

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0666/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.04.2012 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III						
<p align="center"> Bebauungsplan Nr. 891, Bau der Kaiserplatzgalerie hier: Sachstand und weiteres Vorgehen Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und Grüne vom 17.04.2012 Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion vom 18.04.2012 </p>							
Beratungsfolge: TOP: __ <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>10.05.2012</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.05.2012	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz					
10.05.2012	PLA	Kenntnisnahme					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

- Kaiserplatz-Galerie -

hier: Sachstand April 2012

1. Investorenwechsel

Im Februar 2009 wurde der Ratsbeschluss für den Bebauungsplan Kaiserplatz-Galerie mit großer Mehrheit gefasst und es ist nach wie vor Ziel, die Realisierung zu unterstützen. Die bisherige Projektentwicklungsgesellschaft P.E.A. ist jedoch nicht mehr in der Lage das Projekt umzusetzen. Als neue Investoren beabsichtigen nun ECE und Strabag die Übernahme und Entwicklung der Kaiserplatz-Galerie als gleichberechtigte Projektpartner. Sie werden als Projektgemeinschaft eine neue Gesellschaft, die GKAA gründen. Die ECE wird die Galerie künftig betreiben. Ein unterschriebener Vorverkaufsvertrag (**preferred bidder**) liegt vor, ein unterschriebener Notarvertrag jedoch noch nicht.

Die Stadt Aachen hatte der P.E.A. eine Frist bis zum 31.03.2012 gesetzt, bis zu der mit dem Bau der Galerie begonnen werden musste. Diese ist nun verstrichen. Trotzdem soll die angekündigte Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht vollzogen werden. Vielmehr soll der ECE / Strabag die Gelegenheit gegeben werden, den Kaufvertrag mit der PEA abzuwickeln und ihn zusammen mit dem Eigentumsnachweis (Auflassungsvormerkung) der Stadt vorzulegen. Anschließend soll der Rat der Stadt dem Wechsel des Vorhabenträgers zustimmen. Danach wird mit ECE / STRABAG ein Änderungsvertrag abgeschlossen, der die Rechtsnachfolge regeln wird. Über den aktuellen Verhandlungsstand wird in der Sitzung mündlich berichtet.

2. Planung

ECE / Strabag beabsichtigen keine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 891. Das Vorhaben soll den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt werden. Zur besseren Ausnutzung der festgesetzten Verkaufsflächen soll jedoch ein zusätzliches Zwischengeschoss angelegt werden, das zum Teil durch einen Großmieter genutzt werden soll. Weiterhin soll sich die Führung der inneren Passage geringfügig ändern. Weiterführende Änderungswünsche bezüglich der äußeren Gestalt bzw. der Fassade wurden bislang nicht vorgelegt. In einem ersten Schritt würde sich die ECE / Strabag dazu verpflichten, die im Durchführungsvertrag enthaltene Planung zu realisieren. Sollte die Planung geändert werden, müsste der Vertrag entsprechend angepasst werden. Vor Vertragsänderung müsste die Planung dem Architektenbeirat vorgestellt und anschließend vom Planungsausschuss beschlossen werden. In diesem Fall wäre auch die neue Denkmalsbereichssatzung für die Aachener Innenstadt zu berücksichtigen.

3. Bereich Harscampstraße

Weiterer Gegenstand der derzeitigen Verhandlungen ist der Bereich zwischen der geplanten Kaiserplatz-Galerie und der Harscampstraße. Hier besteht seitens der Investoren der Wunsch ein Textilkaufhaus mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche (P&C) zu entwickeln. Es soll unabhängig von der Galerie errichtet und betrieben werden können. Zugänge von der Galerie bzw. der Passage aus sind

jedoch möglich. Im Obergeschoss soll Wohnraum entstehen als Teil der im Durchführungsvertrag Kaiserplatz-Galerie geforderten neu zu schaffenden Wohnfläche von 1.800 m².

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 774 – Reihstraße – setzt hier ein Mischgebiet fest. Um großflächigen Einzelhandel zu errichten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Statt eines Mischgebietes müsste ein Kerngebiet festgesetzt werden.

Grundsätzlich ist die Festsetzung eines Kerngebietes im Bereich der Adalbertstraße, der Haupteinkaufslage der Stadt Aachen, nachvollziehbar. Unabhängig von der Kaiserplatz-Galerie gesehen, würde aus Sicht der Verwaltung gegen eine solche Änderung keine Bedenken bestehen. Als Oberzentrum ist die Stadt Aachen jederzeit in der Lage an diesem Standort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in dieser Größenordnung zu vertreten.

Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - Tagesordnungsantrag CDU/Grüne
- 3 - Tagesordnungsantrag SPD