

Protokollauszug

Sitzung des Planungsausschusses vom 11.09.2025

Zu Ö 15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -; hier:

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss
 ungeändert beschlossen
 FB 61/1115/WP18

Herr Beus moniert die Höhe des geplanten Parkhauses. Darüber könne das Boxgrün aufgrund des fehlenden Abstands der Bebauung zu diesem nicht erhalten werden. Er kritisiert außerdem die ausgesparte Ecke im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans. Diese müsste aus seiner Sicht neu geplant werden.

Herr Baal äußert, dass das Verfahren zu früh gestartet worden sei, da relevante Grundstücke gar nicht zur Verfügung standen. Er glaubt nicht, dass ein besserer Stand erzielt werden kann, wenn das Verfahren neu gestartet werde.

Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich, **2** Gegenstimmen

Anlage 1 Entwurf 2025-08-21final geschwärzt

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 Südstraße/ Mariabrunnstraße

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen und Frau
Stadtbaurätin Frauke Burgdorff -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

Luisenhöfe GmbH

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nachfolgend - **Vorhabenträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 Südstraße/ Mariabrunnstraße.

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat im Interesse der Neubebauung des Plangebiets mit den Grundstücken Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstücke 1333, 1214, 1518, 643 (teilweise), 916 (teilweise), 918 (teilweise), 1213 (teilweise), 1508 (teilweise) und 1532 im Februar 2019 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt geschlossen und am 24.10.2018 beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 – Südstraße / Mariabrunnstraße - eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Aachen-Mitte und umfasst den nördlichen Teil des Blockinnenbereichs zwischen

Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße. Es umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstücke 1333, 1214, 1518, 643 (teilweise), 916 (teilweise), 918 (teilweise), 1213 (teilweise), 1508 (teilweise) und 1523 (teilweise). Es umfasst eine Fläche von ca. 14.640 qm.

Anlass der Planung sind die städtebauliche Neuordnung und die Nutzung des Potenzials einer untergenutzten Fläche in einem zentral in der Innenstadt gelegenen Bereich, insbesondere mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen.

Die gestalterische Umsetzung des Vorhabens wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt.

Es erfolgt eine Umstrukturierung des Blockinnenbereiches in Form von Wohnbebauung (mit einem Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 36 % der Gesamtwohnfläche entsprechend der Regelung in § 6 Abs. 1), einer 5-zügigen Kindertagesstätte und untergeordnet einer nicht störenden gewerblichen Nutzung. Die gewerbliche Nutzung ist ausschließlich auf der westlichen Seite des Werkhofs und im Bunker vorgesehen sowie in Form einer Kindertagesstätte im südwestlich gelegenen Gebäude. Der seit vielen Jahrzehnten leerstehende, denkmalgeschützte Bunker wird einer neuen Nutzung zugeführt und durch einen Aufbau erweitert. Die Nutzungsänderung und Aufstockung des Bunkers wird auf Basis des Siegerentwurfs eines Architekturwettbewerbs umgesetzt.

Die städtische Grünfläche hinter den Häusern Boxgraben 59-61 (Parzelle 1333) wird als naturnahe Grünfläche erhalten und bleibt öffentlich zugänglich.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Boxgraben, im Osten durch die Südstraße und im Westen durch die Mariabrunnstraße eingefasst. Nach Süden wird das Gebiet durch städtische Grundstücke mit mehreren Kitas, einer Grundschule und einem öffentlichen Spielplatz („Werk-Kunst-Hof“) begrenzt. Über das bestehende Parkhaus an der Mariabrunnstraße erfolgt die Erschließung für den Kfz-Verkehr in die zu errichtende Tiefgarage unterhalb des Werkhofs. Eine oberirdische Zufahrt des Blockinnenbereiches ist für den motorisierten Individualverkehr wie beispielsweise Pkw, Lkw oder Motorräder nicht zulässig. Nur Rettungsfahrzeuge und der Größe nach geeignete Fahrzeuge zur Abfallentsorgung bzw. Anlieferverkehr haben Zufahrt ins Quartier über die Mariabrunnstraße und eine durch die Vorhabenträgerin nach Maßgabe von § 17 anzulegende Zuwegung. Auch notwendige Befahrungen beispielsweise für Umzüge sind möglich. Zudem sind oberirdisch ein Behindertenstellplatz sowie ein Bedarfsparkplatz zur Kita-Anlieferung vorgesehen. Für Lieferdienste und Services werden feste Andockpunkte an den Blockrändern geplant. Die Entwässerung des Plangebietes (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Südstraße zur Abwasserreinigungsanlage Aachen-Soers.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den städtebaulichen Entwurf (Gebäudeplanung) die Vorplanung erstellt (Leistungsphasen 1 und 2 gem. § 34 HOAI). Die Erbringung der weiteren Leistungsphasen (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) nach dem Satzungsbeschluss kann zu geringfügigen Anpassungen der Planung führen (z.B. aus statischen oder konstruktiven Gründen). Dies kann sich in geringfügigem Maß auch auf die Zahl der Wohnungen der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans veröffentlichten Gebäudeplanung auswirken.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

