

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen  
gemäß § 141 BauGB i.V. mit §§ 136 - 139 BauGB  
für das Untersuchungsgebiet

## **AACHEN - ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL ANTONIUSSTRASSE - MEFFERDATISSTRASSE**



ABBILDUNG 1: UNTERSUCHUNGSBEREICH ANTONIUSSTRASSE-MEFFERDATISSTRASSE, QUELLE: STADT AACHEN

**Abschlussbericht und Begründung zur Satzung**

Stand // 29.04.2022

## **Auftraggeber**

**Stadt Aachen**  
Dezernat III  
Verwaltungsgebäude Am Marschierort  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

## **Auftragnehmer**

**DSK GmbH**  
Abraham-Lincoln-Straße 44  
65189 Wiesbaden

## **Bearbeitung**

DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Bonn  
Hochstadenring 50  
53119 Bonn

Rainer Kalscheuer  
Hans-Ulrich Schneider  
Dieter A. Wahlen

Tel.: +49 (0)228 555 237 - 15

Fax: +49 (0)228 555 237 - 91

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

unter Mitarbeit des Projektteams  
Altstadtquartier Büchel  
der Stadtverwaltung Aachen

Bonn | 29.04.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU) .....	5
1.2. Das Altstadtquartier Büchel .....	7
1.3. Rechtsgrundlagen .....	9
1.4. Vorgehensweise / Methodik .....	9
1.5. Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände .....	10
1.6. Abgrenzung des Voruntersuchungsgebietes .....	11
<b>2. Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes</b> .....	<b>13</b>
2.1. Prüfung Vorliegen von Substanzschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ...	18
2.1.1. Die Gebäudesubstanz .....	18
2.1.2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen .....	24
2.1.3. Der öffentliche Raum .....	25
2.2. Prüfung Vorliegen von Funktionsschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB...	26
2.2.1. Wohnen .....	26
2.2.2. Handel / Dienstleistung / Gastronomie .....	27
2.2.3. Anlagen des Gemeinbedarfs, der Begegnung und Kommunikation sowie Grün- und Spielflächen .....	29
<b>3. Sanierungskonzept</b> .....	<b>30</b>
3.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung .....	30
3.1.1. Allgemeine Sanierungsziele.....	31
3.1.2. Spezifische / teilräumliche Sanierungsziele .....	32
<b>4. Beurteilung der Durchführbarkeit</b> .....	<b>36</b>
Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme .....	36
<b>5. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung gem. § 137 BauGB</b> .....	<b>37</b>
5.1. Durchführung der Eigentümerbefragung .....	37
5.2. Fazit aus der Betroffenenbeteiligung und Eigentümerbeteiligung .....	38
5.3. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	39
<b>6. Abwägungsprozess</b> .....	<b>40</b>
6.1. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB .....	40
6.2. Verfahrensarten (Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 – 156 a BauGB) .....	43
6.2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen Umfassendes Verfahren .....	43
6.2.2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen anhand der Voruntersuchungsergebnisse .....	45

6.2.3. Verfahrenswechsel .....	47
6.2.4. Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten .....	47
<b>7. Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>49</b>
<b>8. Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>50</b>
<b>9. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage .....</b>	<b>52</b>
Überblick Verfahrensarten und ihre Rechtsfolgen .....	52
Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten .....	52
<b>10. Anhang .....</b>	<b>55</b>
<b>11. Literatur .....</b>	<b>56</b>

# 1. Einleitung

Zentral in der Aachener Altstadt liegt das Altstadtquartier Büchel – ein in seiner Aufgabenstellung einzigartiges Projekt. In Sichtweite zum Dom wird auf ca. zwei Hektar Fläche über einem Thermalquellzug ein Parkhausareal zu einem grünen, öffentlichen Platz und arrondierender Bebauung entwickelt und die historisch gewachsene Prostitutionsnutzung neu strukturiert.

Die Stadt Aachen fand sich nach verschiedenen privatwirtschaftlich geprägten Entwicklungsversuchen Mitte 2019 erstmals in der Situation, über ihre frisch gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft SEGA Eigentümerin von ca. 5.500 m<sup>2</sup> Grundstücken im Quartier zu sein – der weit überwiegende Teil davon bebaut mit dem maroden Parkhaus Büchel.

Die Strategie zum Umgang mit dieser neuen Aufgabe war, einerseits die notwendigen Schritte wie den Abbruch des Parkhauses zügig anzugehen, andererseits die notwendige Gelassenheit für den Diskurs über eine so wichtige Fläche zu organisieren, um eine belastbare, von möglichst vielen getragene Haltung zu finden.

Entlang der Leitbegriffe „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ und der Hauptqualitäten „Brillanz“, „Frequenz“ und „Werte“ wurde durch die Politik eine Richtungsentscheidung für eine öffentliche Grün- und Freifläche getroffen und sukzessive verfeinert. Zugleich wurde das Projekt über den Stadtmacher\*innen-Prozess für die breite Stadtgesellschaft als Investierende und zukünftige Bauherrin geöffnet. Parallel wurden die inhaltlichen Leitplanken für die Neuordnung der Prostitution in der Antoniusstraße gesetzt und rechtlich gesichert.

Die im Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchungen empfohlene Sanierungsmaßnahme ist Teil dieser Gesamtentwicklung. Sie soll dazu dienen, Entwicklungshindernisse zu überwinden, die bereits beschlossenen Ziele zu erreichen und sie in der nötigen Detaillierung weiterzuentwickeln. Dabei zielt sie in ihrer überwiegenden rechtlichen Ausgestaltung als umfassendes Sanierungsverfahren auf eine hohe Mitwirkung durch die Beteiligten und die Grundstückseigentümer\*innen im Gebiet.

Mit den hier vorgeschlagenen Instrumenten erhöht die Stadt Aachen ihre Aussichten, das Altstadtquartier Büchel zu einem vollwertigen neuen Baustein im Gefüge der Altstadt zu entwickeln.

## 1.1. Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Das ca. 2 ha große Voruntersuchungsgebiet (vgl. Abgrenzung in Abbildung 2, S. 11) liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (beschlossen 2002, 1. Nachtrag zum Beschluss 2015). Für das Sanierungsgebiet Innenstadt wurde ein vereinfachtes Verfahren festgelegt; die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist insgesamt ausgeschlossen. Im „Innenstadtkonzept 2022“, welches dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ inhaltlich zugrunde liegt und 2015 beschlossen wurde, stellt das Altstadtquartier Büchel einen räumlichen Schwerpunkt dar. Mit Blick auf die bereits 2014 privatwirtschaftlich angestoßene Entwicklung wurden zu diesem Zeitpunkt u.a. die folgenden Eckpunkte beschlossen:

- Areal mit seinem Umfeld in Richtung Holzgraben, Dahmengraben und Richtung Nikolauskirche vernetzen,
- nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen realisieren,
- Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,
- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße als Voraussetzung einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereichs vorantreiben,

- historisches Stadtpalais Londoner Hof als typischen innerstädtischen Dreikanthof im Gesamtkonzept berücksichtigen,
- auf öffentliche Parkplätze verzichten,
- umliegende öffentliche Räume hochwertig gestalten.

### **Erster Einleitungsbeschluss vorbereitender Untersuchungen 2014**

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat bereits am 13.02.2014 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der Antoniusstraße/Mefferdatisstraße (Altstadtquartier Büchel) gefasst. Aufgrund des kurz darauf - ebenfalls Anfang 2014 - erfolgten Einstiegs mehrerer ortsansässiger Investorinnen in die Gebietsentwicklung, die dort zum Teil schon Grundstücke im Eigentum hatten, und der damit anzunehmenden hohen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wesentlicher Schlüsselgrundstücke, ist die systematische Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zugunsten einer gemeinsamen Entwicklung mit diesen Investoren zunächst nicht weiterverfolgt worden. Eine Bekanntmachung des Beschlusses hat entsprechend nicht mehr stattgefunden. Dem ersten Einleitungsbeschluss ging ein nachträglich aus formellen Gründen aufgehobener Einleitungsbeschluss des Planungsausschusses vom 28.02.2013 voraus.

### **Erneuter Einleitungsbeschluss 2019**

Mit dem Rückzug der Investorinnen im Februar 2019 beschloss die Stadt Aachen, selbst eine aktivere Rolle bei der Entwicklung des Gebiets zu übernehmen. Da es sich dabei um eine besonders komplexe Entwicklung handelt, lag auf der Hand, dass sich die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts als erforderlich erweisen könnte. Aus diesem Grunde wurden die vorbereitenden Untersuchungen wiederaufgenommen und der Einleitungsbeschluss am 11.07.2019 neu gefasst. Dabei wurden – mit Verweis auf die besonders komplexe Gesamtsituation - die folgenden Sanierungsverdachtsmomente konkretisiert:

- Das Parkhaus Büchel, dessen Abbruch bereits 1988 als Ziel für die Innenstadtentwicklung beschlossen wurde, belastet mit seinem An- und Abfahrtsverkehr die umgebenden Straßenräume, ist von schlechter gestalterischer und baulicher Qualität und strahlt als Angstraum mit vielen schlecht einsehbaren Winkeln auch auf die Umgebung aus.
- Größere Flächen im Gebiet werden als reine Stellplatzflächen unter ihren Möglichkeiten genutzt.
- Die mehrheitlich für die Prostitution genutzten Gebäude in der Antoniusstraße entsprechen weder in ihrer Größe noch in ihrer Gestaltqualität den Anforderungen einer innerstädtischen Lage.
- Die Prostitution in der Antoniusstraße erweist sich einerseits als Hemmnis für die Aufwertung des zentralen Bereiches und seines direkten Umfeldes, soll andererseits jedoch primär aus sozialen Erwägungen nicht von dort verdrängt, sondern allenfalls in einem Teilbereich konzentriert werden.
- Der Gewerbe- und Einzelhandelsbesatz im Plangebiet und in der näheren Umgebung weist signifikante Leerstände auf, zu denen neben den allgemeinen Schwierigkeiten des stationären Einzelhandels und anderen Lage- und Umgebungsfaktoren sicher auch die oben genannten beitragen.
- Die in weiten Teilen kleinteilige Eigentümerstruktur stellt eine besondere Schwierigkeit für eine geordnete Gesamtentwicklung dar.

### **Sachstandsbericht 2021**

Während das Gesamtprojekt auf anderen Ebenen intensiv vorangetrieben wurde (mehr dazu im folgenden Kapitel), wurde erstmals am 02.12.2021 ein Sachstandsbericht zur vorbereitenden Untersuchung im Planungsausschuss beraten. Zu diesem Zeitpunkt hatten sich sowohl die Sanierungsverdachtsmomente im Wesentlichen bestätigt als auch der Zielkorridor konkretisiert, so dass vorläufige Sanierungsziele beschlossen werden konnten. Auf deren Grundlage wurde gemeinsam mit weiteren Projektbausteinen wie dem Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße und den ersten städtebaulichen Planungsvarianten die Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

## 1.2. Das Altstadtquartier Büchel

Das Altstadtquartier Büchel stellt eines der Kernprojekte innerhalb der (östlichen) Aachener Innenstadt dar. Die Lage in der historischen Altstadt in Sichtweite zu Dom und Rathaus, der unter dem Gebiet verlaufende Thermalwasserzug, der Einbezug der Antoniusstraße mit ihrer Prostitutionsnutzung und die Vielzahl betroffener privater Grundstücke machen es zu einer besonderen planerischen Herausforderung.

Nach dem Rückzug der privatwirtschaftlichen Investorinnen 2019 wurde es unter städtischer Federführung entwickelt. Die folgenden Eckpunkte sind dabei herauszuheben.

- Der Ankauf des Parkhausgrundstücks und weiterer Flächen der ehemaligen Investorinnen
- Die Einrichtung einer dezernatsübergreifenden städtischen Projektstruktur mit Federführung beim Baudezernat
- Die Gründung der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)
- Die frühzeitige Stilllegung und der frühzeitige Abbruch des Parkhauses Büchel
- Die Etablierung eines iterativen Planungsprozesses unter aktivem Einbezug der Stadtgesellschaft
- Die Festlegung der Ziele zur Entwicklung der Prostitution in der Antoniusstraße
- Programmatische und städtebauliche Entscheidungen z.B. über die Leitnutzung und ihre städtebauliche Figur
- Die Fortführung und Sicherung der Bauleitplanung mit diesen neuen Zielen
- Die Akquise von weiteren Städtebaufördermitteln
- Die Durchführung der hier dokumentierten vorbereitenden Untersuchungen

Die Aufgabenschwerpunkte liegen dabei auf der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebiets (und hierbei unter anderem auf der zügigen Umsetzung der Entwicklungsziele auf den SEGA-Flächen und ihrem direkten Umfeld) sowie auf der Neuordnung der Nutzungen in der Antoniusstraße.

### Leitnutzung und städtebauliche Figur

Den inhaltlichen Auftakt des in städtischer Federführung durchgeführten Projekts bildete die Planungsausschusssitzung vom 09.01.2020, in der unter den oben genannten Punkten der iterative Planungsprozess erstmals auch die möglichen Leitnutzungen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ in den Mittelpunkt gestellt wurden.

Im Mai 2020 wurde der Stadtmacher\*innen-Prozess gestartet, der der gesamten Stadtgesellschaft die Möglichkeit geben soll, sich mit der Perspektive einer eigenen Investition oder einer selbst betriebenen Nutzung in die kommenden Prozesse einbringen zu können.

Nach einer kooperativen Planungswerkstatt um den Jahreswechsel 2020/2021 herum hat sich die Politik im Frühjahr 2021 für das städtebauliche Konzept „Wiese“ entschieden. Auf dieser Grundlage nahm im August 2021 ein Planungsbüro mit der städtebaulichen Ausarbeitung dieser Grundidee die Arbeit auf.

Stand April 2022 sind von den ursprünglich drei Planungsvarianten noch die Varianten „offene Wiese“ und „geteilte Wiese“ in der Diskussion, jeweils mit Realisierungsperspektiven allein auf Grundstücken der öffentlichen Hand sowie – im Sinne einer Zukunftsperspektive - unter Einbeziehung weiterer privater Grundstücke. Die diesem Ausleseprozess vorgelagerte Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2022 wurde auch als Plattform für die Betroffenenbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen genutzt. Die aus diesem Prozess hervorgegangenen Ziele sind im Kapitel 3 näher erläutert.

### Bauleitplanung, Sicherungsinstrumente, Vorkaufsrechte

Die Bauleitplanung ist ein Kerninstrument zur Definition und Sicherung der Planungsziele im Altstadtquartier Büchel. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 999 ist bis auf den westlichen Baublock in seinem Umgriff in weiten Teilen identisch mit dem des Voruntersuchungsgebiets. Um auf der planungsrechtlichen Ebene mit den überholten

Entwicklungen abzuschließen und die Verfahren auf Grundlage aktueller Planungsziele fortzuführen, wurden diese am 26.08.2020 vom Rat der Stadt beschlossen:

- für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße: städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot
- für den Teilbereich um die Antoniusstraße:
  - Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
  - Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution)
  - Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
  - Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
  - bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Das Verfahren wurde im Bereich der Antoniusstraße als Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße isoliert weitergeführt. Als einfacher Bebauungsplan regelt er lediglich die Art der baulichen Nutzung auf den Grundstücken entlang der Antoniusstraße. Im Januar 2021 erfolgte eine erste Offenlage, in deren Zusammenhang auch die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße beschlossen wurde. Eine zweite Offenlage erfolgte im Dezember 2021, der Satzungsbeschluss ist für Mai 2022 vorgesehen. Seine Vorgaben bilden eine der Grundlagen für die in Kapitel 3 formulierten Sanierungsziele, wo auch sein Verhältnis zur Zukunftsperspektive einer zweiten Ausbaustufe der „Wiese“ näher erläutert wird.

Für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 999 A bestehen mit Ratsbeschlüssen vom 16.05.2018 und 26.08.2020 Veränderungssperren zur Sicherung der Planungsziele. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden diese voraussichtlich im Mai 2022 außer Kraft treten.

Seit 2005 besteht überdies eine mit dem Umgriff des Untersuchungsgebiets im wesentlichen identische Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht, auf dessen Grundlage in der Vergangenheit Grundstücke angekauft und Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen geschlossen werden konnten.

### **Städtebauförderung**

Flankiert wurde und wird der Planungsprozess im Rahmen des Innenstadtkonzepts 2022 und des Sanierungsgebiets Innenstadt durch die Städtebauförderung. Darüber hinaus konnten im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ rd. 5,5 Millionen Euro an Fördermitteln akquiriert; mit Eingang des Zuwendungsbescheides wird gerechnet. Zudem wird die Kuratierung der Zwischennutzung auf der Brachfläche des niedergelegten Parkhauses im Forschungsprogramm Green Urban Labs II - grüne Infrastruktur in der sich verdichtenden Stadt - begleitet und finanziell unterstützt.

### **Ausblick**

Das Projekt wird von der SEGA im Rahmen ihres Quartiersentwicklungsauftrags und von der Stadtverwaltung im Rahmen der Gremienbeschlüsse mit hoher Priorität entwickelt. So sind aktuell – zum Teil mit Fokus auf den SEGA-Flächen - unter anderem geplant:

- 2022: Vertiefung der Rahmenplanung, begleitenden Gutachten und Programmberatung für den Bebauungsplan 999, Start der Grundstücks-Konzeptvergabe des Bausteins „Wissen“
- 2023: frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan 999, Durchführung des Freianlagen-Planungsverfahrens, Abschluss der Konzeptvergabe Baustein „Wissen“ und Vorbereitung weiterer Konzeptvergaben
- 2024: Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 999, Ausführungsplanung für Freianlagen und Ingenieurbauwerke

Parallel dazu werden der Neuordnungsprozess in der Antoniusstraße und die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im gesamten Quartier durchgeführt.

### **1.3. Rechtsgrundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Voraussetzung für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist die formelle Einleitung der Untersuchungen durch die Beschlussgremien der Stadt. Entsprechend hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 11.07.2019 die Wiederaufnahme von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Altstadtquartier Büchel abschließend beschlossen (zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vgl. Kap. 1.5). Der Beschluss wurde am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden

- § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
- § 138 BauGB (Auskunftspflicht) und
- § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger)

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung. Aufgrund der Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Damit wird die Stadt Aachen in die Lage versetzt, über die städtebauliche Bestandsbewertung hinaus z.B. über Befragungen der Immobilieneigentümer aber auch der Mieter und Pächter näheren Aufschluss über den baulichen Zustand der Gebäude wie auch über die Ziele und Interessen hinsichtlich der Mitwirkung an der Umsetzung der Sanierungsziele zu erlangen.

