

# **Baulückenkataster - als Basis zur Veröffentlichung eines Baulandkatasters -**

am Beispiel der Stadt Stolberg

- § 200 BauGB: Veröffentlichung von bebaubaren Flächen (Baulandkataster)

Ziel:

- Aktivierung und Mobilisierung von Bauland
- Niedrigschwellige Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit



## Voraussetzung

- AK Geodateninfrastruktur in der Städteregion Aachen (GDI-SRAC)
  - Gemeinsame technische Infrastruktur als Grundlage
  - Gemeinsames Geoportal zur Bereitstellung von Daten/Karten
    - ➔ Mehrwerte für Städteregion und alle städteregionsangehörigen Kommunen

### Lenkungsgruppe (AK Geodateninfrastruktur in der Städteregion Aachen)

- Ziele und Prioritäten für die GDI-SRAC
- Standards in der GDI-SRAC
- Abstimmung Software
- Aufgaben im Rollenkonzept
- Einrichtung Facharbeitskreise

**Vorsitz: Baudezernat SRAC**

- A 62 Kataster- und Vermessungsamt als Geodaten-Dienstleister



## Ausgangslage

- Stadt Stolberg: Führung Baulücken in Excel (Flurstücksliste)
- Bereitstellung „ALKIS-Baulücken“ durch StädteRegion
- Konsolidierung der Daten in der Baulücken-Liste und regelmäßiger Abgleich mit aktuellem Flurstücksbestand
  - „Abfallprodukt“: Darstellung im Geoportal
  - Verknüpfung zu weiteren Informationsquellen (FNP, Bplan, Satzungen, Altlastenverdachtsflächen, Bergbau, ...)



## Umsetzung mit einem GIS-Arbeitsplatz



- Planung der Datenhaltung in der kommunalen Datenbank mit QGIS und Aufbau eines sinnvollen **Datenmodells** („weniger ist mehr“)
- Erarbeitung einer **QGIS-Lösung** zur Bearbeitung (formularbasiert, incl. Historisierung/ Backup, incl. vordefinierter Auswertungen)
- **QGIS-Workshop** für Anwenderinnen (Herbst 2023)
- Datenprüfung und Veröffentlichung seit Anfang 2024



<https://www.stolberg.de/Bauen-und-Planen/Stadtentwicklung/-Grundstuecksangebote.htm/Dienstleistungen/Baulueckenkataster.html>

## Arbeitsschritte des Baulandkatasters

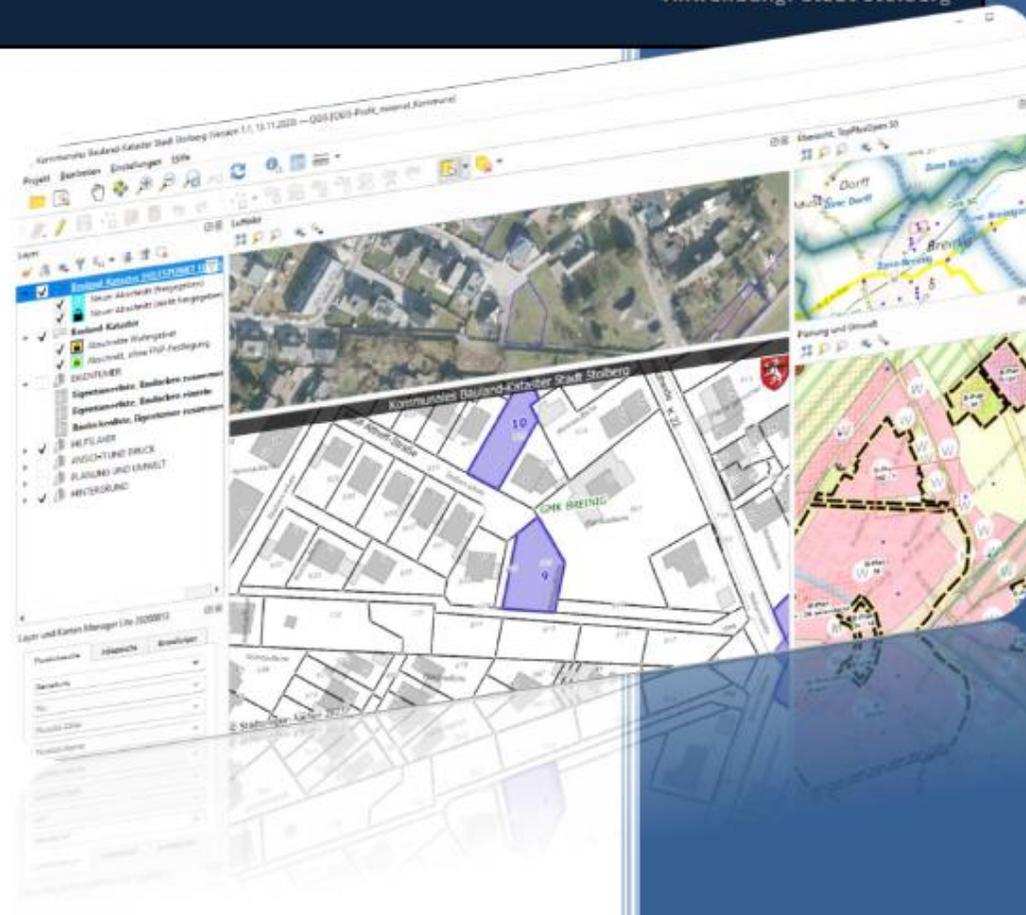
1. Einfache Erfassung/ Bearbeitung  
formularbasiert, Hilfspunkt-Erfassung, wenige Stammdaten, reduzierte QGIS-Oberfläche, 4fach-Kartenfenster
2. Weiterverarbeitung Geoportal  
=> Verknüpfungen ... „Bauauskunft“
3. Weiterverarbeitung Eigentümerlisten
4. Datentabelle mit eigenen Auswertemöglichkeiten und vorgefertigten Listen zum Datencheck
5. Backup – Sicherung mit Historisierung
6. Ausdruck „Atlas“ (= Seriendruck) – Datenblätter/ Baulandkatalog erstellen
7. Datennutzung in Excel - ODBC-Zugriff (mit Treiberinstallation) erforderlich!



# QGIS-Arbeitsplatz „Baulandkataster“

## Bauland-Kataster – Dokumentation

Anwendung: Stadt Stolberg



### Bauland-Kataster Stadt Stolberg

#### Legende zum QGIS-Projekt "Bearbeitung"

Bauland-Kataster  
(HILFSPUNKT FLURSTÜCK)

- Neuer Abschnitt (freigegeben)
- Neuer Abschnitt (nicht freigegeben)

Bauland-Kataster  
(Darstellung nach Aktualisierung für Geoportal)

- Abschnitt, in FNP-Wohngebiet
- Abschnitt, nicht in FNP-Wohngebiet

- Abschnitt, nicht in FNP-Wohngebiet
- atlas\_bauland\_kataster\_geoportal
- Atlasobjekt
- Abschnitt, in FNP-Wohngebiet
- Abschnitt, nicht in FNP-Wohngebiet

#### EIGENTÜMER (Listen ohne Geometrie)

Eigentümerliste, Baulücken zusammengefasst  
Eigentümerliste, Baulücken einzeln  
Baulückenliste, Eigentümer zusammengefasst

#### PLANUNG UND UMWELT

Bebauungsplan, Geltungsbereich

- B-Plan Geltungsbereich
- Textlicher B-Plan Geltungsbereich
- B-Plan im Verfahren

#### HILFSLAYER

- Bauland-Zone (=Ortsteil)
- Gemarkung
- Baulücken (Auswertung ALKIS)
- Auto-Backup Bauland-Kataster

Satzung nach Baurecht

- Satzung nach dem Baugesetzbuch
- Satzung nach der Bauordnung NRW

Landschaftsplan (Auszug ULB STRAC)

- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil

#### ANSICHT UND DRUCK

- bauland\_kataster\_geoportal
- Abschnitt, in FNP-Wohngebiet (Übersicht)
- Abschnitt, nicht in FNP-Wohngebiet (Übersicht)
- Abschnitt, in FNP-Wohngebiet

Alllastenverdacht (Auszug UBB STRAC)

- Altlast/ altlastverdächtige Fläche
- Fläche, nachrichtlich erfasst

Flächennutzungsplan (WMS, StädteRegion)

