NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen









Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel in Aachen

Anlagenband 1 zum Abschlussbericht: Öffentlicher Anlagenband

Januar 2026 *(nach redaktioneller Überarbeitung, April 2026)*

Inhalt

1. Beschlüsse 3

1.1. Einleitungsbeschluss VU 3
1.2. Öffentliche Bekanntmachung Einleitung VU 14
1.3. Abgrenzung Untersuchungsgebiet inkl. erweiterter Betrachtungsbereich 18

2. Beteiligungsverfahren 19

2.1. Anschreiben Eigentümer*innen 19
2.2. Anschreiben Eigentümer*innen erweiterter Betrachtungsbereich 24
2.3. Zusatzanschreiben „Schlüsseleigentümer*innen“ 29
2.4. Erinnerungsschreiben Eigentümer*innen 31
2.5. Fragebogen Eigentümer*innen-Befragung 33
2.6. Ergebnisse Eigentümer*innen-Befragung 43
2.7. Anschreiben Bewohner*innen 61
2.8. Anschreiben Bewohner*innen erweiterter Betrachtungsbereich 64
2.9. Fragebogen Bewohner*innen-Befragung 67
2.10. Ergebnisse Bewohner*innen-Befragung 72
2.11. Anschreiben Gewerbetreibende 86
2.12. Anschreiben Gewerbetreibende erweiterter Betrachtungsbereich 91
2.13. Fragebogen Gewerbetreibende-Befragung 96
2.14. Ergebnisse Gewerbetreibende-Befragung 102
2.15. Anschreiben Träger öffentlicher Belange 107
2.16. Auswertungstabelle Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 109
2.17. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 140
2.18. Protokoll Öffentlichkeitsveranstaltung 25.02.2025 196

3. Sanierungskonzept 200

3.1. Maßnahmensteckbriefe 200
3.2. Zeit-/Maßnahmenplan 219
3.3. Maßnahmenkarte 223

4. Stellungnahme Abschätzung der Bodenwerterhöhungen 225

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht 228

1. Beschlüsse

1.1. Einleitungsbeschluss VU

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Vorlage	Vorlage-Nr: FB 61/0912/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung Beteiligte Dienststelle/n: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement	Status: öffentlich Datum: 29.05.2024 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/500

Altstadtquartier Büchel: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch - Einleitungsbeschluss

Ziele:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.06.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme nach § 141 Baugesetzbuch für den Bereich Altstadtquartier Büchel und die hier benannten vorläufigen Sanierungsziele.

Erläuterungen:

Einleitung

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 23.04.2024 die der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel zugrundeliegende Sanierungssatzung für unwirksam erklärt.

Am selben Tag ist auch der Bebauungsplan 999 A, der die bauliche Nutzung entlang der Antoniusstraße regelt, und aus dem wesentliche Ziele der Sanierungsmaßnahme hergeleitet werden, für unwirksam erklärt worden.

Die Urteile des Oberverwaltungsgerichts sind noch nicht rechtskräftig. Die Revision ist nicht zugelassen. Die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde wird zum Redaktionsschluss dieser Vorlage noch geprüft.

Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die sanierungsrechtlichen Instrumente auch weiterhin für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel erforderlich sind.

Entsprechend empfiehlt sie dem Planungsausschuss die vorsorgliche Einleitung und Durchführung erneuter vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel ist die zügige Klärung, ob die sanierungsrechtlichen Instrumente in der Zukunft zur Zielerreichung weiterhin geboten sein werden.

Gegenüber dem Beschluss der Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel" im Juni 2022 haben sich durch den Projektfortschritt einerseits und das Urteil zum Bebauungsplan 999 A andererseits Rahmenbedingungen und Planungsziele verändert. Diese Entwicklungen werden in dieser Vorlage berücksichtigt.

Rechtliche Situation

Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster 7 D 159/22.NE vom 23.04.2024 ist die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel" (1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" Vorlage Dez III/0009/WP18) für unwirksam erklärt worden.
Den Ausführungen des Senates zu Folge ging der Satzungsgeber zum einen zu Unrecht von der Wirksamkeit der Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung des ersten Nachtrages aus. Die Sanierungssatzung sei auf Grund mangelnder Bestimmtheit unwirksam. Darüber hinaus seien die Belange der Eigentümer nicht in ausreichend dokumentierter Art und Weise der Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt worden.

Die Stadt Aachen folgt der Argumentation des Gerichts nicht und prüft die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde, um die Zulassung der Revision zu erreichen.

Der Umgang mit der Sanierungssatzung Innenstadt (z.B. Heilung durch ein Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder andere Alternativen) wird derzeit geprüft.

Überblick

Im Jahr 2019 hat die Stadt Aachen – nach Jahren privatwirtschaftlicher Entwicklungsversuche – die Federführung bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen. In diesem Jahr wurden die Stadtentwicklungsgesellschaft Aachen GmbH (SEGA) gegründet, umfassender Grunderwerb (u.a. das Grundstück des Parkhauses Büchel) getätigt und auch bereits 2014 erstmals eingeleitete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein Sanierungsgebiet (Altstadtquartier Büchel hier: Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße, Vorlage FB 61/1239/WP17) wieder aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden die städtebauliche Planung (Leitthema „Wiese") konkretisiert und im südlichen Teil unter Federführung der SEGA unter anderem das Parkhaus Büchel abgebrochen, Flächen für eine Interimsnutzung hergestellt, mit dem Stadtmacher*innen-Prozess ein Beteiligungsformat eröffnet, ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet.

Aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 999 wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 999 ein Teilbereich als nicht qualifizierter Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße" herausgelöst und als Satzung im Mai 2022 beschlossen. Dieser sollte die Art der baulichen Nutzung entlang der Antoniusstraße regeln. Das Maß der baulichen Nutzung sollte weiterhin gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Der Bebauungsplan Nr. 999 A wurde vom Oberverwaltungsgericht Münster am 23.04.2023 ebenfalls für unwirksam erklärt. Das räumlich umfassendere Bebauungsplanverfahren 999 wird derweil fortgeführt und das weitere Vorgehen auf Grundlage der Urteile geprüft.

Im Norden, Osten und Süden grenzt mit Einleitungsbeschluss vom 04.11.2021 das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen „Östliche Innenstadt" (Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet "Östliche Innenstadt" (Einleitungsbeschluss), Vorlage FB 61/0248/WP18) an das Planungsgebiet an.

Sanierungsverdachtsmomente

Das Baugesetzbuch stellt im § 136 Abs. 3 einen nicht abschließenden Katalog zu prüfender Sanierungsverdachtsmomente – gegliedert nach Substanz- und Funktionsschwächen – bereit, anhand dessen das Gebiet im Folgenden charakterisiert wird. Die im Rahmen der 2022 abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse und der bislang erreichte Projektstand fließen in diese Einschätzung ein.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten variiert im in Teilen altstadttypisch dicht bebauten Untersuchungsbereich stark und ist speziell in den Ecklagen und in Baublöcken mit geringer Tiefe und hoher Blockrandbebauung kritisch zu prüfen. Hier spielen zunehmend auch stadtklimatische Aspekte (z.B. Hitzeinseln) eine Rolle.

Eine schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden konzentriert sich vor allem im Bereich der Antoniusstraße und der rückwärtig anschließenden Blockinnenbereiche. Einzelne, teils größere Gebäude in der Mefferdatisstraße und im Blockinnenbereich nördlich der Antoniusstraße stehen seit Jahren bzw. Jahrzehnten leer.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke, die direkt an den Straßenraum angrenzen, ist gewährleistet. Speziell im nördlichen Blockinnenbereich befinden sich jedoch gefangene Grundstücke mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden ohne gesicherte Erschließung. Auch kann die Antoniusstraße aufgrund der dort herrschenden, den Straßenraum dominierenden Fensterprostitution nicht uneingeschränkt für jede Nutzung als Erschließung dienen.

Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten ist an den Rändern des Untersuchungsgebiets innenstadt- und altstadttypisch, mit den dafür typischen Anzeichen des Strukturwandels wie z.B. länger andauernden Leerständen und Ansätzen von Trading-Down im Einzelhandel. Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Prostitution insbesondere an den Randbereichen der Antoniusstraße ist durch die Urteile des OVG Münster zum Bebauungsplan 999 A noch einmal herausgestellt worden.

Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand ist differenziert zu bewerten. Eine altstadttypische Blockrandbebauung an den Rändern mit tieferen, durchgesteckten gewerblich genutzten Erdgeschossen sorgt für eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsbereichs. Das Parkhaus Büchel als Sonderfall im Eigentum der SEGA ist inzwischen abgebrochen und durch eine temporäre Freifläche ersetzt worden, während die Planungen für dieses Grundstück, weitere SEGA-Grundstücke und angrenzende Bereiche konkretisiert wurden. Im Bereich der Antoniusstraße und der Nikolausstraße sind beim Maß der baulichen Nutzung deutliche und für diese Innenstadtlage untypische Abweichungen nach unten zu verzeichnen. Vor allem der Westteil der Antoniusstraße, aber auch weitere Bereiche sind von außergewöhnlich niedrigen Gebäuden geprägt. Zwei unbebaute Flächen an der Antoniusstraße werden als Kfz-Stellplätze genutzt und tragen wenig zur städtebaulichen Qualität bei. Die niedrige bzw. fehlende Bebauung entspricht nicht dem Ziel einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden an dieser zentralen Stelle.

Während Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen sich an den Rändern des Gebiets in einem typischen innerstädtischen Rahmen halten und mit dem Abbruch des

Parkhauses auch die Belastung durch den Kfz-Verkehr deutlich abgenommen hat, verbleibt die von der Prostitution ausgelöste milieubedingte Unruhe als Belastung im Quartier.

Die vorhandene Erschließung kann im Wesentlichen als ausreichend und lagetypisch angesehen werden, der öffentliche Raum entspricht aber in seinem Ausbaustandard und seiner Aufenthaltsqualität in Teilen nicht den Ansprüchen an eine historische Altstadt.

Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ist differenziert zu bewerten. Der Gebäudebestand ist dem Augenschein nach überwiegend vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 entstanden, seitdem zum Teil aber modernisiert worden. Es ist dabei ein klares Qualitätsgefälle zur Antoniusstraße zu verzeichnen – in die dort anliegenden Gebäude erscheint seit der ersten Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg abgesehen von einigen Ausnahmen grundsätzlich wenig – und damit auch wenig in den energetischen Standard - investiert worden zu sein.

Funktionsfähigkeit des Gebiets gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Mit dem Abbruch des Parkhauses Büchel hat sich die Rolle des Gebiets für den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr und mittelbar auch für die anderen Verkehrsarten geändert. Dies zahlt auf die aktuelle Konzeption zur Innenstadtmobilität ein, die in diesem Bereich eine Stärkung der nichtmotorisierten Verkehrsarten vorsieht. Hinsichtlich Erschließung und Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe z.B. von Premiumfußwegen und Fahrradachsen, dem Bushof als ÖPNV-Knotenpunkt und zahlreicher Parkhäuser kein Missstand zu befürchten.

Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist einerseits stark von seiner Lage am Rande der östlichen Innenstadt abhängig, für die eigenständige vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Andererseits adressieren der Rückbau des Parkhauses zugunsten des städtebaulichen Konzepts „Wiese" und die Konzentration und planungsrechtliche Regelung der baurechtlich überwiegend ungenehmigten Prostitution (welche aus sozialpolitischen Erwägungen möglichst nicht an andere Stellen der Stadt verdrängt werden soll) zwei Faktoren, die in der Vergangenheit als Hemmnis für eine Entwicklung zu einem vollwertigen Altstadtquartier identifiziert wurden.

Während die allgemeine infrastrukturelle Erschließung des Gebiets und seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs durch seine Lage in der Innenstadt keinen besonderen Missstand aufweist, liegt mit dem städtebaulichen Konzept „Wiese" ein politisch beschlossener Handlungsschwerpunkt auf seiner Ausstattung mit und seiner Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seiner Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich. Damit wird unter anderem das insgesamt geringe Grün- und Freiflächenangebot der intensiv genutzten und dicht bewohnten Aachener Innenstadt

adressiert, aber auch die geringere Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den vormals vom Kfz-Verkehr geprägten Straßenräumen rund um das ehemalige Parkhaus Büchel.

Vorläufige Sanierungsziele

Der Entwicklung des Gebiets liegen mit der städtebaulichen Figur der „Wiese" und der Konzentration der Prostitution im Ostteil der Antoniusstraße zwei Kernziele und eine Reihe weiterer Planungsziele zugrunde, die in den Kanon der vorläufigen Sanierungsziele übernommen werden. Dabei hat – die Rechtskraft der Urteile zum Bebauungsplan 999 A vorausgesetzt – eine Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen der Prostitution und Wohnnutzung zu erfolgen.

Das städtebauliche Konzept „Wiese" mit einer sich parallel zur Nikolausstraße vom Büchel bis an die westliche Antoniusstraße hinauf entwickelnden zentralen Freifläche und einer neuen Wegeverbindung Richtung Bädersteig wurde zuletzt im Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan 999 am 17.08.2023 politisch bekräftigt.

Dem Ziel der Sicherung der Prostitution im bestehenden Umfang und ihrer Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße liegt die Variante „Ost" der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße als Bestandteil des Offenlagebeschlusses des Bebauungsplans 999 A vom 14.01.2021, Vorlagen FB 61/0032/WP18 und FB 61/0032/WP18-1 zugrunde. Diese Konzeption ist im weiteren Verfahren zu überprüfen - ggf. sind im Hinblick auf das zu schaffende Planungsrecht alternative Lösungen zu finden.

Allgemeine vorläufige 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. Dies soll im Einzelnen erreicht werden durch:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
- Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht

erschlossenen Grundstücken

Weitergehende vorläufige Sanierungsziele für einzelne Teilräume

Für einzelne Teilräume haben sich im Laufe der Planung bereits weitergehende Ziele konkretisiert, die im Folgenden benannt werden.

Großkölnstraße, Kleinkölnstraße, Mefferdatisstraße und Nikolausstraße

Hier soll das altstadt- und innenstadttypische Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur aufrechterhalten und weiterentwickelt, eine publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und gestärkt werden. Die rückwärtigen, in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksflächen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen aufgewertet werden. In der Nikolausstraße soll darüber hinaus die Westseite zu einer vollwertigen innenstadttypischen Vorderseite mit adäquaten Gebäudehöhen weiterentwickelt und eine Bebauung entlang der Ostseite entwickelt werden, in der Mefferdatisstraße sollen Leerstände beseitigt und Gebäude entsprechend des städtebaulichen Konzepts ergänzt werden.

Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück

Die Fläche soll als Kernstück des Altstadtquartiers Büchel unter dem Leitbegriff „Wiese" als öffentliche Grün- und Freifläche mit arrondierender Bebauung entwickelt werden. Hierzu wurden städtebauliche und freiraumplanerische Planungen durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet. Überdies wurde die nach dem Abbruch des Parkhauses entstandene Brachfläche für eine mehrjährige Zwischennutzung hergerichtet, auf der Erfahrungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung gesammelt werden.

Antoniusstraße

Die Antoniusstraße soll unter Berücksichtigung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 und dem städtebaulichen Konzept „Wiese" grundlegend neu strukturiert werden. Dabei ist der derzeit bestehende Nutzungskonflikt zwischen einer Prostitutions- und einer Wohnnutzung im Hinblick auf eine Aufwertung des Altstadtquartiers aufzulösen und die Beeinträchtigung des Quartiers durch die Prostitutionsnutzung aufzuheben bzw. zumindest zu vermindern. Soweit die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße städtebaulich verträglich verbleiben kann, sind die Rahmenbedingungen für die Prostitution im Konzentrationsbereich zu verbessern und die von ihr ausgehenden Störungen zu verringern. Jenseits davon soll ein altstadt- und innenstadttypisches Nutzungsspektrum mit einer resilienten, publikumsaffinen/"öffentlichen" Erdgeschossnutzung bzw. eine innerstädtische Grün- und Freifläche entwickelt werden. Die an den Gebäuden entlang der Antoniusstraße gehäuft auftretenden Substanzschwächen sind zu beseitigen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen altstadttypische Gebäudehöhen erreicht und Baulücken geschlossen werden.

Sozialplan

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern soll,

wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Ob die Erarbeitung und Fortschreibung eines solchen Sozialplans gem. § 180 BauGB erforderlich ist, wird im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung geprüft.

Laufendes Bebauungsplanverfahren 999

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses A 250 wurde das Bebauungsplanverfahren 999 mit im August 2020 aktualisierten Zielen (Bebauungsplan Antoniusstraße/Mefferdatisstraße, hier: Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung, Vorlage FB 61/1500/WP17) fortgeführt. Der Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße, welcher am 23.04.2024 gerichtlich für unwirksam erklärt worden ist, war zuvor als Teilbereich aus diesem Bebauungsplanverfahren vorgezogen zur Rechtskraft gebracht worden. Im Hinblick auf das Gerichtsurteil zum Bebauungsplan Nr. 999 A muss das weitere Vorgehen sowie die städtebaulichen Ziele einer Prüfung unterzogen werden.

Bestehende Vorkaufsrechtssatzung

Neben dem oben erläuterten laufenden Bebauungsplanverfahren 999 besteht mit Ratsbeschluss Ende 2005 für das Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich Antoniusstraße/Büchel, Vorlage A61/0230/WP-15-1). Bei einer möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts sollen die vorläufigen Sanierungsziele als Grundlage berücksichtigt werden. Eine Neufassung dieser Satzung wird geprüft.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Der in Anlage 1 dargestellte räumliche Umgriff des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus den Bereichen mit den offenkundigen, oben erläuterten Sanierungsverdachtsmomenten (hier ist der nordwestliche Teil der Straße „Büchel" als Schwelle zur baulich und funktional überwiegend intakten Innenstadt zu sehen) und der Abgrenzung der bereits laufenden vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt. Für Flächen, die bereits in diesem benachbarten Untersuchungsgebiet liegen, ist kein erneuter Einleitungsbeschluss erforderlich.

Rechtsfolgen des Beschlusses

Aus dem Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 4 BauGB ergeben sich insbesondere für die Eigentümer*innen von Grundstücken, aber auch andere Personengruppen im Untersuchungsgebiet die folgenden Rechtsfolgen:

1. Es finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Auf die

Auskunftspflicht nach § 138 BauGB ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses hinzuweisen.

2. Vorhaben nach § 29 BauGB (unter anderem die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können gemäß § 15 BauGB durch die Gemeinde um bis zu 12 Monate zurückgestellt bzw. vorläufig untersagt werden

Weiteres Vorgehen und Ausblick

Die vorbereitenden Untersuchungen im Altstadtquartier Büchel sollen zügig begonnen und durchgeführt werden. Dabei werden die Erkenntnisse aus den vorangegangenen vorbereitenden Untersuchungen genutzt und wo erforderlich aktualisiert. Das Verfahren ist zeitlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 999 – dessen Stand wird in den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchung einfließen.

Die Stadtverwaltung wird die vorbereitenden Untersuchungen voraussichtlich überwiegend mit eigenen Ressourcen durchführen. Sie kann dabei zusätzlich auf die ursprünglich für das laufende Sanierungsverfahren beauftragten sanierungsfachlichen Beratungsleistungen zurückgreifen.

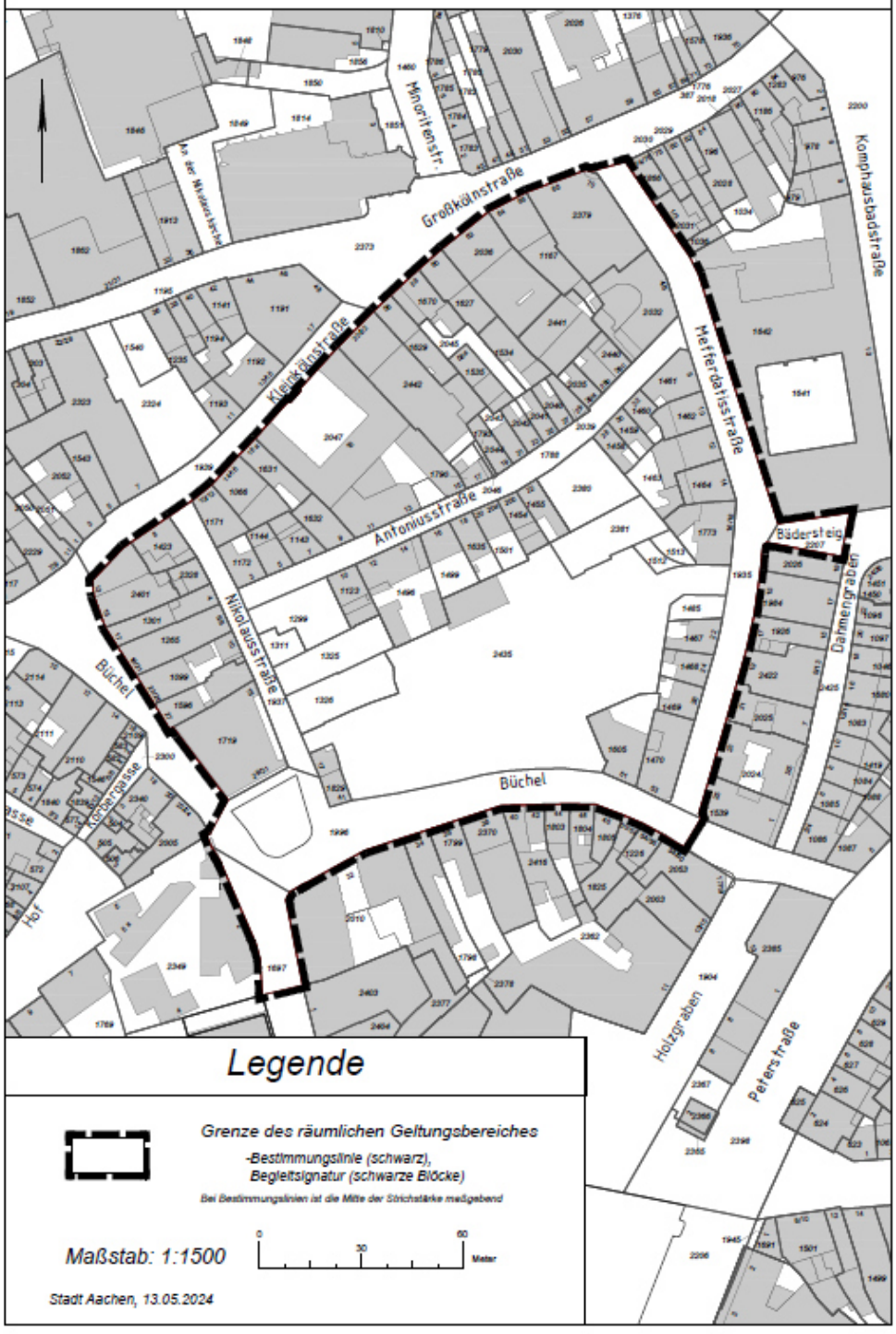
Es ist vorgesehen, die Beteiligung der Betroffenen, insbesondere der Eigentümer*innen von Grundstücken im Untersuchungsgebiet sowie der Träger öffentlicher Belange, im Sommer 2024 anzustoßen.

Gemeinsam mit der SEGA wird – im Sinne des § 137 BauGB, welcher die frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen, ihre Anregung zur Mitwirkung und ihre Beratung vorsieht – ein umfangreiches ergänzendes Beratungsangebot (Quartiersarchitekten, hochbauliche Vertiefungen) bereitgestellt.

Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und – soweit erforderlich – der Erlass einer neuen Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel soll 2025 erfolgen.

Anlage/n:
Abgrenzung des Untersuchungsbereichs vom 13.05.2024

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB



Vorbereitende Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“

Flurstückliste zur Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Stadt Aachen, Gemarkung 4171, Flur 83

Flurstücke

1066
1099
1123
1143
1144
1167
1171
1172
1265
1299
1301
1311
1325
1326
1423
1454
1455
1458
1459
1460
1461
1462
1463
1464
1467
1468
1469
1470
1485
1496
1499
1501
1512
1513
1534
1535
1596
1605
1627
1629
1631
1632
1635
1670
1697

1719
1773
1788
1790
1793
1829
1935
1937
1996
2032
2035
2036
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2207
2328
2379
2380
2381
2401
2435
2440
2441
2442

Stand 13.05.2024

1.2. Öffentliche Bekanntmachung Einleitung VU

stadt aachen

Öffentliche Bekanntmachung

über die Einleitung / Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) als Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das Gebiet „Altstadtquartier Büchel"

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung vom 20.06.2024 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit gemäß §141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Es werden vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Sanierung für das neue Sanierungsgebiet „Altstadtquartier Büchel" durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet ist im anliegenden Plan (Anlage 1) mit einer schwarzen Linie umrandet.
Die betroffenen Flurstücke sind der in der Anlage 2 beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Für dieses Gebiet zeichnet sich städtebaulicher Handlungsbedarf ab, zu deren Sicherung und Umsetzung ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich sein könnte.

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sollen in dem bezeichneten Gebiet durchgeführt werden, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Soweit sich als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen eine Ausweisung des Gebietes als „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet" als erforderlich herausstellt, bedarf dies einer besonderen Sanierungssatzung.

Es sind alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Beschlüsse beachtet worden.
Es ist nach § 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden.
Entsprechend wird hiermit die Bekanntmachung angeordnet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen finden folgende Bestimmungen des Baugesetzbuches Anwendung:

1. § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

2. § 138 BauGB Auskunftspflicht

Gemäß § 138 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt 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. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Stadt erhoben, dürfen sie nur an die Stadt weitergegeben werden; die Stadt darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Daten zu löschen.

Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergeben werden.

Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 BauGB über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

3. **§ 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

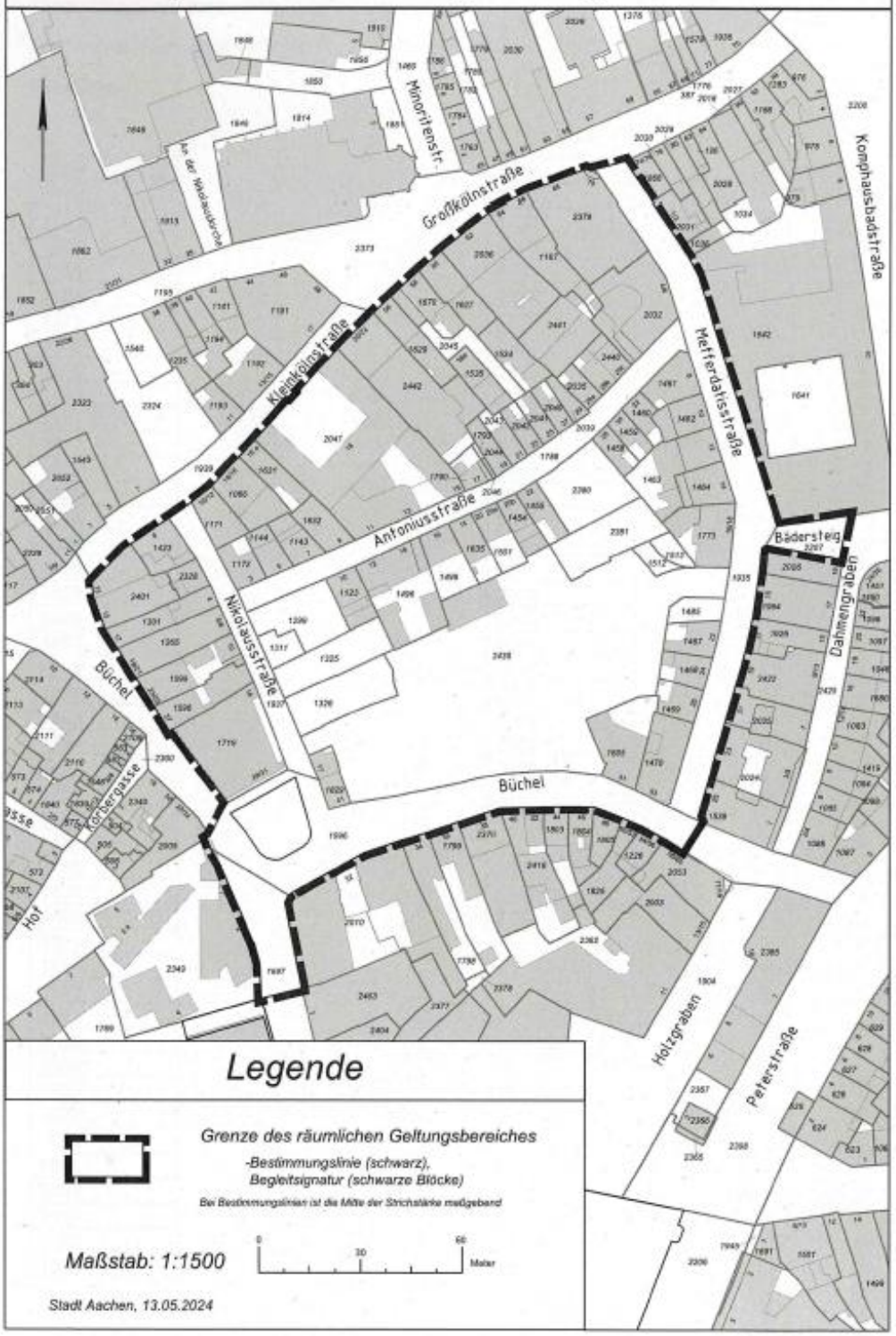
4. **§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen**
   Ab dem Zeitpunkt dieser öffentlichen Bekanntmachung ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs.1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden (§ 141 Abs. 4 BauGB). Entsprechend können Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben und über die Beseitigung baulicher Anlagen unter den Voraussetzungen des § 15 BauGB im Einzelfall über einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden. Entsprechende Zurückstellungsbescheide werden bei förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes unwirksam.

Aachen, den 05.07.2024

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Anlage 1

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB



Anlage 2

Vorbereitende Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel"

Flurstückliste zur Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Stadt Aachen, Gemarkung 4171, Flur 83

Flurstücke

1066
1099
1123
1143
1144
1167
1171
1172
1265
1299
1301
1311
1325
1326
1423
1454
1455
1458
1459
1460
1461
1462
1463
1464
1467
1468
1469
1470
1485
1496
1499
1501
1512
1513
1534
1535
1596
1605
1627
1629
1631
1632
1635
1670
1697

1719
1773
1788
1790
1793
1829
1935
1937
1996
2032
2035
2036
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2207
2328
2379
2380
2381
2401
2435
2440
2441
2442

1.3. Abgrenzung Untersuchungsgebiet inkl. erweiterter Betrachtungsbereich



2. Beteiligungsverfahren

2.1. Anschreiben Eigentümer*innen

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

Zusatz
Anrede
Titel Vorname Name
Straße Hausnr. oder Postfach
PLZ Ort
Land

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

31.01.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Grundstückseigentümer*innen

Sehr geehrte Frau … / sehr geehrter Herr…,

das Altstadtquartier Büchel hat schon heute eine zentrale Rolle bei der wirtschaftlich und sozial gedeihlichen Entwicklung der Aachener Innenstadt. Darum hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden. Einen Überblick über alle Entwicklung erhalten Sie auf den Seiten ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf den Projektseiten der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist.

Als Grundstückseigentümer*in kommt Ihnen dabei eine besondere Rolle zu. Die letzten Beteiligungsschritte im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (und damit womöglich auch Ihr Kontakt mit uns) liegen schon eine Weile zurück. Seitdem wurden die Planungen fortgeführt und die rechtlichen Rahmenbedingungen (siehe unten) haben sich geändert. Deshalb ist uns auch Ihr aktuelles privates Interesse wichtig und wir bitten Sie, sich erneut über eine **Online-Befragung** in den laufenden Prozess einzubringen.

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Servicezeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Was muss ich machen?
Wir haben für Sie einen **Online-Fragebogen** vorbereitet. Bitte füllen Sie ihn **bis zum 07.03.2025** für jede Ihrer Immobilien im Quartier (Übersichtsplan anbei) vollständig aus. Dies dauert ca. 15 Minuten pro Gebäude. Im Fragebogen besteht auch die Möglichkeit, zu den vorläufigen Zielen der Sanierung Stellung zu nehmen.
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-dbMdP1gt

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 138 Baugesetzbuch zur Auskunft verpflichtet sind.

Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt. Die Formulare können auch durch eine*n Bevollmächtigte*n wie z.B. eine Hausverwaltung ausgefüllt werden.
Die Gewerbetreibenden und Bewohner*innen befragen wir – dies zu Ihrer Information – parallel. Sollten Sie technische Schwierigkeiten haben, lieber eine Papierfassung erhalten oder ein direktes Gespräch wünschen, kontaktieren Sie uns gerne! Die Kontaktadresse finden Sie im Briefkopf.

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren kann und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. In diese Ziele kann sie teilweise als öffentliche Hand investieren, an vielen Stellen benötigt sie auch die Mitwirkung der Eigentümer*innen. Ein geeignetes Instrument für dieses Miteinander kann eine Sanierungssatzung sein. Das werden wir herausfinden.

Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Einladung zur Informationsveranstaltung
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des

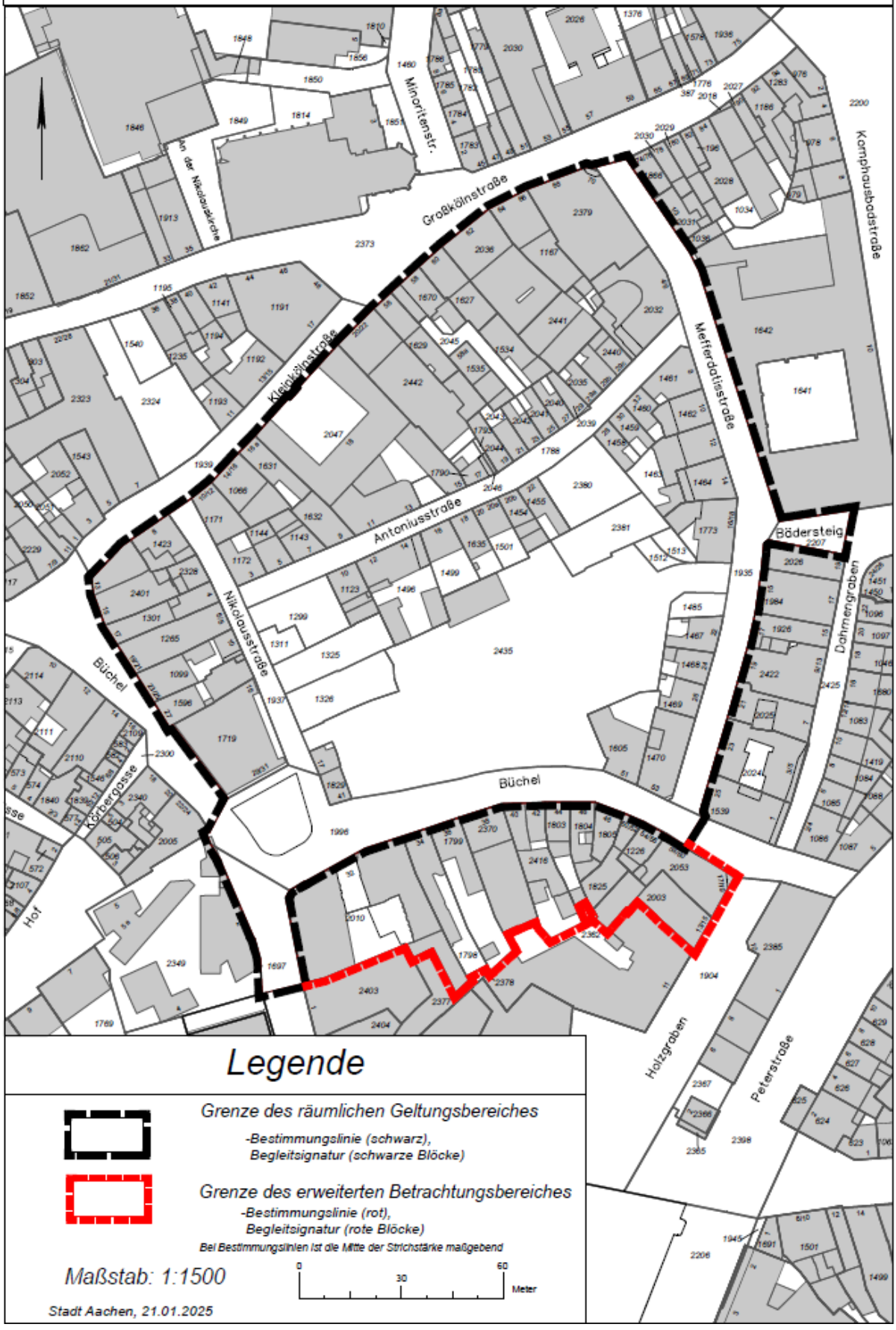
Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen. Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

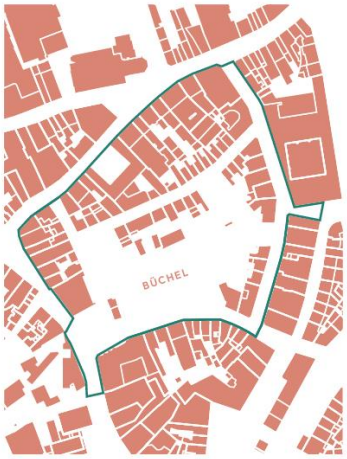
Nutzen Sie darüber hinaus bei Bedarf gerne auch das Angebot unserer **Quartiersarchitekten** zu einer kostenlosen Beratung unter ***buechel.smaa.studio*** oder sprechen Sie uns an!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB





Das Altstadtquartier Büchel steht vor einer großen Transformationsaufgabe. Hand in Hand entwickeln die Stadt Aachen und die städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) das Quartier – und möchten auch Sie ermutigen, mit der richtigen Investition in Ihre Immobilie bei der Aufwertung des Quartiers und der Stadtsanierung mitzuwirken.

Um Sie bei diesem Vorhaben zu unterstützen, stellen Ihnen die Quartiersarchitekten des Altstadtquartiers Büchel kostenfreie Beratungsleistungen zur Verfügung. Rechtliche Grundlage dafür ist die erneute vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in dem oben abgegrenzten Bereich. Mehr dazu unter: www.aachen.de/sanierung-buechel

s m a a · s t u d i o

Quartiersarchitekten Altstadtquartier Büchel
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen
Tim Scheuer · Felix Martin · Jan Philipp Alfes
0241 468 347 84 · buechel@smaa.studio

Sprechzeiten bei den Quartiersarchitekten
mittwochs 18–19 Uhr im Quartierscafé Meffé
Mefferdatisstraße 14, 52062 Aachen
und nach Terminvereinbarung via Telefon, E-Mail, oder online auf buechel.smaa.studio

Stadt Aachen · Projektteam Büchel
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Nils Jansen · 0241 432 61533
Michelle Wernerus-Asmus · 0241 432 6018
Sandra Brendt · 0241 432 6056
Ann-Kristin Bierotte · 0241 432 61534
sanierung@mail.aachen.de
www.aachen.de/sanierung-buechel

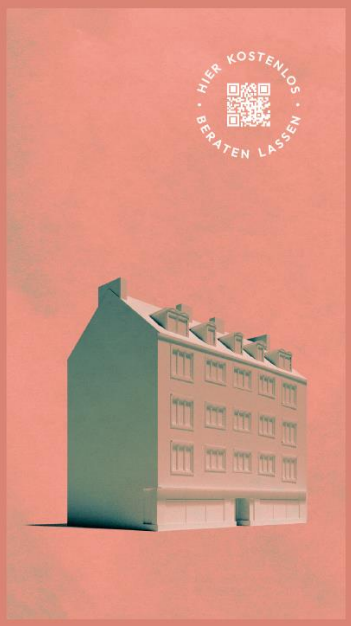
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16–18, 52062 Aachen
Antje Eickhoff · 0241 942 605 14
info@sega.ac · www.buechel-aachen.de

Impressum
Herausgeber, Satz, Layout, Illustrationen:
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen

Im Auftrag der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen SEGA

smaa·studio

In Kooperation mit der stadt aachen



Wir bieten kostenlose Umbauberatung:

B Ü C H E L B A U E N !

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

In den Beschlüssen des Rats der Stadt Aachen über das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet Innenstadt vom 08.06.2022 und des Planungsausschusses über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen vom 20.06.2024 werden unter anderem die folgenden Ziele benannt:

1. **Klimaschutz und Anpassung an die Klimawandelfolgen**
2. **Aufwertung öffentlicher Räume Schaffung von Freiräumen**
3. **Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie Dienstleistung, kultureller Nutzungen**
4. **Sicherung der Wohnfunktion**
5. **Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration**
6. **Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen Prostitution und Wohnen**
7. **Nachverdichtung und Anpassung der Bauhöhen**

Mit einer erfolgreichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden Missstände behoben und die Lage nachhaltig aufgewertet. Als Bauherr*innen im Sanierungsgebiet können Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von verbesserten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden Bauvorhaben und der Grundstücksverkehr unter sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

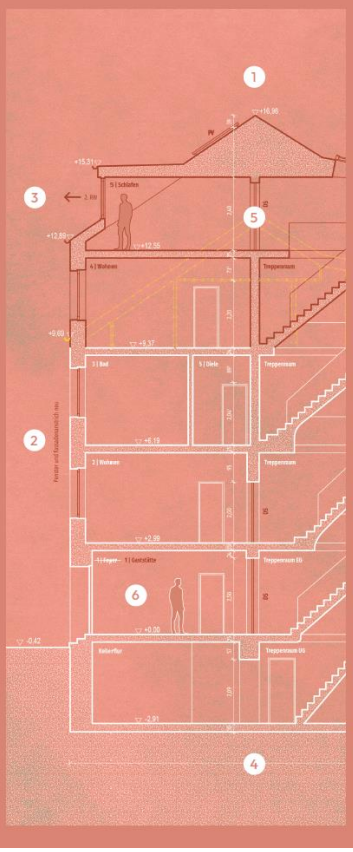
BERATUNG BEI IHREN QUARTIERSARCHITEKTEN

Bauherr*innen im Altstadtquartier Büchel erhalten eine kostenlose und unverbindliche Beratung für bauliche Investitionen im Sinne der nebenstehenden Sanierungsziele. Als Quartiersarchitekten von **smaa Studio für Architektur** unterstützen wir Sie bei folgenden Fragen:

1. **Förderung**
   Zuschüsse, Festbeträge, Förderkredite
2. **Gestaltung**
   Form, Materialität, Farbe
3. **Bauordnungsrecht**
   Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.
4. **Bauplanungsrecht**
   Grundstücksbelastungen, etc.
5. **Neubau, Umbau, Sanierung**
   Aufstockung, Ausbau, Baulückenschluss, etc.
6. **Nutzungskonzepte, Ideenfindung**
   Unterstützung bei der Suche von Nutzer*innen

Sprechen Sie uns gerne frühzeitig an, wenn Sie Veränderungen an Ihrer Immobilie planen! Um Ihnen eine möglichst reibungslose Baumaßnahme zu ermöglichen, unterstützen wir Sie gerne bereits bei der Ideenfindung und helfen Ihnen bei der Suche nach den richtigen Ansprechpartner*innen.

Wir sind telefonisch, per Mail, online oder während unserer Sprechzeiten im Quartierscafé für Sie zu erreichen (siehe Flyerrückseite). Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besuch!



2.2. Anschreiben Eigentümer*innen erweiterter Betrachtungsbereich

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

Zusatz
Anrede
Titel Vorname Name
Straße Hausnr. oder Postfach
PLZ Ort
Land

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

31.01.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Grundstückseigentümer*innen

Sehr geehrte Frau ... / Sehr geehrter Herr ...,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt haben wir gemeinsam mit Ihnen im August 2023 an einer Zukunftsperspektive für die östliche Innenstadt gearbeitet. In einer digitalen Informationsveranstaltung am 06. Mai 2024 wurden Sie über aktuelle Planungsfortschritte in diesem Bereich informiert.

Parallel dazu hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Altstadtquartier Büchel durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist. Aufgrund der räumlichen Nähe und des unmittelbaren Lagebezugs Ihrer Immobilie zu den Aufwertungsmaßnahmen am Büchel prüfen wir den Einbezug Ihrer Grundstücke in ein mögliches zukünftiges Sanierungsgebiet.

Für die Prüfung brauchen wir Ihre Mitwirkung und bitten Sie, den **Online-Fragebogen auszufüllen** und möchten Sie herzlich zu einer **Öffentlichkeitsveranstaltung einladen**.

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Servicezeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Einen Überblick über die Prozesse erhalten Sie zur östlichen Innenstadt auf ***www.aachen.de/innenstadt-ost*** sowie zum Altstadtquartier Büchel unter ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf der Projektseite der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Was muss ich machen?

Wir haben für Sie einen **Online-Fragebogen** vorbereitet. Bitte füllen Sie ihn **bis zum 07.03.2025** für jede Ihrer Immobilien im Quartier (Übersichtsplan anbei) vollständig aus. Dies dauert ca. 15 Minuten pro Gebäude. Im Fragebogen besteht auch die Möglichkeit, zu den vorläufigen Zielen der Sanierung und den städtebaulichen Planungen Stellung zu nehmen.
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-dbMdP1qt

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 138 Baugesetzbuch zur Auskunft verpflichtet sind. Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt. Die Beantwortung kann ggf. auch durch eine*n Bevollmächtigte*n wie z.B. eine Hausverwaltung erfolgen.
Die Gewerbetreibenden und Bewohner*innen befragen wir – dies zu Ihrer Information – parallel. Sollten Sie technische Schwierigkeiten haben, lieber eine Papierfassung erhalten oder ein direktes Gespräch wünschen, kontaktieren Sie uns gerne! Die Kontaktadresse finden Sie im Briefkopf.

Was sind die rechtlichen Hintergründe?

Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?

Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren können und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. In diese Ziele kann sie teilweise als öffentliche Hand investieren, an vielen Stellen benötigt sie auch die Mitwirkung der Eigentümer*innen. Ein geeignetes Instrument für dieses Miteinander kann ein städtebauliches Sanierungsverfahren sein. Das werden wir herausfinden.

