

## **BI-Dell informiert:**

### **Verwaltungsvorlage 29.03.2017 + 06.04.2017 + 27.04.2017**

Nach der mehr oder weniger grundlagenlosen Entscheidung im Dezember 2016 für die Variante I als Planungsgrundlage der Ortsumgebung Richterich steht nun abschließend im Mobilitätsausschuss der Stadt Aachen der für das weitere Vorgehen der Stadt erforderliche politische Planungsbeschluss an. Hierzu hat die Stadtverwaltung eine umfangreiche Beschlussvorlage erstellt, die im Ratsinformationssystem einzusehen ist.

In der Bezirksvertretung Richterich am 29.03.2017 wurde auf Antrag aller Fraktionen (FDP nicht anwesend) zu Beginn der Sitzung weiterer Beratungsbedarf angemeldet und somit Diskussion und Abstimmung über die Beauftragung der Planung verschoben. Auch in der Sitzung des Planungsausschusses am 06.04.2017 wurde der entsprechende Tagesordnungspunkt gegen die Stimmen der „Grünen“ verschoben. Insoweit liegt weder von der Bezirksvertretung noch vom Planungsausschuss eine Empfehlung zur vorliegenden Beschlussvorlage Ortsumgebung Richterich vor.

### **Beabsichtigte Erweiterung der Planungen zur Umgehungsstraße**

Obwohl es sich vordergründig nur um das Thema Umgehungsstraße handelt, beabsichtigt die Stadtplanung u.a. die nun erkannten Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers einen wesentlich umfassenderen Planungsauftrag zu beantragen, bei dem auch schon Baubereiche des Bebauungsplans 950 (erster Bauabschnitt) sowie der gesamte Bereich des Bebauungsplans 955 (zweiter Bauabschnitt) überplant werden sollen. Während der 1. Bauabschnitt nach unserer derzeitigen Kenntnis bereits weitgehend incl. der Straßenführung als Entwurfsplanung fortgeschritten ist, existieren für den Wohnbaubereich des zweiten Bauabschnitts keine zu verwertenden Planungsgrundlagen und nur ein mehr als unzutreffender und rechtsunsicherer Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2014, gegen den die **BI-Dell** seinerzeit ein Bürgerbegehren durchführte.

Nun wird beantragt die Entwässerungsplanungen vollflächig auszuweiten, obwohl die Detailplanungen für den 2. Wohnbauabschnitt noch ungewiss sind. Auch die Stadtverwaltung scheint allmählich erkannt zu haben, dass normale Versickerungen nicht möglich sind. Zudem sei das Gelände undulierender als erwartet, was in einer Bergbaufolgelandschaft eigentlich vorauszusetzen war. Aufgrund dieser welligen Morphologie heißt das frühere „Richtericher Feld“ seit ca. 150 Jahren die „Richtericher Dell“ von Delle bzw. Geländedelle.

### **Umgehungsstraße und deren Kosten**

Nach nun mehr vier Jahren Bemühungen der **BI-Dell** in den Fragestunden des Rates der Stadt Aachen, der Bezirksvertretung Richterich, den frühzeitigen Bürgeranhörungen sowie diverser Schriftwechsel mit der Stadtverwaltung, erscheinen endlich einige zusammenhängende Prognosen zu den „groben“ Kosten, allerdings nur für die Umgehungsstraße.

**Kostenexplosionen**

Die fehlenden fachlichen und technischen Grundlagen in den Planungen sowie eine Prognose zu den zu erwartenden Kosten der Umgehungsstraße Richterich werden von der **BI-Dell** schon seit Ende 2013 / Anfang 2014 bemängelt. Die 2014 für das Bürgerbegehren im Formblatt der **BI-Dell** anzugebende Kostenschätzung der Stadt Aachen war viel zu gering angesetzt und suggerierte den BürgerInnen einen Gewinn für die Stadt von mehr als 10 Millionen € bei der Umsetzung allein des 2. Bauabschnittes (Ortsumgehung und Wohnbebauung). Für die Ortsumgehung waren damals ca. 5,25 Mio. € von der Stadt Aachen angesetzt worden. In der aktuellen Verwaltungsvorlage werden dagegen nun Kosten von ca. 16 Mio. € allein für die Ortsumgehung Richterich ausgewiesen. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 200 % in nur drei Jahren. Hierbei ist zu bemerken, dass die Prognose der **BI-Dell** von 2013 zu den Kosten allein der Umgehungsstraße niedriger lag, als dies heute von der Stadt berechnet wird. Daher hat die **BI-Dell** im März 2017 ihre Prognose in den entsprechenden Positionen an die „groben“ Zahlen der Verwaltungsvorlage der Stadt Aachen für den 29.03.2017 angepasst und aktualisiert.

