# *Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept für die Gemeinde Merzenich*

1. Arbeitsentwurf

**26.04.2017 Version 0.1, Abstimmungsentwurf der Verwaltung)**

# Inhaltsverzeichnis


1. Präambel ..... 4

2. Motivation und Zweck ..... 5

3. Ziele ..... 6

4. Ist-Situation ..... 6

5. Festlegung der Arten der baulichen Nutzung ..... 7

6. Leitgedanken für die Entwicklung von Potenzialflächen ..... 8

6.1. Entwicklung von Neubaugebieten ..... 8

6.2. Innenentwicklung und Leerstandsmanagement ..... 9

6.3. Gewerbegebiete ..... 10

7. Zeitplan, Priorisierung, Reichweite des Konzeptes ..... 11

8. Finanzierung ..... 11

9. Steuerung und Fortschreibung (Monitoring) ..... 12

10. Quellenverzeichnis (nicht abschließend) ..... 13

11. Anhang (Matrix) ..... 13


1. Arbeitsentwurf

## Dokumentinformationen

| | |
|---|---|
| Datum: | 26. April 2017 |
| Version: | 0.1 |
| Verfasser: | Fachbereich III, Hr. Lüssem, Fr. Bücker |
| Az | 622.00 |

## Änderungsverzeichnis

| Änderung | | | Geänderte Kapitel | Beschreibung der Änderung | Autor | Zustand |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | Datum | Version | | | | |
| 1 | 26.04.17 | 0.1 | | 1. Arbeitsentwurf | Verwaltung | Entwurf |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 5 | | | | | | |

1. Arbeitsentwurf

# 1. Präambel

Die Gemeinde Merzenich – das sind vier Orte mit vielen kreativen Menschen, innovativen Betrieben und einem lebendigen Vereinsleben. Aufgrund seiner Lage genießt Merzenich eine hohe Attraktivität zum Leben und Arbeiten. Veränderte Rahmenbedingungen in der Gemeinde Merzenich (S-Bahn und Autobahnanschluss) haben in den letzten Jahren zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum geführt.

Die durch den Tagebau bedingten Entwicklungen erfordern Umstrukturierungen innerhalb der Gemeinde und zeigen dabei eine andere Veränderungsdynamik als in vergleichbaren Kommunen. Auch der zunehmende Bedarf an sozialgefördertem Wohnraum und der demographische Wandel machen eine gezielte Steuerung der Wohnungsbaupolitik in der Gemeinde Merzenich notwendig. Um Bewohner an die Gemeinde zu binden ist eine optimale Wohnraumversorgung notwendig.

Seit einigen Jahren besteht politischer Konsens, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Merzenich in einem integrierten Gesamtkonzept zu planen. Als wichtige Grundlage hierzu dienen die vom Gemeinderat am 25.06.2015 beschlossenen „Eckpunkte für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich“, nachstehend jeweils umrahmt in kursiver Schrift aufgeführt.

*(Vorbemerkungen der Eckpunkte für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich)*

*Merzenich muss sich im Rahmen seiner städtebaulichen Entwicklung auf den demografischen Wandel einstellen. Laut KDA-Gutachten (siehe S. 15 f.) erfährt unsere Gemeinde bereits heute eine überproportional hohe Abwanderung der jungen Bevölkerung und einen überproportional hohen Zuzug älterer Bevölkerung.*

*Außerdem lässt der Landesentwicklungsplan NRW die Erschließung neuer Baugebiete nur noch in engen Grenzen zu.*

*Deshalb müssen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung unserer Gemeinde alle Anstrengungen unternommen werden, die Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Altersstruktur zu schaffen. Diese ist wichtig für den Fortbestand von Vereinen, der sozialen, schulischen Infrastruktur sowie der Nahversorgungsinfrastruktur. Hierzu ist eine familien-freundliche Politik eminent wichtig. Sie sichert auch solide Gemeindefinanzen. Ziel sollte es sein, dafür vorrangig weitere familienfreundliche Wohnangebote zu ermöglichen.*