Inhalt

§ 1	Bestandteile des Vertrages	4
§ 2	Gegenstand des Vertrages.....	4
TEIL A – VORHABEN		4
§ 3	Bauvorhaben	4
§ 4	Durchführungsverpflichtung.....	5
§ 5	Fristenregelung	5
§ 6	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	6
§ 7	Energieversorgung (z.B. PV-Anlage, Fernwärme, Effizienzhaus etc.)	7
§ 8	Kindertagesstätte	7
§ 9	Kinderspielflächen	7
§ 10	Umweltbelange.....	8
§ 11	Dienstbarkeiten und Baulasten.....	12
§ 12	Fassadengestaltung	12
§ 13	Mobilitätskonzept.....	12
§ 14	Maßnahmen gegen nutzungsbedingte Schwingungen / Erschütterungen im Parkhaus	14
§ 15	Umsetzungspflicht des Wettbewerbsergebnisses für die Bunkerumnutzung	14
§ 16	Entwässerung.....	15
§ 17	Erschließung des Blockinnenbereichs.....	16
§ 18	Organisatorische Anforderungen der Abfallentsorgung.....	16
TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN		17
§ 19	Sicherheitsleistungen	17
§ 20	Vertragsstrafen	18
§ 21	Kostentragung	18
§ 22	Haftungsausschluss und Bestätigung	18
§ 23	Abtretung von Forderungen.....	18
§ 24	Rechtsnachfolge.....	18
§ 25	Kündigungsrecht	19
§ 26	Salvatorische Klausel	19
§ 27	Wirksamwerden	19

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind: **[Die Nummerierung der Anlage ist abschließend noch anzupassen.]**

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und Begründung (**Anlagen 2 a – c**),
- c) Schematische Ansichten / Schnitte (**Anlage 3**)
- d) Wohnflächen Wohnungsmix (**Anlage 4**)
- e) Freiflächenpläne (Erdgeschoss und Dachflächen) (**Anlage 5 a-b**)
- f) Entwurfsbeschreibung Freiflächenplanung (**Anlage 6**)
- g) Baubilanzplan (**Anlage 7**)
- h) Checkliste Klimaschutz (**Anlage 8**)
- i) Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage X)
- j) Mobilitätskonzept (**Anlage 10**)
- k) Fassadengestaltung Kalde-Gelände (**Anlage 11**)
- l) Siegerentwurf Bunker Südstraße (**Anlage 12**)
- m) Skizze Aufstellflächen Abfallbehälter (**Anlage 13**)
- n) Belichtungsgutachten

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Realisierung des geplanten Vorhabens
 - b) die Regelung der Fristen
 - c) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele
 - d) die Regelung der Kostentragung
 - e) die Regelung von Vertragsstrafen
 - f) die Stellung von Sicherheiten
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

TEIL A – VORHABEN

§ 3 Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in vorwiegend viergeschossiger Bebauung mit ca. 166 Wohneinheiten in kompakter Bebauung, davon bezogen auf die Gesamtwohnfläche ca. 36% öffentlich geförderter Wohnungsbau, einer 5-zügigen Kindertagesstätte und einer verträglichen, gewerblichen Nutzung. Die gewerbliche Nutzung ist im Wesentlichen auf der westlichen Seite des Werkhofs und im Bunker vorgesehen. Der seit vielen Jahrzehnten leerstehende, denkmalgeschützte Bunker wird insgesamt einer neuen Nutzung zugeführt. Die Nutzungsänderung des Bunkers wird auf Basis des Siegerentwurfs eines Architektenwettbewerbs in Abstimmung mit der Denkmalpflege umgesetzt. Von den insgesamt 107 erforderlichen PKW-Stellplätzen werden 102 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Werkhofs errichtet. Ein weiterer Stellplatz entsteht

oberirdisch. Für 4 Stellplätze wird eine Ausgleichszahlung vereinbart. Es werden insgesamt 717 Fahrradabstellplätze errichtet, davon 516 in den Untergeschossen bzw. in den Erdgeschossen der Wohnhäuser, in der Tiefgarage und dem Bunker. Weitere Fahrradbügel werden vor der Kita sowie an unterschiedlichen Stellen im Freiraum angelegt, wobei 48 Fahrradabstellplätze überdacht werden. Die drei Standorte für die Errichtung von Pedelec-Verleihstationen werden öffentlich zugänglich ebenfalls im Freiraum eingerichtet.

Die Gestaltung der Frei- und Grünräume wurde in einem Freiflächenplan konkretisiert.

Alle Gebäude besitzen begrünte Flachdächer, teils mit Solarenergienutzung, teils mit Nutzgärten.

Die Umsetzung des Vorhabens wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf Grundlage der von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planunterlagen zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens, inklusive der Umnutzung und Aufstockung des Bunkers auf Basis des Siegerentwurfs eines architektonischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2022 und der Integration des Boxparks als eine öffentlich zugängliche, naturnahe Grünfläche in das Gesamtvorhaben, nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 und den Bestimmungen dieses Vertrages.