**Gegenüberstellung der Kalkulationen: Stadt Aachen 2017 < --- > BI-Dell 2017**

In der Anlage fügen wir dieser Information eine nach den Antworten zu den Bürgerfragen in der Bezirksvertretung erneut aktualisierte Gegenüberstellung der Projektkosten zur Richtericher Dell bei.

**Seite 1. Abs. 1**

Die Gegenüberstellung beinhaltet auf Seite 1 die bisher angefallenen Kosten. Die **BI-Dell** hat die von der Stadt Aachen zusammengestellten Kosten übernommen, so dass sich die beiden getrennt ermittelten Summen decken.

**Seite 1 Abs. 2 (aktualisiert)**

In der aktuellen Vorlage sowie in den bisher aus unterschiedlichen Quellen zu entnehmenden Kostenangaben der Stadt Aachen sind nicht alle zu erwartenden Arbeiten und Gewerke von der Stadt bepreist worden. In der Gegenüberstellung sind aber die zu erwartenden Arbeiten und Gewerke aufgelistet, soweit sie schon heute als erforderlich angesehen werden können bzw. von der Stadt Aachen genannt wurden. Mangels Bezifferung durch die Stadt mussten diese Kosten allerdings auf 0,- € gesetzt werden.

**Seite 2 (aktualisiert)**

Auf Seite 2 sind die Angaben aus der aktuellen Beschlussvorlage der Stadt Aachen direkt übertragen worden und den Kostenschätzungen der **BI-Dell** von 2013 und der aktualisierten Version von April 2017 gegenüber gestellt worden.

Danach ergibt sich bereits jetzt für die Richtericher Dell bei der Ausführung der gesamten Bebauung (Wohnbereiche und Ortsumgehung) ein rechnerisches **Defizit von mehr als 4**

**Millionen Euro allein aus den städtischen Zahlen**, wobei zahlreiche Arbeiten und Gewerke ja noch nicht in der Verwaltungsvorlage berücksichtigt worden sind.

Die Kalkulation der **BI-Dell** berücksichtigt auch diese bisher noch nicht von der Stadt Aachen bepreisten Arbeiten und Gewerke und weist bereits heute für die Prognose ein **Defizit von mehr als 44,9 Millionen Euro**, also das Zehnfache der städtischen Zahlen aus.

(Hierbei wurden weder die aus den Abstandsvorgaben des LEP 2017 zu erwartende Minderung von ca. 40 % der Bebauung im Bauabschnitt 2 entlang der Höchstspannungsleitung noch die jährlich durch die Versiegelung des Bodens anfallenden Äquivalenzkosten der Klimakühlung, noch die nach LEP 2017 zu berücksichtigenden Gesamtfolgekosten eingerechnet, die das Defizit noch erheblich in den oberen zweistelligen Millionenbereich erhöhen würden).

### **Fehlende Grundlagenwerte**

Hier ist zu unterscheiden zwischen der Versickerungsproblematik (ein geologisch / hydrogeologisches Problem) und der Entwässerungsproblematik (ein hydraulisches Problem). Der Verwaltungsvorlage ist zu entnehmen, dass das gesamte Projekt mit einer Lösung des Versickerungsproblems steht oder fällt. Hierfür hat die Stadt Aachen, wie sie selber in der Verwaltungsvorlage schreibt, zwar eine ambitionierte Lösung angedacht, für die aber jegliche Grundlagenwerte, sogenannte hydraulische, hydrogeologische und geotechnische Parameter bisher fehlen. Von der Verwaltung wurde uns am 29.03.2017 mitgeteilt, dass darüber vor kurzem schon ein Gutachten erstellt worden sei. Auf den Hinweis der **BI-Dell**, dass bisher noch kein Bohrgerät an den besagten Stellen zu sehen gewesen sei, war nur ein Schulterzucken die Antwort, was nur als „*Das ist allein Sache des Gutachters*“ gedeutet werden kann; in Wirklichkeit aber nur auf einer reinen Auswertung von bodenkundlichen Rammsondierungen ohne jeglichen hydrogeologischen Bezug basiert. Bezüglich der Versickerung kann man das als „*Handauflegen - ohne Untersuchung vor Ort*“ deuten. Damit weiß die Stadtverwaltung zurzeit noch nicht sicher, ob die Niederschlagswässer der Straße und des geplanten Baugebietes schadlos in der beschriebenen Form überhaupt versickert werden können.

