

Stadtteilpark – „Glückauf- Park“ Hassel

Wohnen am Stadtteilpark

Nov. 2021



Informationsveranstaltung zum Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

RAG Montan Immobilien GmbH
Gelsenkirchen, Nov. 2021

Agenda

1. Begrüßung

Frau Stefanie Hugot, Leiterin Referat Stadtplanung

Herr Borris Paul, RAG MI

2. Projektvorstellung

Herr Borris Paul, RAG MI

3. Energiekonzept zur Wärmeversorgung und Kühlung von der Grüne Quartiere GmbH

Technische Beschreibung, Herr Florian Bruskolini,
Versorgungsangebot, Herr Martin Feldmann

4. Verkaufsablauf

Herr Christoph Happe, RAG MI

Ansprechpartner Stadt Gelsenkirchen

Herr Uwe Neukirchen, Bauleitplanung

Herr Kunkel, Bauordnung

Befragung zum Energiekonzept – Forschungsvorhaben Transurban

Herr Ridha, RWTH Aachen

Herr Borggreffe, RWTH Aachen

Quartiersentwicklung ehemalige Kokerei Hassel



Historische Entwicklung

- 1952 Baubeginn der Kokerei
- 12/1953 Inbetriebnahme der ersten beiden Koksanlagen / Bau Benzol- und Ammoniakfabrik
- 09/1999 Stilllegung der Kokerei Hassel
- 2003 Beginn der Abbrucharbeiten
- 2011 Städtebauliches Qualifizierungsverfahren zum Stadtteilpark
- 2013 Fertigstellung Entwurfsplanung
- 2016 Beginn Sanierung / Baumaßnahme Stadtteilpark
- 2020 Fertigstellung Stadtteilpark
- 2021 B-Plan-Verfahren, Ratsbeschluss 24. Juni 2021
- 2022 Erschließung – Fertigstellung Baustraßen

