

Vorlagennummer: FB 36/0580/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 09.04.2025

Bau einer neuen Dauerkleingartenanlage an der Sonnenscheinstraße in Aachen-Eilendorf

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
Beteiligte Dienststellen: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement
Verfasst von: FB 36/200

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.05.2025	Finanzausschuss	Anhörung/Empfehlung
20.05.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
21.05.2025	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Anhörung/Empfehlung
03.06.2025	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
18.06.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, im Haushaltsjahr 2025 für die Maßnahme unter dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2, 78530000 Sonstige Baumaßnahmen, überplanmäßige Mittel in Höhe von 163.100,00 €, gemäß § 83 GO NRW bereitzustellen. Des Weiteren empfiehlt er die Verwaltung mit dem Bau der neuen Dauerkleingartenanlage incl. des Baues einer Toilettenanlage in Massivbauweise an der Sonnenscheinstraße, zu beauftragen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, im Haushaltsjahr 2025 für die Maßnahme unter dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2, 78530000 Sonstige Baumaßnahmen, überplanmäßige Mittel in Höhe von 163.100,00 €, gemäß § 83 GO NRW bereitzustellen. Des Weiteren empfiehlt er die Verwaltung mit dem Bau der neuen Dauerkleingartenanlage incl. des Baues einer Toilettenanlage in Massivbauweise an der Sonnenscheinstraße, zu beauftragen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, im Haushaltsjahr 2025 für die Maßnahme unter dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2, 78530000 Sonstige Baumaßnahmen, überplanmäßige Mittel in Höhe von 163.100,00 €, gemäß § 83 GO NRW bereitzustellen. Des Weiteren empfiehlt er die Verwaltung mit dem Bau der neuen Dauerkleingartenanlage incl. des Baues einer Toilettenanlage in Massivbauweise an der Sonnenscheinstraße, zu beauftragen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, im Haushaltsjahr 2025 für die Maßnahme unter dem PSP-Element 5-011305-000-00100-

300-2, 78530000 Sonstige Baumaßnahmen, überplanmäßige Mittel in Höhe von 163.100,00 €, gemäß § 83 GO NRW bereitzustellen. Des Weiteren empfiehlt er die Verwaltung mit dem Bau der neuen Dauerkleingartenanlage incl. des Baues einer Toilettenanlage in Massivbauweise an der Sonnenscheinstraße, zu beauftragen.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stellt im Haushaltsjahr 2025 für die Maßnahme unter dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2, 78530000 Sonstige Baumaßnahmen, überplanmäßige Mittel in Höhe von 163.100,00 €, gemäß § 83 GO NRW bereit. Des Weiteren beauftragt er die Verwaltung mit dem Bau der neuen Dauerkleingartenanlage incl. des Baues einer Toilettenanlage in Massivbauweise an der Sonnenscheinstraße.

In Vertretung

Sibylle Keupen

(Oberbürgermeisterin)

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	

investive Auswirkungen	Ansatz 2025	fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	3.296.900*	3.460.000	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung	0		0			
/ Verschlechterung						
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden			

*Aufteilung:

5-011305-000-00100-300-2 - 78310000 „Erwerb v. Vermögeg. oberhalb der Wertgrenze“ = 1.038.600 € Ansatz

5-011305-000-00100-300-2 – 78530000 „sonstige Baumaßnahmen“ = 1.758.300 € Ansatz

5-011305-000-00100-300-2 – 78510000 „Hochbaumaßnahmen“ = 500.000 € Ansatz

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2025	fortgeschriebener Ansatz 2025	Ansatz 2026 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2026 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	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
+ Verbesserung	0		0			
/ Verschlechterung						
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Für die Verlegung der Kleingartenanlage sind auf dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2 insgesamt Mittel in Höhe von 3.296.900 € eingeplant. Nach vorliegender Kostenplanung wird davon ausgegangen, dass sich die Kosten für die Herstellung der Kleingartenanlage sowie für den Bau des Toilettenhäusschens auf insgesamt 3.460.000 € belaufen. Für die Mehraufwendungen in Höhe von 163.100 € bei dem PSP-Element 5-011305-000-00100-300-2, Sachkonto 78530000 bietet das PSP-Element 5-011301-900-00100-110-1 „Grunderwerb“, Sachkonto 78210000 entsprechend eine Deckung.

