

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0587/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	02.09.2019
		Verfasser:	FB 23/00
Entwicklungspotentiale städtischer Flächen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
24.09.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	
10.10.2019	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu städtischen Flächenreserven zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, Konzepte zur Umsetzung zu entwickeln.

Planungsausschuss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu städtischen Flächenreserven zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich derzeit nicht.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage Aachener Immobilienmarkt

Der Aachener Immobilienmarkt ist nach wie vor sehr angespannt, was hauptsächlich auf nicht ausreichendes Bauflächenpotential in Verbindung mit weiterem Zuzug nach Aachen zurückzuführen ist. So fehlen nach dem Wohnungsmarktbericht 2017 aktuell ca. 4.500 Wohnungen in Aachen, trotz einer derzeit regen Bautätigkeit. Auch die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen übersteigt deutlich das derzeitige Angebot.

In den letzten Jahren hat die Stadt viele Anstrengungen unternommen, insbesondere dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken. Genannt seien hier vor allem die bereits seit längerem angewandten und gerade aktualisierten Instrumente Bauland- und Quotenbeschluss sowie die Vergabe in Erbpacht oder das „Aachener Modell“.

Diese Instrumente sollen vorrangig die private Wirtschaft beim Bau von preiswertem Wohnraum unterstützen, auch deshalb, weil die Stadt Aachen nicht selber baut und über nur noch wenige eigene Entwicklungsflächen verfügt.

Auch die kürzlich beschlossene Wohnraumschutzsatzung ergänzt die vorhandenen Instrumente, um dem Verlust weiteren Wohnraums entgegen zu wirken.

Da auch der städtische Haushalt nur bedingt Mittel bereitstellen kann, eröffnen sich für die Stadt nur wenige Möglichkeiten, neue Flächen zum Beispiel im Wege der Bodenbevorratung zu erwerben und zu erschließen.

2. Potentialanalyse städtischer Grundstücke

Gleichzeitig verfügt die Stadt über ca. 12.000 Flurstücke, von denen die meisten bebaut sind oder für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Da davon ausgegangen werden kann, dass nicht alle städtischen Grundstücke effizient ausgenutzt sind, hat die Verwaltung in einem ersten Schritt die städtischen Flächen auf zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht. Dabei haben die beteiligten Fachbereiche 61 und 23 alle Siedlungsbereiche innerhalb des gesamten Stadtgebietes in Sektoren unterteilt und diese systematisch ausgewertet.

Untersucht wurden zusammenhängende Flächen mit einer Mindestgröße von 500 m². Erfasst wurden alle Flächen, welche sich im städtischen Eigentum befinden und nicht bereits vollständig ausgenutzt sind. Dazu zählen auch die Flächen, die bereits früher (z.B. Baulückenkataster, Nachverdichtungspotenziale) untersucht wurden. Die bereits vorliegenden Daten wurden aktualisiert und nochmals auf Nutzungsmöglichkeiten hin geprüft.

Ziel der Untersuchung war zum einen die Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale und zum anderen die Beantwortung der Frage, inwieweit über die Entwicklung städtischer Grundstücke neue Impulse in die Stadtentwicklung gegeben werden können. Folgende Handlungsansätze des kommunalen Baulandmanagements stehen dabei im Vordergrund:

- 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

In der weiteren Umsetzung wird auch immer die städtebauliche Qualität der Entwicklungsbereiche mitbetrachtet, da die Handlungsansätze nicht zu deutlichen Verschlechterungen anderer Belange wie

Klima oder Stadtbild führen dürfen. Seit dem Beschluss im Planungsausschuss vom 11.07.2019 liegen durch die „Leitlinien für die Innenentwicklung“ Zielvorgaben für Nachverdichtungsmaßnahmen vor. Unter der Prämisse – *je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen* – sind auch die städtischen Potentialflächen zu betrachten.

Die Untersuchung erfasst letztlich rund 80 Flächen, welche detaillierter betrachtet und als Fläche mit Entwicklungspotential identifiziert wurden. Beurteilt wurden die Flächen anschließend nach ihrer planungsrechtlichen Situation, den Erschließungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten.