Abstimmungsentwurf

## 2. Motivation und Zweck

Zweck des vorliegenden Gesamtkonzepts ist es nun, alle städtebaulichen Vorhaben einschließlich Gewerbeflächen in einer Gesamtbetrachtung in den Blick zu nehmen und dabei an zuvor für die Entwicklung festgelegten Zielen auszurichten. **Das Gesamtkonzept soll weniger ein statisches Gutachten sein, sondern vielmehr einen dynamischen Prozess starten und begleiten, der konkrete Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht gegenüberstellt und priorisiert (Anhang)**. Der Schwerpunkt des Konzepts ist deshalb auf diese Übersicht gerichtet.

Sie soll als Planungsgrundlage und Maßstab gelten u.a.

- für die Einbringung der gemeindlichen Interessen in die Fortentwicklung des Landesentwicklungsplanes NRW,
- für die Einbringung der gemeindlichen Interessen bei der anstehenden Fortschreibung des Regionalplanes,
- für die Gestaltung der Tagebaufolgelandschaft,
- für die Gespräche mit den Nachbarkommunen über die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete,
- für die jeweilige Entwicklung von konkreten Planvorhaben (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen).

Das Gesamtkonzept wird von Verwaltung und Politik kontinuierlich evaluiert und jährlich fortgeschrieben (Kapitel 9).

Vorausgegangene Beschlüsse des Gemeinderates und entsprechende Positionspapiere der Fraktionen sind im Quellenverzeichnis (Kapitel 10) dargestellt. Mit der Erstellung des Gesamtkonzepts hat sich bereits manche Ausschuss- oder Ratssitzung beschäftigt. Es haben wichtige Diskussionen stattgefunden und in der Folge sind weitere Beschlüsse gefasst worden, die die Gemeinde auf den richtigen Weg in eine gute Zukunft begleiten werden. Aus dieser Zusammenstellung wird deutlich, dass bei der Entwicklung von Baugebieten und Gewerbeflächen vielfältige Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigt werden müssen.

1. Arbeitsentwurf

## 3. Ziele

Das Wohnungsbaupolitischen Gesamtkonzept definiert für die notwendigen Planungen folgende Ziele:

a) Eine Wohnraumversorgung, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen orientiert.
b) Eine harmonische, an das Ortsbild der Gemeinde Merzenich angepasste Wohnbebauung.
c) Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, wobei die soziale Stabilität in den Quartieren sichergestellt sein muss.
d) Schonender Umgang mit Ressourcen.

Dabei gilt es folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

e) künftige Flüchtlingsunterbringung / Unterbringung anerkannter Flüchtlinge
f) Verkehrsleitplanung, zukünftige Mobilität, Verbindungen unter den Ortschaften
g) Auslastung gemeindlicher Infrastruktur (wie Kindergärten, Schulen, Sport- und Vereinsstätten)
h) Ansiedlung von Einzelhandel und Handwerk
i) Erneuerbare Energien
j) Ausgleichsflächen
k) Mehrgenerationenwohnen, Quartiersentwicklung
l) Pflegeplätze

## 4. Ist-Situation

Die Gemeinde Merzenich ist aufgrund ihrer geografischen Lage und der verkehrsgünstigen Anbindungen an die Großzentren Köln und Aachen sowie an das Mittelzentrum Düren grundsätzlich eine Kommune mit großem Entwicklungspotenzial. In den letzten Jahren wurden insbesondere im Zentralort aber auch in den Ortschaften Wohnbauflächen entwickelt (Merzenich C19b, C22, C24, Golzheim B6, Girbelsrath A1) um dem Bedarf gerecht zu werden.

Dennoch unterliegt die Gemeinde den Auswirkungen der sich ständig ändernden Rahmenbedingungen (demographischer Wandel, Restriktionen der Landesplanung etc.).

