



|                                                                |                               |                                       |       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------|
| <b>Vorlage</b>                                                 |                               | Drucksachen-Nr: <b>V/2019/326-E03</b> |       |
| Erstellt durch:<br>Amt 61 - Stadtplanungsamt                   |                               | Status: öffentlich                    |       |
| <b>Bebauungsplan II/22 "Ehemaliges Hallenbad Zellerstraße"</b> |                               |                                       |       |
| <b>Hier: Sachstandsbericht</b>                                 |                               |                                       |       |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                         |                               | <b>TOP: _____</b>                     |       |
| Datum                                                          | Gremium                       | Einst.                                | Ja    |
|                                                                |                               | Nein                                  | Enth. |
| 27.08.2020                                                     | Umwelt- und Planungsausschuss |                                       |       |

#### Beschlussvorschlag:

Die Politik nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum aktuellen Sachstand zur Planung des ehemaligen Hallenbadareals Zellerstraße zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird die Politik hierzu fortlaufend weiter informieren bzw. erforderliche Entscheidungsvorlagen nach Planungsfortschritt erarbeiten.

#### Sachverhalt:

In den Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschuss (19.05.2020), des Umwelt- und Planungsausschusses (28.05.2020) und des Jugendhilfeausschusses (18.06.2020) wurde der Politik zuletzt der seinerzeit aktuellste Planungsstand vorgestellt.

Es wurde beschlossen den Neubau der 5-gruppigen Kindertagesstätte weiter prioritär zu bearbeiten mit dem Ziel, das Gebäude zum Beginn des Kindergartenjahres im Sommer 2021 in Nutzung nehmen zu können. Die Kindertagesstätte (Kita) soll 2- geschossig errichtet werden.

Von einer Unterkellerung mit Tiefgarage wurde Abstand genommen. Das Grundstück, das für die Kita benötigt wird (Bruttogeschossfläche mit erforderlichem Außengelände) soll aus dem Gesamtgrundstück herausparzelliert und zukünftig als eigenständiges Flurstück (Grundstück) geführt werden. Bauherr und Betreiber der zukünftigen Kita bleibt die Stadt Herzogenrath.

Der Baukörper soll konventionell (Massivbauweise) und in Einzelvergaben, also nicht von einem Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer (Totalunternehmer) errichtet werden.

Aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte ist es erforderlich, dazu ein EU-weites Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Planungsbüros durchzuführen. Aufgrund der Vielzahl der lfd. Bauprojekte, aber auch der rechtlichen Erfordernisse (u.a. Fördergelder) wegen möchte die Stadt das Vergabeverfahren durch ein erfahrenes externes Baubüro durchführen lassen. Entsprechende Drucksache wird der Politik unter der Drucksachen-Nr. V/2020/274 im kommenden Bau- und Verkehrsausschuss am 03.09.2020 zum Beschluss vorgelegt.

Die Planung der Kita befindet sich im Zeitplan.

Für das restliche Gelände ist vorgesehen, weiter gemäß der in den v.g. Ausschusssitzungen vorgestellten Variante 1 A zu planen.

Die Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit Herrn Prof. Dr. Axel Thomas in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der GWG Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH.

Es ist vorgesehen zwei eigenständige, jedoch ähnlich strukturierte Gebäuderiegel zu realisieren. Die Planungen zu diesen Gebäuderiegeln wurden in der Zwischenzeit fortgeführt. Der aktuelle Lageplan kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

Die aktuelle Planung sieht nicht mehr eine die beiden Gebäuderiegel verbindende Tiefgarage vor. Jeder Gebäuderiegel erhält eine separat zu erschließende Tiefgarage. Darin werden jeweils die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze sowie die notwendigen Abstellräume nachgewiesen.

Die auch von LKW's befahrbare Zufahrt bleibt wesentlicher Bestandteil der Planung, um die Anlieferung der Gewerbebetriebe im rückwärtigen Bereich auch zukünftig sicher zu stellen.

Die aktuelle Planung geht bei beiden Gebäuderiegeln von je 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss aus. Es ist geplant die Gebäude mit Hochparterre auszubilden. Dies kommt dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entgegen. Zusätzlich kann eine Querlüftung der Tiefgaragen damit besser realisiert werden, wodurch keine Vollgarage mit entsprechend aufwändiger Lüftungszentrale und erhöhten Brandschutzanforderungen notwendig wird. Dies spart Kosten in der Herstellung und dem späteren Betrieb derselben und fördert die Akzeptanz und damit den Willen zur Nutzung der in den Tiefgaragen vorgesehenen Stellplätze.

Es sind pro Wohnblock derzeit 30 WE, in Summe damit 60 WE geplant.

Es ist weiterhin vorgesehen, ein Viertel der Wohnblockbebauung zu 100% frei finanziert, die restlichen drei Viertel zu einem Drittel ebenfalls frei finanziert, zu einem weiteren Drittel auf dem Förderweg für niedrige Einkommen und das restliche Drittel auf dem Förderweg für mittlere Einkommen zu errichten.

Derzeit begibt sich die GWG auf die Suche nach einem geeigneten Planer. Es wird angestrebt einen Planer zu finden, der sowohl für die GWG als auch die Stadt die Planungen übernimmt, was jedoch nicht zwingend ist.

Parallel finden Überlegungen und Gespräche zwischen der Stadt Herzogenrath, der SEH und der GWG zur Aufteilung der Baumassen und der weiteren Projektierung und Vertragsgestaltung in gutem Einklang statt. Sobald sich hier eine Lösung stärker abzeichnet und die Planung durch den noch zu findenden Planer konkretisiert werden konnte, wird ein belastbares Termingefüge erstellt.

Die Sanierung der altbergbaulichen Hinterlassenschaften des oberflächennahen Bergbaus konnte mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden.

#### **Rechtliche Grundlagen:**

Planungsrecht (BauGB) und Bauordnungsrecht (BauO NRW)

Herzogenrath, den 21.08.2020

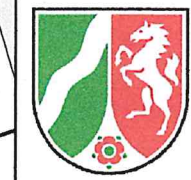
Christoph von den Driesch  
Bürgermeister



Anlage

Projektentwicklung Zellerstraße V1.0  
BV Neubau von zwei Wohnblöcken á 30 WE,  
Maßstab 1:500

|            |               |                         |
|------------|---------------|-------------------------|
| Lage:      | Zeller Straße | GBNr. AG082             |
| Gemarkung: | Kohlscheid    |                         |
| Flur:      | 10            | gefertigt am 23.06.2020 |
| Flurstück: | 3060,940      | Sachbearbeiter: S. Mann |



**M. Sc. Jessica Franken**  
**Dr.-Ing. Herbert Wüller**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Bahnhofstraße 1 52064 Aachen  
Tel. 0241 / 33 200 Fax 0241 / 404 672  
eMail: vermessung@franken-wueller.de  
Website: www.franken-wueller.de

Tiefgaragengrundriss (Halbgeschoss)

