



Eine Initiative des
Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bau.Land.Partner

Standort Jülicher Straße, Eschweiler

Sitzung Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss
Eschweiler Rathaus, 08.09.2022



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Standort Jülicher Straße - Ausgangslage



- ca. 13,2 ha un- bzw. mindergenutzte Fläche in guter Lage im Stadtgebiet von Eschweiler
- 17 Eigentümer bzw. Eigentümergruppen
- 2 bislang gewerblich / industriell vorgenutzte Standorte
- Kleingärtennutzung u. Acker- bzw. Grünlandnutzung auf Teilflächen

Hilfestellung Bau.Land.Partner – Instrument zur Baulandmobilisierung

Bewerbung der Stadt Eschweiler im Jahr 2016



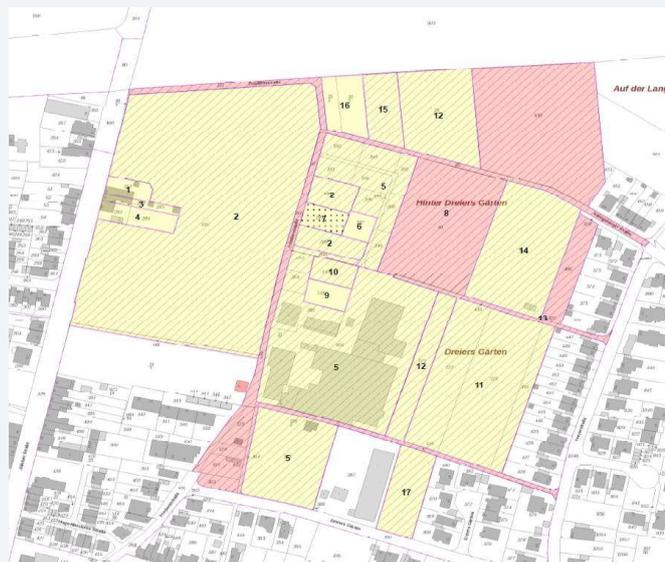
Bau.Land.Partner Standort

- Gefördertes **Landesinstrument** für Kommunen und Flächeneigentümer
- Ziel: **Stärkung der Innenentwicklung**
- Flächen im **Siedlungszusammenhang**, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben
oder
- deren Nutzung der **Standortqualität** nicht gerecht wird
- Durchführung: **NRW.URBAN**

Standort Jülicher Straße – Mitwirkung der Eigentümer



- 8 Eigentümer schließen Kooperationsvereinbarung mit Bau.Land.Partner
- Keine Mitwirkung der Wohneigentümer der bebauten Grundstücke an Jülicher Straße
- Alle größeren Eigentümer sind mitwirkungsbereit
- 11,8 ha von 13,2 ha sind an Lösung interessiert und beteiligen sich auch finanziell – rd. 90 %



Standort Jülicher Straße - Standortfotos



Grundstück Fuchs Schmierstoffe



Erdmieten Grundstück Fuchs Schmierstoffe



Unrat Grundstück Fuchs Schmierstoffe



Jülicher Straße, Wohnbebauung am Standort



Weg angrenzend an Kleingärten



Kleingärten in Nutzung



Kleingärten gesäumt



Valspar (2016 in Nutzung)



Valspar (2016)



Valspar (Januar 2020)



Ackerflächen im Südboden



Ackerflächen entlang Autobahnwall



Grünfläche im Osten



Jülicher Straße mit Bushaltestelle



Friedensstraße Erschließung u. Bebauung



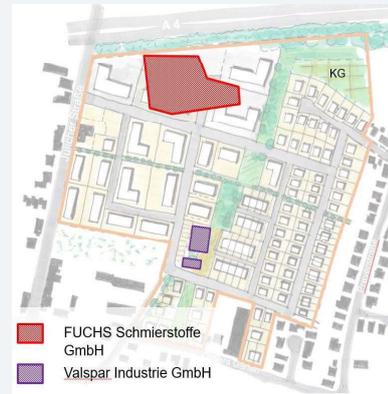
Wohnbebauung Preyenstraße

Standort Jülicher Straße – Leistungen Bau.Land.Partner

- Klärung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Ermittlung der Restriktionen (Altlasten, Bebauung, Kleingartennutzung)
- Erarbeitung Nutzungskonzept
- Kostenschätzung (Baukosten Erschließung u. Freiraum, Planungs- und sonstige Kosten)
- Erlösschätzung
- Vorschlag weitere Schritte an Eigentümer und Stadt Eschweiler zur Umsetzung

Standort Jülicher Straße – Planerische Berücksichtigung Altlasten

- Altlastenuntersuchungs-
ergebnisse der Eigentümer
Fuchs Schmierstoffe u.
Valspar Industrie
- Keine wohnbauliche
Nutzung auf nördlicher
Fläche Fuchs Schmierstoffe
u. Werksgelände Valspar
Industrie