Auf der Grundlage des in diesem Bericht dokumentierten Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen obliegt es dem Rat der Stadt Aachen, im Falle des Vorliegens aller Voraussetzungen in Form eines Änderungsbeschlusses der bestehenden Sanierungssatzung über die Zulassung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften bzw. die Zulassung der Genehmigungsvorbehalte nach BauGB zu entscheiden.

Bei einer Änderung der Satzung über das Sanierungsgebiet Innenstadt im Teilgebiet Altstadtquartier Büchel wird dessen am 31.12.2030 endende Umsetzungsfrist zum aktuellen Zeitpunkt als ausreichend zum Erreichen der Sanierungsziele erachtet.

### **1.4. Vorgehensweise / Methodik**

Wenngleich ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen grundsätzlich immer erforderlich ist, kann gemäß Absatz 2 des § 141 BauGB im Weiteren von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall zumindest teilweise Gebrauch gemacht. Zum einen liegt der Voruntersuchungsbereich wie oben ausgeführt bereits im Geltungsgebiet einer Sanierungssatzung, deren Festlegungsgrundlagen als materielle Beurteilungsgrundlage der vorbereitenden Untersuchung zugrunde gelegt werden. Zum zweiten liegt der Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen auf der Prüfung der Erforderlichkeit bzw. der Anwendungsvoraussetzungen der §§ 144 und 152 ff BauGB. Eine sozioökonomische Bestandsanalyse sowie Analysen der Marktsegmente Wohnen, Handel, Gastronomie und Tourismus werden daher nicht für erforderlich erachtet, zumal für den kleinteiligen Untersuchungsbereich keine gebietsbezogenen Daten zur Verfügung stehen.

Vielmehr liegt der Fokus der vorbereitenden Untersuchungen auf einer städtebaulichen bzw. Bestandsanalyse im Hinblick auf den Nachweis städtebaulicher Missstände, auf der Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planungs- und Sanierungsziele, einer Bewertung der Bodenpreisentwicklung und der Durchführung der Betroffenenbeteiligung. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Betroffenen im Voruntersuchungsgebiet zur Situation der eigenen Immobilie zu erhalten sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft an der Umsetzung der zwischenzeitlich weiter entwickelten Sanierungsziele der Stadt zu erkunden. Die Ergebnisse der Eigentümer- und Betroffenenbefragung werden in Kapitel 5.1 zusammenfassend dargelegt.

Die Konkretisierung der Sanierungsziele (vgl. Kap. 3), die Grundlage der Betroffenenbeteiligung waren, erfolgt auf den Ergebnissen aus dem Planungsprozess für das Altstadtquartier Büchel (vgl. Kap 1.2), der zeitgleich zu den vorbereitenden Untersuchungen von der Stadt Aachen durchgeführt worden ist.

Zum Abschluss der Voruntersuchungen erfolgt - auf der Grundlage ihrer Ergebnisse – schließlich eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des umfassenden Sanierungsverfahrens bzw. ob das vereinfachte Verfahren oder andere Instrumente des Bau-Gesetz-Buches (BauGB) zur Umsetzung der Sanierungsziele geeignet sind.

## **1.5. Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände**

Maßgebend für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB der Nachweis sog. städtebaulicher Missstände, die sowohl bezüglich des Zustands der Bausubstanz als auch hinsichtlich der Funktionsfähigkeit eines Gebietes vorliegen können:

### **Substanzschwäche**

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,

- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

### **Funktionsschwäche**

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Ergebnisse aus den Bestandsanalysen des Sanierungsgebietes zusammen mit eigenen Erkenntnissen aus Begehungen des Untersuchungsgebietes und insbesondere der Eigentümerbefragung mit den vorgenannten Bewertungskriterien abgeglichen und Aussagen über das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen getroffen.

## **1.6. Abgrenzung des Voruntersuchungsgebietes**

Das Voruntersuchungsgebiet umfasst räumlich funktional zusammenhängende Teilbereiche der Innenstadt von Aachen (vgl. Anlage 10.2). Die Abgrenzung verläuft nordwestlich von der Straße Büchel entlang der Kleinköln- und Großkölnstraße bis zur nordöstlichen Ecke der Mefferdatisstraße. Die Gebietsabgrenzung entwickelt sich südlich entlang der Mefferdatisstraße bis zur südöstlichen Ecke der Straße Büchel und von dort wieder zurück nach Westen. Im Gebiet liegen Nord-Süd verlaufend die Nikolausstraße im westlichen Bereich und zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße Ost-West verlaufend die Antoniusstraße.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes stellt noch kein Präjudiz für die spätere Abgrenzung eines etwaigen Verfahrenswechsels zugunsten des sog. umfassenden Sanierungsverfahrens dar. Diese Abgrenzung ergibt sich (erst) aus der Abwägung (vgl. Kap. 6 und 8). Zu beachten ist hierbei, dass die Abgrenzung bereits zu Beginn der Untersuchung Gegenstand der Erörterung mit der Stadt Aachen war. Insbesondere im Bereich der Mefferdatisstraße und der Großköln- / Kleinkölnstraße zeigte bereits eine erste Begehung, dass sich funktionale und bauliche Mängel über den Untersuchungsbereich hinaus erstrecken. Allerdings war auch erkennbar, dass die vorgenannten Bereiche sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild, dem Nutzungsgrad der Flächen und der Funktionalität deutlich von den Bereichen Nikolausstraße und insbesondere Antoniusstraße abhoben. Im Zuge der Ergebnisse der Erörterung und eigener weiteren Untersuchungen hat die Stadt Aachen mittlerweile mit Beschluss des Planungsausschusses vom 04.11.2021 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen „Östliche Innenstadt“ auf den Weg gebracht, dessen Untersuchungsgebiet an das Untersuchungsgebiet dieser VU unmittelbar anschließt.



Abbildung 2: Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet, Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Bezirksregierung Köln

## 2. Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

In den einleitenden Kapiteln wurden die Rechtsgrundlagen sowie die Bewertungskriterien für das mögliche Vorliegen der Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Vollverfahren aufgezeigt. Maßgeblich dabei ist, ob und inwieweit städtebauliche Missstände gemäß Paragraph 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB und / oder Funktionsschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Bevor auf die Analyseergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen eingegangen wird, erfolgt zunächst eine Einordnung zur Lage und verkehrlichen Anbindung des Untersuchungsgebietes.

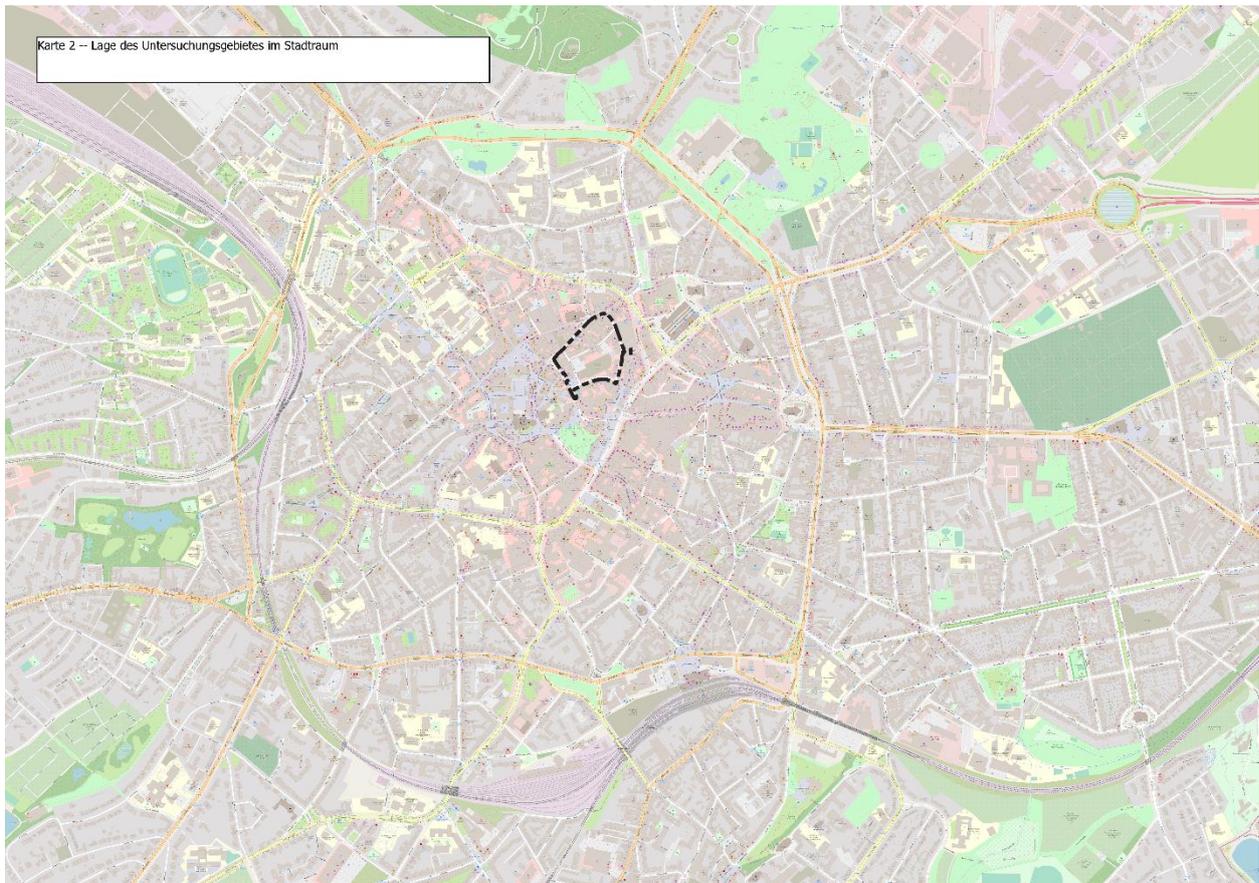


Abbildung 3: Räumliche Einordnung, Quelle: Eigene Darstellung auf Basiskarte Open Street Map

Die Karte zeigt die Lage des Untersuchungsbereiches und seine Einbindung in den Stadtraum. Er befindet sich in zentraler Lage, direkt östlich angrenzend an den zentralen Innenstadtbereich um das alte Rathaus und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum UNSECO Weltkulturerbe Aachener Dom. Die Straße Büchel bindet als südliche Anbindung direkt in die Peterstraße und den Seilgraben als direkte Verbindung in die überörtliche Verkehrsführung ein. Im Norden bindet die Großkölstraße und die anschließende Minoritenstraße den Bereich wiederum an den Seilgraben an. Somit ist der Untersuchungsbereich, trotz der direkten innerstädtischen Lage, an den motorisierten Individualverkehr gut angebunden. Hieraus erklärt sich auch die Lage des ehemaligen Parkhauses im südöstlichen Untersuchungsbereich. Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist der Untersuchungsbereich über die Haltestellen des ÖPNV im Bereich der Peterstraße, Seilgraben und Hirschgraben und die Nähe zum Aachener Bushof gut angebunden. Im Bereich der Großkölstraße und der Bädersteig erfolgt der Übergang zur innerstädtischen Fußgängerzone, sodass dort - im Verbund mit den ansässigen Geschäften - eine höhere Attraktivität vorzufinden ist als beispielsweise in der Kleinkölstraße. Insgesamt kann der stadträumlichen Einordnung des Untersuchungsbereiches eine hohe Lagequalität und gute Anbindung attestiert werden.

In einem engeren Betrachtungsbereich ergibt sich allerdings ein differenzierteres Bild. Hierbei ist erkennbar, dass der Untersuchungsbereich eine „räumliche Randlage“ im Innenbereich aufweist. Zudem dienen die Straßen zum Teil als Anfahrtswege für die rückwärtige Erschließung der Geschäfte im Westen über die Nikolausstraße, für die Erschließung des ehemaligen Parkhauses über die Straßen Büchel und Buchkremerstraße, für die Erschließung der offenen Stellplatzflächen über die Mefferdatisstraße und Nikolausstraße sowie für die frühere rückwärtige Erschließung des seit Jahren leerstehenden Kaufhauses an der Ostseite der Mefferdatisstraße, sodass die Straßen zum Teil erheblichen motorisierten Individualverkehr aufnehmen und in ihrer Funktion als innerstädtische bzw. innenstadtnahe Einkaufs- und Gastronomiebereiche deutlichen Einschränkungen unterliegen. Auch sind Lärm- und Abgasbelastungen entsprechend hoch.

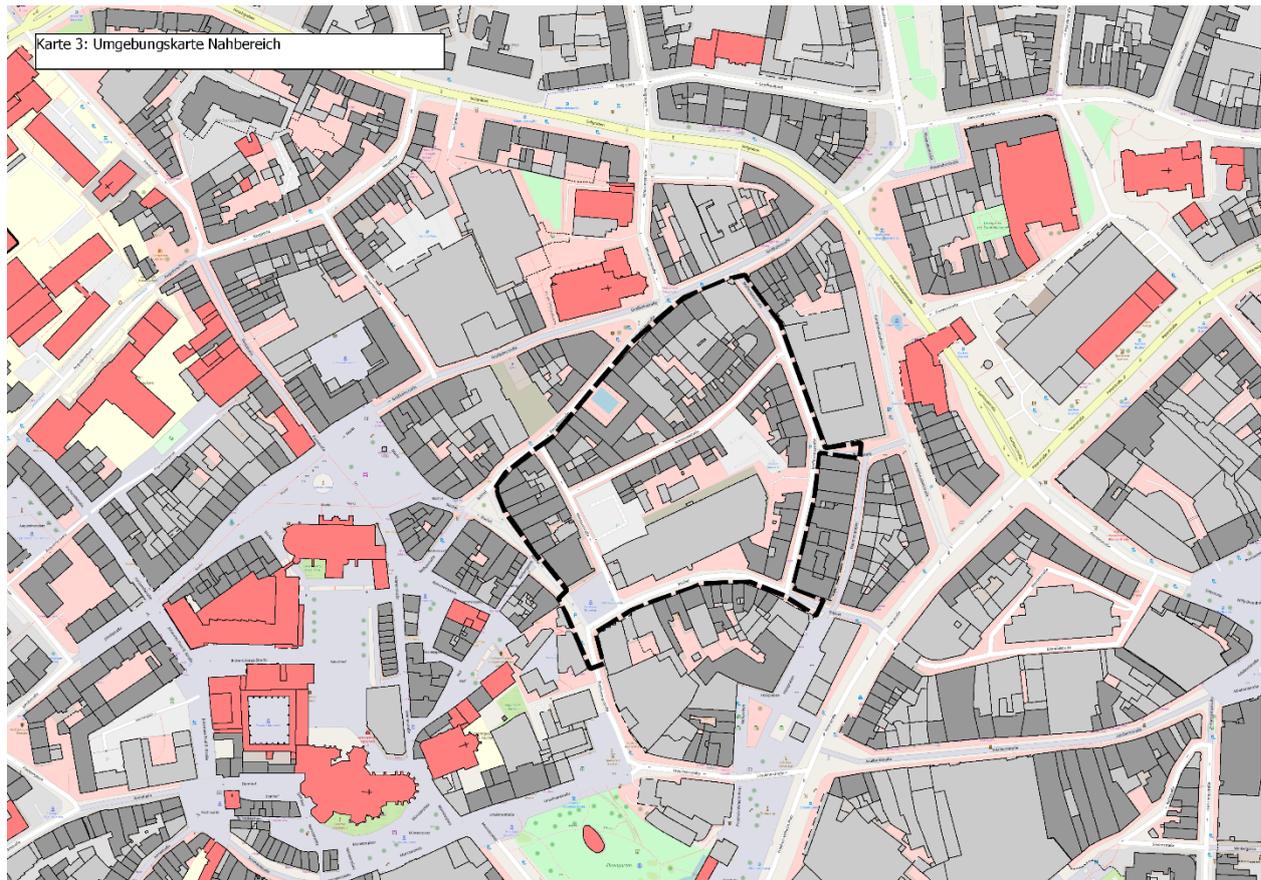


Abbildung 4: Umgebungskarte, Quelle: Eigene Darstellung auf Basiskarte Open Street Map

In insgesamt 3 Begehungen zwischen 2020 und 2022 wurde eine Charakterisierung der Bebauungsstruktur für die unterschiedlichen Teilräume des Untersuchungsgebietes erarbeitet und in verschiedenen verwaltungsinternen Gesprächsrunden abgestimmt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Schließung von wesentlichen Nutzungsarten – insbesondere im Bereich der Antoniusstraße – waren mehrere Begehungen erforderlich, um etwaige Leerstände bzw. die Veränderungen von Leerständen aufnehmen bzw. verfolgen zu können.

Danach lässt sich das Untersuchungsgebiet grob in fünf unterschiedlich strukturierte Bereiche gliedern:

- Teilbereich 1: Der zum Alten Rathaus orientierte Bereich der Straße Büchel
- Teilbereich 2: Der Bereich des ehem. Parkhauses bis einschließlich Mefferdatisstraße
- Teilbereich 3: Der nordwestliche Bereich der Nikolausstraße und die Kleinkölnstraße
- Teilbereich 4: Der Bereich beiderseits der Antoniusstraße
- Teilbereich 5: Der Bereich südlich der Großkölnstraße bis Mefferdatisstraße.

- **Teilbereich 1: Der zum Alten Rathaus orientierte Bereich der Straße Büchel**

In diesem Teilbereich befinden sich sehr alte Gebäude aus dem 19. Jahrhundert neben Gebäuden aus der Nachkriegszeit. Die Bauqualität ist grundsätzlich hoch, allerdings sind auch städtebaulich/gestalterische Mängel an einigen Gebäuden feststellbar. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Es gibt einen Mix unterschiedlicher Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. In den Obergeschossen sind teilweise ebenfalls gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büros und Praxen), ansonsten Wohnungen untergebracht, Leerstände lassen sich in diesem Bereich nicht feststellen. Besatz und Qualität der Ladengeschäfte, Büros und Wohnungen haben einen hochwertigen Standard und sind der hochwertigen, innerstädtischen Lage an zentraler Stelle angemessen.