Im nächsten Schritt hat die Verwaltung untersucht, welche Bebauungsmöglichkeiten sich auf den einzelnen Flächen ergeben und zu wie vielen Wohneinheiten dies nach einer überschlägigen Berechnung führen könnte. Ermittelt wurde das über eine durchschnittliche Grundflächenzahl und Geschossigkeit und eine pauschale Bruttogeschossfläche, je nach Art der möglichen Wohnungen.

Es handelt sich hierbei um eine schematische Erfassung, die bei einer detaillierteren Durchplanung einzelner Standorte zu deutlichen Abweichungen insbesondere der möglichen Bauvolumina führen kann.

3. Priorisierung der Untersuchungsflächen

Im zweiten Schritt wurden die untersuchten Flächen priorisiert. Kriterien für die Priorisierung waren das bestehende Planungsrecht, die Erschließung und mögliche andere Einflussfaktoren, welche sich zeitlich auf die Bebaubarkeit auswirken könnten. Die Grundstücke wurden in folgende Kategorien unterteilt:

- 1) **Kurzfristig bebaubar**, d.h. Planungsrecht vorhanden (rechtskräftiger Bebauungsplan oder Beurteilung nach § 34 BauGB) und Erschließung gesichert
- 2) **mittelfristig bebaubar** (in ca. 2 bis 4 Jahren), d.h. Planungsrecht und / oder Erschließung noch nicht (vollständig) vorhanden
- 3) **längerfristig bebaubar** (länger als 4 Jahre), d.h. weder Planungsrecht noch Erschließung vorhanden, Vorliegen anderer Hinderungsgründe oder umfassenderes Herangehen erforderlich

Flächen, deren Entwicklung in eine der genannten Kategorien fällt, die aber aufgrund des Aufwandes oder anderer Faktoren nur sehr schwer, unwirtschaftlich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu aktivieren sind, wurden mit einem Sternchen (*) versehen.

4. Weitere, nicht untersuchte Potentialflächen

Künftige, aber noch nicht gesicherte Flächenentwicklungen, sind ebenfalls nicht Bestandteil der Untersuchung. Dazu gehören die Flächen, bei denen der Baulandbeschluss gefasst wurde (Champierweg, Kornelimünster Südwest), da die Entwicklung noch nicht angelaufen ist und die Stadt noch keine Grundstücke ins Eigentum übernommen hat. Auch die Entwicklungsbereiche Camp Hiftfeld sowie das Altstadtquartier Büchel wurden bisher nicht aufgenommen, da die künftigen Nutzungen sowie die Anteile städtischen Eigentums noch nicht feststehen.

Weitere Flächenpotentiale können sich aus nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen und einer Konzentration der Standorte des Stadtbetriebes ergeben, sofern die heutigen E 18 Standorte verlagert und an weniger Standorten konzentriert werden (z.B. ehem. Friedhofserweiterungsfläche Hand als möglicher E 18 Standort). Von diesen Flächen wurden zunächst nur die Grundstücke

erfasst, bei denen eine Entwicklung vor allem auf Grund der umgebenden Wohnnutzung sinnvoll und machbar ist, wie die Stadtbetriebsstandorte Trimpersfeld oder Schillerstraße.

Bisher nicht näher untersucht wurden Flächen, die umfangreichere Maßnahmen erfordern und grundsätzlich städtebaulich neu geordnet werden könnten, aber aufgrund der heutigen Nutzungen Gesamtkonzepte auch in der Umgebung erfordern, wie z.B. die Parkpalette Kleverstraße oder der Blücherplatz.

5. Zielsetzung

Durch die Aktivierung der städtischen Flächenpotentiale sollen vor allem die oben genannten Ziele, in erster Linie die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, umgesetzt werden. Die Entwicklung einiger Flächen kann darüber hinaus auch neue Impulse für die Stadtentwicklung in Aachen geben. So führt die mögliche Entwicklung des Stadtteilzentrums Driescher Hof nicht nur zu zusätzlichem Wohnraum, sondern gleichzeitig auch zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartierszentrums. Ein anderes Beispiel ist die Entwicklung des Sportplatzes Karl-Kuck-Straße, die den Bau eines neuen städtischen Wohngebietes innerhalb des Baublocks zum Ziel hat, gleichzeitig aber auch die Aktivierung in Privateigentum befindlicher Grundstücke in zweiter Reihe nach sich ziehen kann.