Die Gemeinde muss sich auf diesen Wandel einstellen und die städtebauliche Entwicklung entsprechend gezielt steuern. Vor dem Hintergrund der anstehenden Fortschreibung des

1. Arbeitsentwurf

Regionalplanes ist es unabdingbar, alle Planungsziele der Gemeinde zu erfassen und zu strukturieren und mit belastbaren Bedarfsanalysen zu belegen.

In regelmäßigen Abständen betreibt die Bezirksregierung Köln ein sogenanntes Siedlungsflächenmonitoring. Hier werden die vorhandenen Reserveflächen, Baulücken etc. im Gemeindegebiet erfasst. Auf dieser Ermittlungsgrundlage genehmigt die Behörde künftige Planungen. Daher ist neben der Neuplanung die Nachverdichtung ein wichtiger Entscheidungsfaktor für künftige Genehmigungen bei Flächennutzungsplanänderungen. Die Gemeinde betreibt die Nachverdichtung sukzessive, ist jedoch immer von dem Einvernehmen der Anlieger abhängig. Vorbildliche Beispiele für Nachverdichtungen/ Innenentwicklungen sind die Baugebiete C19b und C 22, denen langwierige Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern vorausgegangen sind. Die Entwicklung des künftigen Abbruchbereiches Steinweg folgt als weitere Maßnahme der Nachverdichtung. Insoweit ist die Gemeinde auch hinsichtlich der ressourcenschonenden Planungen grundsätzlich gut aufgestellt. Trotzdem ist eine gezielte und forcierte Nachverdichtung auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Leerstände und Baulücken unerlässlich.

Ebenso bildet das in der Erarbeitung befindliche Dorfinnenentwicklungskonzept – kurz DIEK- eine wichtige Planungsgrundlage. Es dient der Definition konkreter Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der dörflichen Strukturen. Das DIEK entsteht im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens. Während des gesamten Erarbeitungsprozesses arbeiten die Bürgerinnen und Bürger unter externer fachlicher Begleitung aktiv am Konzept mit. Die Impulse kommen damit nicht in erster Linie von außen, sondern vorrangig von den Bürgerinnen und Bürgern selbst.

## 5. Festlegung der Arten der baulichen Nutzung

Für die strategische Planung der Potenzialflächen ist im Sinne der Zielsetzung eines Gesamtkonzeptes die Festlegung der Nutzungsarten erforderlich. Diese werden von der Gemeinde wie folgt festgesetzt:

| Flächentypen | Erläuterungen |
|---|---|
| Einfamilienhäuser | |
| Mehrgenerationenwohnen | |
| Mehrfamilienhäuser | |
| Barrierefrei / Inklusion | |

1. Arbeitsentwurf

| | |
|---|---|
| Familien mit Kindern | |
| Betreutes Wohnen | |
| sozialgeförderter Wohnraum | inkl. Unterbringung von Flüchtlingen mit Bleibeperspektive |
| Kindergärten | |
| Mischgebiet | |
| Flüchtlingsunterbringung | |
| Spielplätze | |
| Gewerbeflächen | |
| Nachverdichtung | |
| Klimaschutzsiedlung | |
| Studentenwohnheim | |
| Stationäre Pflege | |
| Grünanlagen / Ausgleichsflächen | |
| Zukunftsfähige Infrastruktur | |
| Betroffene Personen einbeziehen | |

# 6. Leitgedanken für die Entwicklung von Potenzialflächen

Bei der Entwicklung von Potenzialflächen sollen grundsätzlich folgende Leitgedanken als Maßstab gelten:

## 6.1. Entwicklung von Neubaugebieten

Für die Entwicklung der Gemeinde Merzenich ist es unabdingbar, junge Familien in Merzenich zu halten oder durch Zuzug in der Gemeinde neu anzusiedeln (s. KDA Gutachten), um so einer Überalterung entgegen zu wirken.

Einschnitte für KITAs, Schulen und das Vereinswesen wären die nachteilige Folge einer demographischen Schieflage.