# Baulandkataster im Geoportal

- Änderungen direkt online verfügbar

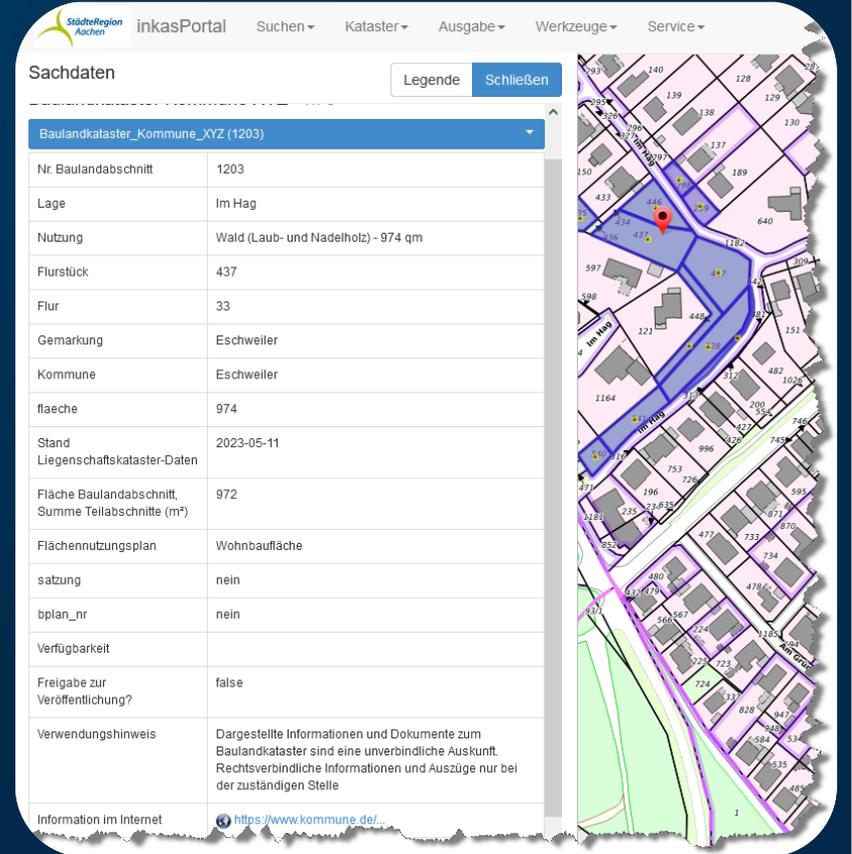
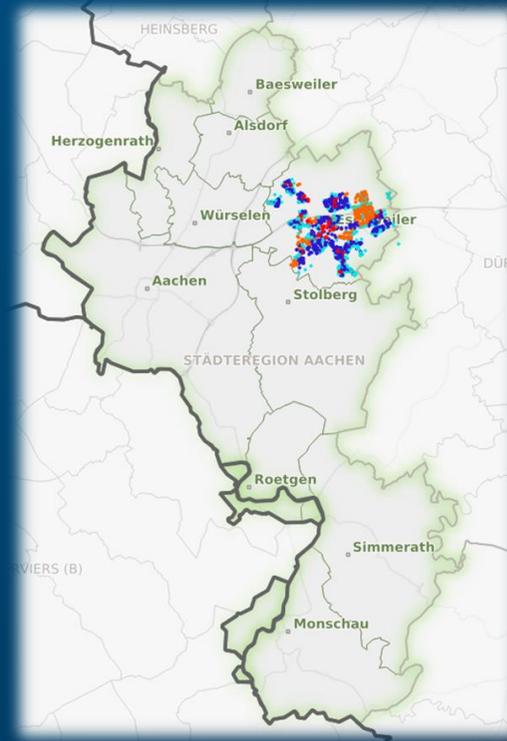
## xkommunal: Stadt Stolberg - Baulücken-Kataster



Inhalt:

- # WOHNBAULÜCKEN
- # BAULEITPLANUNG
  - ° Bebauungspläne, Satzungen nach Baurecht
  - ° Flächennutzungsplan
  - ° Regionalplanung
- # GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

Anzeigen

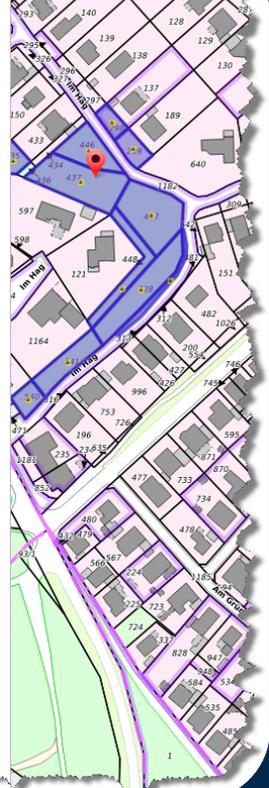


StädteRegion Aachen inkaPortal Suchen Kataster Ausgabe Werkzeuge Service

Sachdaten Legende Schließen

Baulandkataster\_Kommune\_XYZ (1203)

Nr. Baulandabschnitt	1203
Lage	Im Hag
Nutzung	Wald (Laub- und Nadelholz) - 974 qm
Flurstück	437
Flur	33
Gemarkung	Eschweiler
Kommune	Eschweiler
flaeche	974
Stand	2023-05-11
Liegenschaftskataster-Daten	
Fläche Baulandabschnitt, Summe Teilabschnitte (m²)	972
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
satzung	nein
bplan_nr	nein
Verfügbarkeit	
Freigabe zur Veröffentlichung?	false
Verwendungshinweis	Dargestellte Informationen und Dokumente zum Baulandkataster sind eine unverbindliche Auskunft. Rechtsverbindliche Informationen und Auszüge nur bei der zuständigen Stelle
Information im Internet	<a href="https://www.kommune.de/">https://www.kommune.de/</a>



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Gibt es Fragen?**



David Arzdorf

StädteRegion Aachen

A 62 Kataster- und Vermessungsamt

Zimmer F 121

Zollernstraße 20

52070 Aachen

Telefon 0241 / 5198 6210

Email [David.Arzdorf@staedteregion-aachen.de](mailto:David.Arzdorf@staedteregion-aachen.de)