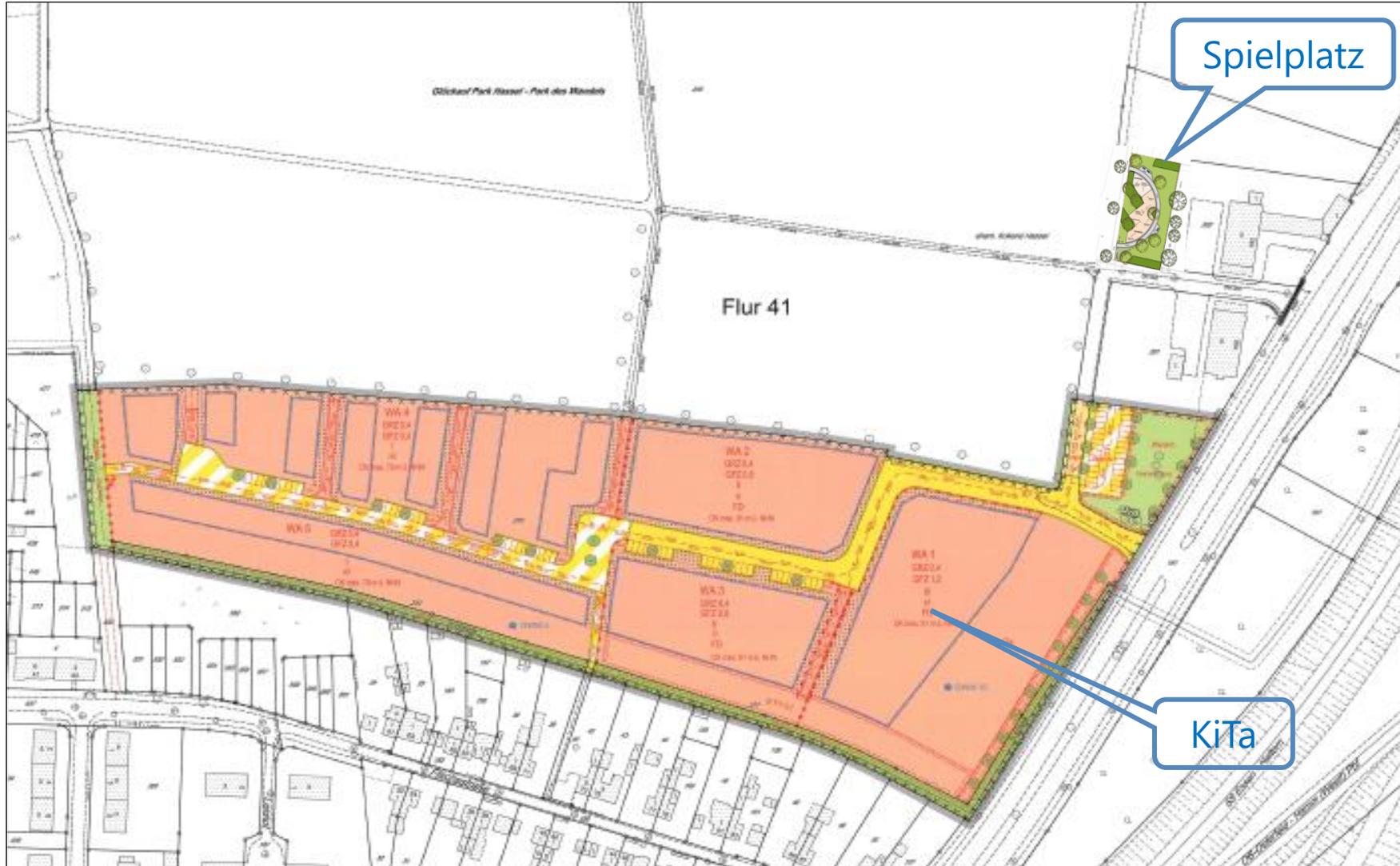
Stadtteilpark – „Glückauf-Park“ Hassel

2. Lage im Stadtteilpark

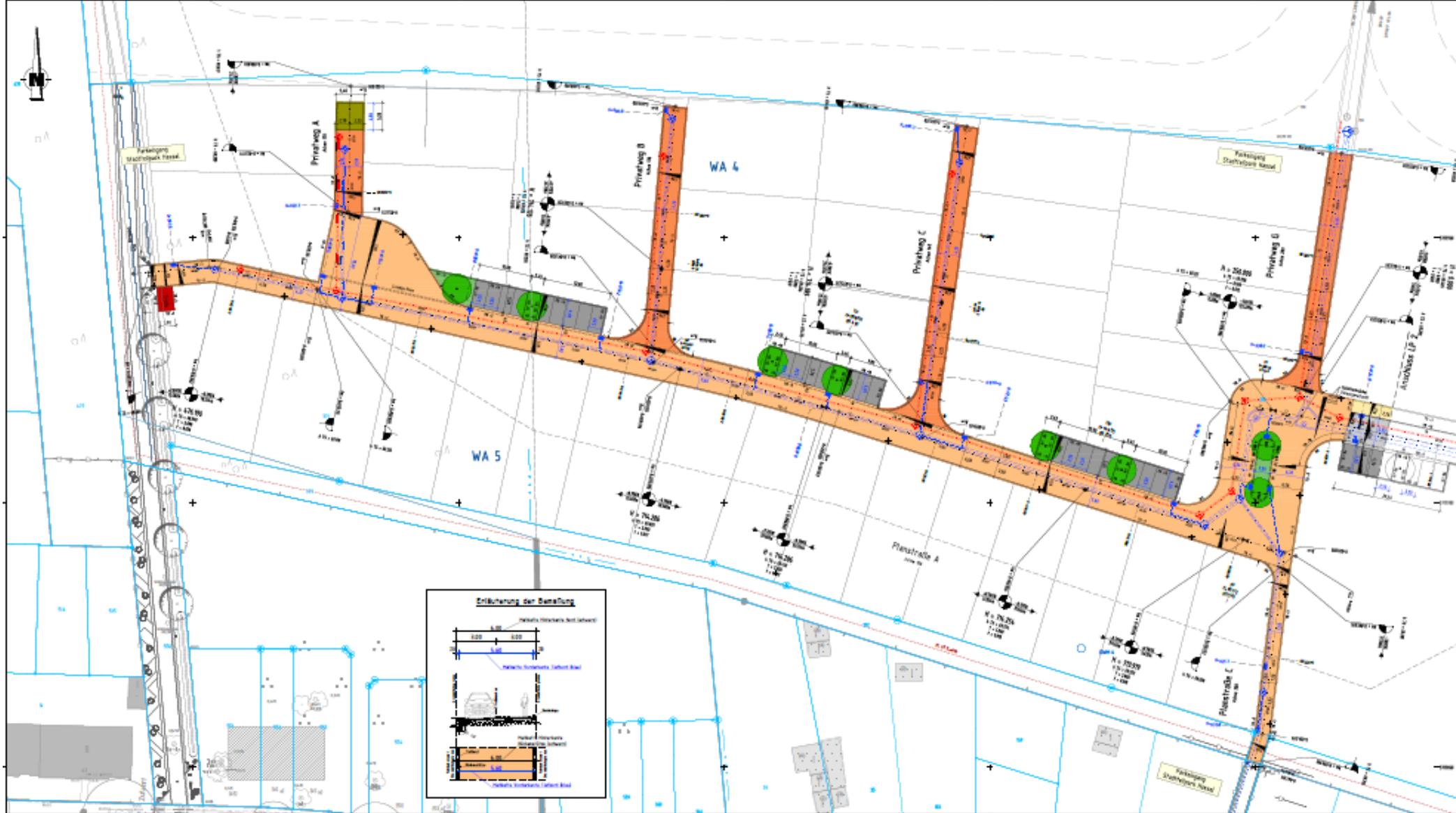


Bebauungsplan – B-Plan S 381.1

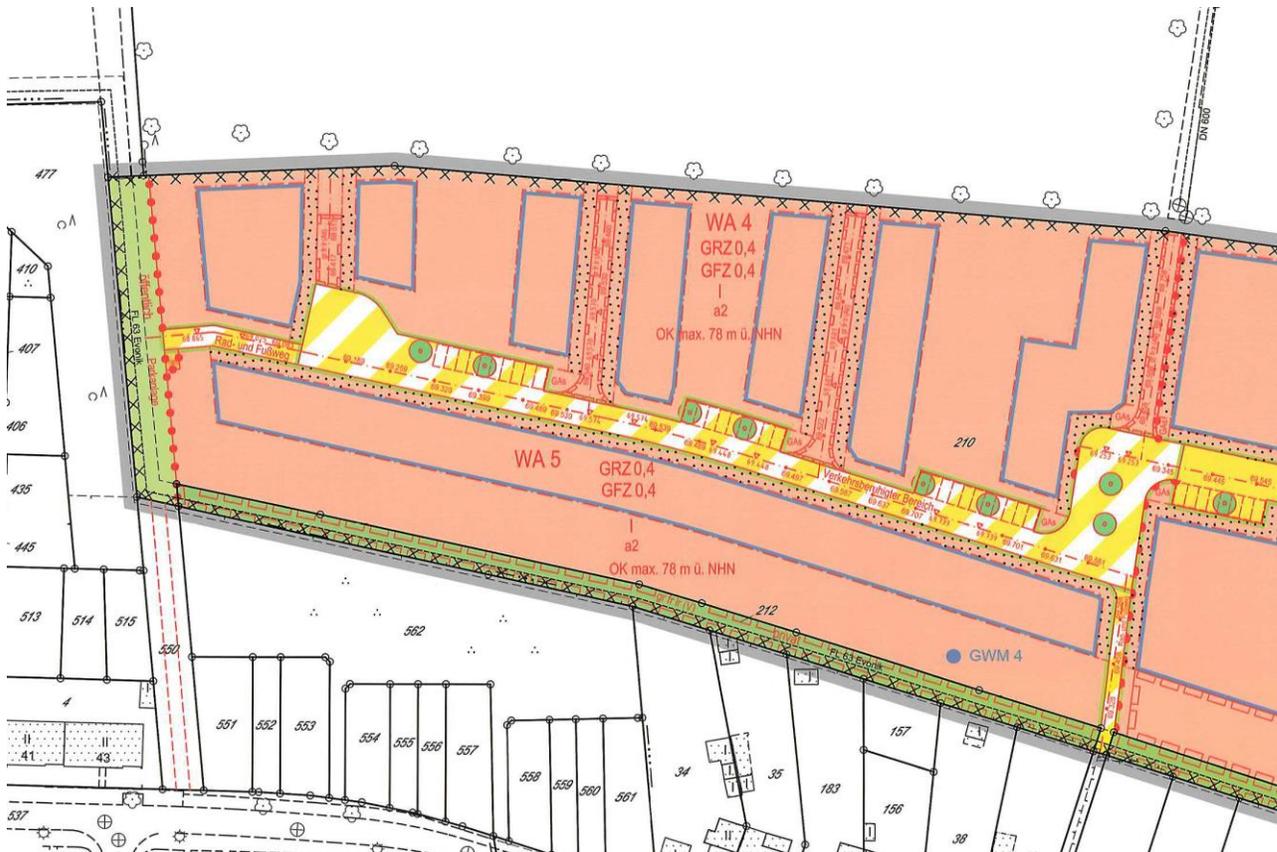
Planzeichnung



Lageplan Erschließung



Teilflächen Einfamilienhausbebauung



Bauweise gem. der textlichen Festsetzungen des B-Plans:

In den WA 4 und WA 5 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von maximal 78,00 Meter über NHN zulässig. Das erste Obergeschoss

- muss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,00 Meter zurückgesetzt errichtet werden und darf auf einer Grundfläche von maximal zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 Meter oder höher aufweisen (Staffelgeschoss) oder
- muss eine Dachneigung von mindestens 30° Grad aufweisen.