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>
☐	☐	☐	☐

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
☐	☐	☐	☐

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>
☐	☐	☐	☐

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:

Zur Deckung des Bedarfs an Ersatzkleingärten im Stadtgebiet sollen neue Flächen für Kleingärten zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere für die heute zwischen Madrider Ring und dem Eisenbahnweg gelegene Kleingartenanlage „Eifelbahn“, besteht ein kurzfristiger Bedarf für ca. 35-40 Kleingartengrundstücke, da die vorhandene Fläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden soll. Der seit 1923 existierende Verein „Eifelbahn“ nutzt am alten Standort eine Fläche von etwa 19.000 m² mit aktuell knapp 60 Mitgliedern.

Bei der Ersatzstandortsuche hat sich die Fläche, zwischen der bereits heute bestehenden Dauerkleingartenanlage „Sonnenscheinstraße“ und dem Gewerbegebiet „Eilendorf-Süd“ als geeigneter Standort herausgestellt. Dies hat mehrere Gründe: es handelt sich um eine städtische Fläche, sie liegt im Nahbereich einer vorhandenen Kleingartenanlage und die alte Kleingartenanlage „Eifelbahn“ liegt, nur ca. 1 km entfernt. Siehe Anlage Luftbild des Plangebietes_rot umrandet_Quelle Geoportal Aachen)

Die neue Anlage soll östlich an die vorhandene Kleingartenanlage "Sonnenscheinstraße" anschließen, jedoch auch weiterhin ein eigenständiger Verein bleiben. Es sollen 38 Kleingartengrundstücke untergebracht werden, sowie wie eine Gemeinschaftsfläche mit einer Toilettenanlage und einer Stellplatzfläche. In dem vor kurzem zur Satzung gebrachten B-Plan Nr.1001 ist für die geplante Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ dargestellt.

Beschreibung des Baugrundstückes

Bei der ca. 24.450 m² Fläche, handelt es sich um eine Wiesenfläche, die kaum Baum- und Strauchbewuchs aufweist. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher, die linear zwischen der bereits vorhandenen Kleingartenanlage und der Wiese wachsen. Hier verläuft auch ein Trampelpfad entlang der Kleingartenanlage.

Das Gelände verläuft als leichter abfallender Hang von der Sonnenscheinstraße nach Norden in Richtung Tal des Rödgerbaches. Das Grundstück ist über die Sonnenscheinstraße als öffentlich gewidmete Straße erschlossen, der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Weg ist nur für landwirtschaftlichen Verkehr, Fuß- und Radverkehr nutzbar.

Bauliche Anlagen befinden sich im benachbarten Gewerbegebiet in Form von Gewerbegebäuden und -hallen und im benachbarten Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern an der Sonnenscheinstraße. Auf dem Gelände der Dauerkleingartenanlage „Sonnenscheinstraße“ befinden sich ein eingeschossiges Vereinshaus und die Lauben der Anlage.

Planung

Erschließung

Der Entwurf sieht die Zusammenfassung der Erschließung der vorhandenen Kleingartenanlage „Sonnenscheinstraße“ mit der neu geplanten Anlage vor. Diese wird an die östliche Sonnenscheinstraße angebunden. Hierdurch erfolgt die komplette PKW-Erschließung über das Gewerbegebiet Eilendorf-Süd und nicht mehr über die Wohnstraße Sonnenscheinstraße. Dies soll zur Entlastung der AnwohnerInnen im bewohnten Teil der Sonnenscheinstraße führen.

Die bisher bestehende Zufahrt zur Kleingartenanlage „Sonnenscheinstraße“ wird durch Poller für Fahrzeuge gesperrt und zukünftig nur noch als Fuß- und Radweg dienen.