DERIX



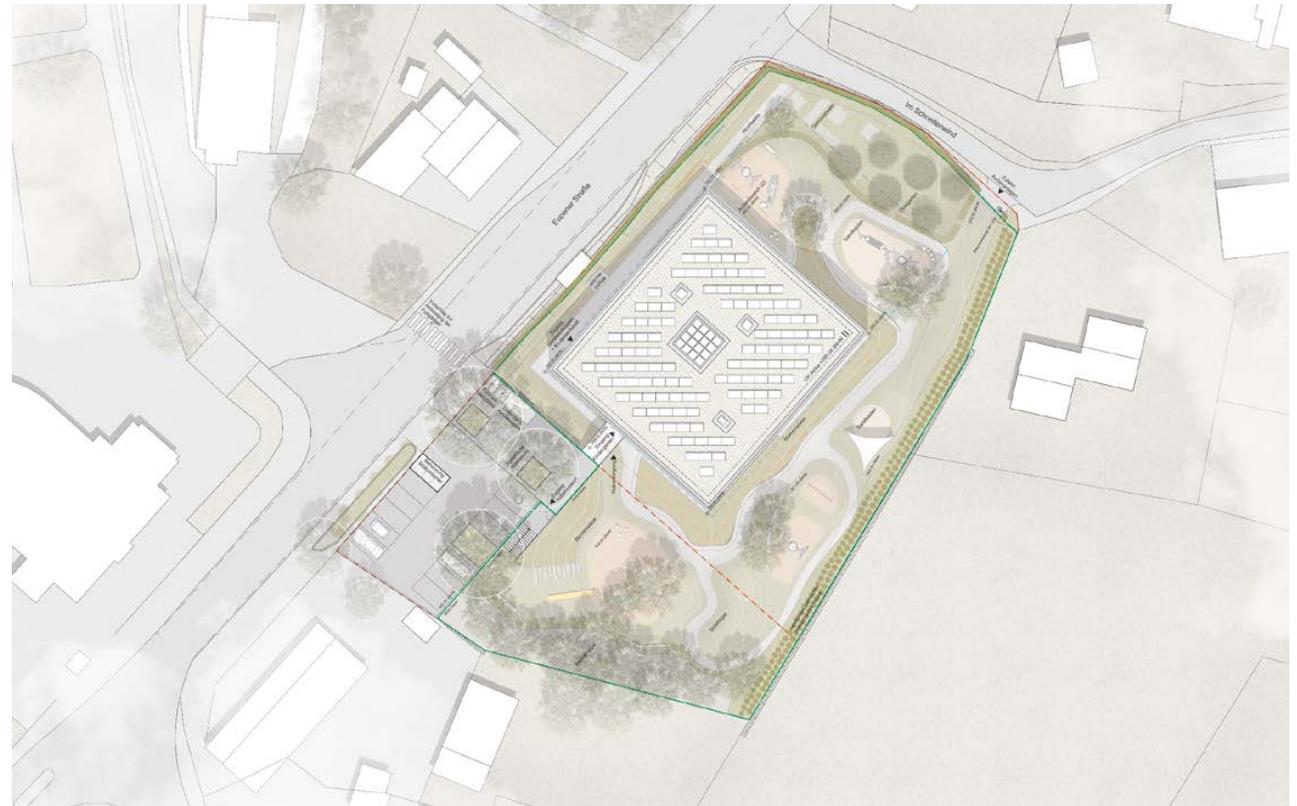
Kindergarten Monschau-Mützenich



# Entwurf

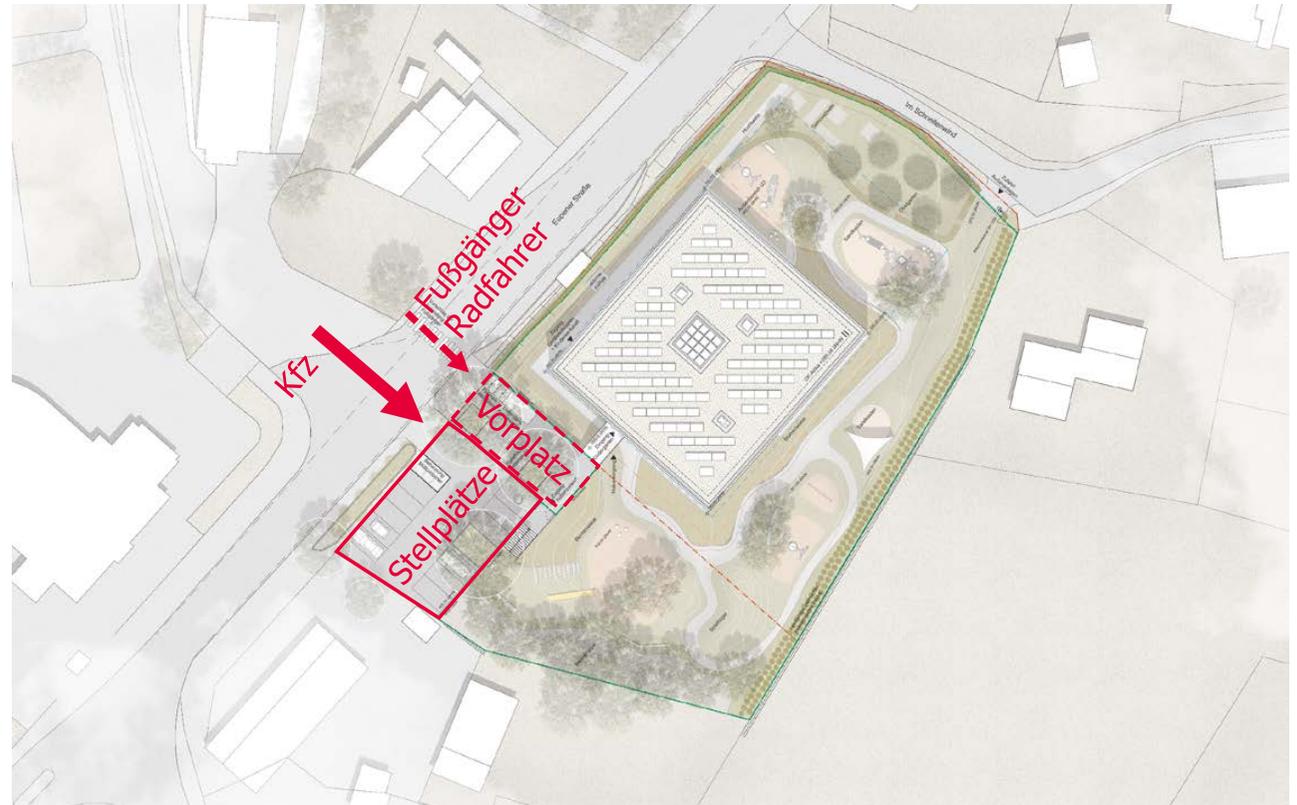
## Städtebauliche Einbindung

- Grundstück an der Eupener Straße in unmittelbarer Nähe zur Kirche und der Ringstraße
- Positionierung ermöglicht direkte Anbindung an die Dorfgemeinschaft



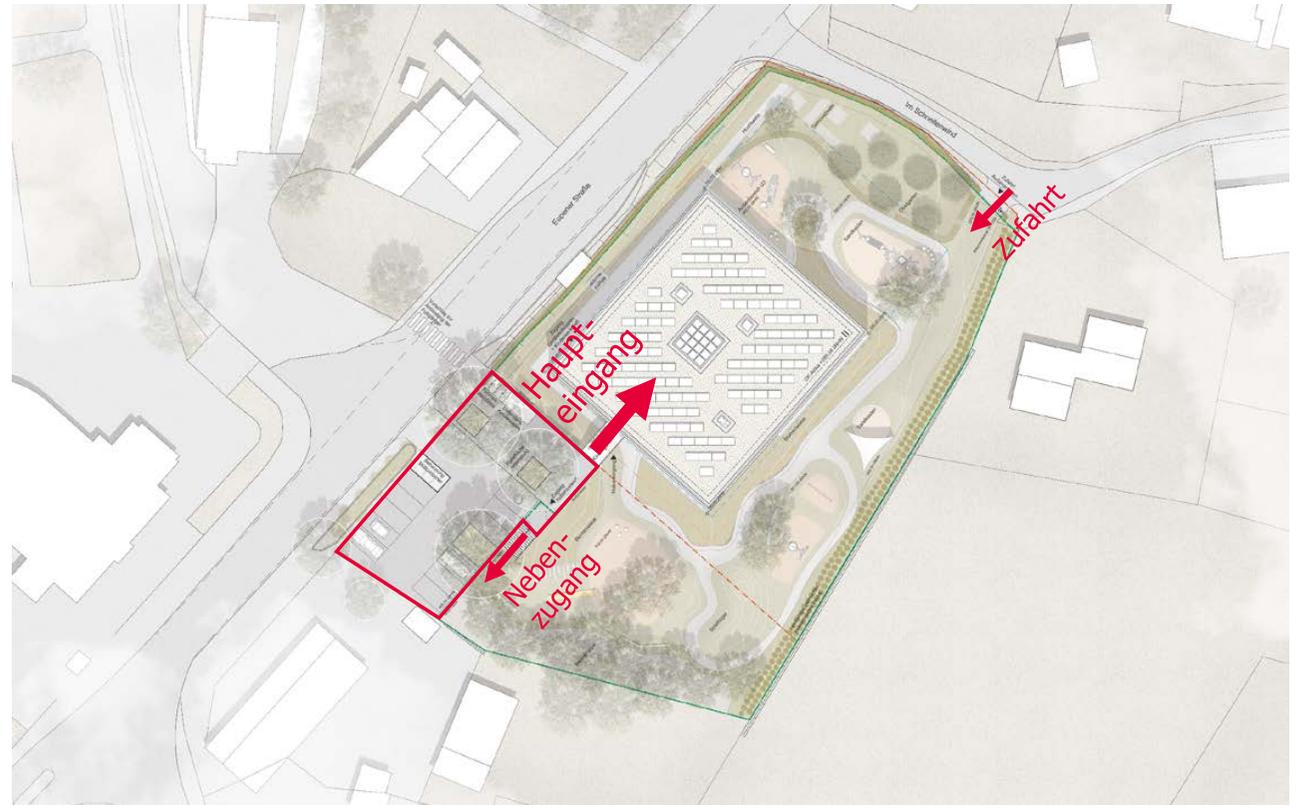
## Verkehrstechnische Haupterschließung

- Zufahrt an der Einmündung zur Ringstraße
- elf Kfz-Stellplätze
- separate Fußgänger- und Fahrraderschließung
- Vorplatz von dem der Kindergarten erschlossen wird



## Erschließung Außengelände und Gebäude

- Haupteingang im Obergeschoss
- unteres Geschoss mit den Freianlagen ebenerdig
- Nebenzugang vom Parkplatz auf das Kita-Freigelände
- Zufahrt für die Freianlagen an der Straße „im Schellenwind“



## Freiflächengestaltung

- prägende Topographie wird aufgegriffen
- große zusammenhängende Freifläche
- abwechslungsreiche Spielbereiche und Erlebnisräume
- U3 – Spielfläche
- viel Schatten und Schutz vor Witterung
- Fassadenbegrünung



# Innenraumkonzept

## Erschließung - Obergeschoss

- klares Erschließungsprinzip
- Luftraum als Zentrum im Gebäude
- windmühlenartig angeordnete Spielfläche



