

# Herzlich Willkommen!

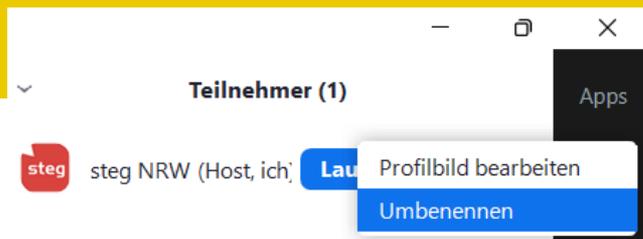
## Vorbereitende Untersuchungen Östliche Innenstadt

### 1. Informationsveranstaltungen für Eigentümer\*innen

Falls noch nicht erfolgt, verwenden Sie bitte Ihren Klarnamen!

Klicken Sie auf:

- Teilnehmer unten in der Menüleiste
- Dann auf die drei Punkte hinter ihrem Namen
- Und anschließend auf Umbenennen



# Östliche Innenstadt

Vorbereitende Untersuchungen  
nach § 141 BauGB

1. Informationsveranstaltungen  
für Eigentümer\*innen

Foto: steg NRW



# Begrüßung

**Frauke Burgdorff**

Dezernat III - Stadtentwicklung,  
Bau und Mobilität

Luftbild: Stadt Aachen

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



AGENTUR  
FÜR KOOPERATIVE  
STADTENTWICKLUNG



# Tagesordnung

**TOP 1**                      **Einführung und Begrüßung**

**TOP 2**                      **Hinweise zum Verfahren**

Warum vorbereitende Untersuchungen?

Was ist eine Sanierungsmaßnahme, was sind vorbereitende Untersuchungen?

Was sind mögliche Ergebnisse und Vorteile?

**TOP 3**                      **Rückfragen, Anregungen und Diskussion**

**TOP 4**                      **Ausblick**

**TOP 5**                      **Verabschiedung**

# Hinweise zur Videokonferenz

**Haben Sie Fragen, Hinweise oder Anregungen?**



Nutzen Sie für allgemeine Fragen gerne den Chat!

# Hinweise zur Videokonferenz

## Möchten Sie darüber hinaus Fragen vertraulich besprechen?



Dann haben Sie die Möglichkeit mit uns nach der Veranstaltung in Kontakt zu treten und uns Ihr Anliegen mitzuteilen.

Nutzen Sie dafür gerne: [innenstadt-ost@mail.aachen.de](mailto:innenstadt-ost@mail.aachen.de)

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.aachen.de/innenstadt-ost](http://www.aachen.de/innenstadt-ost)

# Top 1 | Einführung und Begrüßung

## Team Östliche Innenstadt

### **Stadt Aachen**

Gaby Hens FB 61/500

Nils Jansen D III

### **Team steg NRW GmbH**

Jens Cüppers steg NRW

Thomas Hillebrand steg NRW

Dr. Egbert Dransfeld Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Julia Krick STADTBOX – Agentur für kooperative Stadtentwicklung

Jan Seeringer steg Hamburg

# Top 1 | Einführung und Begrüßung

## Innenstadt morgen

**Mitmischen!**  
Gemeinsam  
für  
die  
Innenstadt



Weitere Informationen finden Sie unter: [www.innenstadt-morgen.de](http://www.innenstadt-morgen.de)

# Top 1 | Einführung und Begrüßung

Handlungsraum Innenstadt

Sanierungsgebiet Innenstadt



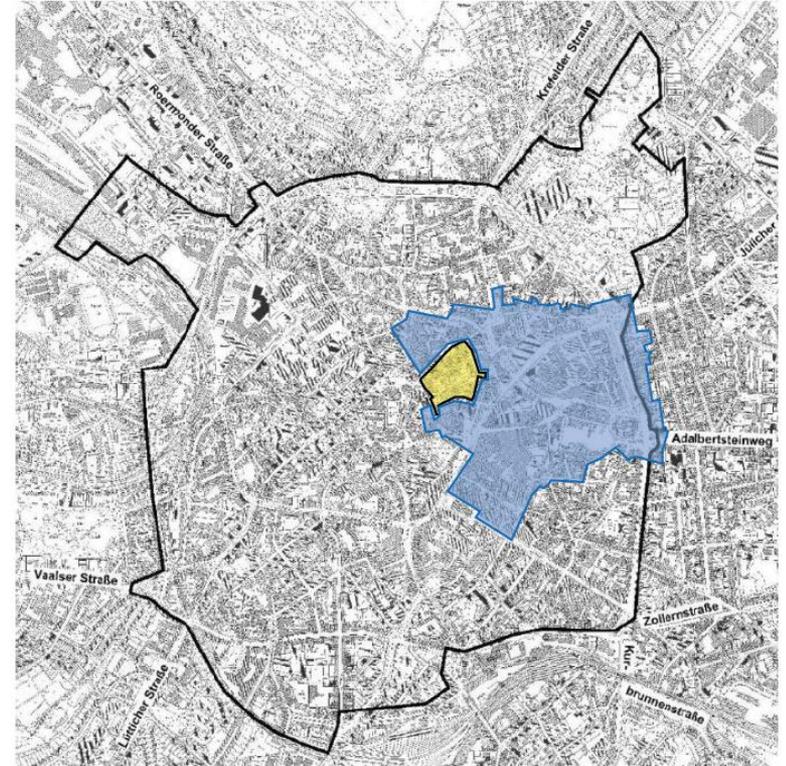
Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