Um die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten, muss parallel zur Entwicklung der Baugebiete für eine gute Infrastruktur im Bereich Kinder und Jugend gesorgt werden. Ausreichend KITA Plätze für Kinder von 1-6 Jahren und gut ausgestattete Schulen müssen zur Verfügung stehen.

Die Anziehungskraft einer Gemeinde für alle Generationen steigt u.a. mit guter Verkehrsanbindung und einer guten Nahversorgung. Die Attraktivität für junge Familien hängt vor allem von dem Angebot an Grundstücken in unterschiedlicher Größe ab.

1. Arbeitsentwurf

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist dafür Voraussetzung. Diese sollten im Hauptort Merzenich und den Ortschaften Girbelsrath und Golzheim stattfinden. Für die kleineren Ortschaften unter 2000 Einwohner gilt dabei, dass Eigenbedarf nachgewiesen werden muss.

Gleichzeitig muss seniorengerechter Wohnraum in allen Ortschaften zur Verfügung gestellt werden.

Um eine gesunde Sozialstruktur in den Quartieren zu ermöglichen sollte die Quote von 7% geförderter Wohnraum als Orientierung dienen und möglichst nicht überschritten werden.

*(Kapitel I. der Eckpunkte für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich)*

*Für Neubaugebiete sollen die Prämissen gelten:*

- *Familienfreundliche Ausrichtung mit Mehrgenerationen-Modellen in kleinen Einheiten*
- *Mehrfamilienhäuser nur dann zu genehmigen, wenn in der unteren Etage Wohnungen barrierefrei und damit behindertengerecht gestaltet werden; Zweifamilienhäuser sind hiervon ausgenommen.*
- *vorrangiges Angebot qualitativ hochwertiger Grundstücke für Familien*
- *Die Bebauung sollte sich strukturell an die vorhandene Bebauung anpassen.*
- *bedarfsgerechtes Angebot an seniorengerechten und – falls erforderlich – betreuten Wohnformen für die Senioren aus dem Gemeindegebiet in allen Ortsteilen*
- *alle Wohngebiete mit zukunftsfähigen Infrastrukturen versorgen (digital wie ÖPNV)*
- *Einbeziehung betroffener Personengruppen in die Planungen*
- *Die Realisierung von Mehrgenerationenmodellen ist zu prüfen*
- *Bei zukünftigen Bebauungen ist der Inklusionsgedanke zu berücksichtigen.*

## 6.2. Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

Parallel zur Entwicklung der Baugebiete (Kapitel 6.1) muss die Entwicklung im Innenbereich der Ortschaften, besonders im Hauptort Merzenich, zwingend fortgeführt werden, um eine Verödung des Ortskernes zu verhindern. Vor dem Hintergrund des Flächenverlustes durch den Tagebau und den Anforderungen des Landesentwicklungsplans, den Flächenverbrauch zu minimieren, muss bei der Entwicklung von neuen Bauflächen gleichzeitig die Innenentwicklung der Ortschaften weitergeführt werden. Mit der Entwicklung eines neuen Baugebietes verpflichtet sich die Gemeinde im Äquivalent dazu im Innenbereich Wohnraum zu sanieren oder neu zu schaffen.

Die Schließung von Baulücken und der Umbau von innerörtlichen Hofanlagen sind gleichermaßen zu betrachten.