Die Untersuchung stellt Potentiale dar, wie städtische Grundstücke Ziele der Stadtentwicklung unterstützen können und gleichzeitig dringende Bedarfe zumindest in Teilen decken können. Sie erhebt nicht den Anspruch, dass alle dargestellten Möglichkeiten umgesetzt werden. Vielmehr soll sie den Anstoß geben, über mögliche Entwicklungspotentiale und alternative Nutzungen einzelner Standorte nachzudenken. So bietet z.B. die Fläche der Schule Kronenberg das Potential, dort ca. 340 Wohnungen bauen zu können. Gleichzeitig ist die Fläche auch weiter als Standort für Schul- oder andere Wissens- oder Bildungseinrichtungen denkbar.

Nutzungskonflikte werden sich ergeben, wenn derzeit nicht bebaute Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die (im FNP vorgesehene) Entwicklung des Preuswaldes bietet Raum für ca. 110 Wohneinheiten und könnte auch zur weiteren Stabilisierung des Quartiers beitragen. Gleichzeitig bedeutet dies, dass Freiflächen beansprucht und Bäume gefällt werden müssten.

6. Ergebnisse Wohnbaupotentiale

Bei konsequenter Umsetzung kann die Stadt Aachen nach erster Einschätzung auf städtischen Grundstücken im gesamten Stadtgebiet ca. 440 Wohneinheiten relativ kurzfristig errichten, davon ca. 3/4 in Mehrfamilienhäusern, ohne Bebauungsplanverfahren durchführen oder neue Erschließungen bauen zu müssen.

Hinzu kommen die Flächen, auf denen mittelfristig, d.h. in den nächsten zwei bis vier Jahren, die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden können. Hier ergibt sich das größte Potential mit geschätzt bis zu weiteren 2.200 Wohneinheiten, von denen etwa die Hälfte auf das Entwicklungsgebiet Richtericher Dell entfallen.

In der dritten Kategorie wurden die Flächen aufgelistet, welche in der Entwicklung voraussichtlich noch einige Jahre in Anspruch nehmen werden oder für die großräumigere Konzepte erforderlich sind, wie z.B. die Entwicklung der ehem. Zeche Karl-Friedrich, da hier noch offen ist, ob und wie das Gebiet entwickelt wird. Bei einigen Potentialflächen rät die Verwaltung ab, diese einer Entwicklung zuzuführen, da sie nur unter hohem Aufwand und mit großer Wahrscheinlichkeit nur sehr unrentierlich aktiviert werden können, wie z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe am Preusweg, die für eine Wohneinheit ein eigenes B-Plan Verfahren erfordern würde.

Theoretisch ergäbe sich unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten perspektivisch ein Entwicklungspotential im Wohnungsbau im deutlich vierstelligen Bereich. Seriöse Zahlen lassen sich

derzeit nicht nennen, da die zeitlichen und vor allem wirtschaftlichen Aspekte noch nicht ausreichend beleuchtet wurden. Nach erster Kategorisierung sind rund 2/3 aller Wohnbaupotentiale im Geschosswohnungsbau umzusetzen, sodass hier eine deutliche Entlastung im Nachfragesegment des geförderten Wohnungsbaus eintreten könnte.

Verteilt auf die 6 Bezirke ergibt sich wie zu erwarten das höchste Potential in Mitte, wo in der Kategorie kurzfristig umsetzbar ca. 330 Einheiten in den nächsten Jahren entstehen könnten.

Die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben in größerem Umfang setzt voraus, dass dem Wohnungsbau Priorität vor anderen Nutzungen eingeräumt wird, die Zahl der Wohneinheiten wird sich also z.B. durch den Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen oder anderer Infrastruktureinrichtungen verringern. Dennoch zeigt sich, dass bei Ausnutzung aller Möglichkeiten und unter Berücksichtigung eines teils hohen Aufwands noch Wohnungsbau in größerem Umfang realisieren lässt. Als weiterer Schritt zur Klärung der tatsächlich umsetzbaren Anzahl von Wohneinheiten sind weitere potentiell einschränkende Faktoren zu prüfen, z.B. Entwässerung.