Vorbereitende Untersuchungen



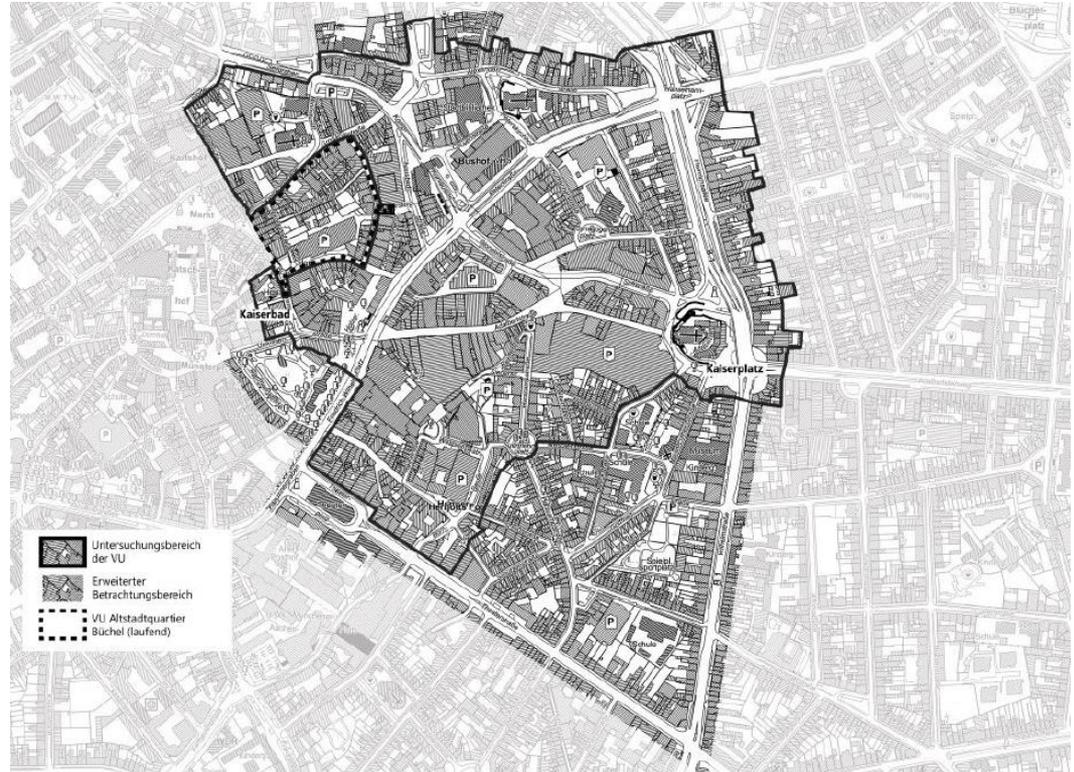
Östliche Innenstadt



# Top 1 | Einführung und Begrüßung

## Die östliche Innenstadt

- Untersuchungsbereich
- Erweiterter Betrachtungsbereich
- Einleitungsbeschluss  
Planungsausschuss am 04.11.2021



# Top 1 | Einführung und Begrüßung

Die östliche Innenstadt



steg NRW

# Top 1 | Einführung und Begrüßung

## Herausforderungen in der östlichen Innenstadt

- 1 Handel und Gewerbe**  
eine lebendige Innenstadt erhalten und stärken
- 2 Umwelt und Klima**  
Klimaschutz und Klimawandelfolgen verankern
- 3 Mobilität**  
die östliche Innenstadt als Stadteingang und Mobilitätsknoten neu justieren
- 4 Wohnen**  
den Wohnstandort Innenstadt qualifizieren und stärken
- 5 Soziales, Sicherheit und Ordnung**  
aus einer integrierten Betrachtung heraus ein gemeinschaftliches Vorgehen erarbeiten
- 6 Bildung, Ausbildung und Kultur**  
positive Impulse setzen
- 7 Öffentlicher Raum und Stadtgestalt**  
Qualitäten sichern, Aufwertung fortsetzen, neue Impulse aufnehmen
- 8 Immobilien und Baubestand**  
nachhaltig in Haus und Quartier investieren

