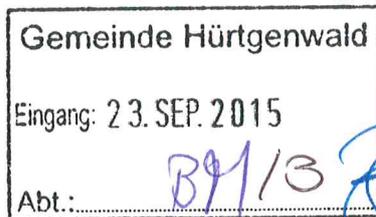


Kreis Düren VermögensVerwaltungsGesellschaft mbH

Kreis Düren Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Bismarckstraße 16, 52351 Düren

Gemeinde Hürtgenwald
Herr Axel Buch
August-Scholl-Straße 5
52393 Hürtgenwald



*Bitte diese Unterlagen in D-Net
einstellen.*

Auskunft:
Wolfgang Henze

Tel.:
02421 / 22-1520

Fax:
02421 / 22-2010

Email:
w.henze-gis@kreis-dueren.de

Düren, den 17. September 2015

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
Konto-Nr.: 138628
BLZ: 395 501 10
IBAN: DE 43 3955 0110
0000 138628
SWIFT-BIC: SDUEDE 33XXX

Amtsgericht Düren, HRB 2350
Steuer-Nr.: 207/5721/0424
USt-ID: DFR12353139

„Erschließungsmaßnahme Vossenack-Germeter“ – Unterlagen zur Vorbereitung auf die Versammlung am 22.09.2015

Sehr geehrter Herr Buch,

zur Vorbereitung auf die Versammlung der Treugeber am 22.09.2015 erhalten Sie im Nachgang
zu unserem Schreiben vom 14.09.2015 mit den Anlagen:

- einen Vermerk der GIS über Referenzabfragen bzgl. der Fa. Immobilienservice Beckers,
Herrn Fleischhauer, Objektbesichtigungen und eine abschließende Beurteilung;
- einen Auszug aus der Präsentation der Fa. Immobilienservice Beckers;
- als Beispiel den Satzungsbeschluss der Stadt Baesweiler zur Änderung des Bebauungs-
plans zugunsten des Konzepts der Fa. Beckers;
- ein erstes Bebauungskonzept der Fa. Beckers sowie das Anschreiben an die Gemeinde
Hürtgenwald zur Änderung des Bebauungsplans K 12.

Gern stehe ich Ihnen für Rückfragen und ergänzende Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Wolfgang Henze)

Betriebsführung:



Gesellschaft für Infrastruktur-
vermögen Kreis Düren mbH

Geschäftsführer:
Peter Kaptain

Aufsichtsratsvorsitzender:
Landrat Wolfgang Spelthahn

www.gis-dueren.de
Email: info-gis@kreis-dueren.de



Düren, den 17.09.2015

**Betreff: Erschließungsmaßnahme "An der Wurzel", Hürtgenwald-Vossenack, Germeter
Referenzabfrage bzgl. Immobilienservice Beckers, Herrn Fleischhauer**

Vermerk:

Die Fa. Immobilienservice Beckers hatte der GIS eine Präsentation der aktuellen Projekte des Unternehmens zugesandt. (s. Anlagen) Der Unterzeichner hat daraufhin bzgl. der Projekte in Wassenberg und Baesweiler Gespräche geführt mit

- Stadt Wassenberg, Leiter des Fachbereichs 6, Stadtentwicklung, Bauen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Herrn Norbert Sendke, Telefonat am 15.9.2005
- Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen (63), Mietwohnbauförderung, Herrn Ralf Bangel, Telefonat am 15.09.2015
- Stadt Baesweiler, Stadtplanungsabteilung, Herr Jan Mevissen, Bauordnungsamt Frau Tomczak-Pestel, Telefonate am 16.09.2015

Das Musterhaus in Nideggen sowie die Bungalows in Baesweiler-Setterich, Pestalozzistraße / Herderstraße hat der Unterzeichner besichtigt.