## Innenraumkonzept

### Erschließung - Erdgeschoss

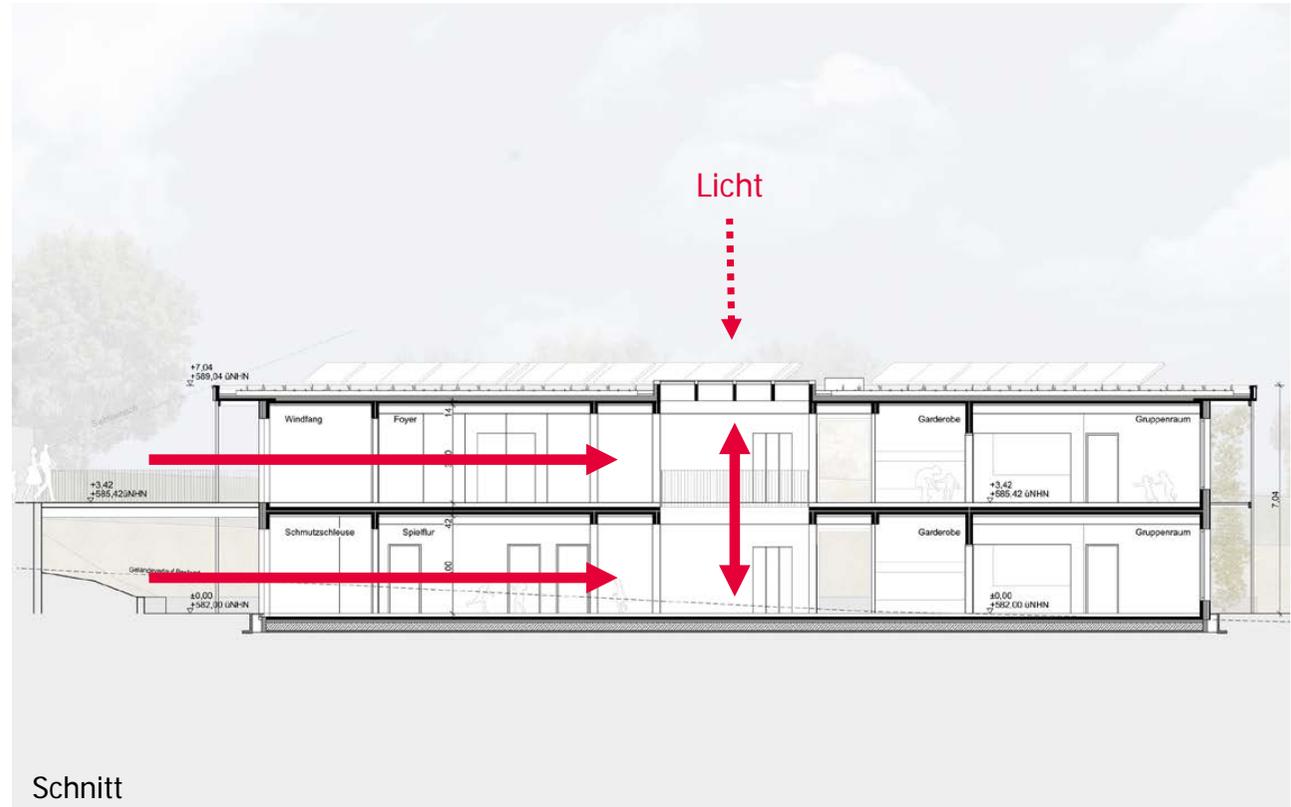
- klares Erschließungsprinzip
- Luftraum als Zentrum im Gebäude
- windmühlenartig angeordnete Spielflure



## Innenraumkonzept

### Erschließung

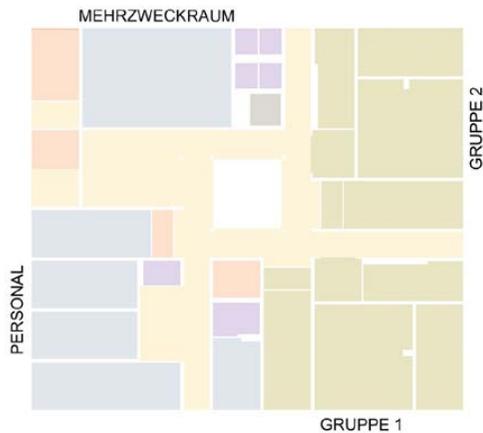
- klares Erschließungsprinzip
- Luftraum als Zentrum im Gebäude
- windmühlenartig angeordnete Spielfläche