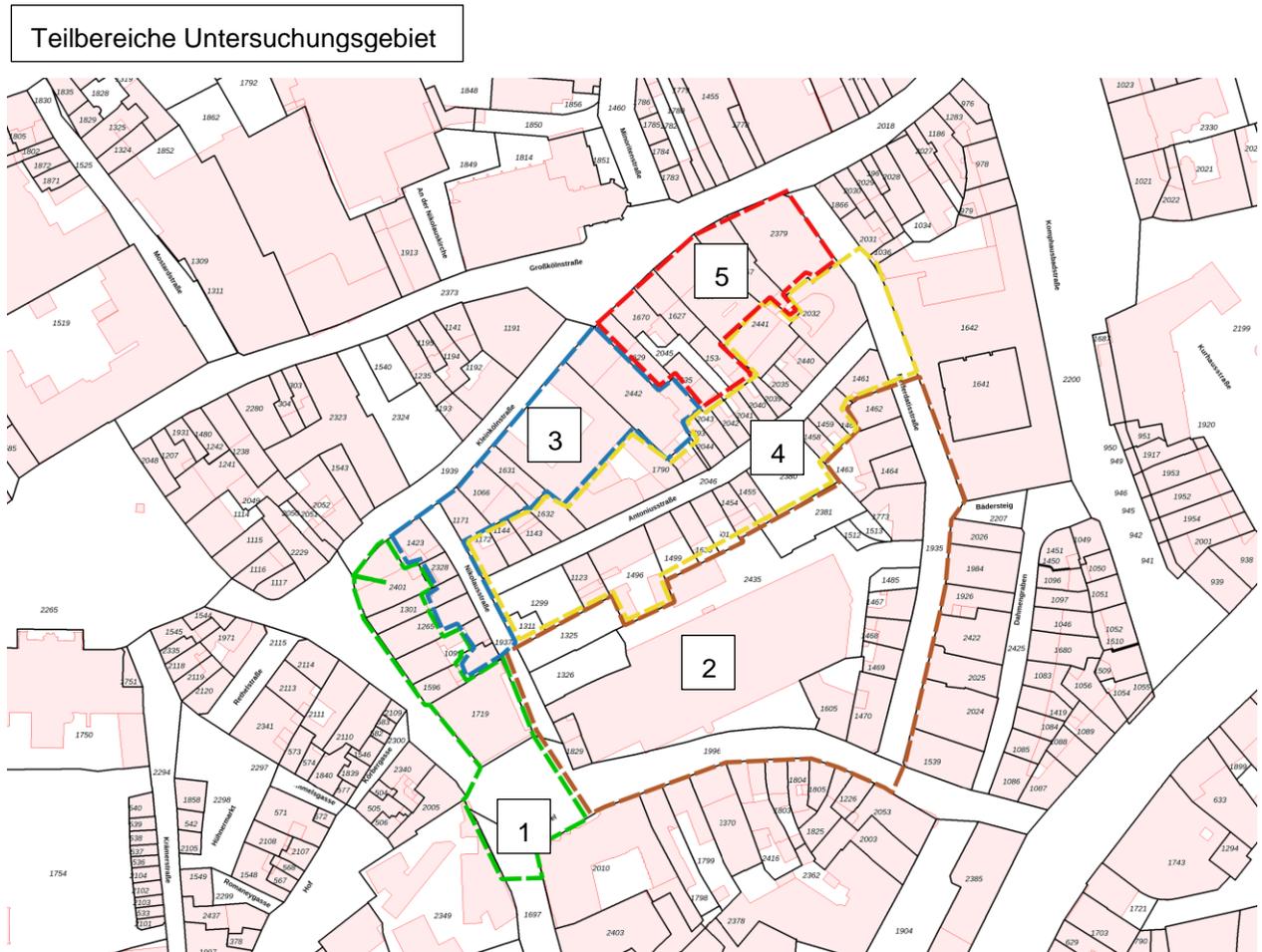


Abbildung 5: Teilbereiche der Untersuchung, Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Flurstückkarte der Bezirksregierung Köln



Abbildung 6: Großkölnstraße Blickrichtung Ost, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 7: Großkölnstraße Blickrichtung West, Quelle: Eigene Aufnahme

### **Teilbereich 2: Der Bereich des ehem. Parkhauses bis einschließlich Mefferdatisstraße**

Dieser Bereich bietet ein sehr unterschiedliches Bild. Während der weit überwiegende Teil viele Jahre durch das großmaßstäbliche Parkhaus – und nach dessen Abriss – durch eine großformatige Freifläche geprägt wird, entsprechen die umgebenden Einzelgrundstücke hinsichtlich Größe und Bebauung weitgehend dem übrigen Charakter des Voruntersuchungsgebietes. Einzelne Gebäude neueren Datums wechseln mit z.T. hochwertig sanierten Altbauten auf der westlichen Seite der Mefferdatisstraße ab. Auch der südöstliche Bereich mit der Einmündung in die Straße Büchel weist einen instandgehaltenen Gebäudebestand auf. Auf der östlichen Seite der Mefferdatisstraße prägt die leergefallene, an dieser Stelle maßstabsprengende Großstruktur des ehemaligen Kaufhauses den Straßenraum wie auch die benachbarte Bebauung. Die zwischen diesen Bereichen liegende Altbausubstanz weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und ist durch Leerstände sowohl im Bereich der Erdgeschosszonen als auch im Wohnbereich geprägt. Allein aufgrund der Dimension der sich durch den Abriss des Parkhauses bietenden Flächen weist der Teilbereich 2 das größte Entwicklungs- und Veränderungspotenzial innerhalb des Voruntersuchungsgebietes auf und wird eine hohe Strahlkraft auch für die Entwicklung der benachbarten Grundstücke und Teilbereiche entfalten.

### **Teilbereich 3: Der nordwestliche Bereich der Nikolausstraße und die Kleinkölnstraße**

Der nordwestliche Bereich der Nikolausstraße und die Kleinkölnstraße werden als eigener Teilbereich definiert, da sie stark von ihrer Funktion als rückwärtige Erschließung für den westlichen Geschäftsbereich am Büchel bzw. ihre Funktion als Parkhaus-Ausfahrt nach Norden geprägt sind. Beide Straßenabschnitte wurden hierdurch in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Die Grundstücke und ihre Bebauung westlich der Nikolausstraße erstrecken sich zumeist vollständig bis zur Straße Büchel. Dorthin haben sie eine hochwertige Lage, während die Lage zur Nikolausstraße die „Rückseite“ war und ist. Da sich hier die Anlieferzone befand und teils weiterhin befindet wurde dadurch die Entwicklung der Nikolausstraße eingeschränkt (z.B. kein fußläufiger Kundenverkehr). Die Bebauung entlang der Kleinkölnstraße wird im städtebaulichen Grundriss durch den „Londoner Hof“ unterbrochen, der - wie der Name sagt - in Form einer

dreiseitigen Hofanlage die geschlossene Bauweise unterbricht. Alle Grundstücke grenzen im rückwärtigen Bereich an die Bebauung der Antoniusstraße.

#### **Teilbereich 4: Der Bereich beiderseits der Antoniusstraße**

Die Antoniusstraße weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur sowie – angesichts der Nähe zur besten Innenstadtlage – eine relativ geringe bauliche Ausnutzung auf. Von wenigen Ausnahmen abgesehen erreichen die Gebäude nicht die umgebungs- bzw. lagetypische Gebäudehöhe. Die Straße ist mehrfach durch ein Nebeneinander von zweigeschossigen „Zweckbauten“ mit Flachdach und Gebäuden aus der Gründerzeit geprägt.

Neben den bebauten Flächen prägen zwei unbebaute, von Nachbarstraßen lediglich zu Parkierzwecken erschlossene Brachflächen das Bild der Antoniusstraße. Liegenschaftlich der Antoniusstraße zuzuordnen ist überdies das verfallende mehrstöckige Gebäude hinter den Hausnummern 29, 29 b und c, welches historisch Teil einer nicht mehr bestehenden, an der Großkölnstraße gelegenen Gastronomie- und Veranstaltungsnutzung war.

Diese baulichen Strukturen sind im Zusammenhang damit zu sehen, dass die Antoniusstraße den „Rotlichtbezirk“ der Stadt Aachen bildet. Durch die besondere Art der Anbahnung über sogenannte „Koberfenster“ zum Straßenraum mit angeschlossenen „Verrichtungszimmern“ im Gebäude ergibt sich ein Junktim zwischen der Anzahl der „Fensterarbeitsplätze“ und der benötigten Zimmeranzahl für „Verrichtungs-“ und Sozialräume. Die vollständige Ausnutzung der Erdgeschosszone zur Ausbildung von „Koberfenstern“ ließ eine zusätzliche Erschließung des Gebäudes nicht zu. Mithin sind die Gebäude nur soweit ausgebaut, wie sie Raum für die Ausübung der Prostitutionsnutzung benötigen. Überdies gab es - neben in weiten Teilen fehlenden formellen Baugenehmigungen und der perspektivischen Unsicherheit des Verbleibs der Prostitution an dieser Stelle - auch keine wirtschaftlichen bzw. finanziellen Zwänge, die Grundstücke intensiver zu bebauen, da die Prostitutionsnutzung entsprechende Einnahmen sicherstellte.

Bis heute macht der sich über Jahrzehnte erhaltene Rotlichtcharakter maßgeblich den Charakter der Antoniusstraße aus. Mit weit überwiegender Mehrheit hat die Politik sich für den Erhalt der Prostitution in ihrem jetzigen Umfang von rund 100 gleichzeitig nutzbaren Arbeitsplätzen ausgesprochen, so dass die Integration dieser Nutzung eine besondere Herausforderung für die Quartiersentwicklung darstellt.



Abbildung 8: Antoniusstraße, Blickrichtung Mefferdatisstraße: Sanieretes Eckgebäude und Blick auf leerstehendes, ehemaliges Kaufhaus, Quelle: Eigene Aufnahme

## Teilbereich 5: Großkölstraße

Die Großkölstraße bildet, ähnlich wie der westliche Teilbereich des Büchel, einen hochwertigen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit intakter, weitgehend wertiger Bausubstanz ohne erkennbare Leerstände. Durch die Einbeziehung in die Fußgängerzone wird eine hohe Lagegunst erreicht, wenn auch nicht in der Qualität des westlichen Teilbereiches Büchel. Insgesamt weist die Bebauung an der Großkölstraße nur an einem Gebäude deutlich erkennbare Sanierungserfordernisse auf (vgl. Kap. 2.1). Die rückwärtig angrenzende Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße ist in der Großkölstraße nicht wahrnehmbar. Die Grundstücke weisen alle eine tiefe und zum z.T. relativ starke rückwärtige Überbauung auf. Dort bestehen angesichts der Tiefe des Blockinnenbereichs und der bestenfalls zweckmäßigen Gestaltung der Dachflächen noch erhebliche Aufwertungspotenziale hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen und des Stadtklimas.

### 2.1. Prüfung Vorliegen von Substanzschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Nach der kurzen teilraumbezogenen Beschreibung und Charakterisierung erfolgt im Anschluss eine vertiefende Analyse und Bewertung, ob und inwieweit funktionale und/oder städtebauliche Defizite und Mängel vorliegen. Dabei muss im Rahmen einer Voruntersuchung nicht flächendeckend für jedes einzelne Grundstück bzw. Gebäude eine Analyse und Bewertung erfolgen. Da die Häuser nicht von Innen besichtigt werden konnten, beziehen sich die nachfolgenden Aussagen zum einen auf die äußere Inaugenscheinnahme und zum zweiten auf eine aufgrund von Baualter, Bauzustand, Baudichte, Gebäudegröße etc. zu erwartenden baulichen Standards und Baumängel bzw. Defizite. In einem ersten Schritt geht es um die Ermittlung etwaiger Substanzschwächen (baulicher Zustand) im Untersuchungsgebiet. Daher werden nachfolgend bewertet:

- die Gebäudesubstanz (Wohn- und Geschäftshäuser) und
- die öffentlichen Räume.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Stadt Aachen gibt es im Untersuchungsbereich bis auf die Beratungsstelle „Lumina“ des „Solwodi Nordrhein-Westfalen e.V.“ nicht, so dass diesbezügliche keine Gebäude zu bewerten sind.

#### 2.1.1. Die Gebäudesubstanz

Auf der Grundlage der Ortsbegehungen konnten sowohl Objekte mit gravierenden, äußerlich sichtbaren baulichen Mängeln, als auch bereits vollständig sanierte bzw. sehr gut instandgehaltene Gebäude ausgemacht werden. Etliche Objekte weisen zudem gestalterische Mängel und z.T. deutliche Abnutzungserscheinungen auf (z.B. abgeplatzter Fassadenputz, verschmutzte Fassaden, Schäden am Hauseingang, defekte Einfriedungen etc.). Auch der energetische Zustand bzw. Standard vieler Objekte (Energieeffizienz, Heizungsanlagen, CO<sub>2</sub> Ausstoß) gibt deutliche Hinweise auf Sanierungsbedarfe in diesem Handlungsbereich. Die folgende Abbildung gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Bewertung des baulichen Zustands im Voruntersuchungsgebiet. Entsprechend der in Kap. 1.6 gebildeten Teilräume werden diese nachstehend im Einzelnen erörtert.:

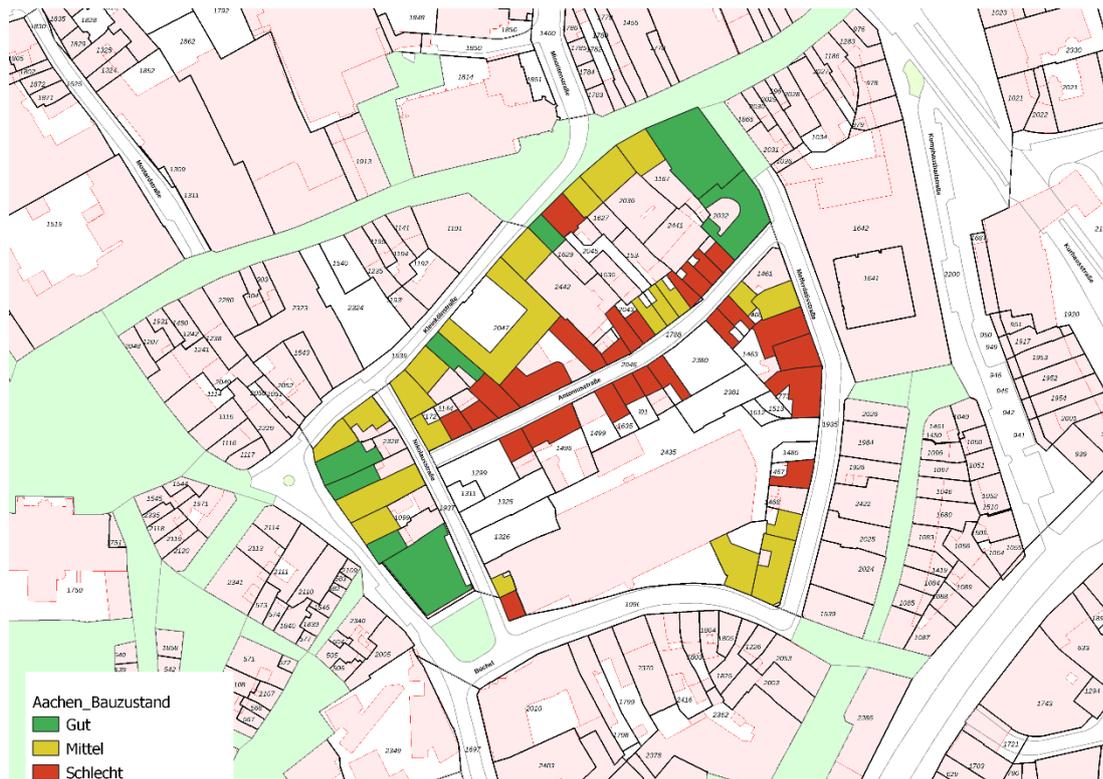


Abbildung 9: Bauzustand Untersuchungsgebiet, Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Grundlagenkarte der Bezirksregierung Köln

Im Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befand sich ein Gebäude noch in der Sanierung. Diese ist zwischenzeitlich abgeschlossen, sodass der bauliche Zustand als „Gut“ eingestuft werden kann.

### Teilbereich 1: Der westlich zum Rathaus orientierte Bereich der Straße Büchel

Wie auch aus der Abbildung 9 erkennbar weist dieser Bereich einen guten bis mittleren baulichen Zustand auf, weitgehend nur mit geringen baulichen Mängeln behaftet. Dies dürfte auf die hochwertige Lage sowie die fortlaufende Instandhaltung der alten Gebäude zurückzuführen sein. Trotz des überwiegend sehr hohen Baualters sind auch keine baulichen Missstände in den Innenräumen zu erwarten. Die fehlende Barrierefreiheit und zu erwartenden geringere Wärmedämmstandards sind ebenfalls dem Baualter und der Bauweise i.V.m. mit dem Denkmalschutz geschuldet. Die bauliche Dichte entspricht mit 3-4 Geschossen und einer nahezu vollständigen Grundstücksüberbauung der Lage und Umgebung. Hervorzuheben ist, dass sich die Grundstücksbebauung in eine intakte „Vorderseite“ (Büchel) und eine mit Mängeln behaftete „Rückseite“ (Nikolausstraße“, vgl. Teilraum 3) aufteilen lässt.

An Bauweise und Gebäudezustand insgesamt sind in diesem Bereich also keine gravierenden baulichen Mängel auszumachen. Dennoch sollte im Zuge der weiteren Bearbeitung geprüft werden, ob Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäude möglich sind. Hierzu sind entsprechende Aufklärungs- und Beratungsmaßnahmen geeignet.

### Teilbereich 2: Der Bereich des ehem. Parkhauses bis einschließlich Mefferdatisstraße

Wie im Zuge der Charakterisierung des Teilbereichs ausgeführt, bietet der südliche Bereich des Voruntersuchungsgebietes ein sehr differenziertes Bild. So wechseln in der Mefferdatisstraße einzelne, sehr gut sanierte bzw. teilsanierte Gebäude mit solchen mit baulichen Missständen und Defiziten ab.



Abbildung 10: Mefferdatisstraße 8 Teilsaniertes Gebäude  
Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 11: Mefferdatisstraße 22: Gesperrtes Gebäude mit erheblichen Baumängeln, Quelle: Eigene Aufnahme

Über den Zustand im Gebäudeinneren ist mit Ausnahme der öffentlich zugänglichen Geschäftsflächen keine Beurteilung möglich. Hier ist anhand von baualtersbedingten Erfahrungswerten davon auszugehen, dass die Ausstattung von Sanitär und Elektro den heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr entsprechen dürfte. Auch sind Undichtigkeiten an Dach und Fassade nicht auszuschließen, so dass Feuchtigkeitsschäden vorhanden sein können. Für weite Teile ist aufgrund des Baualters (19. und erste Hälfte des 20. Jahrhunderts) überdies zu erwarten, dass die objektbezogene energetische Beschaffenheit wie auch die gebietsbezogene Gesamtenergieeffizienz Defizite im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1, Buchstabe h) aufweist, d.h. nicht den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entspricht. Ob und inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann mangels Begehung im Einzelnen nicht belegt werden. Aufgrund des vorgenannten Gesamtzustandes der Bebauung in diesem Teilbereich muss dies jedoch für zahlreiche Objekte bezweifelt werden.

