

# Informationen zum Konzeptverfahren

Ziele, Inhalte und Erläuterungen zum Ablauf

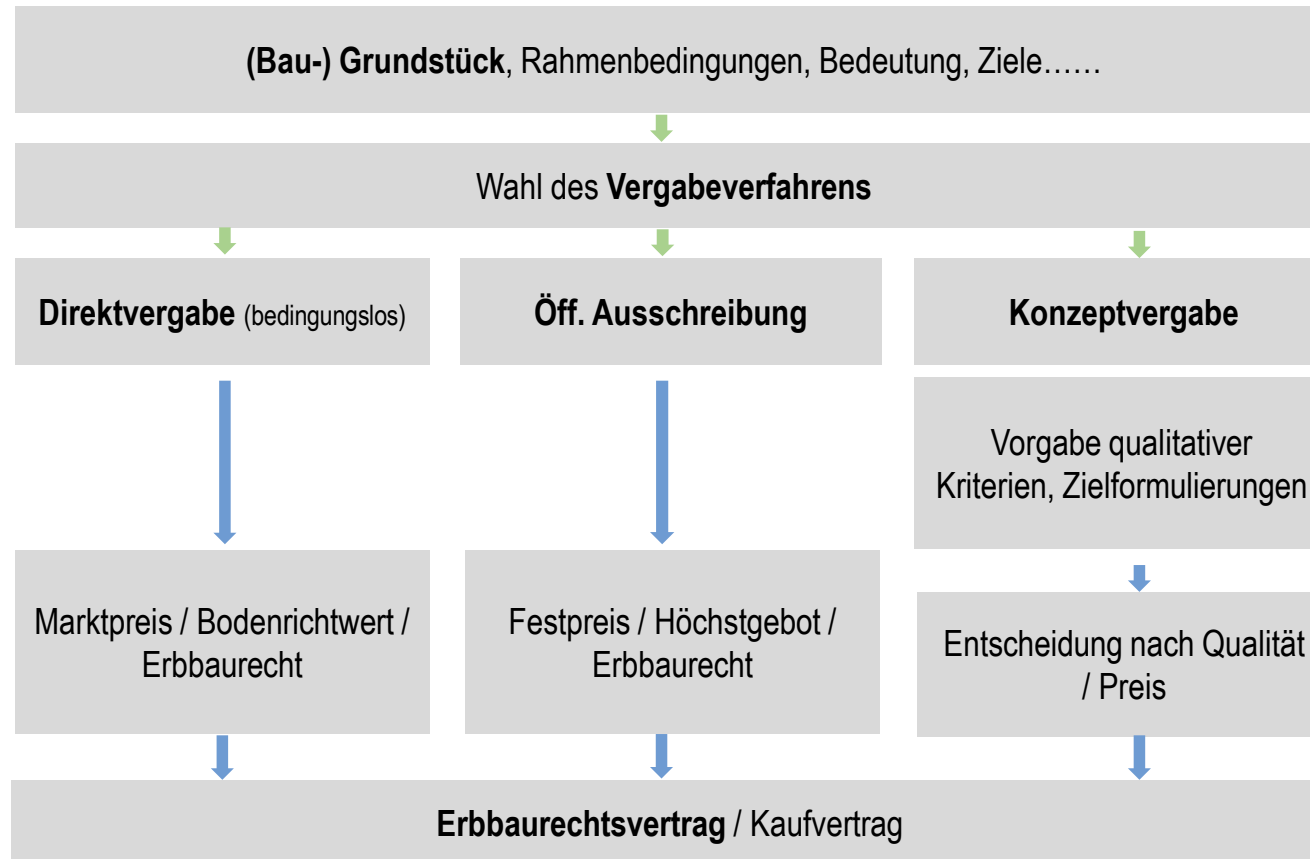
Bezirk Eilendorf

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Verfahren zur Grundstücksvergabe



# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

Politische Beschlüsse / Strategien

## Konzeptvergabe

Grün- und Freiflächenkonzept Starkregenmanagementkonzept

Quotenbeschluss Handlungskonzept Wohnen Nachhaltigkeitsstrategie

Erbbaurechtsverträge „Qualität in B-Plangebieten“ Baulandbeschluss

Stadtklimatisches Anpassungskonzept Leitlinien für die Innenentwicklung

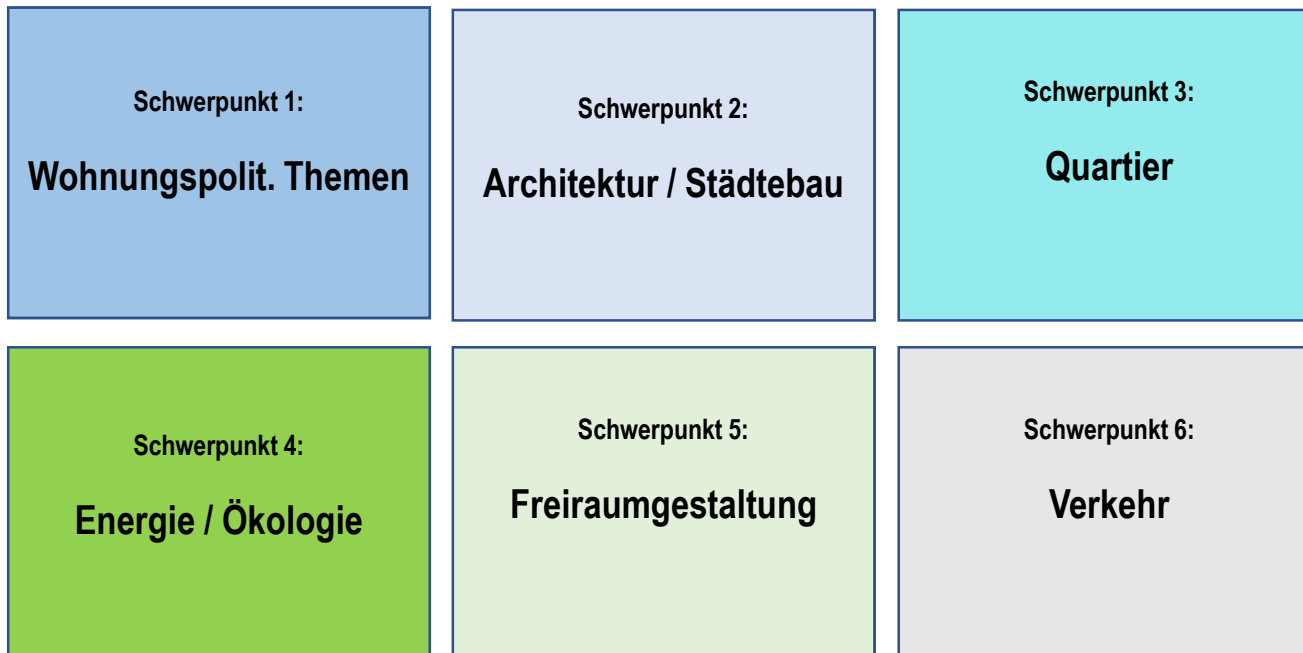
Green City Plan Verkehrsentwicklungsplan / Mobilitätsstrategie

Energiepolitisches Arbeitsprogramm

Aachener Modell

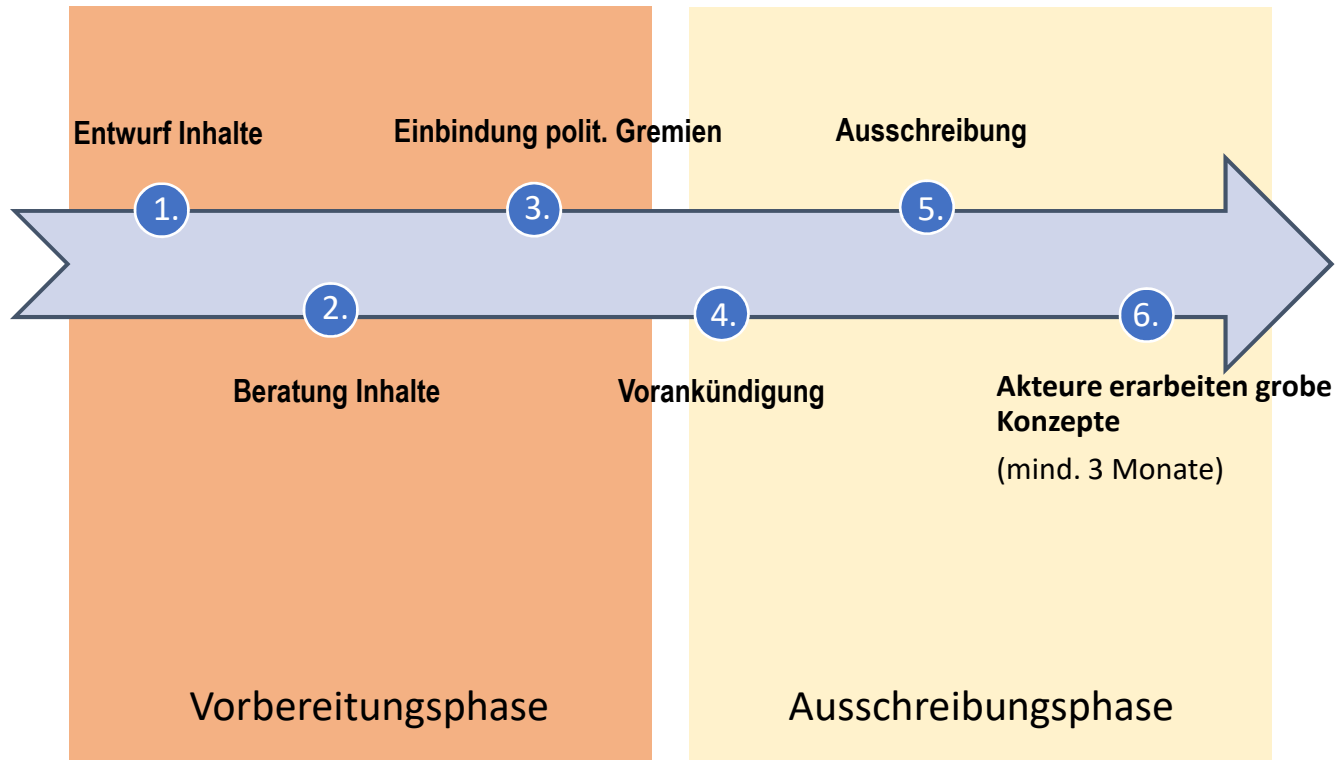
# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Schwerpunkte