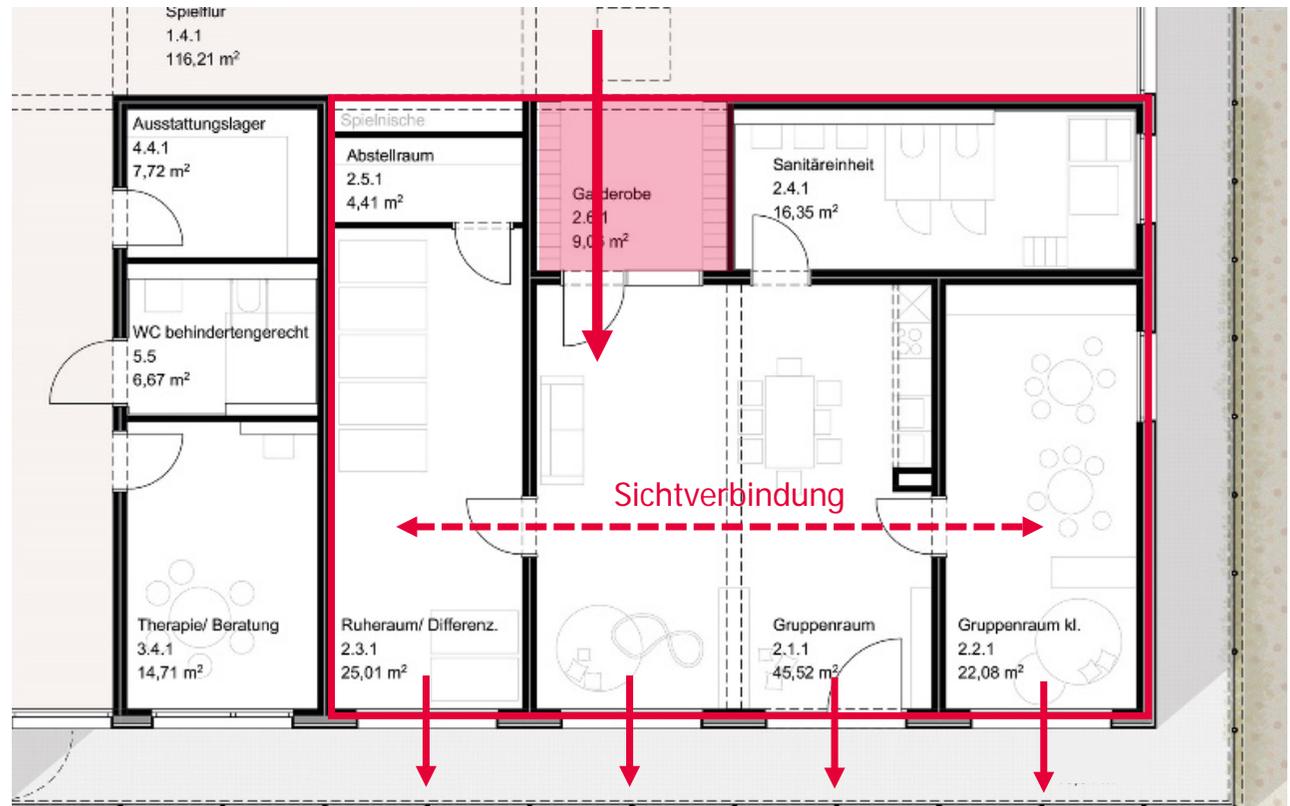
# Innenraumkonzept

## Nutzung - Obergeschoss

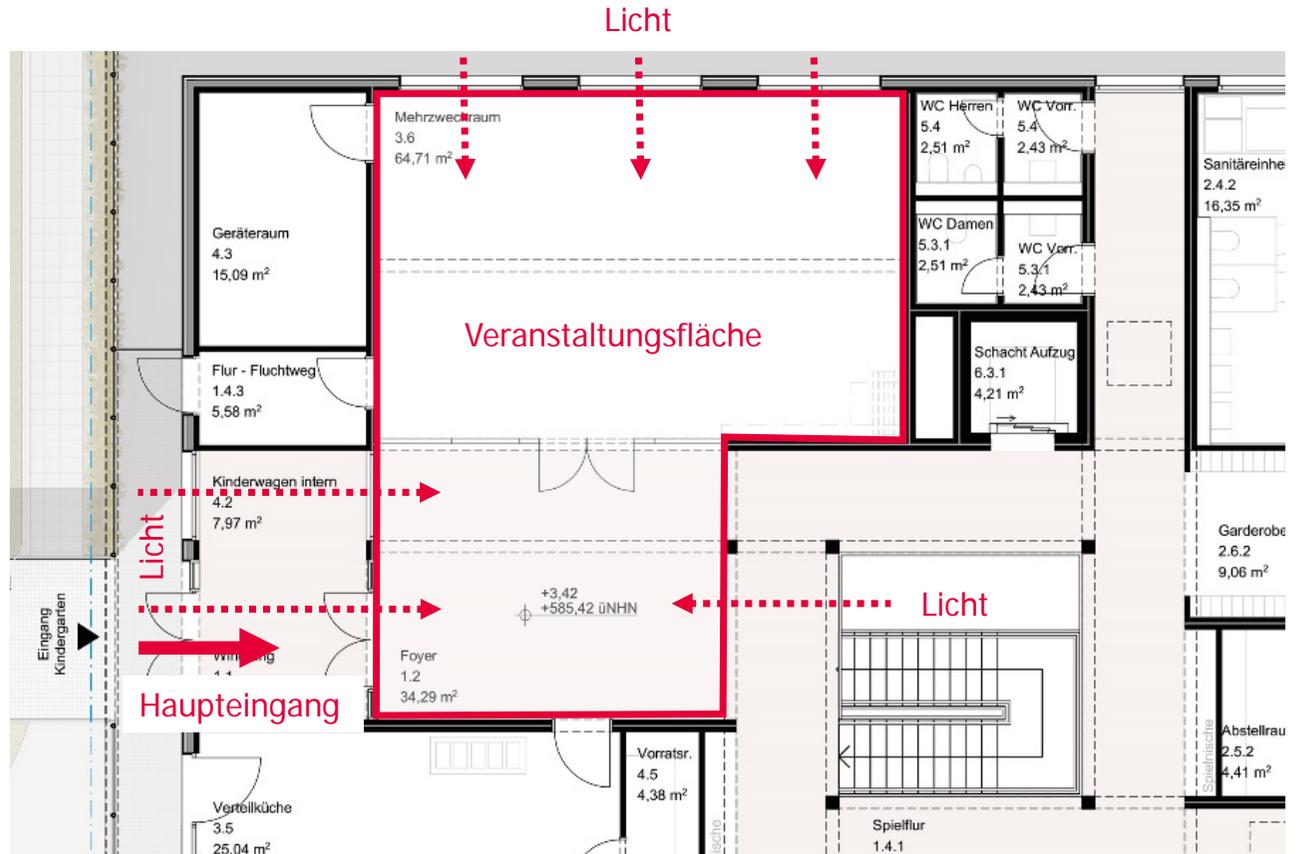
- zwei Gruppenbereiche
- Foyer und Mehrzweckraum
- Personalbereich



## Gruppenbereich



## Foyer und Mehrzweckraum

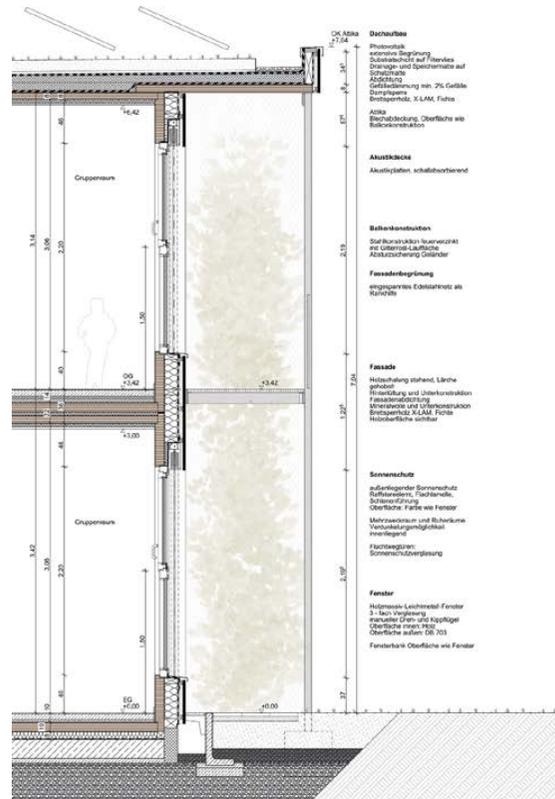






## Außengestaltung

- vorgelagerte Balkon- und Außentreppenkonstruktion
- großzügige Fensterflächen und Holzfassade
- gute Einfügung in die Umgebung
- Fassadenbegrünung



## Außengestaltung

- vorgelagerte Balkon- und Außentreppenkonstruktion
- großzügige Fensterflächen und Holzfassade
- gute Einfügung in die Umgebung
- Fassadenbegrünung



## Außengestaltung

- vorgelagerte Balkon- und Außentreppenkonstruktion
- großzügige Fensterflächen und Holzfassade
- gute Einfügung in die Umgebung
- Fassadenbegrünung

