

Vorlage													
Federführende Dienststelle: Dezernat III Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 62 - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung	Vorlage-Nr: Dez III/0009/WP18 Status: öffentlich Datum: 10.05.2022 Verfasser/in: Dez. III												
Altstadtquartier Büchel – Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss der 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen													
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig													
Beratungsfolge:													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.06.2022</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.06.2022</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.06.2022</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	08.06.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
08.06.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte nimmt den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat den Beschluss der 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen.

Der Planungsausschuss nimmt den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat den Beschluss der 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen.

Der Rat nimmt den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.

Er beschließt die 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen."

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

4-120102-071-2 „Altstadtquartier Büchel“

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	120.000	120.000	50.000	50.000	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1 Kurzfassung

Die im Juli 2019 wieder aufgenommenen vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße/Mefferdatisstraße werden mit dieser Vorlage zum Abschluss gebracht. Ergebnis ist die Empfehlung, die bestehende, weite Teile der Innenstadt umfassende Sanierungssatzung „Innenstadt“ im Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ zu ändern und dort weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente anzuwenden.

Der vorliegende Abschlussbericht umfasst die sanierungsrechtliche Bewertung des untersuchten Gebiets und leitet den räumlichen Umgriff und die Erforderlichkeit der empfohlenen Instrumente her. Dazu wurden in den letzten zwei Jahren eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die Sanierungsziele konkretisiert, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen erhoben und geprüft, welche weiteren planerischen Instrumente zum Erreichen der Ziele zur Verfügung stehen. Die vorbereitenden Untersuchungen und die vorgeschlagenen Instrumente bilden dabei Bausteine in der Gesamtentwicklung des Altstadtquartiers Büchel.

Die empfohlene Änderung im Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ umfasst weite Teile des Untersuchungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen und ist in zwei Teilbereiche differenziert:

- Für den **Teilbereich 1** (ca. 2 ha mit den Entwicklungsschwerpunkten Parkhausgrundstück und Antoniusstraße) wird ein Sanierungsverfahren im sogenannten Vollverfahren bzw. umfassenden Verfahren nach den Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) empfohlen. Dies umfasst auch die Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 f BauGB;
- Für den **Teilbereich 2** (ca. 0,27 ha mit den zur Großkölstraße orientierten Grundstücken) der Beibehalt des bestehenden vereinfachten Verfahrens, ergänzt um die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 f BauGB;
- Für die **übrigen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke** (die nach Westen zum oberen Ast der Straße Büchel orientierten Grundstücke) sind keine weitergehenden sanierungsrechtlichen Instrumente erforderlich, so dass sie außerhalb der vorgeschlagenen Änderung verbleiben.

Eine weitere Erläuterung der sich daraus ergebenden Auswirkungen und Rechtsfolgen finden Sie hier unter Punkt 4 und im Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 9.

2 Überblick über die Planungen im Gebiet und bisheriges Verfahren

Am 11.07.2019 wurde der erstmals am 13.02.2014 gefasste Einleitungsbeschluss für eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB für das Altstadtquartier Büchel erneuert. Seitdem wurde die Quartiersentwicklung planerisch und operativ weiterbetrieben – hervorzuheben sind hier:

- Die laufende, im vereinfachten Verfahren durchgeführte Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, welche das Altstadtquartier Büchel als Schwerpunktbereich ausweist;

- Die Bauleitplanung in Gestalt des Bebauungsplans 999 mit der Neufassung seiner planerischen Ziele im August 2020, dem Beschluss über die Offenlage für den einen Teilbereich beinhaltenden Bebauungsplan 999A Antoniusstraße im Januar 2021, den für diesen am 02.12.2021 erfolgten erneuten Offenlagebeschluss und den für diesen am 12.05.2022 vorgesehenen Satzungsbeschluss;
- Die politische Entscheidung für das städtebauliche Konzept „Wiese“ am 15.04.2021 auf der Grundlage der um den Jahreswechsel 2020/2021 durchgeführten Planungswerkstatt und die Beschlüsse zur städtebaulichen Rahmenplanung im Januar, März, April und (geplant) Mai 2022;
- Die Übernahme von Quartiersentwicklungsaufgaben durch die städtische Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (SEGA) mit der Umsetzung des Stadtmacher*innenprozesses ab Mai 2020, dem Abbruch des Parkhauses und ihrem Beitrag zur laufenden Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung.

Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit den oben genannten Planungen in den folgenden Planungsschritten:

- 11.07.2019: Beschluss über die Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Vorlage FB61/1239/WP17), in der Folge Ausschreibung und Beauftragung der Durchführung
- Sommer/Herbst 2020 Bestandsaufnahme und Fachbereichsbeteiligung
- November 2020 bis Anfang 2021: Erstmalige Eigentümerbeteiligung
- 02.12.2021 Sachstandsbericht und Beschluss über die vorläufigen Sanierungsziele (vgl. Vorlage DezIII/0005/WP18)
- Dezember 2021 bis Anfang 2022: Beteiligung der Betroffenen und erneute Eigentümerbeteiligung

Die Ergebnisse dieser Schritte sind dem beigefügten Abschlussbericht zu entnehmen.

3 Sanierungsziele

Die empfohlene Sanierungsmaßnahme im Gebiet Altstadtquartier Büchel ist Teil einer Gesamtentwicklung und erforderlich, um wesentliche bereits beschlossene Ziele zu erreichen oder weiterzuentwickeln. Sie zielt stärker noch als die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts darauf ab, dass neben den hohen und konzentrierten öffentlichen Investitionen auch Private ihren Beitrag zum Gelingen leisten.

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Altstadtquartier Büchel zu einem vollwertigen Teil der Aachener Altstadt. Schwerpunkte dabei sind die Neuordnung der Antoniusstraße und die Neuentwicklung der südlich angrenzenden Flächen unter dem Leitgedanken der „Wiese“.

Die Sanierungsziele gliedern sich in die allgemeinen Sanierungsziele:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen;

- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen;
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen;
- Sicherung der Wohnfunktion;
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration;
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen;

und die spezifischen/teilräumlichen Sanierungsziele für die folgenden Teile:

- Großkölustraße
- Kleinkölustraße
- Mefferdatisstraße
- Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück
- Antoniusstraße: Westlicher Teil und Kopfbauten zur Mefferdatisstraße
- Antoniusstraße: Mittlerer Teil
- Antoniusstraße: Ostteil ohne Kopfbauten zur Mefferdatisstraße

Details sind dem Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen, Kapitel 3, zu entnehmen.

4 Instrumente und Rechtsfolgen

Für die verschiedenen Teilbereiche ergeben sich unterschiedliche Rechtsfolgen:

Für den **Teilbereich 1** im Sanierungsverfahren im sogenannten Vollverfahren bzw. umfassenden Verfahren nach den Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) entstehen die folgenden Rechtsfolgen:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen
- Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 und 2 i.V. mit § 145 BauGB (Erläuterungen siehe unten)
- Preisprüfung durch die Gemeinde
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB

Für den **Teilbereich 2** (ca. 0,27 ha mit den zur Großkölustraße orientierten Grundstücken) der Beibehalt des bestehenden vereinfachten Verfahrens, ergänzt um die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 und 145 BauGB

- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:
 - die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben.
Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,
 - die Beseitigung baulicher Anlagen,
 - die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art) sowie
 - den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

- Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:
 - die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
 - die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: BauGB § 144 Abs. 2, Nr. 2),
 - den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
 - die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
 - die Teilung eines Grundstücks.

Für die übrigen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke (die nach Westen zum oberen Ast der Straße Büchel orientierten Grundstücke) sind keine weitergehenden sanierungsrechtlichen Instrumente erforderlich, so dass sie außerhalb der vorgeschlagenen Änderung verbleiben.

