

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0357/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.01.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Altstadtquartier Büchel          hier: - Zeitschiene          - Verfahren zur Sicherung der architektonischen Qualität</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>17.02.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.02.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	17.02.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	25.02.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
17.02.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
25.02.2016	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, die Durchführung der vorgeschlagenen Verfahren zur Qualitätssicherung für die vier Baublocks im engeren Plangebiet (südlich der Antoniusstraße) vertraglich mit den jeweiligen Investoren abzusichern.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der vorgeschlagenen Verfahren zur Qualitätssicherung für die vier Baublocks im engeren Plangebiet (südlich der Antoniusstraße) vertraglich mit den jeweiligen Investoren abzusichern.

## **Erläuterungen:**

### Zeitschiene

Nach mehreren vorbereitenden Gesprächen zwischen Verwaltung und Investoren fand Ende Januar ein erstes Gespräch unter Beteiligung des Büros Chapman Taylor, dem Sieger des Städtebauwettbewerbs, statt. Darin wurden die weiteren Planungsschritte sowie die erforderlichen Anpassungen im städtebaulichen Konzept besprochen. Diese ergeben sich unter anderem aus den Eigentumsverhältnissen sowie den funktionalen Anforderungen insbesondere an das Laufhaus. Um dieses realisieren zu können, werden auch die heutigen Bordellbetreiber in die Planung einbezogen. Im Februar wird die Fachbereichsbeteiligung abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass daraus ebenfalls ein Änderungsbedarf resultieren wird. Schon im Wettbewerbsverfahren war beispielsweise die Lage der geplanten Kita kritisiert worden. Dazu ist im weiteren Verfahren eine Alternative zu entwickeln.

Der Abschluss der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ist notwendige Grundlage für die Durchführung der Programmberatung des Bebauungsplanverfahrens. Um die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie geplant vor der Sommerpause durchführen zu können, ist die Beratung im Planungsausschuss am 14. April und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 15. Mai erforderlich. Entsprechend muss der überarbeitete Entwurf bis Mitte März vorliegen. Ob diese Zeitschiene eingehalten werden kann, hängt daher im Wesentlichen davon ab, wie zügig eine Verständigung über den endgültigen städtebaulichen Entwurf mit allen an der Planung Beteiligten erreicht wird.

Ob die öffentliche Auslegung bereits im 2. Halbjahr 2016 stattfinden kann, hängt ebenfalls von einer Vielzahl von Faktoren ab, insbesondere dem Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Satzungsbeschluss kann frühestens Mitte 2017 erfolgen. Aufgrund der Erfahrungen in anderen Projekten mit vergleichbarer Komplexität erscheint ein Abschluss des Verfahrens frühestens zum Ende des Jahres 2017 jedoch realistischer.

Parallel zum Bauleitplanverfahren ist die weitere Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln über die geplante Ausweitung des Sperrbezirks durchzuführen. Ebenso wichtig zur Vorbereitung der Umsetzung sind liegenschaftliche Aspekte, zum Beispiel der gegebenenfalls erforderliche Tausch von Grundstücken, basierend auf dem städtebaulichen Konzept. Insbesondere muss eine Regelung zu den für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke getroffen werden.

Bereits jetzt – also vor der Fortführung des formalen Bauleitplanverfahrens - sollen die städtebaulichen Ziele der Planung auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert werden. Dazu soll ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden (siehe Vorlage FB 61/0358/WP17). Auf diesem Wege sollen die Planungsziele gesichert werden, um Planungssicherheit schon vor Einleitung des „eigentlichen“ Verfahrens zu erhalten. Ein Aufstellungsbeschluss bietet insbesondere die Möglichkeit, Baugesuche, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingereicht werden, zurückzustellen, falls sie den Planungszielen widersprechen.

Ebenfalls parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Hochbauplanung für die einzelnen Teilbereiche erstellt werden. Zuvor sollte mindestens das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung abgewartet werden, um abschätzen zu können, ob wesentliche Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes erforderlich werden. Entsprechend könnten in der 2. Jahreshälfte die im nächsten Abschnitt beschriebenen architektonischen Qualitätssicherungsverfahren vorbereitet und eingeleitet werden.

Die Erstellung einer konkreten Zeitplanung ist zum jetzigen Zeitpunkt sehr schwierig, da sie von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die nur zum Teil von der Verwaltung beeinflusst werden können. Zur Zeit kann lediglich eine sehr grobe Abschätzung erfolgen, die im weiteren Verfahren fortzuführen ist.