## **Ziel des Transformationsprozesses:**

**Eine zukunftsfeste, lebendige und vielfältige östliche Innenstadt, die einen funktionierenden Baustein im Gesamtgefüge der Aachener Innenstadt bildet.**

**Top 2**

# **Hinweise zum Verfahren**

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

# Rückfragen?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



räumlich, zeitlich und sachlich begrenztes Sonderrecht gem. Baugesetzbuch (BauGB)



Behebung städtebaulicher Missstände § 136 BauGB

**Substanzmängel**

Schlechte Gebäude/Ausstattung sorgen für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

**Funktionsmängel**

Ein Gebiet kann seine zugewiesenen Aufgaben/Funktionen nicht erfüllen



Maßnahmen müssen zur erheblichen Verbesserung bzw. Umgestaltung beitragen



Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen in Quartieren

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?

Allgemeine Grundsätze für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes nach § 136 BauGB



Es liegen **städtebauliche Misstände** vor



Die Sanierungsmaßnahme dient dem **Wohl der Allgemeinheit**

Die Durchführbarkeit der Sanierung ist sichergestellt wenn:



Die **Ziele erreicht** werden können



die Sanierung **innerhalb** von **15 Jahren durchgeführt** werden kann

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



Sanierungsverdacht



Einleitungsbeschluss VU



Durchführung VU

← Aktuell



Erstellung und Beschluss Satzung



Durchführung Sanierungsmaßnahme



Aufhebungsbeschluss und Abrechnung

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind vorbereitende Untersuchungen?



**Planerisches Gutachten** - Inhalte und Vorgaben in § 141 BauGB



Ziel sind Erkenntnisse über bestimmte Voraussetzungen:

- **Notwendigkeit** der Sanierungsmaßnahme,
- **soziale, strukturelle** und **städtebauliche** Zusammenhänge,
- **Durchführbarkeit/ Finanzierbarkeit** der Sanierungsmaßnahme,
- Ermittlung **nachteilige Auswirkungen** für Sanierungsbetroffene,
- **Wahl** des „richtigen“ **Instruments/Verfahren** nach dem Besonderen Städtebaurecht



Abschlussbericht



Wenn Voraussetzungen erfüllt sind: Erlass einer **Sanierungssatzung** (Ratsbeschluss)

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind vorbereitende Untersuchungen?



Analyse der **städtebaulichen Missstände**



Beteiligung der **Betroffenen** und der **Träger öffentlicher Belange**



Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft**



Überprüfung der Erfordernis eines **Sozialplanes**



Städtebauliches **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**



Detaillierte **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

# Rückfragen?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



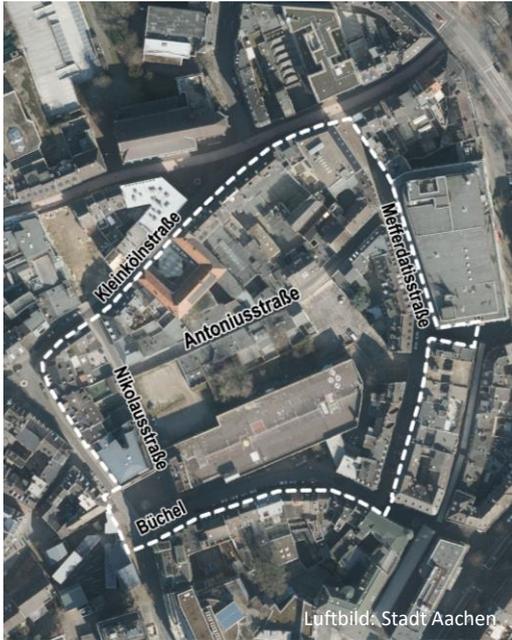
# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



## Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich durch die VU für Sie?

**Auskunftspflicht** im Rahmen der Beteiligung

über Tatsachen die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit notwendig sind (§ 138 BauGB)

**Vorkaufsrecht** der Stadt Aachen nach § 24 BauGB

Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

**Zurückstellung** von **Baugesuchen**

Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. mit einem Sanierungsverfahren evtl. für Sie?