§ 5 Fristenregelung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 einen ersten vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) für einen Teil des in § 3 genannten Vorhabens bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen oder in seinem Auftrag einreichen zu lassen. Der vollständige prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für den letzten Bauabschnitt des in § 3 genannten Vorhabens bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht ist spätestens 48 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 einzureichen. Die Stadt ist berechtigt in den laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einzufordern, die Voraussetzungen für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Zustellung der ersten Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben mit dem Aushub zu beginnen oder in seinem Auftrag beginnen zu lassen. Mit dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau darf jedoch nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden.
- (3) Das Gesamtvorhaben im Plangebiet muss innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 993 fertiggestellt sein.
- (4) Die Stadt Aachen wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit deren Nichteinhaltung auf Umständen beruht, die durch höhere Gewalt (z.B. Lieferschwierigkeiten aufgrund von Marktumständen etc.) oder sonstige unvorhersehbare und vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Umstände (z. B. Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigungen etc.) verursacht werden. Die Entscheidung über eine Fristverlängerung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt Aachen und setzt einen entsprechenden Nachweis voraus.
- (5) Werden die vorgenannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, nicht eingehalten, wird die Stadt Aachen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine eventuelle Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfen und gegebenenfalls von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 36 v. H. der Gesamtwohnfläche in Anwendung der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung von mindestens 50 % für die Einkommensgruppe A. Innerhalb des Vorhabens von insgesamt 166 Wohneinheiten werden insgesamt 49 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau hergestellt. Davon 2- Zimmerwohnungen in 28 Wohneinheiten, 3- Zimmerwohnungen in 9 Wohneinheiten, 4- Zimmerwohnungen in 8 Wohneinheiten und 5- Zimmerwohnungen in 4 Wohneinheiten. Sollte es auf Grund statischer bzw. konstruktiver Veränderungen oder nach Abstimmung mit den Behörden zu Anpassungen des Wohnungsgemenges kommen, so sind diese Anpassungen zwingend mit der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration abzustimmen.
- (2) Auf die Regelung Nr.2.4.3 der Richtlinie Öffentliches Wohnen in der jeweils aktuell gültigen Fassung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird ausdrücklich hingewiesen. Hiernach ist zur Schaffung und zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass
 - ab 50 Wohnungen höchstens 90 % der Wohnungen,
 - ab 100 Wohnungen höchstens 80 % der Wohnungen und
 - ab 200 Wohnungen höchstens 70 % der Wohnungen mit Zweckbindung öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist.Insofern sind im Rahmen des Vorhabens 16 der öffentlich geförderten Wohneinheiten für die Einkommensgruppe B abzubilden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, einen prüf- und genehmigungsfähigen Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen, spätestens mit Erhalt der Baugenehmigung, zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen A 63 - Amt für Bauaufsicht u. Wohnraumförderung - wohnraumfoerderung@staedteregion-aachen.de einzureichen. Es empfiehlt sich, den Bau- und Förderantrag parallel zu stellen, da erst mit erteilter Baugenehmigung eine Bewilligung der Fördermittel erfolgt.
- (4) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt Aachen - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – abgestimmte Wohnungsgemenge **gem. Anlage 4**, aus dem sich der Umfang des zu erstellenden Wohnraums (in qm) ergibt (vgl. Abs. 1) der der in der Baugenehmigung ausgewiesenen Gesamtwohnfläche entsprechen muss.
 - b) Der Vorhabenträger zahlt an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € je qm. Unter Zugrundelegung der aktuellen Planungen beträgt die Vertragsstrafe demzufolge maximal €. Erst wenn es bei der Realisierung des Bauvorhabens aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Wohnfläche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach Absatz 3 kommt (größer 3%), ist die Stadt berechtigt, eine nach den vorgenannten Regelungen ermittelte Vertragsstrafe zu fordern. Unterschreitungen von bis zu 3% bleiben

unberücksichtigt; Unterschreitungen der Flächen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu verantworten hat (z.B. Änderungsaufgaben der Stadt oder der Förderanstalt etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

- (5) Alle Regelungen, die den „öffentlich geförderten Wohnraum“ betreffen, müssen soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt ist, grundsätzlich mit der im Konsens stehenden, zum Zeitpunkt der Förderzusage gültigen Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen vereinbar sein. Änderungen und Ausnahmen können vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKDB NRW) zugelassen werden. Ansprechpartner ist die Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen.

§ 7 Energieversorgung

- (1) Die Vorhabenträgerin lässt das Vorhaben an das Fernwärmenetz anschließen, sofern es nicht die Gewährung von Fördermitteln / die Erteilung einer Zertifizierung beeinträchtigt.
- (2) Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe von XXXXX € für den Fernwärmeanschluss von der Vorhabenträgerin zu erheben.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Installation und zum dauerhaften Betrieb von Photovoltaikanlagen gemäß Punkt 6 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 993.