Insbesondere in den Bereichen älteren Baubestand liegen somit Substanzschwächen vor. Im Bereich der Mefferdatisstraße weist auch der öffentliche Straßenraum bauliche Mängel an den Oberflächen und in den Gehwegbereichen auf. Auch die Aufteilung der Verkehrsflächen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Eine über viele Jahre diesen Teilraum prägende Substanzschwäche wurde mit dem Abriss des ehemaligen Parkhauses zwischenzeitlich beseitigt. Bis zur Umsetzung einer adäquaten Nachnutzung muss für dieses größte zusammenhängende Grundstück im Untersuchungsgebiet ein funktionaler Mangel (Brachfläche) konstatiert werden (vgl. Kap. 2.1.2). Städtebaulich „klafft“ bis auf weiteres eine große bauliche Lücke, die ebenso Handlungsbedarf auslöst und erst im Zuge der Umsetzung der Sanierungsziele (vgl. Kap. 3) überwunden werden kann.

Ob und inwieweit zur Beseitigung der Missstände in diesem Bereich Maßnahmen der Bodenordnung und Erschließung erforderlich sind, wird sich erst im Zuge der Konkretisierung der Planung erweisen. Ein diesbezügliches Erfordernis kann zum Zeitpunkt der Bestandanalyse zumindest nicht ausgeschlossen werden. Die derzeit laufenden Planungs- und Beteiligungsverfahren werden voraussichtlich erst bis 2024 die Grundlagen für eine Entwicklung in diesem Bereich schaffen.

### Teilbereich 3: Der nordwestliche Bereich der Nikolausstraße und die Kleinkölnstraße

Auch in der Nikolausstraße befinden sich zum Teil gut instandgehaltene, wie auch unsanierte und eindeutig instandsetzungsbedürftige Gebäude.



Abbildung 12: Nikolausstraße, westliche Straßenseite, Quelle: Eigene Abbildung

Letzteres betrifft maßgeblich die Westseite der Nikolausstraße, also die im Teilraum 1 schon angedeutete „Rückseite“ der zum Büchel durchgehenden Bebauung. Wie erwähnt dienen diese Gebäudeeinheiten überwiegend der Anlieferung und vermutlich als Lager- und Logistikraum für die Ladengeschäfte am Büchel. Jedenfalls lassen die Bauweise (ein-bis zweigeschossig), Glasbausteine und Türen/Tore etc. eine rein gewerbliche Nutzung erwarten (vgl. Abb. 12). Der bauliche Zustand ist altersbedingt mit Ausnahme des Gebäudes Nikolausstraße 6-8 sanierungsbedürftig; ob und inwieweit die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, ist stark zu bezweifeln. Analog der Ausführungen zur Mefferdatisstraße ist auch hier davon auszugehen, dass die Ausstattung von Sanitär und Elektro ebenfalls den heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr entsprechen dürfte und energetische Defizite vorliegen. Von den süd-östlich, im Übergang zum Büchel gelegenen Gebäuden weist zumindest eines ebenfalls Mängel auf; während die Nikolausstraße 17 einen teilsanierten Zustand aufweist, sind beim angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude Büchel 41 trotz offenbar durchgeführter Sanierungsarbeiten bereits wieder bauliche Mängel erkennbar. Die Bebauung auf der Nord-Ost-Seite der Straße ist jüngeren Datums und einem mittleren Bauzustand zuzuordnen. Sanierungsbedarfe und insbesondere gestalterische Defizite (Fassaden) sind aber auch hier erkennbar.

Der Gebäudezustand in der Kleinkölnstraße ist zwar besser als in der Nikolausstraße, einzelne gestalterische Mängel an den Fassaden sind aber auch hier erkennbar. Im Unterschied zur Nikolausstraße, in der „Rückfronten“ und Baulücken weite Teile des Straßenraums prägen, präsentieren sich die Gebäude in der Kleinkölnstraße mit Ihren Vorderseiten, Schaufenstern und Eingängen bei einer geschlossenen Bauweise. Die energetischen Defizite dürften allerdings auch hier vorliegen, da die Fassaden, Fensterlaibungen und Dachüberstände keine Hinweise auf bereits durchgeführte

Maßnahmen zur Wärmedämmung o.ä. zeigen. Das Gebäude Londoner Hof ist im 2. OG noch durchgängig mit – vermutlich einfach verglasten – Holzrahmenfenstern ausgestattet. Da die Grundstücke entlang der Kleinkölnstraße nahezu alle zu 100 % überbaut sind, sind für die im Blockinnenbereich gelegenen Gebäudeteile die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Besonnung und Belüftung vermutlich nicht erfüllt, zumindest besteht hier ein hinreichender Sanierungsverdacht.



Abbildung 13 links: Nikolausstraße südöstliche Gebäude

Abbildung 14 unten: Nikolausstraße nordöstliche Gebäude.



#### Teilbereich 4: Bereiche beiderseits der Antoniusstraße

Der bauliche Zustand der Gebäude in der Antoniusstraße fällt gegenüber den übrigen Teilbereichen noch einmal deutlich ab. Während in den anderen Straßenbereichen zumindest teilweise Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, wird die Antoniusstraße doch weit überwiegend durch deutliche bauliche und gestalterische Defizite geprägt. Die Ursachen hierfür bzw. die Zusammenhänge zwischen der baulichen Situation und der über Jahrzehnte etablierten Prostitutionsnutzung wurde bei der Gebietscharakterisierung bereits aufgezeigt.

Auffällig ist, dass insgesamt 10 Objekte lediglich zweigeschossig, zwei Gebäude sogar nur eingeschossig sind und die Mehrzahl der Gebäude monofunktional genutzt werden. Damit wird der Bereich seiner aufgrund der stadträumlichen Lage wahrzunehmenden Funktion für Wohnen, Handel und Gewerbe nur unzureichend gerecht. Bei den ein- und zweigeschossigen Objekten handelt es sich um eine unmittelbare Nachkriegsbebauung, während die übrigen Gebäude überwiegend dreigeschossig, meist mit Dachgeschossausbauten sind. Mehrere Gebäude weisen bauliche Mängel, wie Schäden an den Fassaden (Risse, Abplatzungen, Löcher, Feuchtigkeit) und Eingangsbereichen sowie an den Fenstern auf. Das Baualter (etwa 25 Objekte sind vor 1957 errichtet worden) sowie der äußere Gebäudezustand lassen erwarten, dass Heizung und Sanitär sowie der energetische Zustand auf einem veralteten, unzeitgemäßen Standard und dass Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen unterblieben sind. Da insbesondere die in einem vergleichsweise schlechten baulichen Zustand befindlichen Objekte für die Prostitution genutzt werden, ist zu erwarten, dass aufgrund unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume nicht erfüllt sind. Positiv hervorzuheben ist das Eckgebäude Antonius- / Mefferdatisstraße, das zumindest Außen sehr schön saniert worden ist – ob und in welchem Umfang auch innerhalb des Gebäudes saniert wurde, konnte nicht verifiziert werden.

Der schlechte städtebauliche und gestalterische Gesamteindruck wird maßgeblich auch durch die Baulücken, die zum Teil als Stellplatz genutzt werden sowie Leerstandsobjekte mit zum Teil verbretterten Türen und Fenstern geprägt.



Abbildung 15: Antoniusstraße 18 (Mitte): Einzelndenkmal mit erkennbaren Baumängeln im Sockelbereich, an der Fassade und den Fenstern ab dem Erdgeschoss, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 16: Antoniusstraße 25 und 27(links): Instandgehaltene Gebäude durch Eigentümer und Pächter als gleichzeitigen Betreiber der Nutzung  
Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 17 (links): Antoniusstraße mit Blickrichtung von Ost nach West.

Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 18 (unten): Antoniusstraße mit Blickrichtung von West nach Ost.

Quelle: Eigene Aufnahme



Wie schon im Bereich der Mefferdatisstraße weist auch der Straßenraum in der Antoniusstraße teilweise bauliche Mängel an den Oberflächen und in den Gehwegbereichen auf. Auch hier entspricht die Aufteilung der Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

#### **Teilbereich 5: Großkölstraße**

Wie bereits ausgeführt sind in der Großkölstraße einzig am Gebäude Nr. 56 größere Mängel an Putz, Fenstern, Dachanbindung und der energetischen Instandhaltung festzustellen. An einigen weiteren Gebäuden gibt es eher gestalterische Mängel. Auch hier ist eine Bewertung des Zustands im Gebäudeinneren mit Ausnahme der öffentlich zugänglichen Geschäftsflächen nicht möglich. Entsprechend ist wieder anhand von baualtersbedingten Erfahrungswerten eine Einschätzung erforderlich: Danach ist davon auszugehen, dass die Ausstattung von Sanitär und Elektro und insbesondere der energetische Standard den heutigen Anforderungen und Vorgaben und Zielen vielfach nicht mehr entsprechen dürfte.

Aufgrund der starken Überbauung mit überwiegend eingeschossigen Anbauten im rückwärtigen Bereich ist für diese Teilflächen das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belichtung und Belüftung, Überbauung der Grundstücke, interne Erschließung und baulicher Zustand, Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Mikroklima) zu erwarten. Ob und in welchem Umfang hier auch Leerstände vorhanden sind, konnte mangels Begehrbarkeit nicht ermittelt werden. Bei mehreren Gebäuden gibt es eine gemeinsame Grenze und Anbausituationen zu den Rückseiten der Objekte in der Antoniusstraße für die bereits Sanierungsbedarf festgestellt worden ist. Von daher sind auch im Teilraum Großkölstraße insbesondere im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung städtebauliche Missstände zu erwarten.

### **2.1.2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

Als einzige Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung befindet sich die Beratungsstelle „Lumina“ für die Dienstleisterinnen im Prostitutionsgewerbe in einem Gebäude der SEGA in der Antoniusstraße 7. Diese wird von dem Verein „Solwodi Nordrhein-Westfalen e.V.“ betrieben, welcher an dieser Stelle von der Stadt Aachen unterstützt wird. Das Beratungsangebot dort richtet sich primär an Prostituierte und Opfer von Menschenhandel, ist nach Aussage der Stadt Aachen etabliert und wird von den Prostituierten genutzt. Es umfasst ausweislich der Eigendarstellung von Solwodi unter anderem psychosoziale Begleitung, aufsuchende Hilfen, Vermittlung von medizinischer und juristischer Hilfe, Unterstützung bei Rückkehr ins Heimatland, sichere Unterbringung in einem Schutz- oder Frauenhaus, Unterstützung bei der Wohnungssuche, Behördengängen und Antragstellungen, Vermittlung in Alphabetisierungs- und Deutschkurse und in weitere qualifizierende Maßnahmen.

Mit diesem eingeschossigen Flachdachgebäude ist das Grundstück nicht adäquat ausgenutzt. Bauliche Mängel weist das Gebäude von außen betrachtet nicht auf; für den Gebäudezustand gelten die Aussagen zu den baualtersbedingten Standards, wie schon mehrfach ausgeführt. Die Fassade weist hinsichtlich der Proportionen und Gestaltung der Fensterpartien sowie des Anstrichs über Ziegelstein gestalterische Defizite auf. Analog zu den Sanierungszielen der Stadt Aachen soll bei einer Konzentration der Prostitution im östlichen Bereich der Antoniusstraße auch die Beratungsstelle in diesen Bereich umziehen und das Grundstück im Sinne der Nutzungsziele weiterentwickelt werden.



Abbildung 19: Antoniusstraße 7: Beratungsstelle „Lumina“ des Vereins „Solwodi“, Quelle: Eigene Aufnahme

### 2.1.3. Der öffentliche Raum

Den öffentlichen Raum im Untersuchungsbereich bilden die Straßenräume, die teils im Trennprinzip, teils als Mischfläche für Fußgänger und motorisiertem Verkehr ausgebildet sind, sowie dem Platz mit dem Bahkauv-Brunnen, unter welchem die Nikolausquelle liegt.

Im Überblick lassen sich im öffentlichen Raum folgende Mängel und Missstände ausmachen:

- Außer dem Platz mit dem Bahkauv-Brunnen und dem Einmündungsbereich Großköln- / Kleinkölnstraße - der streng genommen außerhalb des Untersuchungsbereiches liegt - gibt es keine Plätze, Grün-oder Freiräume mit Aufenthaltsmöglichkeiten und auch keine Spielplätze für Kinder.
- Der bauliche Zustand insbesondere der Mefferdatisstraße und der Antoniusstraße ist in die Jahre gekommen und weist Schäden bzw. ausgebesserte und wechselnde Oberflächenbeläge auf. Das Trennprinzip von Gehweg und Fahrbahn entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an mischgenutzte Verkehrsflächen.
- Die an verschiedenen Stellen (Nikolausstraße, Antoniusstraße, nördlich Büchel/ehem. Parkhausgrundstück) unterbrochene geschlossen Bauweise (Baulücken, fehlende Raumkanten, Einsehbarkeit von Brachgrundstücken etc.) strahlt negativ auf den öffentlichen Straßenraum aus und beeinträchtigt dessen Aufenthaltsqualität.
- Die Fußwege im Plangebiet sind zum Teil schmal und unattraktiv gestaltet und stellen vor allem für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ein Problem dar. Eine mangelhafte Beleuchtung entlang einiger Straßen und Plätze sowie die Nutzung im Bereich der Antoniusstraße sorgt für Unbehagen in der Bevölkerung und Meidung gewisser Bereiche in den Abendstunden.



Abbildung 20: Platz mit Bahkauv-Brunnen, Quelle: Eigene Aufnahme

## 2.2. Prüfung Vorliegen von Funktionsschwächen gemäß Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Analog der Herausarbeitung von Substanzschwächen werden nachfolgend etwaige Funktionsschwächen analysiert. Dies erfolgt für die Kernfunktionen eines Stadtzentrums:

- Wohnen
- Handel / Dienstleistung / Gastronomie
- Verkehr und Mobilität
- Anlagen des Gemeinbedarfs, der Begegnung und Kommunikation sowie Grün- und Spielflächen

### 2.2.1. Wohnen

Mit Ausnahme des überwiegenden Teils der Antoniusstraße weist die Bestandsbebauung neben gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) in der Regel eine Wohnnutzung ab dem 1. oder 2. Obergeschoss auf. Je nach Baualter und Gebäudegröße und -zuschnitt umfasst der Wohnungsmix unterschiedliche Größen bis hin zu Single- oder Apartmentwohnungen. Kleinräumige Daten über das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet bzw. die Verteilung der Wohnungsgrößen liegen nicht vor. Derzeit übersteigt die allgemeine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt das aktuelle Angebot, so dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch in Aachen zu den Planungszielen gehört. Die Nichtausschöpfung von Potenzialen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann insofern durchaus als Funktionalmangel im Hinblick auf die Erfüllung der Aufgaben, die dem VU-Gebiet nach Lage und Funktion obliegen, bewertet werden. So bietet das Untersuchungsgebiet Möglichkeiten dort, wo die Grundstücke nur ein- oder zweigeschossig bebaut sind sowie auf den bislang unbebauten Grundstücken.

Vergleichbares gilt für das qualitative Wohnraumangebot: Die Bewertung des baulichen Zustands hat ergeben, dass der Gebäudebestand durchgehend ein relativ hohes Baualter und teils unterlassene Instandhaltungen aufweist. D.h.,

Wohngrundrisse, die Ausstattungen mit Heizung, Strom, Sanitär und Anforderungen an altersgerechtes Wohnen entsprechen vielfach nicht mehr den aktuellen Standards und Anforderungen. Auch hieraus lassen sich Funktionsmängel ableiten, da die Versorgung mit adäquatem Wohnraum beeinträchtigt ist. Aus den Eigentümer- und Mietergesprächen ergab sich folgendes, wenn auch nicht repräsentatives - hierzu war die Anzahl der geführten Gespräche zu niedrig - folgendes Preisbild für diesen Wohnraum: In eigentümergenutzten Häusern scheint die Miete niedriger zu sein als in solchen, die Kapitalanlegern gehören. Umgekehrt verhält es sich bei den Nebenkosten. Hier dürfte sich der unterschiedliche Sanierungsstandard bei den von den Eigentümern bewohnten Häusern gegenüber solchen in der Hand von Kapitalanlegern widerspiegeln.



Abbildung 21: Geschäftshaus mit Wohnnutzung ab dem 1. OG in der Großkölstraße, Quelle: Eigene Aufnahme

### 2.2.2. Handel / Dienstleistung / Gastronomie

Das Untersuchungsgebiet weist in den zentralen Lagen (Büchel, Großkölstraße und tlw. Kleinkölstraße) einen innenstadttypischen Mix unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen auf. Dort finden sich keine Leerstände, allenfalls vorübergehend im Rahmen der allgemeinen Mieterfluktuation.

Im Bereich Mefferdatisstraße und dem Bereich der südlichen Straße Büchel stellt sich das anders dar. Während die im Bereich der Straße Büchel bestehende Nutzung als durchaus stabil anzusehen ist, ist die Mefferdatisstraße von Leerständen, Nutzungsaufgaben und Mindernutzungen geprägt. Anzahl und Dauer der Leerstände lassen in diesem Bereich strukturelle Ursachen, wie ungeeignete bauliche Zuschnitte und/oder bauliche Mängel oder auch fehlende Vermietungsbereitschaft erwarten. Insofern kann für diesen Bereich eindeutig eine Funktionsschwäche konstatiert werden, da die Erfüllung der Aufgaben des Gebietes beeinträchtigt ist.

Dies gilt in ähnlicher Form auch für die unbebauten Grundstücke, die aufgrund ihrer bereits langjährigen (Antoniusstraße) oder auch nur vorübergehenden (ehem. Parkhausgrundstück) Unter- oder Fehlnutzung eine Funktionsschwäche darstellen, zumal sie grundsätzlich geeignet sind, Nutzungen aus den Bereichen Handel / Dienstleistungen / Gastronomie aufzunehmen.