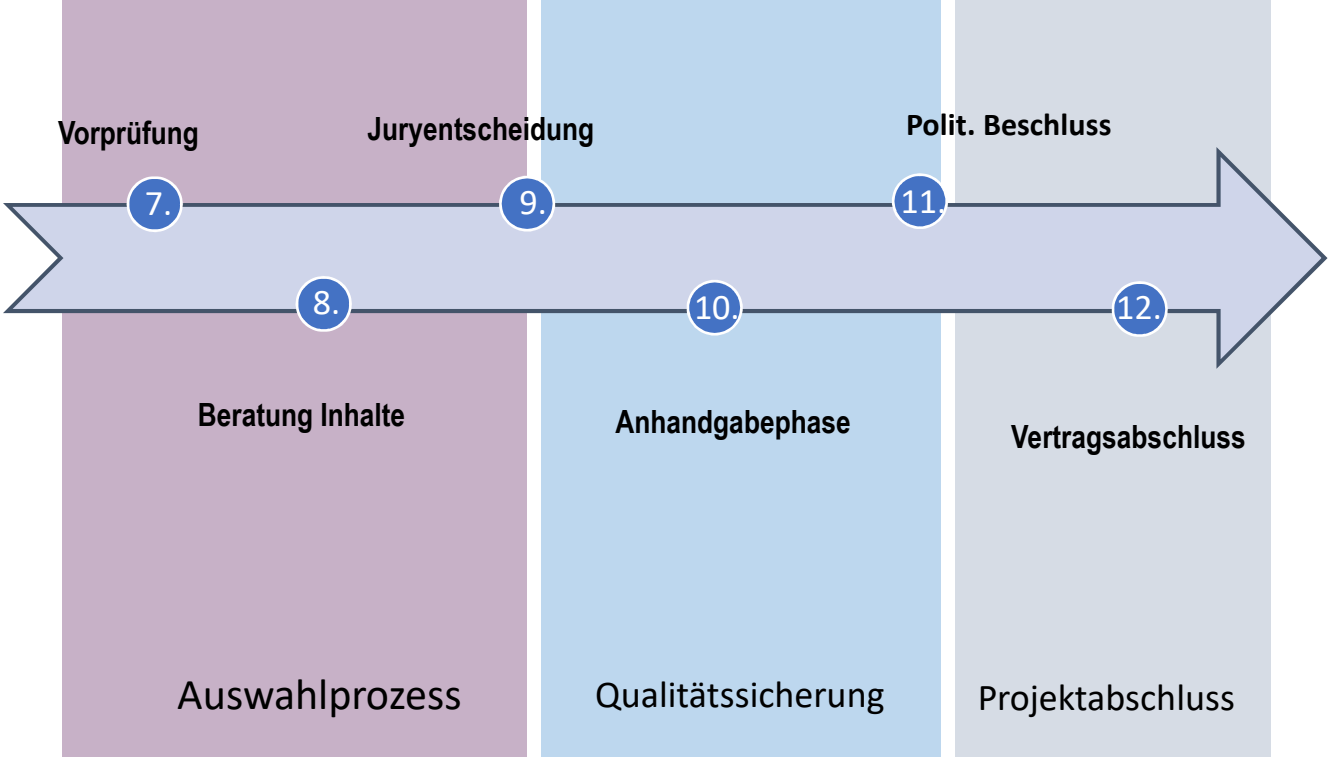
# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Regelablauf (I)



# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Regelablauf (II)



## Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

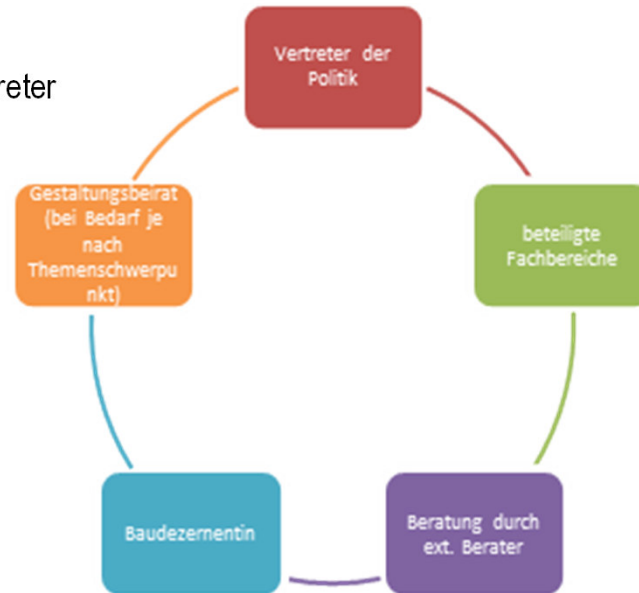
### Beispiel einer Bewertungsmatrix

Themenschwerpunkt	Beurteilungskriterien	max. 100%
<b>energetisches und ökologisches Konzept</b>	Einsparung von Primärenergie, Treibhausgasen und nicht nachwachsenden Rohstoffen gegenüber einem KFW-55-Haus über einen Zeitraum von 50 Jahren*	max. 60%
<b>Städtebau / Architektur / Freiflächengestaltung</b>	Architektonische Gestaltung	max. 20%
	Städtebauliches Konzept	
	Raum- und Funktionsprogramm (z.B. Grundrissvariabilität)	
	Gemeinschaftliche Nutzung von Freiflächen	
	Geringer Versiegelungsgrad der Freiflächen	
<b>Innovativer Ansatz / Nachbarschaftsorientierung</b>	Innovationsfeld Kooperativ Wohnen / Bauen und Wohnen in Gemeinschaft (z.B. Gemeinschaftsräume)	max. 20%
	Alternative Mobilitätsangebote	

# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Bewertungsgremium - Aufgaben und Zusammensetzung

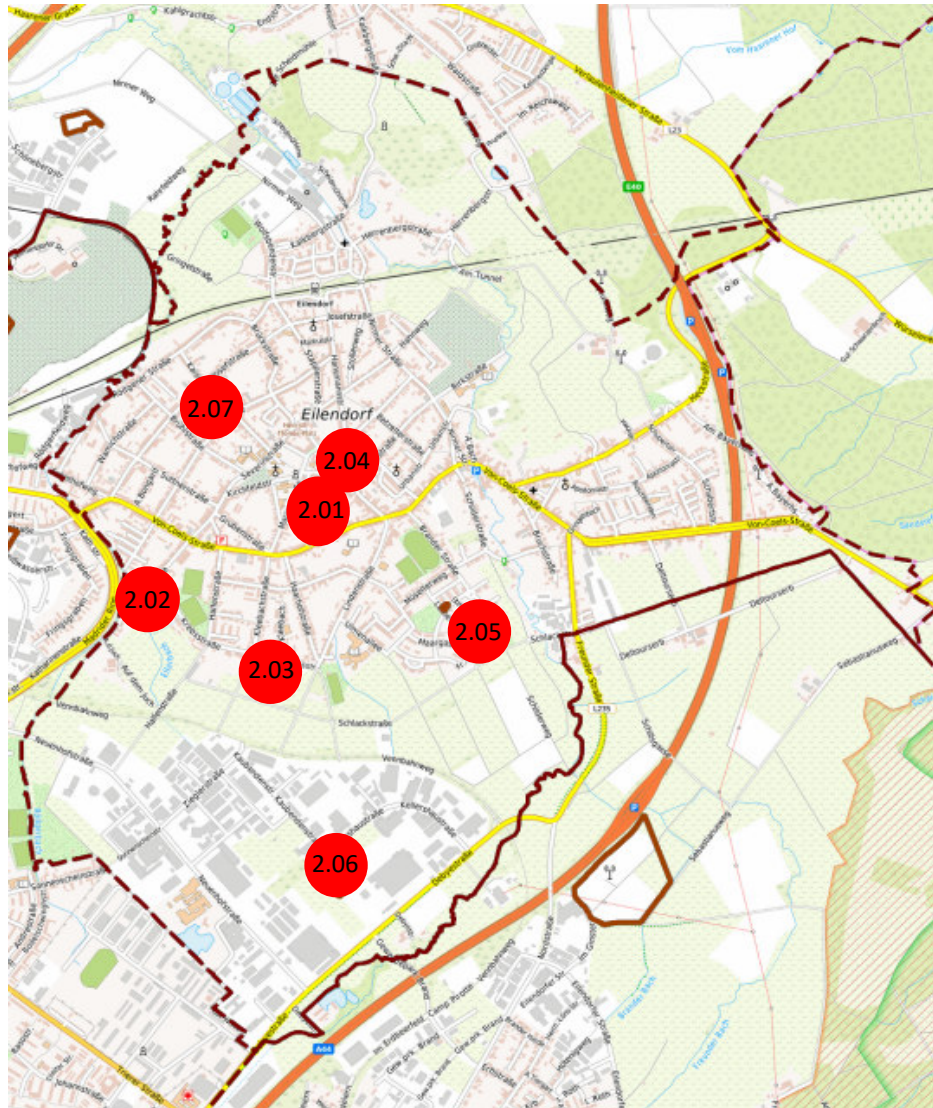
- VertreterInnen der Politik  
(jeweils ein Vertreter aus dem WLA und PLA sowie jeweils ein Vertreter aus dem jeweiligen Bezirk)
- Fachbereichsleitungen von FB 23, FB 56 und FB 61
- Themenspezifisch und standortabhängig:
  - weitere FBL und Sachbearbeiter der beteiligten FBs
  - Fachausschuss oder Gestaltungsbeirat
  - Beratung durch unabhängige Fachleute  
z.B. sind Maßnahmen sinnvoll und geeignet, um Klimaneutralität zu gewährleisten)





# Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

## Bezirk Eilendorf - Standortübersicht Potenzialflächen



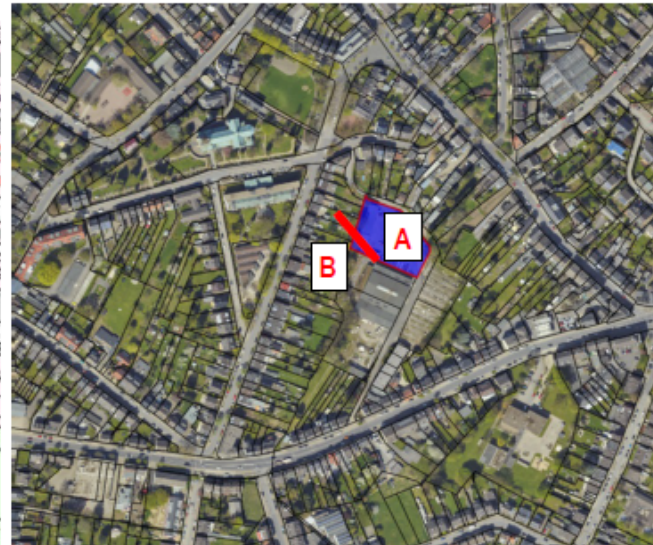
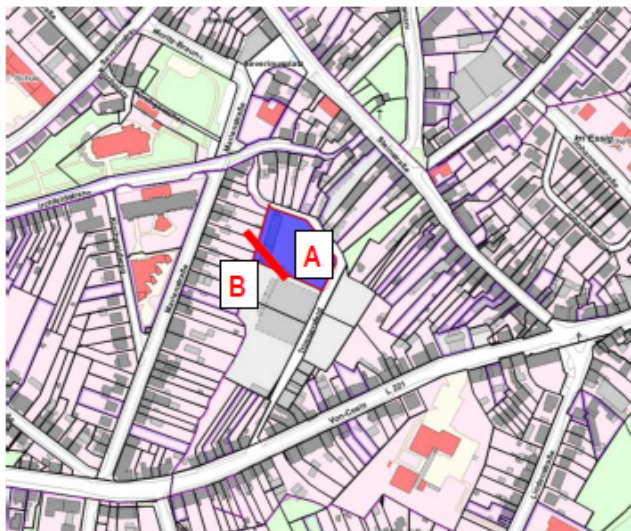
### Bezirk 2 - Eilendorf

- 2.01 Auf Trimpersfeld
- 2.02 Forsterstraße
- 2.03 Krebsstraße
- 2.04 Hansmannstraße
- 2.05 Leinergasse
- 2.06 Kellershausstraße
- 2.07 Kaiserstraße

## Eilendorf – 2.01 Auf Trimpersfeld

### 2.1 Auf Trimpersfeld

Parzelle:	Gemarkung: Eilendorf, Flur: 9, Flurstück: 880
Besonderheit:	Bauhof Eilendorf, Nachverdichtungspotential Nachbargrundstücke
Grundstücksgröße:	3.608 m <sup>2</sup> - ca. 600 m <sup>2</sup> Grünfläche = 3.000 m <sup>2</sup>
mögliche Nutzung:	Wohnen als EFH oder MFH, geeignet für Baugemeinschaften bzw. Wohnen mit Thema
mögliche Geschossigkeit:	II - III
mögliche Anzahl Wohneinheiten:	16 WE / EFH oder 31 WE / MFH (3.000 m <sup>2</sup> x GRZ 0,35 x III = 3.150 m <sup>2</sup> / 100 bzw. 200 m <sup>2</sup> /WE)
FNP 2030:	gemischte Baufläche, Grünfläche, Belüftungsbahn Stadtklima
Planungsrecht:	A 99
Planungsrechtliche Beurteilung:	B-Plan erforderlich
Auflagen/Einschränkungen:	Verlagerung Bauhof, Gesamtkonzept Baublock sinnvoll
Fazit:	2 - mittelfristig umsetzbar