§ 8 Kindertagesstätte

- (1) Die öffentliche Jugendhilfeplanung weist auf den Bedarf einer fünfzügigen Kindertageseinrichtung (KiTa) hin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Bereich des nördlichen Teils des Blockinnenbereichs zwischen Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – eine fünfzügige Kindertagesstätte einschließlich Außengelände zu planen und zum Betrieb einer Kindergartenstädte geeignet zu errichten. Dabei sind die durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) geforderten Flächengrößen und die Vorgaben des Planungsleitfadens der Stadt Aachen Stand 04/2024 nebst der durch die Vorhabenträgerin benannten Abweichungen zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung sowie das zugehörige Außengelände nach Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung an einen öffentlichen Träger im Sinne von § 25 Abs. 1 KiBiz NRW zu vermieten.

§ 9 Kinderspielflächen

- (1) Gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind in Neubaugebieten öffentliche Kinderspielflächen nach den im Beschluss festgelegten Berechnungsmaßstäben zu schaffen. Demnach sind 10 qm öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, so dass pro Wohnung 20 qm öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die für den Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. Da sich direkt südlich des Plangebietes der öffentliche Spielplatz „Werkkunsthof“ befindet, der von den Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden kann, reduziert sich die Größe der zu schaffenden Spielplatzfläche um 50% auf 10 qm je Wohneinheit, wobei der Spielplatzbedarf finanziell abgelöst werden kann.

- (2) Die Ausgleichszahlung zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielflächen errechnet sich – in Abhängigkeit von der Anzahl der zu berücksichtigenden Wohneinheiten – nach folgender Formel: Ausgleichsbetrag = Anzahl der zu berücksichtigenden WE X 10 qm X ■■■ €/qm X 80 %. Nach aktuellem Planstand ist von 64 zu berücksichtigenden WE mit mindestens 50 qm auszugehen, so dass sich ein Ausgleichsbetrag von ■■■ € errechnet (64 WE X 10 qm X ■■■ €/qm X 80 % = ■■■ €). Die Ausgleichszahlung wird durch eine Bürgschaft gesichert). Die Verpflichtung zur Herstellung von Kleinkinderspielflächen nach der derzeit gültigen Landesbauordnung NRW bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Ermittlung der Ausgleichszahlung beruht auf dem aktuellen Planungsstand und 64 zu berücksichtigenden Wohneinheiten. Für den Fall, dass es zu einer Umplanung des Vorhabens kommen sollte, welche eine Änderung des Spielflächenbedarfs zur Folge hat, behält sich die Stadt eine Neufestsetzung der Ausgleichszahlung nach den Vorgaben des o.g. Ratsbeschlusses vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in diesem Fall den angepassten Pauschalbetrag entsprechend der Zahlungsmodalitäten des Absatzes 4 zu zahlen.
- (4) Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht und Zahlungsaufforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –.
- (5) Der Ausgleichsbetrag wird durch eine Bürgschaft gesichert. Die Bürgschaft wird nach Eingang des Ausgleichsbetrages bei der Stadt zurückgereicht. Falls die Zahlung des Ausgleichsbetrages in voller Höhe bereits vor Bürgschaftsgestellung erfolgt, entfällt die Pflicht zur Gestellung einer Bürgschaft.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung städtischer öffentlicher Kinderspielflächen und öffentlichen Grünflächen sowie zum Spielen frei gegebener Schulhöfe zu verwenden.

§ 10 Umweltbelange

(1) Schutzgut Tier

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind sämtliche im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (**Anlage X**) - Bauvorhaben Luisenhöfe, Stadt Aachen (Büro Kreutz, 2020) beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen verbindlich umzusetzen. Mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen sind die erforderlichen Ersatzquartiere für Fledermäuse im Vorfeld abzustimmen und nach Ausführung im Rahmen einer Abnahme vor Ort nachzuweisen.

(2) Schutzgut Pflanzen

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in den Ziffern 8 (8.1, 8.2, 8.3, 8.4) sowie Hinweis 7 der schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sowie den Vorgaben der Anlagen (Freianlagenplan, Baumbilanzplan, Grünplanung Dachflächen) in enger Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt. Die Pflanzlisten inkl. der Pflanzqualitäten sind dementsprechend einzuhalten.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die privaten Freianlagen eine Ausführungsplanung durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung 36/200 - abzustimmen. Die Vorgaben der Freianlagenpläne (**Anlage 14**) sind Grundlage der Planung. Eine Abnahme der privaten Freianlagen ist nach Fertigstellung mit der Stadt - dem Fachbereich 36/200 und

dem Fachbereich 61 vorzunehmen. Die Maßgaben der Ausführungsbestimmungen zu den Grünanlagen sind zu beachten.

- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zuvor mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge- / Grünplanung - abzustimmen. Anschließend wird sie die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN-Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) durch eine Fachfirma ausführen lassen.

Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn anzuzeigen.

Nach Durchführung der Pflanzarbeiten ist ein Abnahmetermin mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu beseitigen. Anschließend beginnt die von der Vorhabenträgerin zu übernehmende 3-jährige Anwuchspflege für die Ersatzbäume.

Nach Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege erfolgt eine erneute gemeinsame Abnahme der Ersatzbäume durch die Vertragsparteien. Die Freianlagen mit allen Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten dementsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (R/SBB / Neue Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.