Wie geht es weiter?

Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Einladung zur Informationsveranstaltung

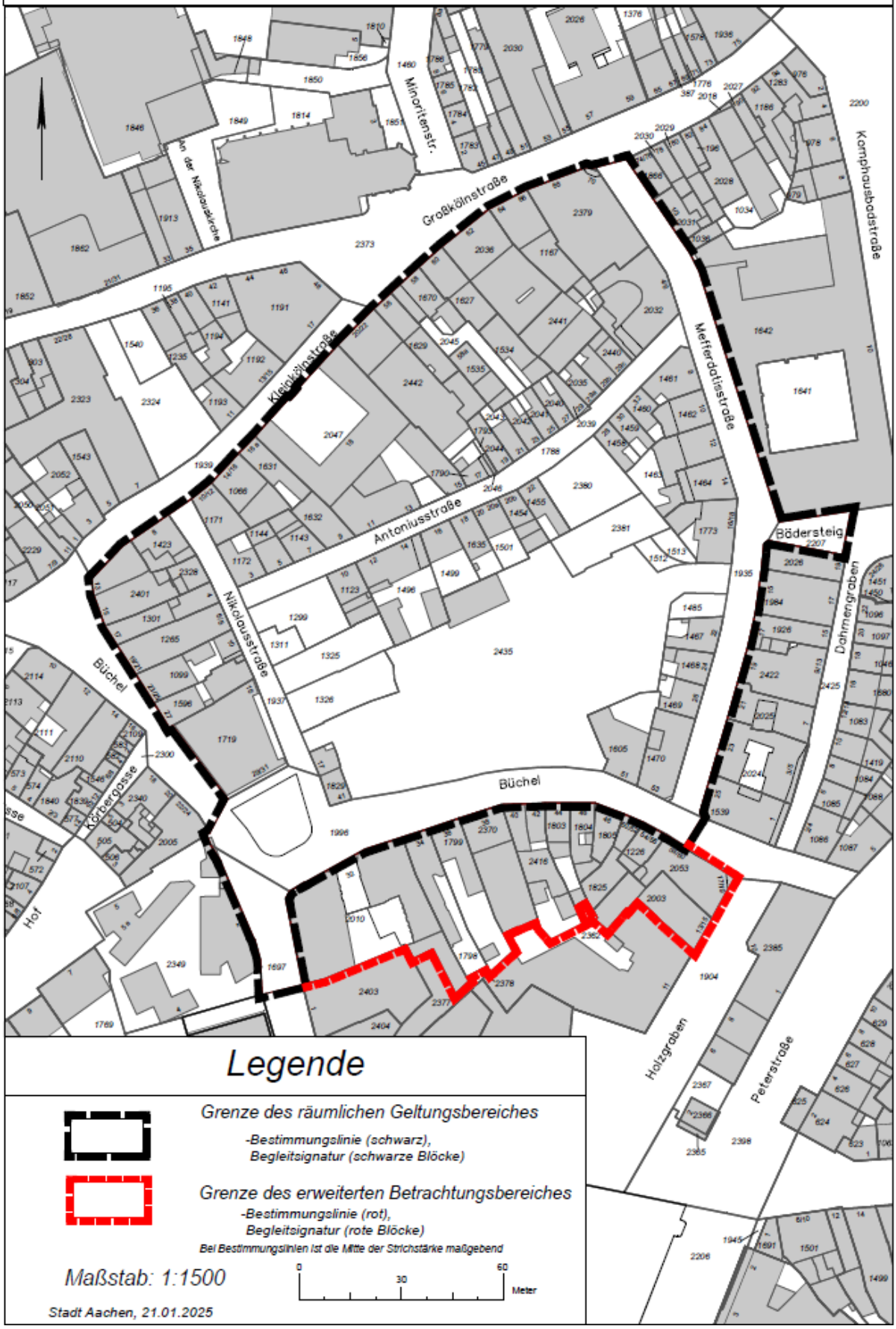
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen. Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

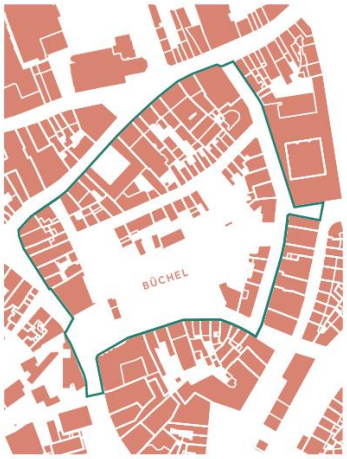
Nutzen Sie darüber hinaus bei Bedarf gerne auch das Angebot unserer **Quartiersarchitekten** zu einer kostenlosen Beratung unter ***buechel.smaa.studio*** oder sprechen Sie uns an!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB





Das Altstadtquartier Büchel steht vor einer großen Transformationsaufgabe. Hand in Hand entwickeln die Stadt Aachen und die städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) das Quartier – und möchten auch Sie ermutigen, mit der richtigen Investition in Ihre Immobilie bei der Aufwertung des Quartiers und der Stadtsanierung mitzuwirken.

Um Sie bei diesem Vorhaben zu unterstützen, stellen Ihnen die Quartiersarchitekten des Altstadtquartiers Büchel kostenfreie Beratungsleistungen zur Verfügung. Rechtliche Grundlage dafür ist die erneute vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in dem oben abgegrenzten Bereich. Mehr dazu unter: www.aachen.de/sanierung-buechel

s m a a · s t u d i o

Quartiersarchitekten Altstadtquartier Büchel
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen
Tim Scheuer · Felix Martin · Jan Philipp Alfes
0241 468 347 84 · buechel@smaa.studio

Sprechzeiten bei den Quartiersarchitekten
mittwochs 18–19 Uhr im Quartierscafé Meffé
Mefferdatisstraße 14, 52062 Aachen
und nach Terminvereinbarung via Telefon, E-Mail, oder online auf buechel.smaa.studio

Stadt Aachen · Projektteam Büchel
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Nils Jansen · 0241 432 61533
Michelle Wernerus-Asmus · 0241 432 6018
Sandra Brendt · 0241 432 6056
Ann-Kristin Bierotte · 0241 432 61534
sanierung@mail.aachen.de
www.aachen.de/sanierung-buechel

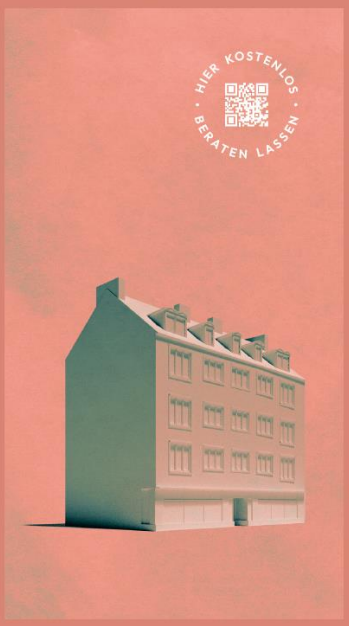
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16–18, 52062 Aachen
Antje Eickhoff · 0241 942 605 14
info@sega.ac · www.buechel-aachen.de

Impressum
Herausgeber, Satz, Layout, Illustrationen:
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen

Im Auftrag der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen SEGA

smaa·studio

In Kooperation mit der stadt aachen



Wir bieten kostenlose Umbauberatung:

B Ü C H E L B A U E N !

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

In den Beschlüssen des Rats der Stadt Aachen über das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet Innenstadt vom 08.06.2022 und des Planungsausschusses über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen vom 20.06.2024 werden unter anderem die folgenden Ziele benannt:

1. **Klimaschutz und Anpassung an die Klimawandelfolgen**
2. **Aufwertung öffentlicher Räume Schaffung von Freiräumen**
3. **Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie Dienstleistung, kultureller Nutzungen**
4. **Sicherung der Wohnfunktion**
5. **Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration**
6. **Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen Prostitution und Wohnen**
7. **Nachverdichtung und Anpassung der Bauhöhen**

Mit einer erfolgreichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden Missstände behoben und die Lage nachhaltig aufgewertet. Als Bauherr*innen im Sanierungsgebiet können Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von verbesserten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden Bauvorhaben und der Grundstücksverkehr unter sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

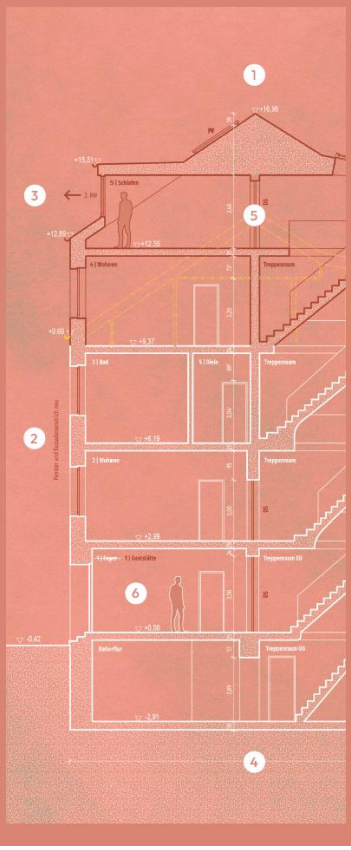
BERATUNG BEI IHREN QUARTIERSARCHITEKTEN

Bauherr*innen im Altstadtquartier Büchel erhalten eine kostenlose und unverbindliche Beratung für bauliche Investitionen im Sinne der nebenstehenden Sanierungsziele. Als Quartiersarchitekten von **smaa Studio für Architektur** unterstützen wir Sie bei folgenden Fragen:

1. **Förderung**
   Zuschüsse, Festbeträge, Förderkredite
2. **Gestaltung**
   Form, Materialität, Farbe
3. **Bauordnungsrecht**
   Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.
4. **Bauplanungsrecht**
   Grundstücksbelastungen, etc.
5. **Neubau, Umbau, Sanierung**
   Aufstockung, Ausbau, Baulückenschluss, etc.
6. **Nutzungskonzepte, Ideenfindung**
   Unterstützung bei der Suche von Nutzer*innen

Sprechen Sie uns gerne frühzeitig an, wenn Sie Veränderungen an Ihrer Immobilie planen! Um Ihnen eine möglichst reibungslose Baumaßnahme zu ermöglichen, unterstützen wir Sie gerne bereits bei der Ideenfindung und helfen Ihnen bei der Suche nach den richtigen Ansprechpartner*innen.

Wir sind telefonisch, per Mail, online oder während unserer Sprechzeiten im Quartierscafé für Sie zu erreichen (siehe Flyerrückseite). Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besuch!



2.3. Zusatzanschreiben „Schlüsseleigentümer*innen“

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

Zusatz
Anrede
Titel Vorname Name
Straße Hausnr. oder Postfach
PLZ Ort
Land

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

31.01.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel – Vereinbarung eines Gesprächstermins

Sehr geehrte Frau … / Sehr geehrter Herr …,

bereits mit unserem beigefügten Schreiben vom heutigen Tag haben wir Sie über die erneute Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen in dem Altstadtquartier Büchel informiert und auf eine schriftliche Befragung bzw. eine öffentliche Informationsveranstaltung am 25. Februar 2025 hingewiesen. Zu dieser laden wir Sie noch einmal herzlich ein.

Aus den im Rahmen den vorbereitenden Untersuchungen (VU) zu konkretisierenden Sanierungszielen entstehen **speziell für Ihr Grundstück veränderte Entwicklungsperspektiven**. Dies kann zum Beispiel aus der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets, der Planung der „Wiese“ als neue Grün- und Freifläche, der Neustrukturierung der Antoniusstraße oder einem Sanierungsbedarf Ihrer Gebäude herrühren.

Zu diesen und anderen Fragestellungen möchten wir uns gerne im direkten Gespräch mit Ihnen austauschen und bitten um die **Vereinbarung eines Gesprächstermins**.

Das Gespräch kann – je nach Ihrer Präferenz – persönlich in Aachen oder online stattfinden. Neben Mitarbeiter*innen aus dem Sanierungsteam der Stadt Aachen wird ein Vertreter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH teilnehmen, die von der Stadt zu den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt wurde.

Als Termine schlagen wir Ihnen vorzugsweise eines der folgenden Zeitfenster vor:
Donnerstag, 13. März 2025 zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr (Präsenz in Aachen)
Dienstag, 18. März 2025 zwischen 10:00 Uhr und 14:00 Uhr (online über Zoom)
Mittwoch, 26. März 2025 zwischen 14:00 Uhr und 18:00 Uhr (online über Zoom)
Donnerstag, 27. März 2025 zwischen 09:00 Uhr und 18:00 Uhr (Präsenz in Aachen)
Donnerstag, 3. April 2025 zwischen 8:00 Uhr und 12:00 Uhr (online über Zoom)

Wir bitten Sie, sich zur **Vereinbarung eines Gesprächstermins direkt an die NRW.URBAN** zu wenden. Den zuständigen Ansprechpartner, **Herrn Philipp Trautmann**, erreichen Sie unter **0231 43 41 – 252** bzw. **philipp.trautmann@nrw-urban.de**.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

2.4. Erinnerungsschreiben Eigentümer*innen

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

Zusatz
Anrede
Titel Vorname Name
Straße Hausnr. oder Postfach
PLZ Ort
Land

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

04.03.2025

...

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Grundstückseigentümer*innen (Erinnerungsschreiben)

Sehr geehrte Frau ... / sehr geehrter Herr...,

aktuell führen wir eine Befragung der Grundstückseigentümer*innen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel durch. Hierzu hatten wir Ihnen mit dem Schreiben vom 31.01.2025 die entsprechenden Informationen zugesendet, jedoch bislang leider keine Rückmeldung ihrerseits erhalten.

Als Grundstückseigentümer*in kommt Ihnen eine besondere Rolle zu und es ist uns wichtig, Ihre Hinweise und Belange in den Prozess aufzunehmen. Aus diesem Grund möchten wir Sie nochmals um eine Teilnahme an der **(Online-)Befragung** bis zum **31.03.2025** bitten. In diesem Zusammenhang möchten wir zudem an die Bitte zur Vereinbarung eines Gesprächstermins (separates Schreiben vom 31.01.2025) erinnern.

Sollten Sie zwischenzeitlich bereits an der Befragung teilgenommen haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Was muss ich machen?
Wir haben für Sie einen **(Online-)Fragebogen** vorbereitet. Bitte füllen Sie ihn **bis zum 31.03.2025** für jede Ihrer Immobilien im Quartier (Übersichtsplan anbei) vollständig aus. Dies dauert ca. 15 Minuten pro Gebäude. Im Fragebogen besteht auch die Möglichkeit, zu den vorläufigen Zielen der Sanierung Stellung zu nehmen.

Der Fragebogen ist diesem Schreiben zum analogen Ausfüllen beigelegt und unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-dbMdP1gt

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 138 Baugesetzbuch zur Auskunft verpflichtet sind.

Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt. Die Formulare können auch durch eine*n Bevollmächtigte*n wie z.B. eine Hausverwaltung ausgefüllt werden. Sollten Sie technische Schwierigkeiten haben, lieber eine Papierfassung erhalten oder ein direktes Gespräch wünschen, kontaktieren Sie uns gerne! Die Kontaktadresse finden Sie im Briefkopf.

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren kann und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. In diese Ziele kann sie teilweise als öffentliche Hand investieren, an vielen Stellen benötigt sie auch die Mitwirkung der Eigentümer*innen. Ein geeignetes Instrument für dieses Miteinander kann eine Sanierungssatzung sein. Das werden wir herausfinden.

Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Nutzen Sie darüber hinaus bei Bedarf gerne auch das Angebot unserer **Quartiersarchitekten** zu einer kostenlosen Beratung unter ***buechel.smaa.studio*** oder sprechen Sie uns an!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

2.5. Fragebogen Eigentümer*innen-Befragung

stadt aachen

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Grundstückseigentümer*innen

Füllen Sie bitte, wie im Anschreiben erläutert, den folgenden Fragebogen aus. Die Beantwortung der Fragen wird ca. 15 Minuten in Anspruch nehmen. Wenn Sie mehrere Immobilien im Untersuchungsgebiet besitzen, füllen Sie für jede den Fragebogen bitte erneut aus.

Vielen Dank!

Falls Sie Fragen oder Anregungen haben, wenden Sie sich an:

buechel@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/sanierung-buechel

Allgemeine Fragen zu Ihrer Liegenschaft

1. Lage des Grundstücks

Straße und Hausnummer: .....

Flurstück-Nr. (falls bekannt): .....

2. Kontaktdaten der Eigentümerin/ des Eigentümers:

Name und Vorname: .....

Straße und Hausnummer: ..... PLZ, Ort: .....

Land (falls nicht Deutschland): .....

Telefon: ..... E-Mail: .....

3. Gehört das Gebäude/ Grundstück einem Unternehmen, Verein oder einer Stiftung?

☐ Ja ☐ Nein

Name des Unternehmens, Vereins oder der Stiftung: .....

Ihre Funktion in dem Unternehmen, Verein oder in der Stiftung: .....

4. Wird das Objekt von einer Verwalterin/ einem Verwalter betreut?

☐ Ja ☐ Nein

Falls ja: Tragen Sie bitte die Kontaktdaten der Verwalterin/ des Verwalters ein:

Name und Vorname: .....

Straße, Haus-Nr.: ..... PLZ, Ort: .....

Land (falls nicht Deutschland): .....

Telefon: ..... E-Mail: .....

Falls Betreuung durch Verwalter*in: Wer füllt diesen Fragebogen aus?

☐ Eigentümer*in ☐ Verwalter*in

Seite **1** von **10**

5. Sind Sie Alleineigentümer*in des Grundstückes oder gehört Ihnen das Grundstück anteilig?

☐ Alleineigentümer*in

☐ Miteigentümer*in als Ehe- oder Lebenspartner*in

☐ Miteigentümer*in in einer Eigentümer*innengemeinschaft

☐ Erb*innengemeinschaft

☐ Erbbauberechtigt (Erbbauberechtigt bis: .....)

Bei einer Eigentümer- oder Erbengemeinschaft:

Ansprechpartner*in der Eigentümer- oder Erbengemeinschaft:

Institution/ Name: .....

Name, Vorname: .....

Straße, Haus-Nr.: ..... PLZ, Ort: .....

Telefon: ..... E-Mail: .....

6. Bestehen für das/ die Gebäude/ Grundstücke Miet-/ Pachtverträge?

☐ Nur Eigennutzung

☐ Teilweise vermietet, verpachtet

☐ Ganz vermietet, verpachtet

Allgemeine Angaben zu den Gebäuden

7. Ist das Grundstück bebaut?

☐ Ja ☐ Nein

8. Aus welchem Baujahr ist das Hauptgebäude auf Ihrem Grundstück?
(Als Hauptgebäude gilt das prägende bzw. wichtigste Gebäude)

☐ Bis 1900

☐ 1901 bis 1948

☐ 1949 bis 1969

☐ 1970 bis 1979

☐ 1980 bis 1999

☐ 2000 bis 2009

☐ Ab 2010

☐ Kein Hauptgebäude vorhanden

9. Wie wird das Hauptgebäude genutzt?

Erdgeschoss *(Mehrfachnennungen möglich)*

☐ Gastronomie	☐ Prostitution
☐ Hotellerie	☐ Soziales, Bildung und Kultur
☐ Einzelhandel	☐ Wohnen
☐ Sport-/Freizeiteinrichtung	☐ Garage
☐ Dienstleistung	☐ Sonstiges, und zwar: ……

Obergeschosse *(Mehrfachnennungen möglich)*

☐ Gastronomie	☐ Prostitution
☐ Hotellerie	☐ Soziales, Bildung und Kultur
☐ Einzelhandel	☐ Wohnen
☐ Sport-/Freizeiteinrichtung	☐ Garage
☐ Dienstleistung	☐ Sonstiges, und zwar: ……

10. Gibt es Nebengebäude?
(Als Nebengebäude gelten untergeordnete Gebäude wie Garagen, Hinterhäuser, Schuppen, Werkstätten)

☐ Ja ☐ Nein

Falls ja: Wie werden die/ das Nebengebäude genutzt? *(Mehrfachnennungen möglich)*

☐ Gastronomie	☐ Prostitution
☐ Hotellerie	☐ Soziales, Bildung und Kultur
☐ Einzelhandel	☐ Wohnen
☐ Sport-/Freizeiteinrichtung	☐ Garage
☐ Dienstleistung	☐ Sonstiges, und zwar: ……

11. Wie viele Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück?

☐ Keine

Gesamtanzahl Wohneinheiten: .....

Aufgeteilt nach Wohnungsgröße:

Unter 35 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
35 bis unter 50 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
50 bis unter 65 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
65 bis unter 80 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
80 bis unter 100 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
100 bis unter 120 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....
Über 120 m²	Anzahl der Wohneinheiten: .....

12. Wie viele Gewerbeeinheiten befinden sich auf dem Grundstück?

☐ Keine

Anzahl Gewerbeeinheiten insgesamt: .....

Aufgeteilt nach Größe der Gewerbeeinheiten:

Unter 50 m²	Anzahl der Gewerbeeinheiten: .....
50 bis unter 100 m²	Anzahl der Gewerbeeinheiten: .....
100 bis unter 500 m²	Anzahl der Gewerbeeinheiten: .....
500 und mehr m²	Anzahl der Gewerbeeinheiten: .....

13. Werden alle Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück genutzt?

☐ Ja ☐ Nein

Falls nein: Anzahl der seit mindestens 3 Monaten leerstehenden Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten:

..... Wohnung(en)

..... Gewerbeeinheit(en)

Zustand der Gebäude/ des Grundstücks

14. Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand des Hauptgebäudes insgesamt?

☐ **Sehr guter Zustand** (Neubau/ neubaugleich oder vollständige Sanierung/Modernisierung)

☐ **Eher guter Zustand** (Gebäude gepflegt, weitreichende, aber keine vollständige Sanierung/ Modernisierung)

☐ **Mäßiger Zustand** (Bislang nur punktuelle/ anlassbezogene Sanierungen/ Modernisierungen)

☐ **Eher schlechter Zustand** (Gebäude kaum modernisiert, Instandhaltungsstau und Schäden sind offensichtlich)

☐ **Sehr schlechter Zustand** (keine Modernisierungen/ Sanierungen durchgeführt, sichtbare Schäden)

15. Wie beurteilen Sie den Zustand folgender Bauteile des Hauptgebäudes?

	Sehr gut	Gut	Teils/Teils	Schlecht	Sehr schlecht
Dach	☐	☐	☐	☐	☐
Vordere Fassade	☐	☐	☐	☐	☐
Seitliche und hintere Fassaden	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster	☐	☐	☐	☐	☐
Außentüren	☐	☐	☐	☐	☐
Haustechnik/ Heizungsanlage	☐	☐	☐	☐	☐
Sanitäre Anlagen (Bäder/WC)	☐	☐	☐	☐	☐

16. Wie beurteilen Sie den Zustand folgender Bestandteile des Grundstücks?

	Sehr gut	Gut	Teils/Teils	Schlecht	Sehr schlecht	Nicht vorhanden
Nebengebäude	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Garten/Mietergärten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hofbereich	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Nutzungsprogramm

17. Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot an Nutzungen in der Umgebung der Immobilie/ des Grundstücks insgesamt?

☐ Sehr zufrieden ☐ Zufrieden ☐ Teils/teils ☐ Eher unzufrieden ☐ Sehr unzufrieden

18. Bitte wählen die Nutzungen aus, die Ihnen in der Umgebung Ihrer Immobilie/Ihres Grundstücks am meisten fehlen (maximal drei Antworten):

☐ Handel
☐ Gastronomie und Ausgehen
☐ Sonstiges Gewerbe und Dienstleistungen
☐ Wohnen
☐ Bildung
☐ Kultur
☐ Sport und Bewegung
☐ Grün- und Freiflächen
☐ Soziales und Gemeinwohl
☐ Sonstiges, und zwar: .....

Energieversorgung

19. Besitzen Sie für Ihr Hauptgebäude einen Energieausweis?

☐ Ja ☐ Nein

Wenn Sie einen Energieausweis besitzen, konkretisieren Sie Ihre Angaben:

Art des Energieausweises:

☐ Bedarfsausweis ☐ Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse:

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☐ H

20. Welche(s) Heizsystem(e) ist/ sind in Ihrem Haus vorhanden?

Heizsystem (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich)		**Jahr der Installation** Wenn Sie das genaue Jahr nicht kennen, bitte schätzen:
Ölheizung	☐	
Gaszentralheizung	☐	
Gas-Brennwerttherme	☐	
Holz-/Pelletheizung	☐	
Kachel-/Kaminofen	☐	
Kraft-Wärme-Kopplung	☐	
Fernwärmeanschluss	☐	
Luftwärmepumpe	☐	
Sonstiges:	☐	

Investitionen

21. Haben Sie in den letzten zehn Jahren in dieses Grundstück oder Hauptgebäude investiert (auch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen)?

☐ Ja ☐ Nein

Falls Nein angekreuzt wurde, weiter bei Frage 21b.)

21.a) Welche Investitionen haben Sie in den letzten 10 Jahren getätigt?

Mehrfachnennungen möglich

Anbau-/Aufstockung/Neubau von Gebäuden/Gebäudeteilen	☐
Energetische Verbesserung (z.B. Fassadendämmung, Austausch Fenster etc.)	☐
Nutzung Erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlage, Photovoltaikanlage)	☐
Veränderung Grundrisse	☐
Verbesserung der Barrierefreiheit	☐
Begrünung/Entsiegelung von Grundstücksflächen (z.B. Innenhof, Vorgarten etc.)	☐
Laufende Instandhaltung, kleinere Erneuerungsmaßnahmen, Renovierung von Räumen	☐
Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude(teile)	☐
Umnutzung von Flächen (z.B. Geschäft zu Wohnen, Wohnen zu Büro)	☐
Sonstige:	☐

21.b) Falls Sie in Ihr Hauptgebäude in den letzten 10 Jahren noch keine Investitionen vorgenommen haben: Was sind die Gründe dafür?

Mehrfachnennungen möglich

Sanierung/Modernisierung war/ ist nicht nötig	☐
Immobilie erst vor kurzem gekauft	☐
Immobilie soll verkauft/verschenkt/vererbt werden	☐
Investitionen rechnen sich nicht	☐
Fehlende Nutzungsperspektive	☐
Investitionen lohnen sich in meinem Alter nicht mehr	☐
Sanierung/Modernisierung sind zu kompliziert, ich weiß nicht genau wie ich vorgehen soll	☐
Ich würde investieren, wenn meine Nachbareigentümer*innen auch investieren	☐
Ich wohne zu weit weg	☐
Mir fehlen die finanziellen Mittel	☐
Sonstige Gründe:	☐

22. Planen Sie Veränderungen für das Grundstück und/ oder das Hauptgebäude innerhalb der kommenden 5 bis 10 Jahre?

☐ Keine größeren Veränderungen geplant

☐ Ja, Veränderungen sind geplant

Wenn Sie Veränderungen vorhaben, welche sind dies? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Anbau-/Aufstockung/Neubau von Gebäuden/Gebäudeteilen	☐
Energetische Verbesserung (z.B. Fassadendämmung, Austausch Fenster etc.)	☐
Nutzung Erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlage, Photovoltaikanlage)	☐
Veränderung Grundrisse	☐
Verbesserung der Barrierefreiheit	☐
Begrünung/Entsiegelung von Grundstücksflächen (z.B. Innenhof, Vorgarten etc.)	☐
Laufende Instandhaltung, kleinere Erneuerungsmaßnahmen, Renovierung von Räumen	☐
Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude(teile)	☐
Umnutzung von Flächen (z.B. Geschäft zu Wohnen, Wohnen zu Büro)	☐
Nutzungsänderungen	☐
Sonstige:	☐

Wenn Sie eine Nutzungsänderung vorhaben: Welche Nutzungen/Angebote können Sie sich für Ihre Immobilie vorstellen?

.....

.....

Verkaufsbereitschaft

23. Beabsichtigen Sie Ihre Immobilie/ Ihr Grundstück in den kommenden 5 bis 10 Jahren zu verkaufen?

☐ Ja, weil .....

☐ Nein

☐ Vielleicht, weil .....

Vorläufige Sanierungsziele

24. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele?

	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Sehr unwichtig
Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen	☐	☐	☐	☐
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds	☐	☐	☐	☐
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Wohnfunktion	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration	☐	☐	☐	☐
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)	☐	☐	☐	☐
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken	☐	☐	☐	☐

Mitwirkungsbereitschaft und Sonstiges

25. Haben Sie noch weitere Anregungen/ Erwartungen/ Wünsche in Bezug auf die vorbereitenden Untersuchungen sowie die mögliche Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

26. Können Sie sich vorstellen, bei einer potenziellen Sanierungsmaßnahme mit Maßnahmen auf Ihrem Grundstück mitzuwirken? (z.B. bauliche Instandsetzung, energetische Verbesserung, Begrünung etc.)

☐ Ja, auf jeden Fall

☐ Nein

☐ Vielleicht, nach zusätzlicher Beratung und/ oder wenn Fördermittel vorhanden sind

27. Wünschen Sie, sich in einem persönlichen Gespräch mit der Stadt Aachen zu den vorbereitenden Untersuchungen und Ihrem Grundstück vertiefend auszutauschen?

(Hinweis: Falls ja, kontaktiert die Stadt Aachen Sie über die von Ihnen zu Beginn der Befragung angegebenen Kontaktdaten)

☐ Ja

☐ Nein

28. Möchten Sie an der im Anschreiben genannten Informationsveranstaltung am 25.02.2025 teilnehmen?

☐ Ja

☐ Nein

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Hinweis zum Datenschutz

Nach § 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 4 BauGB dürfen die erhobenen Daten von der Stadt Aachen nur zu Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bzw. zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen verwendet werden. Sie darf die erhobenen Daten nur an einen nach § 157 BauGB Beauftragten oder eine höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierungsmaßnahme erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Sanierungssatzung oder Aufgabe der Entwicklungsabsicht durch die Stadt Aachen sind die Daten zu löschen.

2.6. Ergebnisse Eigentümer*innen-Befragung

Überblick:

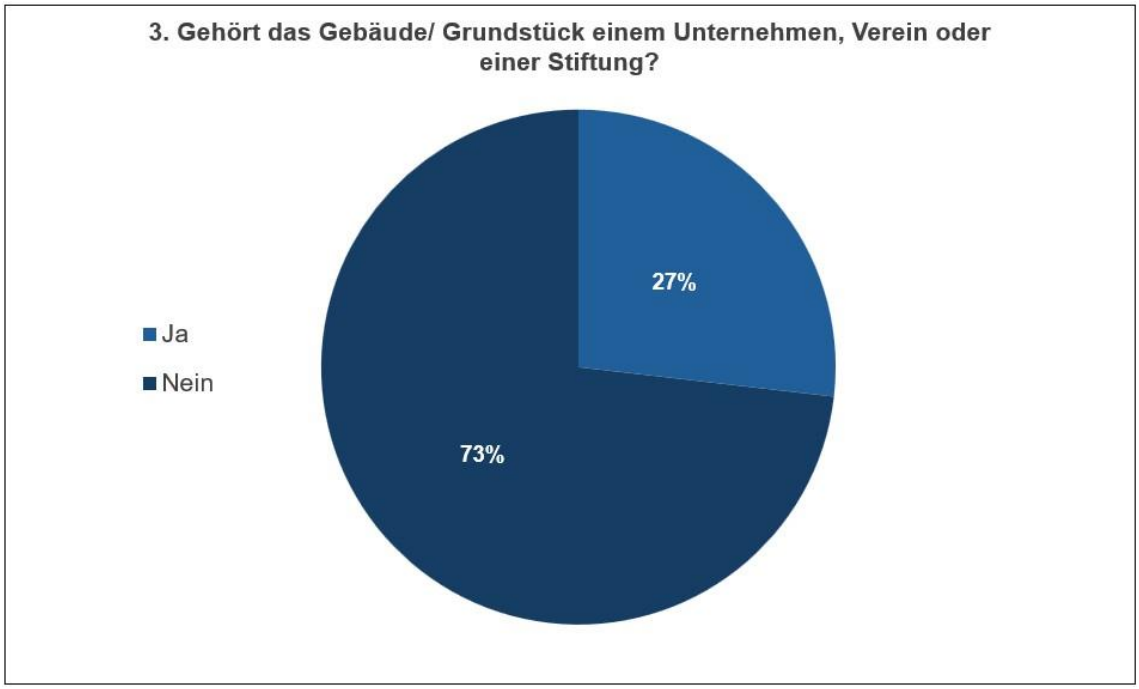
- Durchführung 31.01.2025 – 07.03.2025, Verlängerung bis 31.03.2025
- Digital über Beteiligung.NRW, Möglichkeit zur Zusendung eines postalischen Fragebogens
- 43 zugesendete Fragebögen, davon 34 digital über Beteiligung.NRW und 9 postalisch
- Zu einem Objekt wurden 3 Fragebögen eingereicht
- In 5 Fragebögen wurden jeweils Angaben zu zwei Objekten gemacht
- Dadurch liegen zu 46 verschiedenen Gebäuden/Grundstücken Ergebnisse vor
- Rücklaufquote: ca. 58 %

Hinweise zur Auswertung:

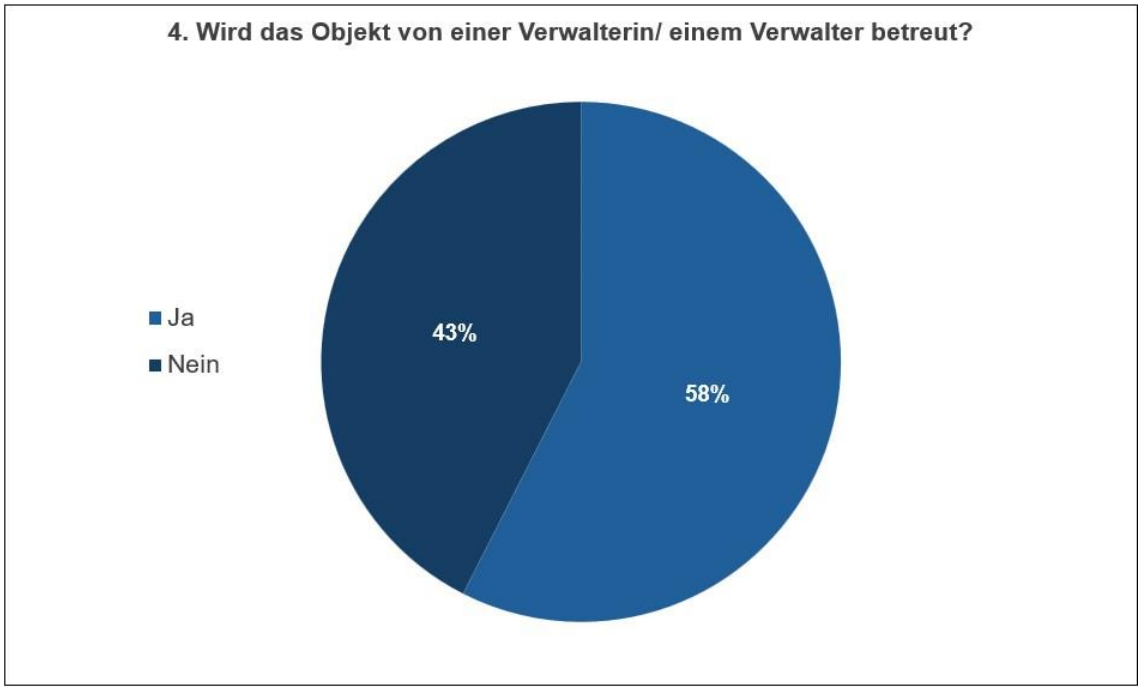
- Zu jedem Grundstück/Gebäude fließt jeweils ein Fragebogen in die Auswertung ein
- Sofern Eigentümer*innen mehrere Grundstücke/Gebäude im VU-Gebiet besitzen, fließen ihre Antworten zu den vorläufigen Sanierungszielen etc. entsprechend mehrfach ein
- Die Angaben der SEGA (7 Fragebögen) werden grundsätzlich in die Auswertung mit einbezogen
- Lediglich in Bezug auf die vorläufigen Sanierungsziele sowie die Mitwirkungsbereitschaft bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgte die Auswertung in zwei Varianten (mit und ohne Fragebögen der SEGA), um eine ausschließlich auf die Privateigentümer*innen bezogene Auswertung zu erhalten.

Wohnorte der Eigentümer*innen:

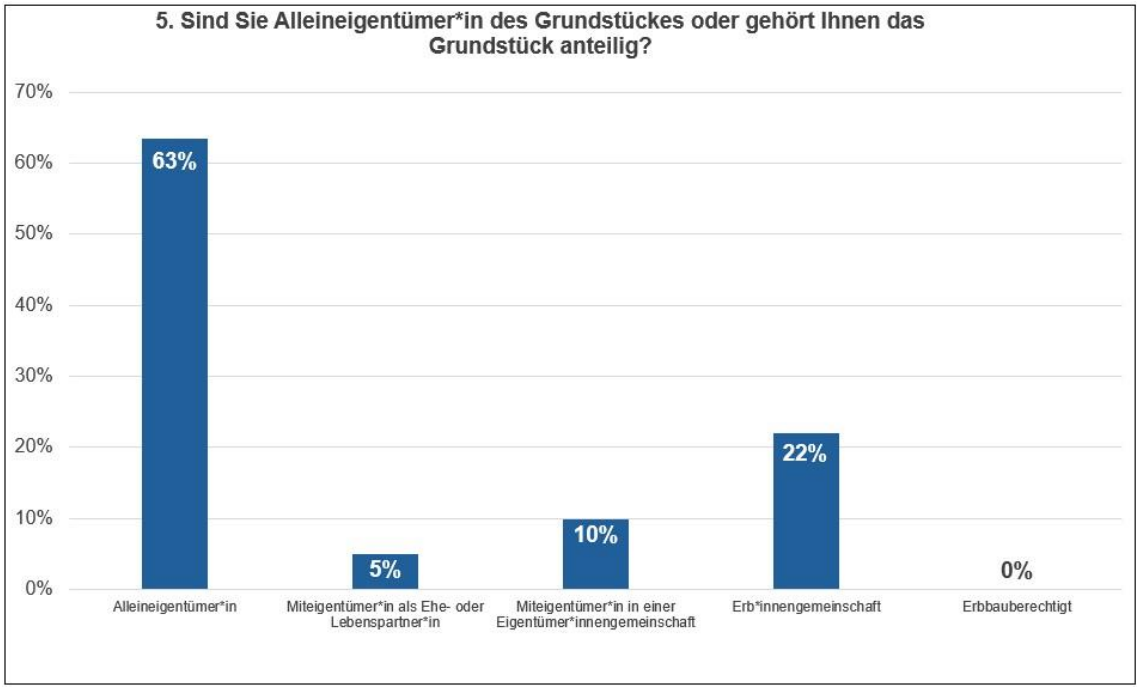
- Überwiegend Aachen + nähere Umgebung/Rheinland
- Nur zwei Eigentümer*innen außerhalb von NRW


3. Gehört das Gebäude/ Grundstück einem Unternehmen, Verein oder einer Stiftung?
Ja
Nein
27%
73%

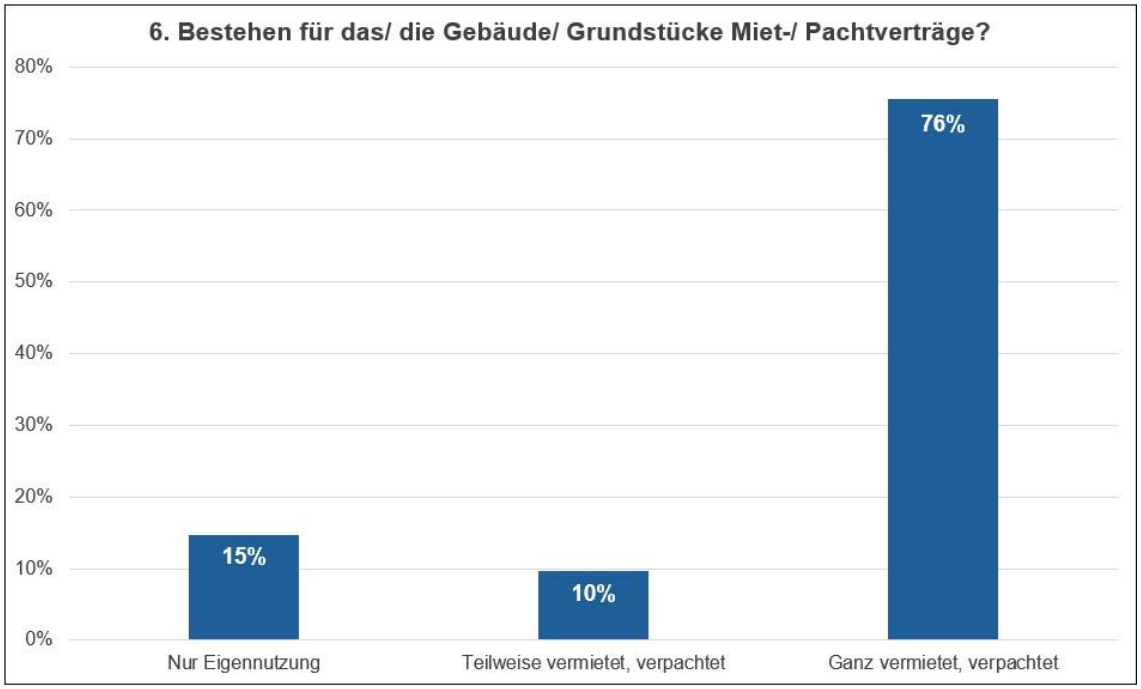
n=41


4. Wird das Objekt von einer Verwalterin/ einem Verwalter betreut?
Ja
Nein
43%
58%

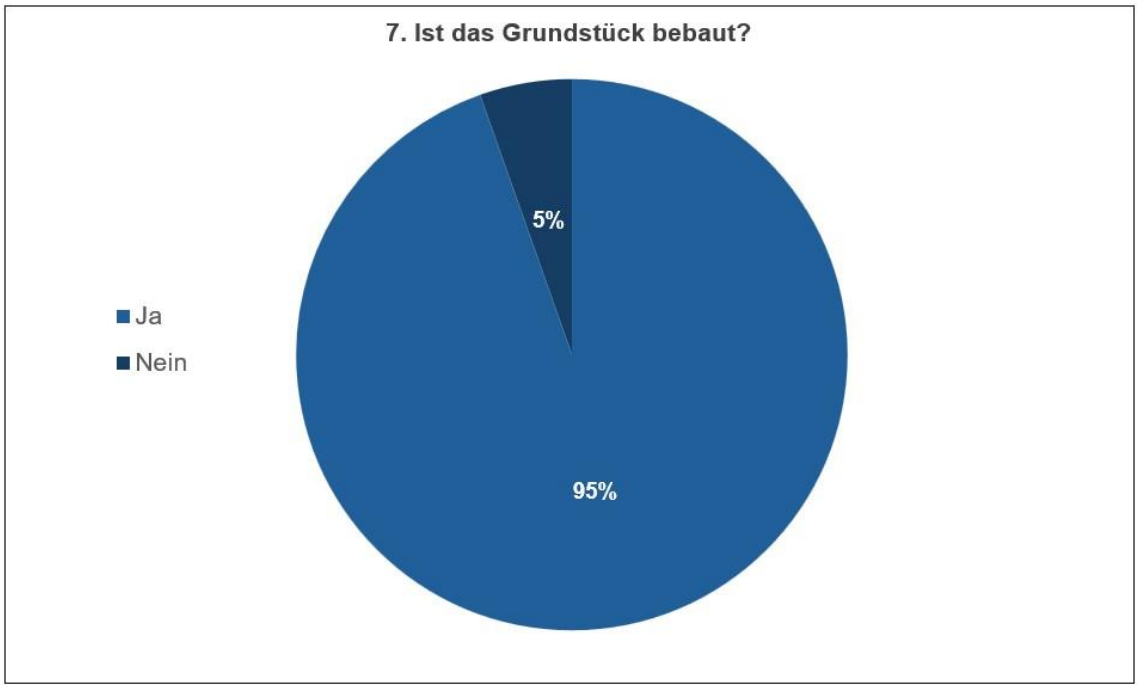
n=40


5. Sind Sie Alleineigentümer*in des Grundstückes oder gehört Ihnen das Grundstück anteilig?
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
63%
5%
10%
22%
0%
Alleineigentümer*in
Miteigentümer*in als Ehe- oder Lebenspartner*in
Miteigentümer*in in einer Eigentümer*innengemeinschaft
Erb*innengemeinschaft
Erbbauberechtigt

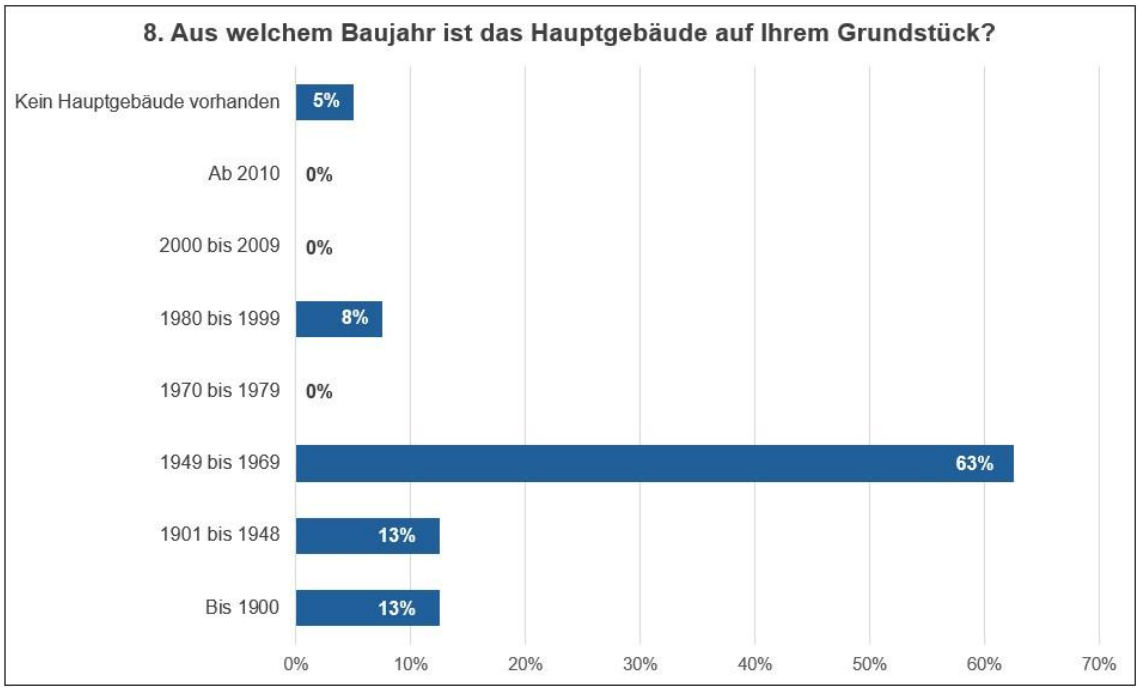
n=41


6. Bestehen für das/ die Gebäude/ Grundstücke Miet-/ Pachtverträge?
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
15%
10%
76%
Nur Eigennutzung
Teilweise vermietet, verpachtet
Ganz vermietet, verpachtet