5 Kosten

Das Altstadtquartier Büchel wird gemeinsam von der Stadt Aachen und der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen mbH und Co. KG (SEGA) entwickelt.

Auf Seiten der Stadt Aachen sind die voraussichtlich entstehenden Kosten im Rahmen der fortzuschreibenden Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ abgebildet, in dem das Altstadtquartier Büchel nach wie vor einen räumlichen Schwerpunkt bildet. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße-Mefferdatisstraße wurde eine auf das Teilgebiet Altstadtquartier Büchel bezogene Kosten- und Finanzierungsübersicht ergänzt. Auf Seiten der SEGA sind die für ihre Aufgaben voraussichtlich notwendigen Mittel in ihrem Wirtschaftsplan dargestellt.

Allein durch den Verfahrenswechsel des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ im Teilgebiet Altstadtquartier Büchel ändert sich auf der Ausgabenseite zunächst nichts. Lediglich für die Erfüllung der neuen hoheitlichen Aufgaben erscheint eine zusätzliche externe Beratung erforderlich. Die dafür voraussichtlich anfallenden Kosten sind wie oben dargestellt im städtischen Haushalt hinterlegt. Auf der Einnahmenseite sind in der Zukunft bei Abschluss und Abrechnung des Sanierungsgebiets Einnahmen aufgrund der Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen zu erwarten.

Die sanierungsbedingten Aufwendungen sind derzeit noch nicht abschließend festzustellen. Ihnen werden zum Abschluss des Sanierungsverfahrens die im Teilbereich 1 abzuschöpfenden sanierungsbedingten Wertsteigerungen gegenüberstehen. Unter Berücksichtigung der derzeit absehbaren Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen sowie der zu erwartenden Wertentwicklungen einzelner Flächen ist fraglich, ob die sanierungsbedingten Wertsteigerungen die sanierungsbedingten Aufwendungen auszugleichen vermögen.

Zusätzlich zu den veranschlagten Kosten entsteht das grundsätzliche, zum aktuellen Zeitpunkt nicht näher bestimmbare Kostenrisiko, dass Grundstückseigentümer aufgrund versagter Sanierungsgenehmigungen und daraus entstehender wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ein Übernahmeverlangen ihres Grundstücks gegenüber der Stadt Aachen geltend machen können. In diesen Fällen wäre im Einklang mit den kommunalrechtlichen und vertraglichen Regeln und vorbehaltlich der entsprechenden jeweiligen Gremienbeschlüsse ein Grunderwerb aus den allgemein dafür vorgesehenen Mitteln der Stadt oder der SEGA erforderlich.

6 Ausblick

Die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel erfolgt gemeinschaftlich durch die Stadtverwaltung und die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA), die dazu bei ihrer Gründung mit einem Quartiersentwicklungsauftrag versehen wurde und Eigentümerin wesentlicher Schlüsselgrundstücke für die Gesamtentwicklung ist.

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts liegen dabei bei der Stadt selbst. Da die den beschriebenen sanierungsrechtlichen Instrumenten unterliegende Fachlichkeit innerhalb der Verwaltung neu aufgebaut wird, greift die Stadt auf externe Beratung durch praxiserfahrene kommunale Dienstleister zurück.

Ziel ist es, den durch die laufenden Planungen ausgelösten Veränderungsbedarf der Betroffenen im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen. Das sanierungsrechtliche Instrumentarium ermöglicht einen

hohen Grad an Kooperation – so kann dabei zum Beispiel auf öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zurückgegriffen werden.

Die im gesamten Altstadtquartier Büchel erprobte Kultur des Dialogs soll auch bei der Durchführung der Sanierung weitergeführt werden.

Anlage/n:

1. 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel"
2. Räumliche Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets und Flurstücksliste als Bestandteil der 1. Änderungssatzung
3. Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße-Mefferdatisstraße
4. Anlagen zum Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße-Mefferdatisstraße