## Eilendorf – 2.02 Forsterstraße

### 2.2 Forsterstraße

Parzelle: Gemarkung: Eilendorf, Flur: 18, Flurstück: 56  
Besonderheiten: Nachverdichtungspotential Nachbargrundstück (auch Stadt Aachen)  
Grundstücksgröße: 2.157 m<sup>2</sup> davon max. 1/2 nutzbar (Ellerbach) = 1.070 m<sup>2</sup> Netto-Baufläche

mögliche Nutzung: Wohnen als EFH, für Baugemeinschaften geeignet bzw. Wohnen mit Thema  
mögliche Geschossigkeit: II  
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 5 WE / EFH  
(1.400 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35 x II-III = 940 m<sup>2</sup> / 200 m<sup>2</sup>/WE)

FNP 2030: Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche, Belüftungsbahn Stadtklima  
Planungsrecht: kein B-Plan  
Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 nur entlang Straße ansonsten B-Plan  
Auflagen/Einschränkungen: Anforderung Ellerbach, Lärm Madrider Ring

Fazit: 2 - mittelfristig umsetzbar



## Eilendorf – 2.03 Krebsstraße

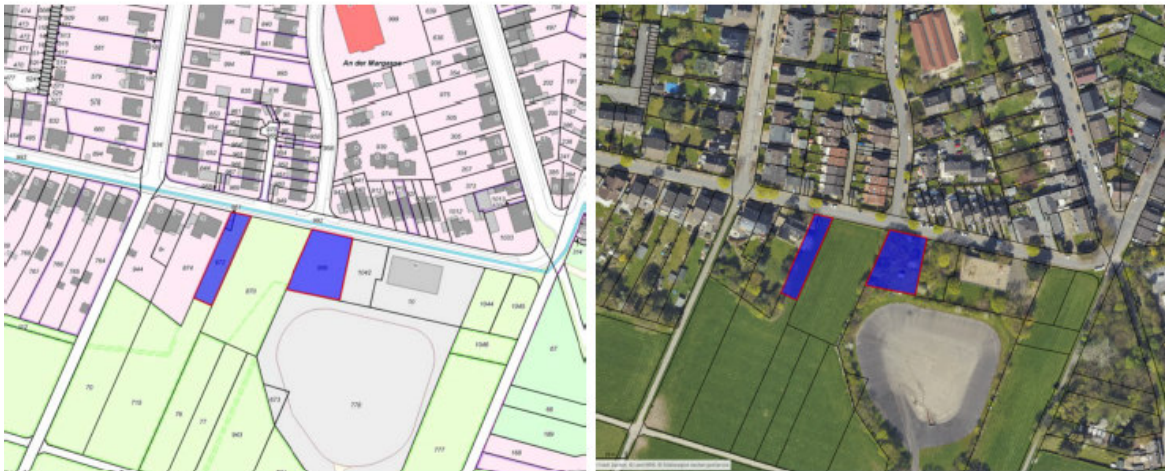
### 2.3 Krebsstraße

Parzelle: Gemarkung: Eilendorf, Flur: 15, Flurstücke: 989 + 872  
Besonderheiten: angrenzendes Rückhaltebecken  
Grundstücksgröße: 1.136 m<sup>2</sup> und 666 m<sup>2</sup>

mögliche Nutzung: Wohnen als EFH oder MFH  
mögliche Geschossigkeit: II  
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 3 WE / EFH oder 8 WE / MFH  
(1.136 m<sup>2</sup> x GRZ0,35 x II = 795 m<sup>2</sup> / 100 bzw. 200 m<sup>2</sup>/WE)  
Plus 1 WE auf Flurstück 872

FNP 2030: Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche, Belüftungsbahn Stadtklima  
Planungsrecht: B-Plan 662 = öffentliche Grünfläche, WA mit Gemeinbedarf  
Planungsrechtliche Beurteilung: Änderung B-Plan erforderlich,  
Auflagen/Einschränkungen: Baumbestand, Geruch Rückhaltebecken?

Fazit: 2\* - mittelfristig umsetzbar  
der Aufwand zur Schaffung von Planungsrecht steht in keinem Verhältnis zum Ertrag,  
wird entsprechend nicht weiterverfolgt



**teilweise  
vergeben**



## Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

### Eilendorf – 2.04 Hansmannstraße

#### 2.4 Hansmannstraße

Parzelle: Gemarkung: Eilendorf, Flur: 23, Flurstücke: 354, 670, 690 - 692, 679 und Teile von 671  
Besonderheiten: untergeordnetes Gebäude?, Grünfläche im urbanen Umfeld, Verkehrsfläche  
Grundstücksgröße: 2.889 m<sup>2</sup> und ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche,

mögliche Nutzung: öffentliche Freifläche, Wohnen, Dienstleistungen, quartierbezogene Nutzungen  
mögliche Geschossigkeit: II - III  
mögliche Anzahl Wohneinheiten: 10 WE / MFH (geschätzt)