- e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme der letzten Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- f) Bei Nichterfüllung der Umsetzung der geforderten **Freianlagenplanung (Anlage 12) lit. a) bis f)** ist die Stadt berechtigt eine Vertragsstrafe in Höhe von XXXXXX € von der Vorhabenträgerin zu erheben. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

- g) 6 Ersatzbäume können nicht im Plangebiet gepflanzt werden und sind auf eigenen Flächen der Vorhabenträgerin im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzung wird auf dem Flurstück Schloss-Rahe-Straße 15, 52072 Aachen, Flur 33, Flurstück Nr 3121 vorgenommen. Die Forderung für die Ersatzbaumpflanzungen werden durch eine Bürgschaft in

Höhe von [REDACTED] € besichert ([REDACTED]). Die Bürgschaftsrückgabe erfolgt nach Mängelfreie Abnahme der Ersatzpflanzung durch die Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt.

- h) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Dachflächen von Tiefgaragen gem. Ziffer 8.4 der schriftlichen Festsetzungen und **gemäß dem Plan Grünplanung Dachfläche** herzustellen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn (**Anlage X**)).
- i) Die Vorhabenträgerin lässt eine Dokumentation inkl. Fotodokumentation bzgl. der Ausführung der Dachbegrünung sowie der Tiefgaragenbegrünung erstellen, aus der u.a. die Mächtigkeit des Substrats hervorgeht. Die Dokumentation ist an die Stadt - den Fachbereich Klima und Umwelt, Fachbereich 36/200 zu übergeben.
- j) Bei Nichterfüllung der Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Dachflächen von Tiefgaragen lit. i) bis j) ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € vom Vorhabenträger zu erheben.
Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- k) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mögliche Flächen für eine dauerhafte bodengebundene Fassadenbegrünung in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt, Fachbereich 36/200, zu eruieren und im Plangebiet vorzusehen. Fassadenbegrünungen sind vornehmlich an süd-west ausgerichteten Fassaden vorzunehmen, ggf. auch mit Rankhilfen für nicht selbstklimmende Kletterpflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- l) Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen vom 14.11.2018 sowie der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 04.09.2017 bleiben unberührt. Insbesondere bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen kann die Stadt bestimmte Maßnahmen im Rahmen der Baumschutzsatzung zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz des Baumbestandes anordnen.

(3) Schutzgut Mensch

- a) Um den zukünftig dort lebenden und arbeitenden Menschen gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, sind Fenstergrößen (Breiten und Höhen) gem. dem Belichtungsgutachten der Fa. Peutz (**Anlage x**) auszuführen.
- b) Bei der Erstellung des Gebäudes sowie der Tiefgarage und Stellplatzanlagen ist zu gewährleisten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchVO eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

(4) Schutzgut Boden und Altlasten

- a) Vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, sind ein Bodenschutzkonzept und ein Bodenschutzplan unter Berücksichtigung der DIN 19639 sowie der DIN 18915 und 19731 zu erstellen und mit der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Vorgaben des Konzepts sind bei allen Maßnahmen, die den Boden betreffen, im Plangebiet einzuhalten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung und zur Kostentragung der Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639.

- b) Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der von der Vorhabenträgerin zu beauftragen und der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.
- c) Auf den späteren offenen Bodenflächen ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. §§ 6-7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. § 6 Abs. 1 BBodSchV regelt die allgemeinen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, u.a. im Rahmen der Rekultivierung, der Wiedernutzbarmachung, des Landschaftsbaus, der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Folgenutzung und der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Nach § 6 Abs. 5 BBodSchV sind die Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen nach den nachfolgenden Vorschriften zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist (Anlage 1 Tab 1 und 2 BBodSchV). Die nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Pflichtigen müssen das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 m³ der zuständigen Behörde **mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme** unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzeigen (s. § 6 Abs. 8 BBodSchV).

Dies ist durch den Lieferanten zu belegen und der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Unter der Voraussetzung, dass diese Überdeckung eingehalten wird, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben vorzulegen. Es ist darzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

- d) Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich die Stadt - die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.
 - e) Für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.03.2025 (GV NRW S. 288) ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der GewAbfV getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der Stadt – der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt auf Verlangen vorzulegen.
- (5) Schutzgut Kulturgüter

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Stadt -der Unteren Denkmalbehörde- anzuzeigen.

§ 11 Dienstbarkeiten und Baulasten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten auf den Grundstücken des Vorhabenträgers bzw. der Nachbargrundstücke dauerhaft zu sichern. Diese Dienstbarkeiten müssen vor Erteilung der Baugenehmigung eingetragen sein.
- (2) Für die Teilflächen des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Hochgarage und Magistrale- sind bereits entsprechende Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.
- (3) Für eine Teilfläche des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Magistrale- (s. Anlage xx), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin darüber hinaus zur Anlage und fortdauernden Unterhaltung einer Zuwegung ins Plangebiet (s. näher § 17 Abs. 4). Die Berechtigung dazu muss durch Eintragung einer unbefristeten Dienstbarkeit sowie Baulast dauerhaft gesichert werden. Die Eintragung der Dienstbarkeit muss vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 notariell beglaubigt sein. Die Baulast muss vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 eingetragen sein.
- (4) Für die Teilflächen des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Hochgarage und Magistrale- verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Sicherstellung der Erschließung und zur Herstellung eigentumsgleicher Verhältnisse, Voratsbaulasten einzutragen. Die Voratsbaulasten müssen vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 eingetragen sein.