Unter der Maßgabe, dass das Bauleitplanverfahren Ende 2017 abgeschlossen ist, könnten erste Hochbaumaßnahmen in den Bereichen, die heute bereits erschlossen sind, umgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Architekturplanung parallel zur Planaufstellung durchgeführt wird, so dass eine Baugenehmigung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden könnte. Darüber hinaus ist es denkbar, dass auch bereits früher Genehmigungen erteilt werden für Bauvorhaben, die den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entsprechen (auf Basis von § 33 oder § 34 Baugesetzbuch). Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Sollte sich der Bedarf im Bereich des heutigen Parkhauses ergeben, wird der Planungsausschuss in die Entscheidung eingebunden. Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung während des Verfahrens ist der Abschluss des bereits eingeleiteten Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 475, der an diesem Standort ausschließlich ein Parkhaus festsetzt. Das Aufhebungsverfahren wurde auf Wunsch der Politik nicht zum Abschluss gebracht. Die Aufhebung sollte erst vollzogen werden, wenn ein konsensfähiges Konzept für einen Neubau an dieser Stelle vorliegt.

#### Verfahren zur Qualitätssicherung im Hochbau

Das engere Plangebiet zwischen Antoniusstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße besteht aus insgesamt vier Baublocks. Die beiden westlichen nehmen zusammen etwa zwei Drittel des Quartiers ein. Mit Ausnahme der darin befindlichen Baudenkmäler ist hier eine komplette Niederlegung des heutigen Bestands und der Ersatz durch Neubauten vorgesehen. Im Bereich der beiden östlichen Blocks ist hingegen lediglich eine Arrondierung des Gebäudebestands an der Mefferdatisstraße vorgesehen. Die Flächen werden auch zukünftig eine heterogene Eigentumsstruktur aufweisen, während die westlichen Blocks nach heutigem Kenntnisstand im Eigentum einer geringeren Zahl von Personen bzw. Firmen sein werden. Eine Sonderrolle im nordöstlichen Block spielt das dort vorgesehene Laufhaus.

Aufgrund ihrer Lage und der Verknüpfung mit den Hauptfußgängerströmen unterscheiden sich die vier Blocks im Hinblick auf ihre städtebauliche Bedeutung im Kontext der Innenstadt. Die herausragendste Bedeutung hat der südwestliche Block, der im Wesentlichen die Fläche des heutigen Parkhauses einnimmt. Ein weiterer Unterschied zwischen den Blocks besteht in der voraussichtlichen Abfolge der Umsetzung, die unter anderem aus der Flächenverfügbarkeit resultiert, zugleich aber auch aus den

funktionalen Zusammenhängen sowie der zukünftigen Erschließung. Das Laufhaus muss zwingend als erster Bauabschnitt realisiert werden, um überhaupt die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung im westlichen Teil der Antoniusstraße zu schaffen. Aufgrund der beschriebenen Unterschiede zwischen den vier Blocks empfiehlt sich eine differenzierte Herangehensweise bei der Entwicklung der architektonischen Konzeption auf Grundlage des Ergebnisses aus dem Städtebauwettbewerb „Altstadtquartier Büchel“.

Als Mindestanforderung für alle Bauvorhaben schlägt die Verwaltung vor, grundsätzlich eine Beratung im Architektenbeirat sowie eine Vorstellung im Planungsausschuss vorzusehen, um einerseits insgesamt bei der Entwicklung des Viertels ein hohes Qualitätsniveau zu erreichen. Andererseits sollen auf diesem Wege die Vertreter der Politik kontinuierlich in die weitere Planung eingebunden werden.

Darüber hinaus sollte für alle größeren Bauvorhaben durch den jeweiligen Investor mindestens eine Mehrfachbeauftragung zur Sicherung der architektonischen Qualität durchgeführt werden. Für den südwestlichen Block sollte ein Hochbauwettbewerb durchgeführt werden. Auslober sollte der spätere Bauherr sein, da nur auf diesem Wege bei der Auslobung die Verpflichtung zur weiteren Beauftragung eingegangen werden kann. Gegebenenfalls kann dieser Wettbewerb auch auf die südliche Hälfte des Blocks begrenzt werden. Dies ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes festzulegen.

Aufgrund der sehr komplexen Rahmenbedingungen erscheint der Bereich des Laufhauses nicht als geeignet für die Durchführung eines Wettbewerbs. Die Erstellung der Planung sollte in einem Werkstattverfahren unter Beteiligung der Politik, der Verwaltung sowie einem Vertreter aus dem Architektenbeirat entwickelt werden. Es wäre sinnvoll, dass die Planungsleistung einem der Preisträger des Wettbewerbes übertragen wird, da sich die Teilnehmer des Verfahrens bereits mit der sehr speziellen Thematik auseinandergesetzt haben. Ein Vorteil dieser Vorgehensweise wäre unter anderem, dass das Verfahren relativ zügig (nach der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, siehe oben) eingeleitet werden könnte.

