzung zum Bebauungsplan hat sich bewährt und soll entsprechend zukünftig beibehalten werden, unabhängig davon, ob die Stadt oder ein oder mehrere private Eigentümer die Planung umsetzen bzw. die Grundstücke verkaufen. Im Fall der Realisierung durch Dritte spielt die Festlegung gestalterischer Vorgaben in einer Gestaltungssatzung sogar eine größere Rolle, da die Stadt nach Abschluss des planungsrechtlichen Verfahrens keinen Einfluss mehr ausüben kann. Eine Ausnahme bilden vorhabenbezogene Bebauungspläne mit den gesetzlich geregelten Möglichkeiten für vertragliche Vereinbarungen. Auf diesen Sonderfall wird daher im Folgenden nicht eingegangen.

Grundsatz bei der parallelen Erstellung von Bebauungsplan und Gestaltungssatzung ist die Beschränkung des Bebauungsplanes auf die wesentlichen städtebaulichen Festsetzungen: neben der Lage der Bauflächen sind dies die Festlegung des Haustyps (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), der Dachform und der Firstrichtung sowie Geschossigkeit und Höhe, also alle planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches. Ebenfalls städtebaulich relevant sind die

Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wie die Zulässigkeit von Garagen oder Carports sowie deren Lage.

Alle gestalterischen Festsetzungen, die auf der Bauordnung basieren, sind Gegenstand der Gestaltungssatzung. Die mögliche Bandbreite der Regelungen ist wesentlich breiter, gleichzeitig können sie viel konkreter sein, z.B. zur Farbgebung oder Materialität.

Die beiden Satzungen ergänzen sich optimal. Sollte eine der beiden Satzungen aufgrund einer Klage ihre Rechtskraft verlieren, besteht die andere dennoch weiter.

Die von der Planungsverwaltung aktuell durchgeführte Analyse der momentan in Umsetzung befindlichen Baugebiete hat ergeben, dass einzelne Aspekte zusätzlich in den Gestaltungssatzungen geregelt werden müssen. Zum einen geht es um das Verhältnis von Gauben und anderen Aufbauten zum Hauptbaukörper, da schlecht dimensionierte Bauelemente die Gestaltung eines Gebäudes sehr negativ beeinflussen können. Zum anderen ergibt sich in Baugebieten auf geneigten Flächen ein Regelungsbedarf für den Umgang mit dem Geländeverlauf. Dies erstreckt sich sowohl auf das Gebäude selbst, als auch auf die Außenanlagen (Stützmauern, Verhältnis zwischen Grundstücks- und Straßenhöhe sowie gestaffelte Gebäudehöhen entlang von Straßen).

Beratung

Grundsätzlich hat sich die Beratung bewährt. Im Vergleich der beiden Baugebiete Grauenhofer Weg und Alter Tivoli ist jedoch festzustellen, dass die Gestaltungssatzung „Alter Tivoli“ für wesentliche Aspekte Vorgaben macht, die am Grauenhofer Weg entsprechend fehlen. Dadurch ist der Umfang der Beratung größer.

In der Gestaltungssatzung „Alter Tivoli“ sind z.B. Vorgaben zur Kubatur, Straßenflucht und Dachneigung der Doppelhaushälften enthalten, während dies am Grauenhofer Weg ausschließlich Gegenstand der Beratung ist. Entsprechend ist festzustellen, dass das Maß der Einheitlichkeit am Alten Tivoli deutlich größer ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollte aus dem bisherigen Vorgehen festgehalten werden, dass die Abstimmung der Planung eine Voraussetzung für den Grundstückskauf bildet. Um die Ziele und Inhalte wie oben ausgeführt nachvollziehbarer zu machen, sollen die zugrunde gelegten Kriterien schriftlich fixiert und den Bauwilligen vorab zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird auch der Vertretungsfall in der Verwaltung erleichtert.

Bewährt hat sich auch die Kooperation mit den für das jeweilige Baugebiet zuständigen Kollegen der Bauaufsicht. Die Beratung der Bauherren sollte daher zukünftig standardmäßig gemeinsam erfolgen. So wird vermieden, dass ein Bauherr oder sein Architekt mehrere Anlaufstellen hat. Der zeitliche Aufwand wird also reduziert. Gleichzeitig wird ein gemeinsames Beratungsergebnis erzielt. Auch für die beteiligten Verwaltungsmitarbeiter entstehen Synergien. Es ist zu prüfen, ob eine Beteiligung weiterer Dienststellen an den Beratungsgesprächen in Einzelfällen oder ggfls. grundsätzlich sinnvoll ist.