§ 12 Fassadengestaltung

Im Bereich des Werkhofs ist in Anlehnung an die Gebäude der ehemaligen Firma Kalde eine „Werkhof-Atmosphäre“ zu erzeugen, die die architektonischen Elemente sowie die Fassadenbegrünung der entfallenden Fabrikgebäude aufgreift. Als prägendes Fassadenmaterial ist Backstein oder Klinkerverblendung in Übereinstimmung mit den statischen und energetischen Anforderungen zu verwenden.

Die Fassaden an der Grenze zum Grundstück Südstraße 16-18 (Parzellen 1524 und 862) sind mit Fenstern zu versehen (keine geschlossene Wand).

§ 13 Mobilitätskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt, Fachbereich 68/ (Abteilung Mobilität und Verkehr) das Mobilitätskonzept (**Anlage 10**) nach Maßgabe der folgenden Absätze umzusetzen.
- (2) Car-Sharing-Angebote

Es werden fünf Car-Sharing Fahrzeuge für die nicht öffentliche, sondern quartiersinterne Nutzung zur Verfügung gestellt. Eine Zugänglichkeit der Nutzung muss für alle Quartiersnutzende barrierefrei gestaltet sein. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.

(3) Sharing-Angebote- Bike

- a. Es werden mindestens drei neue Pedelec-Stationen hergestellt. Jede der öffentlichen Bike-Sharing-Stationen besteht aus je 12 Einstellplätzen (mit 6 Fahrrädern und 6 freien Plätzen) für Pedelecs. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.
- b. Zusätzlich sind 8 Lasten-Pedelecs für die nicht öffentliche, sondern quartiersinterne Nutzung zur Verfügung zu stellen. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.

(4) Job-Tickets

Für die gewerblichen Nutzungen sind beim regionalen Nahverkehrsunternehmen durch den Bauherrn Job-Tickets zu erwerben. Der Betrag von [REDACTED] € für die Aussetzung von 17 Stellplätzen muss innerhalb von zehn Jahren ab Beginn der Maßnahme vollständig für den Erwerb von Job-Tickets verausgabt werden.

(5) Kfz-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur

- a) Es werden in Summe 103 Kfz-Stellplätze (inkl. 5 Stellplätze für Car-Sharing-Angebote) für das Bauvorhaben neu hergestellt. Davon werden 102 Stellplätze in einer Tiefgarage und 1 barrierefreie Stellplätze im Innenhof hergerichtet. Die Vorgaben des „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG)“ werden erfüllt. Darüber hinaus werden für mindestens 10% der Stellplätze – also mindestens 11 Stellplätze – elektrische Lademöglichkeiten in Form von z.B. Wallboxen hergestellt. Dabei ist jeder Stellplatz mit geeigneter Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen vorzuhalten. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.

(6) Radabstellplätze, Serviceeinrichtungen zum Radverkehr

- a) Es werden in Summe 717 Fahrradabstellplätze für das Bauvorhaben neu hergestellt. Davon sind mindestens 8 Fahrradabstellplätze für die Lastenfahrräder für die quartiersinterne Ausleihe vorgesehen. 201 Abstellplätze an Fahrradbügeln werden im Freien errichtet, wovon 48 zusätzlich überdacht sind. Die anderen Abstellplätze werden in der Tiefgarage, Fahrradraum EG, und Bunker mit untergebracht. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung zur Größe, Sicherer Aufbewahrung und Leichtigkeit der Erreichbarkeit sind analog einzuhalten.
- b) Es ist mindestens eine Bike-Repair-Station, z. B. in einem abschließbaren Fahrradraum oder als Reparaturstele, zu errichten.

(7) Zusätzliche Maßnahmen

- a) Hinweise und Beschilderung: Es ist eine konzeptionell geplante und gut sichtbare Beschilderung und Wegweisung zu den Mobilitätsangeboten inkl. dem ÖPNV herzustellen.
- b) Informations- und Beratungsmanagement: Es ist ein kontinuierliches Informations- und Beratungsmanagement im Quartier umzusetzen. Dazu zählen insbesondere regelmäßige kollektive Beratungsangebote, nach Bedarf individuelle Mobilitätsberatungsangebote durch einen Mobilitätsberater und die Bereitstellung aller relevanten Informationen sowohl online als auch in Form von z.B. Flyer vor Ort.