**Bevor hier einem allumfassenden Planungsbeschluss zugestimmt werden kann, müssen diese Parameter durch geotechnisch-hydrogeologische Untersuchungen vor Ort und entsprechende Gutachten verifiziert werden. Sonst stellt das einen erheblichen Planungsmangel dar.**

- Zudem stimmen die Fachleute der **BI-Dell** nicht mit den Angaben der Stadtverwaltung zur Unbedenklichkeit der Versickerung überein und sind erstaunt über die angeblich schon vorliegende Inaussichtstellung einer Sondergenehmigung der Unteren Wasserbehörde ohne Vorliegen der erforderlichen Grundlagen.

(vgl. Verwaltungsvorlage zum 16.11.2016: *Bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) wurde der Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Umsetzung einer zentralen Versickerung / mehrerer kleiner Ver-*

sickerungen im versickerungsfähigen Bereich des Plangebietes eingereicht. Mit Schreiben vom 20.09.2016 hat die UWB die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.).

- Die Wasserrahmenrichtlinie lässt eine direkte Versickerung in einen Grundwasserleiter nicht zu. Das Niederschlagswasser von Straßenflächen wird allgemein als Abwasser eingestuft, das zumindest vorher geklärt werden müsste, denn sonst könnten z.B. bei Ölfällen Schadstoffe direkt in das Grundwasser oder auch in den Amstelbach gelangen, was unbedingt auch schon planerisch verhindert werden muss.
- Eine Vorklärung (u.a. Ölabscheider) und eine Rückhaltung zur zeitlichen Verzögerung von Niederschlagsspitzen bei diesen von ca. 37 ha zu erwartenden Niederschlagswassermengen sind sicherlich unabdingbar. Für Alt-Richterich wurde seinerzeit ja auch das Mischwasserbecken an der Horbacher Straße gebaut.

**Diese Maßnahmen dürften konservativ geschätzt um die 3 Mio. Euro aber eher wesentlich mehr kosten.**

- Ungeklärt ist auch die Prognose zur Verkehrssituation auf der Ortsumgehung. Hier ist besonders die Verkehrssituation im Bereich der Einmündung der Roermonder Straße in die Kohlscheider Straße sehr bedenklich. Die bisherige Planung wurde dementsprechend von „Straßen-NRW“ bereits eindeutig abgelehnt, da der Kohlscheider Straße in der derzeitigen Ausbaustufe kein weiterer Verkehr mehr zugemutet werden kann.
- Dass die Ortsumgehungsstraße formal nicht mehr im Verkehrswegeplan steht, ist dabei nur noch ein weiterer Punkt des Anstoßes.
- Die von der Politik angeregten Kreisverkehre und die zusätzliche Fahrspur von der Einmündung Roermonder Straße bis zur Autobahn sind zwar denkbar, jedoch wird sich hier sicherlich Anwohnerprotest gegen die zu erwartende zusätzliche Lärmbelästigung formieren.

**Die Kosten hierfür von geschätzt mindestens 4 Mio. Euro werden von der Stadt als Verursacher und damit letztendlich von den BürgerInnen der Stadt Aachen zu tragen sein.**

Betrachtet man das Gesamtprojekt Richtericher Dell zu dem ja auch die Ortsumgehung und deren verkehrliche Auswirkungen zählen, dann können die frühestens ab 2022 langsam anfallenden Erlöse aus Grundstücksverkäufen schon aus heutiger Sicht die nun etwas detaillierter aber immer noch nur „grob“ prognostizierten Kosten bei weitem nicht decken; d.h. das Projekt ist bereits jetzt als wirtschaftlich äußerst belastend für den Stadthaushalt einzustufen.