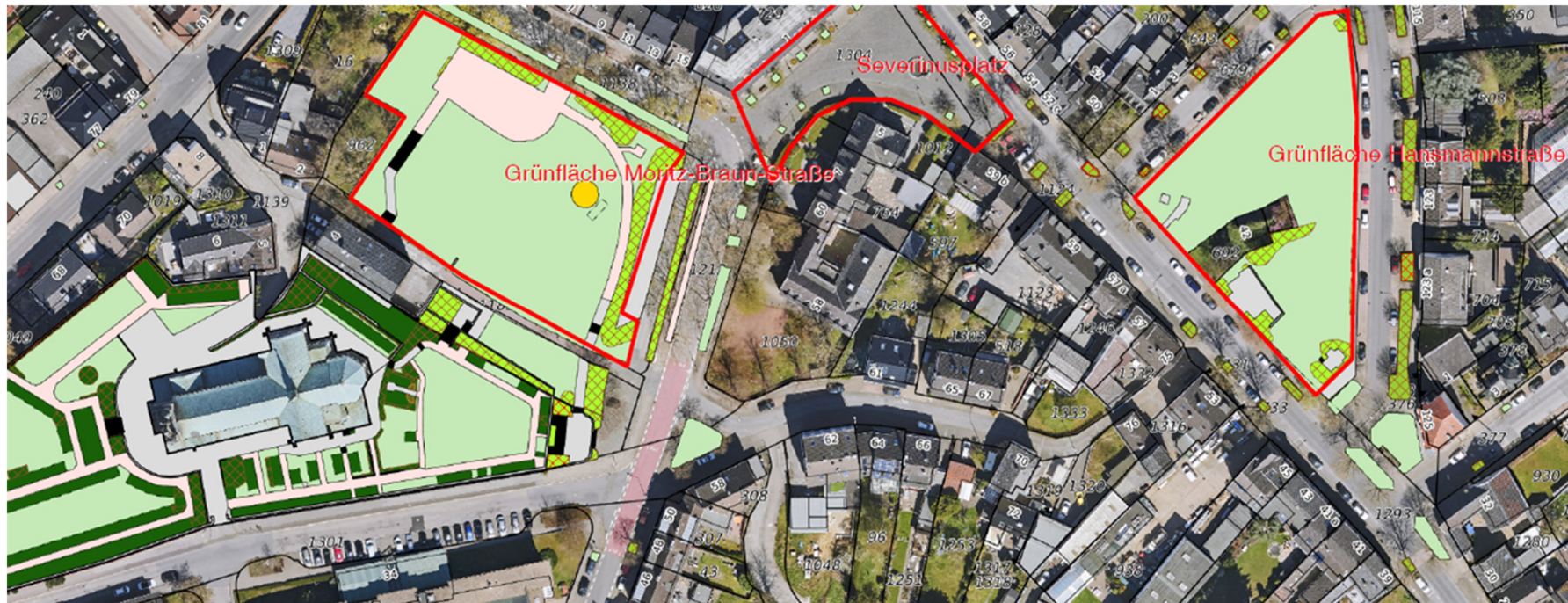
FNP 2030: A: Wohnbaufläche, B: gemischte Baufläche, Belüftungsbahn Stadtklima  
Planungsrecht: A 99,  
Planungsrechtliche Beurteilung: B-Plan erforderlich  
Auflagen/Einschränkungen: städtebauliches Gesamtkonzept zwingend erforderlich