*(Kapitel II und III. der Eckpunkte für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich)*

*II. Chancen innovativer Wohnkonzepte für gewerbliche und private Leerstände nutzen:*

- *In allen Ortsteilen bieten sich durch Leerstände Möglichkeiten für den Ausbau von Wohnungen an. Die Umgestaltung z.B. alter, nicht mehr als solche genutzter Hofgebäude in attraktive Wohnungen ist auch für die Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes der Ortskerne von herausragender Bedeutung.*

*III. Senioren- und behindertengerechte Gestaltung des Wohnangebotes im Bestand fördern:*

*Das KDA-Gutachten (siehe S. 49) stellt auf der Grundlage einer Befragung fest, dass die Mehrheit der Senioren in der Gemeinde möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben möchte. Daher halten wir es für erforderlich:*

- *Für die Öffentlichkeit, insbesondere aber für die Seniorinnen und Senioren der Gemeinde Merzenich, müssen die verschiedenen Aktivitäten um die Schaffung barrierefreien Wohnraums in einer zentralen Übersicht erfasst und dargestellt sowie im Mitteilungsblatt der Gemeinde veröffentlicht werden. Die Qualitätsverbesserung wird fortlaufend dokumentiert und muss transparent dargestellt und veröffentlicht werden.*
- *Senioren in allen Ortsteilen Informationsangebote zu machen, welche (Förder-) Möglichkeiten zur barrierefreien oder barrierearmen Umgestaltung ihres vorhandenen Wohnraums bestehen*
- *Möglichkeiten zur Betreuung und zur alternativen Rundumversorgung zu Hause aufzuzeigen (nach dem Prinzip „ambulant vor stationär“)*

### 6.3. Gewerbegebiete

Die Gewerbeflächen in der Gemeinde Merzenich stellen ein attraktives Potential dar und tragen dazu bei, die Gemeinde weiter zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. Es ist das Ziel der Gemeinde Merzenich, die Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Daher ist eine strategisch ausgerichtete Planung erforderlich um sowohl eine vollständige Bebauung der bestehenden Gewerbegebiete „Auf der Heide“ und Girbelsrath herbeizuführen und als auch bedarfsgerecht neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Ein hilfreiches Instrumentarium ist die in 2016 zwischen der Gemeinde und RWE Power abgeschlossene Rahmenvereinbarung. RWE Power trägt dazu bei, die Gemeinde durch gemeinsame Projekte in ihrer strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung nachhaltig zu unterstützen. In den Bereichen des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Heide“ und des

Gewerbegebietes in Girbelsrath bemüht sich RWE Power im Sinne einer Erweiterung um den Erwerb des umliegenden Fremdeigentums. Weiterhin soll gemeinsam im gesamten Gemeindegebiet geprüft werden, welches Potential besteht, die Gewerbegebiete zu erweitern oder neue Gebiete zu planen.

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Regionalplanes wird auch die Möglichkeit zur Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete In Betracht gezogen. Hier laufen bereits Gespräche auf Bürgermeister- und Arbeitsebene mit dem Ziel, aktuelle und künftige Flächenbedarfe zu erkennen und für die Unternehmen passende Angebote zu entwickeln.

## 7. Zeitplan, Priorisierung, Reichweite des Konzeptes

Zur Optimierung der weiteren Planungen wurde eine zeitliche Priorisierung von 1 bis 3 festgelegt. Hierbei handelt es sich um die wie im Folgenden dargestellten Zeiträume:

- 1= 1-10 Jahre
- 2 = 11-20 Jahre
- 3 = 21-30 Jahre

Die Reichweite des Konzeptes ist insgesamt für einen Zeitraum von 30 Jahren ausgelegt.
Die Priorisierung der einzelnen Plangebiete kann dem Anhang „Matrix“ entnommen werden.

## 8. Finanzierung

Hinsichtlich der Finanzierung neuer Plangebiete und auch im Bereich der Innenentwicklung sind Verschiedene Ansätze denkbar. Zum einen besteht die Möglichkeit Entwicklungsmaßnahmen über Investoren abzuwickeln. Zum anderen kann die Gemeinde Maßnahmen vom Grundstücksankauf, über die Erschließung bis zur Vermarktung eigenständig oder mit Unterstützung eines Projektentwicklers durchführen. Beachtlich beim zweitgenannten Ansatz ist die alleinige Einflussmöglichkeit der Gemeinde auf die Planung und eine vor dem Hintergrund der Haushalskonsolidierung optimale Wertschöpfung. Denkbar sind auch Zwischenmodelle. Generell ist bei jeder Entwicklungsmaßnahme auch bezüglich der Haushaltsplanungen eine gründliche Abwägung der finanziellen Belange erforderlich. Darüber hinaus werden intensive Bemühungen unternommen alle verfügbaren Fördermöglichkeiten zu akquirieren.