7. Ergebnisse Gewerbepotentiale

Ebenfalls untersucht wurden Entwicklungsmöglichkeiten städtischer Gewerbeflächen. Nachdem vor allem der Gewerbepark Brand sowie die Flächen an der Charlottenburger Allee überwiegend vermarktet sind, fehlen Flächen sowohl für Handwerksbetriebe als auch für großflächige Ansiedlungen. Da sich die derzeit noch in Diskussion befindlichen Gewerbeflächen „Madrider Ring / Eisenbahnweg“ sowie Erweiterung „Im Ginster“ aus klimatischen oder Altlasten bedingten Belangen nach derzeitigem Stand nicht oder nur sehr eingeschränkt gewerblich entwickeln lassen, fehlen auch mittelfristig Flächen bei nach wie vor großer Nachfrage. Kurzfristig verfügbar sind derzeit nur ca. 29.000 m² Gewerbefläche (darunter das ca. 15.000m² große Grundstück Kellershaustraße). Auch mittelfristig sind nur etwa weitere 12.000m² Bruttobaulandfläche verfügbar. Sofern es tatsächlich zu keiner Entwicklung am Eisenbahnweg und Im Ginster kommt, gingen ca. 130.000m² Entwicklungsflächen für gewerbliche Ansiedlungen verloren.

8. Umsetzungsmöglichkeiten

Im nächsten Schritt sind die Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. Diese sind insbesondere unter den haushalterischen Möglichkeiten sowie der vergaberechtlichen Zulässigkeit zu betrachten. So war beispielsweise bisher eine Sanierung und Nachverdichtung der fünf Baublöcke am Seffenter Weg angedacht, deren Kosten auf ca. 20 Mio. Euro geschätzt wurden. Durch den Abbruch und die Neubebauung könnten hier nicht nur ca. 65% mehr Wohneinheiten entstehen, auch die städtebauliche Situation sowie die Wohnungsgrundrisse würden sich gegenüber der Ist-Situation deutlich verbessern. Dies ist ein gutes Beispiel dafür, dass Nachverdichtung auch zu mehr Stadt- und Wohnqualität führen kann. Die erste sehr große Kostenschätzung für ein solches Vorhaben geht davon aus, dass die Neubebauung im Mittel je m² nicht teurer wäre als die Sanierung und Nachverdichtung im Bestand. Dennoch lässt sich das Vorhaben nach derzeitiger Einschätzung nicht im städtischen Haushalt abbilden.

Die Umsetzung einzelner Vorhaben durch Dritte bietet sich daher an, setzt aber im Einzelfall die vergaberechtliche Zulässigkeit der Beauftragung voraus. Insgesamt betrachtet bedeutet dies, dass der Großteil der Vorhaben nur durch Dritte umgesetzt werden kann, wobei unter Beachtung der Beschlussfassungen ein ausgewogener Mix aus Grundstücksverkäufen und Vergaben in Erbpacht anzustreben ist, je nach Art der künftigen Nutzung und der Komplexität des Vorhabens. Eine andere Möglichkeit ist, die Umsetzung einzelner Vorhaben oder die gesamte Entwicklung städtischer Grundstücke perspektivisch auf die in Gründung befindliche städtische Entwicklungsgesellschaft zu übertragen.

9. Vorschlag der Verwaltung

Die Untersuchung der städtischen Grundstücke hat ergeben, dass unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten immer noch ein nicht unerhebliches Potential auch im Wohnungsbau besteht, wenn die Entwicklungen der Grundstücke auch vielen Einschränkungen und Nutzungskonkurrenzen unterliegen. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Verwaltung mit den weiteren Standortuntersuchungen zu beauftragen und Umsetzungsmöglichkeiten vorzuschlagen.