Fazit: 3 - langfristig umsetzbar



## Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke

### Eilendorf – 2.04 Hansmannstraße

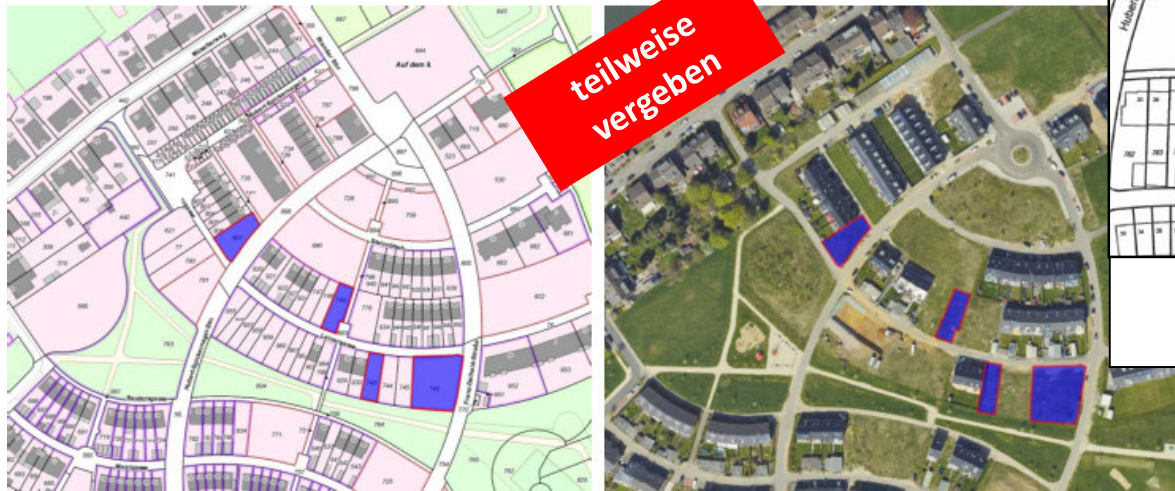




## Eilendorf – 2.05 Leinergasse

### 2.5 Leinergasse

Parzelle:	Gemarkung: Eilendorf, Flur: 6, Flurstücke: 746, 743, 749, 807
Besonderheiten:	
Grundstücksgröße:	1.908 m <sup>2</sup>
mögliche Nutzung:	Wohnen 9 Einfamilienhäuser
mögliche Geschossigkeit: II	
mögliche Anzahl Wohneinheiten:	9 WE
FNP 2030:	Wohnbaufläche, Belüftungsbahn Stadtklima
Planungsrecht:	B-Plan 805 II
Planungsrechtliche Beurteilung:	
Auflagen/Einschränkungen:	
Fazit:	1 - kurzfristig umsetzbar    Priorität - 1



Weitere Flächen aus Umlegungsverfahren



### Eilendorf – 2.06 Kellershaustraße

#### 2.6 Kellershaustraße

Parzelle: Gemarkung: Eilendorf, Flur: 16, Flurstück: 898

Besonderheiten:

Grundstücksgröße: 15.366 m<sup>2</sup>

mögliche Nutzung: Gewerbe

mögliche Geschossigkeit:

mögliche Anzahl Wohneinheiten:

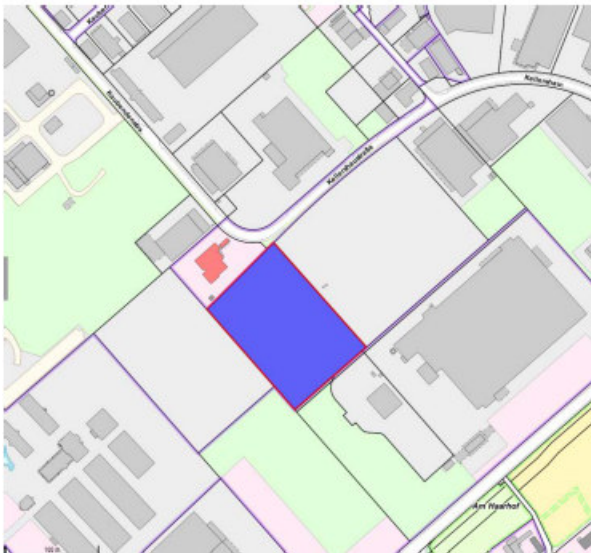
FNP 2030: gewerbliche Fläche

Planungsrecht: -

Planungsrechtliche Beurteilung: B-Plan vorhanden

Auflagen / Einschränkungen:

Fazit: 1 - kurzfristig umsetzbar Priorität - 1

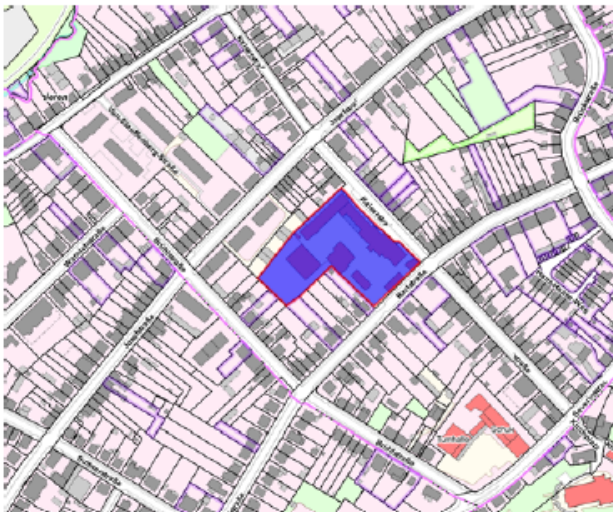




### Eilendorf – 2.07 Kaiserstraße / Karlstraße

#### 2.7 Kaiserstraße / Karlstraße

Parzelle:	Gemarkung: Eilendorf, Flur: 10, Flurstück: 1015
Besonderheiten:	Montesori Grundschule Eilendorf, Bestandsgebäude
Grundstücksgröße:	8.955 m <sup>2</sup> davon entlang Karlstraße 1.500 m <sup>2</sup> (60 m x 25 m)
mögliche Nutzung:	Wohnen / Mehrfamilienhaus über Kindertagesstätte
mögliche Geschossigkeit:	III davon I für Kita
mögliche Anzahl Wohneinheiten:	10 WE / MFH (1.500 m <sup>2</sup> x GRZ 0,35 x II = 1.050 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> /WE)
FNP 2030:	Wohnbauflächen, Belüftungsbahn Stadtklima
Planungsrecht:	A 99
Planungsrechtliche Beurteilung:	§ 34
Auflagen / Einschränkungen:	Bestandsbebauung, Reduzierung Schulgelände?
Fazit:	1 - kurzfristig umsetzbar    Priorität – 1, europaweite Ausschreibung läuft



**Vergeben**