Standort Jülicher Straße – Entwicklung städtebauliches Konzept

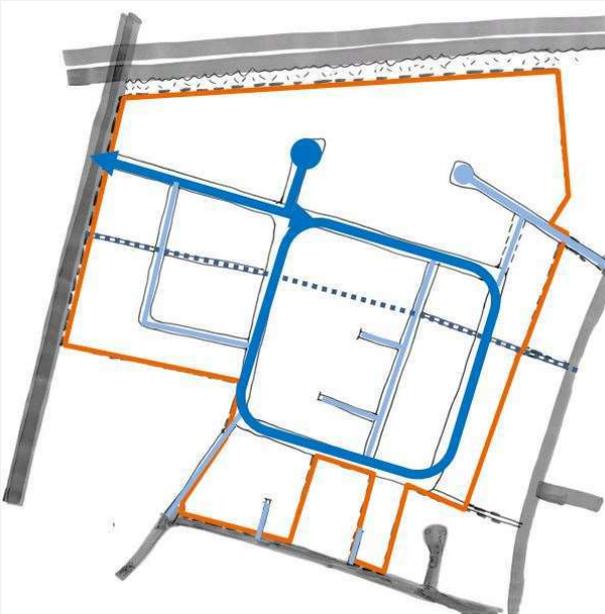
Grünflächen/ Kleingärten „Grünes Rückgrat“



- Zentrales Freiraum-“Band“ bildet das Rückgrat des neuen Quartiers
- Ermöglicht Wegebeziehungen
- Grünverbindung in die offene Landschaft
- Unterschiedliche Bepflanzung schafft Aufenthaltsqualitäten und Freizeitaktivitäten
- Sicherung Kleingartennutzung

Standort Jülicher Straße – Entwicklung städtebauliches Konzept

Erschließungsstruktur



- Haupterschließung über die Jülicher Straße im Westen
- Ringstraße zur Abwicklung des überwiegenden Verkehrs am Standort
- Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht Querung des Areals
- Möglicher Anschluss an Bestandsstraßen Königsberger Str. und Friedensstraße

Standort Jülicher Straße – Entwicklung städtebauliches Konzept

Bebauungs- u. Nutzungsstruktur



- Vorgesehen überwiegende Wohnnutzung
- Orientierung der verschiedenen Wohnformen am Bestand
- Überwiegend EFH, Doppel- oder Reihenhäuser
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Teilen der Mehrfamilienhausbebauung
- Im Westen MFH und im Norden angrenzend an A 4 nicht störendes Gewerbe

- Wohnen EFH / DH / RH
- Wohnen MFH (Geschosswohnungsbau)
- Mischnutzung (optional) (Kita, Paketshop u.a.)
- Nicht störendes Gewerbe

Standort Jülicher Straße – Entwicklung städtebauliches Konzept

Gesamtkonzept



- Entwurf eines neuen Wohnquartiers mit grünem Rückgrat
- Neue Qualitäten für den Stadtteil
- Schaffung verschiedener Wohnformen

Standort Jülicher Straße – Ergebnis Strategiediskussion mit mitwirkenden Eigentümern u. Stadt Eschweiler am 05.02.2020

- Standort ist wirtschaftlich entwickelbar –
Kosten- und Erlösbetrachtung sind nicht für Öffentlichkeit bestimmt
- Angebotsplanung durch Stadt nicht vorgesehen – Alternative der Stadt ggf. Entwicklung im Rahmen
Kooperative Baulandentwicklung
- 1 Eigentümer ist an Gesamtentwicklung des Standorts interessiert – andere Eigentümer sind
einverstanden, dass immobilienwirtschaftliche Kalkulation durch Eigentümer erstellt wird
- Dann kam Corona !!!!

Standort Jülicher Straße –

Vorstellung Stadt zu aktuellen Entwicklungen seit Februar 2020



- Stadt berichtet zu Entwicklungen im Zeitraum Februar 2020 bis August 2022
 - Corona / Flutkatastrophe
 - Verkäufe an Dritte / Presseberichterstattung
 - Kontaktaufnahme zu Käufern / erste Gespräche
 - Diskussion im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss
 - Vorlage zur weiteren Vorgehensweise in einem nachfolgenden PIUBA

13

Standort Jülicher Straße –

Vorschläge Bau.Land.Partner für weiteres Vorgehen



- Private Entwicklung durch einen oder mehrere Interessenten mit Reinvestitionsmöglichkeit für Alteigentümer
- Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung
- Aktuelles Beispiel der NRW.URBAN - Kooperative Baulandentwicklung Rommerskirchen Giller Höfe
 - Beauftragung von 3 Architekturbüros mit Erarbeitung städtebaulicher Entwurf
 - Jurysitzung zur Auswahl städtebaulicher Entwurf – Jurybesetzung aus Verwaltung u. relevanten politischen Ausschüssen
 - Optimierung des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für Einleitung Bauleitplanverfahren

14

Standort Jülicher Straße – Siegerentwurf Rommerskirchen Giller Höfe – Architekturbüro HJP Aachen



15



Eine Initiative des
Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Guido Eßer – NRW.URBAN



Die Unterstützungsangebote der Initiative Bau.Land.Leben werden durchgeführt von NRW.URBAN.

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