In den Gesprächen mit den einzelnen Bauherren ist in den letzten Jahren auch deutlich geworden, dass es sinnvoll wäre, den Bauherren schon vor der Entscheidung für ein bestimmtes Grundstück Informationen an die Hand zu geben für ihre Auswahl. Man muss sich stets vor Augen halten, dass die weitaus meisten Bauherren Laien sind, was das Thema Bauen betrifft. Dadurch fehlen wesentliche Kenntnisse z.B. des Planungsrechts. Der Grundstückskäufer sucht sich daher beispielsweise ein Grundstück aus, das ihm bezüglich der Lage im Baugebiet oder der Himmelsrichtung zusagt, erkennt aber eventuell nicht, dass es an dieser Stelle Vorgaben zur Dachform o.a. gibt, die nicht seinen Vorstellungen entsprechen. Da der Auftrag an einen Architekten, der dabei unterstützend tätig sein könnte, in der Regel erst nach Reservierung des Grundstückes erteilt wird, sollte die Verwaltung es sich zur Aufgabe machen, frühzeitig für eine bestmögliche Information der Bauwilligen zu sorgen.

Grundstücksvergabe

Bisher umfasst die Grundstücksvergabe in der Regel alle Grundstücke eines Gebietes gleichzeitig, was dazu führt, dass die einzelnen Bauherren über das Gebiet verteilt zu unterschiedlichen Zeiten ihre Gebäude realisieren. Dadurch werden mögliche Synergien verhindert. Diese könnten im technisch-konstruktiven Bereich liegen und dadurch auch Kostenersparnisse für die Bauherren bewirken. Für ein Doppelhaus könnte eine Baufirma beauftragt werden. Es ist preiswerter, den Keller gleichzeitig zu bauen, als in einer Doppelhaushälfte Vorkehrungen für die Bebauung des Nachbargrundstückes zu treffen, ohne überhaupt zu wissen, ob dort ein Keller errichtet wird oder nicht. Gleichzeitig wird die Abstimmung der Gestaltung einfacher.

Im Baugebiet Alter Tivoli gibt es einige gelungene Beispiele für eine gemeinsame Planung und Abstimmung in Fällen, in denen (meistens durch Zufall) beide Bauherren eines Doppelhauses zur gleichen Zeit mit dem Planungsprozess begonnen haben. Es wäre wünschenswert, diesen Prozess steuern oder zumindest unterstützen zu können, zumal er neben den genannten Effekten auch das später nachbarschaftliche Nebeneinander unterstützt. Im anderen Fall, wenn zunächst nur ein Doppelhaus geplant oder sogar schon gebaut wird, ist der Bauherr der zweiten Haushälfte gezwungen, gewisse Vorgaben seines Nachbarn (wie z.B. Dachneigung, vordere Bauflucht, Farbe, Fassadengliederung, Sockelhöhe, Fensterformen) zu übernehmen und ist dadurch in seiner Individualität eingeschränkt.

Vorschlag zur zukünftigen Vorgehensweise

Prozess vor der Grundstücksvergabe

Die Verwaltung schlägt vor, in Zukunft vor der Grundstücksreservierung eine Infoveranstaltung für die Interessenten, die sich bei der Stadt Aachen für ein Grundstück in dem zur Vermarktung anstehenden Baugebiet beworben haben, durchzuführen. Dabei sollen das städtebauliche Konzept, der Bebauungsplan (Bedeutung der einzelnen Festsetzungen), die Gestaltungssatzung, Besonderheiten des jeweiligen Baugebietes sowie ggfls. weitere wesentliche Rahmenbedingungen (z.B. Baumschutz, andere Umweltaspekte) erläutert werden. Dies soll so plakativ und damit möglichst einfach verständlich erfolgen, indem die Erläuterungen beispielsweise anhand von Fotos gebauter Beispiele erfolgen. Zusätzlich soll die Vorgehensweise (Abstimmung der Planung, einzureichende Unterlagen) dargestellt werden. Gegebenenfalls ist es auch sinnvoll, weitere grundsätzliche Fragen zu klären. Der

Bedarf ergibt sich abhängig vom Einzelfall bzw. der Eigenart des jeweiligen Baugebietes wie z.B. Hanglage.