Auskünfte der Dienststellen:

Die Dienststellen der Stadt Wassenberg und Kreis Heinsberg äußern sich zur Arbeitsweise des Herrn Fleischhauer positiv. Herr Fleischhauer arbeitet als Projektentwickler (nicht Bauunternehmer und nicht Investor) für private Bauherren im Einfamilienhausbau (barrierefreie Bungalows), sowie für Bauunternehmen und Investoren im öffentlich geförderten Mietwohnbau. Im Gespräch mit der Stadt Wassenberg wurde seine Arbeit als "akribisch" mit hoher Bereitschaft zur Umsetzung der Projekte beschrieben. Der Kreis Heinsberg hat bestätigt, dass die Auflagen zur Mietwohnraumförderung anstandslos erfüllt und umgesetzt werden und Herr Fleischhauer immer ansprechbar ist. Die Stadt Baesweiler hat erläutert, dass die Bauflächen im Eigentum des EBV (heute: vivawest) liegen und von Herrn Fleischhauer entwickelt werden. Zur Förderung des Bebauungskonzeptes hat die Stadt Baesweiler die 2. Änderung des Bebauungsplans im Mai 2015 als Satzung beschlossen und die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht (s. Anlage). In der Stadt Baesweiler ist man davon überzeugt, dass Herr Fleischhauer zeitnah die (17) weiteren Bungalows vermarkten wird.

Besichtigungen des Musterhauses und der Bungalows in Baesweiler-Setterich:

Das Musterhaus in Nideggen befindet sich im Zustand des Rohbaus. Die Außenanlagen sind nicht gestaltet, das Musterhaus ist durch einen Bauzaun zur Straße gesperrt, es besteht allerdings die Möglichkeit, es über Öffnungen zu betreten. Auf Nachfrage räumt Herr Fleischhauer ein, dass der gegenwärtige

Zustand noch nicht so einladend ist, um Interessenten vom Kauf eines Objektes zu überzeugen. Das Haus soll kurzfristig fertig gestellt werden und der Vertrieb vorangetrieben werden muss.

Die Bungalows in Baesweiler-Setterich liegen innerhalb der Ortslage von Setterich. Das Umfeld zeichnet sich durch mehrgeschossige Wohnbebauung in gewachsener Struktur (ehemalige Bergarbeiterhäuser des EBV) mit vermutlich hohem Anteil an Sozialwohnungen aus. Das Baugebiet ist durch eine Baustraße (Herderstraße) erschlossen.

Die Entwicklung des Baugebietes ist aufgrund der bebauten Umgebung nach Einschätzung des Unterzeichners keine leichte Aufgabe. In der Herderstraße sind ein Doppelhaus, und 2 Doppelhaushälften fertiggestellt und bezogen. Die Bungalows sind in hellen Tönen gestaltet und stellen sich positiv dar. Besonders positiv fällt auf, dass auch die kompletten Außenanlagen der Wohnhäuser bereits fertiggestellt und zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze mit einem Stabgitterzaun eingezäunt sind, obwohl die Straße nur im Baustraßenzustand ist und bei zwei Doppelhaushälften das Anschlussgebäude noch fehlt.

Zum Bebauungskonzept 2.-3. Bauabschnitt Germeter:

Das Bebauungskonzept basiert hinsichtlich der Erschließung und der Baufenster auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans und Erschließungsentwurfs. Das Konzept sieht entlang der Erschließungsstraßen ca. 70 Bungalows als Einzel- und Doppelhäuser vor. Das Konzept ist darauf ausgerichtet, am Markt barrierefreie Bungalows mit vorrangig kleineren Grundstücken (bis ca. 400 m²) anzubieten. Entsprechend müsste der Bebauungsplan geändert werden. Der Verkauf größerer Grundstücke soll jedoch nicht ausgeschlossen sein.