- c) Quartiers-App: Als Grundlage zur Nutzung aller standortbezogenen Mobilitätsangebote/-maßnahmen ist eine Quartiers-App zur Bündelung, Bereitstellung und kontinuierliche Aktualisierung von Mobilitätsangeboten und Verkehrsinformationen dem Quartier zur Verfügung zu stellen.
- d) Lieferstationen: Zur Gewährleistung eines autofreien Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität ist mindestens eine Paketstation für Kurier-, Express- und Paketdienstleister (KEP-Dienstleister) entsprechend zu planen und zu errichten.
- (8) Kita-Verkehr
- Bis auf den barrierefreien Stellplatz vor der KiTa soll der motorisierte Bring- und Hol-Verkehr über die Parkgarage erfolgen. Dazu sind in Abstimmung mit dem Parkhausbetreiber mindestens 4 Stellplätze in der Hochgarage vorzuhalten; ein weiterer Stellplatz wird im Parkhaus der Vorhabenträgerin vorgehalten. Je Bring- und Hol-Verkehr ist eine kostenlose Parkzeit von 20 Minuten zu gewährleisten.
- (9) Ausgleichszahlung
- Für 4 übrige Stellplätze wird analog der Regelungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Ausgleichsbetrag in Höhe von insgesamt [REDACTED] € durch den Vorhabenträger gezahlt.
- Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht und Zahlungsaufforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –.
- Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag im Sinne der Regelung nach § 48 BauO NRW Abs. 2 zu verwenden.
- (10) Jährliches Controlling
- Jeweils zum 1.3. des nachfolgenden Kalenderjahres ist der Stadt Aachen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Verkehrsplanung und Mobilität), unaufgefordert eine Übersicht der Mobilitätsmaßnahmen und zugehörigen Auslastungen für einen Zeitraum von 10 Jahren je Kalenderjahr zur Verfügung zu stellen. Der Bericht soll die Nutzbarkeit und Nutzung der Mobilitätsmaßnahmen (Car-Sharing (inkl. Auslastungsanalyse), Bike-Sharing, Radservicestation, Informationsmanagement, Quartiers-App) dokumentieren.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der von ihr zu vertretenden Nichterfüllung des Mobilitätskonzeptes zur Zahlung entsprechender Vertragsstrafen, die sich gem. nachfolgendem Absatz berechnen:

Umzusetzende Maßnahme	Anzahl	Vertragsstrafe gesamt	Strafe / je für Gesamtzeitraum (in Jahre 1+2)
CarSharing	5 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Pedelec-Stationen	3 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Lasten-Pedelecs	8 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Job-Tickets		[REDACTED]	[REDACTED]
KfZ-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur	11 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]

Radabstellplätze	709 Stk.		
Serviceeinrichtung zum Radverkehr	25%		
Hinweise und Beschilderung	25%		
Informations- und Beratungsmanagement	25%		
Quartiers-App	25%		
Gesamt			

Die Vertragsstrafen sind ganz oder teilweise fällig vier Wochen nach Eintritt der jeweiligen Bedingung und schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement -.

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 14 Maßnahmen gegen nutzungsbedingte Schwingungen / Erschütterungen im Parkhaus

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das bestehende Parkhaus baulich von den durch dieses Vorhaben neu zu errichtenden, umgebenden Gebäuden zu trennen. Es muss mindestens eine Trennung vergleichbar mit einer Gebäudetrennung von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern ausgebildet sein.

§ 15 Umsetzungspflicht des Wettbewerbsergebnisses für die Bunkerumnutzung

- (1) Die Vorhabenträgerin setzt die Nutzungsänderung des Bunkers auf Basis des Siegerentwurfs des Architekturwettbewerbs (**Anlage 12**) in Abstimmung mit der Denkmalpflege um. Insbesondere werden die folgenden Elemente des Entwurfs umgesetzt:
 - a) Büroräume, insbesondere in den oberen beiden Geschossen
 - b) eine gastronomische Einrichtung
 - c) Co-Working-Räume mit Bibliothek
 - d) ein Raum für Kulturveranstaltungen
 - e) Band-Proberäume
 - f) Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt im Untergeschoss

Die Co-Working-Räume mit Bibliothek, der Raum für Kulturveranstaltungen und die Band-Proberäume werden sowohl den künftigen Bewohner*innen im Plangebiet als auch der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

- (2) Änderungen der in Absatz 1 genannten Nutzungen sind mit der Stadt- dem Fachbereich 61 Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur abzustimmen.

§ 16 Entwässerung

- (1) Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Südstraße. Innerhalb des Plangebietes verbleibt das komplette Abwasserleitungssystem im Privateigentum. Es ist die Zuständigkeit der Vorhabenträgerin, diese zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Die Herstellung der

Anschlussleitung im öffentlichen Straßenraum ist frühzeitig bei der Regionetz GmbH (e-Mail: kanalanschluss@regionetz.de) zu beantragen.

- (2) Die maximal zulässige Abflussmenge in den öffentlichen Kanal wird von der Regionetz GmbH vorgegeben. Ggf. werden aus diesem Grund Rückhaltevolumina im privaten Abwassersystem erforderlich, die von der Vorhabenträgerin geplant, gebaut und betrieben werden müssen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Überflutungsnachweis auf der Grundlage der DIN 1986 Teil 100 zu führen. Dieser Nachweis muss jedoch im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen / Entwässerungskonzepten zur Errichtung der Bebauung vorgelegt werden. Daraus evtl. resultierende, zusätzliche Retentionsmaßnahmen hat die Vorhabenträgerin im Plangebiet zu planen, zu errichten und dauerhaft betriebsfähig zu halten.