Die Teilnehmer der Veranstaltung werden darauf hingewiesen, dass die Grundstücksvergabe vorrangig an Interessenten erfolgt, die sich zu Baugruppen zusammengefunden haben, die bezüglich der Anzahl sowie der gestalterischen Konzeption zusammenpasst für eine Reihenhauszeile oder ein Doppelhaus.

Mit den Kenntnissen über die architektonischen Möglichkeiten in den unterschiedlichen Bereichen des Baugebietes (wo ist ein Doppelhaus mit Pultdach möglich? wo kann ich ein Flachdach realisieren?) können die Baufamilien ihre Auswahl des Wunschgrundstückes treffen. Wenn deren Vorstellungen aufgrund der Vorinformation konkreter sind, fällt es auch leichter, Bauherren mit gleichen oder zumindest ähnlichen Vorstellungen bei der Vergabe zusammenzubringen, um das zuvor erläuterte Ziel des gemeinsamen Bauens zu erreichen und damit die Grundlage zu bieten für die gemeinsame Beratung von Doppelhausnachbarn. Ein solches Vorgehen kann auch einen wichtigen Beitrag zu einer frühzeitigen Nachbarschaftsbildung im Baugebiet leisten.

Bezogen auf das Baugebiet Sandhäuschen könnte dies z.B. heißen, dass drei Gruppen von Interessenten für die Reihenhauszeilen zusammengebracht werden und diese gemeinsam Vorstellungen für die Gestaltung entwickeln. Der Idealfall wäre, wenn sich diese Gruppe jeweils für die Beauftragung des gleichen Architekten entscheiden würde. Alternativ stimmen sich die jeweiligen Architekten intensiv ab. Missverständnisse wie bei der Vergabe der Reihenhausgrundstücke im Baugebiet „Alter Tivoli“ sollen auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Qualitätshandbuch

Wie zuvor bereits dargestellt wurde, sollen die für die Beurteilung der Entwürfe zugrunde gelegten Kriterien schriftlich formuliert und zum besseren Verständnis auch graphisch dargestellt werden. Dies könnte sowohl durch Zeichnungen, als auch durch Fotos geschehen. Die Verwaltung schlägt dazu die Erstellung eines Qualitätshandbuches vor, das jedoch keine bindende Wirkung haben soll, sondern vielmehr eine Unterstützung sowohl bei der Planung für die Bauherren, als auch der späteren Beratung durch die Verwaltung darstellen und damit den Abstimmungsprozess verbessern soll. Wenn die politischen Gremien ihre Zustimmung zur vorgeschlagenen Vorgehensweise erteilen, wird die Verwaltung mit externer Unterstützung ein solches Qualitätshandbuch erstellen. Die externe Unterstützung soll sich dabei insbesondere auf die graphische Aufbereitung des Handbuches erstrecken und weniger auf die inhaltlichen Aspekte.

Es ist vorgesehen, dass Bauherren ein „Paket“ aller relevanten Informationen erhalten, das neben dem Qualitätshandbuch auch die Rechtgrundlagen (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung) sowie weitere relevante Unterlagen enthält. Ansatzweise wurde dies auch bei der Broschüre zur Architekturmesse Grauenhofer Weg praktiziert: diese enthält z.B. auch Informationen zum energiesparenden Bauen, zu Fördermöglichkeiten und zum Baugenehmigungsverfahren.

Das „Info-Paket“ soll so flexibel sein, dass es stets an geänderte Rahmenbedingungen angepasst wird, sei es aufgrund von Änderungen z.B. im Baugenehmigungsverfahren, sei es aufgrund der Eigenart des jeweiligen Baugebietes.

Vorgehensweise anderer Städte

Für die Überlegungen für das zukünftige Vorgehen in Aachen wurden Projekte in anderen Städten analysiert, insbesondere die neue Bahnstadt Opladen und die Entwicklung Trier-Castelnau. Bei beiden Beispielen wurde ein Weg der Kooperation mit den Bauherren gesucht. Durch eine intensive fachliche Begleitung der Baufamilien wurden diese so qualifiziert, dass sie sich aktiv auf einen qualitätsvollen Entwicklungsprozess eingelassen haben. Die Ergebnisse sind durchweg positiv. Die Gestaltung der Häuser und der Außenbereiche weisen eine hohe Qualität auf. Der Personaleinsatz und Aufwand sind zum Teil sehr hoch. In Trier-Castelnau (Plangebiet in der Größe vergleichbar mit Richtericher Dell) wurden für das städtebauliche Konzept 10 Veranstaltungen in einem Jahr durchgeführt. Die Bauherrengespräche als Gruppenveranstaltungen werden von der Vergabe bis zum Einzug und der Gestaltung der Freibereiche alle drei Monate mit wechselnden Themen und Experten angeboten. Dieser Aufwand wird durch Entwicklungsgesellschaften mit gemischten Expertenteams von Kaufleuten und Planern im Rahmen des Vertriebs geleistet und ist nur begrenzt auf eine Umsetzung innerhalb einer Verwaltungsstruktur übertragbar.