Es ist nicht sinnvoll, wenn die Verfahren zur Qualitätssicherung von der Stadt Aachen durchgeführt werden. Stattdessen sollten die Investoren vertraglich zu deren Durchführung verpflichtet werden. Dabei sollte nicht nur die Verfahrensart festgelegt werden, sondern auch die Beteiligung der Politik und der Verwaltung, z.B. durch die Funktion als stimmberechtigte Mitglieder im Wettbewerb bzw. einer Mehrfachbeauftragung.

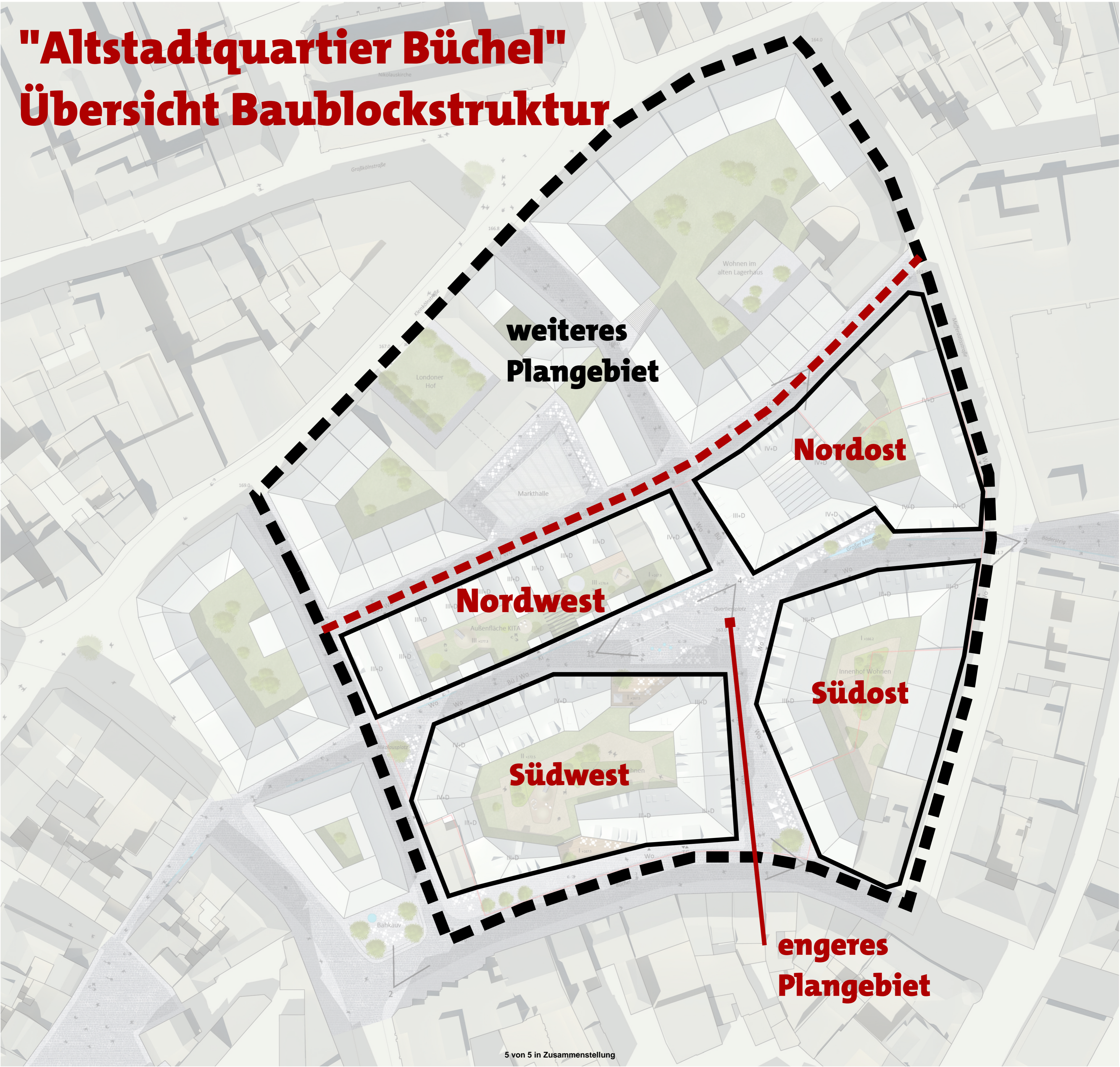
Verfahrensdetails befinden sich derzeit noch in der Abstimmung mit den Investoren. Vor den Sitzungen der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses findet ein weiteres Gespräch zu dieser Thematik statt. Zum Ergebnis wird es einen ergänzenden mündlichen Bericht in den Sitzungen geben.

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan Baublocks

# "Altstadtquartier Büchel"

## Übersicht Baublockstruktur



**weiteres  
Plangebiet**

**Nordost**

**Nordwest**

**Südost**

**Südwest**

**engerer  
Plangebiet**