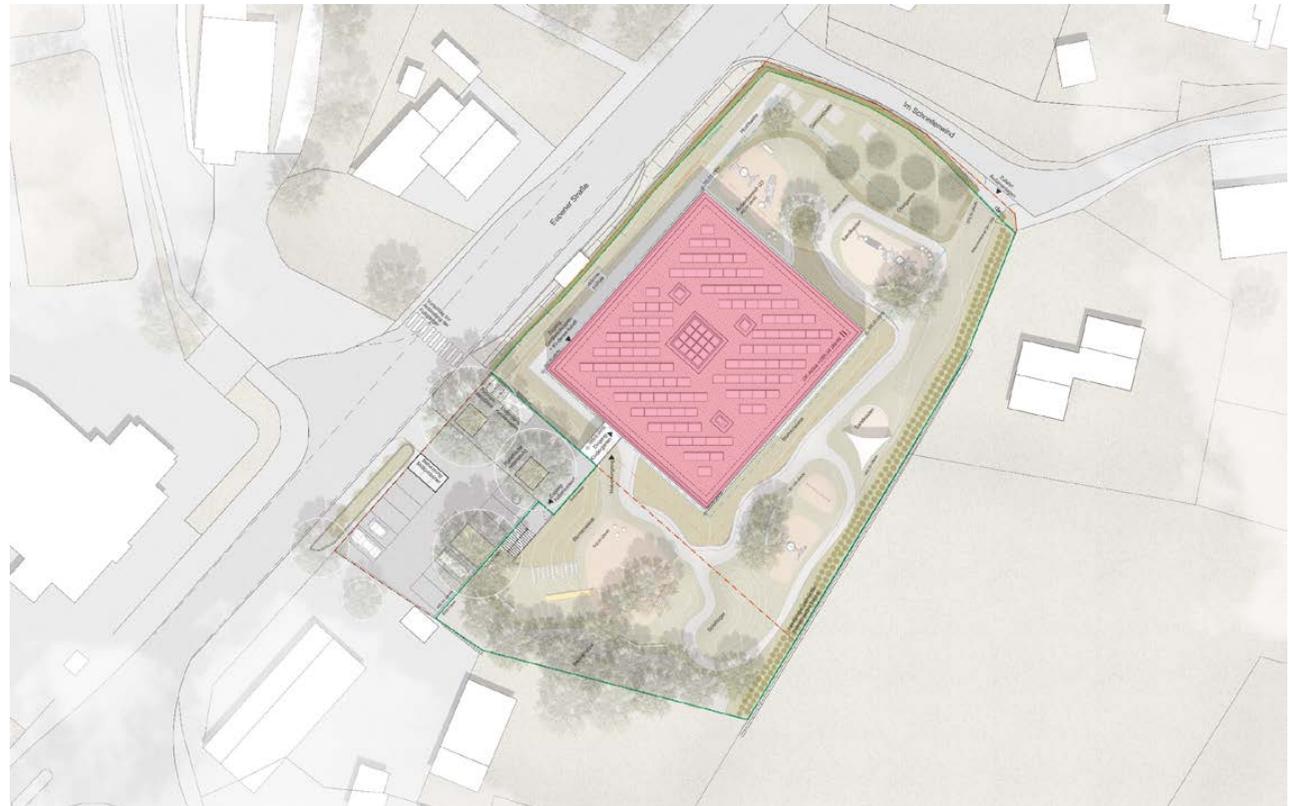


Ansicht Süd-Ost

## Architektonisch – Konstruktives Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

- kompaktes Gebäudevolumen
- Verringerung der versiegelten Fläche



## Architektonisch – Konstruktives Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

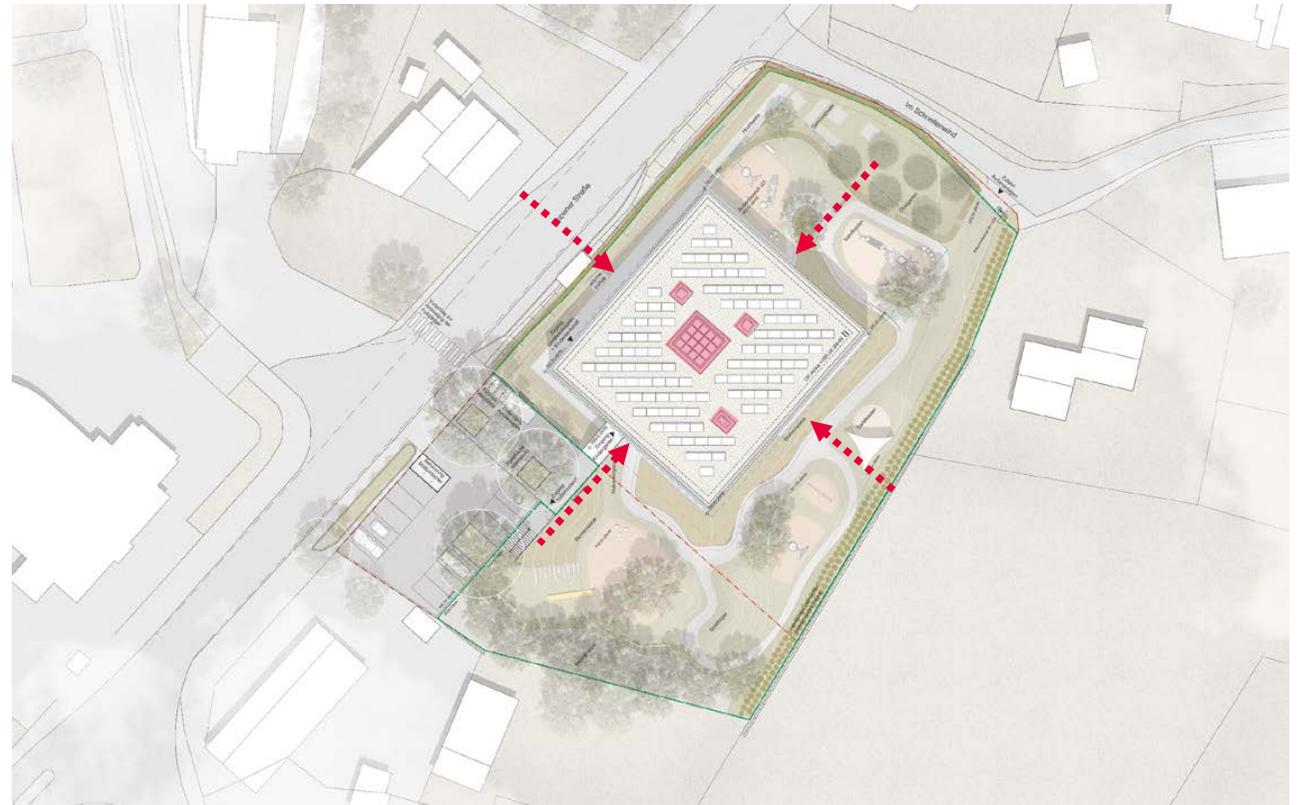
- kompaktes Gebäudevolumen
- Verringerung der versiegelten Fläche
- geringe thermische Hülle



## Architektonisch – Konstruktives Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

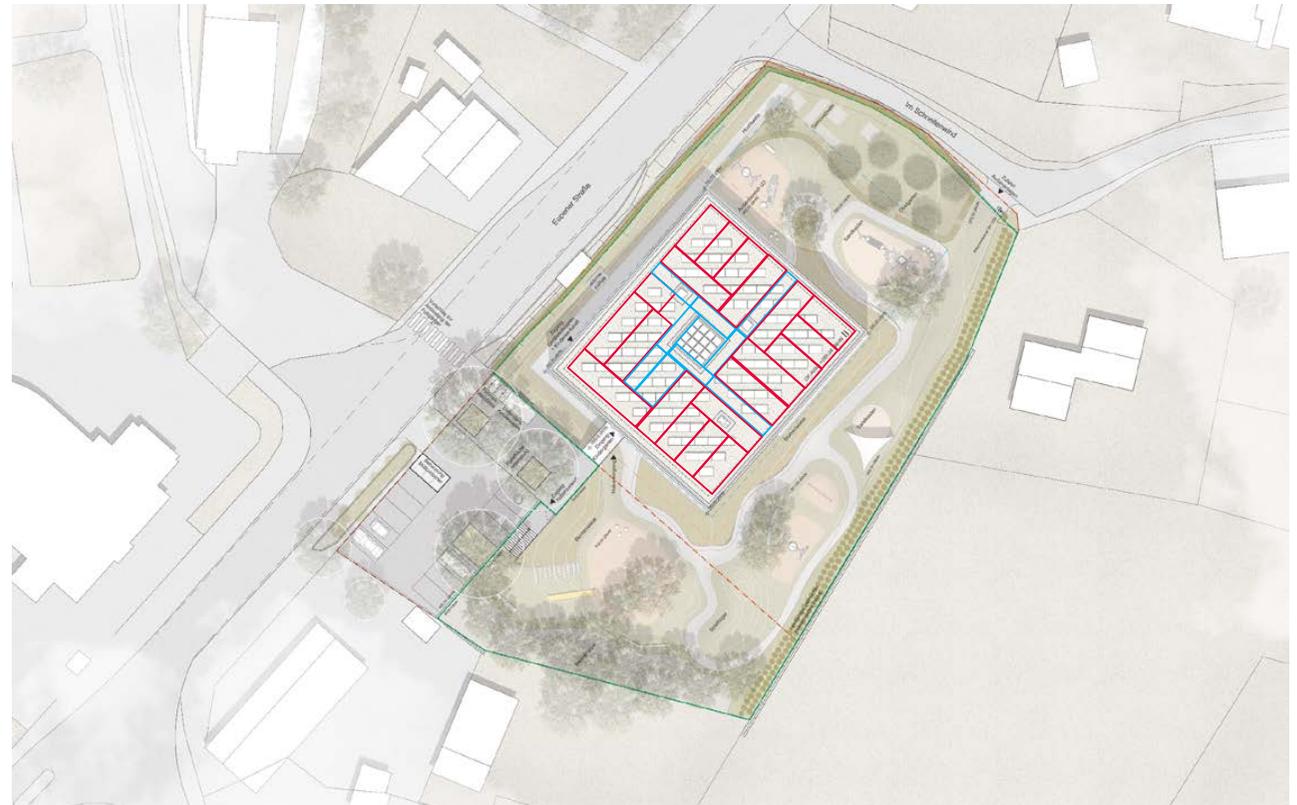
- kompaktes Gebäudevolumen
- Verringerung der versiegelten Fläche
- geringe thermische Hülle
- Hohe Tageslichtverfügbarkeit