Die Nikolausstraße und die Antoniusstraße weisen bislang keine oder nur wenige innenstadttypische Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf, d.h. hier führt ein bezogen auf die zentrale Lage und die Gebietsfunktion fehlender Nutzungsmix zu einer Funktionsschwäche. Im Bereich der Antoniusstraße werden im Wesentlichen nur die Erdgeschosszonen und das erste Obergeschoss als Prostitutionsbereiche (Anbahnung und Verrichtungsbereich) genutzt. Dies führt - wie bereits in der Bewertung der baulichen Situation erwähnt - zu einer entweder sehr geringen Ausnutzung der Grundstücke, wie aus der Abbildung 22 erkennbar ist, oder zu einer Vernachlässigung der oberen Gebäudebereiche. Die auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtete Prostitution wird von großen Teilen der Bevölkerung gemieden, so dass in den von Prostitution dominierten Bereichen eine klassische Laufkundschaft für innenstadttypisches Gewerbe nicht besteht. Lediglich rotlichtaffines Gewerbe (Table-Dance, Glücksspiel) ist daneben vorhanden. Auch sind im Vergleich zu den offensichtlich geringen Investitionen in die Gebäude die Erträge dieser Nutzung so hoch, dass unterstellt werden kann, dass andere Nutzungen ökonomisch verdrängt werden. Neben diesen Indikatoren für Trading-down-Effekte wird Prostitution überdies mit Aspekten wie Bandenkriminalität und Menschenhandel in Verbindung gebracht. Auch wenn aus sozial-fachlichen Erwägungen und mit weit überwiegender Mehrheit der Politik die Prostitution in der Antoniusstraße im derzeitigen Arbeitsplatz-Umfang verbleiben soll, wäre ihre unregelmäßige Verfestigung eine Funktionsschwäche und würde die Gefahr bergen, dass diese Nutzung auf weitere Teilbereiche des Gebiets übergreift.

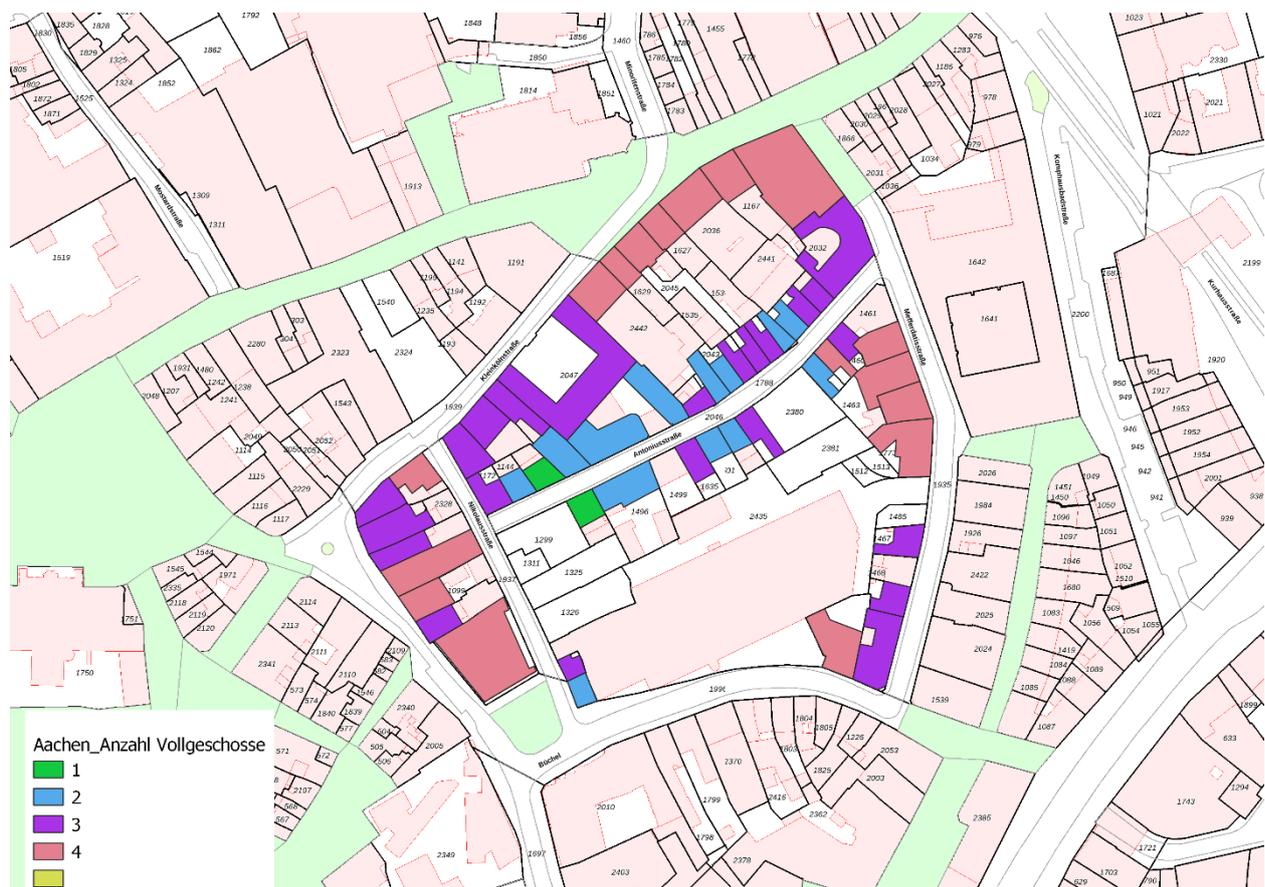


Abbildung 22: Anzahl der Vollgeschosse im Untersuchungsgebiet, Quelle: Eigene Darstellung auf Kartenbasis der Bezirksregierung Köln

### Verkehr und Mobilität

Die Schließung und der Abruch des Parkhauses Büchel haben das Quartier in hohem Umfang vom Kfz-Verkehr entlastet, so dass die umliegenden Straßen ein großes Veränderungspotenzial mitbringen. Dieses ergibt sich auch aus den allgemeinen Herausforderungen im Bereich Mobilität. Die Ziele zur Reduzierung fossiler Brennstoffe in Fahrzeugen, die Einführung von Elektromobilität und die Ausrichtung der (Stadt-)Mobilität auf den

Umweltverbund und smarte Lösungen erfordert die Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen in den Infrastrukturen. Ebenso setzt die Schaffung multifunktionaler Verkehrs- und Bewegungsflächen für alle Verkehrsteilnehmer den geeigneten Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen voraus.

Im Untersuchungsgebiet liegen diese Voraussetzungen noch nicht vor; insofern können im Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes durchaus Funktionsmängel konstatiert werden.

### 2.2.3. Anlagen des Gemeinbedarfs, der Begegnung und Kommunikation sowie Grün- und Spielflächen

In Kap. 2.1 wurde bereits auf das Defizit an Frei- und Grünräumen wie auch an Kinderspielplätzen und Begegnungsflächen im Untersuchungsgebiet hingewiesen. Auch in innerstädtischen Lagen gehört eine angemessene Ausstattung mit solchen Einrichtungen zu einer stabilen und funktionsgerechten Gebietsausstattung - ein Angebotsdefizit bedeutet entsprechend eine Funktionsschwäche. Ihre Behebung wird durch die Entscheidung für das Konzept „Wiese“ in der im Mai 2022 beschlossenen Variante von Verwaltung, SEGA und vor allem der Politik deutlich adressiert.

#### **Fazit**

Zusammenfassend können sowohl Substanzmängel als auch Funktionsschwächen nachgewiesen werden, die maßgeblich auf die Überalterung von Teilen des Gebäudebestands sowie auf Funktionsdefizite infolge von Mindernutzungen, Leerständen und Fehlnutzungen zurückzuführen sind. Zudem sind Sanierungs- und Instandhaltungsrückstände an den Gebäuden festgestellt worden und energetische Missstände im Hinblick auf die Gebäudehülle (Fassade, Fenster) nachgewiesen worden. Weitere energetische Defizite sind aufgrund des Gebäudealters und der in den Eigentümergesprächen benannten Gebäudeausstattung anzunehmen. Im öffentlichen Raum gibt es funktionale Schwächen (fehlende Aufenthaltsqualität) sowie gestalterische Mängel. Zudem fehlt es an attraktiven Möglichkeiten für Begegnung, Kommunikation und soziales Zusammenleben sowie an öffentlichen Freianlagen.

Somit liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Wenngleich dies nicht flächendeckend gilt, ist der überwiegende Bereich des Voruntersuchungsgebietes von teils deutlichem Sanierungsbedarf geprägt.

Der Bedarf wie auch das Potenzial zur Behebung der städtebaulichen Missstände können sich auf die Bodenwertentwicklung auswirken: Die Behebung der Funktionsschwächen wird zu einer quantitativen und qualitativen Erweiterung des Nutzungsmixes in den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie zu einer Nachverdichtung bislang unbebauter oder minder genutzter Grundstücke und Gebäude führen; die Anpassung der baulichen Standards führt zu vermehrten privaten Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, in die möglicherweise auch die rückwärtigen Grundstücksbebauungen einbezogen und in Wert gesetzt werden.

## 3. Sanierungskonzept

### 3.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

Die Bestimmung der „Ziele und Zwecke der Sanierung“ ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, wie sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Eine konkretere Festlegung von Zielen z.B. in Bezug auf die Sanierungsziele an Gebäuden ist noch nicht erforderlich, da insbesondere in Abstimmung mit privaten Eigentümern individuelle Lösungen zur Erreichung der allgemeinen Sanierungsziele vereinbart werden müssen.

Die dem geltenden Sanierungsgebiet zugrundeliegenden Ziele und Zwecke der Sanierung wurden im Planungsprozess für das Altstadtgebiet Büchel weiterentwickelt und konkretisiert. Die Öffentlichkeit, die Betroffenen und die aktiv dem Projekt zugewandten Stadtmacher\*innen wurden dabei umfassend eingebunden.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der vorbereitenden Untersuchungen sind für bestimmte Teilbereiche bereits planerische Ziele in unterschiedlicher Konkretisierung durch politische Beschlüsse hinterlegt. Zu nennen sind dort insbesondere:

- Die Entscheidung für eine Planungsvariante des Konzepts „Wiese“ (geplant im Mai 2022)
- Die verfahrensleitenden Beschlüsse des Bebauungsplans 999 sowie seines Teilbereichs 999 A „Antoniusstraße“ (Abschluss geplant im Mai 2022)

Auch sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorläufige Sanierungsziele politisch hinterlegt worden – anfänglich im Einleitungsbeschluss im Juli 2019, zuletzt als Grundlage für die Anfang 2022 erfolgten Eigentümergespräche am 02.12.2021 im Planungsausschuss.

Die politisch beschlossenen Ziele werden den im Folgenden aufgeführten Sanierungszielen zugrunde gelegt und in den späteren Kapiteln (unter anderem bei der spezifischen Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung und Abwägung zur Anwendung weitergehender sanierungsrechtlicher Instrumente) berücksichtigt.

Die „Ziele und Zwecke der Sanierung“ bilden das sog. Sanierungskonzept, das sich an den allgemeinen Vorgaben der Absätze 2 und 3 des § 136 BauGB (Beseitigung von Substanzschwächen und Funktionsmängeln) orientiert.

Im Folgenden werden zunächst allgemeine Sanierungsziele formuliert, die dann aufgrund der Heterogenität des Untersuchungsgebiets für spezifische Teilräume konkretisiert werden.



Abbildung 23 + 24: Zur Umsetzung empfohlene Variante „offene Wiese“ in den Ausbaustufen „1. Bauabschnitt“ und „2. Bauabschnitt“ aus der Vorlage Mai 2022, Quelle: Stadt Aachen, trint+kreuder d.n.a. architekten

### 3.1.1. Allgemeine Sanierungsziele

Ziel ist die Beseitigung der Funktions- und Substanzmängel, um die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen und überörtlichen Verflechtungsraum als attraktives Altstadt- bzw. Innenstadtquartier dauerhaft sicherzustellen. Die Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Lebensverhältnisse im Untersuchungsbereich sind insgesamt zu verbessern und modernen technischen Ausbau- und Ausstattungsstandards anzupassen.

#### **Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen**

- Optimierung der Gesamtenergieeffizienz im Stadtquartier und energetische Gebäudesanierung, um die Klimaschutzziele des Bundes und des Landes NRW zu erreichen.
- Berücksichtigung stadtklimatischer und ökologischer Belange (z.B. Biodiversität, Klimawandelfolgen)

#### **Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen**

- Umsetzung des Konzepts „Wiese“ gemäß dem Variantenbeschluss im Mai 2022 und der darauf aufbauenden Rahmen-, Freiraum- und Bebauungsplanung
- Erhalt und verträgliche Weiterentwicklung der besonderen Stadtgestalt unter Berücksichtigung der Bedeutung des Denkmalschutzes
- Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze)
- Qualifizierung vorhandener und Schaffung neu zu errichtender Grün- und Freiräume
- Bessere Anbindung und Vernetzung der Grün- und Freiräume an das Zentrum
- Berücksichtigung des Themen Wasser und Thermalwasser

#### **Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen**

- Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, Stärkung des Einzelhandelsangebotes in verträglicher Weise und unter Wahrung der vorhandenen Strukturen
- Entwicklung der Potentialfläche des ehemaligen Parkhauses Büchel und der Flächen in öffentlicher Hand unter Einbindung der Stadtmacher\*innen und der weiteren Akteure im Beteiligungsprozess
- Entwicklung adäquater Nachfolgenutzungen im zukünftig prostitutionsfreien Bereich der Antoniusstraße
- Schaffung nachhaltiger Mobilitätsangebote für den Standort

#### **Sicherung der Wohnfunktion**

- Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands an heutige Wohnstandards und Ansprüche
- Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Wohnangebotes

- Entwicklung innovativer Wohnangebote und Wohnformen (z.B. Generationengerechtigkeit, Gemeinschafts- und Gemeinwohlorientierung)
- Förderung der Identifikation mit dem Wohnort Altstadt
- Steigerung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der Stadtgesellschaft als Bauherrin unter Einbindung der Stadtmacher\*innen und der weiteren Akteure im Beteiligungsprozess
- Schaffung nachhaltiger Mobilitätsangebote für den Standort

#### **Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration**

- Umsetzung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße
- Erhalt von mindestens 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen
- Schaffung der baulichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachbarschaft der Prostitution mit den umgebenden altstadttypischen Nutzungen und Bebauungsformaten

#### **Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen**

- Bebauung der mindergenutzten Grundstücke entsprechend ihrer Lage im Quartier und nach Maßgabe der Rahmen- und Bauleitplanung
- Anpassung der Gebäudehöhen nach Maßgabe der Rahmen- oder Bebauungsplanung und der spezifischen/teilräumlichen Sanierungsziele

### **3.1.2. Spezifische / teilräumliche Sanierungsziele**

Die im Folgenden aufgeführten spezifischen/teilräumlichen Sanierungsziele konkretisieren die allgemeinen Sanierungsziele lagebezogen. Soweit Ziele in anderen Verfahren wie der Bauleitplanung beschlossen sind, greifen sie sie auf. Auch können sie – wie auch die allgemeinen Sanierungsziele - über die Dauer der Sanierung noch verändert und angepasst werden, z.B. durch die zunehmende Konkretisierung einer Rahmenplanung.

#### **Großkölstraße**

- Das altstadt- und innenstadttypische Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur aufrechterhalten und weiterentwickeln
- Die publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und stärken
- Energetische Gebäudesanierung in Einklang mit Denkmalschutz und Stadtgestalt fördern
- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern
- Die rückwärtigen, im Blockinnenbereich liegenden Grundstücksflächen unter besonderer Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen aufwerten

#### **Kleinkölstraße**

- Substanzmängel beseitigen
- Ein altstadt- und innenstadttypisches Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur weiterentwickeln
- Energetische Gebäudesanierung in Einklang mit Denkmalschutz und Stadtgestalt fördern
- Die innenstadttypische publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und stärken
- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern

#### **Nikolausstraße**

- Substanz- und Funktionsmängel beseitigen

- Ein altstadt- und innenstadttypisches Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur entwickeln
- Eine innenstadttypische publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss entwickeln
- Die Westseite zu einer vollwertigen innenstadttypischen Vorderseite entwickeln
- Mindergenutzte Grundstücke bestimmungsgemäß entwickeln
- Energetische Gebäudesanierung in Einklang mit Denkmalschutz und Stadtgestalt fördern
- Zu geringe Gebäudehöhen an die Umgebungsbebauung anpassen. Solange sich aus der Rahmen- oder Bauleitplanung keine anderen Ziele ergeben, ist von drei Vollgeschossen auszugehen. Höhere Bestandsgebäude können belassen werden.
- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern

#### **Mefferdatisstraße**

- Substanz- und Funktionsmängel beseitigen
- Ein altstadt- und innenstadttypisches Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur weiterentwickeln
- Die innenstadttypische publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und stärken
- Leerstände beseitigen
- Unter Berücksichtigung der Rahmen- und Bauleitplanung den Anschluss der „Wiese“ an die Mefferdatisstraße ausbilden
- Energetische Gebäudesanierung in Einklang mit Denkmalschutz und Stadtgestalt fördern
- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern

#### **Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück**

- Die Fläche als Kernstück des Altstadtquartiers Büchel unter dem Leitbegriff „Wiese“ (öffentliche Grün- und Freifläche mit arrondierender Bebauung) auf Grundlage der im Mai 2022 beschlossenen Variante weiterentwickeln
- Auf der zwischenzeitlichen Brachfläche Erfahrungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung sammeln
- Unter Berücksichtigung der allgemeinen Sanierungsziele die Substanz- und Funktionsmängel beseitigen

#### **Antoniusstraße**

Auf der Neuordnung der Antoniusstraße liegt ein besonderer Fokus, so dass für ihre Teilbereiche spezielle Ziele festgelegt werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauen diese Ziele auf dem Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße auf und übernehmen seine Vorgaben.

Für die Teilbereiche, in denen sich der Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße mit den Beschlüssen zu den Planungsvarianten „Wiese“ überlagert, gilt, dass der Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße als einfacher Bebauungsplan die Art der Nutzung auf den Grundstücken entlang der Antoniusstraße regelt. Die Planungsideen „Wiese“ überlagern das Plangebiet als „Zukunftsperspektive“. Die dargestellte „Zukunftsperspektive“ ist als Variante einer Weiterentwicklung und nicht als bindende Vorgabe für den weiteren Planungsprozess zu verstehen.

Die Inhalte des öffentlich ausgelegten und zum Satzungsbeschluss vorbereiteten Bebauungsplanes Nr. 999 A sind im Bereich der derzeitigen Überlagerung geltendes Recht (Baugebiete Urbanes Gebiet und Sondergebiet – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen), sobald der Bebauungsplan Nr. 999 A rechtskräftig geworden ist. Die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans 999 A sind bei der folgenden Plankonzeption für den Rahmenplan zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Plankonzeption wird bei der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs entstehen. Es fließt nachfolgend in den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 ein, der den einfachen Bebauungsplan Nr. 999 A dann überlagern wird. Das formelle Planverfahren ist für 2022/2023 vorgesehen.



- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern
- Freiflächen (soweit vorhanden) begrünen und gärtnerisch anlegen

#### **Antoniusstraße: Ostteil ohne Kopfbauten zur Mefferdatisstraße (Ziffer 1)**

- Substanz- und Funktionsmängel beseitigen
- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans 999 A zur Art der Nutzung (hier: Sondergebiet 1, Bordelle) die Prostitutionsnutzung konzentrieren
- Das Ziel, die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze nicht unter 100 fallen zu lassen, sichern. Dazu soll in jedem Gebäude geprüft werden, ob die Zahl der Prostitutionsarbeitsplätze durch Schaffung neuer Koberfenster und Arbeitsräume erhöht werden kann.
- Die Rahmenbedingungen der dort ausgeübten Prostitution verbessern (u.a. durch eine formelle baurechtliche Zulassung der Nutzung, die allgemeine Verbesserung des baulichen Zustands und die Berücksichtigung der Belange und Vorgaben des Prostituiertenschutzgesetzes wie z.B. Schaffung geeigneter Arbeitsräume, Sanitäranlagen und Sozialräume)
- Konflikte zu allen rückwärtigen oder seitlich angrenzenden Grundstücken ohne Prostitutionsnutzung reduzieren, z. B. durch Erstellung oder Duldung eines Sichtschutzes
- Wahrnehmbarkeit der Prostituierten aus dem nicht für Prostitution vorgesehenen öffentlichen Raum verringern, z.B. durch Ausbildung entsprechender Leibungen der Koberfenster
- Zu geringe Gebäudehöhen an die Umgebungsbebauung anpassen. Solange sich aus der Rahmen- oder Bauleitplanung keine anderen Ziele ergeben, ist von drei Vollgeschossen auszugehen. Höhere Bestandsgebäude können belassen werden.
- Mindergenutzte Grundstücke bestimmungsgemäß entwickeln
- Energetische Gebäudesanierung in Einklang mit Denkmalschutz und Stadtgestalt fördern
- Die architektonische Qualität unter besonderer Berücksichtigung altstadttypischer Merkmale und des Stadtklimas sichern
- Freiflächen (soweit vorhanden) begrünen und gärtnerisch anlegen

## 4. Beurteilung der Durchführbarkeit

### Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme sowohl im vereinfachten als auch im Vollverfahren.

Das Erfordernis an der Behebung der städtebaulichen Missstände im Quartier Büchel in Aachen mit den beschriebenen Substanz- und Funktionsmängeln und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die umliegenden Gewerbe-/ Dienstleistungs- und Wohnbereiche ist dargelegt worden. Die Umsetzung des Erneuerungs- und Sanierungskonzeptes erfordert aufgrund der Komplexität qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente, zu denen auch das besondere Städtebaurecht gehört.

Im vorliegenden Fall ist die einheitliche Vorbereitung einer Gesamtmaßnahme schon aufgrund des integrativen Ansatzes sowie der inhaltlichen und zeitlichen Abhängigkeiten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen geboten. Die Sanierungsziele können nicht mit Einzelmaßnahmen, sondern nur durch den koordinierten und aufeinander aufbauenden Einsatz eines ganzen Maßnahmenbündels im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme umgesetzt werden.

Auch liegt die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse: Dies ist u.a. darin zu sehen, dass die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel bzw. die ihm obliegenden grundlegenden Wohn- und innerstädtischen Versorgungsfunktionen dem Gemeinwohl der Gesamtstadt dienen. Ein besonderer, qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt sich zudem aus der komplexen Ausgangssituation der Prostitution in der Antoniusstraße, deren Lösung nur über ein mehrstufiges und mehrjähriges Konzept möglich ist, das einer kontinuierlichen hoheitlichen Steuerung bedarf. Weitere gewichtige Belange, die im vorliegenden Fall ein öffentliches Interesse begründen, sind die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine sozialgerechte Bodennutzung in einem in Änderung befindlichen Gebiet, wie auch die Erhaltung und Weiterentwicklung baukulturell und stadtgestalterisch prägender Bereiche.

Das Erfordernis der zügigen Durchführung leitet sich zum einen aus dem dringlichen Handlungsbedarf zur Vermeidung weiterer Funktionsverluste bzw. dem Abbau festgestellter Substanzschwächen ab; zum zweiten sind etwaige Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen (z.B. Baumaßnahmen) für die Betroffenen möglichst gering zu halten. Auch die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße gebietet eine gleichermaßen kontinuierliche wie konsequente Durchführung der flankierenden baulichen und bodenordnerischen Maßnahmen in einem absehbaren Zeitraum.

Ein weiterer Aspekt ist, dass der Voruntersuchungsbereich in die Städtebauförderung des Landes NRW aufgenommen worden ist. Damit stehen für einen begrenzten Förderzeitraum Fördermittel zur Verfügung, die u.a. zur Behebung der städtebaulichen Missstände eingesetzt werden können. Für die Umnutzung des ehemaligen Parkhausgrundstücks stehen Fördermittel aus dem Programm des Bundes zur Nationalen Städtebauförderung in Aussicht, deren Einsatz ebenfalls zeitlich begrenzt ist. Insofern ist die Bereitstellung von Fördermitteln gleichsam ein Beitrag zur Gewährleistung der zügigen Durchführung wie auch Verpflichtung für deren Einhaltung.

## 5. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung gem. § 137 BauGB

Neben den im Rechtssinne verpflichtenden Beteiligungsschritten wird bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel hoher Wert auf eine transparente und offene Planungskultur und ein hoher Grad der Einbindung der Öffentlichkeit gelegt. Herauszuheben sind dabei

- Der Mitte 2020 gestartete Stadtmacher\*innen-Prozess, der die Entwicklung der gesamten Stadtgesellschaft als Bauherrin und Investierender zugänglich machen soll
- Die Ende 2020/Anfang 2021 online durchgeführte Planungswerkstatt
- Die kombinierte öffentliche Online-Informations- und Dialogveranstaltung zur Rahmenplanung, zur Bauleitplanung und zur vorbereitenden Untersuchung Anfang 2022
- Die Dokumentation der Planungsschritte und -ergebnisse und auf den Internetseiten der SEGA und dem städtischen YouTube-Kanal

Dieses umfangreiche Informationsangebot soll sowohl der allgemeinen Öffentlichkeit als auch den Betroffenen im Sinne des § 137 BauGB die Möglichkeit bieten, sich zusätzlich zur im Folgenden beschriebenen Beteiligung eigenständig über den Fortgang des Projektes zu informieren und entsprechende Anstoßwirkung entfalten.

### 5.1. Durchführung der Eigentümerbefragung

Wie unter Kap. 1.3 kurz ausgeführt, war der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern ein zentraler Baustein bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen Büchel in Aachen. Aufgrund der durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkung in der Durchführung von Präsenzveranstaltungen wurden weite Teile der Beteiligung als Online-Beteiligungen durchgeführt. Sämtliche Ergebnisse wurden dokumentiert und sind in die Konzepterstellung eingeflossen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB ergänzend eine Befragung der Mieter und Eigentümer, der Gewerbetreibenden sowie den von Sanierungsmaßnahmen maßgeblich Betroffenen und besonderen Akteuren vor Ort durchgeführt.

Mit der Eigentümerbefragung wurde Ende 2020 begonnen. Die 45 im Personen mit Eigentum im Untersuchungsgebiet wurden durch die Stadt Aachen schriftlich zu Gesprächen eingeladen. Die Gesprächstermine konnten individuell vereinbart werden. An den Gesprächen nahm immer die DSK, in der überwiegenden Anzahl auch ein Mitarbeiter der Stadtverwaltung Aachen teil. In Abstimmung mit den Eigentümern wurde zu einzelnen Gesprächen auch ein Vertreter der SEGA hinzu gebeten. Dies geschah in der Regel dann, wenn bereits im Vorfeld Gespräche zwischen SEGA und den Eigentümern zum Beispiel hinsichtlich des Erwerbs der Fläche im Untersuchungsbereich geführt wurden. Vereinzelt nahm auf Seiten der Eigentümer ein Rechtsbeistand oder ein sonstiger Berater an den Gesprächen teil. In einigen Fällen ließen sich die Eigentümer von Verwandten oder Bevollmächtigten vertreten. Alle Gespräche wurden protokolliert. Von den 45 Eigentümern, die zum Teil mehrere Immobilien im Untersuchungsbereich besitzen, konnten mit 21 Gespräche geführt werden (47%). Diese sehr hohe Quote liegt einerseits in der geringen Größe des VU-Bereiches begründet, zum anderen in der intensiven Nachverfolgung der zunächst schriftlichen Anfragen per Telefon und Mail durch die Stadt und die DSK. Aufgrund der Corona-Einschränkungen fanden etliche der Gespräche als Videokonferenzen statt. Trotz dieser ungewöhnlichen Rahmenbedingungen konnten bis April 2021 alle 21 Gespräche durchgeführt werden.

Insbesondere mit den Eigentümern in der Antoniusstraße wurde bereits in dieser ersten Gesprächsrunde vereinbart, dass für den Fall einer sanierungsbedingten Änderung in der möglichen Gebäudenutzung ein Zweitgespräch geführt werden würde. Dies hing damit zusammen, dass zum Zeitpunkt der Erstgespräche 2020 und 2021 die genaue Aufteilung des Gebietes in Prostitutions- und Nicht-Prostitutionsbereiche durch den Rat der Stadt Aachen noch nicht entschieden war. Nach Herbeiführung der entsprechenden Beschlusslagen im Rat der Stadt Aachen im Januar 2022 waren von der Festlegung einer Konzentrationszone im Wesentlichen die Eigentümer der Antoniusstraße betroffen. Dennoch wurden

alle Eigentümer im Januar 2022 erneut angeschrieben und es wurde ein Gesprächsangebot unterbreitet. Insgesamt 6 Eigentümern in der Antoniusstraße nahmen dieses Angebot an und bis März 2022 wurde je ein weiteres Gespräch mit den 6 Eigentümern geführt. Diese im Verhältnis zu der ersten Gesprächsrunde geringe Anzahl ist auf die unveränderte Planung im übrigen Untersuchungsgebiet zurück zu führen. Zudem wurde am 28.01.2022 in einer Online-Veranstaltung allen Sanierungsbetroffenen die Möglichkeit gegeben, sich die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchungen erläutern zu lassen (siehe auch den folgenden Abschnitt). An dieser Veranstaltung nahmen auch etliche weitere Eigentümer teil, so das in der Folge offensichtlich kein Bedarf für weitere persönlich Erörterungsgespräche gesehen wurde.

In der Online-Betroffenenveranstaltung am 28.01.2022 wurden sowohl Inhalte und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen als auch der Bebauungsplan 999 A - Antoniusstraße - den Teilnehmenden erläutert. Zu der Veranstaltung wurde online auf den Internetseiten der Stadt und der SEGA und in den Pressemedien eingeladen. Aufgrund der Bedingungen der Corona-Pandemie konnte auch diese Veranstaltung nicht in Präsenz abgewickelt werden, sondern wurde als Liveveranstaltung Online in das Netz gestellt. Über 200 Personen beteiligten sich an der Veranstaltung und informierten sich über den Planungsstand und das weitere Vorgehen.

Seitens der SEGA wurde in der Veranstaltung die Vorgehensweise in Bezug auf die Entwicklung der ehemaligen Parkhausflächen vorgestellt. Hierdurch hatten die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich über alle anstehenden Entwicklungen in ihrem Quartier umfassend zu informieren. Zudem wurde den Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, Fragen an alle anwesenden Vertreter von Stadt, SEGA und DSK zu stellen um weitergehende Informationen zu erhalten. Die Ergebnisse wurden ebenfalls dokumentiert.

## 5.2. Fazit aus der Betroffenenbeteiligung und Eigentümerbeteiligung

Als Fazit können folgende Aspekte festgehalten werden:

- Das Durchschnittsalter der Gesprächspartner der Eigentümerbeteiligung ist relativ hoch (9 der 21 erreichten Eigentümer waren über 70 Jahre alt). Hieraus lässt sich zum einen erklären, dass etliche Eigentümer den Zustand ihres Gebäudes als gut bewerten, obwohl die Bestandsaufnahme erkennbare Mängel feststellen konnte. Auf Nachfrage stellte sich oft heraus, dass die Angabe „vor kurzem modernisiert“ auf über 10 Jahre zurückliegende Maßnahmen zurückgeht. Das ist bei der Befragung von älteren Eigentümergruppen keine ungewöhnliche Feststellung.
- Das Alter der Bebauung ist relativ hoch, so dass allein aufgrund von Erfahrungswerten selbst bei einer intakten Gebäudehülle der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand im Gebäudeinneren bei der Installation von Strom, Heizung- und Sanitäreinrichtungen eher hoch sein dürfte. Die Selbsteinschätzung durch die Befragten steht da etwas im Widerspruch zur Bestandsaufnahme, da insbesondere im Bereich der Großköln- und Kleinkölnstraße und des westlichen Bereiches der Straße Büchel einige den Gebäudezustand mit gut/neuwertig angegeben haben (3 von 17 Befragten). Selbst für den Bereich der Antoniusstraße geben 6 von 19 Befragten den Gebäudezustand als gut an.
- Durch diese Diskrepanz zwischen Bestandserfassung und Eigeneinschätzung dürfte sich auch erklären, dass das Interesse bzw. die Bereitschaft dieses Personenkreises, mehr oder weniger umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen bzw. Häuser zu tätigen, eher gering ausfällt.
- Erschwerend kommt für einige Eigentümer hinzu, dass dieser Personenkreis im Falle der Durchführung solcher Investitionen nicht mehr von der Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen profitieren kann, da die Rentenbezüge und sonstigen Einnahmen nicht die hierfür notwendige Höhe erreichen. Für manche der Eigentümer ist selbst die Kreditbeschaffung aus Altersgründen schwierig, wenn die Absicherung über Grundstückshypothenken nicht möglich oder gewünscht ist.
- In 2 Fällen wurde das Gespräch altersbedingt nicht mehr von den Eigentümern selbst, sondern bereits von den potenziellen Erben (hier den Enkeln) geführt. Hierbei zeigt sich, dass insbesondere nicht im Stadtgebiet wohnende Anverwandte eher einen Verkauf der Immobilien anstreben, als Investitionen am Standort vornehmen zu wollen.

- Etliche Eigentümer sind dem Standort gegenüber sehr verbunden (5 von 21 Eigentümern) und streben Investitionen im Untersuchungsbereich – auch über die eigene Immobilie hinaus – an. Seitens einiger Eigentümer wird in diesem Zusammenhang die noch nicht bestehende Planungssicherheit bemängelt, so dass einige der Befragten mit weiteren Schritten warten wollen, bis der Rahmenplan für die Potentialfläche auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück vorliegt bzw. in einen Bebauungsplan überführt worden ist.
- Einige Eigentümer (4 von 21 Eigentümern) wirken - neben der Beteiligung an den Eigentümergesprächen - nach eigener Aussage auch an den weiteren Beteiligungsverfahren der Stadt Aachen im Bereich des Büchel mit.
- Hinsichtlich der grundsätzlichen Bereitschaft, an der Umsetzung der Sanierungsziele aktiv mitzuwirken, haben nahezu alle Befragten geantwortet, dass sie bereit wären, die Sanierungsziele der Stadt Aachen umzusetzen, wenn die Stadt die entsprechenden planerischen und rechtlichen Grundlagen schaffen würde (18 von 21 Eigentümern).

Abgesehen davon, dass dies angesichts der ambitionierten Sanierungsziele und den mit der Umsetzung verbundenen privaten Investitionen eine vergleichsweise hohe Mitwirkungsquote ist und tendenziell im Widerspruch zur eigenen Wahrnehmung vieler Eigentümer bezüglich eines Modernisierungserfordernisses ihrer Immobilien steht, spiegelt dieses Ergebnis genau das Dilemma wider, das letztlich Anlass für die Durchführung erneuter Vorbereitender Untersuchungen war: Wie bereits einleitend dargestellt, wurden in der Vergangenheit seitens der Stadt mit etlichen Eigentümern im Quartier - in teils aufwendigen Verfahren -Projekte zur Quartiersentwicklung angestoßen, welche aber von Seiten der beteiligten Eigentümer nie zur Umsetzung gebracht wurden. Dies gilt auch für die 5 Grundstücke, über diese die Stadt mit Eigentümern Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen abgeschlossenen hat – in keinem der Fälle wurden bisher alle Ziele umgesetzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass trotz mehrheitlich erklärter grundsätzlicher Mitwirkungsbereitschaft nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Sanierungsziele im freihändigen, d.h. ausschließlich vertraglichem Wege erreicht werden können. Dem steht sowohl die nachweisliche Erfahrung der Stadt aus den zurückliegenden Jahren, als auch der aktuelle, von zum Teil städtebaulichen Missständen geprägte Gebietszustand entgegen.

Soweit in Einzelfällen Veräußerungsbereitschaft vorliegt, wird die Stadt bzw. die von ihr mit der Umsetzung der Sanierungsziele beauftragten stadteigenen Grundstücksgesellschaft SEGA aufgreifen und entsprechende Ankaufsgespräche auf der Grundlage des gültigen Anfangswertes aufnehmen. Gespräche während der vorbereitenden Untersuchungen haben aber gezeigt, dass von manchen Eigentümern deutlich überhöhte Kaufpreise erwartet werden, die von den aktuellen Wertgutachten nicht abgedeckt werden. Trotz einiger erfolgreicher Ankäufe gestaltet sich daher das Thema Grunderwerb schwierig. In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass in den nächsten Jahren aufgrund von Erbfolge weitere Eigentümerwechsel oder ggf. auch aktive Veräußerungsabsichten zu erwarten sind.

### **5.3. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Insgesamt haben 9 Verwaltungsbereiche und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Davon hat keine Stelle Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen oder ein Sanierungsverfahren geäußert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lediglich die frühzeitige Beteiligung erbitten, sofern es um konkrete Vorhaben geht, bei denen es Betroffenheiten geben kann.

## 6. Abwägungsprozess

### 6.1. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wie bereits mehrfach ausgeführt, steht hier nicht der erstmalige Erlass einer Sanierungssatzung, sondern ein ggf. zu treffender Änderungsbeschluss zur Beratung an.