§ 17 Erschließung des Blockinnenbereichs

- (1) Die Erschließung des Blockinnenbereichs für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie Lieferdienste erfolgt von der Mariabrunnstraße über den Gehweg und die noch zu errichtende Zufahrtstraße. Die Vorhabenträgerin führt diese Zufahrtstelle in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Mobilität und Verkehr (FB 68) als Gehwegüberfahrt nach Aachener Standard mit Schwellensteinen aus und prüft die Erforderlichkeit von Schleppkurven.
- (2) Die Vorhabenträgerin macht die private Grünfläche (Flurstück 1333/ Boxpark), deren Erreichbarkeit durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1332 gewährleistet ist, vom Boxgraben aus barrierefrei zugänglich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Wegeführung auf dem Flurstück 1332 sowie auf dem Flurstück 1333 auszubauen und zu unterhalten. Die Zustimmung der Eigentümerin des Flurstücks 1332 (LEG) liegt der Stadt vor.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Wegeverbindung durch die private Grünfläche Flurstück 1333 (Boxpark) in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt (Fachbereich 36) sowie mit dem Fachbereich Mobilität und Verkehr (FB 68). Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Satzungsbeschluss den Pachtvertrag sowie den Gestattungsvertrag zur Nutzung des Boxparks mit der Stadt – Fachbereich Immobilienmanagement - abzuschließen.
- (4) Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Hochgarage des Evangelischen Krankenhausvereins (Flur 73, Flurstück 643) in die unterhalb des Werkhofs zu errichtende Tiefgarage. Diese Erschließung ist durch Baulast und Dienstbarkeit zu sichern. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur weiteren Erschließung des Blockinnenbereichs für Fuß- und Radverkehr sowie für besonders berechnigte Kfz-Verkehre eine Zufahrt über eine Teilfläche des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 – Magistrale – (s. Anlage xx) zu errichten und zu unterhalten. Diese ist durch Dienstbarkeit und Baulast zu sichern (s. § 11). Die Nutzung dieser Zufahrt ist für den motorisierten Individualverkehr wie beispielsweise Pkw, Lkw oder Motorräder grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie der Größe nach geeignete Fahrzeuge zur Abfallentsorgung bzw. Anlieferverkehr.

§ 18 Organisatorische Anforderungen der Abfallentsorgung

- (1) Das Plangebiet erfüllt nicht die Mindestanforderungen zum Befahren und Wenden von Abfallsammelfahrzeugen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung entsprechender Aufstellflächen bzw. Bereitstellungsplätze für die Abfallsammelbehälter in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Straßenverkehr und Sondernutzungen (Fachbereich 68) sowie mit dem Aachener Stadtbetrieb (E 18) wie folgt für das Plangebiet:
- a) Im Westen des Plangebiets unmittelbar an der Mariabrunnstraße südlich der mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche
 - b) Im Osten des Plangebiets unmittelbar an der Nordseite des Bunkers (Leichtstoffe).
- (3) Die Stadt- Straßenverkehrsbehörde richtet ein temporäres Parkverbot in der Südstraße auf einem Parkplatz unmittelbar zum Plangebiet ein. Dieser steht zur Aufstellung bzw. Bereitstellung von Abfallbehältern zur Verfügung.

TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Sicherheitsleistungen

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt [REDACTED] € (in Worten: neunundsiebzigtausendsechzig Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

Ausgleichszahlung Kinderspielflächen	[REDACTED]
Ersatzbaumpflanzungen	[REDACTED]
Erschließung Einfahrt	[REDACTED]
Gesamtforderung Bürgschaft	[REDACTED]
- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Bürgschaft nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe einreicht, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € monatlich bis zur Vorlage der unter lit. a) genannten Bürgschaft. Sie unterwirft sich hinsichtlich dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- d) Erfüllt der Vorhabenträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, dem Vorhabenträger schriftlich eine Frist zur Ausführung der vertraglichen Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhabenträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zulassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende unstrittige Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

§ 20 Vertragsstrafen

Die in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen sind, soweit nicht zuvor etwas anderes vereinbart wurde, fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach jeweiliger Fälligkeit und Anforderung durch die Stadt. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich bezüglich ihrer Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 21 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 22 Haftungsausschluss und Bestätigung

- (1) Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (2) Auf Anforderung durch die Vorhabenträgerin wird die Stadt nach Umsetzung auch einzelner in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen der Vorhabenträgerin die jeweilige Errichtung bzw. Erfüllung bestätigen.

§ 23 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – abgetreten werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 24 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger schriftlich mit Weitergabepflicht zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt darf die Haftungsentlassung nur aus wichtigem Grund versagen.
- (2) Nach § 12 (5) BauGB bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung durch Abschluss eines dreiseitigen Vertrages mit der bisherigen und dem zukünftigen Vorhabenträger. Ein Vorhabenträgerwechsel kommt grundsätzlich nur für die Gesamtmaßnahme in Betracht, da der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage im Sinne des § 12 (1) BauGB sein muss.

§ 25 Kündigungsrecht

Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

§ 26 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 27 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 993.

....., den

Aachen, den

Die Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

(.....)

(.....)

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

(Frauke Burgdorff)
Stadtbaurätin