## Architektonisch – Konstruktives Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

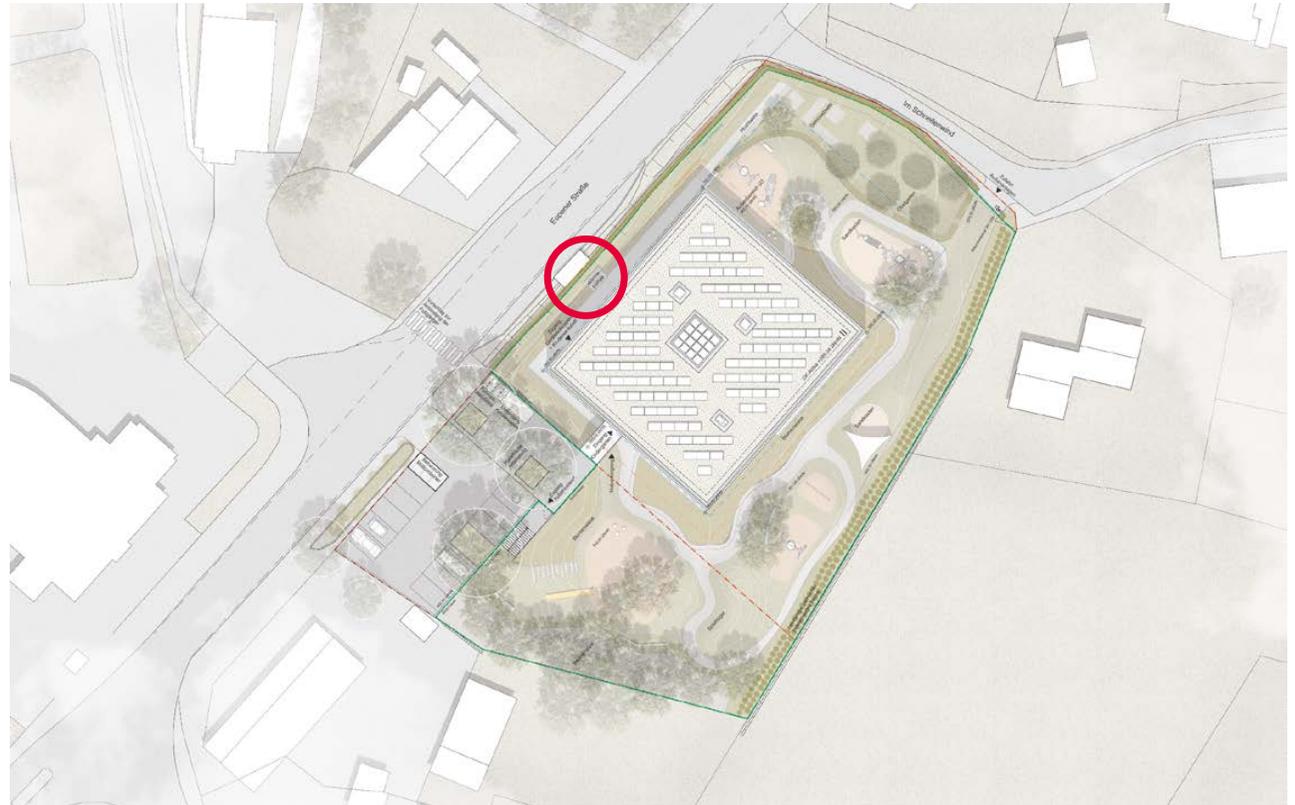
- kompaktes Gebäudevolumen
- Verringerung der versiegelten Fläche
- geringe thermische Hülle
- Hohe Tageslichtverfügbarkeit
- wirtschaftliche  
Konstruktionsweise einer sich  
wiederholenden Grundstruktur



## Gebäudetechnisches Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

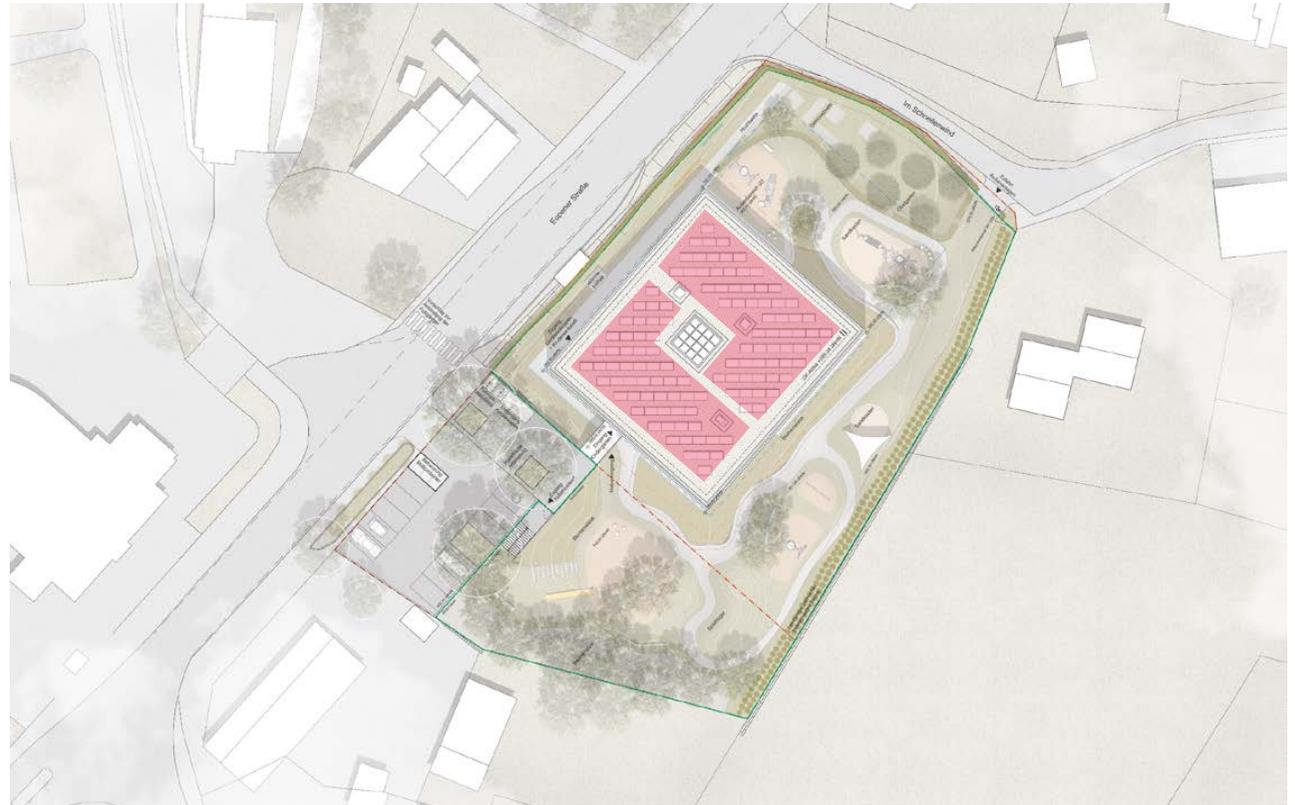
- Außenluftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung



## Gebäudetechnisches Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

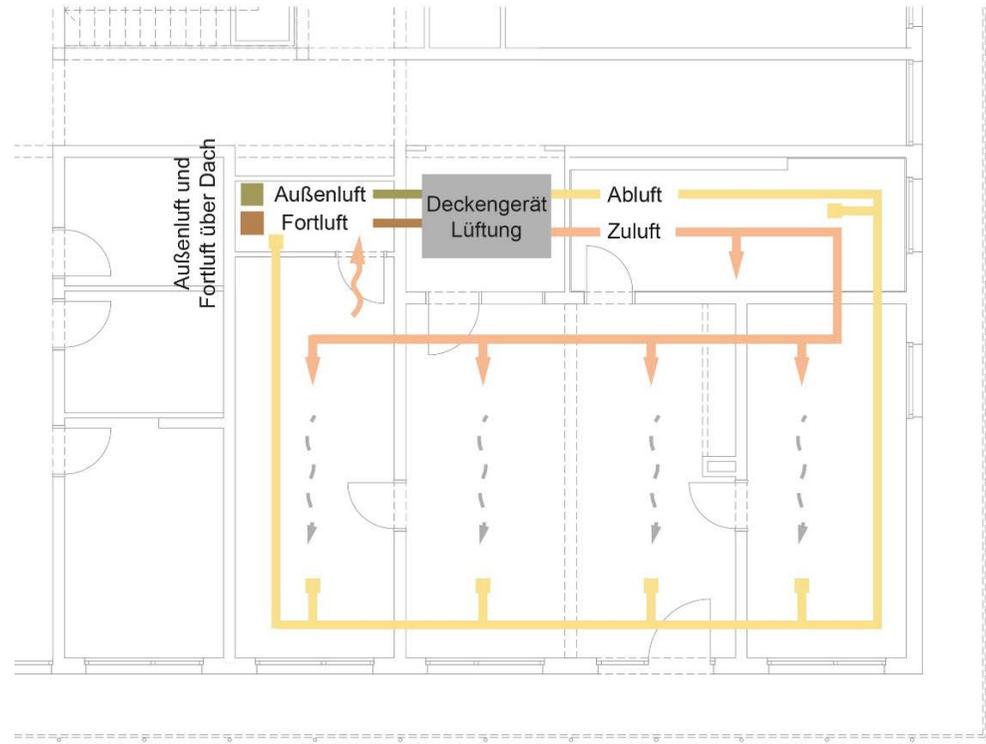
- Außenluftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage



## Gebäudetechnisches Nachhaltigkeitskonzept

### Kernaspekte:

- Außenluftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- natürliche Belüftung in den Gruppenbereichen durch dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung unterstützt
- Passive Nachtauskühlung