Einzelne Ideen sind jedoch trotzdem übertragbar. Insbesondere der Ansatz der Kooperation mit den Bauherren und die Vermarktung in kleinen überschaubaren Gruppen, wie zuvor dargestellt, können als Leitidee übernommen werden.

Auch die Idee eines Farbkonzeptes aus Trier könnte in Aachen Anwendung finden. In Castelnau gibt es eine festgelegte Farbpalette von 175 Farben und individuell anwendbaren Kombinationsschemata sowie Kombinationsmöglichkeiten von Farben für die Fassaden und Bauteile. Diese Farben passen gut zueinander und erzeugen dadurch ein harmonisches Gesamtbild, gleichzeitig steht eine sehr große Auswahl zur Verfügung. Das Konzept stellt also weniger eine Einschränkung als eine Planungshilfe dar, da erfahrungsgemäß viele Bauherren (sowie zum Teil auch deren Architekten) sich mit der Farbauswahl schwer tun. Insbesondere Ausreißer mit besonders schrillen Farbtönen können vermieden werden.

Dadurch dass die Farbtöne aus der natürlichen Farbigkeit regionaler Steinmaterialien und der Vegetation hergeleitet wurden, ordnen sie sich sehr gut in das Stadt- und Landschaftsbild ein.

Sandhäuschen

Die im Baugebiet Sandhäuschen gemachten Erfahrungen sollen ausgewertet und Planungs- sowie Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vorgelegt werden. Es ist das mittelfristige Ziel der Verwaltung, auf dieser Grundlage ein Standardprocedere für alle weiteren Baugebiete, z.B. Richtericher Dell, zu entwickeln.

Die Vorgehensweise sowie die Qualitätsanforderungen sollen jedoch nicht starr sein, sondern den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Baugebiete angepasst werden. Bei einigen Baugebieten

könnten zusätzlich auch Sonderwege beschriftet werden, wie mit der Architekturmesse für das Baugebiet Grauenhofer Weg. Die entsprechenden Konzepte erfordern sowohl eine inhaltlich gute Vorbereitung, als auch eine rechtliche Prüfung (Vergabe-, Urheberrecht, Architektenbindung) und müssen zum Baugebiet „passen“. Das heißt, eine großflächige Gebietsentwicklung wie Richtericher Dell, die unter verschiedensten Aspekten ein Vorzeigeprojekt sein soll, bietet sich für Sonderwege in der Qualitätssicherung der Gestaltung eher an als ein kleines Baugebiet wie Sandhäuschen.

Die Vermarktung von Sandhäuschen steht für das Jahr 2015 an. Die zweite Jahreshälfte 2014 soll für die Ausarbeitung der Konzeption, insbesondere die Erstellung des Qualitätshandbuches, genutzt werden. Dieses soll nicht nur im Baugebiet Sandhäuschen Anwendung finden, sondern auch für weitere Baugebiete mit an deren jeweilige Besonderheiten angepasster Modifikation.

Aufgrund des bewegten Geländeverlaufs im Plangebiet Sandhäuschen ist hier die Außengestaltung, insbesondere die Gestaltung der Einfriedungen und der Hangabsätze, raumwirksam. Analog zum Beispiel Trier könnte die Beratung eines Landschaftsplaners, der sowohl den öffentlichen, als auch den privaten Raum betrachtet, zu gemeinsamen besseren Lösungen führen. Entsprechend wird das Qualitätshandbuch sich besonders auch diesem Thema widmen.

Für dieses Baugebiet sollen ausschließlich Bewerber, die sich zur Eigennutzung verpflichten, berücksichtigt werden. Die Grundstücke sollen zum Bodenrichtwert von 360 € / m² erschließungsbeitragsfrei verkauft werden.

Anlage/n:

Städtebauliches Konzept Sandhäuschen

Beispiele: Wohngebäude aus verschiedenen Baugebieten