Gleichwohl gilt, dass die Verpflichtung zur Abwägung für die Sanierung als Gesamtmaßnahme gilt, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.). Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Im vorliegenden Fall ist der Planungsprozess jedoch bereits weit fortgeschritten und es wurden im Rahmen der bestehenden Rechtsinstrumente (u.a. Vorkaufsrecht, Bauleitplanung) erste Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele durchgeführt. Insofern dürften sich an die Abwägung zur Änderung der bestehenden Sanierungssatzung durchaus höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung ergeben.

Unter Würdigung der Untersuchungsergebnisse ergeben sich folgende abwägungsrelevante Aspekte:

- Im Untersuchungsgebiet liegen (nach wie vor) städtebauliche Missstände vor: Substanzmängel wurden zum einen im öffentlichen Raum festgestellt (u.a. schlechter baulicher Zustand von Straßen, Wegen und Plätzen sowie von Grün- und Freianlagen) zum zweiten im Gebäudebestand (u.a. Instandhaltungsmängel, bauliche Beschaffenheit, veraltete energetische Standards etc.); Funktionsschwächen wurden u.a. hinsichtlich der Defizite bei der innerstädtischen Wohn- und Versorgungsfunktion, minder- oder fehlgenutzter Grundstücke und fehlenden Frei- und Begegnungsflächen für Aufenthalt und Treffen zur Kommunikation festgestellt. Die Situation der Prostitution in der Antoniusstraße hat über viele Jahre eine geordnete und der Lage und Bedeutung des Quartiers Rechnung tragende städtebauliche Gesamtentwicklung erschwert. Der Rückzug von Investoren für das ehemalige Parkhaus und die zunächst fehlende Verwertungsperspektive haben den städtebaulichen Handlungsbedarf nochmals verschärft und das bestehende Rechtinstrumentarium einschließlich Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren waren bislang offensichtlich nicht hinreichend, die Sanierungsziele umzusetzen.
- Der qualifizierte städtebauliche Handlungsbedarf besteht mithin weiter fort; die Behebung der städtebaulichen Missstände, die Funktionsstärkung und städtebauliche Aufwertung eines gesamtstädtisch und baukulturell bedeutsamen Quartiers wie auch eine sozial verträgliche Lösung der Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße liegen im öffentlichen Interesse. Schließlich leistet die einheitliche Gesamtentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Integration unterschiedlicher sozialer Gruppen und Kulturen sowie zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts insgesamt.
- Ein weiterer Aspekt ist, dass zwischenzeitlich auch die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand von hohem öffentliche Interesse und daher als Sanierungstatbestand ins BauGB aufgenommen worden ist. Der Gebäudebestand ist einer der Hauptemittenten für das klimaschädliche CO<sub>2</sub> und die Klimaschutzziele des Bundes und des Landes NRW zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes können nur erreicht werden, wenn die Quote der energetischen Gebäudesanierung deutlich erhöht wird. Aufgrund des überwiegenden Gebäu-

dealers und -zustandes im Voruntersuchungsgebiet sind dort veraltete energetische Ausbaustandards anzutreffen, die im Falle einer energetischen Sanierung gemäß den aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz angepasst werden können. Die hohe Verdichtung in den Innenbereichen führt zur Bildung von Wärmeinseln, die die Wohnqualität negativ beeinflussen. Ein Aufbrechen der hoch verdichteten Innenstrukturen ist daher zu empfehlen.

Die privaten Interessen und Belange wurden im Zuge der Betroffenenbeteiligung (vgl. Kap. 5) erfasst. So konnten mit allen von der Sanierung Betroffenen in der Antoniusstraße und Weiteren Einzelgespräche geführt werden. Vorrangiges Interesse besteht an der Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Bestandsimmobilien. Speziell in der Antoniusstraße korrespondiert dies mit der Möglichkeit, Immobilien für Zwecke der Prostitution nutzen zu können. So sind von der geplanten Verlagerung ausgeübter Prostitutionsnutzungen im westlichen Teil der Antoniusstraße zwei Eigentümer betroffen. Da die Nutzung der Gebäude für Prostitutionszwecke dort nicht genehmigt ist, besteht kein formeller Bestandsschutz. Ein verfassungsunmittelbarer Bestandsschutz dürfte nach der neueren Rechtsprechung zur Eigentumsdogmatik (BVerwG, Urteil vom 12.03.1998, Az. 4 C 10/97 – juris Rn. 25; VGH München, Urteil vom 17.10.2006, AZ. 1 B 05/1429 – juris Rn. 24) nicht bestehen. Darüber hinaus erweisen sich die in diesem Bereich illegal betriebenen Bordelle gegenüber der in der näheren Umgebung vorhandenen Gemengelage, die jedenfalls außerhalb der Antoniusstraße in keiner Weise durch Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen geprägt ist, in ihrer Betriebsform mit der Anbahnung über die Koberfenster aus dem öffentlichen Straßenraum als planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Selbst wenn eine Genehmigungsfähigkeit gegeben und ein materieller Bestandsschutz zu bejahen wäre, wären die Belange der Eigentümer und Nutzer im Rahmen der Abwägung zurückzustellen. Denn die Sanierungsziele könnten schlechterdings nicht erreicht werden, wenn in diesem Bereich weiterhin Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen zugelassen werden. Die Konzentration der Prostitution, ihre Umgebung mit verträglichen Nutzungen, die Aufwertung des Stadtteils und die Entwicklung altstadttypischer Nutzungen wäre hierdurch vollständig konterkariert. Daher haben die Belange der Eigentümer und Nutzer zurückzustehen, denen weiterhin rentierliche Möglichkeit der Nutzung zur Verfügung stehen. Alle anderen Eigentümer tragen die Verlagerung der Prostitution in die Kernzone mit; die Sanierungsziele und die geplanten Festsetzungen im B-Plan 999 A ermöglichen innenstadttypischen Nutzungen, so dass keine den Sanierungszielen grundsätzlich entgegenstehenden Belange erkennbar sind.

Für den mittleren Teil der Antoniusstraße (sog. Übergangszone) gilt das weitestgehend analog. Auch hier sind die ausgeübten Prostitutionsnutzungen - mit Ausnahme von Teilbereichen auf einem Grundstück - nicht genehmigt, sodass auch nicht in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Materieller Bestandsschutz sowie eine Genehmigungsfähigkeit bestehen nicht, sodass auch nicht in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Selbst wenn sich dies anders darstellen würde, wären aus den vorstehend dargelegten Gründen die Belange der Eigentümer und Nutzer im Rahmen der Abwägung zurückzustellen. In besagtem Ausnahmefall besteht seitens des Privateigentümers grundsätzliche Kooperationsbereitschaft, an der Umsetzung der Sanierungsziele mitzuwirken, sodass eine einvernehmliche Lösung erreichbar erscheint. In einem Fall wurden seitens eines Eigentümers in der Übergangszone Bedenken gegen die Ausweisung der Konzentrationszone im östlichen Teil der Antoniusstraße vorgebracht, da man aufgrund der Nähe zur Prostitution Verwertungsschwierigkeiten und -Nachteile für das Eigentumsobjekt befürchtet. Dieser Belang ist jedoch gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Durchführung der Gesamtmaßnahme zurückzustellen: Zum einen soll gerade durch die Konzentration der Prostitution innerhalb der Antoniusstraße eine Struktur und planungsrechtliche Absicherung der sich über Jahre mehr oder weniger ungeordnet und ungesteuert vollziehenden städtebaulichen Entwicklung, einschließlich eine klaren Zuweisung, in welchem Umfang und in welchen Gebäuden zukünftig Prostitution erlaubt ist – und wo nicht – erreicht werden. In Verbindung mit der Schaffung von Planungsrecht über den B-Plan 999 A und voraussichtlich den späteren B-Plan 999 werden zudem die Voraussetzungen für Verwertungsmöglichkeiten und Investitionssicherheit deutlich verbessert. Auch weitere Planungen, etwa zur Neuordnung des ehemaligen Parkhausgrundstücks sind geeignet, die Verwertungsperspektiven für das gesamte Quartier zu steigern (vgl. Kap. 6 Bodenwertentwicklung). Auf die erfolgte Abwägung der Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 999 A wird zudem verwiesen.

Die Eigentümer im östlichen Teil der Antoniusstraße haben - ebenfalls mit einer Ausnahme - gegen die Sanierungsziele keine grundlegenden Bedenken vorgetragen. In besagtem Einzelfall wird die Einbeziehung des Eigentums in die geplante Nutzung für Prostitution grundsätzlich abgelehnt. Auch in diesem Fall sind die privaten Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Durchführung der Gesamtmaßnahme zurückzustellen: Wie oben bereits ausgeführt soll gerade durch die Konzentration der Prostitution innerhalb der Antoniusstraße eine Struktur und planungsrechtliche Absicherung der sich über Jahre mehr oder weniger ungeordnet und ungesteuert vollziehenden städtebaulichen Entwicklung, einschließlich einer klaren Zuweisung, in welchem Umfang und in welchen Gebäuden zukünftig Prostitution erlaubt ist – und wo nicht – erreicht werden. Den Sanierungszielen liegt ein entsprechendes Konzept zum Umgang mit der Prostitution in der Aachener Altstadt zugrunde, das maßgeblich davon getragen wird, eine Zahl von dauerhaft 100 Prostituiertenarbeitsplätzen in der Antoniusstraße zu genehmigen, und zwar räumlich konzentriert.

Ein Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen könnte darin liegen, dass die Stadt, die SEGA oder ein privater Investor, der sich verpflichtet, die Sanierungsziele umzusetzen, das Grundstück erwirbt.

- Für alle anderen Grundstücke im Voruntersuchungsbereich wurden seitens der Eigentümer keine den Sanierungszielen grundsätzlich entgegenstehenden Belange vorgetragen. Erfahrungsgemäß liegt das Interesse privater Eigentümer grundsätzlich darin, ihr Immobilienvermögen im Wert zu erhalten bzw. es im zulässigen Rahmen aufzuwerten und damit zu steigern. Die Sanierungsziele verfolgen und ermöglichen dies, indem sie die Behebung von Substanzmängeln und eine Stärkung von Wohnen, Handel, Gastronomie und Kultur sowie eine Aufwertung der öffentlichen Räume verfolgen. Soweit im Einzelfall Eigentümer wirtschaftlich oder aus anderen Gründen nicht in der Lage sein sollten, die Sanierungsziele umzusetzen, käme auch hier ein kommunaler Zwischenerwerb oder eine Veräußerung an einen privaten Investor in Frage.
- Nachteilige Auswirkungen auf Mieter und Pächter im Voruntersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten. Die Sanierungsziele bzw. die Ziele der Bauleitplanung lassen einen breiten, innenstadttypischen Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.) im Erdgeschoss bzw. in oberen Geschossen und Wohnen ebenfalls in Obergeschossen zu. Mietsteigerungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen sind durchaus zu erwarten, würden sich aber auch einstellen, wenn solche Investitionen ohne Vorliegen eines Sanierungsgebietes durchgeführt würden. Nicht mit der Sanierung vereinbare Nutzungen, wie auch etwaige „Luxusmodernisierungen“ oder übermäßige Mieterhöhungen können über die Instrumente des Sanierungsrechts (vgl. Kap. 6 Genehmigungsvorbehalte) unterbunden werden.

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass private Interessen und Belange, die der Durchführung der Sanierungsmaßnahme grundsätzlich entgegenstehen nicht vorliegen bzw. nicht erkennbar sind. Das öffentliche Interesse an der Durchführung als Gesamtmaßnahme hat im vorliegenden Fall ein hohes Gewicht, da nur durch das Zusammenwirken zahlreicher Einzelmaßnahmen, speziell im Bereich der Antoniusstraße, die aus den dargelegten Gründen gebotene städtebauliche und funktionale Verbesserung im Quartier erreicht werden kann.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Planungsabsichten wurden zur Kenntnis genommen, bzw. es wurde gebeten, am weiteren Planungsprozess beteiligt zu werden. Bedenken, die den Zielen der Sanierung bzw. der einheitlichen und zügigen Durchführung entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

Insofern liegen auch unter Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen zur Anwendung des Sanierungsrechts im Sinne von § 136 BauGB vor.

## 6.2. Verfahrensarten (Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 – 156 a BauGB)

Im Sanierungsrecht wird grundsätzlich zwischen dem sog. „umfassenden Verfahren“ und dem sog. „vereinfachten Verfahren“ unterschieden:

- Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Beseitigung von städtebaulichen Missständen im Gebäudebestand durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen geht.
- Das umfassende Verfahren kommt dann in Frage, wenn zur Umsetzung der Sanierungsziele Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. kommunaler Zwischenerwerb, Sanierungsumlegung o.ä.) erforderlich sind und / oder wenn durch die Sanierung Bodenwertsteigerungen bewirkt werden.

Maßgebliches Ziel dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist bekanntlich die Beantwortung der Frage, ob die Voraussetzungen für einen Verfahrenswechsel vom - geltenden - vereinfachten zum sog. umfassenden- bzw. „Vollverfahren“ erforderlich ist bzw. die diesbezüglichen Voraussetzungen vorliegen.

Daher werden nachfolgend die Grundlagen und Rechtswirkungen des sog. Vollverfahrens etwas ausführlicher dargestellt, bevor anschließend die Anwendungsvoraussetzungen auf die Ergebnisse der VU übertragen werden.

### 6.2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen Umfassendes Verfahren

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Sie muss die verlangte "Erforderlichkeitsprüfung" anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum. Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

#### a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die "lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge.

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind - was hier nicht der Fall ist - so wäre es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen.

c) Städtebauliche Kriterien

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiel: Beseitigung von Nutzungskonflikten),
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue Nutzungen),
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Begrünung etc.)
- höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten)

## Rechtswirkungen

Im Kurzüberblick zusammengefasst, gelten für Grundstücke im umfassenden Sanierungsverfahren folgende Besonderheiten:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch

- den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
- die Erhebung von Ausgleichsleistungen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB.

b) Preisprüfung durch die Gemeinde, § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3). Es dürfen also auch keine Beiträge nach Landesrecht für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch

für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

## 6.2.2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen anhand der Voruntersuchungsergebnisse

Trotz der Lage im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und der in diesem Zusammenhang durchgeführten Maßnahmen weist der Untersuchungsbereich in großen Teilen erhebliche Defizite auf. Die Erfahrung mit den gescheiterten, privaten Investitionsvorhaben legt nahe, dass eine Entwicklung des Quartiers gemäß den beschlossenen Sanierungszielen auf Basis der während des Zeitraums der Voruntersuchung bestehenden rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten nicht zu erwarten ist. Daher hat die Stadt die Initiative übernommen und wird über die Sanierungsziele im Untersuchungsbereich erhebliche Gebietsumstrukturierungen im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsart vornehmen. Auch werden ggf. Maßnahmen der Bodenordnung zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig werden. Im Innenbereich werden durch die SEGA nach Durchführung der Bodenordnungs-Maßnahmen erhebliche Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung im Innenbereich durchgeführt. Hierdurch werden sich die südlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes deutlich verändern. Eine hochwertige, innerstädtische Freifläche wird geschaffen.

Im Vordergrund der Sanierungsmaßnahmen im mittleren Bereich der Antoniusstraße steht - wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln ausgeführt - die bauliche Ertüchtigung und bauliche Entwicklung des Bereiches sowie die Steuerung der Nutzungen im Gebiet. Ergänzt wird dies um Ziele der energetischen Gebäudesanierung durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die städtebauliche Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume. Von daher werden städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt, die den oben unter Kap. 6.2.1, Buchstabe c) beispielhaft aufgeführten städtebaulichen Kriterien entsprechen.

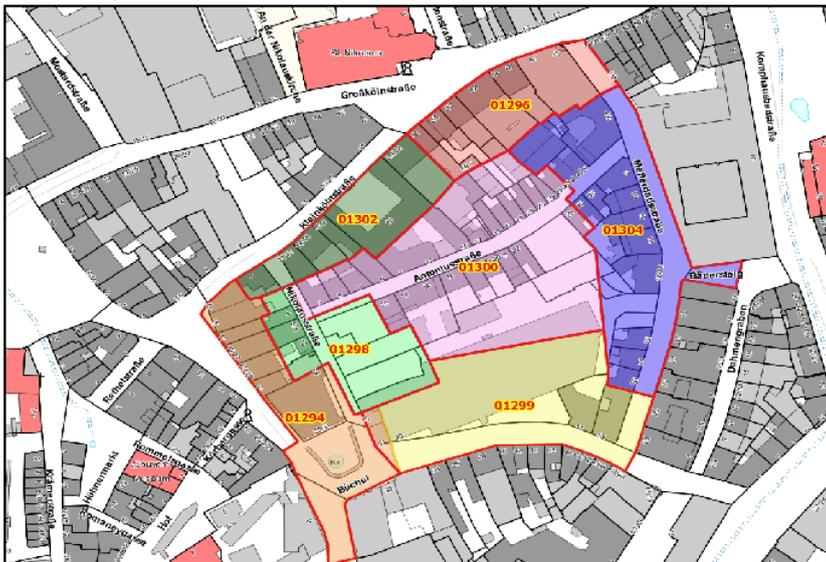
Durch die Stadt Aachen wurde am 27.08.2020 der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen mit der Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte im Untersuchungsbereich beauftragt. Dieses Gutachten lag am 03.03.2021 vor. Der Gutachterausschuss hat den 17.02.2013 als Qualitätsstichtag festgesetzt. Hintergrund ist, dass im Ratsinformationssystem der Stadt Aachen eine Planungsausschuss-Vorlage (Vorlage-Nr. FB 61/0848/WP16) zum erstmaligen Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Altstadtquartier Büchel auf den 18.02.2013 datiert ist. Dementsprechend ist nach Ansicht des Gutachterausschusses an diesem Datum die Sanierungsabsicht der Öffentlichkeit bekannt geworden, weshalb am 17.02.2013 letztmalig von einem sanierungsunbeeinflussten Grundstücksmarkt bzw. Bodenwert auszugehen ist. Durch den Gutachterausschuss wurden zum Stichtag 01.01.2020 folgende Bodenwerte ermittelt:

Büchel (Westlicher Bereich):	2.350 €/m <sup>2</sup>
Großkölstraße (von Kleinkölstraße bis Mefferdatisstraße, südliche Straßenseite):	1.800 €/m <sup>2</sup>
Nikolausstraße (Mitte und nördlicher Bereich):	900 €/m <sup>2</sup>
Büchel (Zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße):	1.200 €/m <sup>2</sup>
Antoniusstraße:	700 €/m <sup>2</sup>
Kleinkölstraße (südliche Seite):	800 €/m <sup>2</sup>
Mefferdatisstraße (westliche Seite):	750 €/m <sup>2</sup>

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der im folgenden beigefügten Karte. Wie der Darstellung weiterhin zu entnehmen ist, geht der Gutachterausschuss davon aus, dass sich diese Werte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2021 nicht verändert haben.