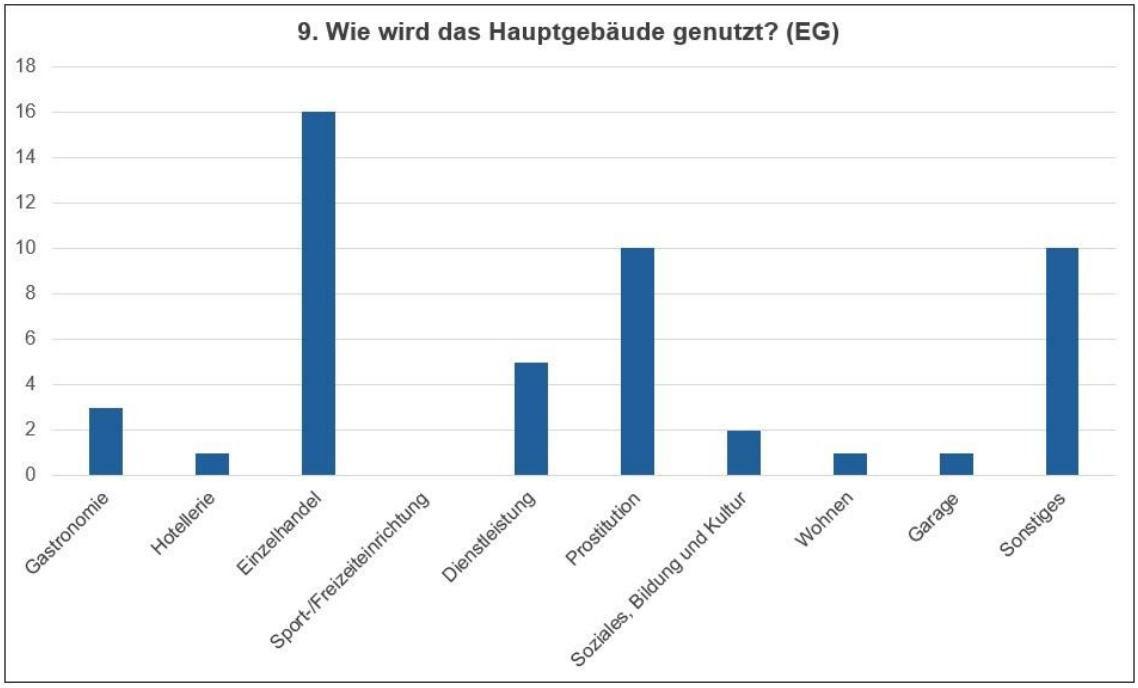
n=41


7. Ist das Grundstück bebaut?
Ja
Nein
5%
95%

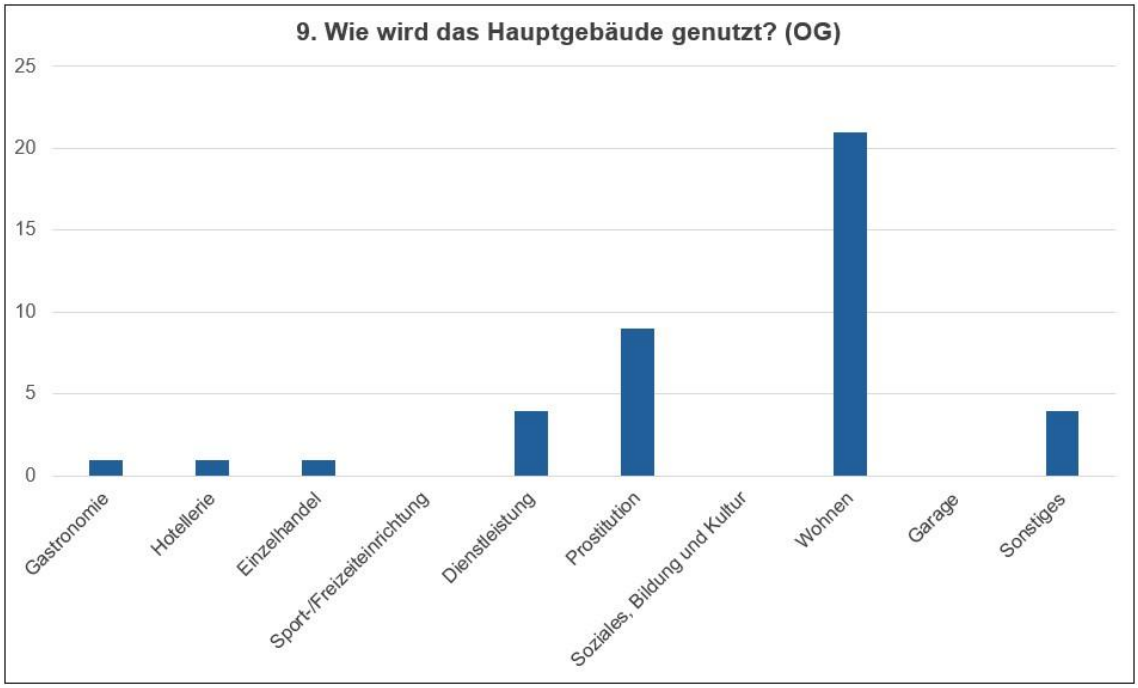
n=37


8. Aus welchem Baujahr ist das Hauptgebäude auf Ihrem Grundstück?
Kein Hauptgebäude vorhanden
Ab 2010
2000 bis 2009
1980 bis 1999
1970 bis 1979
1949 bis 1969
1901 bis 1948
Bis 1900
5%
0%
0%
8%
0%
63%
13%
13%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%

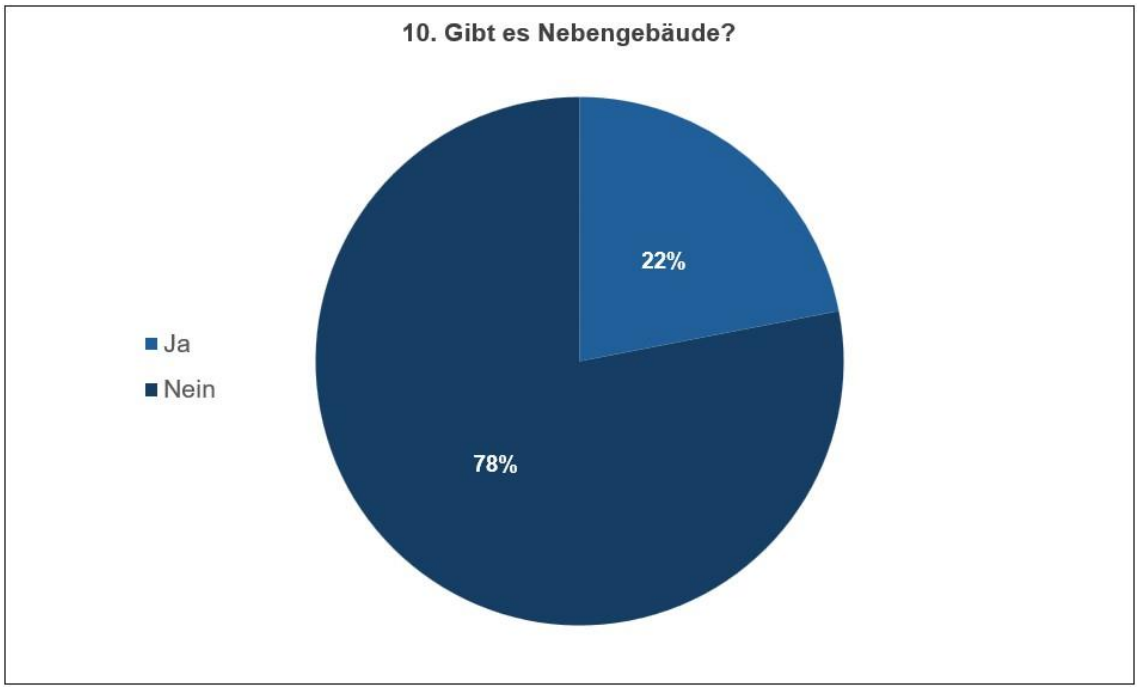
n=40


9. Wie wird das Hauptgebäude genutzt? (EG)
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
Gastronomie
Hotellerie
Einzelhandel
Sport-/Freizeiteinrichtung
Dienstleistung
Prostitution
Soziales, Bildung und Kultur
Wohnen
Garage
Sonstiges

n=49


9. Wie wird das Hauptgebäude genutzt? (OG)
25
20
15
10
5
0
Gastronomie
Hotellerie
Einzelhandel
Sport-/Freizeiteinrichtung
Dienstleistung
Prostitution
Soziales, Bildung und Kultur
Wohnen
Garage
Sonstiges

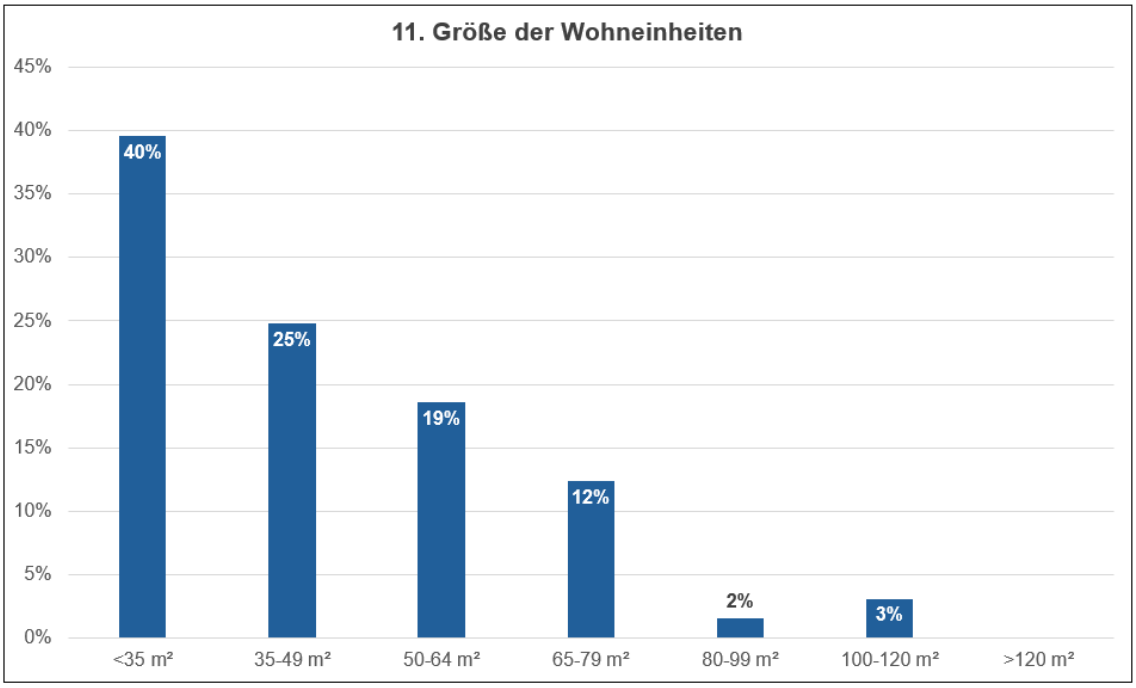
n=41



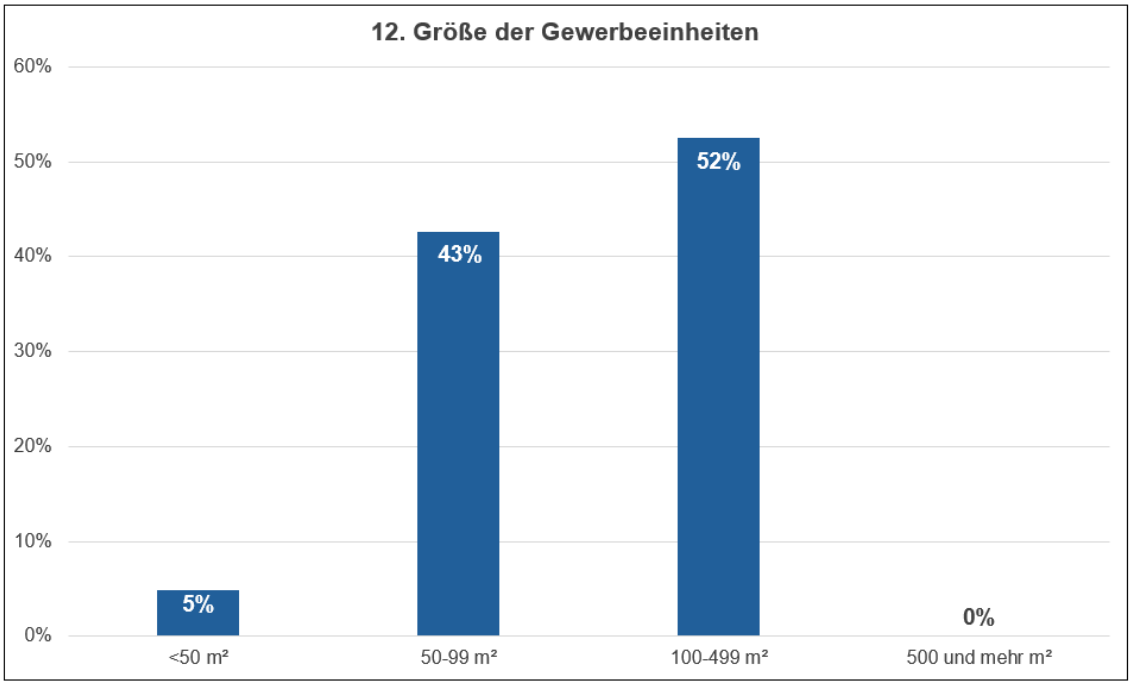
n=41

Nutzung der Nebengebäude (Anzahl Nennungen):

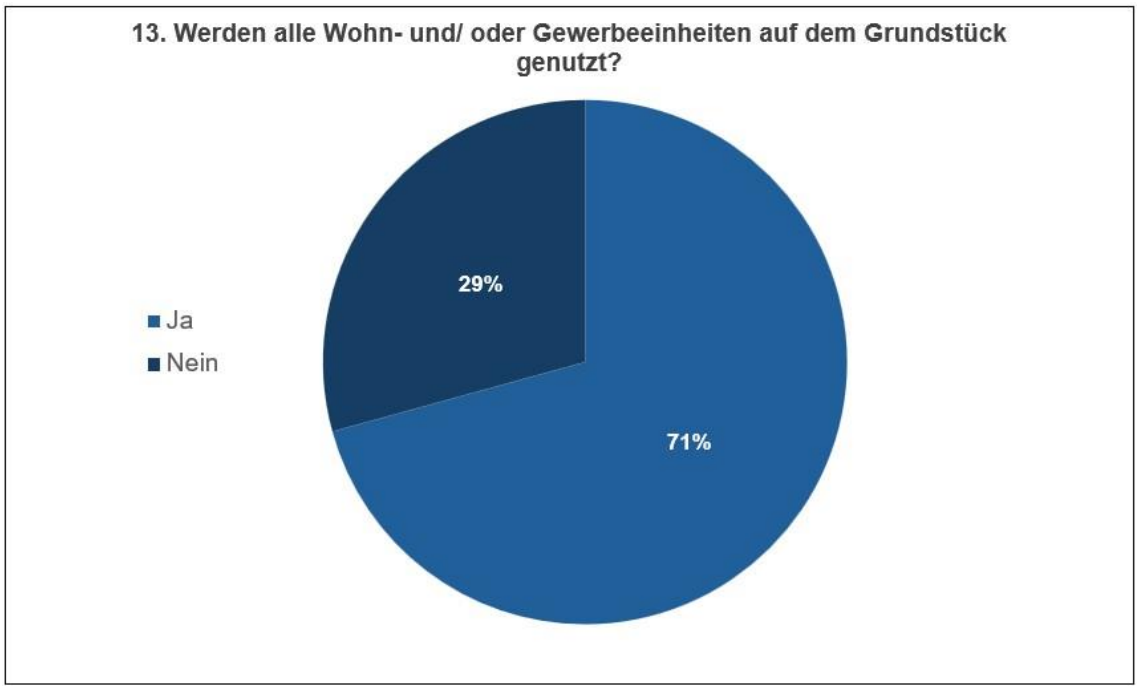
- Gastronomie (1)
- Hotellerie (1)
- Einzelhandel (1)
- Garage (2)
- Leerstand (3)
- Soziokulturelles Zentrum meffi.s (1)
- Lager (1)



n=129

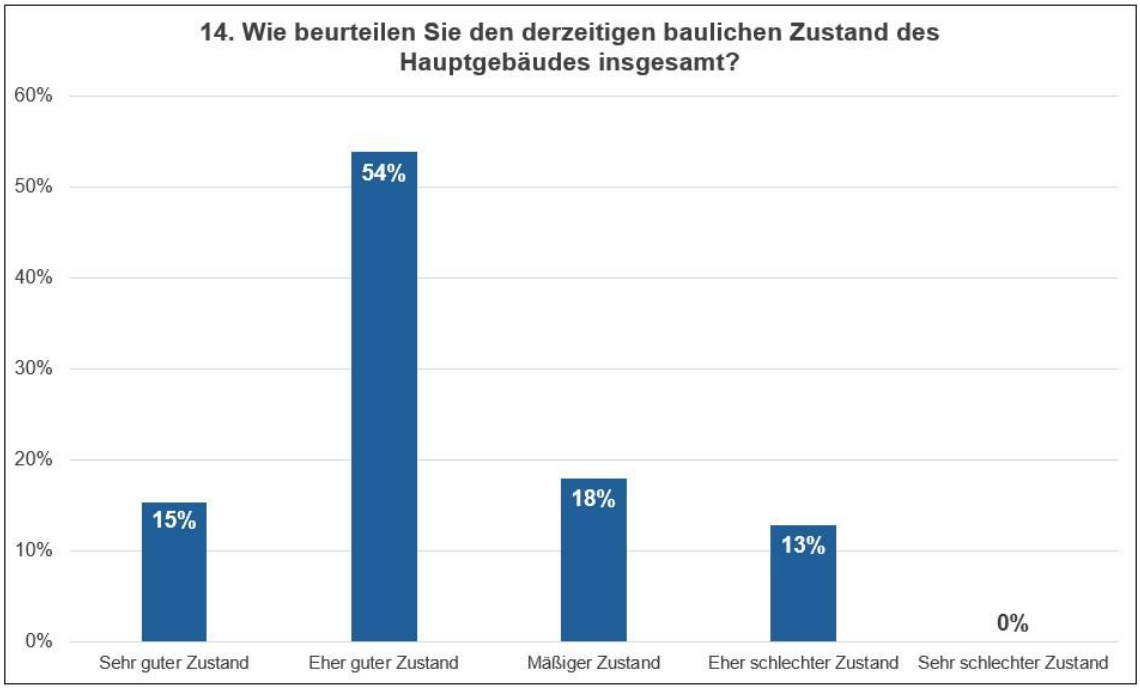


n=61

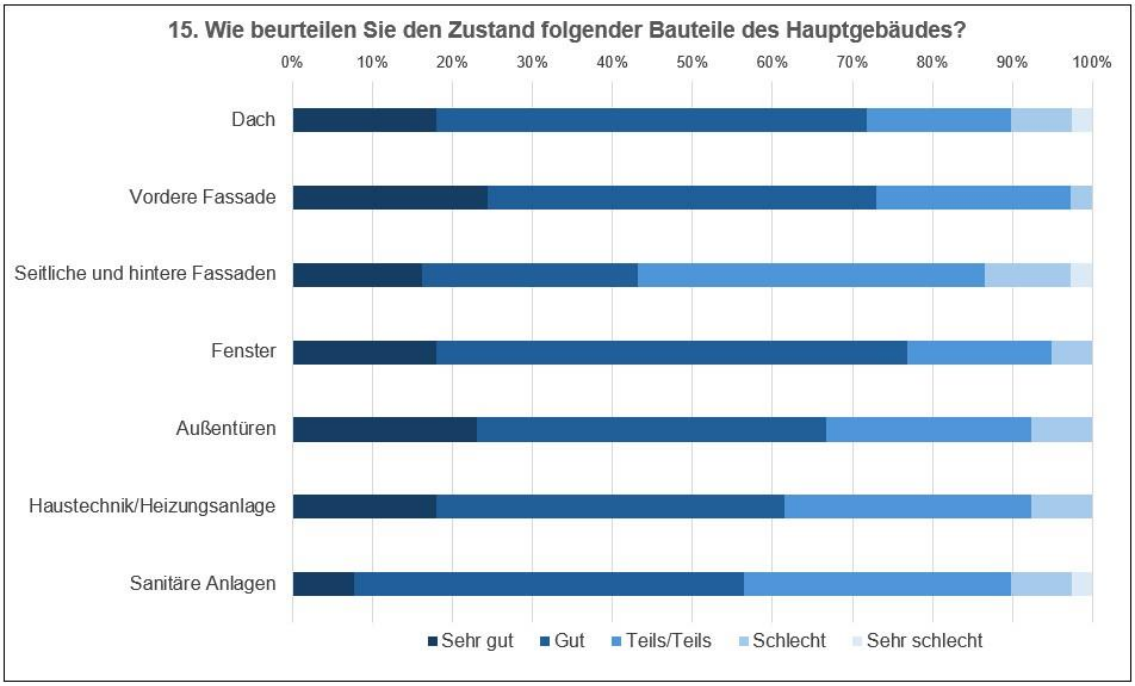


n=41

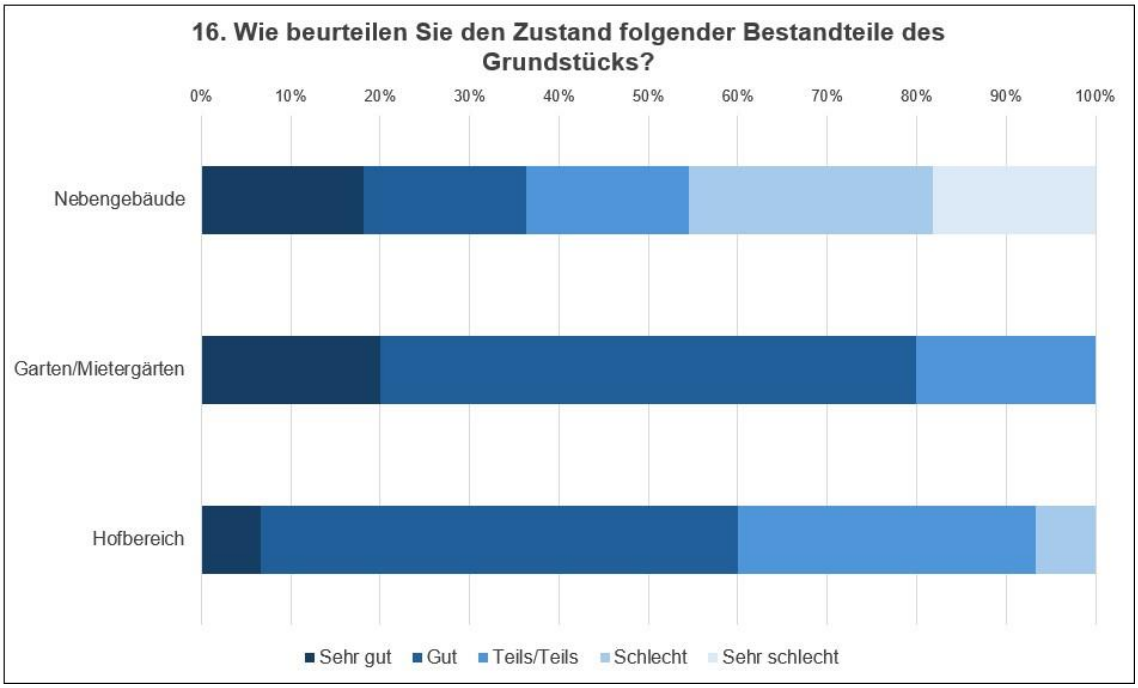
- Anzahl der angegebenen seit mindestens 3 Monaten leerstehenden Wohneinheiten: 2
- Anzahl der angegebenen seit mindestens 3 Monaten leerstehenden Gewerbeeinheiten: 11


14. Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand des Hauptgebäudes insgesamt?
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
15%
54%
18%
13%
0%
Sehr guter Zustand
Eher guter Zustand
Mäßiger Zustand
Eher schlechter Zustand
Sehr schlechter Zustand

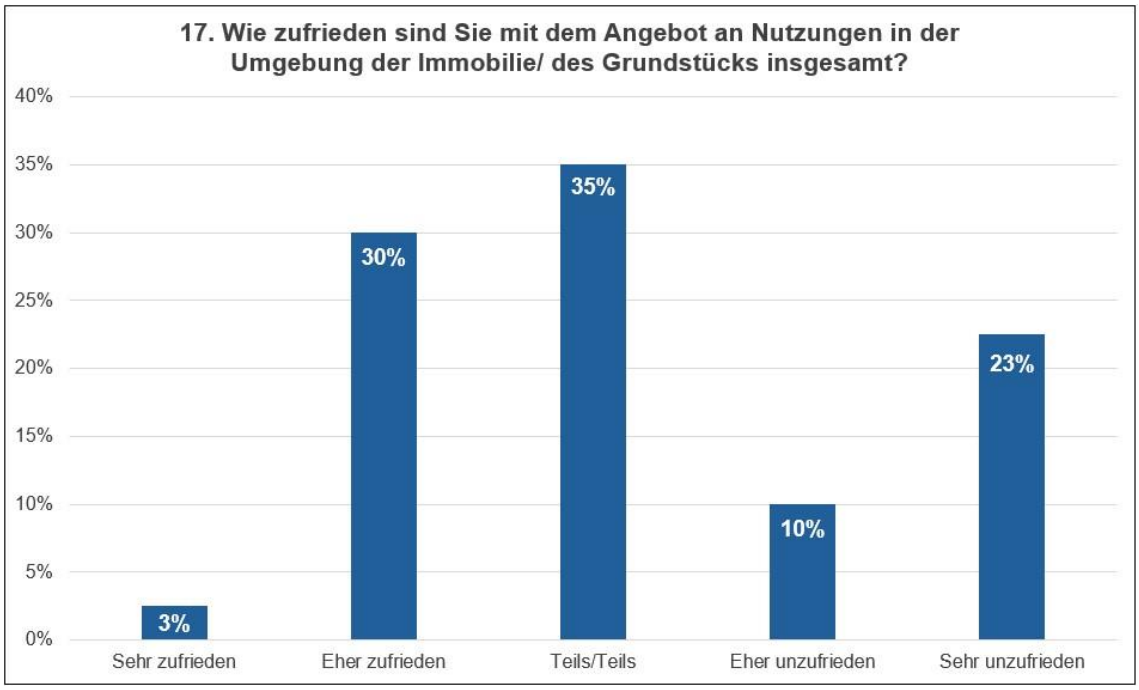
n=39


15. Wie beurteilen Sie den Zustand folgender Bauteile des Hauptgebäudes?
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Dach
Vordere Fassade
Seitliche und hintere Fassaden
Fenster
Außentüren
Haustechnik/Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen
Sehr gut
Gut
Teils/Teils
Schlecht
Sehr schlecht

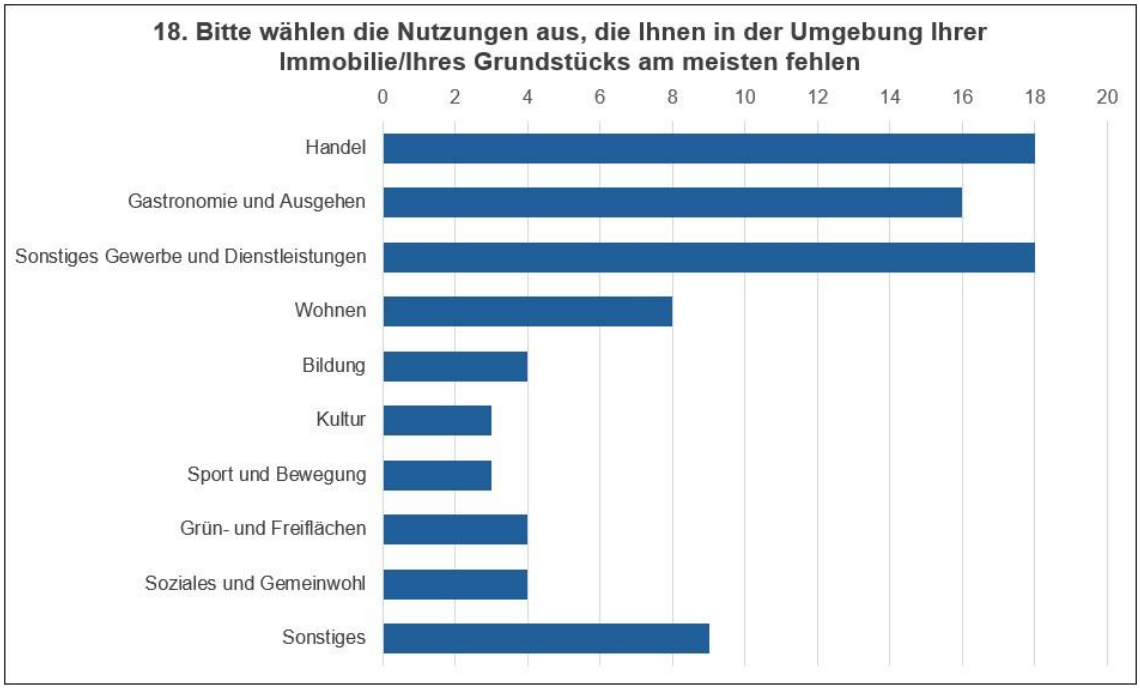
n=37-39


16. Wie beurteilen Sie den Zustand folgender Bestandteile des Grundstücks?
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Nebengebäude
Garten/Mietergärten
Hofbereich
Sehr gut
Gut
Teils/Teils
Schlecht
Sehr schlecht

n=11/5/15


17. Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot an Nutzungen in der Umgebung der Immobilie/ des Grundstücks insgesamt?
40%
35%
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
3%
30%
35%
10%
23%
Sehr zufrieden
Eher zufrieden
Teils/Teils
Eher unzufrieden
Sehr unzufrieden

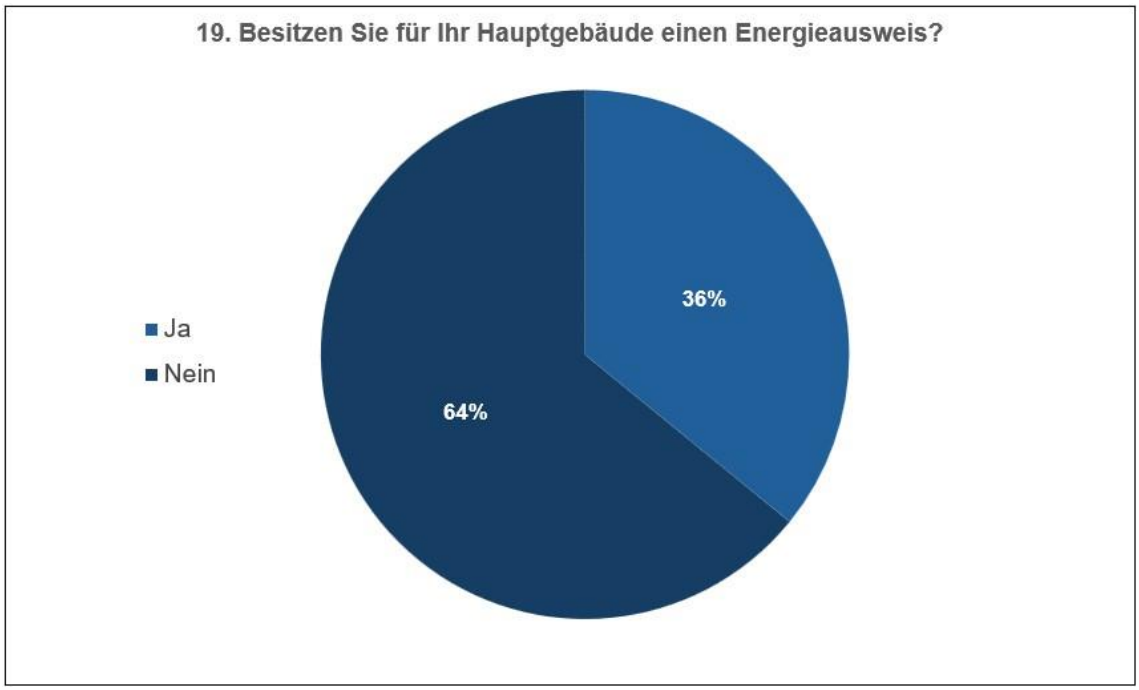
n=40



n=87

Nennungen unter „Sonstiges“:

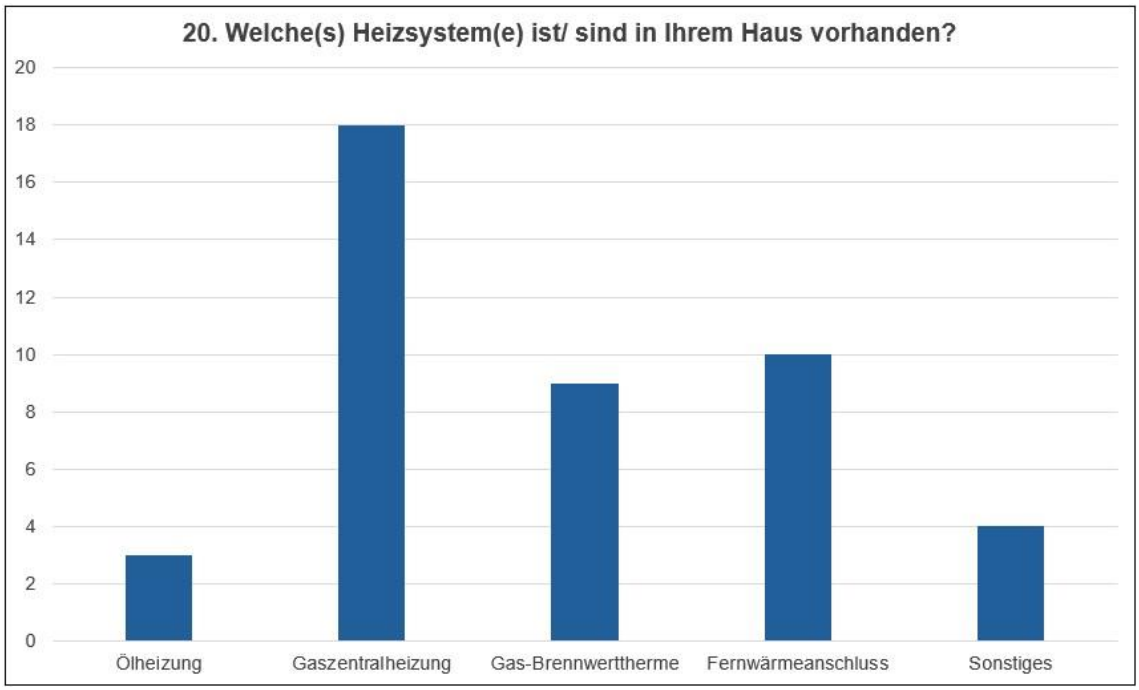
- Parkraum mit Stellplätzen
- Parkraum (3x genannt)
- Kleinerer Spielplatz
- MARKTHALLE
- Keine Parkmöglichkeit für Geschäfte
- Parkmöglichkeiten
- Parkplätze; Sicherheit! Polizei



n=39

Genannte Energieeffizienzklassen (Anzahl Nennungen):

- A (1)
- B (2)
- C (3)
- D Primär; F End (1)
- E (2)

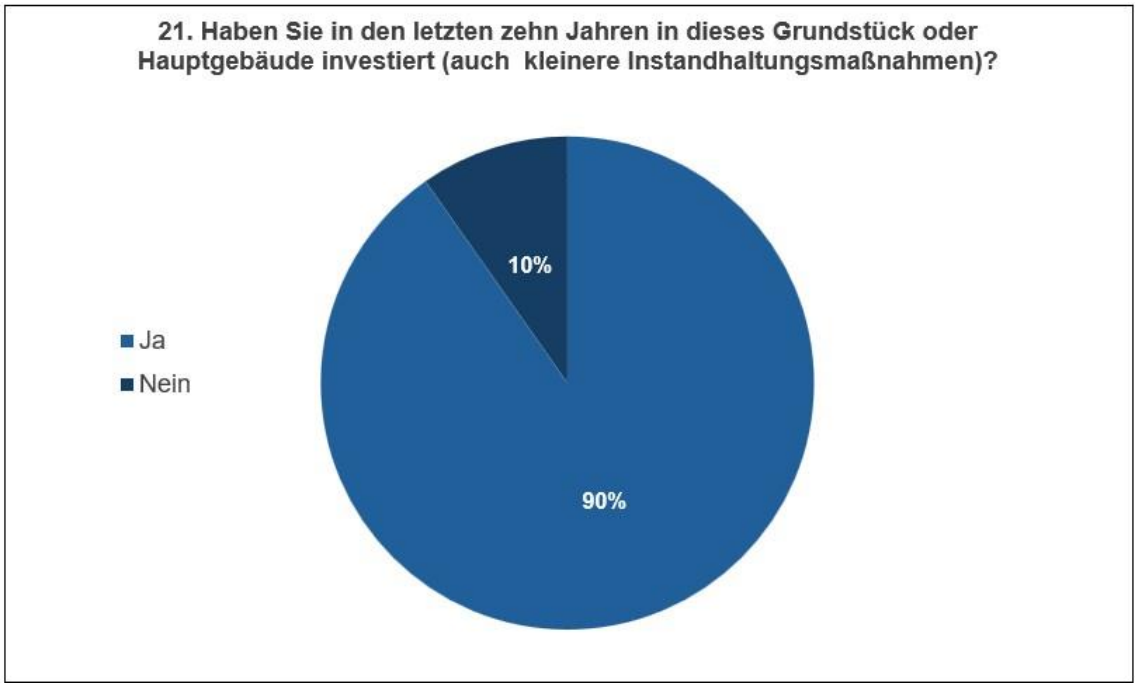


n=44

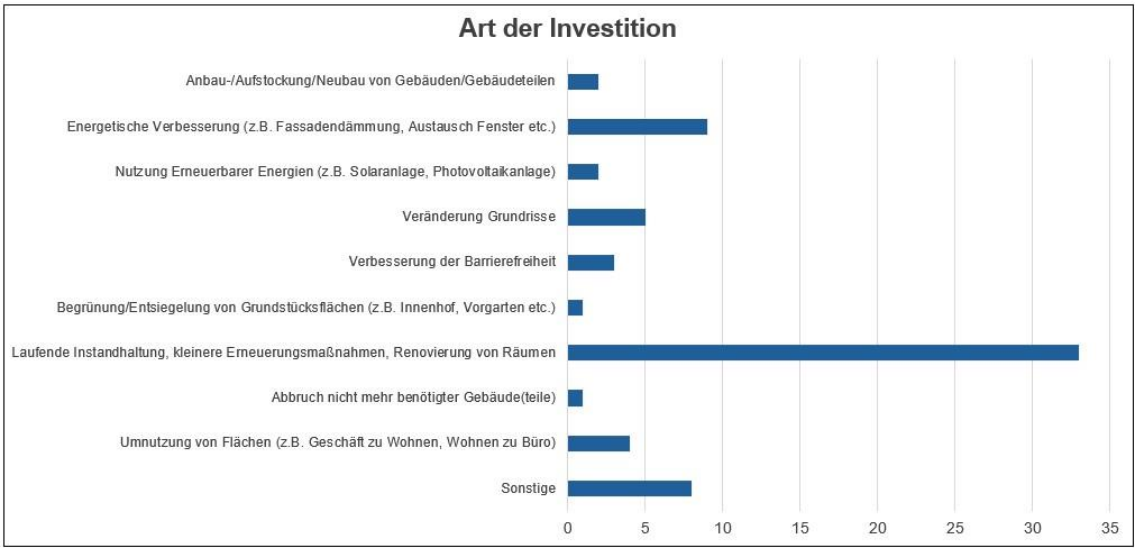
„Holz-/Pelletheizung“, „Kachel-Kaminofen“, „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Luftwärme-pumpe“ jeweils ohne Nennungen

Genannte Heizsysteme unter „Sonstiges“ (Anzahl Nennungen):

- Gasheizung befindet sich in Nachbargebäude (1)
- Gas-Etagenheizung (2)
- Nachtspeicherheizung – Elektro (1)



n=41



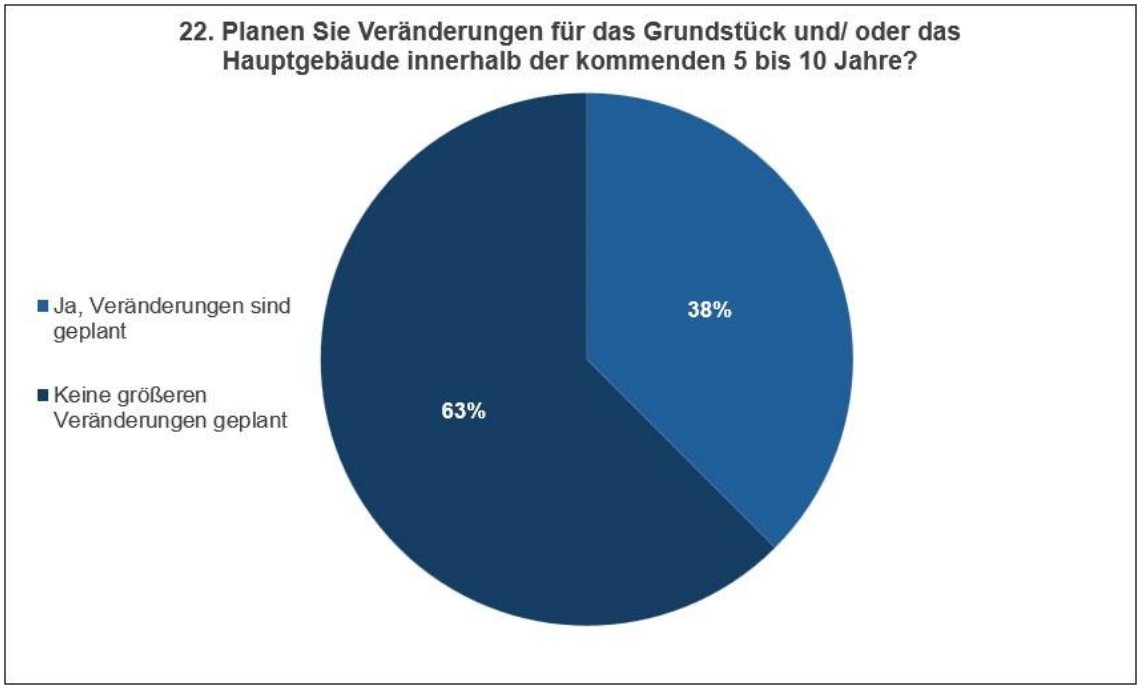
n=68

Nennungen unter „Sonstige“:

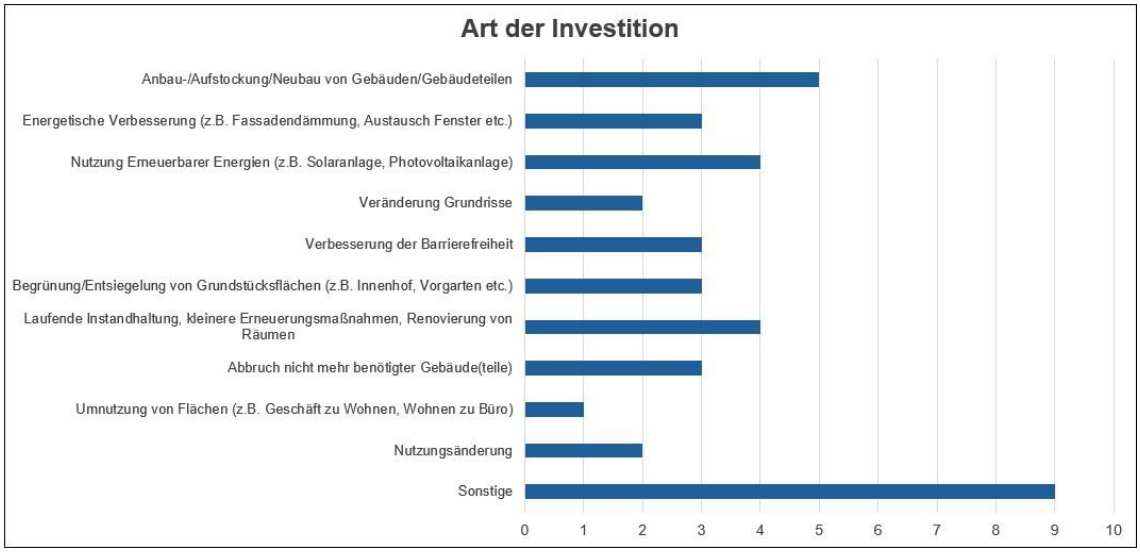
- Um- und Ausbau Soziokulturelles Zentrum
- Reparaturen und statische Sicherung nach Abbruch Nebengebäude (Parkhaus)
- Abbruch des Hauptgebäudes - Parkhaus
- Fassaden-Dämmung an der Seite, an der sich direkt das Parkhaus befand, weswegen es hier noch keine Dämmung gab
- Sanierung Badezimmer
- Einbau von Dachluken in verschiedenen Objekten
- Größere Instandsetzung von Teilen des Daches
- Komplette Haustechnik + Inneneinrichtung saniert