-

Anlage

Die geplante Kleingartenanlage erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 18.600 m² und bietet Platz für 38 Gärten mit jeweils 24 m² großen Lauben. Die Parzellen gliedern sich rechts und links als „Gartenquartette“ an den Hauptweg. Am Anfang und Ende der „Quartette“ löst sich diese Struktur, auf Grund des Flächenzuschnittes und des dichten Gehölzbestandes, auf.

Das Freiflächenkonzept beinhaltet die notwendigen Elemente einer Kleingartenanlage, verfolgt aber auch den Gedanken des Grünzuges, der Grünflächen verbindet und Wohngebiet und Gewerbegebiet voneinander trennt. Gleichzeitig werden die ökologischen Grünvernetzung und die Erholungsfunktion berücksichtigt.

Zur landschaftlichen Eingrünung und Schaffung eines grünen Übergangs, zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der neuen Kleingartenanlage, befindet sich östlich des Plangebietes ein fünf Meter breiter Grünstreifen, welcher zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern dient.

Hier befindet sich auf einem Teilstück auch die erforderliche Lärmschutzwand, die mit Rank- und Schlingpflanzen begrünt werden soll.

Die geplante Grünfläche im Südwesten des Plangebietes dient, zum einen als grüner Puffer und somit zur Entlastung des angrenzenden Wohngebietes, zum anderen ist sie frei zugänglich und leistet somit einen Beitrag zur Erholung der Öffentlichkeit.

Wegestrukturen

Der Zentrale Hauptweg ermöglicht die direkte Durchquerung der Anlage. Hiervon zweigen rechts und links Nebenwege ab, welche auch das Erreichen der Gärten in zurückgesetzter Lage ermöglichen. Die Wege werden wassergebunden mit befestigten Rand ausgebaut. Der Zentrale Hauptweg bietet ausreichend Platz für Rettungsfahrzeuge und ermöglicht Ihnen auch das durchqueren der Anlage. Hierdurch wird das großflächige Anlegen von Wendemöglichkeiten verhindert.

Parken

Am Anfang der Zufahrt befindet sich rechter Hand der neue Parkplatz. Hier sind die, laut Satzung der Stadt Aachen, vorgegebenen 13 PKW Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich bietet er Platz für 24 Fahrräder, 12 Lastenräder sowie 2 Anhänger.

Gemeinschaftsfläche

Die Gemeinschaftsflächen bilden den Auftakt zur gesamten Anlage und gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einen der ca. 1000 qm große Platz mit Terrasse, der ausreichend Platz für gemeinsame Veranstaltungen und Feste bietet und einer großen Grünfläche mit Spielbereich, die fußläufig direkt an den Parkplatz angebunden ist. Die zweite, kleinere Fläche bietet Platz für einen Geräteschuppen, Wasser- und Mülltonnen. Die beiden zuvor genannten Bereiche schirmen die Gartenparzellen von der neuen Zufahrt ab. Von Beginn des Projektes wurde den Kleingärtnern eine Sanitäranlage auf dem neuen Grundstück versprochen. Zusätzlich wurde eine Ablösesumme für das bestehende Vereinsheim von 15.000 € ermittelt. Somit sieht die Planung, auf der zentralen Gemeinschaftsfläche ausschließlich eine Toilettenanlage in Massivbauweise vor.

Zwischenzeitlich kam von den Kleingärtnern vermehrt der Wunsch nach einem eigenen Vereinsheim auf. Dieser Punkt wurde zuletzt in der Sitzung des Bürgerforums am 05.03.2024 diskutiert. Das Bürgerforum hat hiernach der Verwaltung empfohlen, ein in der Größe angepasstes Vereinsheim für die Kleingärtner*innen des Kleingartenvereins „Eifelbahn“ in die Planung mit aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde im vergangenen Sommer eine entsprechende Machbarkeitsstudie (einschließlich Kostenschätzung) in Auftrag gegeben (siehe Anlage).