**Besondere Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 1 Satz 7 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Übersicht über die beschlossenen Bodenrichtwerte**  
Antrag der Stadt Aachen vom 27.08.2020



Lage	Büchel West	Großkölstraße (Kleinkölstraße bis Mefferdatis- straße) Süd	Nikolausstraße	Büchel zwischen Nikolausstraße / Mefferdatisstraße	Antoniusstraße	Kleinkölstraße Süd	Mefferdatisstraße West
Nutzungsart	MI	MK	MI	MI	MI	MI	MI/MK
Geschosszahl	III-IV	III-IV	III-IV	IV-V	II-III	II-III	III-IV
Grundstückstiefe	30	30	30	30	30	30	30
Qualitätsstichtag	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013
Wertermittlungsstichtag 01.01.2020	2350 €/m <sup>2</sup>	1800 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag 01.01.2021	2350 €/m <sup>2</sup>	1800 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>

Abbildung 26: Quelle: Beschluss der besonderen (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerte nach § 196, Abs. 1, Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) für das Altstadtquartier Büchel des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen.

Laut BORIS NRW haben sich die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt entwickelt:

Büchel (Westlicher Bereich):	2.300 €/m <sup>2</sup>
Großkölstraße (von Kleinkölstraße bis Mefferdatisstraße, südliche Straßenseite):	1.700 €/m <sup>2</sup>
Nikolausstraße (Mitte und nördlicher Bereich):	875 €/m <sup>2</sup>
Büchel (Zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße):	1.200 €/m <sup>2</sup>
Antoniusstraße:	675 €/m <sup>2</sup>
Kleinkölstraße (südliche Seite):	775 €/m <sup>2</sup>
Mefferdatisstraße (westliche Seite):	750 €/m <sup>2</sup>

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenrichtwerte und sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte nicht deckungsgleich sind. Die DSK geht, trotz der Bodenwertdifferenz zwischen den Werten des Gutachterausschusses und den Angaben in Boris NRW, im Einvernehmen mit der Bewertungsstelle der Stadt davon aus, dass im Sanierungsgebiet Bodenwertsteigerungen, die allein durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, zu erwarten sind. Allein die bereits von der SEGA begonnenen Abriss- und Bodenordnungsmaßnahmen und die Aussicht auf die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen dürfte einen Anstieg der Werte erwarten lassen, welche dann durch die Stadt Aachen

zur Finanzierung der Sanierung abgeschöpft werden können. Diese wurden von der Bewertungsstelle vorläufig wie folgt ermittelt:

Zone	Anfangswert [€/m <sup>2</sup> ]	Endwert [€/m <sup>2</sup> ]
Nikolausstraße 1298	900	950
Büchel zw. Nikolaus- und Meffer.-str. 1299	1200	1250
Antoniusstr. 1300 MU	700	950
Antoniusstr. 1300 SO1	700	900
Antoniusstr. 1300 SO2	700	700
Kleinkölnstr. Süd 1302	800	850
Mefferdatisstr. West 1304 ohne BPlan	750	775
Mefferdatisstr. West 1304 MU	750	800
Mefferdatisstr. West 1304 SO1	750	900

Abbildung 27: Quelle: Stadt Aachen: Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung

Als Abschöpfungsbeträge sind zum heutigen Stand somit für die Bereiche folgende Werte zu erwarten.

Zone	voraussichtliche Werterhöhung
Nikolausstraße 1298	94.200,00 €
Büchel zw. Nikolaus- und Meffer.-str. 1299	26.600,00 €
Antoniusstr. 1300	829.100,00 €
Kleinkölnstr. Süd 1302	117.100,00 €
Mefferdatisstr. West 1304	81.300,00 €
Summe	1.148.300,00 €

Abbildung 28: Quelle: Stadt Aachen: Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung

Die Werterhöhung in der Zone 1299 bezieht sich dort nur auf die voraussichtlichen Baufelder im zukünftigen, zum Beschluss empfohlenen Rahmenkonzept "Offene Wiese", nicht auf die dort vorgesehene Grün- und Freifläche.

Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB ist entsprechend vorzusehen. Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften vgl. Kapitel 8.

### 6.2.3. Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es vielmehr möglich, durch Satzungsänderung die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

### 6.2.4. Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten

Neben der Festlegung der Verfahrensart ist zu entscheiden, ob und ggf. in welchem Umfang die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung finden oder ausgeschlossen werden sollen. Wie der Name schon sagt, kann sich eine Kommune bei der Anwendung des Sanierungsrechts die Zustimmung zu bestimmten Rechtsvorgängen, die das einzelne Grundstück betreffen, vorbehalten, um im Falle der Nichtvereinbarkeit mit den Zielen der Sanierung die Genehmigung zu versagen.

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, die sog. Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB insgesamt oder nur teilweise auszuschließen. Die Absätze 1 und 2 des § 144 können dabei nur in Gänze ausgeschlossen oder zugelassen werden, der Ausschluss einzelner Unterziffern ist nicht möglich.

Dies vorausgeschickt ergeben sich folgende Erwägungen:

- Ein Verzicht auf die Genehmigungsvorbehalte nach Abs. 2 des § 144 BauGB bietet sich im umfassenden Verfahren schon deshalb nicht an, da ggf. Maßnahmen der Bodenordnung sowie Ausgleichsbeträge zu steuern bzw. zu sichern sind.
- Der Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 Abs. 1 BauGB ist für eine aktive Begleitung und Steuerung der baulichen und sonstigen Entwicklung im Sanierungsgebiet im vorliegenden Fall ebenfalls erforderlich. Ergänzend zur Bautätigkeit können insbesondere Miet- und Pachtverträge und damit ggf. nicht den Zielen der Sanierung entsprechende Nutzungen untersagt werden.
- Darüber hinaus kann im Rahmen der Sanierungsberatung auch über die Möglichkeiten erhöhter steuerlicher Abschreibungen in Sanierungsgebieten informiert werden.

Insofern wird empfohlen, auch außerhalb des abgegrenzten Vollverfahrens (vgl. Kap. 8) die Genehmigungsvorbehalte des §144 BauGB für den nordöstlichen Bereich zuzulassen.

## 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen.

Dieses Gebiet „Antoniusstraße - Mefferdatisstraße“ liegt innerhalb des Gesamtgebietes des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Dies begründet sich aus der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 08. Oktober 2002. Bestandteil dieser Satzung ist der Plan, in dem der gesamte Bereich Sanierungsgebiet „Innenstadt“ dargestellt ist (Anlage 1).

Dem zugrunde liegt die jährlich fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 30.09.2021, mit einem Fördervolumen von rund 43 Mio. € (Förderquote 80% / Eigenanteil 20%) (Anlage 2).

Da das Gebiet „Antoniusstraße - Mefferdatisstraße“ in Gänze in dem Sanierungsgebiet Innenstadt liegt, wurde aus dieser o.g. KuF eine „Teil-Kosten- und Finanzierungsübersicht“ erstellt. (Anlage 3)

Die Kosten der gesamten Maßnahme „Antoniusstraße - Mefferdatisstraße“ im Sanierungsgebiet belaufen sich über einen Zeitraum von 5 Jahren auf ca. 26,3 Mio. €. Hierbei sind die Kosten berücksichtigt, welche der Stadt und der SEGA seit dem Beschluss zur Fortführung der vorbereitenden Untersuchungen entstanden sind beziehungsweise noch entstehen werden. Sanierungsbedingte Maßnahmen Dritter sind derzeit nicht bekannt und daher auch nicht berücksichtigt. Diese können in den jährlichen Fortschreibungen aber nachgepflegt werden. Nach Satzungsbeschluss ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen in dem dann festgelegten Maßnahmenumgriff in der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht „Innenstadt“ für das Gesamtgebiet zu berücksichtigen. Bereits in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet Innenstadt enthaltene Kosten und Einnahmen des Teilgebietes sind in diesem nicht mehr gesondert aufgeführt. Hierzu gehören insbesondere die bereit gestellten Mittel der Modernisierungsberatung für private Eigentümer (Nr. 2.5 der Gesamt-KuF), die Mittel für Erschließungsmaßnahmen im Bereich Antoniusstraße, Büchel und Mefferdatisstraße (Nr. 3.4 der Gesamt KuF) und des Verfügungsfonds (Nr. 5.3 der Gesamt-KuF).

Von diesem Betrag sind etwa 26,3 Mio. € als grundsätzlich zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Davon gewährt der Fördergeber im Rahmen der Förderung der „Nationalen Projekte des Städtebaus“ eine Zuwendung in Höhe von 21 %. Durch Eigenmittel der Stadt und die SEGA wird der übrige Finanzierungsbedarf bereitgestellt. In der Einnahmeprognose noch nicht berücksichtigt sind die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen. Diese werden das bestehende, kalkulatorische Defizit reduzieren. Da über die Art der Vergabe (Grundstücksverkauf, Vergabe als Erbpachtfläche, etc.) noch nicht entschieden ist, kann die hieraus resultierende Einnahme noch nicht kalkuliert werden. Die entstehende kalkulatorische Lücke wird über Eigenanteile der Stadt Aachen gedeckt. Darüber hinaus werden von den Eigentümern im Teilgebiet 1 im umfassenden Verfahren Ausgleichsbeträge erhoben. Diese werden den grundsätzlich zuwendungsfähigen Ausgaben als Einnahmen gegenübergestellt, wobei ein Anteil von ca. 25,2 Mio. € zuwendungsfähiger Ausgaben verbleibt.

## 8. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet förmlich festlegen; das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ist die folgende Gliederung des Untersuchungsbereichs:

- Teilbereich 1: Durchführung im umfassenden Verfahren
- Teilbereich 2: Durchführung im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungsvorbehalten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB
- Übrige Grundstücke bzw. Grundstücksteile: Verbleib im bereits bestehenden vereinfachten Verfahren ohne Genehmigungsvorbehalte

Maßgeblich für die Durchführung im umfassenden Verfahren in **Teilbereich 1** sind, wie in Kapitel 6 hergeleitet, die zu erwartenden durch die Sanierungsmaßnahme ausgelösten Bodenwertsteigerungen – im Wesentlichen durch die Ausstrahlung der neuen städtischen Grün- und Freifläche und der Neuordnung der Antoniusstraße. Dies betrifft im Westen des Gebiets zum Teil ausschließlich Teilgrundstücke.

Maßgeblich für die (alleinige) Anwendung der Genehmigungsvorbehalte für die bereits hoch bewerteten, zur Großkölnstraße orientierten Grundstücke im **Teilbereich 2** sind wie in Kapitel 6 hergeleitet einerseits die bestenfalls geringen zu erwartenden Bodenwertsteigerungen, welche durch die „Wiese“ oder die Neuordnung der Antoniusstraße ausgelöst werden könnten, andererseits aber das Sicherheitsbedürfnis der unter Punkt 3.1.2 für die Großkölnstraße beschriebenen Sanierungsziele.

Maßgeblich für das fehlende Erfordernis weitergehender sanierungsrechtlicher Instrumente für die nach Westen zur Straße „Büchel“ hin orientierten **übrigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile** sind gemäß der Herleitung in Kapitel 6 deren baulich und funktional objektiv guter Zustand und die bestenfalls geringen zu erwartenden Bodenwertsteigerungen der bereits hoch bewerteten Lage, welche durch die städtebauliche Konzeption „Wiese“ oder die Neuordnung der Antoniusstraße ausgelöst werden könnten.

Die in den Teilbereich 1 aufgenommenen **öffentlichen Flächen** (zur Erhebung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen siehe Kapitel 6.2.1) beschränken sich auf die Vorflächen der betroffenen Privatgrundstücke. Bereiche, in denen in den letzten Jahren bereits eine Neugestaltung vorgenommen wurde, sind ausgenommen.

Der gesamte durch die vorbereitenden Untersuchungen umfasste Untersuchungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Daher geht es hier weder um die Begründung einer neuen Sanierungssatzung noch um eine Gebietserweiterung, sondern vielmehr um die **Änderung der Sanierungssatzung „Innenstadt“**.

Diese Änderung erfolgt - zusammengefasst im **neuen Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“** im Teilbereich 1 (umfassendes Verfahren) und im Teilbereich 2 (Schaffung der Genehmigungsvorbehalte des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB). Die übrigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile des Voruntersuchungsgebietes verbleiben unverändert im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt“.

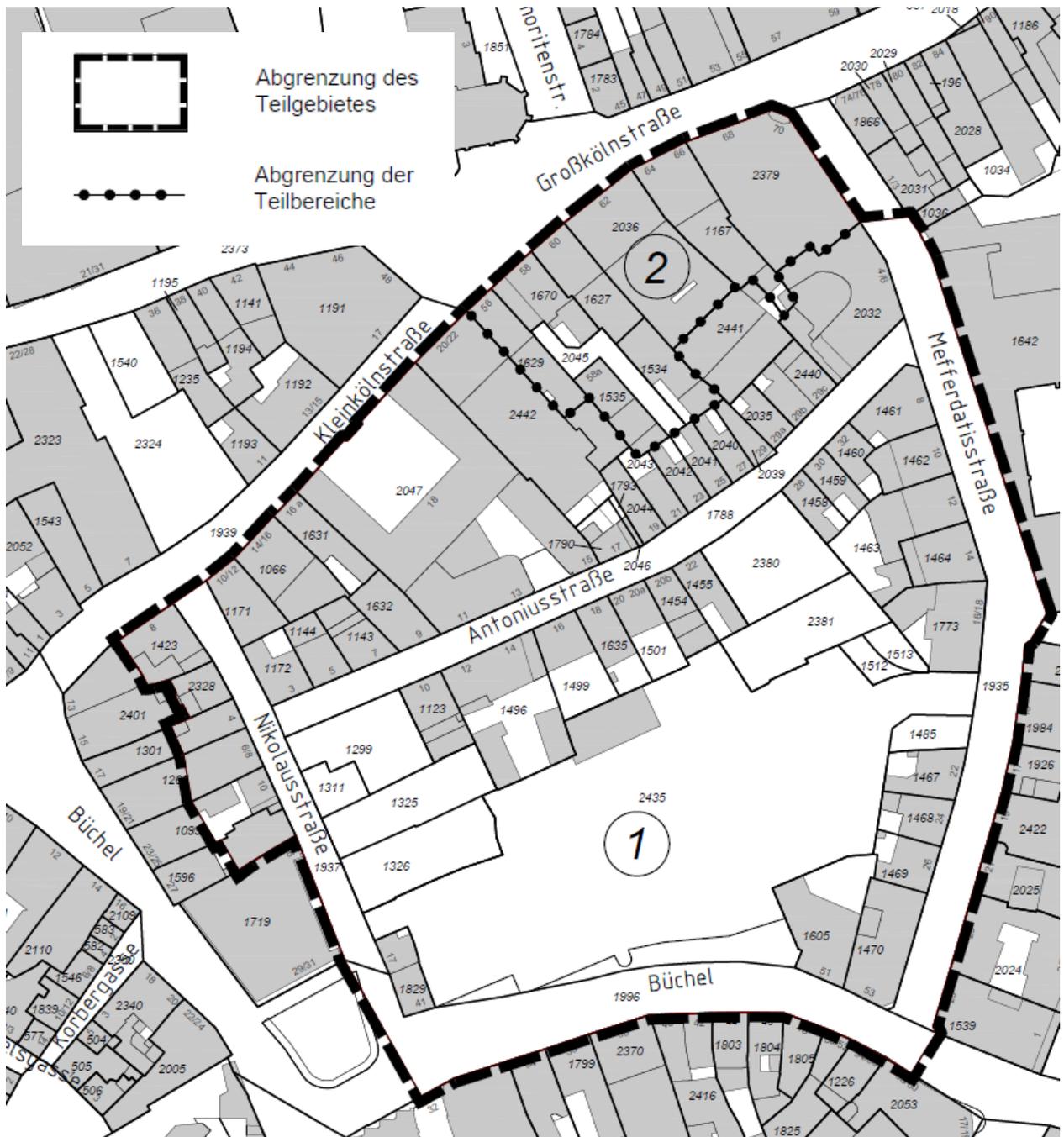


Abbildung 29: Abgrenzung des Teilgebiets „Altstadtquartier Büchel“ im Sanierungsgebiet Innenstadt und Abgrenzung seiner Teilbereiche

## 9. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage

### Überblick Verfahrensarten und ihre Rechtsfolgen

Nachfolgend werden die beiden Verfahrensarten mit ihren jeweiligen Rechtsfolgen gegenübergestellt:

<b>Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:</b>	<b>Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Kommune als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB).</li><li>▪ keine Erhebung KAG-Beiträge</li><li>▪ Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li><li>▪ Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften</li><li>▪ Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB)</li><li>▪ Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d. h. wenn keine oder nur sehr geringen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.</li><li>▪ KAG-Beiträge können erhoben werden.</li><li>▪ Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li><li>▪ mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen:<ul style="list-style-type: none"><li>- Sanierungsvermerk im Grundbuch</li><li>- Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften</li><li>- Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB)</li><li>- Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).</li></ul></li></ul>

Abbildung 30

### Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen gemäß Baugesetzbuch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

§ 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2),

§ 27a Abs. 1 Nr. 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,

§ 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,

§ 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,

§ 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3),

§§ 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten),

§§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich,

§§ 182-186 über Miet- und Pachtverhältnisse,

§§ 164 a, 164 b den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die §§ 144 und 145 treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs.4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, und § 51 Abs. 1 Satz 2). Die Genehmigung nach § 144 ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29. 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 (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 Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, gem. § 144 Abs. 3 BauGB. Auf Antrag eines Beteiligten muss die Gemeinde über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht ("Negativzeugnis"), gem. § 145 Abs. 6 BauGB.

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 5 Satz 3 genannten Voraussetzungen kann

die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach den vorgenannten §§ des BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 des BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- unmöglich machen,
- wesentlich erschweren oder
- ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein.

Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden. Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an.

Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2). Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3 des BauGB. Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden. Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 des BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. BauGB § 145 Abs. 6.

## 10. Anhang

- 10.1 Anhang 1 - Abgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- 10.2 Anhang 2 - Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- 10.3 Anhang 3 - Kosten- und Finanzierungsübersicht VU Antoniusstraße-Mefferdatisstraße
- 10.4 Anhang 4 - 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel"
- 10.5 Anhang 5 - Abgrenzung Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ im Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- 10.6 Anhang 6 - Auflistung Flurstücke im Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

# 11. Literatur

11.1 Baugesetzbuch (nicht beigefügt)