Gründe für nicht getätigte Investitionen (Anzahl Nennungen):

- Sanierung/Modernisierung war/ist nicht nötig (1)
- Gebäude soll abgerissen werden (2)
- Immobilie soll verkauft/ verschenkt/ vererbt werden (1)
- Fehlende Nutzungsperspektive (1)
- Gebäude soll verkauft oder getauscht werden, liegt in der Prostitutionszone (1)
- Ich würde investieren, wenn Nachbarn auch investieren (1)
- Mir fehlen die finanziellen Mittel (1)



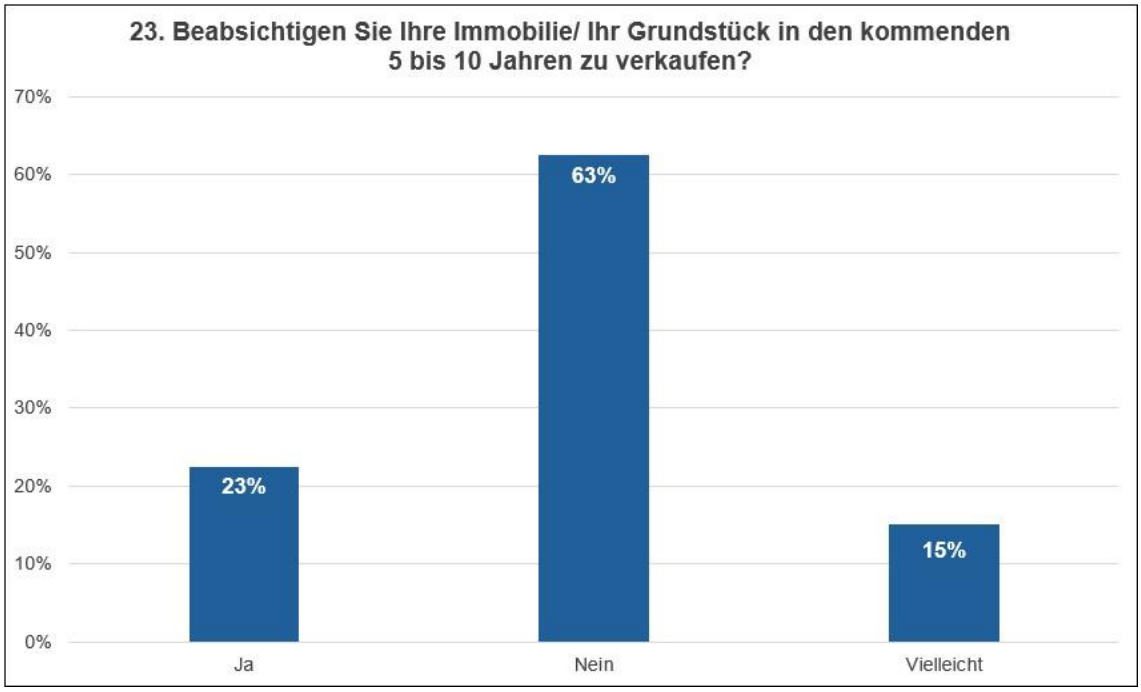
n=40



n=39

Nennungen unter „Sonstige“:

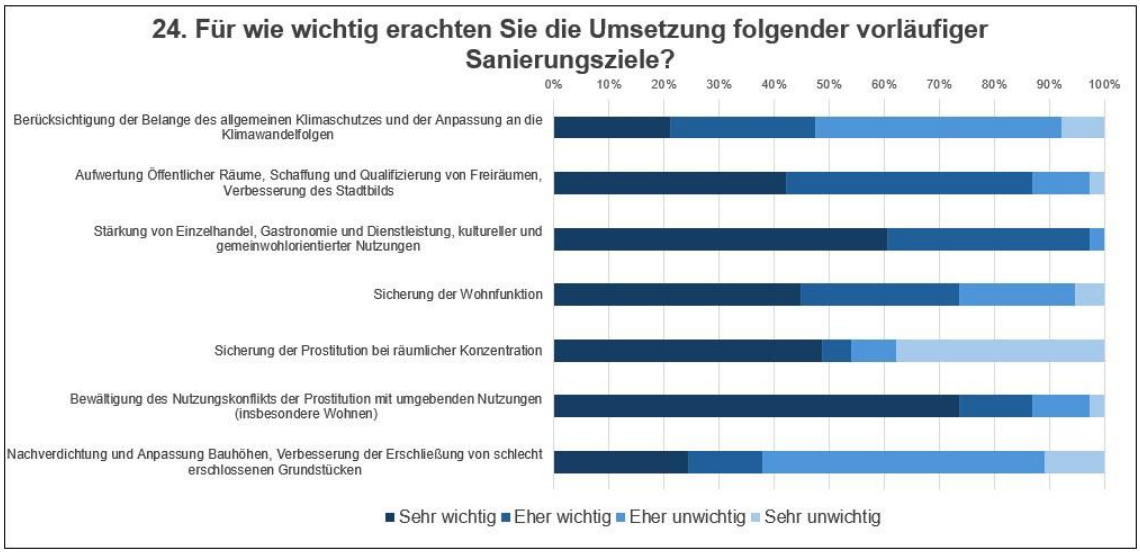
- Umbauung durch Neubau nach Veräußerung Grundstück im Konzeptverfahren
- Bau einer Grün- und Freifläche
- Abbruch gesamtes Gebäude
- Abbruch gesamtes Gebäude
- Sanierung aller Wasserrohre läuft bereits
- Sanierung TGA
- Bauvoranfrage bereits gestellt und abgelehnt
- Abriß und Neubau
- sukzessive Kernsanierung aller Wohnungen



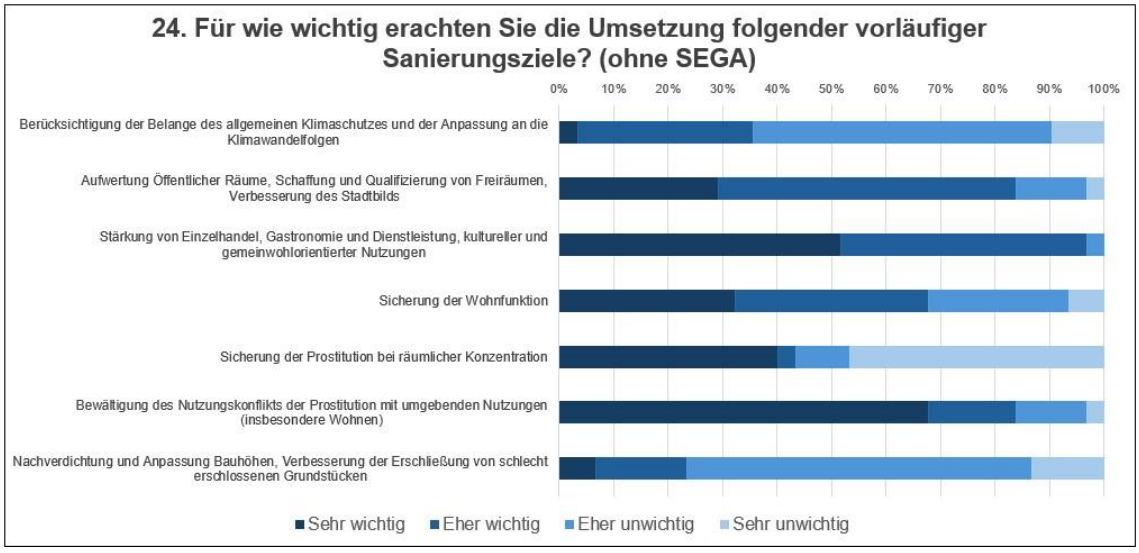
n=40

Begründungen für eine (vielleicht) bestehende Verkaufsabsicht:

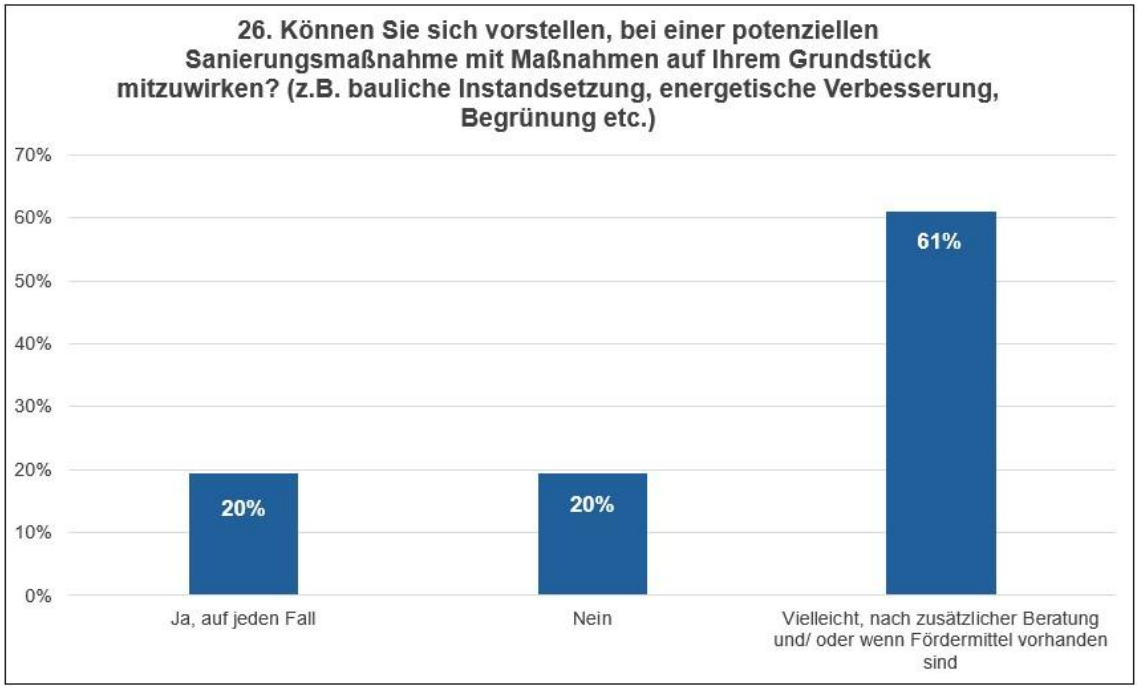
- Preisabhängig
- je nach Entwicklung der anliegenden Grundstücke, ggf. zusammen mit Baufeld 4 Büchel
- Neuordnung Büchel (5 x genannt)
- Baufelder werden in Konzeptverfahren vergeben - Grün- und Freifläche wird an die Stadt Aachen übergeben
- Weil wir die Kosten der Sanierungsvorgaben nicht stemmen können bzw. möchten
- Je nachdem, wie sich der gesamte Bereich entwickelt und welche Pläne es für die Freifläche des Parkhauses gibt
- Entwicklung abwarten
- Altersbedingt
- Weil sich die Lage/Umfeld verschlechtert hat
- Ab 1.1.2027 Rentner


24. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele?
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
Sicherung der Wohnfunktion
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken
Sehr wichtig
Eher wichtig
Eher unwichtig
Sehr unwichtig

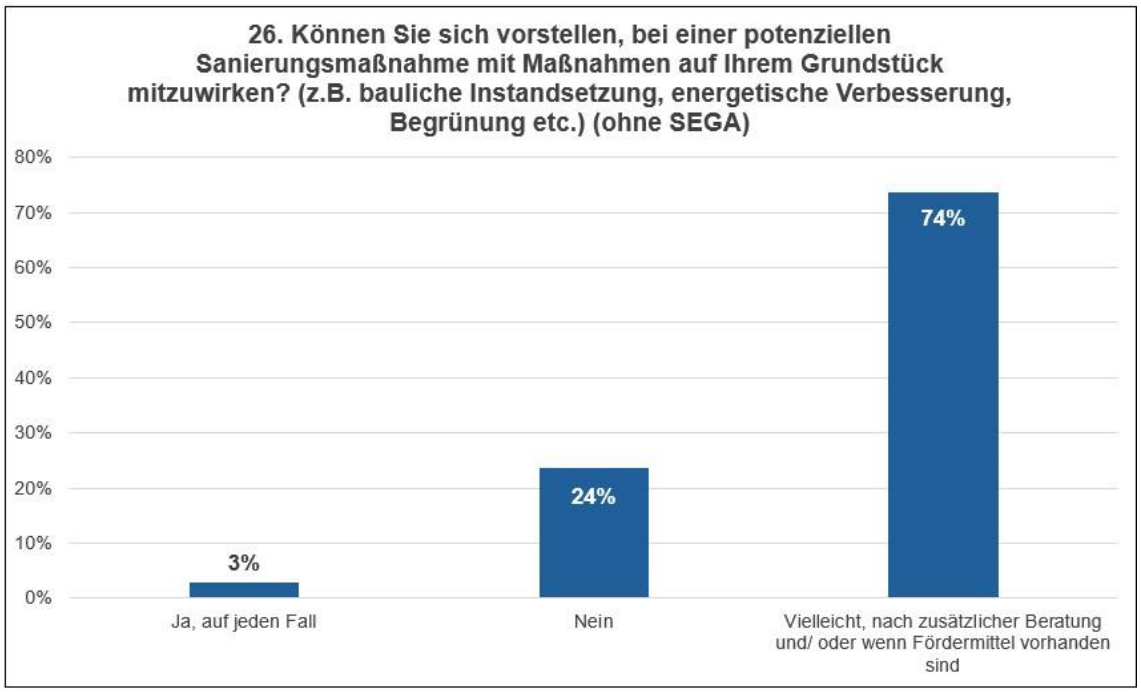
n=37-38


24. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele? (ohne SEGA)
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
Sicherung der Wohnfunktion
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken
Sehr wichtig
Eher wichtig
Eher unwichtig
Sehr unwichtig

n=30-31


26. Können Sie sich vorstellen, bei einer potenziellen Sanierungsmaßnahme mit Maßnahmen auf Ihrem Grundstück mitzuwirken? (z.B. bauliche Instandsetzung, energetische Verbesserung, Begrünung etc.)
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
20%
20%
61%
Ja, auf jeden Fall
Nein
Vielleicht, nach zusätzlicher Beratung und/ oder wenn Fördermittel vorhanden sind

n=41


26. Können Sie sich vorstellen, bei einer potenziellen Sanierungsmaßnahme mit Maßnahmen auf Ihrem Grundstück mitzuwirken? (z.B. bauliche Instandsetzung, energetische Verbesserung, Begrünung etc.) (ohne SEGA)
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
3%
24%
74%
Ja, auf jeden Fall
Nein
Vielleicht, nach zusätzlicher Beratung und/ oder wenn Fördermittel vorhanden sind

n=34

Weitere Anregungen/ Erwartungen/ Wünsche in Bezug auf die vorbereitenden Untersuchungen sowie die mögliche Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:

- Unser Gebäude ist in einem sehr guten Zustand, jedoch braucht es dringend eine Aufwertung der Umgebung um attraktiv für den Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen zu werden. Für Gastronomienutzungen sollten im öffentlichen Raum Bereiche für Außenterrassen vorgesehen werden. Die Nachfrage von Unternehmen in Aachen hat stark nachgelassen, da es nicht mehr attraktiv ist.
- Die Prostitution und ihre Nebenwirkungen sind das größte Übel für dieses Stadtviertel.
- Wir sind zu allem bereit :)
- Meiner Ansicht nach verträgt sich eine große Freifläche (auch Grünfläche) nicht mit dem Angebot der Prostitution. Es wird ein bestimmtes Klientel angelockt, die Grünfläche verkommt, die Läden in der Nähe haben keine Kunden mehr, die Wohnungen werden unattraktiv.
- Anregungen wurden bereits in mehrfachen Terminen mit der Stadt und der SEGA ausgetauscht.
- Die Antoniusstraße sollte vollständig wie seit Jahrhunderten bewährt in voller Länge und ausschließlich für die Prostitutionsnutzung erhalten bleiben. Wir wünschen uns nach 50 jähriger Planungsunsicherheit nun endlich Planungssicherheit. (Nennung 8x)
- Aufhebung der Prostitution in der Antoniusstraße. Durch die Aufhebung erfolgt eine Aufwertung der Innenstadt, Wiederbelebung und Erneuerung des Stadtbildes und Innenstadtlebens für Bewohner und Touristen. Die Antoniusstraße eignet sich für neuen Wohnraum, neue Adressen für Firmen und gastronomische Einrichtungen sehr gut. Hier muss ein neues Bild in der Altstadt ermöglicht werden. Ein weiter anhaltendes Prostitutionsgewerbe an dieser Stelle führt zur Abwertung des Viertels und der umliegenden Straßen. [..] *(Kürzung aus Datenschutzgründen)*
- Die Prostitution sollte auf jeden Fall an einen anderen Standort verlagert werden! Es ist vollkommen unmöglich, sie in direkter Nachbarschaft zu haben!!!
- Die Prostitution hat in einem Wohnviertel nichts zu suchen. Die Wiese ist in der Stadt nicht angebracht. Dort gehören Wohn-und Geschäftshäuser hin. Plus ausreichend Parkmöglichkeiten für PKW.
- Umsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Großkölnstraße
- Die Antoniusstraße sollte vollständig wie seit Jahrhunderten bewährt in voller Länge und ausschließlich für die Prostitutionsnutzung erhalten bleiben.
- Die Stadt sollte sich auf den Bereich des früheren Parkhauses begrenzen
- Fußgängerzone / Spielstr.! Markthalle
- Fast alle Geschäfte weg, daher Verschlechterung des Stadtbildes
- Auf keinen Fall sollte weiterhin Prostitution in dem Bereich möglich sein.
- Schaffung von Parkmöglichkeiten, Verbesserung des kommunalen Nahverkehrs + engere Taktung zu den Randbereichen

2.7. Anschreiben Bewohner*innen

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

An die Bewohnerinnen und Bewohner
des Altstadtquartiers Büchel

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

03.02.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel – Einladung zur Bewohner*innen-Befragung und Informationsveranstaltung

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Altstadtquartier Büchel hat schon heute eine zentrale Rolle bei der wirtschaftlich und sozial gedeihlichen Entwicklung der Aachener Innenstadt. Darum hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden. Einen Überblick über alle Entwicklung erhalten Sie auf den Seiten ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf den Projektseiten der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist.

Warum werde ich angeschrieben?
Als Bewohner*in kennen Sie Ihr Quartier am besten. Wir sind daher gespannt zu erfahren, wie Ihr Blick auf die Entwicklung am Büchel aussieht und welche Anregungen Sie uns mit auf den Weg geben möchten. Dazu haben wir einen **Online-Fragebogen** für Sie vorbereitet. Sie sind hiermit herzlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen!

Wie kann ich teilnehmen?
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-amVqSpc8

Eine Teilnahme ist bis zum **07.03.2025** möglich. Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt.

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren kann und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. Um diese Ziele zu konkretisieren, benötigen wir Ihre Mitwirkung als Bewohner*in.

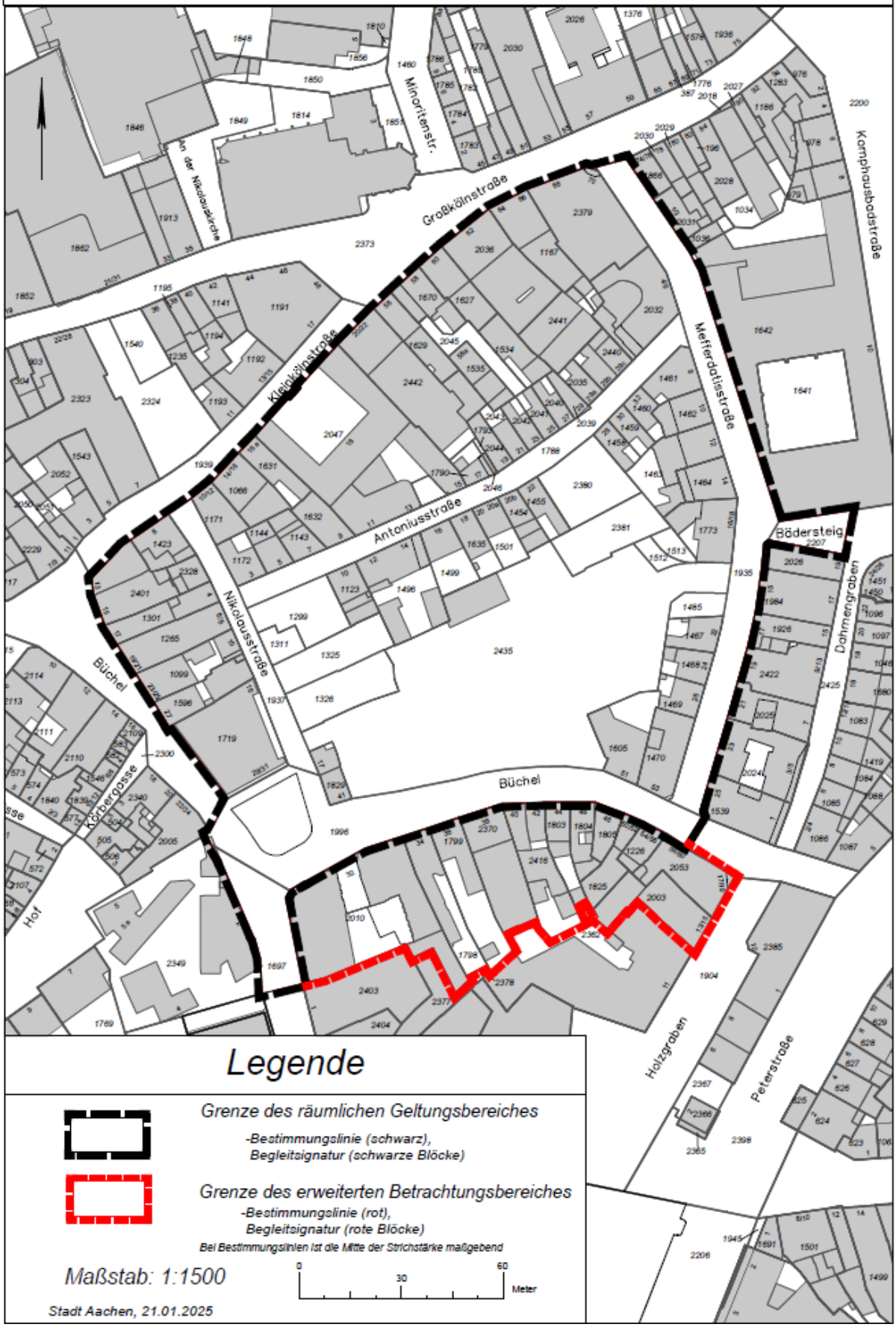
Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Einladung zur Informationsveranstaltung
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen. Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

Auch außerhalb dieser Veranstaltung stehen wir für Ihre Fragen gerne zur Verfügung und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB



2.8. Anschreiben Bewohner*innen erweiterter Betrachtungsbereich

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

An die Bewohnerinnen und Bewohner
des Altstadtquartiers Büchel

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

03.02.2025

Vorbereitende Untersuchungen in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel – Einladung zur Bewohner*innen-Befragung und Informationsveranstaltung

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Altstadtquartier Büchel hat schon heute eine zentrale Rolle bei der wirtschaftlich und sozial gedeihlichen Entwicklung der Aachener Innenstadt. Darum hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden. Einen Überblick über alle Entwicklung erhalten Sie auf den Seiten ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf den Projektseiten der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist.

Warum werde ich angeschrieben?
Als Bewohner*in kennen Sie Ihr Quartier am besten. Wir sind daher gespannt zu erfahren, wie Ihr Blick auf die Entwicklung am Büchel aussieht und welche Anregungen Sie uns mit auf den Weg geben möchten. Dazu haben wir einen **Online-Fragebogen** für Sie vorbereitet. Sie sind hiermit herzlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen!

Wie kann ich teilnehmen?
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:



https://beteiligung.nrw.de/k/-amVqSpc8

Eine Teilnahme ist bis zum **07.03.2025** möglich. Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt.

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren kann und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. Um diese Ziele zu konkretisieren, benötigen wir Ihre Mitwirkung.

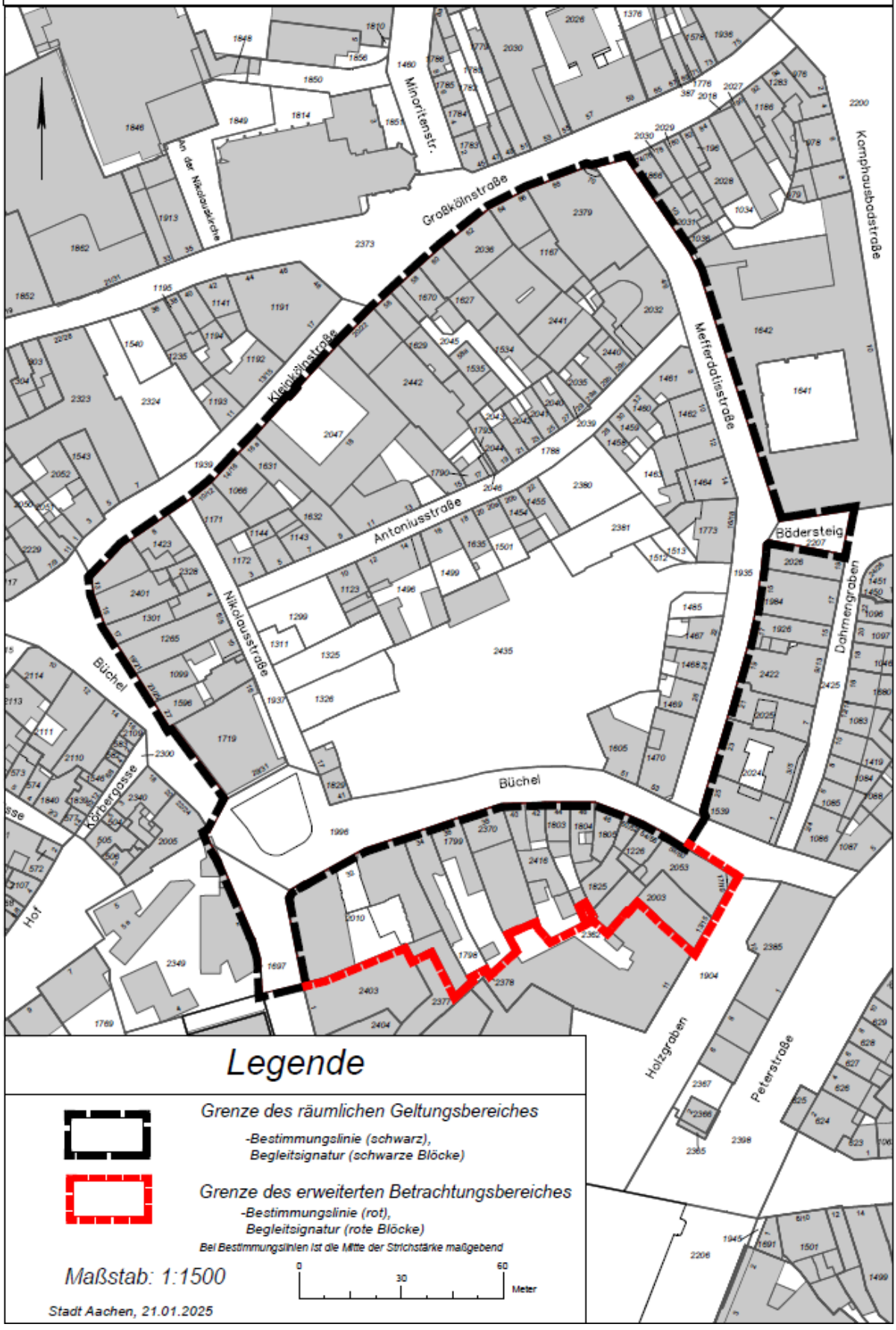
Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Einladung zur Informationsveranstaltung
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen. Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

Auch außerhalb dieser Veranstaltung stehen wir für Ihre Fragen gerne zur Verfügung und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB



2.9. Fragebogen Bewohner*innen-Befragung

stadt aachen

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Bewohner*innen

Füllen Sie bitte, wie im Anschreiben erläutert, den folgenden Fragebogen aus. Die Beantwortung der Fragen wird ca. 15 Minuten in Anspruch nehmen.

Die Fragen sind bewusst offen formuliert. Entscheiden Sie gerne, ob und welche thematischen Schwerpunkte Sie setzen. In die Freitext-Felder können Sie sowohl ausführliche Erläuterungen als auch kurze Stichworte eintragen. Wenn Ihnen einzelne Fragen zu komplex erscheinen oder sie aus anderen Gründen diese nicht beantworten können/möchten, können Sie diese gerne überspringen. Vielen Dank!

Falls Sie Fragen oder Anregungen haben, wenden Sie sich an:

buechel@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/sanierung-buechel

Allgemeine Fragen

1. Angaben zur Person:

Name (optional): .....

Adresse (optional): .....

Geburtsjahr: .....

Geschlecht: .....

2. Seit wann wohnen Sie bereits im Altstadtquartier Büchel?

Jahr: .....

3. Wie groß ist Ihre Wohnung?

☐ Unter 35 m²

☐ 35 bis unter 50 m²

☐ 50 bis unter 65 m²

☐ 80 bis unter 100 m²

☐ Über 120 m²

4. Wie viele Personen leben in Ihren Haushalt?

Anzahl: .....

5. Planen Sie, in den nächsten Jahren das Altstadtquartier Büchel zu verlassen/wegzuziehen?

☐ Nein

☐ Ja, weil: .....

Seite **1** von **5**

6. Fühlen Sie sich mit Ihrem Wohnumfeld verbunden?

☐ Ja

☐ Nein

Begründung:.....

.....

7. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnumfeld besonders?

.....

.....

8. Gibt es Dinge, die Sie an Ihrem Wohnumfeld stören? Wenn ja, welche?

.....

.....

9. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele?

	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Sehr unwichtig
Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen	☐	☐	☐	☐
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds	☐	☐	☐	☐
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Wohnfunktion	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration	☐	☐	☐	☐
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)	☐	☐	☐	☐
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken	☐	☐	☐	☐

Themenfeld Gebäudebestand

10. Wie bewerten Sie den Zustand des Gebäudes, in dem Sie wohnen?

☐ Sehr gut, keine Mängel

☐ Gut, kaum Mängel

☐ Eher schlecht, einige Mängel

☐ Sehr schlecht, viele Mängel

☐ Weiß nicht

Falls Mängel bestehen, beschreiben Sie diese bitte kurz:

.....

.....

11. Wie zufrieden sind Sie mit der Gestaltung der Außenanlagen/des Innenhofs des Gebäudes, in dem Sie wohnen?

☐ Sehr zufrieden, hohe Qualität

☐ Zufrieden, ausreichende Qualität

☐ Eher unzufrieden, eher schlechte Qualität

☐ Sehr unzufrieden, sehr schlechte Qualität

☐ Weiß nicht

Themenfeld Nutzungen

12. Wie bewerten Sie das Nutzungsangebot im Untersuchungsgebiet?

☐ Sehr gut, keine Defizite

☐ Gut, kaum Defizite

☐ Eher schlecht, einige Defizite

☐ Sehr schlecht, viele Defizite

☐ Weiß nicht

Welche Nutzungsdefizite sehen Sie? Welche zusätzlichen Nutzungen könnten Sie sich zukünftig im Untersuchungsgebiet vorstellen?

.....

.....

13. Wie empfinden Sie die Nutzung der Prostitution in ihrem Wohnumfeld?

☐ Nicht störend

☐ Wenig störend

☐ Störend

Bitte begründen Sie kurz Ihre Einschätzung:

.....

.....

Themenfeld Mobilität

14. Wie zufrieden sind Sie mit der Qualität der Mobilitätsangebote (ÖPNV, Sharing-Angebote etc.) in Ihrem näheren Umfeld? Welche Mobilitätsangebote nutzen Sie regelmäßig?

.....

.....

15. Wie nehmen Sie die Belastungen durch den in der Umgebung stattfindenden Verkehr wahr? Falls störend, beschreiben Sie bitte kurz aus welchen Gründen.

☐ Nicht störend

☐ Neutral

☐ Störend, weil:

.....

16. Wie bewerten Sie die Abstellmöglichkeiten für PKWs, Fahrräder o. Ä.?

☐ Sehr gut

☐ Gut

☐ Zufriedenstellend

☐ Schlecht

☐ Sehr schlecht

Themenfeld öffentlicher Raum

17. Wie bewerten Sie das allgemeine Sicherheitsgefühl im Untersuchungsgebiet? Begründen Sie ihre Antwort bitte kurz.

- ☐ Sehr sicher
- ☐ Überwiegend sicher
- ☐ Überwiegend unsicher
- ☐ Unsicher
- ☐ Weiß nicht

Begründung:

.....

.....

18. Gibt es Bereiche in dem Untersuchungsgebiet, die Sie als besonders problematisch wahrnehmen, z. B. in Bezug auf Ihr Sicherheitsgefühl?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Falls ja, beschreiben Sie diese bitte kurz:

.....

.....

19. Hat die Zwischennutzung des ehemaligen Parkhausstandortes Ihrer Meinung nach zu Veränderungen in ihrem Wohnumfeld geführt?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Wenn ja, zu welchen?:

.....

.....

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Hinweis zum Datenschutz

Nach § 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 4 BauGB dürfen die erhobenen Daten von der Stadt Aachen nur zu Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bzw. zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen verwendet werden. Sie darf die erhobenen Daten nur an einen nach § 157 BauGB Beauftragten oder eine höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierungsmaßnahme erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Sanierungssatzung oder Aufgabe der Entwicklungsabsicht durch die Stadt Aachen sind die Daten zu löschen.

2.10. Ergebnisse Bewohner*innen-Befragung

Überblick:

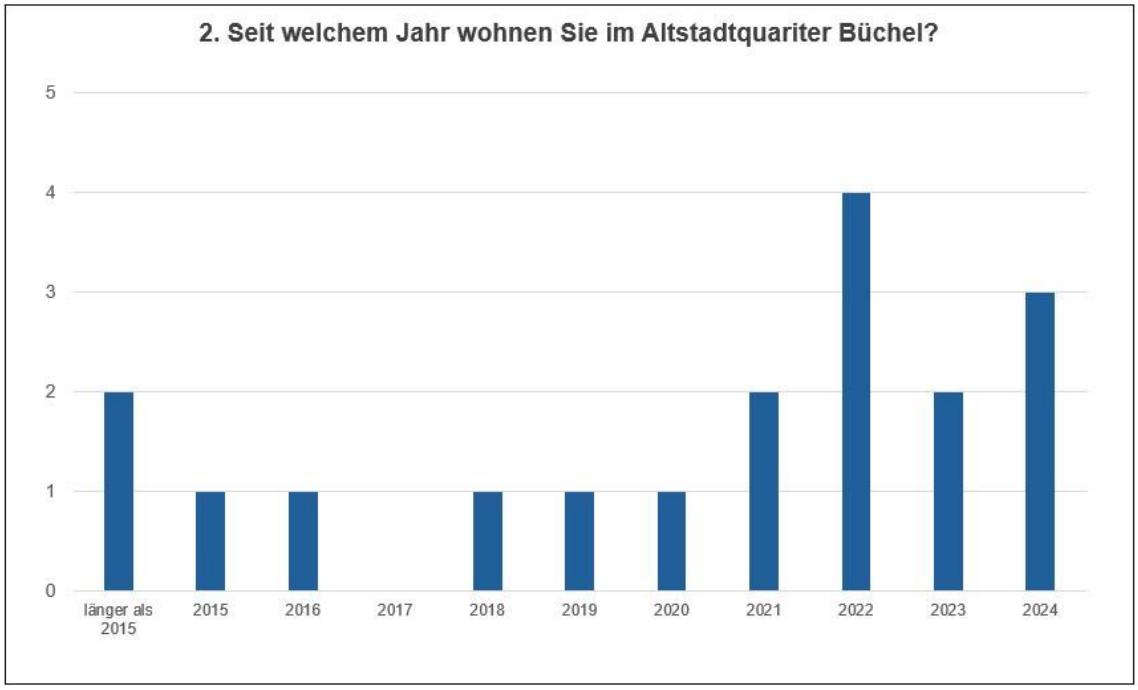
- Durchführung vom 31.01.2025 – 07.03.2025
- Digital über Beteiligung.NRW
- 215 angeschriebene Haushalte
- 19 Teilnehmende an Befragung
- Rücklaufquote: 8,8 %

1. Geburtsjahr und Geschlecht der Teilnehmenden

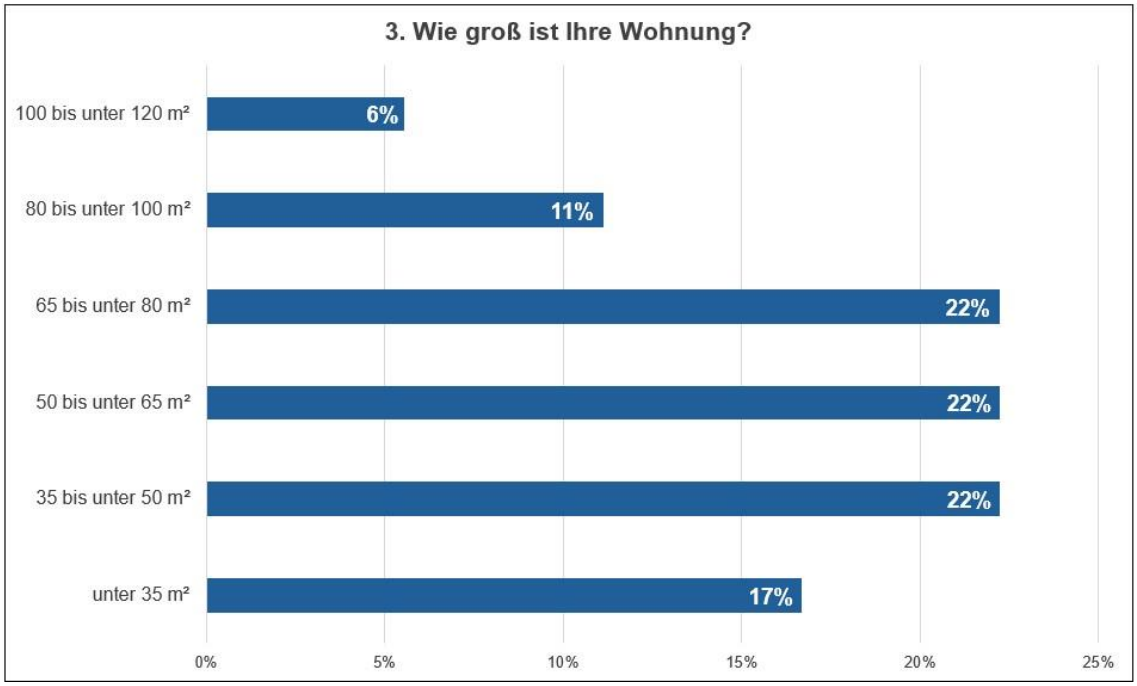
- Fast zwei Drittel der Teilnehmenden (12) jünger als 30 Jahre (Geburtsjahre 1996 – 2002), 2 weitere Personen Jahrgang 1992 bzw. 1994
- 5 Teilnehmende Jahrgang 1961 – 1977

- 8 weiblich
- 9 männlich
- 1 keine Angabe

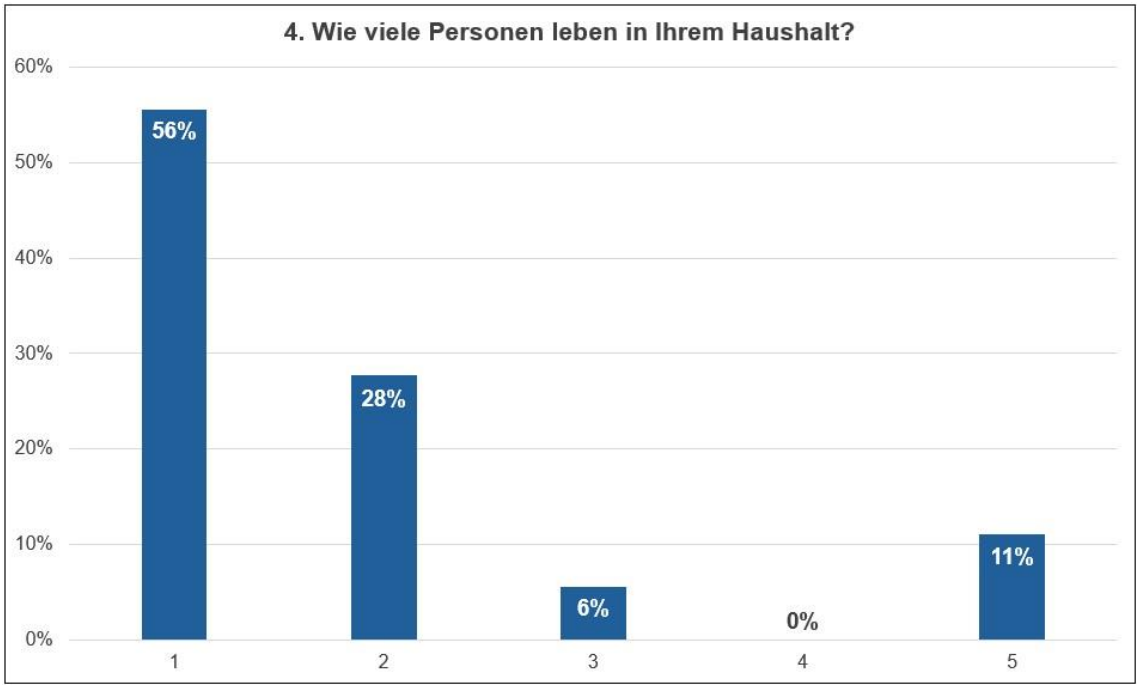
2. Seit welchem Jahr wohnen Sie im Altstadtquartier Büchel?