3.2. Abweichende Bauweise in WA 4 und WA 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

In den WA 4 und 5 werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf maximal 25,00 m betragen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den WA 4 und 5 ist höchstens eine Wohnung in einem Wohngebäude zulässig.

Begrünung:

10.3. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10,00 cm betragen.

Auf Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 15° Grad muss die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 7,00 cm betragen.

10.4. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Fassaden sind dauerhaft zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist an jedem Gebäude mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 15,00 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen.

Maßnahmen zum Klimaschutz/Minimierung von CO2-Emissionen

Energiekonzept Darstellung der „Grüne Quartiere GmbH“

Ectogrid™ im Quartier Wohnen am Stadtteilpark

Schematische Darstellung der dezentrale Versorgungsstruktur



- Ectogrid-Nahwärme Versorgung
- Wärmepumpe mit Systemspeicher
- Balancing Unit
- Geothermiefeld
- Separate Kundenanlagen in den MFH
- Photovoltaikanlage
- Technikzentrale mit zentraler Luft/Wasser Wärmepumpe

Weitere Auflagen

- Energieeffizienter Baustandard: KfW-Effizienzhaus 55
- Installation einer PV-Anlage auf jedem Haus - mind. 3 kWp



GRÜNE
QUARTIERE



Konzeptvorstellung Wohnen am Stadtteilpark

Vermarktungsgespräch Einfamilienhaus-Grundstücke

Kann eine nachhaltige Wärmeversorgung für alle Beteiligten wirtschaftlich sein?