Wir empfehlen dem Mobilitätsausschuss den anstehenden Planungsbeschluss zurückzustellen. Bevor es hier zu einem Schnellschuss bereits im nächsten Durchgang mit der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Richterich kommt, sollte das ganze Projekt Richtericher Dell erneut auf den Prüfstand gestellt werden. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir als erstes noch die Felduntersuchungen (Versickerung, Verkehrszählung / Aktualisierung, Gesamtkostenabschätzung etc.) zu beauftragen, bevor Fakten geschaffen werden, die hinterher niemand verantworten will, wie es aus dem Protokoll zum 01.02.2017 zur AVANTIS-Entwicklung und in gewisser Weise auch zur weiteren Entwicklung

---

insbesondere am Campus West im Ausschuss für Arbeit Wirtschaft und Wissenschaft zu entnehmen ist.

In der Verwaltungsvorlage zum 01.02.2017 zu Avantis heißt es u.a.:

**AVANTIS – Sachstand und Ausblick**

Aufgrund der ernüchternden Bilanz der Entwicklung des Gewerbeparks Avantis und den daraus resultierenden finanziellen Schwierigkeiten der Gesellschaft musste in 2012/2013 schlussendlich festgestellt werden, dass das geplante ursprüngliche Konzept nicht erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Das Ergebnis der Vermarktungs- und Ansiedlungsaktivitäten sowie die Zahl der tatsächlich neu geschaffenen Arbeitsplätze brachten im Resümee nicht den gewünschten Erfolg.

In der Sitzung meinte dann Prof. Dr. Sicking u.a.:

Prof. Dr. Sicking ergänzt, dass aus heutiger Sicht einiges schwer verständlich sei, dass damals jedoch intensiv recherchiert worden und die Planung für einen Science- und Business-Park entstanden sei. Man solle aber nun nicht zurückschauen, sondern die Perspektiven sehen,.....

Die am 27.04.2017 anstehende Entscheidung würde einen weiteren Schritt in Richtung Bebauung der Richtericher Dell ohne einen offensichtlich erforderlichen Kassensturz bedeuten. Das würde aber in letzter Konsequenz auch bedeuten, dass auf den Haushalt der Stadt Aachen wieder erhebliche Mehrbelastungen zukämen, die von den Aachener BürgerInnen und Unternehmen u.a. wieder in Form von Grundsteuer- / Gewerbesteuererhöhungen zu tragen wären.

Vor diesem Hintergrund sollten die nachfolgenden Zahlenspiele nachdenklich stimmen:

**Die von der BI-Dell bisher errechneten statischen Zusatzbelastungen aus dem Gesamtprojekt von ca. 45.000.000 € müssten wie folgt getragen werden:**

45.000.000 € / 250.000 Einwohner = **180 € pro Einwohner** vom Baby bis zum Greis incl. aller Studenten

45.000.000 € / 120.000 Haushalte = **375 € pro Haushalt** egal ob Erwerbstätig oder nicht

45.000.000 € / 90.000 Erwerbstätige = **500 € pro Erwerbstätigem**

**Die von der BI-Dell bisher errechneten statischen Zusatzbelastungen aus dem Gesamtprojekt von ca. 45.000.000 € bedeuten für die geplanten Wohneinheiten:**

45.000.000 € / 850 Wohneinheiten = **52.941 €/WE Subventionen** durch alle BürgerInnen der Stadt Aachen pro Wohneinheit.

**Die von der BI-Dell bisher errechneten statischen Zusatzbelastungen aus dem Gesamtprojekt von ca. 45.000.000 € bedeuten pro verkaufbarem Quadratmeter:**

Wohnbereich nach städtischen Angaben ca. 37 ha = 370.000 m<sup>2</sup>

Davon ca. 50% verkaufbar = 185.000 m<sup>2</sup>

45.000.000 € / 185.000 m<sup>2</sup> = **243,24 € pro m<sup>2</sup> Subvention** durch alle BürgerInnen der Stadt Aachen pro verkaufbarem m<sup>2</sup>

Bei Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**BI-Dell**

Sprecher:  
Dr. Christian Locher  
Hubert Marx  
Peter Philippen-Lindt