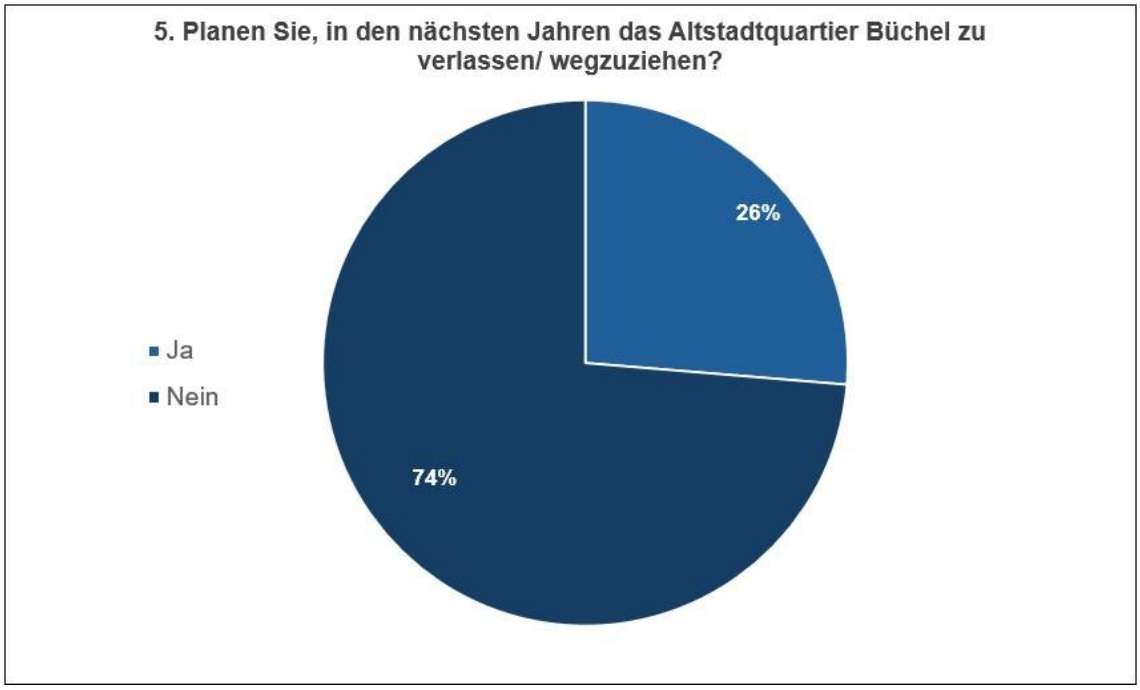
n=18


3. Wie groß ist Ihre Wohnung?
100 bis unter 120 m²
6%
80 bis unter 100 m²
11%
65 bis unter 80 m²
22%
50 bis unter 65 m²
22%
35 bis unter 50 m²
22%
unter 35 m²
17%
0%
5%
10%
15%
20%
25%

n=18


4. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
56%
28%
6%
0%
11%
1
2
3
4
5

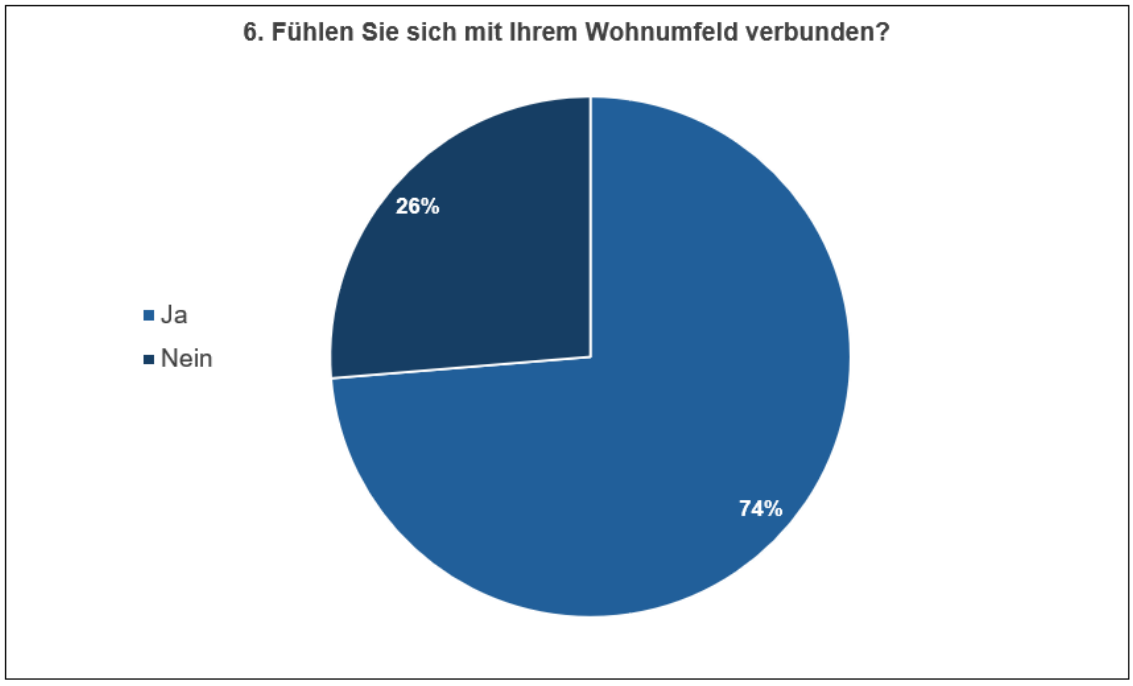
n=18



n=19

Begründungen für Planung, in den nächsten Jahren Altstadtquartier Büchel zu verlassen/wegzuziehen:

- Studium beenden
- Promotion endet im Jahr 2027/28
- Neue Wohnung, aber ganz nah
- Änderung des Jobs
- Es wird in der Gegend immer lauter und asozialer. Seien es Obdachlose die in Keller einbrechen, oder Betrunken die Nachts durch die Stadt schreien



n=19

Begründungen für vorhandene Verbundenheit mit dem Wohnumfeld:

- Ja, mit dem "Hi, wir sind die Meffis e.V.".
- Ich liebe die Aachener Innenstadt mit ihren historischen Gebäuden
- Lebhaft
- wegen der Hausgemeinschaft
- Die Kiste als originelle Aachner Kneipe in der viele junge Leite zusammenkommen; Regelmäßige Veranstaltungen auf dem Platz der Demokratie mit Foodtrucks, Getränken, etc.
- Hohe kulturelle Dichte
- Fester Teil der Altstadt, altes Viertel, gutes Viertel
- Meine Kinder sind zum groß Teil hier aufgewachsen

Begründungen für fehlende Verbundenheit mit dem Wohnumfeld:

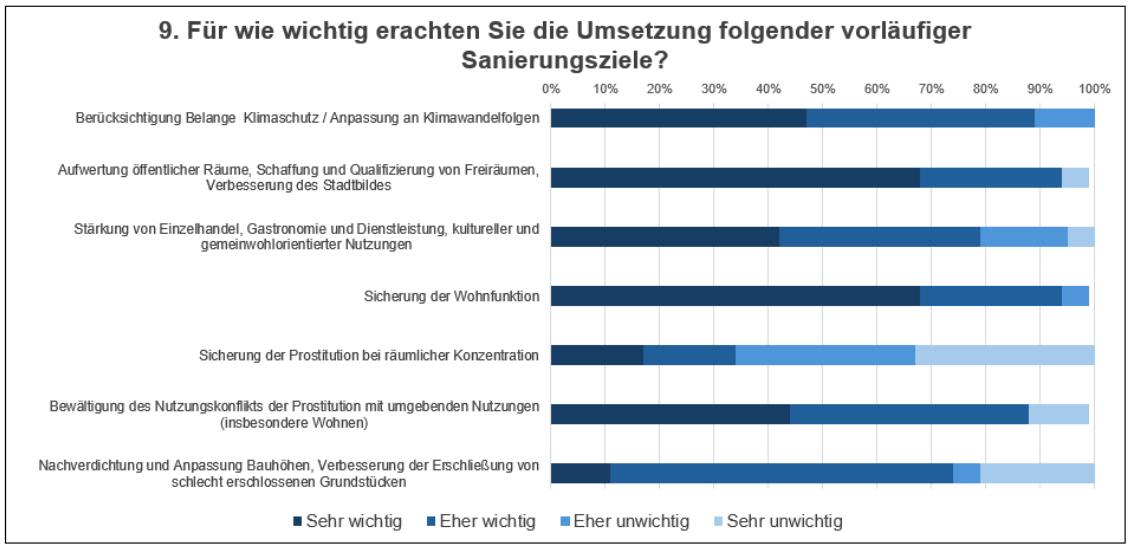
- Beides, es gibt viel Geschäftswechsel
- Ich bin neu hier und kenne niemanden.
- Die Gegend verwahrlost zunehmend
- Hohe Anonymität

7. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnumfeld besonders?

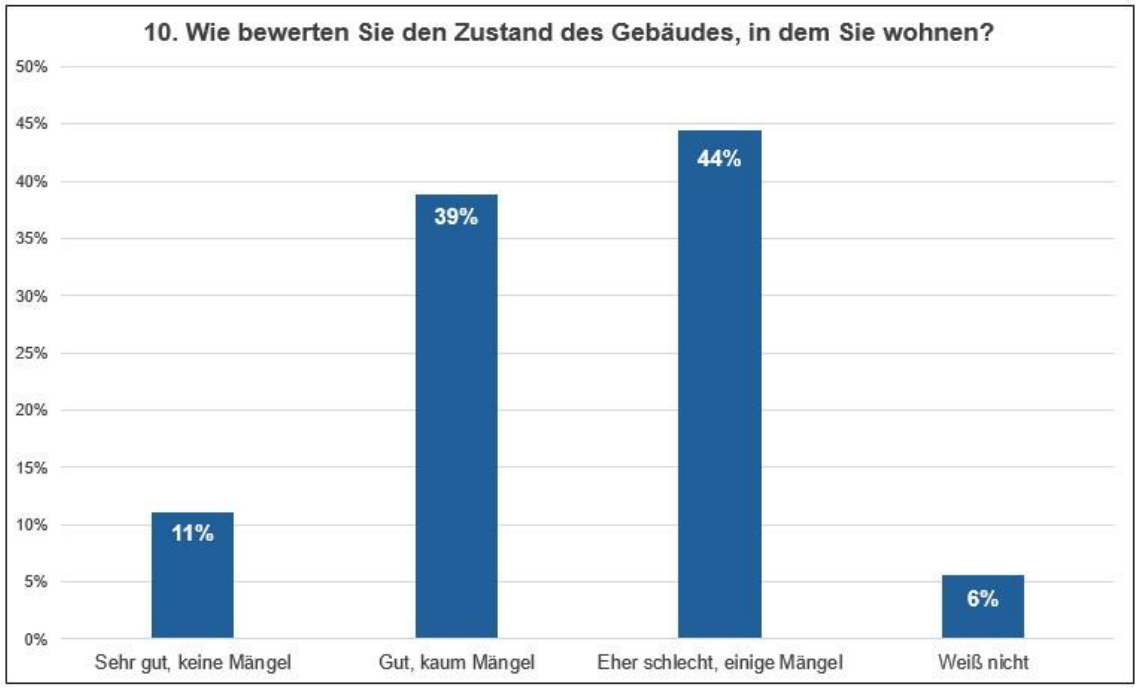
- Es ist mittendrin, aber trotzdem überwiegend ruhig. Man ist auch schnell in der Natur, z.B am Lousberg.
- Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen. Aussicht auf Grünflache.
- Fußläufige Erreichbarkeit, historisches Umfeld, Grünflächen, alle täglichen Bedarfs verfügbar
- Lebhaft Musikalisch Zentral
- Der Platz der Demokratie und das Zwischenprogramm, alternative Läden in der KK-Strasse
- Innenstadt Lage
- Man kommt schnell überall hin
- Die (noch ausbaufähige) Grünfläche am Platz der Demokratie, das fusläufige Umfeld mit vielen kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants in der Altstadt und damit einhergehende Historie der Stadt. Insbesondere der „Weitblick“ durch die Freifläche am Platz der Demokratie lässt die Gegend sehr einladend und weitläufig wirken.
- Zentral, gute Anbindung, Büchelpark, Veranstaltungen, Geschäfte, Nachtleben
- Die Nähe zur Altstadt und zu allem Wichtigen in Aachen. Hier pumpt das Herz
- Es ist sehr Central und ich kann immer eine Verbindung zu jeden Teil die Stadt finden.
- Kurze Wegstrecken
- Grünfläche, Büchelgarten, zentrale Lage, historische Landschaft und Altstadt
- Zentrale Lage, Busanbindung
- Zentrale Lage, Altstadt
- Die nähe zur Innenstadt
- Schön zentral. Viele Geschäfte und Restaurants in der Nähe. Kein Auto nötig.

8. Gibt es Dinge, die Sie an Ihrem Wohnumfeld stören? Wenn ja, welche?

- Die Parksituation ist schwierig. Viele Parkverstöße vom externen werden nicht geahndet. Ich finde, an der Straße sollte nur noch Anwohnerparken möglich sein. Besucher sollten in Parkhäuser verwiesen werden. Um der Stadt wirtschaftlich weiterzuhelfen reicht 1 Std. an der Straße parken sowieso nicht.
- Zu wenig öffentliche Toiletten, was zu vermehrtem Wildpinkeln gegen Haustüren ,etc. führt. Poserverkehr. Laute Passanten zu Ruhezeiten, mutmaßlich von und zur Antoniusstraße. Enger Gehweg in Kombination mit rechtmäßig, aber auch sehr vielen unrechtmäßig geparkten Fahrzeugen. Drogenkonsum und Kriminalität im öffentlichen Raum, vor allem ohne Distanz zu Kindern. Übermäßige Nutzung des Innenstadtraums für Autos, Vor allem Autos, welche nicht von Anwohnern stammen (Belgier, Holländer, umliegende Gemeinden)
- Autolärm, vorallem vermeidbarer Hitzesstau im Sommer
- die Freier benehmen sich meistens unter aller Sau, durch die viele immer wechselnde Laufkundschaft entsteht im Viertel ein eher anonymeres Gefühl und nicht so sehr eine Nachbarschaft. Abends herrscht rund um die A. Strasse eine aggressive Atmosphäre. Viele pinkeln wild, aggressive Bettelnde die im Hauseingang übernachten.
- Leerstand
- Das die Geschäfte nur so kurzlebig sind.
- Die Mefferdatisstraße passt meines Erachtens gar nicht in das Stadtbild am Büchel und wirkt sich negativ auf die Umliegenden Bereiche (insbesondere Dahmengraben) aus. Die enge, graue und verbaute Straße ist so abschreckend, dass man keine Sekunde dort verweilen möchte. Die angrenzende leerstehende Denkmalruine vom Lust-for-Life trägt erheblich zu der unwohlsamen Atmosphäre des östlichen Bereichs des Altstadtquartiers bei.
- Blick auf die Antoniusstr. und die Leute, die sie anzieht
- Zu viel Autoverkehr, Büchel Fußgängerzone jetzt
- Es kann sehr laut sein wenn Musik oder Konzerte spielt und oft gibt es gefährliche Menschen in der Nacht. Es ist nicht sehr sicher hier.
- Einiges. Hauptsächlich die andauernde Lautstärke von Betrunken und Obdachlosen die Nachts randalieren und raumschreien. Dazu kommen Einbrüche in Kellerabteile, vermüllung durch Abhängige (Spritzen und weitere Konsumreste) Lärmstörungen durch Raser die in der Innenstädte ihren Motor aufheulen lassen. Der Fakt dass sonntags die Kisok geschlossen sind. Es gibt etliche weitere Punkte die man hier aufzählen könnte.
- Parkmöglichkeit, Geschwindigkeitsüberschreitung der Fahrzeuge auf Straße Büchel, Nachtruhestörung auf der Straße, Cannabiskonsum
- Abendlicher Lärm durch Gegröle in der Altstadt und Antoniosgasse, sehr schlechte Parkmöglichkeiten
- Lärmende, alkoholisierte und urinierende Besucher der Antoniusstraße
- Der Büchelgarten fühlt sich leer an, immer wenn es regnet sammelt sich eine große Wasser Lake an die Insekten anlockt
- Dass der Pkw-Verkehr immer noch durch das Viertel gelenkt wird, obwohl das Büchel-Parkaus seit Jahren abgerissen ist.



n=19

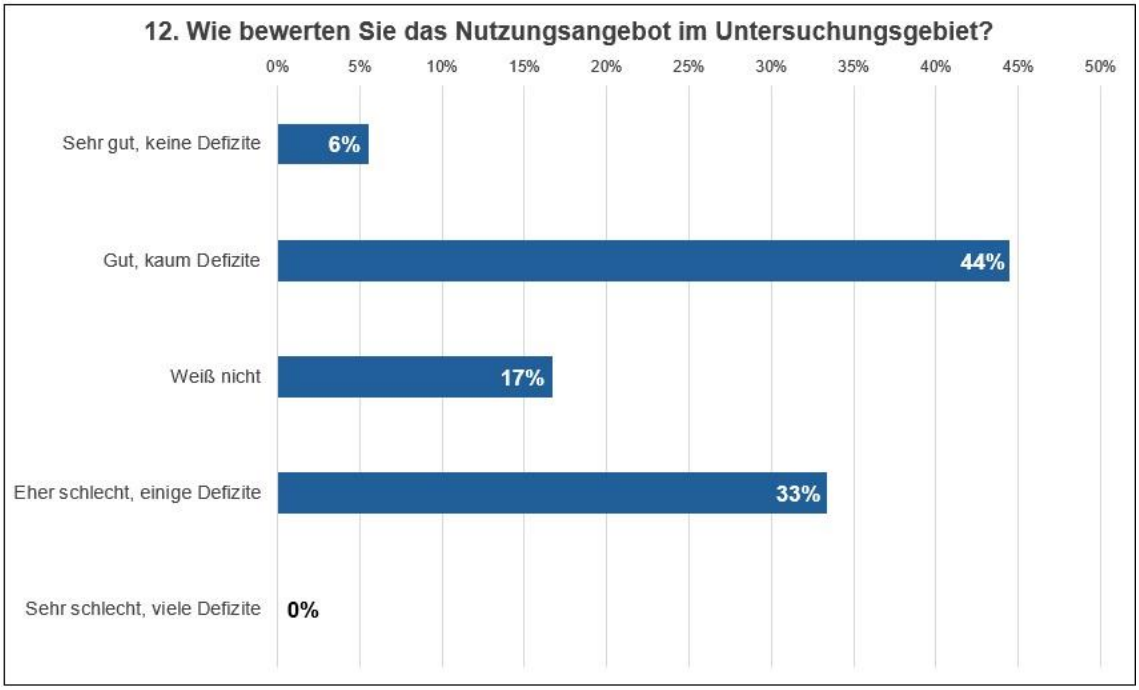


n=18

Beschreibung der Mängel:

- Fassade sieht schäbig aus, Haustür hat keine Postklappe, Feuchtigkeitsschäden durch Fassadenschäden)
- kein Fahrradabstellplatz
- Wärmedämmung
- Es könnte saniert werden. Ansonsten ist es OK.
- Alte Heizkörper Schlechte Dämmung Alte Armaturen, nicht sehr wassersparend Nachträglich installiertes Datenkabel für Internet, also außen verlegt
- Treppenhaus mitgenommener Zustand, Fenster im Treppenhaus, Wohnung an sich gut
- Allgemein altes Haus aus den 60er/70er

- Ein bisschen Graffiti gibt es schon.
- Fassadenschäden sowie einige bauliche Mängel, wie Beispielsweise falsch angebrachte Heizkörper
- Wärmeisolierung der Fensterverglasung und Fassade, Schallisolierung
- Teilweise Schimmel, Wasserschäden, schlechter Wasserdruck, schlecht gedämmte Fenster , kein Innenhof oder Balkon
- Es ist altbau und Modernisierung wäre nötig

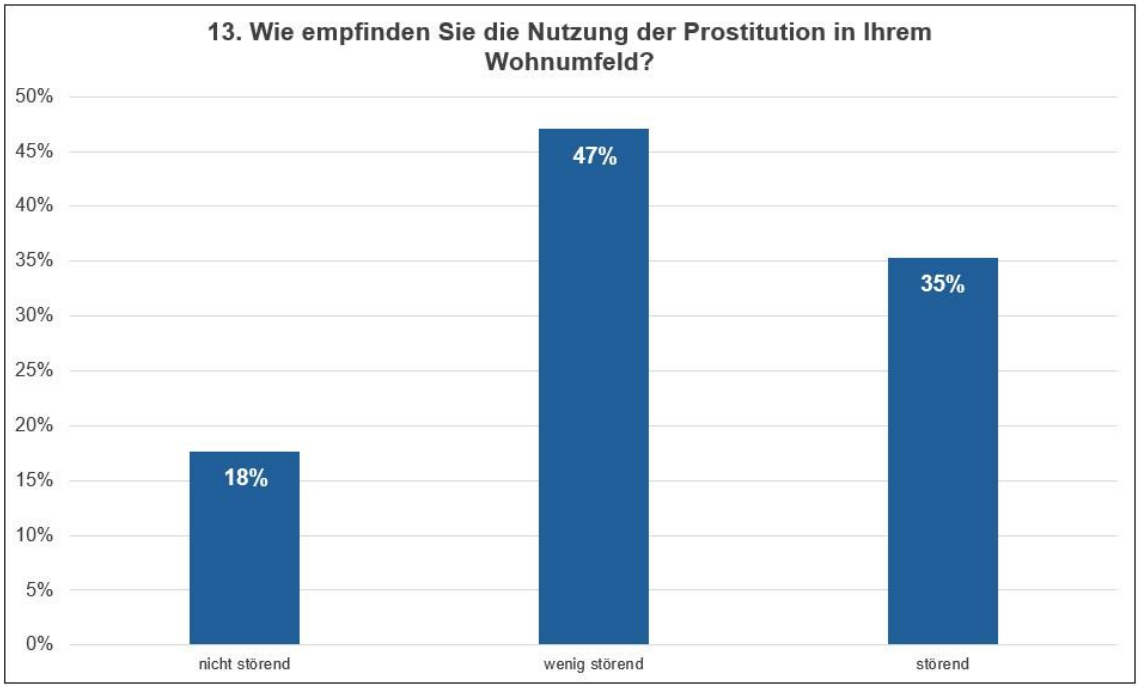


n=18

12. Welche Nutzungsdefizite sehen Sie? Welche zusätzlichen Nutzungen könnten Sie sich zukünftig im Untersuchungsgebiet vorstellen?

- Manche Festivals am Platz der Demokratie haben im Sommer ein fragwürdiges und monotones Klientel ins Quartier gebracht. Das Angebot für Familien sollte noch verbessert werden.
- Was sind Nutzungsangebote aus Städteplanerischer Sicht?
- Wirklich schlechte Frage, für mich als Laie nicht beantwortbar. Was ist das Nutzungsangebot/Defizit?
- mehr kulturelle Angebote
- Es konnten lernräume geben Cafés wo sich länger hin setzten kann. Außerdem find ich Gemeinschaftsräume wo man mit Freunden hin gehen kann, oder sich mit den Nachbarn treffen kann ganz gut. Die Begrünung könnte auch noch mehr sein durch Blumenkübel etc. Der Park der geplant ist finde ich eine gute Idee.
- Büchelpark attraktiver gestalten, Büchelgarten Hotspot für Drogenumschlag in dem Viertel
- Sicherheit und Ruhe.

- Es gibt in ganz Aachen mit Ausnahme des Theaters zu wenig Live-Kulturangebot wie beispielsweise Konzerte abseits elektronischer Musik. Insgesamt gibt es wenige Orte die überhaupt noch Subkultur anbieten
- Einige Gebäude auf Mefferdatisstr. sind unbesetzt und ramponiert, keine Laden auf dieser Str.
- Keine Ahnung, was dieses "Nutzungsangebot" sein soll.



n=17

Begründungen, warum Prostitution als nicht bzw. wenig störend empfunden wird:

- Wir sind direkt gegenüber und bekommen davon nichts mit. Die Antoniusstraße scheint mir jetzt schon sehr konzentriert und in sich geschlossen. Einige Drogenabhängige/Obdachlose würden sich vermutlich auch ohne die Prostitution im Quartier aufhalten.
- Die Prostituierten und ihre Tätigkeit bekomme ich nicht mit obwohl mein Schlafzimmer sich den Innenhof mit Gebäuden der Antoniusstraße teilt. Problematisch ist eher die umgebende Drogen und Clankriminalität in dem Bereich. Auch Autos aus dem Umfeld Antoniusstr, die vor allem Nachts mit aufheulendem Motor durch die Innenstadt Runden fahren stören sehr.
- Man geht da nicht durch. Einzige Mängel sind die Seitenstraße, ehemaliger Lustforlife, da geht man als Frau nicht gerne lang im Dunkeln aber auch Nachmittags nicht so gerne.
- Kein schönes Stadtbild. Als Frau laufe ich abends ungerne dort vorbei. Generell nicht laut, nicht hell, nicht störend in meinem Alltag
- Gerade zu Abendstunden viele rasende Autos die in die Straße einbiegen. Krawall an sich eher weniger.
- Ich merke es kaum.

- Aus dem Bereich der Antoniusstraße und dem dortigen Klientel bekomme ich seit dem ich hier wohne seltenst
- etwas mit
- Lärm durch Betrunkene, sonst keine Störung. Das Problem geht also von der Kundschaft aus , nicht von der Prostitution selbst.
- Solange ich nicht durch die Antoniusstraße gehen muss, stört sie mich nicht. Allerdings merke ich schon, dass in der Nachbarschaft (vor allem Nikolausstraße und Mefferdatisstraße) fast alles brach liegt, weil keiner dort wohnen oder arbeiten will.

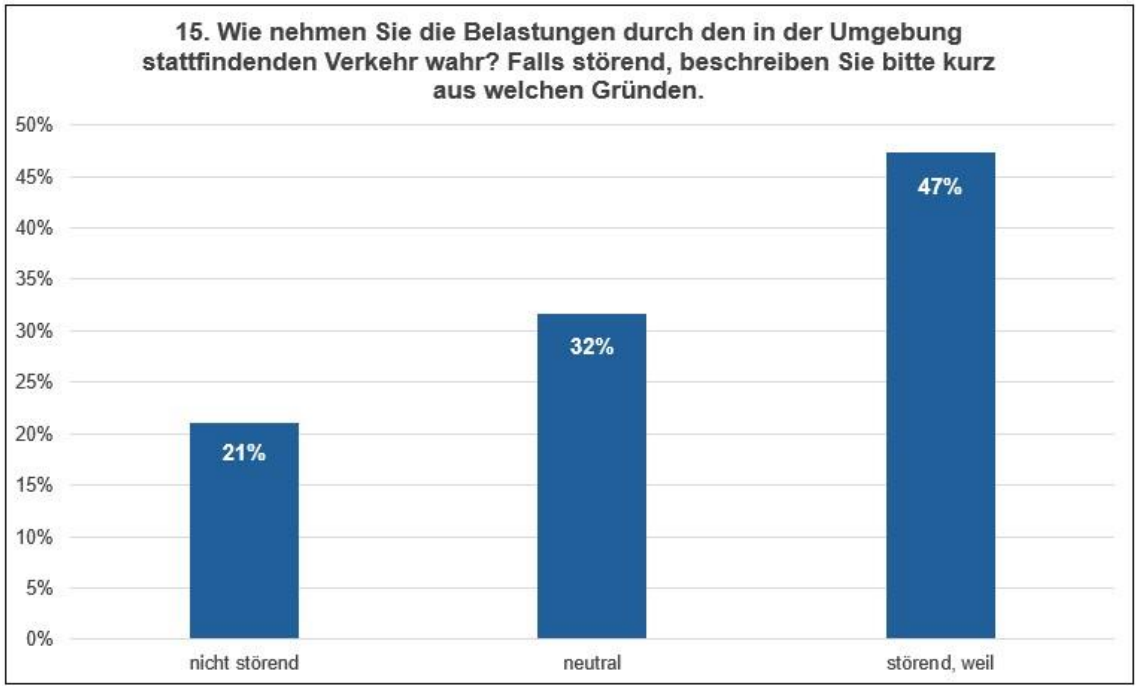
Begründungen, warum Prostitution störend empfunden wird:

- Wildpinkeln, aufgrund mangelnder öffentlicher Toiletten. Häufige nächtliche Ruhestörungen durch laute Motorgeräusche und Herumschreien.
- Die Prostituierten sind in Ordnung, aber manchmal beobachten wir Gewalt ggü. ihnen seitens ihrer Zuhälter. Die Freier aber sind laut, aggressiv und vermüllen das Umfeld.
- Direkte Sicht massiv störend, Klientel höchst fragwürdig
- Bringt mehr Unsicherheit
- Die Besucher der Antoniusstraße sind oft alkoholisiert. Es wird dadurch häufig Lärm gemacht und in die angrenzende Nikolausstraße uriniert. Das führt zu einer Geruchsbelästigung. Die Nikolausstraße wird als Zugang zur den Wohnungen oft genutzt, da rückseitig zum Büchel Garagen sind für das Auto bzw. für Fahrräder.
- abschaffen, nicht Familienfreundlich

14. Wie zufrieden sind Sie mit der Qualität der Mobilitätsangebote (ÖPNV, Sharing-Angebote etc.) in Ihrem näheren Umfeld? Welche Mobilitätsagebote nutzen Sie regelmäßig?

- Wir nutzen nur das eigene Auto 1x pro Woche für einen Großeinkauf.
- Fahrrad, Bus, Cambio, Fuß. Hohe Zufriedenheit und regelmäßige Nutzung.
- Fahrräder geht ja nicht mehr, das habe ich am meisten genutzt. Öpnv Anbindung ist gut aber Ausbaufähig (Busse sind sehr unzuverlässig)
- Busse, sehr gut
- sehr gut, Cambio
- Bus und Fahrrad
- Zufrieden. Direkte Busverbindungen in alle Richtungen. E Scooter vorhanden
- Regelmäßige Nutzung des ÖPNV (Bus) von der Haltestelle Bushof
- Sehr gut; Bus
- Gut
- Sehr gut.
- Selten per Bus
- Sehr gut; ÖPNV
- Bus
- Gute ÖPNV Anbindung

- Bin zufrieden mit dem Angebot. Nutze den Bus.
- Bus
- Bin zufrieden. Mache fast alles zu Fuß. Ich bin in die Innenstadt gezogen, um das Auto abschaffen zu können. Gelegentlich nehme ich den Bus (innerhalb von Aachen) oder den Zug (aus Aachen raus).

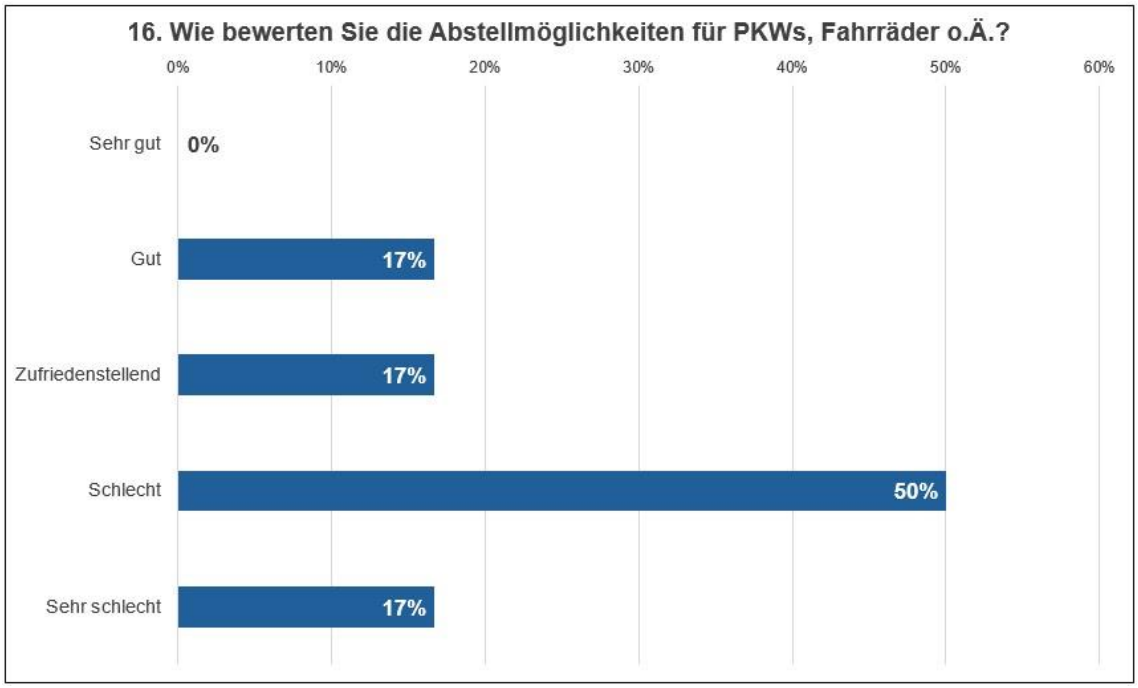


n=19

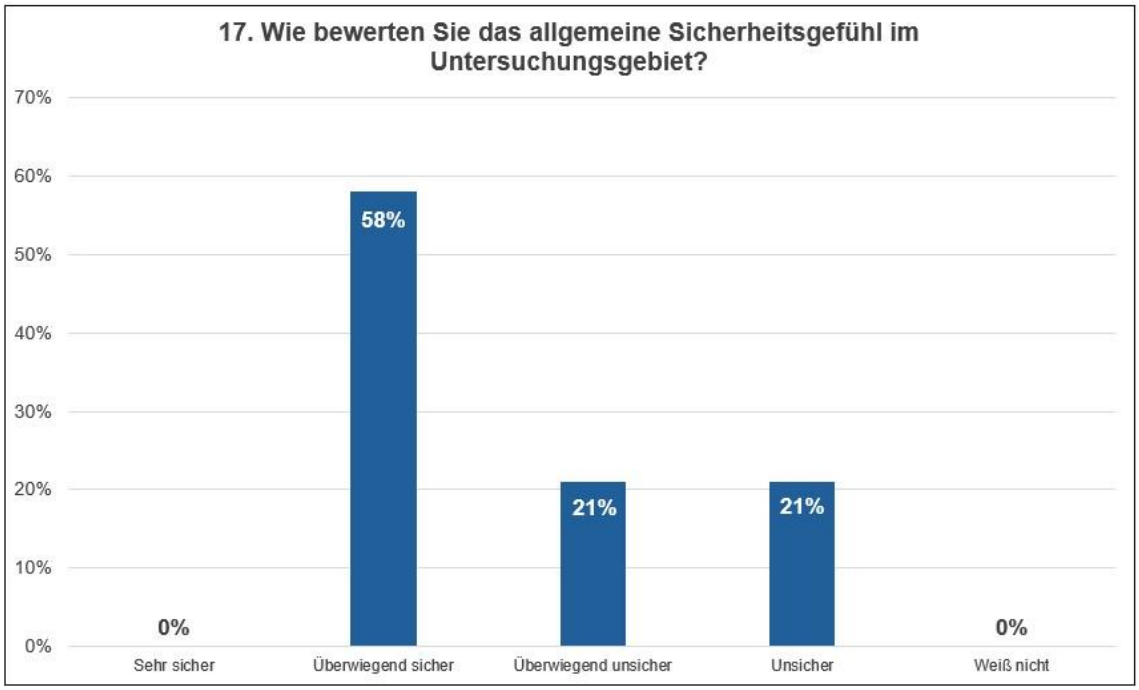
Begründungen, warum die Belastungen durch den in der Umgebung stattfindenden Verkehr als störend wahrgenommen werden:

- Zu viele Besucher, die die Straßen verstopfen, weil sie nicht wissen, wolang sie fahren dürfen und wolang nicht. Ich finde, in die Ursulinerstraße sollten nur Anwohner und Zulieferer fahren dürfen.
- einzelne extrem Lautstarke Motorgeräusche (Poserverkehr) und rechtswidirges Parken. Verkehrsschilder verschmälern den Gehweg, bis sogar Rollstuhlfarer nicht ausreichend Platz haben.
- siehe weiter oben. zum einen Verkehr aus der Umgebung Antoniusstraße, der nachts immer wieder mit aufheulendem Motor Runden durch die Innenstadt fährt. Zum anderen übermäßige Belastung der Altstadt mit Autos von nicht Anwohnern.
- Teils getuned, laute Musik aus den Autos vor allem abends, Abgase
- Im Sommer gibt es immer mal wieder Fahrer die recht laut sind.
- Im Altstadtquartier sind deutlich mehr fremd Fahrzeuge als Anwohnerfahrzeuge vorhanden, wodurch das Verkehrsaufkommen bei der geringen Parkplatz Anzahl unnötig hoch ist. Parkplatzsuche ist teilweise schwierig auf Grund von Autos ohne Anwohnerparkausweis. Da der Büchel keine Durchfahrtsstraße ist, sollte er nur für Anwohner zugänglich sein.
- Unnötiges hereinfahren in die Straße und anschließendes wenden. Bürgersteig zugeparkt.

- Skateboard und Rollerfahrer verursache Nachts durch das Fahren über Kopfsteinpflaster lärm und Autoposter rasen nachts durch die Innenstadt
- Störender Pkw-Verkehr: Ahnungslose, die von der Jülicher Straße kommend nur gerade aus fahren und dann beim Elisenbrunnen rechts abgeleitet werden, obwohl es das Büchel-Parkhaus nicht mehr gibt. Und gelegentlich (vor allem abends) Poser mit aufheulenden Motoren.



n=19



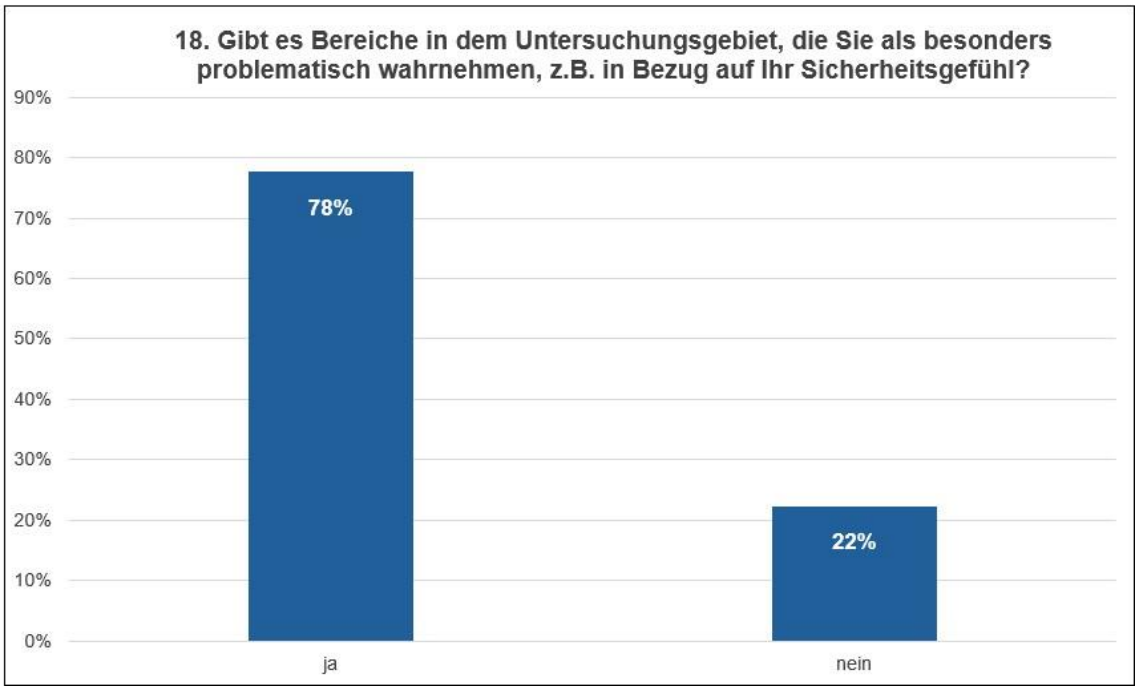
n=19

Begründungen für überwiegend sicheres allgemeines Sicherheitsgefühl:

- Manchmal erschreckt man sich vor Drogenabhängigen in Hauseingängen. Ansonsten ist nie etwas passiert.
- Selten mitten in der Nacht unangenehme Männer, die verbal übergriffig sind
- Es ist abends recht gut beleuchtet, die Wege
- Bisher keine schlechten Erfahrungen gemacht. Alle Anwohner ruhig und hilfsbereit. Teilweise betrunkene Obdachlose, die sich streiten
- Der östliche Randbereich zwischen Platz der Demokratie und Bushof halte ich nicht für sicher auf Grund der schlechten Einsehbarkeit des Bereichs.
- Fahrrad wurde schon mehrfach geklaut, betrunkene und verwirrte Menschen die einen nachts belästigen
- Tagsüber fühle ich mich sicher. Abends bin ich selten unterwegs.

Begründungen für (überwiegend) unsicheres allgemeines Sicherheitsgefühl:

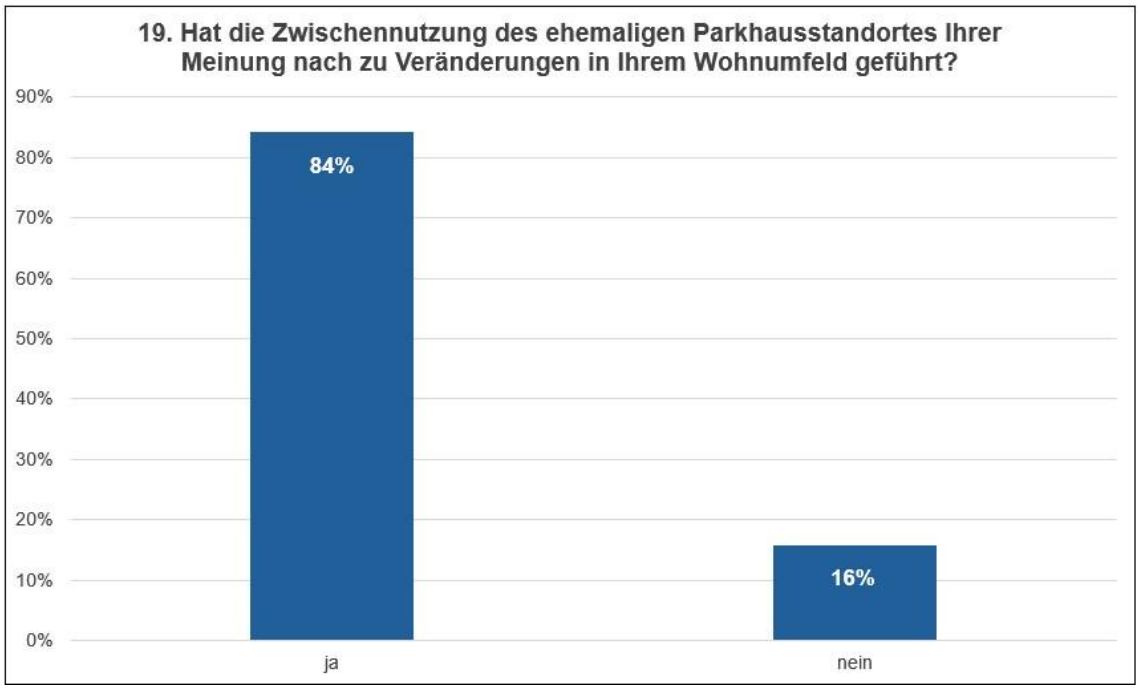
- Mediale Berichterstattung über Messerstecherei.
- aggressiv bettelnde Obdachlose, Drogenkriminalität, regelmäßige Gewalttaten, Einbrüche in Hausflur und Keller.
- Die Freier nachts im Umfeld der A. Strasse
- Einfluss von Antoniusstr. sorgt für Verunsicherung
- Täglich schreien Leute Tags und Nachts auf der Straße und jeden Morgen liegen Spritzen und ähnliches im Hauseingang. Dazu kommen einige Einbrüche
- Zwielichtige gestalten lauern rum



n=19

Beschreibungen als problematisch wahrgenommener Bereiche:

- Kreuzungsbereich Antoniusstraße. Insbesondere Abends bzw. Wochenendtage.
- Mefferdatis Ecke Antoniusstr. Bädersteig, untere Großkölnstr.
- Nikolaus- und Medferdatisstraße
- Nikolausstrasse, Kleinkölnstrasse, Mefferdatistrasse
- Die Seitenstraße bei dem ehemaligen Lustforlife. Da dieses Gebäude nicht wirklich eine Nutzungen hat und sich dort Abend ein paar mehr Männer aufhalten ist es doof da lang zu gehen.
- Bereich zwischen Mefferdatisstraße und Bushof
- Antoniusstr. und angebundene Straßen; Büchelgarten
- Es ist nicht hell genug in der Nacht. Es gibt wenige Straßenlampen.
- Rethelstraße- Ecke. am Büchel
- Kreuz Mefferdatisstraße und Antoniusstrße
- Nikolausstraße
- Spät am Abend/Nachts die Nikolausstraße.
- Antoniostrasse
- Die Antoniusstraße scheint ein rechtsfreier Raum zu sein.



n=19

Beschreibungen der Veränderungen durch die Zwischennutzung des ehemaligen Parkhausstandortes:

- Viele kulturelle Veranstaltungen sind dazu gekommen und werten das Viertel auf.
- Mehr kulturelle Veranstaltungen. Sauberere Luft. Angenehmer Aufenthaltsort (Picknick, Brettspiele, Sonnenbaden, Glühwein, Essen, etc.)

- Deutliche Aufwertung im Vergleich zur Parkhausnutzung. Jedoch auch wieder Ansiedlung von Konsum im neuen Park. Nutzung für Veranstaltungen (Weihnachtsdorf, etc.) hat die Umgebung aufgewertet, Grünfläche und Freiraum machen die Stadt angenehmer.
- Lebhafter, musikalischer, mehr Lebensqualität!
- es ist freundlicher und durchmischter geworden
- Es wirkt offener, und einladender man geht da wenn es warm hin um so Chevelard einfach nur aus zu ruhen oder zu Veranstaltungen die stattfinden.
- Weniger Verkehr
- Deutliche höhere Attraktivität des Bereichs, durch die Grünflächen und die Möglichkeiten für Veranstaltungen (siehe oben)
- Verbesserung der Lebensqualität, Verschönerung des Stadtbilds
- Ruhiger, viel mehr Leute und Veranstaltungen (im positiven Sinne!). Die Verkehrsberuhigung würde das noch drastisch erhöhen und den Büchel zu einem lebendigen Ort machen.
- Besser Ausblick, wenigere Luftverschmutzung und Geräusch
- Weniger tweaker auf dem Gelände
- Weniger Pkw-Verkehr.

2.11. Anschreiben Gewerbetreibende

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

An die Gewerbetreibenden
Im Altstadtquartier Büchel

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

31.01.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Gewerbetreibenden

Sehr geehrte Gewerbetreibende,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in dem räumlich groß gefassten Bereich der östlichen Innenstadt haben wir im Jahr 2023 die Gewerbetriebenden aufgerufen, sich in diesen städtebaulichen Erneuerungsprozess einzubringen und nach Ihren Sichtweisen und Zukunftsplänen gefragt. Womöglich hat Sie dieser Aufruf erreicht, und vielleicht haben Sie sich bereits in diesen Prozess eingebracht.

Parallel dazu hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Altstadtquartier Büchel durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist. Aufgrund der räumlichen Nähe und des unmittelbaren Lagebezugs Ihres Gewerbebetriebs zu den Aufwertungsmaßnahmen am Büchel prüfen wir den Einbezug dieser Immobilie in ein mögliches zukünftiges Sanierungsgebiet.

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Servicezeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Was muss ich machen?
Wir haben für Sie einen **Online-Fragebogen** vorbereitet. Bitte füllen Sie diesen bis zum **07.03.2025** für jeden ihrer in dem Untersuchungsgebiet liegenden Gewerbebetriebe (Übersichtsplan anbei) vollständig aus. Dies dauert ca. 10-15 Minuten. Im Fragebogen besteht auch die Möglichkeit, zu den vorläufigen Zielen der Sanierung Stellung zu nehmen.
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-WkmK4uQs

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 138 Baugesetzbuch zur Auskunft verpflichtet sind.
Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt.
Die Eigentümer*innen und Bewohner*innen befragen wir – dies zu Ihrer Information – parallel. Sollten Sie technische Schwierigkeiten haben, lieber eine Papierfassung erhalten oder ein direktes Gespräch wünschen, kontaktieren Sie uns gerne!

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren können und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. In diese Ziele kann sie teilweise als öffentliche Hand investieren, an einigen Stellen benötigt sie auch die Mitwirkung der Gewerbetreibenden. Ein geeignetes Instrument für dieses Miteinander kann ein städtebauliches Sanierungsverfahren sein. Das werden wir herausfinden.

Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

Einladung zur Informationsveranstaltung
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen.