Die untersuchten Standorte sind in einer Tabelle zusammengefasst (**Anlage 1**). Zu allen Flächen wurden Steckbriefe erstellt, in denen die Grundstücke und die wichtigsten Informationen erfasst sind. Einige diese Steckbriefe sind als **Anlage 2** beigefügt.

Anlagen:

1. Auflistung der untersuchten Standorte

Bezirk Mitte

- 0.1: Prager Ring / Carlasiedlung (Carlasiedlung 1a und 1b)
- 0.2: Baublock Jülicher-/Metzger-/Feldstraße
- 0.3: Hotel Europaplatz
- 0.4: Baublock Mühlenberg / Stromgasse
- 0.5: Seffenter Weg 60-78
- 0.6: Kronenberg
- 0.7: Lintertstraße 29 / Fliederweg 29*
- 0.8: Driescher Hof, Danziger Straße
- 0.9: Heidbenden
- 0.10: Kalverbenden: „Tiny houses“
- 0.11: Viehhofstraße*
- 0.12: Preusweg*
- 0.13: Preuswald, westliche Erweiterung
- 0.14: Preuswald, südliche Erweiterung
- 0.15: Preuswald, nördliche Erweiterung
- 0.16: Michaelsbergstraße
- 0.17: Mataréstraße, Bunker
- 0.18: Maria-Theresia-Allee
- 0.19: Branderhofer Weg, Gut Branderhof
- 0.20: Kita Lochnerstraße
- 0.21: Schillerstraße
- 0.22: Peliserkerstr
- 0.23: Gemmenicher Weg
- 0.24: Hünefeldstraße Teilflächen
- 0.25: Feldchen
- 0.26: Krefelder Straße
- 0.27: Weißwasserstraße 1-5
- 0.28: Madrider Ring
- 0.29: Goldammerweg / Madrider Ring
- 0.30: Hülser Feld
- 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

Bezirk Brand

- 1.1: Wilhelm-Ziemons-Straße (Bollet)
- 1.2: Rombachstraße
- 1.3: Schagenstraße 60
- 1.4: Karl-Kuck-Str.

Bezirk Eilendorf

- 2.1: Auf Trimpersfeld
- 2.2: Forsterstraße 59
- 2.3: Krebsstraße
- 2.4: Hansmannstraße,
- 2.5: Im Ginster
- 2.6: Leinergasse
- 2.7: Kellershaustraße

Bezirk Haaren

- 3.1: Kirchweg Haaren, Lücke
- 3.2: Kirchweg Haaren, Bauhof
- 3.3: Ortsmitte /Stadthäuser
- 3.4: Wilmersdorfer Straße,
- 3.5: Am Burgberg, Burghöhenweg,
- 3.6: Pappelweg
- 3.7: Mühlenstraße 19
- 3.8: Reutersweg 11-17
- 3.9: Dirgeltweg
- 3.10: Charlottenburger Allee
- 3.11: Warmbacher/Gut Knapp Straße/Buschfeldweg/An der Weide

Bezirk Kornelimünster / Walheim

- 4.1: Schleckheimer Straße / Gangolfsberg
- 4.2: Dorffer Straße
- 4.3: Korneliusstraße
- 4.4: Kirchberg nördlich 4
- 4.5: Albert-Einstein-Straße 20
- 4.6: Albert-Einstein-Straße 80 rückwärtig*
- 4.7: Sperberweg nördlich 8
- 4.8: Prämienstraße 57
- 4.9: Föhrenweg 5
- 4.10: Kornelimünster West

Bezirk Laurensberg

- 5.1: Orsbach, Schule
- 5.2: Sportplatz Rathausstraße
- 5.3: Vaals Grenze / ehem. Zollamtsfläche
- 5.4: Vaals Grenze / Kaktus Jugendhilfe
- 5.5: Eurokiosk
- 5.6: Vaalser Straße 417*
- 5.7: Gallierstraße

Bezirk Richterich

- 6.1: Grünenthaler Straße 55 / Nördlich Sportplatz*
- 6.2: Grünenthaler Straße 25c / Feuerwehr
- 6.3: Hander Weg / Zeche Karl Friedrich
- 6.4: Horbach, Oberdorfstraße / Horbacher Straße*
- 6.5: Richtericher Dell