- **Sanierungsvermerk** im Grundbuch
- **Besonderes Genehmigungsverfahren**
  - Bauvorhaben/Abrissen oder Nutzungsänderungen
  - Rechte zur Belastung von Grundstücken (z.B.: Wegerechte, Wohnrechte, Bestellung von Erbbaurechten)
  - Vorbehalte bei Grundstücksgeschäften (Veräußerungen, Erbbaurechte, etc.)
- **Preisprüfungen** bei Grundstücksverkäufen
- **Vorkaufsrecht** (§ 24 BauGB) zu Gunsten der Gemeinde bzw. eines Sanierungsträgers
- Sanierungsbedingte Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen (**Ausgleichsbeträge**)

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?



- **Aufwertungsmaßnahmen** im öffentlichen Raum und bei privaten Grundstücks-/Gebäudebeständen
- Insgesamt **Lage- und Imageverbesserungen** sowie immobilien-wirtschaftliche **Wertsteigerungen**
- Ggf. **Fördermittel/Finanzielle Mittel** zur Umsetzung von Maßnahmen
- **Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** (§§ 7h, 10f und 11a EStG) entsprechend der Sanierungsziele

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

## Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

### Voraussetzungen

- ✓ **Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen** nach § 177 BauGB
- ✓ Innerhalb des **Sanierungsgebietes**
- ✓ Berücksichtigung der **Sanierungsziele**
- ✓ Abschluss **Modernisierungsvereinbarung**
- ✓ **Bescheinigung** für **Finanzamt**

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

## Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Beispielhafte Maßnahmen:

- Verbesserung der Haustechnik (z.B. energetische Verbesserungen)
- Anpassungen der Wohnungen und bautechnische Verbesserungen
- Rückbau untergeordneter Gebäudeteile
- Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder ggf. Abbruch von Gebäuden zum Zwecke der Neubebauung bspw. mit Wohnraum

# Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

## Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Absetzung regulär

- Vermietete oder selbstgenutzte Wohn-/Geschäftsgebäude
- Sanierung, Herstellung, Anschaffung von Gebäuden
- 40 bis 50 Jahre = 2 bis 2,5%

Absetzung im  
Sanierungsgebiet  
nach § 7 h EStG

- Vermietete Wohn-/Geschäftsgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung
- Ersten 8 Jahre = 9% und folgenden 4 Jahre = 7%

Absetzung im  
Sanierungsgebiet  
nach § 10 f EStG

- Selbstgenutzte Gebäude
- Aufwendungen an Gebäuden (Modernisierung und Instandhaltung)
- 10 Jahre = bis zu 9%

**Top 3**

# **Rückfragen, Anregungen und Diskussion**

# Top 4

## Ausblick

# Top 4 | Ausblick

## Befragung der Sanierungsbetroffenen



Befragung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümer\*innen



Fragebogen möglichst digital ausfüllen!

# Top 4 | Ausblick

## Befragung der Sanierungsbetroffenen



Alle Daten und Angaben werden vertraulich und anonymisiert behandelt und unterliegen den Datenschutzanforderungen!

### Rechtsgrundlagen

- § 141 BauGB in Verbindung mit § 157 BauGB
- Die §§ 137 und 138 BauGB gelten entsprechend § 141 Abs. 4 BauGB

# Top 4 | Ausblick

Befragung der Sanierungsbetroffenen

## **Mögliche Themen der Befragung**

- Allgemeine Fragen zu Ihrer Liegenschaft
- Angaben zum Grundstück
- Nutzung und Zustand Gebäude
- Investitionsabsichten
- Energieversorgung

# Top 4 | Ausblick

**So geht es weiter...**

# Top 4 | Ausblick

## Zeitplan

Stand: 07. Februar 2023



# Top 4 | Ausblick

Nächster Schritt: Öffentlichkeitsbeteiligung



**Öffentliche Beteiligungsstationen vor Ort**

**März bis Juni 2023**



**Thematische Werkstätten/Workshops**

**Mai bis Juni 2023**



**Gesprächsrunden**

**Juli bis Dezember 2023**

# Ausblick

## Konnten wir Ihr Anliegen in der Veranstaltung nicht klären?



Dann haben Sie die Möglichkeit Ihr Anliegen nach der Veranstaltung mit uns zu besprechen.

Nutzen Sie dafür gerne: [innenstadt-ost@mail.aachen.de](mailto:innenstadt-ost@mail.aachen.de)

Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.aachen.de/innenstadt-ost](http://www.aachen.de/innenstadt-ost)

[www.innenstadt-morgen.de](http://www.innenstadt-morgen.de)

**Wesentlicher Erfolgsfaktor  
ist Ihre Mitwirkung!**

# Top 5 | Ende Verabschiedung