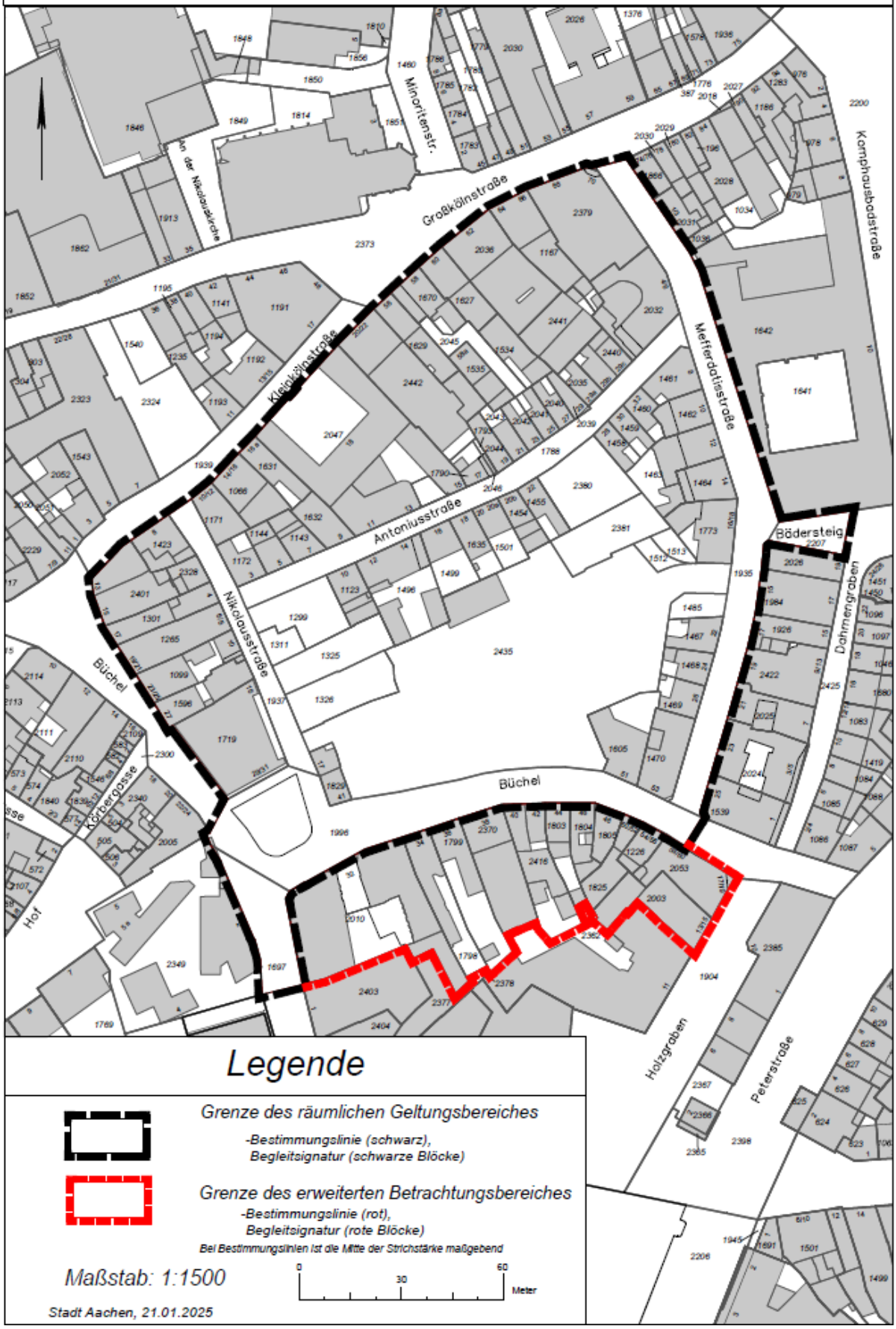
Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

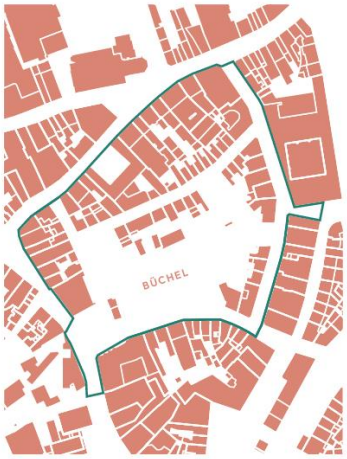
Nutzen Sie darüber hinaus bei Bedarf gerne auch das Angebot unserer **Quartiersarchitekten** zu einer kostenlosen Beratung unter ***buechel.smaa.studio*** oder sprechen Sie uns an!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB





Das Altstadtquartier Büchel steht vor einer großen Transformationsaufgabe. Hand in Hand entwickeln die Stadt Aachen und die städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) das Quartier – und möchten auch Sie ermutigen, mit der richtigen Investition in Ihre Immobilie bei der Aufwertung des Quartiers und der Stadtsanierung mitzuwirken.

Um Sie bei diesem Vorhaben zu unterstützen, stellen Ihnen die Quartiersarchitekten des Altstadtquartiers Büchel kostenfreie Beratungsleistungen zur Verfügung. Rechtliche Grundlage dafür ist die erneute vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in dem oben abgegrenzten Bereich. Mehr dazu unter: www.aachen.de/sanierung-buechel

s m a a · s t u d i o

Quartiersarchitekten Altstadtquartier Büchel
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen
Tim Scheuer · Felix Martin · Jan Philipp Alfes
0241 468 347 84 · buechel@smaa.studio

Sprechzeiten bei den Quartiersarchitekten
mittwochs 18–19 Uhr im Quartierscafé Meffé
Mefferdatisstraße 14, 52062 Aachen
und nach Terminvereinbarung via Telefon, E-Mail, oder online auf buechel.smaa.studio

Stadt Aachen · Projektteam Büchel
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Nils Jansen · 0241 432 61533
Michelle Wernerus-Asmus · 0241 432 6018
Sandra Brendt · 0241 432 6056
Ann-Kristin Bierotte · 0241 432 61534
sanierung@mail.aachen.de
www.aachen.de/sanierung-buechel

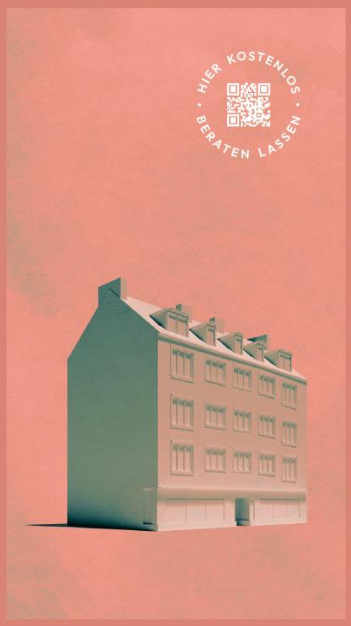
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16–18, 52062 Aachen
Antje Eickhoff · 0241 942 605 14
info@sega.ac · www.buechel-aachen.de

Impressum
Herausgeber, Satz, Layout, Illustrationen:
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen

Im Auftrag der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen SEGA

smaa·studio

In Kooperation mit der stadt aachen



Wir bieten kostenlose Umbauberatung:

B Ü C H E L B A U E N !

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

In den Beschlüssen des Rats der Stadt Aachen über das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet Innenstadt vom 08.06.2022 und des Planungsausschusses über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen vom 20.06.2024 werden unter anderem die folgenden Ziele benannt:

1. **Klimaschutz und Anpassung an die Klimawandelfolgen**
2. **Aufwertung öffentlicher Räume Schaffung von Freiräumen**
3. **Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie Dienstleistung, kultureller Nutzungen**
4. **Sicherung der Wohnfunktion**
5. **Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration**
6. **Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen Prostitution und Wohnen**
7. **Nachverdichtung und Anpassung der Bauhöhen**

Mit einer erfolgreichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden Missstände behoben und die Lage nachhaltig aufgewertet. Als Bauherr*innen im Sanierungsgebiet können Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von verbesserten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden Bauvorhaben und der Grundstücksverkehr unter sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

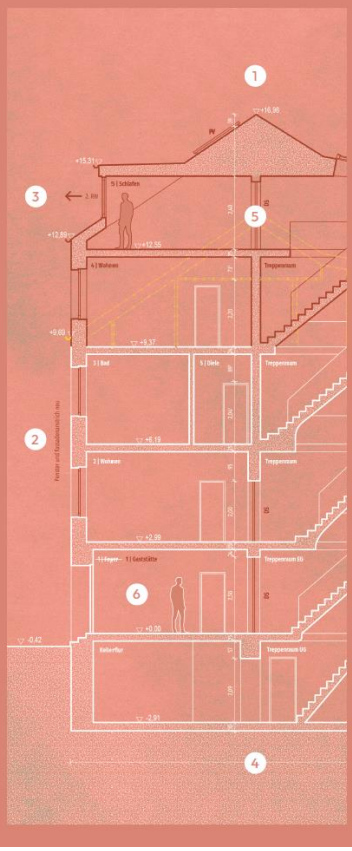
BERATUNG BEI IHREN QUARTIERSARCHITEKTEN

Bauherr*innen im Altstadtquartier Büchel erhalten eine kostenlose und unverbindliche Beratung für bauliche Investitionen im Sinne der nebenstehenden Sanierungsziele. Als Quartiersarchitekten von **smaa Studio für Architektur** unterstützen wir Sie bei folgenden Fragen:

1. **Förderung**
   Zuschüsse, Festbeträge, Förderkredite
2. **Gestaltung**
   Form, Materialität, Farbe
3. **Bauordnungsrecht**
   Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.
4. **Bauplanungsrecht**
   Grundstücksbelastungen, etc.
5. **Neubau, Umbau, Sanierung**
   Aufstockung, Ausbau, Baulückenschluss, etc.
6. **Nutzungskonzepte, Ideenfindung**
   Unterstützung bei der Suche von Nutzer*innen

Sprechen Sie uns gerne frühzeitig an, wenn Sie Veränderungen an Ihrer Immobilie planen! Um Ihnen eine möglichst reibungslose Baumaßnahme zu ermöglichen, unterstützen wir Sie gerne bereits bei der Ideenfindung und helfen Ihnen bei der Suche nach den richtigen Ansprechpartner*innen.

Wir sind telefonisch, per Mail, online oder während unserer Sprechzeiten im Quartierscafé für Sie zu erreichen (siehe Flyerrückseite). Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besuch!



2.12. Anschreiben Gewerbetreibende erweiterter Betrachtungsbereich

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

An die Gewerbetreibenden
Im Altstadtquartier Büchel

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

31.01.2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Gewerbetreibenden

Sehr geehrte Gewerbetreibende,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in dem räumlich groß gefassten Bereich der östlichen Innenstadt haben wir im Jahr 2023 die Gewerbetriebenden aufgerufen, sich in diesen städtebaulichen Erneuerungsprozess einzubringen und nach Ihren Sichtweisen und Zukunftsplänen gefragt. Womöglich hat Sie dieser Aufruf erreicht, und vielleicht haben Sie sich bereits in diesen Prozess eingebracht.

Parallel dazu hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Um den zu ermitteln, führt die Stadt Aachen vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Altstadtquartier Büchel durch. Danach wissen wir, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch erforderlich ist. Aufgrund der räumlichen Nähe und des unmittelbaren Lagebezugs Ihres Gewerbebetriebs zu den Aufwertungsmaßnahmen am Büchel prüfen wir den Einbezug dieser Immobilie in ein mögliches zukünftiges Sanierungsgebiet.

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Servicezeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Für die Prüfung brauchen wir Ihre Mitwirkung und bitten Sie, den **Online-Fragebogen auszufüllen** und möchten Sie herzlich zu einer **Öffentlichkeitsveranstaltung** einladen.

Einen Überblick über die Prozesse erhalten Sie zur östlichen Innenstadt auf ***www.aachen.de/innenstadt-ost*** sowie zum Altstadtquartier Büchel unter ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf der Projektseite der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Was muss ich machen?
Wir haben für Sie einen **Online-Fragebogen** vorbereitet. Bitte füllen Sie diesen bis zum **07.03.2025** für jeden ihrer in dem Untersuchungsgebiet liegenden Gewerbebetriebe (Übersichtsplan anbei) vollständig aus. Dies dauert ca. 10-15 Minuten. Im Fragebogen besteht auch die Möglichkeit, zu den vorläufigen Zielen der Sanierung Stellung zu nehmen.
Der Fragebogen ist unter dem **folgenden QR-Code / Link** zum bequemen Ausfüllen am PC oder am Mobilgerät hinterlegt:

https://beteiligung.nrw.de/k/-WkmK4uQs

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 138 Baugesetzbuch zur Auskunft verpflichtet sind.
Die Antworten werden gemäß den geltenden Datenschutzanforderungen vertraulich behandelt.
Die Eigentümer*innen und Bewohner*innen befragen wir – dies zu Ihrer Information – parallel. Sollten Sie technische Schwierigkeiten haben, lieber eine Papierfassung erhalten oder ein direktes Gespräch wünschen, kontaktieren Sie uns gerne!

Was sind die rechtlichen Hintergründe?
Die im Jahr 2022 beschlossene Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel – eine Änderungssatzung der schon länger bestehenden Sanierungssatzung Innenstadt – wurde in einem Urteil im April 2024 vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt. Da die Stadt Aachen die Revision dieses Urteils anstrebt, ist es noch nicht rechtskräftig. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 vorsorglich die erneute Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.

Was habe ich / haben wir davon?
Die Stadt Aachen möchte mit der Planung erreichen, dass das Altstadtquartier Büchel wieder in eine stabile Lage kommt. Das heißt, dass die Gebäude gut genutzt sind, ein guter Wohnungsmix für die Altstadt vorliegt, dass Prostitution, allgemeines Gewerbe und Wohnen zusammen funktionieren können und dass die Stadt angesichts der sich abzeichnenden klimatischen Veränderungen eine bessere Grünraumversorgung hat. In diese Ziele kann sie teilweise als öffentliche Hand investieren, an einigen Stellen benötigt sie auch die Mitwirkung der Gewerbetreibenden. Ein geeignetes Instrument für dieses Miteinander kann ein städtebauliches Sanierungsverfahren sein. Das werden wir herausfinden.

Wie geht es weiter?
Die Ergebnisse der Befragung fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein, die im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden sollen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Rat der Stadt darüber, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt und eine Sanierungssatzung erlassen werden soll.

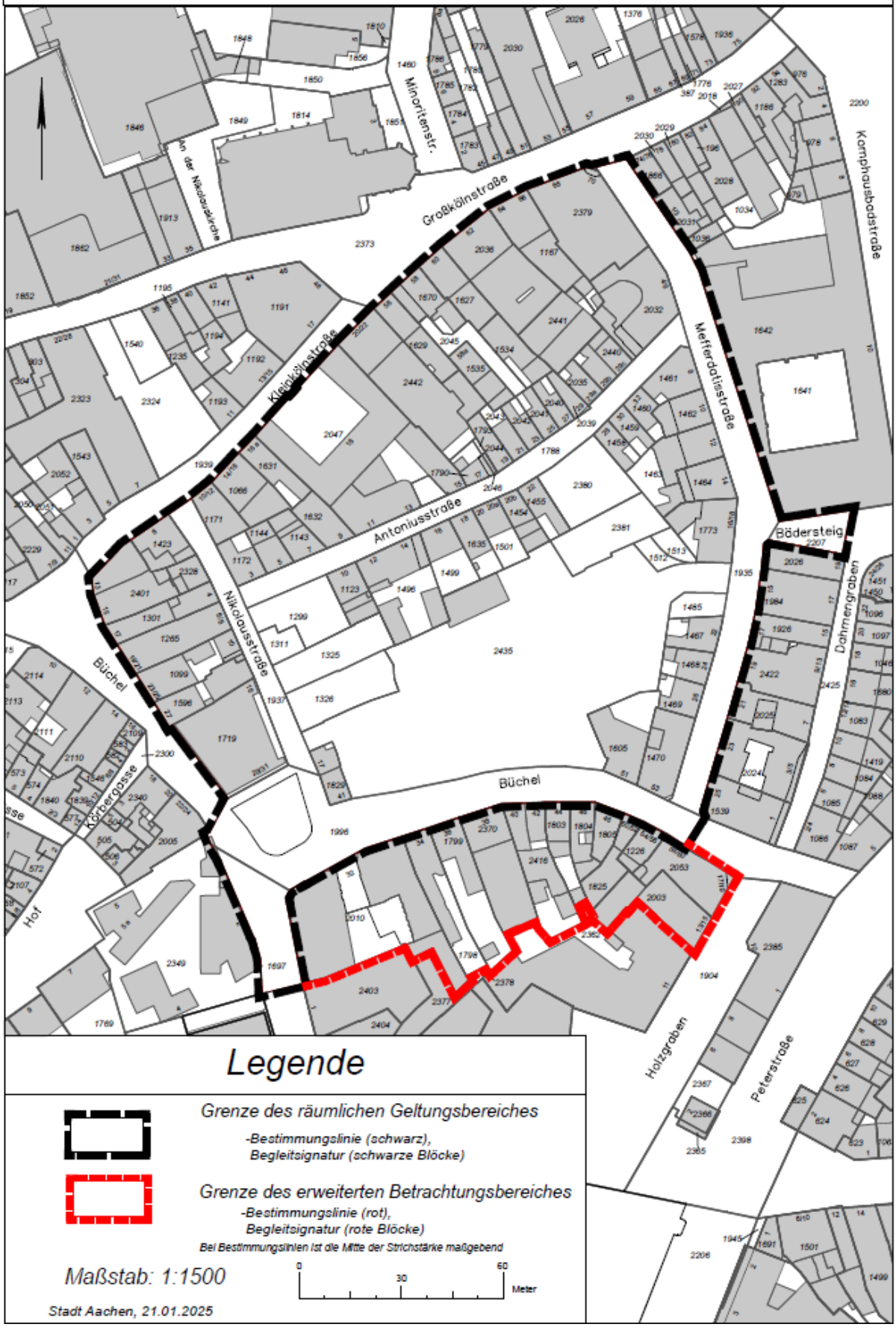
Einladung zur Informationsveranstaltung
Über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können Sie sich im Rahmen einer **öffentlichen Veranstaltung am 25. Februar 2025** informieren. Sie findet von **18.30 bis 20.00 Uhr im Forum der Volkshochschule Aachen (Raum 241) in der Peterstraße 21-25 in 52062 Aachen**, statt. In der Veranstaltung stellen sich die unterschiedlichen Akteure des Sanierungsprozesses vor und beantworten gerne Ihre Fragen. Wir würden uns also freuen, Sie am 25. Februar begrüßen zu dürfen.

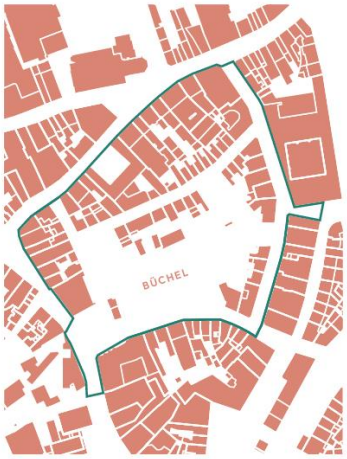
Nutzen Sie darüber hinaus bei Bedarf gerne auch das Angebot unserer **Quartiersarchitekten** zu einer kostenlosen Beratung unter ***buechel.smaa.studio*** oder sprechen Sie uns an!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB





Das Altstadtquartier Büchel steht vor einer großen Transformationsaufgabe. Hand in Hand entwickeln die Stadt Aachen und die städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) das Quartier – und möchten auch Sie ermutigen, mit der richtigen Investition in Ihre Immobilie bei der Aufwertung des Quartiers und der Stadtsanierung mitzuwirken.

Um Sie bei diesem Vorhaben zu unterstützen, stellen Ihnen die Quartiersarchitekten des Altstadtquartiers Büchel kostenfreie Beratungsleistungen zur Verfügung. Rechtliche Grundlage dafür ist die erneute vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in dem oben abgegrenzten Bereich. Mehr dazu unter: www.aachen.de/sanierung-buechel

s m a a · s t u d i o

Quartiersarchitekten Altstadtquartier Büchel
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen
Tim Scheuer · Felix Martin · Jan Philipp Alfes
0241 468 347 84 · buechel@smaa.studio

Sprechzeiten bei den Quartiersarchitekten
mittwochs 18-19 Uhr im Quartierscafé Meffé
Mefferdatisstraße 14, 52062 Aachen
und nach Terminvereinbarung via Telefon, E-Mail, oder online auf buechel.smaa.studio

Stadt Aachen · Projektteam Büchel
Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen
Nils Jansen · 0241 432 61533
Michelle Wernerus-Asmus · 0241 432 6018
Sandra Brendt · 0241 432 6056
Ann-Kristin Bierotte · 0241 432 61534
sanierung@mail.aachen.de
www.aachen.de/sanierung-buechel

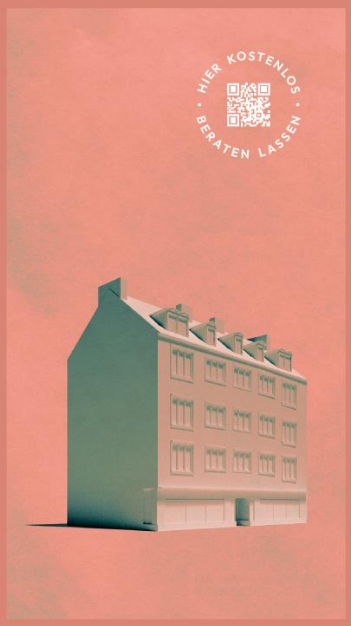
Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16–18, 52062 Aachen
Antje Eickhoff · 0241 942 605 14
info@sega.ac · www.buechel-aachen.de

Impressum
Herausgeber, Satz, Layout, Illustrationen:
smaa Studio für Architektur
Heinzenstraße 15, 52062 Aachen

Im Auftrag der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen SEGA

smaa·studio

In Kooperation mit der stadt aachen



Wir bieten kostenlose Umbauberatung:

B Ü C H E L B A U E N !

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

In den Beschlüssen des Rats der Stadt Aachen über das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet Innenstadt vom 08.06.2022 und des Planungsausschusses über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen vom 20.06.2024 werden unter anderem die folgenden Ziele benannt:

1. **Klimaschutz und Anpassung an die Klimawandelfolgen**
2. **Aufwertung öffentlicher Räume Schaffung von Freiräumen**
3. **Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie Dienstleistung, kultureller Nutzungen**
4. **Sicherung der Wohnfunktion**
5. **Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration**
6. **Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen Prostitution und Wohnen**
7. **Nachverdichtung und Anpassung der Bauhöhen**

Mit einer erfolgreichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden Missstände behoben und die Lage nachhaltig aufgewertet. Als Bauherr*innen im Sanierungsgebiet können Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von verbesserten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden Bauvorhaben und der Grundstücksverkehr unter sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

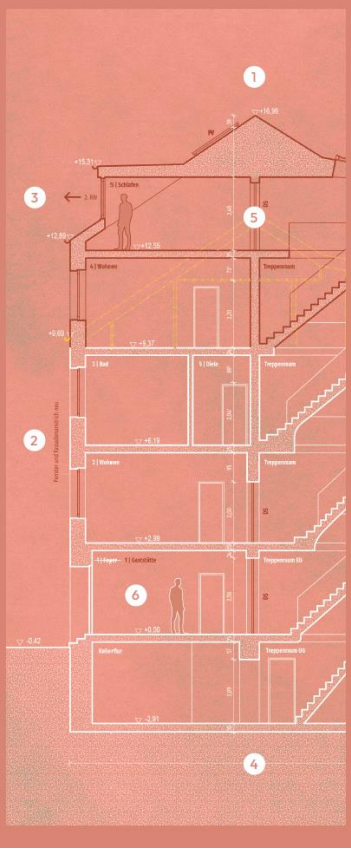
BERATUNG BEI IHREN QUARTIERSARCHITEKTEN

Bauherr*innen im Altstadtquartier Büchel erhalten eine kostenlose und unverbindliche Beratung für bauliche Investitionen im Sinne der nebenstehenden Sanierungsziele. Als Quartiersarchitekten von **smaa Studio für Architektur** unterstützen wir Sie bei folgenden Fragen:

1. **Förderung**
   Zuschüsse, Festbeträge, Förderkredite
2. **Gestaltung**
   Form, Materialität, Farbe
3. **Bauordnungsrecht**
   Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.
4. **Bauplanungsrecht**
   Grundstücksbelastungen, etc.
5. **Neubau, Umbau, Sanierung**
   Aufstockung, Ausbau, Baulückenschluss, etc.
6. **Nutzungskonzepte, Ideenfindung**
   Unterstützung bei der Suche von Nutzer*innen

Sprechen Sie uns gerne frühzeitig an, wenn Sie Veränderungen an Ihrer Immobilie planen! Um Ihnen eine möglichst reibungslose Baumaßnahme zu ermöglichen, unterstützen wir Sie gerne bereits bei der Ideenfindung und helfen Ihnen bei der Suche nach den richtigen Ansprechpartner*innen.

Wir sind telefonisch, per Mail, online oder während unserer Sprechzeiten im Quartierscafé für Sie zu erreichen (siehe Flyerrückseite). Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Ihren Besuch!



2.13. Fragebogen Gewerbetreibende-Befragung

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel – Befragung der Gewerbetreibenden

Füllen Sie bitte, wie im Anschreiben erläutert, den folgenden Fragebogen aus. Die Beantwortung der Fragen wird ca. 10 bis 15 Minuten in Anspruch nehmen. Wenn Sie mehrere Betriebe im Untersuchungsgebiet besitzen, füllen Sie für jeden den Fragebogen bitte erneut aus. Es reicht aus, wenn Sie Ihre Kontaktdaten nur bei einem Objekt angeben.

Vielen Dank!

Falls Sie Fragen oder Anregungen haben, wenden Sie sich an:

buechel@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/sanierung-buechel

Allgemeine Angaben

1. Angaben zu der Betriebsstätte

Name des Betriebes: .....

Straße, Haus-Nr.: .....

Lage der Betriebsstätte im Gebäude:

☐ Gesamtes Gebäude | Stockwerk: ☐ UG | ☐ EG | ☐ 1. OG | ☐ 2. OG | ☐ 3. OG | ☐ 4. OG | ☐ 5. OG | ☐ 6. OG

2. Welcher Branche ordnen Sie Ihren Betrieb zu?

☐ Gastronomie ☐ Hotellerie ☐ Einzelhandel ☐ Sport-/Freizeiteinrichtung
☐ Dienstleistung ☐ Prostitution ☐ Soziales, Bildung und Kultur ☐ Wohnen
☐ Garage

3. Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Betriebsfläche

_____ m²

1

Verkehrliche Anbindung Betriebs- und Geschäftsgebäude

4. Wie zufrieden sind Sie mit der verkehrlichen Anbindung?

	Sehr zufrieden	Eher zufrieden	Teils / teils	Eher unzufrieden	Sehr unzufrieden
Anbindung mit dem Pkw	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung mit dem ÖPNV	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze für Kund*innen und Mitarbeiter*innen	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit von E-Ladeinfrastruktur	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit von Abstellplätzen für Fahrräder für Kund*innen und Mitarbeiter*innen	☐	☐	☐	☐	☐

Zustand der Betriebsstätte

5. Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand Ihrer Betriebsstätte bzw. des Hauptgebäudes?

☐ **Sehr guter Zustand** (Neubau/neubaugleich oder vollständige Sanierung/Modernisierung)

☐ **Eher guter Zustand** (Gebäude gepflegt, weitreichende, aber keine vollständige Sanierung/Modernisierung)

☐ **Mäßiger Zustand** (Bislang nur punktuelle/anlassbezogene Sanierungen/Modernisierungen)

☐ **Eher schlechter Zustand** (Gebäude kaum modernisiert, Instandhaltungsstau und Schäden sind offensichtlich)

☐ **Sehr schlechter Zustand** (keine Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt, sichtbare Schäden)

Falls Mängel vorhanden sind, beschreiben Sie diese bitte kurz:

.....

.....

6. Bestehen Probleme hinsichtlich der Zugänglichkeit/ Anfahrbarkeit des Grundstückes bei der Anlieferung von Waren?

☐ Ja, und zwar folgende: .....

☐ Nein

7. Wie beurteilen Sie die folgenden Aspekte in Bezug auf die Betriebsstätte/ das Hauptgebäude?

	Sehr gut	Gut	Teils/teils	Schlecht	Sehr schlecht
Zugang zur Betriebsstätte in Bezug auf Barrieren (z.B. Schwellen und Treppenstufen)	☐	☐	☐	☐	☐
Belüftung der Räumlichkeiten (über Fenster und Lüftungsanlagen)	☐	☐	☐	☐	☐
Belichtung der Räumlichkeiten durch Fenster (ohne Abstellkammer)	☐	☐	☐	☐	☐
Schutz vor Hitze (z.B. durch Klimaanlagen oder Beschattung, Isolierung)	☐	☐	☐	☐	☐

8. Sonstige Angaben zum Zustand der Betriebsstätte/ zum Hauptgebäude, die Sie gerne mitteilen möchten:

.....

Angaben zum Mietverhältnis

9. Sind Sie/ Ihr Unternehmen Eigentümer*in oder Mieter*in/ Pächter*in der Betriebsstätte?

☐ Eigentümer*in ☐ Mieter*in/ Pächter*in

Geschäftsentwicklung

10. Wie lange ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?

☐ Bis zu 5 Jahre ☐ 5-10 Jahre ☐ > 10 Jahre

11. Welche Veränderungen sind innerhalb des Betriebs in den nächsten 5 Jahren geplant?

Mehrfachnennungen möglich

☐ Verlagerung innerhalb der Stadt ☐ Verlagerung in eine andere Gemeinde/Stadt

☐ bauliche Sanierung des/der Gebäude/s

☐ Betriebserweiterung ☐ Betriebsverkleinerung

☐ Schaffung von Stellplätzen

☐ Betriebsaufgabe ☐ Betriebsübergabe

☐ Keine ☐ Sonstige, und zwar.....

12. Ist eine Sanierung/Modernisierung der Geschäfts-/Betriebsräume in den nächsten 5 Jahren geplant? Wenn ja, welche? (z.B. Erneuerung Schaufenster, Türen, Böden, Verbesserung des Hitzeschutzes durch Dämmung, Beschattungsanlagen, Klimaanlagen) (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Nein

☐ Sanierungs- und Umbaumaßnahmen geringen Umfangs, und zwar .....

☐ grundlegende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und zwar .....

Angaben zur Person

13. Füllen Sie hier bitte Angaben zu Ihrer Person bzw. dem Unternehmen aus.

Ihr Name, Vorname: .....

Ihre E-Mail Adresse: .....

Ihre Funktion im Unternehmen: ☐ Mitarbeiter*in ☐ Geschäftsführer*in/Prokurist*in

14. Wer ist Betriebs-/ Geschäftsinhaber?

☐ Privatperson ☐ Juristische Person

Vorläufige Sanierungsziele und Mitwirkungsbereitschaft

15. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele?

	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Sehr unwichtig
Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen	☐	☐	☐	☐
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds	☐	☐	☐	☐
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Wohnfunktion	☐	☐	☐	☐
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration	☐	☐	☐	☐
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)	☐	☐	☐	☐
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken	☐	☐	☐	☐

16. Können Sie sich vorstellen, bei einer potentiellen Sanierungsmaßnahme mit Maßnahmen in Ihrem Betrieb mitzuwirken? (z.B. Umbauten etc.)

☐ Ja

☐ Nein

☐ Vielleicht, nach zusätzlicher Beratung und/ oder wenn Fördermittel vorhanden sind

17. Möchten Sie an der im Anschreiben genannten Informationsveranstaltung am 25.02.2025 teilnehmen?

☐ Ja

☐ Nein

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

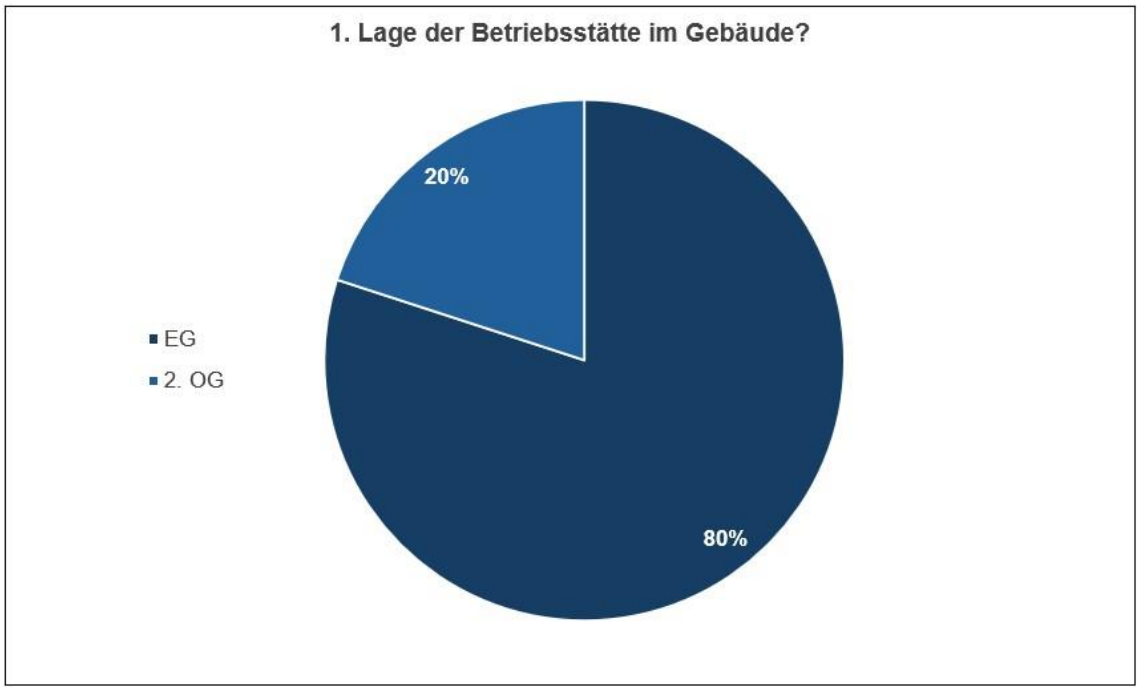
Hinweis zum Datenschutz

Nach § 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 4 BauGB dürfen die erhobenen Daten von der Stadt Aachen nur zu Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bzw. zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen verwendet werden. Sie darf die erhobenen Daten nur an einen nach § 157 BauGB Beauftragten oder eine höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierungsmaßnahme erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Sanierungssatzung oder Aufgabe der Entwicklungsabsicht durch die Stadt Aachen sind die Daten zu löschen.

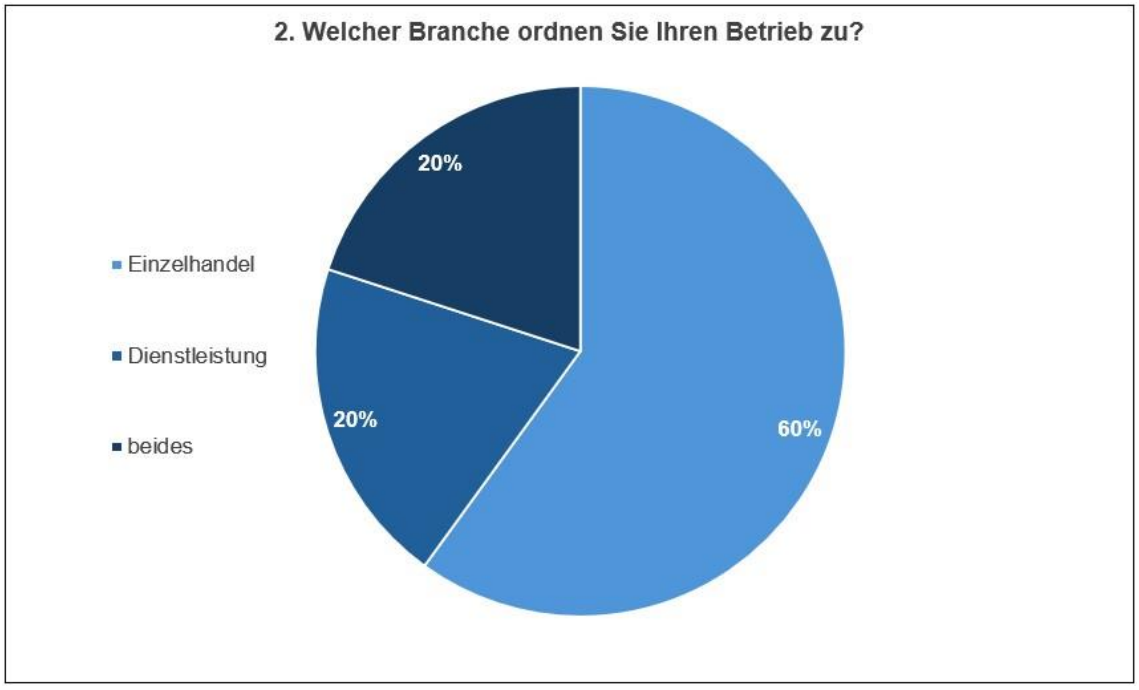
2.14. Ergebnisse Gewerbetreibende-Befragung

Überblick:

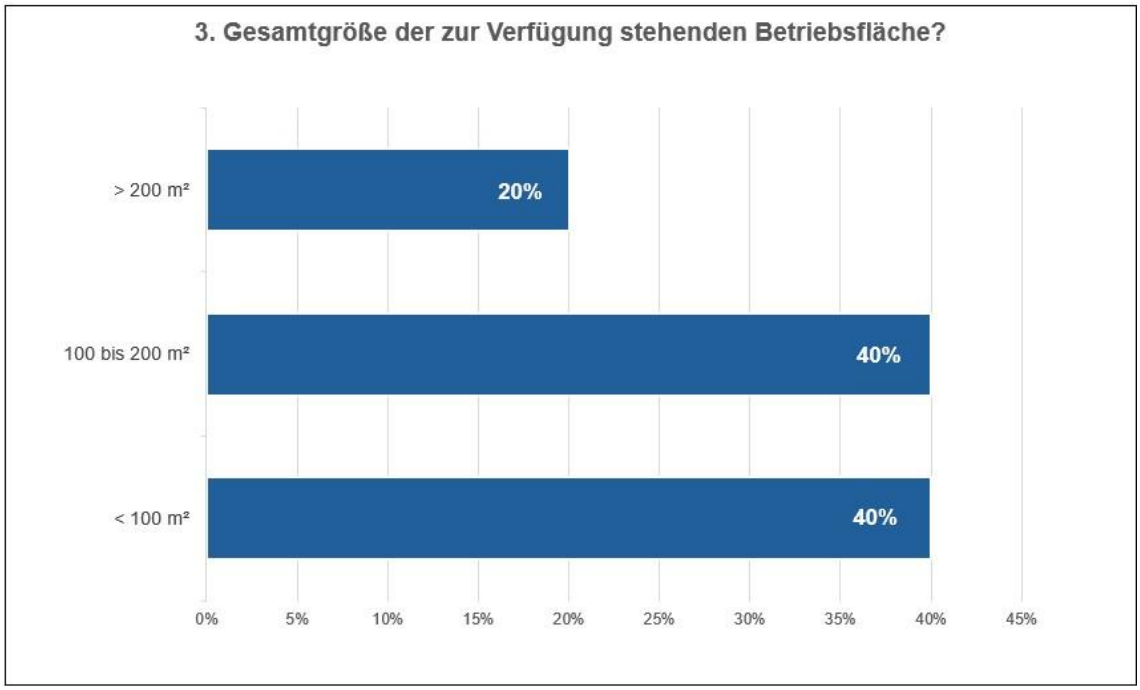
- Durchführung vom 31.01.2025 – 07.03.2025
- Digital über Beteiligung.NRW, auf Anfrage postalisch
- 5 Teilnehmende an Befragung (ausschließlich digital)
- Angeschriebene Gewerbetreibende: 55
- Rücklaufquote: 9,1 %



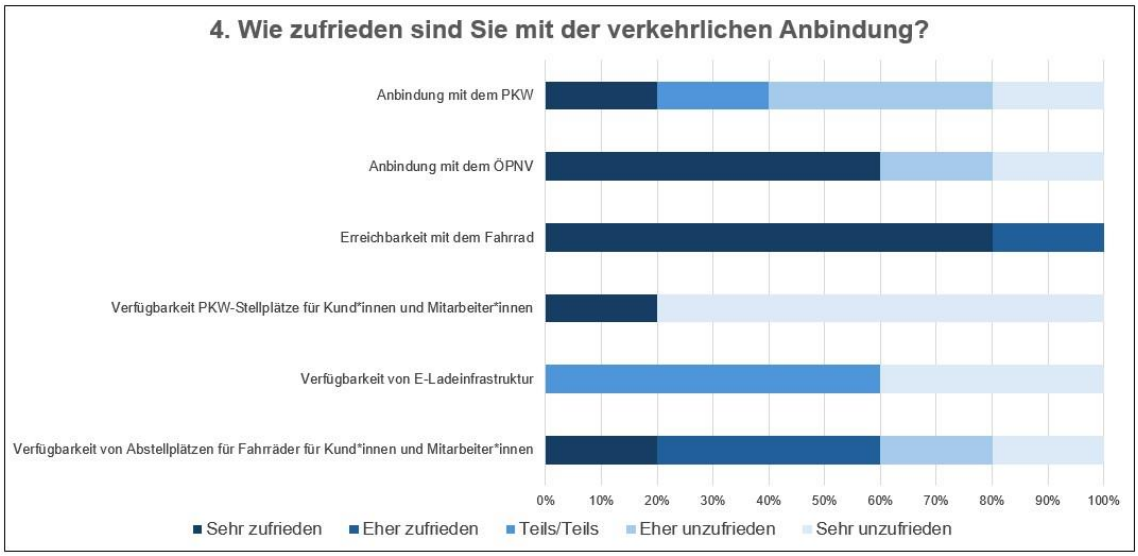
n=5



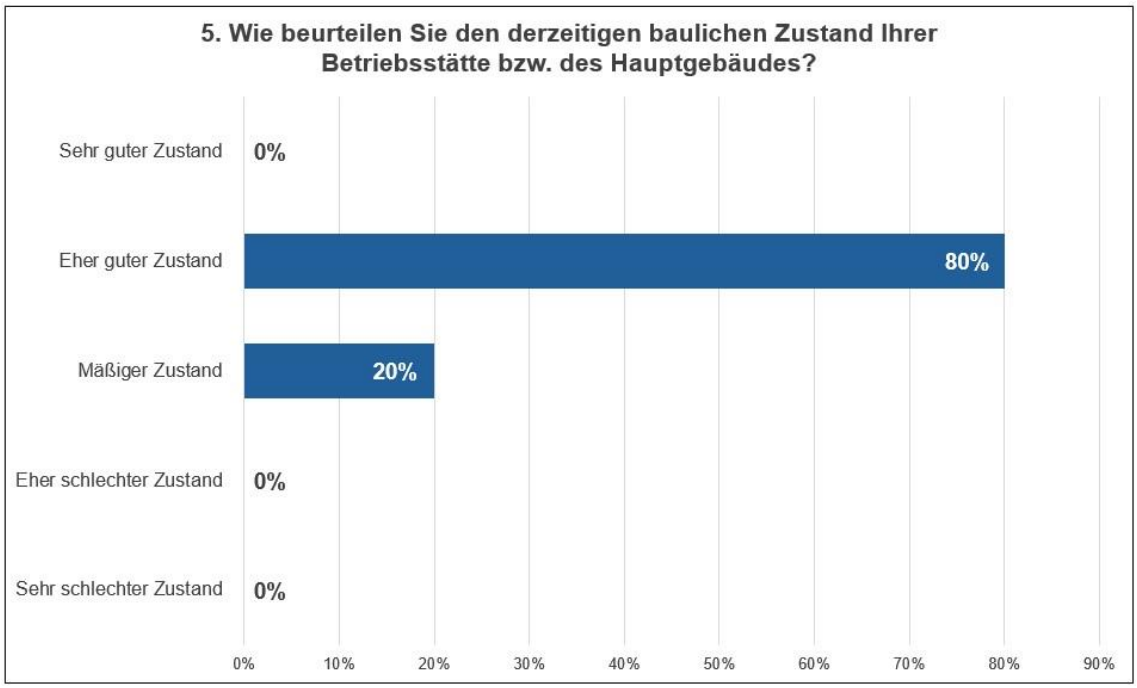
n=5


3. Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Betriebsfläche?
> 200 m²
20%
100 bis 200 m²
40%
< 100 m²
40%
0%
5%
10%
15%
20%
25%
30%
35%
40%
45%

n=5


4. Wie zufrieden sind Sie mit der verkehrlichen Anbindung?
Anbindung mit dem PKW
Anbindung mit dem ÖPNV
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
Verfügbarkeit PKW-Stellplätze für Kund*innen und Mitarbeiter*innen
Verfügbarkeit von E-Ladeinfrastruktur
Verfügbarkeit von Abstellplätzen für Fahrräder für Kund*innen und Mitarbeiter*innen
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Sehr zufrieden
Eher zufrieden
Teils/Teils
Eher unzufrieden
Sehr unzufrieden

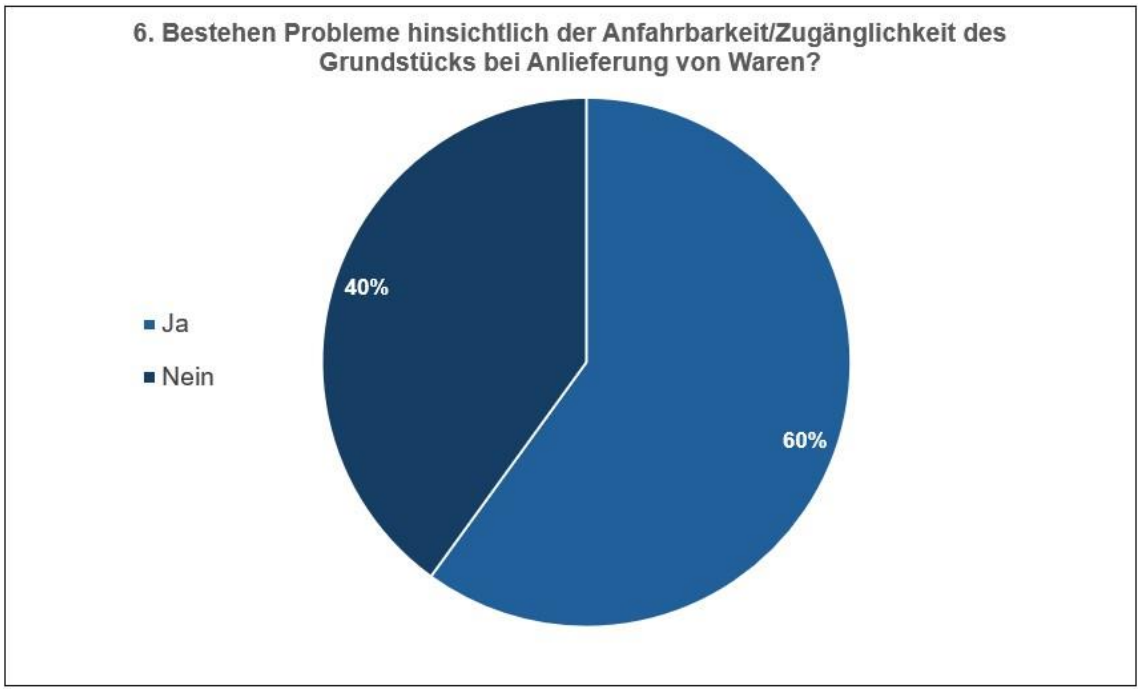
n=5



n=5

Beschreibung mäßiger Zustand:

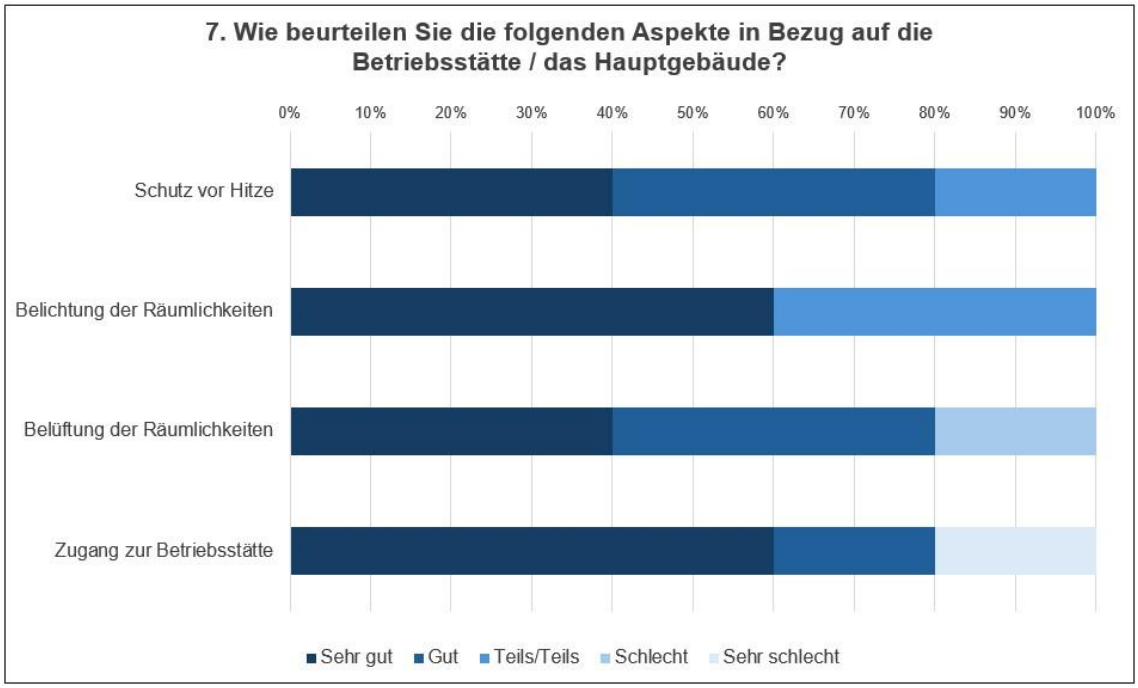
- Alte Rohre für Wasser, unsaniertes Kellerabteil, welches auch dem Brandschutz nicht gerecht werden würde. Überdachter Bereich, welcher eher als Taubenbehausung missbraucht wird als angenehme Luftzufuhr



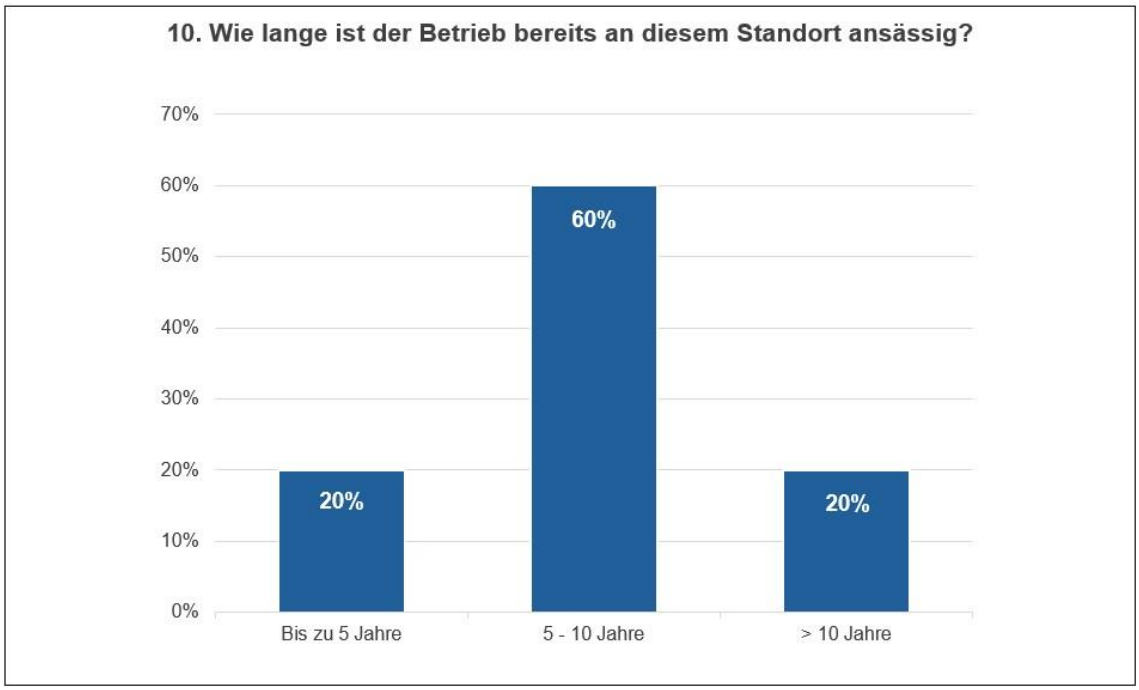
n=5

Begründung für Probleme bei Zugänglichkeit/ Anfahrbarkeit des Grundstückes bei der Anlieferung von Waren:

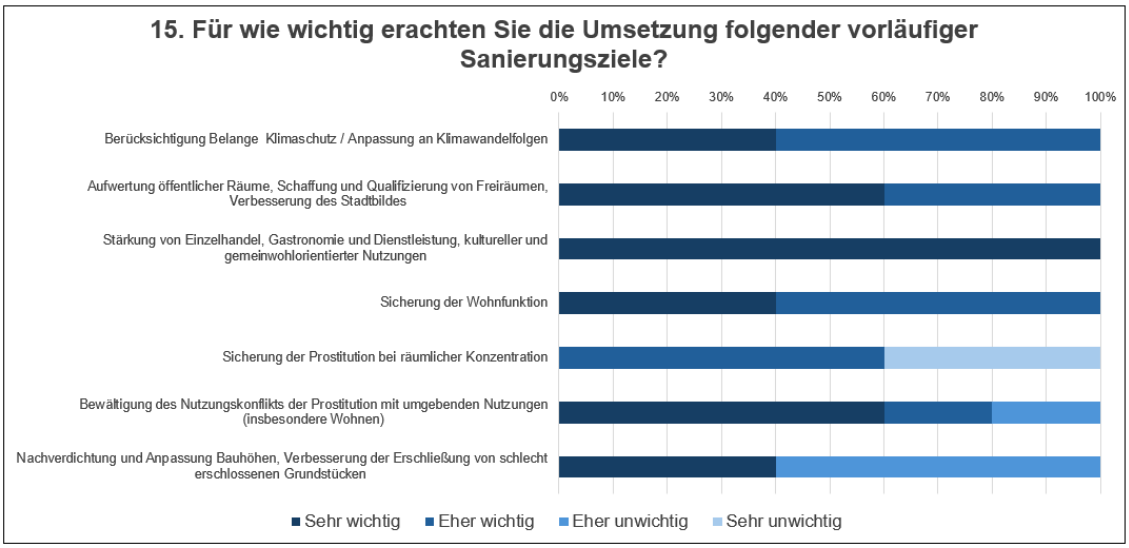
- 1. Es beschweren sich jeden Tag Kunden, wieso es in Aachen so wenig Parkmöglichkeiten gibt. Dies ist in Aachen neben der Schließung vieler Einzelhandelsflächen das größte Problem 2. Die Ladezonen sind permanent durch parkende Fahrzeuge aufgrund zu weniger Parkflächen blockiert. Die Anlieferung ist somit mit vielen Schikanen verbunden. Das Ordnungsamt ist uneinsichtig es gibt immer wieder Diskussionen wenn wir aus den bereits aufgezählten Gründen auf dem Gehweg zum entladen halten müssen (ohne andere Verkehrsteilnehmer zu behindern) obwohl wir es aus der Not heraus machen müssen. Ohne Ware kein Geschäftsbetrieb und keine Existenz.
- keine Möglichkeit für Lieferdienste ordnungsgemäß zu halten und zu entladen, keine Parkmöglichkeiten für Kunden zur Warenabholung
- Das Ordnungsamt ist oft zu pingelig: 3 Kurzzeitparkplätze in unserem Bereich sind für die vielen Gewerbetreibenden und Paketdienste sehr knapp – da kann man beim Anliefern auch schon mal ein Auge zudrücken!



n=5


10. Wie lange ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
20%
60%
20%
Bis zu 5 Jahre
5 - 10 Jahre
> 10 Jahre

n=5


15. Für wie wichtig erachten Sie die Umsetzung folgender vorläufiger Sanierungsziele?
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
Berücksichtigung Belange Klimaschutz / Anpassung an Klimawandelfolgen
Aufwertung öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbildes
Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
Sicherung der Wohnfunktion
Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken
Sehr wichtig
Eher wichtig
Eher unwichtig
Sehr unwichtig

n=5

2.15. Anschreiben Träger öffentlicher Belange

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61/503 – 52058 Aachen

An die Träger öffentlicher Belange
für das Altstadtquartier Büchel
in Aachen

Frau Bierotte, Herr Jansen

Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße 20
Tel.: +49 241 432-61534 (Frau Bierotte)
Tel: +49 241 432-61533 (Herr Jansen)
buechel@mail.aachen.de

www.aachen.de/sanierung-buechel

03.02.2025

...

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel" – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen,

das Altstadtquartier Büchel hat schon heute eine zentrale Rolle bei der wirtschaftlich und sozial gedeihlichen Entwicklung der Aachener Innenstadt. Darum hat die Stadt Aachen das Gebiet zwischen Büchel, Kleinkölnstraße und Meffardartisstraße in den vergangenen Jahren grundlegend überplant. Der Abriss des Parkhauses und die anschließende Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche stellen bereits sicht- und erlebbare Veränderungen im Herzen der Innenstadt dar.

Dies sind nur die ersten Schritte. In Zukunft sollen – gemäß den am 20.06.2024 beschlossenen vorläufigen Sanierungszielen – unter anderem ein Park entstehen, der sich zur Antoniusstraße öffnet („Offene Wiese"), in den umgebenden öffentlichen Raum investiert werden und der Prostitutionsbereich in der Antoniusstraße neu strukturiert werden. Doch nicht nur die öffentliche Hand kann Veränderung bringen, auch der private Gebäudebestand kann neu modernisiert und es können neue Gebäude errichtet werden.

Einen Überblick über alle Entwicklung erhalten Sie auf den Seiten ***www.aachen.de/sanierung-buechel*** und auf den Projektseiten der städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) unter ***www.buechel-aachen.de***.

Diese Gemeinschaftsaufgabe an einem der komplexesten Orte der Innenstadt benötigt den richtigen rechtlichen Rahmen. Deshalb hat der Planungsausschuss der Stadt am 20.06.2024 die erneute Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beschlossen, um die Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu prüfen. Der Einleitungsbeschluss inkl. der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den vorläufigen Sanierungszielen ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Untersucht wird neben dem eigentlichen Untersuchungsbereich (wie im Juni 2024 beschlossen) auch ein erweiterter Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel (gegenüber der geplanten Freifläche, siehe beigefügter Übersichtsplan).

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Servicezeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Diese Grundstücke liegen derzeit im Untersuchungsbereich der bereits 2021 eingeleiteten benachbarten vorbereitenden Untersuchungen zur östlichen Innenstadt (Vorlage FB 61/0248/WP 18).

Die Grundstücke stehen in einem direkten Bezug zur Entwicklung des Altstadtquartier Büchel. Sollte sich aus der näheren Betrachtung dieses erweiterten Bereichs die Notwendigkeit einer räumlichen Veränderung der beiden Untersuchungsbereiche Östliche Innenstadt und Altstadtquartier Büchel ergeben, kann diese durch Beschluss des Planungsausschusses zu einem späteren Zeitpunkt formell erfolgen.

Im Rahmen der VU erfolgt eine umfangreiche Bestandsaufnahme der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse in dem Untersuchungsgebiet. Dazu gehört neben einer Beteiligung sowie Erörterung der Zielsetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen und sonstigen Betroffenen gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauGB auch eine Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Daher erhalten Sie hiermit Gelegenheit eine entsprechende Stellungnahme abzugeben, inwieweit Ihre Aufgabenbereiche durch eine mögliche Sanierungsmaßnahme und deren Zielsetzungen berührt werden.

Die mit der Maßnahme verbundenen Ziele werden im Rahmen der VU in einem Sanierungskonzept näher ausgearbeitet und im Fall eines Satzungsbeschlusses einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fortlaufend konkretisiert und weiterentwickelt. Daher weise ich Sie darauf hin, dass gemäß § 139 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange die Gemeinde (fortlaufend) über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten haben. Ich bitte Sie daher auch im weiteren Prozess bzw. im Fall der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die Stadt Aachen über eingeleitete oder beabsichtigte Maßnahmen, die für die Sanierung bzw. Entwicklung von Bedeutung sein können, zu informieren. Umgekehrt wird sich die Stadt Aachen mit Ihnen in Verbindung setzen, sobald eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung Ihre Angelegenheiten berührt.

Ich bitte Sie, Ihre **Stellungnahme** bis zum **07.03.2025** an den Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (siehe o. g. Adresse) **postalisch oder per E-Mail zurückzusenden** und durch Ihre Hinweise und Anregungen einen wichtigen Beitrag für die VU und den Stadtentwicklungsprozess im Altstadtquartier Büchel zu leisten. Sofern es sich bei Ihnen um eine Bündelungsbehörde handelt, bitte ich Sie dabei sicherzustellen, dass alle betroffenen Sachbereiche gehört und an der Meinungsbildung und Entscheidung beteiligt werden. Die Stellungnahmen sollen die Äußerungen einzelner Sachbereiche erkennen lassen.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Frau Bierotte und Herr Jansen unter den angegebenen Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
Gez.
Frauke Burgdorff
Stadtbaurätin

Anlagen

1) Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Altstadtquartier Büchel (20.06.2024)
2) Untersuchungsgebiet mit erweitertem Betrachtungsbereich

2.16. Auswertungstabelle Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Übersicht

Angeschriebene Stellen: 48

Rückmeldungen: 27

Zeitraum: 03.02.2025 – 07.03.2025

Liste der beteiligten Stellen

Nr.	Beteiligte Stelle	Rückmeldung	Rückmeldung am	Hinweise/ Anregungen
1	aachen tourist service e.V. Informationsbüro Elisenbrunnen	X	31.03.2025	Ja
2	Agentur für Arbeit Aachen-Düren	X	14.03.2025	Nein
3	Amprion GmbH	X	10.02.2025	Nein
4	ASEAG	X	03.02.2025	Nein
5	AVV Aachener Verkehrsverbund GmbH	-	-	-
6	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen	-	-	-
7	Bezirksregierung Köln Abteilung 7 GEObasis.nrw	-	-	-
8	Bezirksregierung Köln Dezernat 25 – Verkehr	X	21.02.2025	Nein
9	Bezirksregierung Köln Dezernat 35-4 – Denkmalangelegenheiten	-	-	-
10	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 – Aachen	-	-	-
11	Bistum Aachen – Generalvikariat Bauwesen und Liegenschaften	-	-	-
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr/Infra I 3 TÖB BAIUDBwinfral3	X	13.02.2025	Ja
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dir. Dortmund Sparte Verwaltungsaufgaben	-	-	-

Nr.	Beteiligte Stelle	Rückmeldung	Rückmeldung am	Hinweise/ Anregungen
14	Bundesnetzagentur	X	10.02.2025	Ja
15	Bundespolizeiinspektion Aachen	-	-	-
16	Deutsche Post AG	-	-	-
17	Deutsche Telekom AG Direktion Köln	-	-	-
18	Deutsche TelekomTechnik GmbH TINL West, PTI 24	X	18.02.2025	Ja
19	Deutscher Wetterdienst, Niederlassung Essen	-	-	-
20	Dombauhütte Aachen	X	05.03.2025	Ja
21	enwor – energie und wasser vor ort GmbH	-	-	-
22	Ericsson GmbH	X	10.02.2025	Ja
23	Evangelische Kirche im Rheinland – Das Landeskirchenamt	-	-	-
24	Evangelische Kirchengemeinde	-	-	-
25	Evangelisches Verwaltungsamt Kirchenkreis Aachen	-	-	-
26	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	X	05.02.2025	Nein
27	FH Aachen Rektorat und Zentralverwaltung	-	-	-
28	GASCADE Abteilung GNL	X	25.02.2025	Nein
29	Geologischer Dienst NRW	X	06.03.2025	Ja
30	Handelsverband Nordrhein-Westfalen Aachen-Düren-Köln e.V.; Geschäftsstelle Köln	-	-	-
31	Handwerkskammer Aachen Unternehmensberatung	X	05.03.2025	Ja
32	IHK Aachen	X	07.03.2025	Ja
33	Islamisches Zentrum Bilal-Moschee e.V.	-	-	-
34	Kreishandwerkerschaft Aachen	-	-	-

Nr.	Beteiligte Stelle	Rückmeldung	Rückmeldung am	Hinweise/ Anregungen
35	Kriminalkommissariat Kriminalprävention/ Opferschutz KK KP/O	X	11.02.2025	Ja
36	Kur- und Badegesellschaft mbH	-	-	-
37	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X	27.03.2025	Ja
38	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland Abteilung Brauweiler	X	10.11.2023	Ja
39	LVR – Direktion Fachbereich 32 – Liegenschaften	X	24.03.2025	Nein
40	PLEdoc GmbH	X	13.02.2025	Nein
41	Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr Führungsstelle	X	20.02.2025	Ja
42	Regionetz (Stadtwerke Aachen AG), PB-Zentrale Aufgaben/WW	X	07.03.2025	Ja
43	RWTH Aachen University	-	-	-
44	Thyssengas GmbH	X	13.02.2025	Nein
45	Vodafone Deutschland GmbH	X	20.02.2025	Nein
46	Wasserverband Eifel -Rur	X	11.02.2025	Ja
47	Westnetz GmbH, Regionalzentrum West. Rheinland – Netzplanung	X	04.02.2025	Nein
48	Wintershall Holding GmbH	X	07.02.2025	Nein

Liste der inhaltlichen Stellungnahmen

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
1	**aachen tourist service e.V. Informationsbüro Elisenbrunnen**	Belange des ats in Bezug auf die Sanierung Altstadtquartier Büchel **Argumente für die Sanierung:** 1. Erhöhung der Attraktivität: • Eine modernisierte und ansprechend gestaltete Altstadt zieht mehr Touristen an, was die lokale Wirtschaft stärkt und die Bekanntheit der Stadt Aachen erhöht 2. Verbesserung der Infrastruktur: • Verbesserte Verkehrswege, Parkmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen machen das Quartier für Besucher zugänglicher und komfortabler 3. Erhaltung historischer Bausubstanz: • Die Sanierung bietet die Möglichkeit, historische Gebäude zu restaurieren und zu erhalten, was das kulturelle Erbe der Stadt bewahrt und Touristen anzieht 4. Umweltfreundliche Gestaltung: • Integration von Grünflächen und nachhaltigen Bauweisen kann das Quartier ökologisch attraktiver machen und das Image der Stadt als umweltbewusste Destination fördern	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Verschiedene der genannten Aspekte finden im Sanierungskonzept Berücksichtigung. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Bedenken bei der Sanierung: 1. Beeinträchtigung des Tourismus während der Bauphase: • Bauarbeiten könnten den Zugang zu wichtigen Sehenswürdigkeiten erschweren und die Aufenthaltsqualität für Touristen mindern 2. Verlust des historischen Charmes: • Eine zu moderne Gestaltung könnte den historischen Charakter des Quartiers verändern und die Authentizität, die viele Touristen schätzen, beeinträchtigen 3. Einbindung der lokalen Gemeinschaft: • Es ist wichtig, die Bedürfnisse und Meinungen der Anwohner und lokalen Geschäftsinhaber zu berücksichtigen, um Konflikte zu vermeiden und eine breite Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten • Ein Nutzungs-Mix macht Innenstädte attraktiver. Es sollte frühzeitig darüber nachgedacht werden, welche Bedürfnisse für die zukünftige Nutzung relevant sind	
12	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr/Infra I 3 TÖB BAIUDB-winfral3**	Gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen: Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich - im Bereich des Militärflugplatzes Geilenkirchen. Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Überschreitung einer Bauhöhe von 30 Metern ist im Sanierungskonzept nicht vorgesehen. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Es kann im weiteren Genehmigungs-/ Bauleitverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern. Grundsätzlich darf ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden.	von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
18	**Deutsche TelekomTechnik GmbH TINL West, PTI 24**	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir stehen bereits mit René Kistermann der Firma Sega zu diesem Vorhaben in Kontakt (betreffend Flurstück 2435 - altes Büchel Parkhaus-). Ansprechpartner zu dieser Thematik in unserem Hause sind [redacted] Referent-Mail: [redacted] Tel.: [redacted] und [redacted] Baubegleitung-Mail: [redacted] Tel.: [redacted] Bei Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung und Querschnitte vorliegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
21	**Dombauhütte**	Für den Aachener Dom nehme ich die Aufgabe nach §37 Denkmalschutzgesetz NRW wahr. Bei der bisherigen Erörterung zum Büchelquartier sind die Belange des Welterbes aus unserer Sicht gut berücksichtigt worden, die hierzu vorliegenden positiven Ergebnisse sollen deshalb ebenso in die neuerliche Betrachtung einfließen. Das Planungsgebiet liegt in der durch Denkmalbereichssatzung ausgewiesenen Pufferzone (Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereiches "INNENSTADT" vom 24.03.2011), weshalb die in der Präambel formulierten Zielsetzungen der Satzung auch für meine Stellungnahme dienen sollten. Aus dem Einleitungsbeschluss ergeben sich für mich zwei Punkte, die das Welterbe betreffen können: • Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds • Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen In den Studien zur Anlage Büchel und dem Haus des Wissens, als Konzept Wiese beschrieben, ist auf die Sichtbeziehung zum Dom in besonderer Weise Rücksicht genommen worden. Deshalb empfehle ich die Rücksichtnahme in vergleichbarer Form auch bei der neuerlichen Bewertung des Gebietes außerhalb von B-Plan 999. Das erweiterte Betrachtungsgebiet bezieht einen Teilbereich der für die Aachener Altstadt prägenden kleinteiligen Bebauung ein. Die Kleinteiligkeit ist ein wichtiges Element im Bezug auf das Welterbe Aachener Dom, da nur wenige Gebäude in der Innenstadt einen ähnlichen Maßstab erreichen wie der Dom selbst. Hierdurch erhält der Dom eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren. Bei den Sanierungszielen ist u. a. im Handlungsfeld „Städtebau, Gebäude und Grundstücke“ als Leitziel eine „intakte, der Lage angemessene und vielfältige Bebauungsstruktur“ formuliert. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		städtebaulich wesentliche Funktion als Hochpunkt und deshalb ist von vielen Punkten der Innenstadt aus die Sichtbeziehung gewährleistet. Es ist aus diesem Grund für das Welterbe wesentlich, dass die städtebauliche Struktur gewahrt bleibt und potentielle Sanierungsziele die Kleinteiligkeit im Altstadtbereich berücksichtigen. Eine Verbesserung des Stadtbildes sollte Rücksicht auf die Besonderheiten ggf. vorhandener regionaler Architektur nehmen. Insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude sollte dabei maßstabsgerecht erfolgen und neue Hochpunkte vermieden werden. Größere bauliche Eingriffe wären mittels eines erforderlichen Heritage Impact Assessments (HIA) zu prüfen. Die Guidelines der UNESCO finden Sie hier: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000382347 Der Umfang des HIA würde durch die Größe der Veränderung definiert und wäre durch das für den Aachener Dom zuständige Monitoring-Gremium von ICOMOS zu bewerten. Das Prüfergebnis wird der UNESCO vorgelegt. Aus diesem Dokument möchte ich auf zwei Punkte (S.27) besonders hinweisen: "5. Identifying and predicting impacts: The scoping stage identifies the range of impacts that should be considered in the impact assessment. Tool 2 shows how an action's impacts on the attributes of a World Heritage property can be identified: each of the impacts identified needs to be explored in more detail in the impact assessment. During impact identification and prediction, **it is important to remain aware of** **how a World Heritage property is interconnected with its buffer zone and wider setting, and that it cannot be viewed in isolation.→** 6. Evaluating impacts: **World Heritage should always be considered as a highly sensitive environment.** World Heritage is inscribed on the premise that places are of	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Outstanding Universal Value for the entire global community. **The international importance of OUV, and the fact that stakeholders are global, needs to be considered when evaluating the significance of any potential impacts.** [...]."	
22	**Ericsson GmbH**	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Um eine qualitativ hochwertige Betrachtung zur Beeinflussung von Richtfunkstrecken liefern zu können, bitten wir Sie, nach Vorliegen konkreter Planungen, uns diese Planungsunterlagen zuzusenden. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) **ausschließlich** per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
30	**Geologischer Dienst**	Im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: **Erdbebengefährdung** Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. • Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Aachen, Gemarkung Aachen und ist der **Erdbebenzone 2** sowie der **geologischen Untergrundklasse R** zuzuordnen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. erforderlich sein. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Baugrund Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind im Untergrund verkarstungsfähige Kalksteine, untergeordnet auch Mergel- und Tonsteine der Schmidthof-Formation, Frasnes-Knollenkalk (Oberdevon) verbreitet, die von schluffigen quartärzeitlichen Ablagerungen überdeckt werden. Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. **Geotopschutz** Der Geologische Dienst NRW führt ein Kataster der in NRW ausgewiesenen Geotope – das sind geowissenschaftlich schützenswerte Objekte. Von dem vorliegenden Vorhaben bzw. dem darin ausgewiesenen Bereich „Altstadtquartier Büchel“ in der Innenstadt vom Aachen ist das Geotop GK-5202-009 (Thermalquellkalkzug Aachen-Zentrum) teilweise oder ganz betroffen. In einem schmalen etwa 800 m lange Streifen vom Aachener Dom bis zur Komphausbadstraße treten hier innerhalb von geringmächtigen Kalksteinbänken Thermalquellen auf. Die Quellaustritte sind überbaut bzw. unter Kanaldeckeln versteckt. Es wird daher empfohlen sicherzustellen, dass das im Vorhabensgebiet ausgewiesene Geotop in ausreichendem Maße bei dem Vorhaben und den sich daraus resultierenden Arbeiten berücksichtigt wird. Hinweis: Im WMS-Server https://www.wms.nrw.de/gd/wms_nw_inspire-geotope? bzw. in der INSPIRE-Kartendarstellung auf GEOportal.NRW finden Sie die Lage der meisten	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Geotope. Darüber hinaus sind die Geotope ebenfalls auf folgendem OGC API-Features-Dienst zum Download verfügbar: https://ogc-api.nrw.de/inspire-am-geotope Auf Anfrage stellt der GD NRW auch einen GIS-Layer und entsprechende Sachdaten mit Kurzbeschreibungen zur Verfügung.	
31	**Handwerkskammer Aachen Unternehmensberatung**	Im Hinblick auf das nicht rechtskräftig abgeschlossene Gerichtsverfahren sehen wir derzeit von einer Stellungnahme ab. Wir gehen jedoch davon aus, dass die ortsansässigen Handwerksbetriebe durch die dargelegten Sanierungsziele nicht in ihrer Gewerbeausübung beschränkt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Sanierungskonzept ist im Handlungsfeld „Nutzungen“ das allgemeine Sanierungsziel „Einzelhandels- und Gewerbeangebot erhalten und stärken“ formuliert. Eine Beschränkung von ortsansässigen Handwerksbetrieben in ihrer Gewerbeausübung ist durch das Sanierungskonzept nicht zu erwarten. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
32	**IHK Aachen**	Wir begrüßen die geplanten Maßnahmen zur Neugestaltung des Büchels. Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Sanierungskonzept ist im Handlungsfeld „Nutzungen“ das allgemeine Sanierungsziel „Einzelhandels- und Gewerbeangebot erhalten und stärken“

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
			formuliert. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
36	**Kriminalkommissariat Kriminalprävention/ Opferschutz KK KP/O**	Aus kriminalpräventiver Sicht wie folgt Stellung genommen: Aufgrund der aktuellen Rechtslage (OVG-Urteile vom 23.04.2024: Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 999 A sowie der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel) sollen erneut vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt werden. **Städtebauliche Kriminalprävention** Um eine Verbesserung bzw. Aufwertung des Sanierungsgebietes zu erreichen, kann die Beseitigung von Zuständen der sozialen Unordnung, dem Fehlen sozialer Kontrolle, schlechter Beleuchtung und mangelhafter Übersicht Kriminalität reduzieren bzw. Kriminalitätsfurcht verringern. Lebendige Stadtquartiere, die von vielen Menschen im Alltag vielfältig (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit usw.) und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden, sollten erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Wenn Menschen sich für ihre Umgebung verantwortlich fühlen, kann eine informelle soziale Kontrolle entstehen. Die Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich (möglichst zu Fuß erreichbar) ist empfehlenswert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Verschiedene der genannten Aspekte finden im Sanierungskonzept Berücksichtigung. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Gebäuden berücksichtigt werden. Aufgrund der hier vorliegenden Unterlagen kann aus kriminalpräventiver Sicht zum jetzigen Zeitpunkt lediglich allgemein Stellung genommen werden. **1. Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur** - Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unter-schiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. - Bautypenmischung, Beschränkung der Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, beachten. Mit dieser Maßnahme kann erreicht werden, dass auch große Wohnungen für Familien entstehen und nicht nur Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf. - Die Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich ist wünschenswert. Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen etc. dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen sondern minimieren auch den Mobilitätszwang. Sie erleichtern damit Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf vieler Frauen. Weiterhin ermöglichen sie auch eine längere eigenständige Lebensführung älterer Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius. Gleichzeitig dienen sie als Treffpunkte für die Einwohner/innen, für Jung und Alt etc. und tragen damit zum Abbau von Anonymi-tät bei.	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		- Die fußläufige Nähe und sichere Gestaltung der Wegeverbindungen zu Infrastruktureinrichtungen erhöht die soziale Kontrolle - Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen im Wohngebiet. Über unterschiedliche Grundstücksgrößen können verschiedene Haus- und somit Wohnungstypen gemischt werden. Bestimmte Wohnungstypen wie z.B. Mehrpersonenhaushalte, Seniorenwohnungen, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, garantieren die Anwesenheit von Menschen und fördern eine altersgemischte Siedlungsstruktur. Wohngebiete mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen z.B. bei Veränderung der Haushaltsgröße ein Verbleiben in dem Gebiet. Soziale Infrastrukturangebote wie z.B. Kindergärten, Schulen und Kinderspielplätze sind nur dann langfristig tragfähige Angebote, wenn Kinder im Wohngebiet heran-wachsen. - Prüfung der Verkehrsberuhigung und -vermeidung in allen Bereichen z.B. durch Stichstraßen und Tempo 30-Zonen - Integration des sozialen Wohnungsbaus - Berücksichtigung generationenübergreifender Wohnangebote. Damit kann eine tageszeitübergreifende Belebung des Quartiers erreicht und die Sozialkontrolle gesteigert werden. **2. Wohnumfeld** **2.1 Grün- Frei- und überbaubare Flächen** - Herstellen von guter und ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes. Beleuchtung erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Sichtbehindernde Anlagen und Bepflanzungen sind zu vermeiden, durch sie werden Gefahrenquellen nicht frühzeitig wahrnehmbar.	

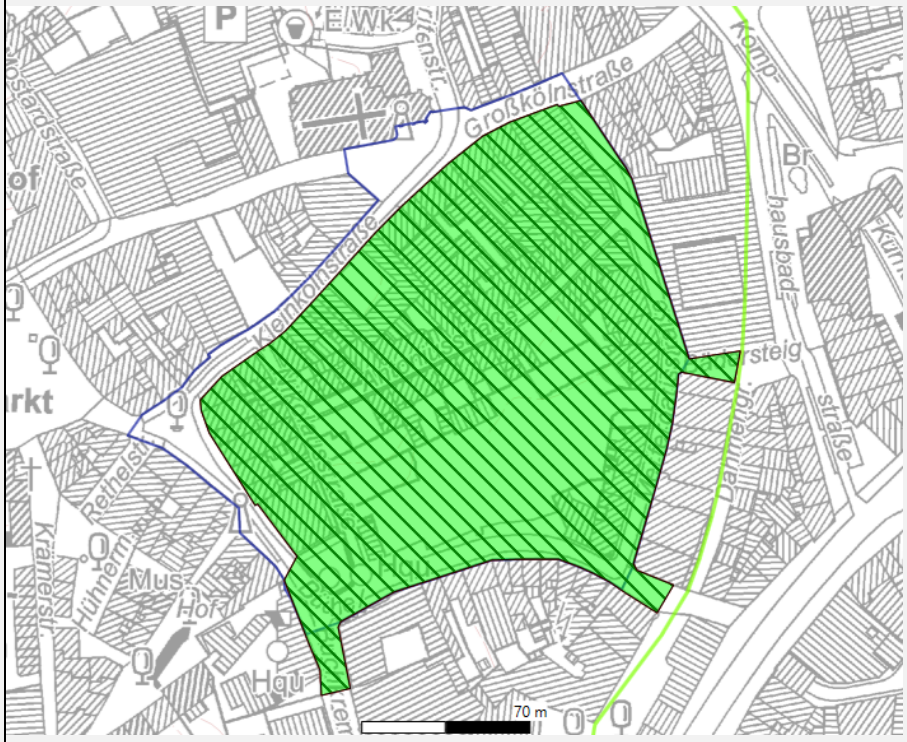
Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		- Berücksichtigung eines ausreichenden Pflanzabstandes zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden sowie die Vorgabe der Pflanzenhöhe bei Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 Metern Stammlänge bei Bäumen. Ein zu enger Abstand führt dazu, dass der Lichtkegel eingeschränkt und/oder die Baumkrone und nicht die Umgebung ausgeleuchtet wird. Hohe Mauern bzw. Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenrau-mes als auch des Hauses und damit die soziale Kontrolle von beiden Bereichen. Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete entsteht ansonsten schnell ein Gefühl der Unsicherheit. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden dieses Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken“. Gleichzeitig sollte der private Bereich vor dem Haus eindeutig identifizierbar sein. - Grundstückseinfriedungen/Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten. - Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. - Die Standortauswahl von Spielplätzen soll die Sichtnähe zu Wohnungen, die Einsehbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit berücksichtigen. Potenzielle Täter fühlen sich beobachtet und aufgrund der sozialen Kontrollfunktionen sehen sie davon ab, ihr Vorhaben (Gewalttaten, Vandalismus und Zerstörungen) umzusetzen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass ei-ne Notsituation schneller bemerkt werden kann und schnelle Hilfe gewährleistet ist - Kommunikationsbereiche und multifunktional nutzbare Grün- und Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden steigern die soziale Kontrolle - Pflege von öffentlichem und halböffentlichem Raum durch die Eigentümer/Bewohner Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solchen Gegenden - Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden - Einen Wohnbereich (z.B. die Wohnküche) möglichst zur Straße hin ausrichten, um die Einsehbarkeit der Straße von der Wohnung aus zu ermöglichen Kritische Situationen können von Dritten beobachtet werden (soziale Kontrolle), Hilferufe werden gehört - Einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Zuganges zum Hauseingang berücksichtigen - Abfallsammelplätze sollten zentral geplant und transparent gestaltet werden **2.2 Stellflächen für PKW und Zweiräder** - Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte öffentliche Parkplätze schaffen - Einstellplätze möglichst auf den Grundstücken planen – Sammelparkflächen vermeiden - Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden - Abschließbare „Fahrradkäfige“ oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen an-bieten **3. Öffentliche Verkehrsflächen** - Gemeinsame Erschließung von Pkw, Fuß- und Radwegen, aber deutliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung z.B. durch entsprechende Markierungen - Gute Beleuchtung des Verkehrsraumes - Möglichst Verzicht auf Über- und Unterführungen bei Fuß- und Radwegen	

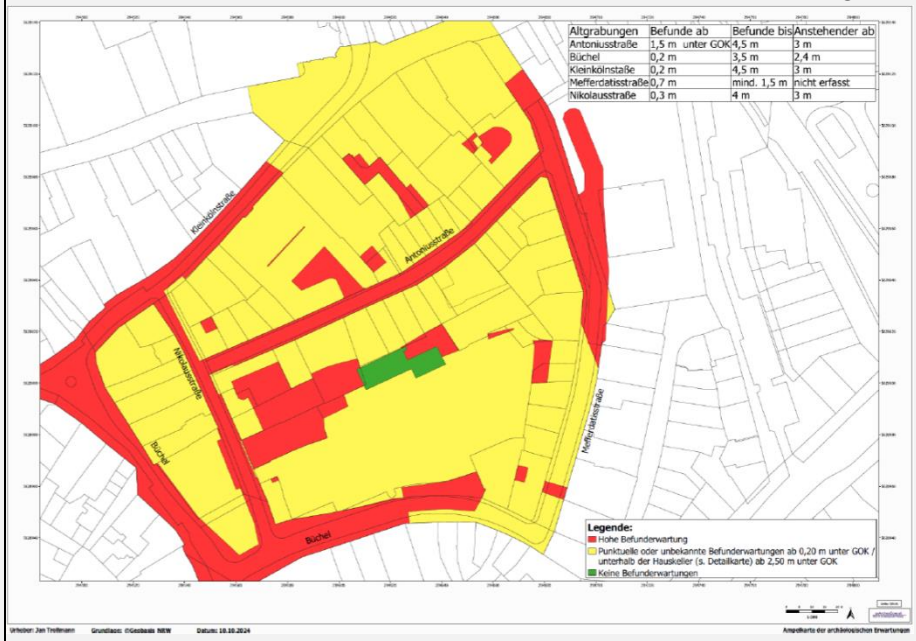
Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		- Erschließung möglichst über Stichstraßen - Öffnung von Sackgassen für Fuß- und Radwege **4. Tiefgaragen und Parkhäuser** - Ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorsehen - Tiefgaragen und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen - Gestaltung durchbrochener Fassadenelemente mit Tageslichteinfall - Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen - Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung - Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken - Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung - Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze **5. Bahnhöfe und Haltestellen** - Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen - Ausleuchten und Überschaubarkeit des Raumes mit durchsichtigen Außenwänden gewährleisten. - Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. 80 cm begrenzen - Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. - Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen - Umgehende Beseitigung von Müll, Beschädigungen und Graffiti - Einsatz von vandalismusresistenten Materialien	

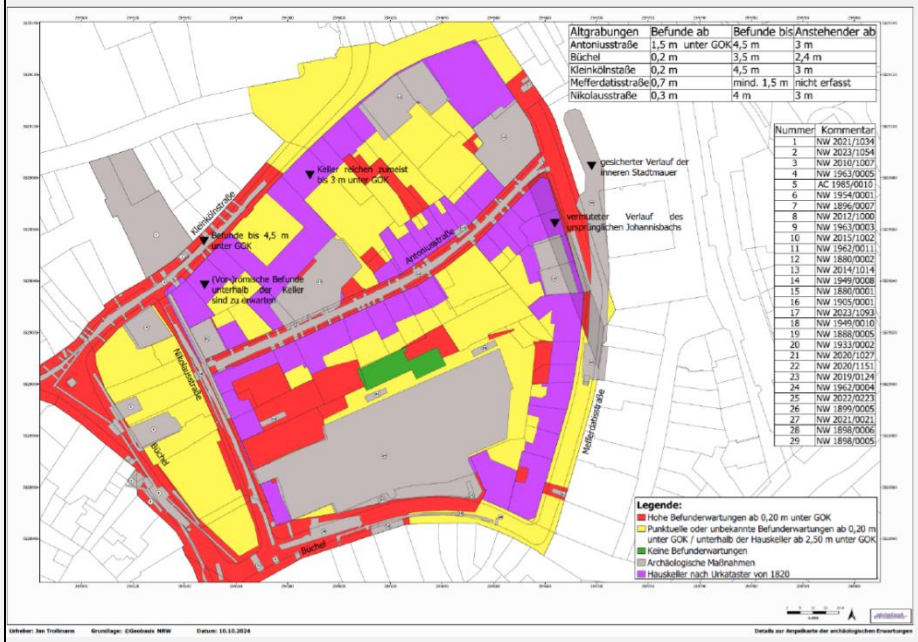
Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		- Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen **6. Unterführungen und Tunnel – zum DB-Bahnhof** - Einsehbarkeit und vandalismusresistente Ausleuchtung von Ein- und Ausgangsbereichen sowie des Durchganges gewährleisten - Möglichst gerade Linienführung, ansonsten Installierung von Spiegeln und Ver-meidung von dunklen Ecken und Nischen - Installierung von Notruf- und Video-Überwachungsanlagen - Für übersichtliche und gut ausgeleuchtete Beschilderung sorgen - Ein- und Ausgänge behinderten- und kindgerecht gestalten, wie z.B. Rampe für - Rollstühle und Kinderwagen - Wände mit graffitiresistenten Materialien versehen Die o. g. Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf kriminalpräventive Aspekte aus Sicht der Polizei. Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
38	**LVR – Amt für Bodendenkmal-pflege im Rhein-land**	Wie der, im Verfahren zu B-Plan Nr. 999 entwickelten, Ampelkarte der Stellungnahme zu entnehmen ist, ist auf der Planfläche in großen Teilen mit bedeutender Denkmalsubstanz zu rechnen. Es wird darauf verwiesen, dass sämtliche Erdeingriffe im Schutzbereich von Bodendenkmälern unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Um bei den anstehenden konkreten Bauvorhaben bereits planerisch Konflikte mit dem boden-denkmalpflegerischen Belang zu vermeiden wird empfohlen Erdeingriffe - im Abgleich mit der Ampelkartierung - auf die Kubatur der Bestandsgebäude zu beschränken. Im Bereich von Bestandskellern sind diese vor Abbruch auf ihrer Denk-malwürdigkeit zu prüfen. Im Falle eines Abbruchs müssen unterirdische Abbrucharbeiten wie z. B. Ausbruch der Bestandskeller arch. begleitet werden. **Planung** Das Altstadtquartier Büchel unterliegt einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung, die bereits mit dem Abriss des Parkhauses und der anschließenden Umgestaltung der frei ge-wordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche begonnen hat. Nun wurden vorläufigen Sanierungszielen beschlossen, unter anderem ein Park, der sich zur Antoniusstraße öffnet sowie der Neustrukturierung des Prostitutionsbereichs in der Antoniusstraße. Der Bereich grenzt an den Untersuchungsbereich zur östlichen Innenstadt, wo bereits 2021 vorberei-tenden Untersuchungen eingeleitet wurden (1.1g/22-001). Die Fläche (Abb. 1) deckt sich in weiten Teilen mit dem Bebauungsplan Nr. 999 zum Bü-chelquartier (1.1/17-007) zu dem bereits eine intensive Abstimmung stattgefunden hat. Konkrete Erdeingriffe sind zu diesem Zeitpunkt keine geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfah-ren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durch-führung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut betei-ligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Archäologisch-historische Grundlagen Die Vorhabenfläche überschneidet sich in weiten Teilen mit dem Bodendenkmal AA 093, Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, sowie AA 081, Altstadt Aachen (Abb.1). Zahlreiche Beobachtungen und Untersuchungen belegen, dass sich innerhalb der Planungsfläche und ihrem unmittelbaren Umfeld Überreste historischer Bebauung sowie ältere Befunde und Schichten bis in römische Zeit hinein erhalten haben. Im Zuge des B-Plan Verfahrens wurde daher eine Ampelkarte angefertigt (Abb. 2 und 3).  *Abbildung 1: Vorhabenfläche (schraffiert) vs Bodendenkmäler (gelb und blau umrandet).*	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Befunderwartung Die Ampelkartierung gliedert die Befunderwartung nach folgenden Kategorien: **rot**: hohe Befunderwartung, bereits nahe der GOK; **gelb**: Überprägung, bspw. durch unterkellerte Bebauung, unter der jedoch noch Befunde zu erwarten sind; **grün**: vollständige Zerstörung der befundführenden Schichten bis auf anstehenden Boden. Im kartierten Bereich besteht daher eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich Spuren der (prä-)historischen Besiedlung Aachens im Untergrund erhalten haben und bei Erdeingriffen anzutreffen sind. Zu erwarten sind bspw. Mauern, Fundamente, Gruben, Pfostengruben, Gräben, Bestattungen, Brunnen, Latrinen oder Kulturschichten so-wie die darin eingeschlossenen, zeittypischen Funde von der Urgeschichte bis in die Neuzeit. Besonders im Osten der Antoniusstr. ist ein hohes Potential für eine Feuchtbodenerhaltung gegeben. **Bodendenkmalpflegerisches Fazit** Sämtliche Erdeingriffe im Schutzbereich von Bodendenkmälern unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Für die unterschiedlichen Zonen der Ampelkartierung ist folgendes festzuhalten: ***rot**: Auf tiefergehende Erdeingriffe, bspw. Keller, Bodenaustausch etc. muss grundsätzlich verzichtet werden. Baubegleitende arch. Untersuchungen werden je nach Einzelfall erforderlich.* ***gelb**: Tiefergehende Erdeingriffe sind möglich, sofern keine bedeutende BD-Substanz beeinträchtigt wird: Ggem. §16, 5 BaunutzungsVO ist zunächst SVE erforderlich (im Bauantragsverfahren), um nachzuweisen, dass dies in der konkreten Fläche nicht der Fall ist.* *Das Ergebnis der jeweiligen ist SVE offen: ggf. sind keine tiefergehenden Erdeingriffe möglich, da Befunde mit Er-haltungsvorbehalt angetroffen werden (Umplanung erforderlich), ggf. sind tiefergehende Erdeingriffe mit baubegleitenden arch. Untersuchungen möglich, ggf. sind tiefergehende Erdeingriffe möglich mit Hinweis auf §16.*	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		***grün**: Tiefergehende Erdeingriffe sind möglich, ggf. werden ja nach Einzelfall baubegleitende arch. Untersuchungen erforderlich.* Um Konflikte mit dem bodendenkmalpflegerischen Belang zu vermeiden wird empfohlen Erdeingriffe - im Abgleich mit der Ampelkartierung - auf die Kubatur der Bestandsgebäude zu beschränke. Keller sind vor Abbruch auf ihrer Denkmalwürdigkeit zu prüfen. Im Falle eines Abbruchs müssen unterirdische Abbrucharbeiten arch. begleitet werden.  *Abbildung 2: Ampelkartierung zum Altstadtquartier Büchel.*	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		 *Abbildung 3: Ampelkartierung zum Altstadtquartier Büchel inkl. Kellerkataster.*	
39	**LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland**	Seitens des LVR-Amts für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) wird die geplante Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel begrüßt. Belange der Denkmalpflege sind betroffen, wie auch im Erläuterungsbericht dargelegt, da sich mehrere Baudenkmäler im Plangebiet und in dessen naher Umgebung befinden. Die im Areal befindlichen, gemäß § 23 Abs. 1 in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler sind überwiegend im Erläuterungsbericht auf den Seiten 12 und 28 aufgelistet. Hinzuzufügen ist diesen Listen noch das Gebäude Büchel 53, dessen Straßenfassaden ebenfalls als Baudenkmal eingetragen sind. Zusätzlich befindet sich das gesamte Areal innerhalb des Denkmalbereichs Aachen-Innenstadt,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren. Bei den Sanierungszielen ist u. a. im Handlungsfeld „Städtebau, Gebäude und Grundstücke“ als Leitziel eine „intakte, der Lage angemessene und vielfältige Bebauungsstruktur“ formuliert. Die Stelle wird

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		der zugleich als Pufferzone des Weltkulturerbes Aachener Dom ausgewiesen ist. Gemäß § 23 Abs. 3 DSchG NRW sollen in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen und gemäß PlanZV 90 § 2 (14.3) entsprechend gekennzeichnet werden. Das LVR-ADR empfiehlt daher die Erstellung eines detaillierteren Entwurfsplanes, in dem die Baudenkmäler und der Denkmalbereich entsprechend kartiert und bezeichnet werden. Zudem sollte darauf hingewiesen werden, dass gemäß § 9 DSchG NRW Abs. 1 und 2 Maßnahmen an den Baudenkmälern selbst sowie Veränderungen in ihrer Umgebung, wenn sie sich auf die Substanz oder das Erscheinungsbild der Denkmäler auswirken können, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die konkreten Höhen, Volumina und Dachformen der geplanten Neubauten sind den vorliegenden Unterlagen noch nicht ausreichend detailliert zu entnehmen. Aufgrund der Lage innerhalb des Denkmalbereichs sollten die Gebäudehöhen der umliegenden historischen Gebäude berücksichtigt werden. Nicht die höheren, im städtebaulichen Kontext teilweise störenden Gebäude und Dachaufbauten jüngerer Zeit, sondern die historische, den Denkmalbereich prägende Bebauung sollte als Maßstab dienen. Insbesondere in Nachbarschaft zu Baudenkmälern sind deren Trauf- und Firstlinien zu berücksichtigen, damit sich die Neubebauung in die historisch geprägte Umgebung einfügt. Schließlich wird bezüglich der vorgesehenen solarenergetischen Nutzung der Dachflächen empfohlen bei der Planung der Neigung und Ausrichtung der Dachflächen zu bedenken, dass hier befindliche Solaranlagen nicht zu einer Störung oder Beeinträchtigung der Dachlandschaft innerhalb des Denkmalbereichs und der Sichtachsen der Pufferzone führen können.	im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
42	**Polizeipräsidium Aachen Direktion**	Da aktuell noch kein Verkehrskonzept für die Gestaltung des Altstadtquartiers besteht / vorliegt, kann zum jetzigen Zeitpunkt aus verkehrsrechtlicher Sicht keine polizeiliche Stellungnahme erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
	Verkehr Führungsstelle	In diesem Zusammenhang verweise ich auf die in der Vergangenheit übersandten gemeinsamen Stellungnahmen der Polizei hin. Die letzte Rückmeldung hierzu erfolgte am 16.04.2024 durch die Direktion Gefahrenabwehr / Einsatz. Sobald ein Verkehrskonzept vorliegt, kann aus verkehrsrechtlicher Sicht eine polizeiliche Stellungnahme erfolgen. Hiermit weise ich ausdrücklich darauf hin, dass sich diese Rückmeldung nur auf den verkehrsrechtlichen Bereich bezieht.	Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.
43	**Regionetz**	Im Bereich Ihrer Maßnahme befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Regionetz GmbH, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Bestandsplanunterlagen erhalten Sie über unser Internetportal https://betriebsportal.regionetz.de/ Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden: Bei Strom- /Signalkabeln: 0,30 m, 110-kV-Kabeln: 1,00 m, Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300: 0,50 m, Gas- und Wasserrohrleitungen DN > 300: 0,80 m, Fernwärmeleitungen: 0,50 m. Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten. Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m. Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der Regionetz GmbH erreichbar sein! Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten! Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten! Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten. Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.	