Auf den möglichen Verbleib von Restflächen hat der Unterzeichner Herrn Fleischhauer angesprochen. Herr Fleischhauer räumt ein, dass sich dieser Sachverhalt vorab am Plan und zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht verbindlich festlegen lässt. Die Werbung zielt auf das Angebot der kleinen Grundstücke ab, es wird aber auch Nachfragen nach größeren Grundstücken geben. Es gilt dann im Verkauf die räumliche Zuordnung so zu treffen, dass keine Restflächen übrig bleiben. Er bittet um Verständnis dafür, dass eine bis ins Detail ausgearbeitete Konzeption erst dann erstellt werden kann, wenn Treugeber und Gemeinderat sich zugunsten der Fa. Immobilienservice Beckers entschieden haben. Details werden sich jedoch auch erst im Laufe der Vermarktung lösen lassen. Die Zielsetzung ist, alle Flächen zu vermarkten und keine Restflächen zurückzulassen.

Unter Betrachtung der bisherigen Entwicklung des Baugebietes und einer Sondierung des Marktes, scheint nach Einschätzung der GIS gegenwärtig keine andere Möglichkeit in Sicht, dem Baugebiet einen durchschlagenden Anstoß zu geben. Die konsequente Zielsetzung und Bewerbung eines barrierefreien Wohngebietes kann diesem ein positives Alleinstellungsmerkmal geben. Deshalb ist es die Empfehlung der GIS, einer Übertragung der weiteren Erschließungsleistungen und Vermarktung der restlichen Bauflächen des 1. Abschnitts an die Fa. Immobilienservice Beckers zuzustimmen.

Es ist hiermit versichert, dass die GIS das Projekt weiter begleiten wird und sich mit einer Übertragung nicht aus der Verantwortung entlassen sieht. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind mit dem Vertragspartner, der Gemeinde Hürtgenwald und der Treugebergemeinschaft dann ohnehin noch festzulegen.

Düren, 17.09.2015

i. A.



(Wolfgang Henze)

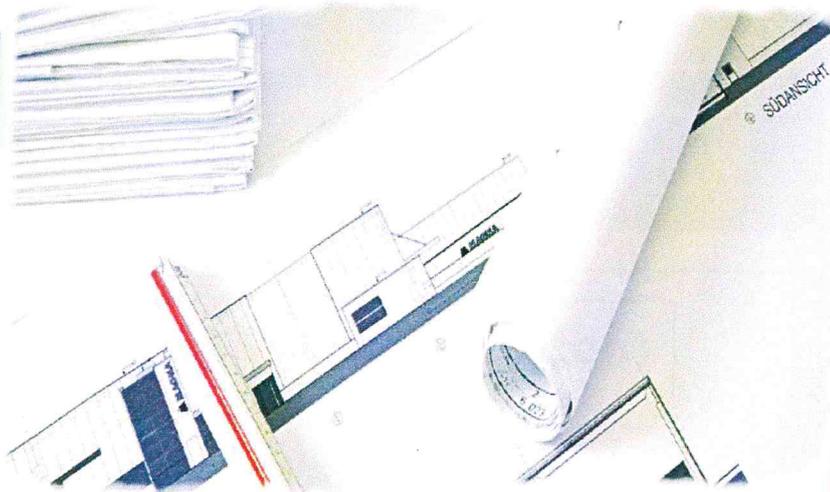
Präsentation der aktuellen Projekte der Fa. Immobilienservice Beckers