## Steckbrief



**6 Standorte** in D & NL

3 Produktion & 3 Niederlassungen



> **80 Mio. EUR** Jahresumsatz



**Rund 300 Mitarbeitende** in  
Produktion und Verwaltung



> **100.000 m<sup>3</sup>** Produktionskapazität

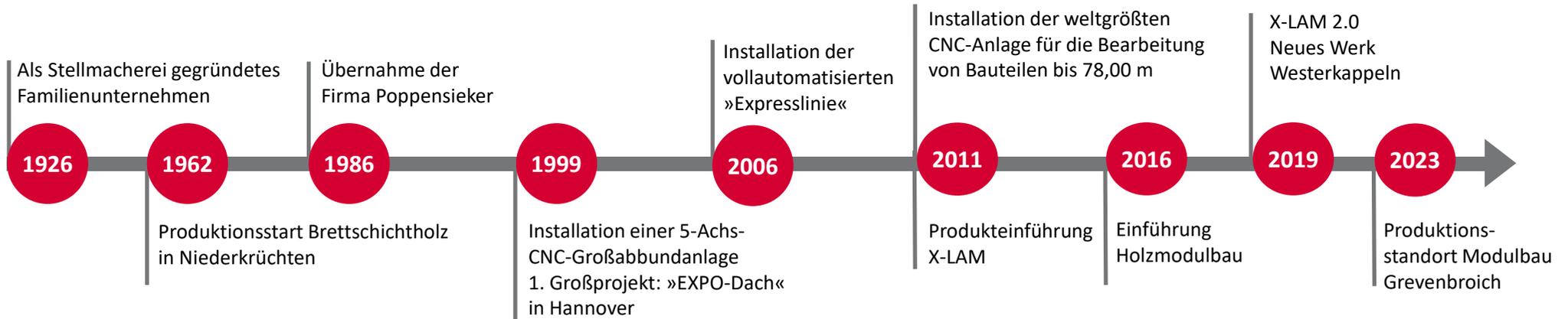


### Spezialisierung:

- > Konstruktiver Ingenieurholzbau
- > X-LAM und Modulbau
- > Expressware just-in-time, einschl. CNC-Bearbeitung
- > Führend im CNC-Abbund mit insgesamt 9 CNC-Anlagen



## Meilensteine



Niederkrüchten



Westerkappeln



**DERIX**  
HOLZ IN NEUER DIMENSION

**DERIX**  
HOLZ IN NEUER DIMENSION

**DERIX**  
HOLZ IN NEUER DIMENSION

Modulproduktion  
Grevenbroich



Verladung



Transport



# Montage

DERIX



Vielen Dank

## Wohnraumförderung 2024 – Erwerb von Wohnungsbindungen im Stadtgebiet Aachen nach Ziffer 9 ff. FRL öff Wohnen NRW 2024

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung (siehe separate Merkblätter) sollen auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden.

**Antragsberechtigte:** Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen als **Eigentümer\*innen von Wohnraum** oder sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an Wohnraum Berechtigte, die über eine ausreichende Leistungsfähig- und Zuverlässigkeit verfügen.

**Förderungsgegenstand/Fördervoraussetzungen** Förderfähig ist der **Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen**, für die ein **Bedarf** hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Lage unter Vermeidung von einseitigen Bewohnerstrukturen besteht, im Einzelnen:

		<b>Förderhöhe/ Festbetragszuschuss</b>	
<b>freie Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>frei sind oder</b></li> <li>➤ <b>innerhalb von sechs Monaten frei</b> werden <b>oder</b></li> <li>➤ zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten der <b>Einkommensgruppe A</b> belegt sind</li> <li>➤ diese Wohnungen seit dürfen <b>mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen</b></li> </ul>	<p>Die Wohnungen müssen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nach Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur dauernden Wohnversorgung geeignet sein (vgl. <b>Wohnraumstärkungsgesetz NRW</b>)</li> </ul> <p>Zusätzlich sollen sie über einen <b>Freisitz</b> verfügen.</p>	<p><b>von 2,00 EUR</b> pro qm und Anzahl der Monate der Zweckbindung (wahlweise 60 oder 120 Monate)</p>
<b>vermietete Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind</li> <li>➤ diese Wohnungen seit dürfen <b>mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen</b></li> </ul>		<p><b>von 2,00 EUR</b> pro qm und Anzahl der Monate der Zweckbindung (wahlweise 60 oder 120 Monate)</p>
<b>noch befristet gebundene Wohnungen</b>	<p>deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen</p>		<p><b>von 1,00 EUR</b> pro qm und Anzahl der Monate der Zweckbindung (wahlweise 60 oder 120 Monate)</p>

**Ziel der Förderung** Für die Wohnungen werden eine **Belegungsbindung** und eine **Mietbindung** (Zweckbindung) begründet **für einen Zeitraum von wahlweise fünf oder zehn Jahren**. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein:

	<b>Zweckbindung</b>	<b>Belegungs- bindung</b>  (Benennungs- und Besetzungsrecht nach WFNG NRW)	<b>Mietpreisbindung nach FRL öff Wohnen NRW 2024</b>  (Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Ziffer 4. ff. ist ausgeschlossen)
<b>für freie Wohnungen</b>  (die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden)	mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt	<b>zugunsten der Stadt Aachen für Begünstigte der Einkommensgruppe A</b>	<b>max. 7,25 EUR pro qm</b>
<b>für vermietete Wohnungen</b>  (die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind)	mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines der aktuellen Mieter*in durch die Verfügungsberechtigte bei der zuständigen Stelle folgt		Der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen.  Die darin festgesetzte Miete kann – im Rahmen der Vorschriften des BGB – <b>kann bis max. auf 7,25 EUR erhöht werden.</b>  Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen wird ein <b>Festbetragszuschuss</b> dafür gewährt, dass die bestehende Miete im Rahmen der Vorschriften des BGB <b>max. bis auf 7,25 EUR angehoben werden darf</b> <u>oder</u> die bestehende Miete auf die <b>Bewilligungsmiete reduziert wird.</b>
<b>für noch befristet gebundene Wohnungen</b>  (deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen)	<u>sofern die Wohnungen frei sind:</u> mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt  <u>sofern die Wohnungen belegt sind:</u> mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines der aktuellen Mieter*in durch die Verfügungsberechtigte bei der zuständigen Stelle folgt		<u>sofern die Wohnungen frei sind:</u> siehe oben wie bei vermieteten Wohnungen  <u>sofern die Wohnungen belegt sind:</u> Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird

**Dingliche Sicherung** Das Benennungs- und Besetzungsrecht wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der Stadt Aachen gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss für wenigstens eine Wohnung 25.000 Euro oder insgesamt die Summe von 100.000 Euro übersteigt.

**Auszahlung** Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, sobald

- der Wohnungsbindungsstelle der Stadt Aachen für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist (bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrages der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen) und
- die erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

**Zur Beratung und für Rückfragen stehen Ihnen die Sachbearbeitenden gerne zur Verfügung.**

**Bitte vereinbaren Sie dazu einen Beratungstermin.**

## Wohnraumförderung 2024 –

### **Bindungsverlängerungen für bereits geförderten Wohnraum im Stadtgebiet von Aachen**

nach Ziffer 8 ff. FRL öff Wohnen NRW 2024

Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann eine Bindungsverlängerung hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter nachfolgend aufgeführten Konditionen bewilligt werden. Dabei ist eine Bindungsverlängerung **um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.**

<b>Tilgungsnachlass</b>	<b>bei 10 Jahren Bindungsverlängerung</b> 15 % Tilgungsnachlass auf die Restvaluta
	<b>bei 15 Jahren Bindungsverlängerung</b> 20 % auf die Restvaluta
<b>Zinsen</b>	0 Prozent auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von 5 Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung

Im Änderungsbescheid, der **frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung** erteilt werden darf, kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete von **7,25 EUR als neue Bewilligungsmiete** festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BGB) bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

**Voraussetzung** für eine Bindungsverlängerung ist, dass

- weiter ein **Bedarf an den Zweckbindungen** besteht und
- die NRW.BANK die **Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit** der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

**Eigentümer\*innen werden spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hingewiesen** (bei Bedarf und Geeignetheit des Wohnraums).

**Zur Beratung und für Rückfragen stehen Ihnen die Sachbearbeitenden gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie dazu einen Beratungstermin.**

## Wohnraumförderung 2024 –

### Bindungsverlängerungen für bereits geförderten Wohnraum im Altkreis Aachen

nach Ziffer 8 ff. FRL öff Wohnen NRW 2024

Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann eine Bindungsverlängerung

- hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte
- unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen

bewilligt werden.

Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.

**Voraussetzung** für eine Bindungsverlängerung ist, dass

- weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
- die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

Eigentümer\*innen werden spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hingewiesen (bei Bedarf und Geeignetheit des Wohnraums).

Zur Beratung und für Rückfragen stehen Ihnen die Sachbearbeitenden gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie dazu einen Beratungstermin.