Das Projekt TransUrban.NRW:

- Das Reallabor-Projekt des BMWi begleitet die Energiewende im Gebäudesektor.
- Vier Standorte in NRW werden mittels moderner Niedertemperatur-Nahwärmenetze in nachhaltig mit Energie versorgte Quartiere umgewandelt.
- Aufgaben des Lehrstuhls für Energiesystemökonomik der RWTH Aachen:
 - Untersuchung von Geschäftsmodellen auf lokaler Ebene.
 - Analyse des regulatorischen Rahmens.
 - Skalierung auf die nationale Ebene: Welchen Beitrag können zukünftig Quartierslösungen für die Energieversorgung in Deutschland leisten?
- **Zwei Umfragen im Rahmen der Info-Veranstaltung „Stadtteilpark Hassel“:**
 - ! ▪ **1. Fragebogen:**
 - Wird per Mail an Sie im Nachgang der Veranstaltung verschickt.
 - Ca. 5 Min Bearbeitungszeit
 - ! ▪ **2. Qualitative Befragung:**
 - Interviews vor Ort im Nachgang zur heutigen Informationsveranstaltung
 - 2-5 Min



Elias Ridha

[elias.ridha](mailto:elias.ridha@eoner.rwth-aachen.de)

@eoner.rwth-aachen.de

Tel: +0241 80 49872

Lehrstuhl für Energiesystemökonomik
Prof. Dr.-Ing. Aaron Praktiknjo
E.ON Energy Research Center
RWTH Aachen



Frieder Borggrefe

[frieder.borggrefe](mailto:frieder.borggrefe@eoner.rwth-aachen.de)

@eoner.rwth-aachen.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Wir freuen uns heute auf den Austausch mit Ihnen!

Weiteres Vorgehen

- Durchführung des Bewerbungsverfahrens – Herr Happe erläutert!
- Abschluss Kaufvertrag
- Herstellung Kanal, Ver- und Entsorgungsleitungen und Baustraße
- Übergabe der Grundstücke voraussichtlich Sept. 2022
- Hochbauzeit 3 Jahre / Bauverpflichtung
- Anschließend Straßenendausbau



Hausbau voraussichtlich ab Herbst 2022 möglich!

Lageplan Erschließung

Vermarktungsplan



Grundstück	m ²
WA 4	
1	675
2	594
3	492
4	501
5	604
6	538
7	445
8	405
9	363
10	461
11	405
12	383
13	427
14	435
15	370
16	486
17	561
18	448
19	465
20	340
21	339
WA 5	
22	486
23	413
24	414
25	413
26	413
27	414
28	407
29	396
30	398
31	417
32	417
33	417
34	417
35	686
36	586

„Wohnen am Stadtteilpark“

Übersicht Einfamilienhausgrundstücke

Gelsenkirchen, Marler Straße
Gemarkung Buer
Flur 41 Flurstück 210
 Maßstab 1:250

ÖbVI Michael Petersen
 Hagenstraße 7 45894 Gelsenkirchen
 erstellt am 15.10.2021

Vergabeverfahren

- E-Mail mit dem Wunschgrundstück an folgende Adresse schicken
- vermarktung_stadtteilpark-hassel@rag-montan-immobilien.de
- Gültig sind E-Mails am 10.11.2021 ab 8.00 Uhr. **Es gilt das Eingangsdatum und die Eingangszeit der E-Mail.**
- In der Reihenfolge des Eingangs werden die Grundstücke reserviert, eine Reservierungsgebühr in Höhe von 500,00 € ist innerhalb von 14 Tagen zu überweisen, damit ist die Reservierung verbindlich. **Geht die Reservierungsgebühr nicht fristgerecht ein, wird RAG MI das Grundstück weiter anbieten.**
- Anschließend übersenden wir den Kaufvertrag
- Nach Vorliegen eines Finanzierungsnachweises, Beurkundung bei Notar Esser in Essen
- Kaufpreis ist fällig mit Fertigstellung der Baustraße in 2022



Hausbau voraussichtlich ab Herbst 2022 möglich!