Projektentwicklung

Immobilien
service

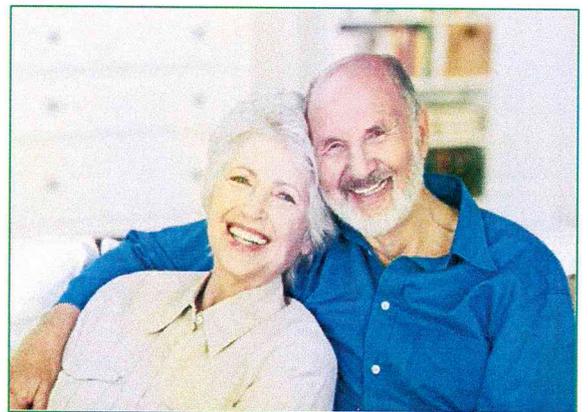
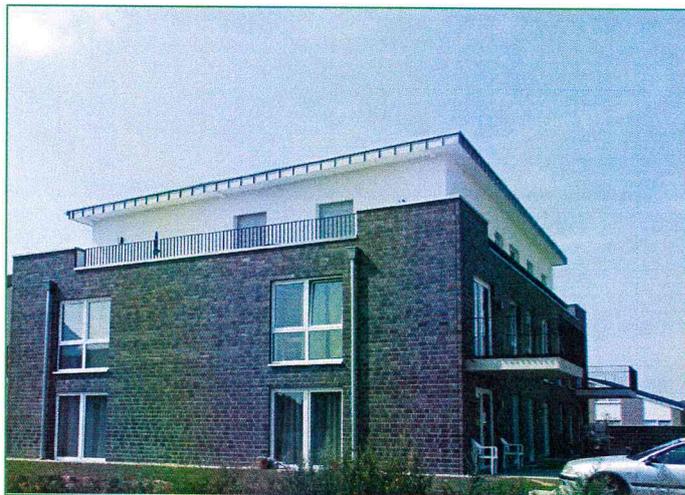


Beckers



F

Fleischhauer



Wassenberg, Kreis Heinsberg



**Barrierefreies Wohnen (10 Wohneinheiten)
Fertigstellung: April 2015**



Wir **bauen** Lebenswelten.



**Barrierefreie Bungalows in Wassenberg, Kieselweg
Ein kompletter Straßenzug mit ansprechenden Fassaden**





Wohnfühlen
garantiert.

für Generationen

Bungalowpark in Baesweiler:
Hier wurden in den vergangenen Monaten bereits 4 Bungalows errichtet.
Unser Ziel ist es, bis Mai 2017 alle 23 Grundstücke zu bebauen.



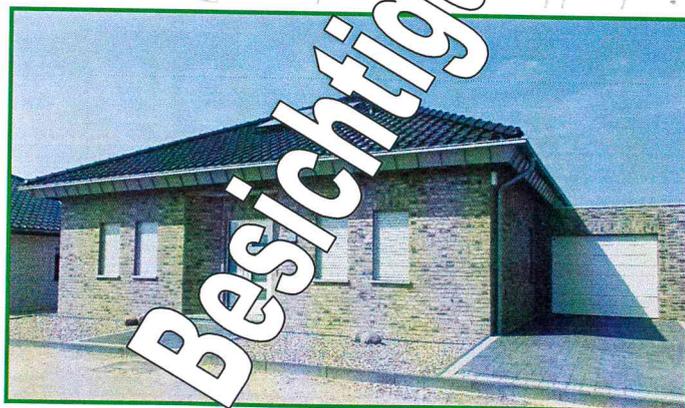
Projekt in Nideggen mit Musterhaus (Bungalow DHH)
Fertigstellung: September 2015
(Konrad-Adenauer-Strasse 5 -7 in Nideggen)