In Anbetracht der höheren Baukosten für eine Vereinsheim und der angespannten wirtschaftlichen Lage, sieht die Planung nur den Bau der Toilettenanlage vor.

Lärmschutz

Die für den Betrieb einer Kleingartenanlage erforderliche Lärmschutzwerte werden durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im östlichen, an die Gärten angrenzenden Bereich eingehalten. Die Lärmschutzwand wird beidseitig durch Klettergehölze begrünt und erstreckt sich über eine Länge von 144 Metern. Zur Einhaltung der Lärmschutzwerte wird sie sich über eine Länge von 80 m in Höhe von 2,5 m und über 64 m in Höhe von 2 m erstrecken.

Einfriedung

Die Kleingartenanlage wird mit einen 1,60 m hohen Stabgitterzaun eingefriedet.

Die Grünfläche im Südwestlichen Bereich bleibt öffentlich zugänglich, wird jedoch durch Gehölzstrukturen, Findlinge oder Sitzgelegenheiten gefasst, um das unbefugte Parken zu verhindern.

Die Gärten werden zu den Wegen mit 1,00 m hohem Maschendrahtzaun und Hecken eingefasst. Als Abgrenzung unter den einzelnen Parzellen dient ein 0,50 m hoher Kaninchendraht.

Beleuchtung

Entlang der Zufahrt zur Anlage und im Bereich des Parkplatzes sind Mastleuchten vorgesehen, an den gemeinschaftlichen Wege und der Gemeinschaftsterrasse sind Poller Leuchten geplant.

Gehölzbestand

Die linear angeordneten Gehölze auf der Fläche, müssen zum Großteil gerodet werden. Dies ist vor allem im Süden, zur Errichtung des Stellplatzes nötig. Die drei Gehölze im Norden können bestehen bleiben und werden in eine kleine Grünfläche integriert.

Der Dichte Gehölzbestand, am westlichen Rand, besteht zum Großteil aus Großgehölzen mit Schutzstatus und ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Vor Baubeginn wird ein Rückschnitt vorgenommen. Die Pflege bleibt auch nach dem Bau in der Hand des Aachener Stadtbetriebs, hierfür wird es einen schmalen Pflegeweg, zwischen dem Gehölzbestand und der neuen Einfriedung geben.

Entwässerung

Für das anfallende Schmutzwasser an den Toiletten muss es einen Anschluss an den Mischwasserkanal geben. Der nächstgelegene Schacht um an den Bestandskanal anzuschließen, befindet sich im Wendehammer der Sonnenscheins gegenüber von Hausnummer 61.

Seitens der Regionetz wird hier auf dem Grundstück ein Übergabeschacht mit entsprechendem Anschluss an den vorhandenen Schacht gebaut.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vom Verein gesammelt und als Gartenwasser genutzt, der Rest wird mittels einer nicht gezielten Entwässerung auf dem Grundstück versickert.

Kosten

Durch die Umsetzung der Planung werden Kosten für den städtischen Haushalt ausgelöst. Kosten der Planung

werden durch die Erstellung der Kleingartenanlage einschließlich Erschließung, Lärmschutz und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Die Kosten für die Herstellung der Kleingartenanlage werden laut Kostenkalkulation mit einer Summe von ca. 3.142.000 Euro beziffert.

Der Bau einer Toilettenanlage in Massivbauweise beläuft sich, inkl. Planungsmittel auf ca. 318.000 Euro.

Die Kosten für die Anpassung der Sonnenscheinstraße belaufen sich auf ca. 72.000 Euro.

Anlage/n:

- 1 - 230908_Kostenvoranschlag Toilettenhaus E26 (öffentlich)
- 2 - 240902_Sonnenscheinstr_Kostenrahmen_Vereinsheim (öffentlich)
- 3 - 250409_Lageplan_Kleingartenanlage Sonnenscheinstraße (öffentlich)
- 4 - Luftbild des Plangebietes_rot umrandet_Quelle Geoportal Aachen (öffentlich)