1. Arbeitsentwurf

## 9. Steuerung und Fortschreibung (Monitoring)

Verwaltungsseitig wurden die Eingaben aus der Politik und die Inhalte des Eckpunktepapiers in diesem Arbeitsentwurf gebündelt. Der Arbeitsentwurf besteht aus einen textlichen Teil und einer Matrix, in die derzeit bekannten Entwicklungsmaßnahmen tabellarisch aufgeführt sind. Betrachtet werden sowohl die neu zu entwickelnde Flächen als auch die Innenbereiche der Ortschaften. Die Matrix ist insbesondere hinsichtlich der Priorisierung, Zeitplanung sowie der Festlegungen über die Arten der baulichen Nutzungen zu ergänzen.

Das Wohnungsbaupolitische Gesamtkonzept wird von Politik und Verwaltung kontinuierlich evaluiert und jährlich bzw. nach Bedarf fortgeschrieben.

*(Kapitel IV. der Eckpunkte für die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich)*

*IV.: Verfahren*

1. *Im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung ist für jedes zu entwickelnde Baugebiet ein Konzept zu erarbeiten, welches sich am wohnungs-baupolitischen Gesamtkonzept für die Gemeinde Merzenich orientiert. Hierbei ist bei jedem Einzelvorhaben auch zu prüfen, ob ein unabhängiger Städteplaner mit in die Planungen einbezogen wird. Die Zuständigkeit des Bauausschusses bleibt hiervon unberührt.*
2. *Die Gemeinde Merzenich prüft, ob es sinnvoll ist, die zur Realisierung des beschlossenen Konzeptes notwendigen Flächen selbst anzukaufen.*
3. *Erst nach dieser Prüfung (Punkt 2) tritt die Gemeinde Merzenich in Planänderungs-verfahren unter Beteiligung der Bürger nach Entscheidung des Rates (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ein.*

*In alle Schritte des Verfahrens sind die betroffenen Ausschüsse und der Rat umfassend einzubeziehen. Abweichungen von diesem Verfahren bedürfen der Zustimmung des Rates der Gemeinde Merzenich.*

## 10. Quellenverzeichnis (nicht abschließend)

- KDA Gutachten – Mai 2013
- CDU – Antrag – „Priorisierung Projekts Merzpark“ – 01.12.2013
- SPD – Antrag – „Altenhilfeplanung in  Merzenich“ – 09.12.2013
- Beschluss – Erarbeitung Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept – 18.12.2013
- Beschluss – Einzelhandelskonzept – 04.07.2013
- Beschluss – Erarbeitung der „Eckpunkte für die Städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich“ – 26.06.2015
- Eckpunkte für die Städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich – 26.06.2015
- SPD – Antrag – Projekte und Konzepte unserer Gemeinde – 30.11.2015
- SPD – Antrag – „Alte Schmiede – Ortszentrum Merzenich“ – 16.03.2016
- SPD – Antrag – „Wohnheim für Asylbewerber, sowie sozialer Wohnungsbau“ – 03.05.2016
- SPD – Antrag – „Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept“ – 29.05.2016
- CDU – Antrag – „Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept“ – 19.09.2016
- Beschluss – Projektsteckbrief für das Wohnungsbaupolitische Gesamtkonzept – 29.09.2016
- SPD – Antrag – „Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept – November 2016
- SPD – Antrag – „Gebiet „Merzenich Nord“ – 17.12.2016

## 11. Anhang (Matrix)

- Arbeitsentwurf Matrix zum „Wohnungsbaupolitischen Gesamtkonzept“

1. Arbeitsentwurf