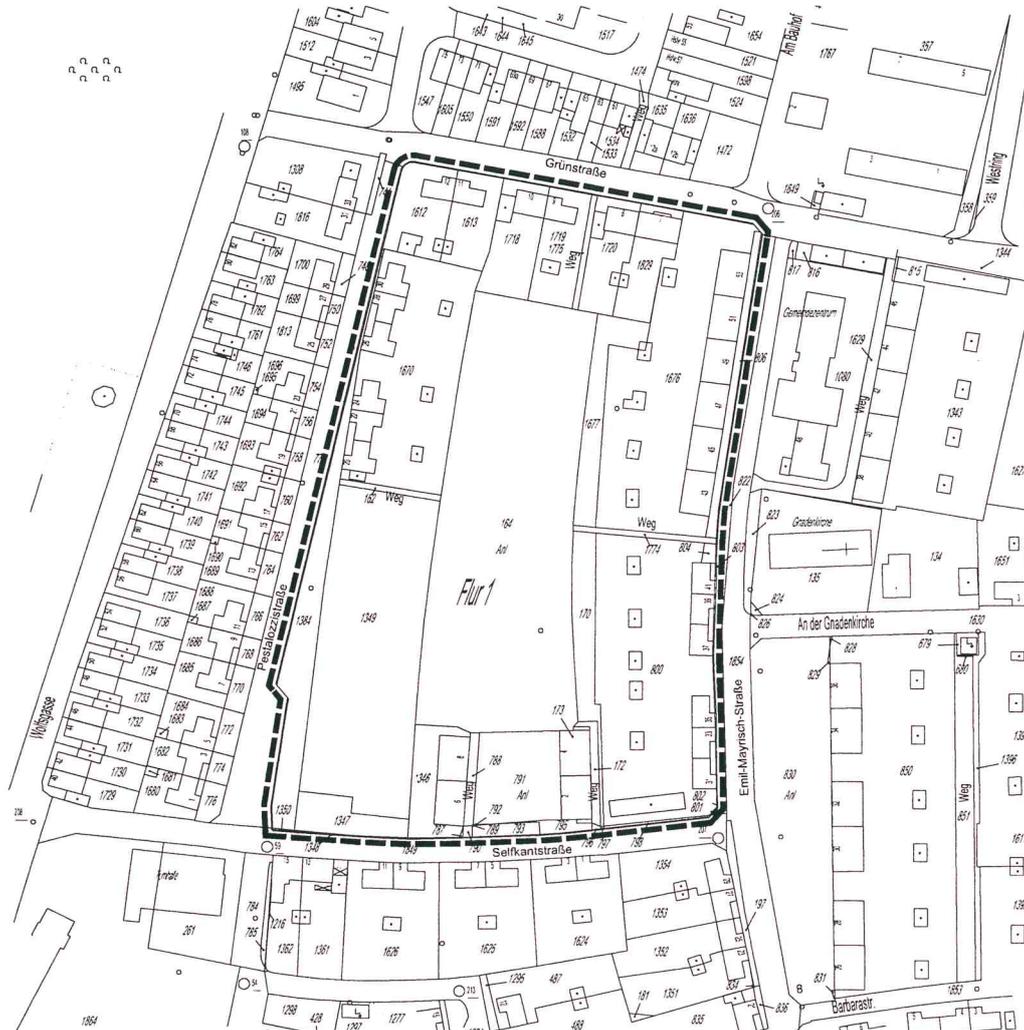
11. - 15. Uhr



Besichtigungen: Sonntags von 11 - 15 Uhr



Bekanntmachung Nr. 027/2014 vom 02.05.2014

Bekanntmachung**Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung im Stadtteil Setterich.**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße –, 2. Änderung liegt zwischen der Pestalozzistraße, der Salkantstraße, Emil-Mayrich-Straße und der Grünstraße, Gemarkung Setterich, Flur 1 im Stadtteil Setterich und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.360 qm (3,04 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung:

In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum geändert. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch das Wohnverhalten.

Das hat zur Folge, dass der Bedarf nach Wohnfläche anderen Ansprüchen genügen muss, als noch vor einigen Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 44 (Rechtskraft 07.07.2000) setzt für das Plangebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest.

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Durch die Errichtung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer flächensparenden Bauleitplanung ist eine höhere Ausnutzung der Grundfläche erforderlich.

Aus diesem Grund soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße – bleiben erhalten.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss des Rates der Stadt Baesweiler vom 29.04.2014 wird hiermit gemäß § 10 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Mariastraße 2, Zimmer 302, 52499 Baesweiler aus.

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen.

1. Baugesetzbuch § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4:

„(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei den Entschädigungspflichtigen beantragt.

(4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.“

2. **Baugesetzbuch § 215 Abs. 1**

„Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.“

3. **Gemeindeordnung NRW § 7 Abs. 6 Satz 1:**

„Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen die Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Dienststunden:

montags, mittwochs und freitags	08.30 - 12.00 Uhr
dienstags	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.30 Uhr
donnerstags	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 16.00 Uhr

montags, mittwochs und freitags nachmittags geschlossen.

Baesweiler, 02.05.2014

Der Bürgermeister
Dr. Linkens