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden. Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de/) **Im Zuge der Maßnahme beabsichtigt die Regionetz GmbH Ver- und Entsorgungsanlagen zu verlegen. Gespräche mit der Stadt Aachen und SEGA sind bereits geführt worden.**	
46	Wasserverband Eifel -Rur	Seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stelle wird im Zuge der Vorbereitung und

Nr.	Stelle	Hinweise/Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
		Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen ist.	Durchführung von betreffenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen erneut beteiligt.

aachen tourist service e.v. | Markt 45-47 | 52062 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Bierotte
FB 61/503
52058 Aachen

Auskunft erteilt:
[redacted]
Tel.: [redacted]
[redacted]

Datum: 31. März 2025

Ihr Schreiben vom 03.02.2025 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Stellungnahme Altstadtquartier Büchel

Sehr geehrte Frau Bierotte,

wir beziehen uns auf Ihr oben genanntes Schreiben.

Wie gewünscht, senden wir Ihnen anbei eine Übersicht der Anliegen, die wir als aachen tourist service e.v. in Bezug auf das Vorhaben Altstadtquartier Büchel haben könnten.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Belange des ats in Bezug auf die Sanierung Altstadtquartier Büchel

Argumente für die Sanierung:

1. **Erhöhung der Attraktivität**:
    - Eine modernisierte und ansprechend gestaltete Altstadt zieht mehr Touristen an, was die lokale Wirtschaft stärkt und die Bekanntheit der Stadt Aachen erhöht
2. **Verbesserung der Infrastruktur**:
    - Verbesserte Verkehrswege, Parkmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen machen das Quartier für Besucher zugänglicher und komfortabler
3. **Erhaltung historischer Bausubstanz**:
    - Die Sanierung bietet die Möglichkeit, historische Gebäude zu restaurieren und zu erhalten, was das kulturelle Erbe der Stadt bewahrt und Touristen anzieht
4. **Umweltfreundliche Gestaltung**:
    - Integration von Grünflächen und nachhaltigen Bauweisen kann das Quartier ökologisch attraktiver machen und das Image der Stadt als umweltbewusste Destination fördern

Bedenken bei der Sanierung:

1. **Beeinträchtigung des Tourismus während der Bauphase**:
    - Bauarbeiten könnten den Zugang zu wichtigen Sehenswürdigkeiten erschweren und die Aufenthaltsqualität für Touristen mindern
2. **Verlust des historischen Charmes**:
    - Eine zu moderne Gestaltung könnte den historischen Charakter des Quartiers verändern und die Authentizität, die viele Touristen schätzen, beeinträchtigen
3. **Einbindung der lokalen Gemeinschaft**:
    - Es ist wichtig, die Bedürfnisse und Meinungen der Anwohner und lokalen Geschäftsinhaber zu berücksichtigen, um Konflikte zu vermeiden und eine breite Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten
    - Ein Nutzungs-Mix macht Innenstädte attraktiver. Es sollte frühzeitig darüber nachgedacht werden, welche Bedürfnisse für die zukünftige Nutzung relevant sind

Büchel Stadt Aachen - WG: 250312_250204_ keine Belange: 250203_ Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 14.03.2025 13:48
Betreff: WG: 250312_250204_ keine Belange: 250203_ Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung zum Vorgang.
Von Seiten der Agentur für Arbeit Aachen -Düren bestehen keine Belange zum Vorgang.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Regionales Infrastrukturmanagement Köln
Immobilienservice Aachen
Telefon:
Persönlich: [redacted]
E-Mail: Koeln.IS-RIM-Immobilienservice@arbeitsagentur.de
Koeln.IS-RIM@arbeitsagentur.de
Internet: www.arbeitsagentur.de

Agentur für Arbeit Aachen-Düren
Roermonder Str. 51
52072 Aachen

Büchel Stadt Aachen - Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 206848, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet "Altstadtquartier Büchel"

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2025 09:51
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 206848, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet "Altstadtquartier Büchel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon [redacted]
[redacted]
www.amprion.net
https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940
Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: Büchel Stadt Aachen <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 03.02.2025 18:51
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der ASEAG bestehen keine Bedenken bei den Sanierungsarbeiten am Büchel.

Freundliche Grüße

[redacted]
Mitarbeiter Betriebssteuerung, Schwerpunkt Baustellenmanagement

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: [redacted] verkehrslenkung@aseag.de |
Telefon: [redacted] mobil: [redacted]

Besuchen Sie uns auf aseag.de, Instagram oder LinkedIn.

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie auf www.aseag.de/datenschutz

Büchel Stadt Aachen - StBaul SanMaßn_Altstadtquartier Büchel_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)

Von: [redacted]
An: "'Buechel@Mail.Aachen.de'" <Buechel@Mail.Aachen.de>
Datum: 21.02.2025 16:09
Betreff: StBaul SanMaßn_Altstadtquartier Büchel_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)

Bauleitplanung der Stadt Aachen
Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadtquartier Büchel“ in Aachen-Innenstadt
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr, Energieleitungen)

Ihr Zeichen: —
Ihr Schreiben/Ihre Mail vom 03.02.2025

Sehr geehrte Frau Bierotte, sehr geehrter Herr Jansen,

seitens des Dezernates 25 (Verkehr, Energieleitungen) der Bezirksregierung Köln bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.
Daher wird Fehlanzeige angemeldet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[redacted]

Bezirksregierung Köln

[redacted]

Dezernat 25 – Verkehr, Energieleitungen
Integrierte Gesamtverkehrsplanung

Postanschrift: 50606 Köln
Besucher- und Lieferanschrift: Zeughausstraße 2-8, 50667 Köln

Telefon: Kein Telefon, bitte nur mailen!
Telefax: [redacted]
Mail: [redacted]

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Aachen
Maria-Theresia-Allee 38
52058 Aachen

Nur per E-Mail: buechel@mail.aachen.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / III-0315-25-SON	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13.02.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: Altstadtquartier Büchel

Bezug: Ihr Schreiben vom 31.01.2025 - Ihr Zeichen: Mail vom 31/01/25_11:39

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen.
Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

- im Bereich des Militärflugplatzes Geilenkirchen

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

BUNDESWEHR

Es kann im weiteren Genehmigungs-/ Bauleitverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern.
Grundsätzlich darf ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WWW.BUNDESWEHR.DE
INFRASTRUKTUR

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2025 13:57
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:
Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung" entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur
==========
(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung" sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226 Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Büchel Stadt Aachen - Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | West24_2025_147982

Von: [redacted]
An: <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 18.02.2025 08:07
Betreff: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | West24_2025_147982
CC: [redacted]
Anlagen: LAP Büchel Aachen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir stehen bereits mit René Kistermann der Firma Sega zu diesem Vorhaben in Kontakt (betreffend Flurstück 2435 - altes Büchel Parkhaus-).

Ansprechpartner zu dieser Thematik in unserem Hause sind

[redacted]

Referent-Mail: [redacted]

Tel.: [redacted]

und

[redacted]

Baubegleitung-Mail: [redacted]

Tel.: [redacted]

Bei Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung und Querschnitte vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für Ihr Entgegenkommen danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West
[redacted]
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
Tel: [redacted]
E-Mail: [redacted]

www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Große Veränderungen fangen klein an - Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Büchel Stadt Aachen - Antwort: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: Büchel Stadt Aachen <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 05.03.2025 14:41
Betreff: Antwort: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025
CC: [redacted] ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der TÖB-Beteiligung Büchel bedanke ich mich.

Für den Aachener Dom nehme ich die Aufgabe nach §37 Denkmalschutzgesetz NRW wahr.

Bei der bisherigen Erörterung zum Büchelquartier sind die Belange des Welterbes aus unserer Sicht gut berücksichtigt worden, die hierzu vorliegenden positiven Ergebnisse sollen deshalb ebenso in die neuerliche Betrachtung einfließen. Das Planungsgebiet liegt in der durch Denkmalbereichssatzung ausgewiesenen Pufferzone (Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereiches "INNENSTADT" vom 24.03.2011), weshalb die in der Präambel formulierten Zielsetzungen der Satzung auch für meine Stellungnahme dienen sollten.

Aus dem Einleitungsbeschluss ergeben sich für mich zwei Punkte, die das Welterbe betreffen können:
Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen

In den Studien zur Anlage Büchel und dem Haus des Wissens, als Konzept Wiese beschrieben, ist auf die Sichtbeziehung zum Dom in besonderer Weise Rücksicht genommen worden. Deshalb empfehle ich die Rücksichtnahme in vergleichbarer Form auch bei der neuerlichen Bewertung des Gebietesaußerhalb von B-Plan 999.

Das erweiterte Betrachtungsgebiet bezieht einen Teilbereich der für die Aachener Altstadt prägenden kleinteiligen Bebauung ein. Die Kleinteiligkeit ist ein wichtiges Element im Bezug auf das Welterbe Aachener Dom, da nur wenige Gebäude in der Innenstadt einen ähnlichen Maßstab erreichen wie der Dom selbst. Hierdurch erhält der Dom eine städtebaulich wesentliche Funktion als Hochpunkt und deshalb ist von vielen Punkten der Innenstadt aus die Sichtbeziehung gewährleistet. Es ist aus diesem Grund für das Welterbe wesentlich, dass die städtebauliche Struktur gewahrt bleibt und potentielle Sanierungsziele die Kleinteiligkeit im Altstadtbereich berücksichtigen. Eine Verbesserung des Stadtbildes sollte Rücksicht auf die Besonderheiten ggf. vorhandener regionaler Architektur nehmen. Insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude sollte dabei maßstabsgerecht erfolgen und neue Hochpunkte vermieden werden.
Größere bauliche Eingriffe wären mittels eines erforderlichen Heritage Impact Assessments (HIA) zu prüfen. Die Guidelines der UNESCO finden Sie hier:
https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000382347 Der Umfang des HIA würde durch die Größe der Veränderung definiert und wäre durch das für den Aachener Dom zuständige Monitoring-Gremium von ICOMOS zu bewerten. Das Prüfergebnis wird der UNESCO vorgelegt.

Aus diesem Dokument möchte ich auf zwei Punkte (S.27) besonders hinweisen:

"5. Identifying and predicting impacts: The scoping stage identifies the range of impacts that should be considered in the impact assessment. Tool 2 shows how an action's impacts on the attributes of a World Heritage property can be identified: each of the impacts identified needs to be explored in more detail in the impact assessment. During impact identification and prediction, **it is important to remain aware of how a World Heritage property is interconnected with its buffer zone and wider setting, and that it cannot be viewed in isolation.→**

6. Evaluating impacts: **World Heritage should always be considered as a highly sensitive environment.** World Heritage is inscribed on the premise that places are of Outstanding Universal Value for the entire global community. **The international importance of OUV, and the fact that stakeholders are global, needs to be considered when evaluating the significance of any potential impacts.** [...]."

Freundliche Grüße

[redacted]

Domkapitel Aachen
Dombauhütte

Klosterplatz 2
52062 Aachen
Besucheradresse Klosterplatz 3 / 1.OG

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]
mailto: info@dombauhuette-aachen.de
internet: http://www.aachenerdom.de
internet: http://dombauhuette-aachen.de
www.facebook.com/aachenerdomofficial
www.instagram.com/aachenerdomofficial

Bitte beachten Sie die Datenschutzhinweise unter https://www.aachenerdom.de/datenschutzerklaerung/

stadt aachen

Satzung
für die Erhaltung des Denkmalbereiches „INNENSTADT“
vom 24.03.2011[1]

Präambel

Anlass zur Erstellung der Satzung ist die Notwendigkeit, zum Schutz des Welterbes Dom eine „Pufferzone“ zu schaffen.
Eine rechtliche Sicherung dieser Zone für das Welterbe bietet ein Denkmalbereich (die „Pufferzone“ im Sinne der UNESCO). Er umfasst den Bereich des historischen Stadtkerns (Teil II) und die Sichtachsen auf Dom und Rathaus (Teil III).
Der Bereich des historischen Stadtkerns (Teil II) wird durch den Straßenring (sog. Grabenring) begrenzt. Die Straßen des sog. Grabenrings selbst, sowie die wichtigsten ehemaligen Torstraßen bis zum sog. Alleenring und der Theaterplatz gehören ebenfalls dazu.

Die historische städtebauliche Struktur wird durch die Satzung ebenfalls gesichert.

Ziel ist es das Welterbe vor Beeinträchtigungen und den öffentlichen Stadtraum mit seiner angrenzenden Bebauung vor den Änderungen zu schützen, die das heutige Erscheinungsbild zum Nachteil verändern oder das Welterbe gefährden könnten. Darüber hinaus soll die Silhouette des Doms und des Rathauses als charakteristisches Merkmal der historischen Altstadt Aachens in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Von den definierten Standorten aus ist die Silhouette mit Dom und Rathaus in Teilen oder als Gesamtbild zu erleben.

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NW 2023), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 11.3.1980 (GV.NRW. S.226/SGV NRW 224) jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

---

[1] Veröffentlicht in den Aachener Tageszeitungen am 26.03.2011

I Allgemeiner Teil

§ 1 Gegenstand und Begründung der Satzung

(1) Der historische Stadtkern von Aachen soll durch die Denkmalbereichsatzung als Zeugnis der Stadtgeschichte erhalten bleiben. An den Ortsgrundriss, an die aufgehende Bausubstanz, an die charakteristischen Blickbezüge und die Silhouette Dom und Rathaus werden daher besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.
In der Satzung sind die historischen Merkmale definiert, mit denen zukünftig bauliche Entwicklungen und Veränderungen abgeglichen werden sollen.

(2) Die Satzung dient zum Schutz von Struktur und Gestalt des Denkmalbereichs vor Beeinträchtigungen. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und anderer Satzungen.

(3) Im Denkmalbereich sind alle Entwicklungsmerkmale der mehr als 1200 jährigen Besiedlungsgeschichte der historischen Stadt Aachen erkennbar.
Vor allem im Stadtgrundriss, der geprägt ist von der topographischen Kessellage, aber auch in der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudegruppen. Die Dimensionierung von Gebäuden und Freiflächen ist dort anschaulich nachvollziehbar. Das Erscheinungsbild des Bereichs wird bestimmt durch den Stadtgrundriss mit seinem Grabenring und den ehemaligen Torstraßen. Dom und Rathaus prägen die Stadtsilhouette.
Das Ortsbild wird geprägt durch den Straßenraum mit seinen Einzelbauten und baulichen Gesamtanlagen sowie deren engerer Umgebung. Trotz zahlreicher Veränderungen ist die Kontinuität der historischen Ausprägung gewahrt und erlebbar; es stellt somit ein bedeutendes Dokument für die geschichtliche Entwicklung des historischen Stadtkerns dar. Die Erhaltung des Stadtgrundrisses, der Bauten und Freiflächen ist gleichermaßen eine kulturelle Verpflichtung wie ein städtebauliches Anliegen.
Für die Erhaltung des Stadtkerns durch die Ausweisung eines Denkmalbereiches sprechen wissenschaftliche, insbesondere siedlungsgeschichtliche, ortsgeschichtliche, religionsgeschichtliche, architekturgeschichtliche und städtebauliche Gründe. (s. Anlage 6, Gutachten des LVR)

(4) Bestandteil der Satzung ist das Kartenmaterial zur geschichtlichen Entwicklung (Anlage 5a und b). Das Gutachten des Landschaftsverbandes Rheinland (Rheinisches Amt für Denkmalpflege vom 02.05.2008) ist der Satzung gem. § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz nachrichtlich beigefügt (Anlage 6). Ebenso ist die Grundlagenermittlung nachrichtlich beigefügt (Anlage 8).

II Historischer Stadtgrundriss mit aufgehender Bebauung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich des historischen Stadtkerns wird als Denkmalbereich gemäß § 5 Abs. 1 DSchG NW festgesetzt und unter Schutz gestellt.

Der Bereich des historischen Stadtkerns, mit Dom und Rathaus im Mittelpunkt, wird durch den Straßenring (Grabenring) begrenzt. Die Straßen des sog. Grabenrings selbst, sowie die wichtigsten ehemaligen Torstraßen bis zum sog. Alleenring und der Theaterplatz gehören ebenfalls dazu.
Der Grabenring besteht aus den Straßen Templergraben, Hirschgraben, Seilgraben, Komphausbadstraße, Peterstraße, Friedrich-Wilhelm-Platz und Kapuzinergraben einschließlich des Theaterplatzes, Alexianergraben, Löhergraben und Karlsgraben.
Bei den Torstraßen handelt es sich um die Königstraße, Pontstraße, Sandkaulstraße, Mariahilfstrasse, Alexanderstraße, Adalbertstraße, Franzstraße, Jakobstraße und Vaalser Straße bis zur Einmündung in den Alleenring.

Der v. g. räumliche Geltungsbereich besteht aus dem Straßenraum, sowie den dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden, Dächern und Grundstückseinfriedungen.

(2) Der vollständige räumliche Geltungsbereich des Denkmalbereichs ergibt sich aus der Straßenliste, Anlage 1. Der Lageplan, Anlage 2, stellt darüber hinaus den Denkmalbereich in seiner Struktur dar und gibt eine Übersicht über die Straßen des Bereichs. Sie sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Im Geltungsbereich der Satzung ist die auf die besonderen topographischen Gegebenheiten bezogene Stadtgestalt geschützt, die sich in den folgenden spezifischen und prägenden Merkmalen niederschlägt:

- Im Stadtgrundriss insbesondere mit seiner kleinteiligen Parzellenstruktur, den Straßen- und Platzräumen sowie den Grünflächen
- in der aufgehenden Bausubstanz, insbesondere in den Fassaden und Dächern und in charakteristischen Blickbezügen.

Diese Merkmale sind Schutzgegenstände der Satzung.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Denkmäler im Sinne des §2 DSchG NW. Sie gelten als Maßstab für eine Beurteilung entsprechend Teil II §3 dieser Satzung. Die eingetragenen Denkmäler sind in der Denkmalliste bei der Stadt Aachen einzusehen.

(3) Nachrichtlich sind, als Anlage 7 im Lageplan, die Bodendenkmale Nr. 5 (Brunnen), Nr. 32, Nr. 36, Nr. 41, Nr. 43, Nr. 46 (Brunnen), Nr. 49, Nr. 51 und Nr. 54 beigefügt.

§ 3 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

In dem festgelegten Denkmalbereich unterliegen folgende Änderungen (hierzu gehören auch die Errichtung, Erweiterung, Instandhaltung sowie Abriss) der Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz:

a. Änderungen an Fassaden zu öffentlichen Flächen und Straßen.

b. Änderungen und Eingriffe an Dächern einschließlich ihrer Dachaufbauten zu öffentlichen Flächen und Straßen.

c. Änderungen an Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Flächen und Straßen.

d. Änderungen des Erscheinungsbildes der Gebäudestruktur zu öffentlichen Flächen und Straßen hin, die sich aus der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur ergibt.

e. Änderungen der räumlichen Abgrenzung des Straßenraumes, der Platzbildung und der vorhandenen Frei - und Grünflächen in Gestalt, Material und Nutzung.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 9, 27, 28, 30, 31 und 33, finden Anwendung.

III Silhouetten- und Umgebungsschutz

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich des Silhouetten- und Umgebungsschutzes erfasst die Standorte St. Laurentius, Lousberg, Haarener Kreuz (Friedenskappelle), Eilendorf Auf dem Knopp(Prunkweg), Kirche St. Josef, Eisenbahndamm Burtscheid, Bismarckturm, Mulleklenkes und Tour Baudouin. Das Landmarkenkonzept 2005 ist als Anlage 10 nachrichtlich beigefügt.
Der Sichtbereich wird durch zwei Tangenten und einen Kreis gebildet. Dieser Kreis hat einen Radius von 220m. Der Mittelpunkt des Kreises ist das Zentrum des Katschhofes.
Die örtlichen Begrenzungen der Sichträume der Silhouette Dom und Rathaus je nach Betrachterstandort ergeben sich aus dem beigefügten Plan des Umgebungsschutzes in der Anlage 3. Die geometrische Beschreibung der jeweiligen Aussichtspunkte mit den Gauß-Krüger-Koordinaten ist der Anlage 4 zu entnehmen. Beide Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.
Die fotografische Darstellung der geschützten Silhouette von den o. g. Standorten aus, Anlage 9, ist nachrichtlich beigefügt und nicht koordinatengenau.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Im Geltungsbereich der Satzung ist die auf die besonderen topographischen Gegebenheiten bezogene Stadtgestalt geschützt, die sich vor allem in der Silhouette von Dom und Rathaus niederschlägt:

Dieses Merkmal ist der Schutzgegenstand der Satzung (Teil III).

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Denkmäler im Sinne des §2 DSchG NW. Die Denkmäler sind in der Denkmalliste bei der Stadt Aachen einzusehen.

§ 3 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

In dem festgelegten Denkmalbereich unterliegt die Änderung an Gebäudehöhen der Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 9, 27, 28, 30, 31 und 33, finden Anwendung.

IV Schlussbestimmungen

§ 1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 41 Denkmalschutzgesetz handelt, wer gegen die Bestimmungen der Satzung Teil II, §3, sowie Teil III, §3 dieser Satzung verstößt und ohne die erforderliche Erlaubnis Maßnahmen durchführt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung wurde von der Bezirksregierung Köln, Obere Denkmalbehörde, gemäß § 5 Abs. 1 DSchG NW mit Verfügung vom 23.03.2011, Az. 35.4.01-08/10, genehmigt.

Die vorstehende Satzung, die der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.03.2011 beschlossen hat und durch die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 23.03.2011 genehmigt wurde, wird hiermit gem. § 6 Abs. 3 DSchG NW öffentlich bekannt gemacht.

Die vorstehende Satzung mit ihren Anlagen liegt ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude am Marschiertor, 3. Etage, Zimmer 355, aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sowie der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Aachen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Aachen, den 24.März 2011

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Büchel Stadt Aachen - RE: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: Büchel Stadt Aachen <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2025 11:14
Betreff: RE: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.
Um eine qualitativ hochwertige Betrachtung zur Beeinflussung von Richtfunkstrecken liefern zu können, bitten wir Sie, nach Vorliegen konkreter Planungen, uns diese Planungsunterlagen zuzusenden.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) **ausschließlich** per Email an die:
bauleitplanung@ericsson.com

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Ericsson Services GmbH

Büchel Stadt Aachen - 6/00/N55071/25 - Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 05.02.2025 15:16
Betreff: 6/00/N55071/25 - Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Ihr Schreiben vom 03.02.2025 Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I3 TÖB
Fontainengraben 200
53123 Bonn.
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Das Schreiben ist maschinell erzeugt und trägt daher keine Unterschrift

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH

Hohlstr. 12
55743 Idar-Oberstein
Tel.: [redacted]
E-Mail: planauskunft@fbg.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Regierungsdirektorin Anna Wanjek
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Stefan Pott
Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen)

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 25.02.2025 08:04
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen)
Anlagen: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07_03_2025.msg; BIL-Boardingpass (002).pdf; BIL-Flyer-Kommune_Jan-2021.pdf

---

Aktenzeichen: 20250225-075852

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

https://portal.bil-leitungsauskunft.de

einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

.....

BIL – Der Auskunftsdienst einer starken Kooperationsgemeinschaft

Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern stellt das BIL-Online-Portal eine umfassende, spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung des BIL-Online-

Portals ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die jeweiligen Leitungsbetreiber und die rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Online-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite http://bil-leitungsauskunft.de entnehmen.

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH

Team Leitungsauskunft

E-Mail: leitungsauskunft@gascade.de
GASCADE Gastransport GmbH / Kölnische Straße 108-112 / 34119 Kassel, Germany

20250225-
075852_AD Check

www.gascade.de / GASCADE@LinkedIn

Mit uns in die Wasserstoff-Zukunft:
AquaDuctus
Flow - making hydrogen happen

GASCADE Gastransport GmbH
Sitz der Gesellschaft: Kassel, Deutschland
Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Ulrich Benterbusch
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Christian Ohlms

Büchel Stadt Aachen - Umgestaltung „Altstadtquartier Büchel“

Von: [redacted]
An: <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 06.03.2025 11:11
Betreff: Umgestaltung „Altstadtquartier Büchel“
Anlagen: Stellungnahme_Geologischer_Dienst_NRW_.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 03.02.2025 bitten Sie zu den im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme.
Die Stellungnahme des Geologischen Dienstes erhalten sie hiermit digital als Anlage.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]
Fachbereich 31 – Geothermie und Rohstoffe
Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf (Briefpostanschrift)
De-Greiff-Str. 195 - 47803 Krefeld (Dienstgebäude und Lieferanschrift)
[redacted]
www.gd.nrw.de
www.facebook.com/geologischerdienstnrw
www.instagram.com/geologischerdienstnrw
www.linkedin.com/company/geologischerdienstnrw/

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: www.gd.nrw.de/gd_datenschutz.htm

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADEDD

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeister
Bereich Stadtplanung
FB 61/503
52058 Aachen

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl: [redacted]
E-Mail: [redacted]
Datum: 06. März 2025

Gesch.-Z.: 31.130/80987/2025

Umgestaltung „Altstadtquartier Büchel“
Ihr Schreiben vom 03.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Aachen, Gemarkung Aachen und ist der **Erdbebenzone 2** sowie der **geologischen Untergrundklasse R** zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
erforderlich sein.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Baugrund

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind im Untergrund verkarstungsfähige Kalksteine, untergeordnet auch Mergel- und Tonsteine der Schmidthof-Formation, Frasnes-Knollenkalk (Oberdevon) verbreitet, die von schluffigen quartärzeitlichen Ablagerungen überdeckt werden.

Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Geotopschutz

Der Geologische Dienst NRW führt ein Kataster der in NRW ausgewiesenen Geotope – das sind geowissenschaftlich schützenswerte Objekte. Von dem vorliegenden Vorhaben bzw. dem darin ausgewiesenen Bereich „Altstadtquartier Büchel“ in der Innenstadt vom Aachen ist das Geotop GK-5202-009 (Thermalquellkalkzug Aachen-Zentrum) teilweise oder ganz betroffen.

In einem schmalen etwa 800 m lange Streifen vom Aachener Dom bis zur Komphausbadstraße treten hier innerhalb von geringmächtigen Kalksteinbänken Thermalquellen auf. Die Quellaustritte sind überbaut bzw. unter Kanaldeckeln versteckt. Es wird daher empfohlen sicherzustellen, dass das im Vorhabensgebiet ausgewiesene Geotop in ausreichendem Maße bei dem Vorhaben und den sich daraus resultierenden Arbeiten berücksichtigt wird.

Hinweis: Im WMS-Server https://www.wms.nrw.de/gd/wms_nw_inspire-geotope? bzw. in der INSPIRE-Kartendarstellung auf GEOportal.NRW finden Sie die Lage der meisten Geotope. Darüber hinaus sind die Geotope ebenfalls auf folgendem OGC API-Features-Dienst zum Download verfügbar: https://ogc-api.nrw.de/inspire-am-geotope
Auf Anfrage stellt der GD NRW auch einen GIS-Layer und entsprechende Sachdaten mit Kurzbeschreibungen zur Verfügung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

[redacted]

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: Büchel Stadt Aachen <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 05.03.2025 16:29
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Sehr geehrte Frau Bierotte,
Sehr geehrter Herr Jansen,

im Hinblick auf das nicht rechtskräftig abgeschlossene Gerichtsverfahren sehen wir derzeit von einer Stellungnahme ab. Wir gehen jedoch davon aus, dass die ortsansässigen Handwerksbetriebe durch die dargelegten Sanierungsziele nicht in ihrer Gewerbeausübung beschränkt werden.

Freundliche Grüße

[redacted]
Unternehmensberatung*

Handwerkskammer Aachen
Sandkaulbach 17 - 21, 52062 Aachen
Tel.: [redacted], Fax: [redacted]
www.hwk-aachen.de
www.facebook.com/hwk.aachen

*Gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland; Zuwendungsgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages. Das Land Nordrhein-Westfalen beteiligt sich an der Beratung über eine Kofinanzierung.



Industrie- und Handelskammer
Aachen

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Aachen
Frau Bierotte / Herrn Jansen

Mail: buechel@mail.aachen.de

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
https://www.aachen.ihk.de

Auskunft erteilt
[redacted]
Telefon: [redacted]
E-Mail: bauleit@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/lb

Ihr Schreiben vom / Ihr Zeichen
03.02.2025

Aachen,
7. März 2025

Bauleitplanung
hier: Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel“

Guten Tag,

wir begrüßen die geplanten Maßnahmen zur Neugestaltung des Büchels. Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen

[redacted]

Polizeipräsidium Aachen

Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadt Aachen
FB 61/503
Frau Bierotte/Herr Jansen
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter
[redacted]

Telefon [redacted]
Fax [redacted]
E-Mail
[redacted]

Dienstgebäude
Trierer Straße 501
52078 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel
Buslinien
15, 25, 35, 55, 65 und 66
Haltestelle
Königsberger Straße
Polizeipräsidium

Lieferanschrift
Trierer Straße 501
52078 Aachen
Telefon 0241/9577-0
Fax 0241/9577-20555
poststelle.aachen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an
Landeshauptkasse Düsseldorf
Helaba
IBAN
DE27 3005 0000 0004 0047 19
BIC
WELADEDD

Vorbereitende Untersuchungen im Altstadtquartier Büchel (Aachen)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das Telefonat mit Herrn Jansen vom 03.02.2025 wird aus kriminalpräventiver Sicht wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund der aktuellen Rechtslage (OVG-Urteile vom 23.04.2024: Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 999 A sowie der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel) sollen erneut vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt werden.

Städtebauliche Kriminalprävention

Um eine Verbesserung bzw. Aufwertung des Sanierungsgebietes zu erreichen, kann die Beseitigung von Zuständen der sozialen Unordnung, dem Fehlen sozialer Kontrolle, schlechter Beleuchtung und mangelhafter Übersicht Kriminalität reduzieren bzw. Kriminalitätsfurcht verringern.

Lebendige Stadtquartiere, die von vielen Menschen im Alltag viel-

fältig (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit usw.) und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden, sollten erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Wenn Menschen sich für ihre Umgebung verantwortlich fühlen, kann eine informelle soziale Kontrolle entstehen.

Die Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich (möglichst zu Fuß erreichbar) ist empfehlenswert.

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Gebäuden berücksichtigt werden.

Aufgrund der hier vorliegenden Unterlagen kann aus kriminalpräventiver Sicht zum jetzigen Zeitpunkt lediglich allgemein Stellung genommen werden.

1. Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur

- Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

- Bautypenmischung, Beschränkung der Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden, beachten.
  Mit dieser Maßnahme kann erreicht werden, dass auch große Wohnungen für Familien entstehen und nicht nur Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte mit zusätzlichem Stellplatzbedarf.

- Die Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich ist wünschenswert.
  Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen etc. dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen sondern minimieren auch den Mobilitätszwang. Sie erleichtern damit Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf vieler Frauen. Weiterhin ermöglichen sie auch eine längere eigenständige Lebensführung älterer Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius. Gleichzeitig dienen sie als Treffpunkte für die Einwohner/innen, für Jung und Alt etc. und tragen damit zum Abbau von Anonymität bei.

- Die fußläufige Nähe und sichere Gestaltung der Wegeverbindungen zu Infrastruktureinrichtungen erhöht die soziale Kontrolle

- Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen im Wohngebiet.

Über unterschiedliche Grundstücksgrößen können verschiedene Haus- und somit Wohnungstypen gemischt werden. Bestimmte Wohnungstypen wie z.B. Mehrpersonenhaushalte, Seniorenwohnungen, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, garantieren die Anwesenheit von Menschen und fördern eine altersgemischte Siedlungsstruktur. Wohngebiete mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen z.B. bei Veränderung der Haushaltsgröße ein Verbleiben in dem Gebiet. Soziale Infrastrukturangebote wie z.B. Kindergärten, Schulen und Kinderspielplätze sind nur dann langfristig tragfähige Angebote, wenn Kinder im Wohngebiet heranwachsen.

- Prüfung der Verkehrsberuhigung und –vermeidung in allen Bereichen z.B. durch Stichstraßen und Tempo 30-Zonen

- Integration des sozialen Wohnungsbaus

- Berücksichtigung generationenübergreifender Wohnangebote.
  Damit kann eine tageszeitübergreifende Belebung des Quartiers erreicht und die Sozialkontrolle gesteigert werden.

2. Wohnumfeld

2.1 Grün- Frei- und überbaubare Flächen

- Herstellen von guter und ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
  Beleuchtung erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Sichtbehindernde Anlagen und Bepflanzungen sind zu vermeiden, durch sie werden Gefahrenquellen nicht frühzeitig wahrnehmbar.

- Berücksichtigung eines ausreichenden Pflanzabstandes zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden sowie die Vorgabe der Pflanzenhöhe bei Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 Metern Stammlänge bei Bäumen.
  Ein zu enger Abstand führt dazu, dass der Lichtkegel eingeschränkt und/oder die Baumkrone und nicht die Umgebung ausgeleuchtet wird.
  Hohe Mauern bzw. Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Hauses und damit die soziale Kontrolle von beiden Bereichen. Beim Durchqueren derartiger Wohngebiete entsteht ansonsten schnell ein Gefühl der Unsicherheit. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden dieses Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken".
  Gleichzeitig sollte der private Bereich vor dem Haus eindeutig identifizierbar sein.

- Grundstückseinfriedungen/Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten.

- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.

- Die Standortauswahl von Spielplätzen soll die Sichtnähe zu Wohnungen, die Einsehbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit berücksichtigen.
  Potenzielle Täter fühlen sich beobachtet und aufgrund der sozialen Kontrollfunktionen sehen sie davon ab, ihr Vorhaben (Gewalttaten, Vandalismus und Zerstörungen) umzusetzen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass eine Notsituation schneller bemerkt werden kann und schnelle Hilfe gewährleistet ist
- Kommunikationsbereiche und multifunktional nutzbare Grün- und Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden steigern die soziale Kontrolle
- Pflege von öffentlichem und halböffentlichem Raum durch die Eigentümer/Bewohner
  Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner/innen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solchen Gegenden
- Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden
- Einen Wohnbereich (z.B. die Wohnküche) möglichst zur Straße hin ausrichten, um die Einsehbarkeit der Straße von der Wohnung aus zu ermöglichen
  Kritische Situationen können von Dritten beobachtet werden (soziale Kontrolle), Hilferufe werden gehört
- Einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Zuganges zum Hauseingang berücksichtigen
- Abfallsammelplätze sollten zentral geplant und transparent gestaltet werden

2.2 Stellflächen für PKW und Zweiräder

- Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte öffentliche Parkplätze schaffen
- Einstellplätze möglichst auf den Grundstücken planen – Sammelparkflächen vermeiden
- Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden
- Abschließbare „Fahrradkäfige“ oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten

3. Öffentliche Verkehrsflächen

- Gemeinsame Erschließung von Pkw, Fuß- und Radwegen, aber deutliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung z.B. durch entsprechende Markierungen
- Gute Beleuchtung des Verkehrsraumes
- Möglichst Verzicht auf Über- und Unterführungen bei Fuß- und Radwegen
- Erschließung möglichst über Stichstraßen

- Öffnung von Sackgassen für Fuß- und Radwege

4. Tiefgaragen und Parkhäuser

- Ausreichende und konstante Beleuchtung in allen Bereichen vorsehen
- Tiefgaragen und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen
- Gestaltung durchbrochener Fassadenelemente mit Tageslichteinfall
- Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen
- Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung
- Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken
- Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung
- Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze

5. Bahnhöfe und Haltestellen

- Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen
- Ausleuchten und Überschaubarkeit des Raumes mit durchsichtigen Außenwänden gewährleisten.
- Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. 80 cm begrenzen
- Getrennte Zu- und Abgänge anlegen.
- Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen
- Umgehende Beseitigung von Müll, Beschädigungen und Graffiti
- Einsatz von vandalismusresistenten Materialien
- Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen

6. Unterführungen und Tunnel – zum DB-Bahnhof

- Einsehbarkeit und vandalismusresistente Ausleuchtung von Ein- und Ausgangsbereichen sowie des Durchganges gewährleisten
- Möglichst gerade Linienführung, ansonsten Installierung von Spiegeln und Vermeidung von dunklen Ecken und Nischen
- Installierung von Notruf- und Video-Überwachungsanlagen
- Für übersichtliche und gut ausgeleuchtete Beschilderung sorgen
- Ein- und Ausgänge behinderten- und kindgerecht gestalten, wie z.B. Rampe für Rollstühle und Kinderwagen
- Wände mit graffitiresistenten Materialien versehen

Die o. g. Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf kriminalpräventive Aspekte aus Sicht der Polizei.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: "n.Jansen@Mail.Aachen.de" <n.Jansen@Mail.Aachen.de>, "ann-Kristin.bierot...
Datum: 28.03.2025 08:52
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025
CC: [redacted]
Anlagen: 1-1g-25-001_SHPs.zip; 1-1g-25-001-20250327-JS.pdf

Thema Altstadtquartier Büchel - Vorbereitende Untersuchung
hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das kulturelle Erbe / Belange des Bodendenkmalschutzes
LVR-ABR-Az.: 1.1g/25-001

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich für die Gewährung einer Fristverlängerung bedanken. Im Anhang übersende ich Ihnen unsere fachliche Stellungnahme sowie die Geometrien der betroffenen Bodendenkmäler.

Wie der, im Verfahren zu B-Plan Nr. 999 entwickelten, Ampelkarte der Stellungnahme zu entnehmen ist, ist auf der Planfläche in großen Teilen mit bedeutender Denkmalsubstanz zu rechnen. Es wird darauf verwiesen, dass sämtliche Erdeingriffe im Schutzbereich von Bodendenkmälern unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Um bei den anstehenden konkreten Bauvorhaben bereits planerisch Konflikte mit dem bodendenkmalpflegerischen Belang zu vermeiden wird empfohlen Erdeingriffe - im Abgleich mit der Ampelkartierung - auf die Kubatur der Bestandsgebäude zu beschränken. Im Bereich von Bestandskellern sind diese vor Abbruch auf ihrer Denkmalwürdigkeit zu prüfen. Im Falle eines Abbruchs müssen unterirdische Abbrucharbeiten wie z. B. Ausbruch der Bestandskeller arch. begleitet werden.

Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden.

mit freundlichen Grüßen,

im Auftrag

[redacted]

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
Tel.: [redacted]

[redacted]

www.bodendenkmalpflege.lvr.de
www.linktr.ee/LVRBodendenkmalpflege

LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Datum und Zeichen bitte stets angeben

27.03.2025
Az: 1.1g/25-001

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

[redacted]
Tel [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]

Aachen, Altstadtquartier Büchel - Vorbereitende Untersuchung

Planung

Das Altstadtquartier Büchel unterliegt einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung, die bereits mit dem Abriss des Parkhauses und der anschließenden Umgestaltung der frei gewordenen Fläche zu einer temporären Grünfläche begonnen hat. Nun wurden vorläufigen Sanierungszielen beschlossen, unter anderem ein Park, der sich zur Antoniusstraße öffnet sowie der Neustrukturierung des Prostitutionsbereichs in der Antoniusstraße. Der Bereich grenzt an den Untersuchungsbereich zur östlichen Innenstadt, wo bereits 2021 vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet wurden (1.1g/22-001).

Die Fläche (Abb. 1) deckt sich in weiten Teilen mit dem Bebauungsplan Nr. 999 zum Büchelquartier (1.1/17-007) zu dem bereits eine intensive Abstimmung stattgefunden hat.

Konkrete Erdeingriffe sind zu diesem Zeitpunkt keine geplant.

Archäologisch-historische Grundlagen

Die Vorhabenfläche überschneidet sich in weiten Teilen mit dem Bodendenkmal AA 093, Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, sowie AA 081, Altstadt Aachen (Abb.1). Zahlreiche Beobachtungen und Untersuchungen belegen, dass sich innerhalb der Planungsfläche und ihrem unmittelbaren Umfeld Überreste historischer Bebauung sowie ältere Befunde und Schichten bis in römische Zeit hinein erhalten haben. Im Zuge des B-Plan Verfahrens wurde daher eine Ampelkarte angefertigt (Abb. 2 und 3).

Sie haben eine Anregung oder Beschwerde?
Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

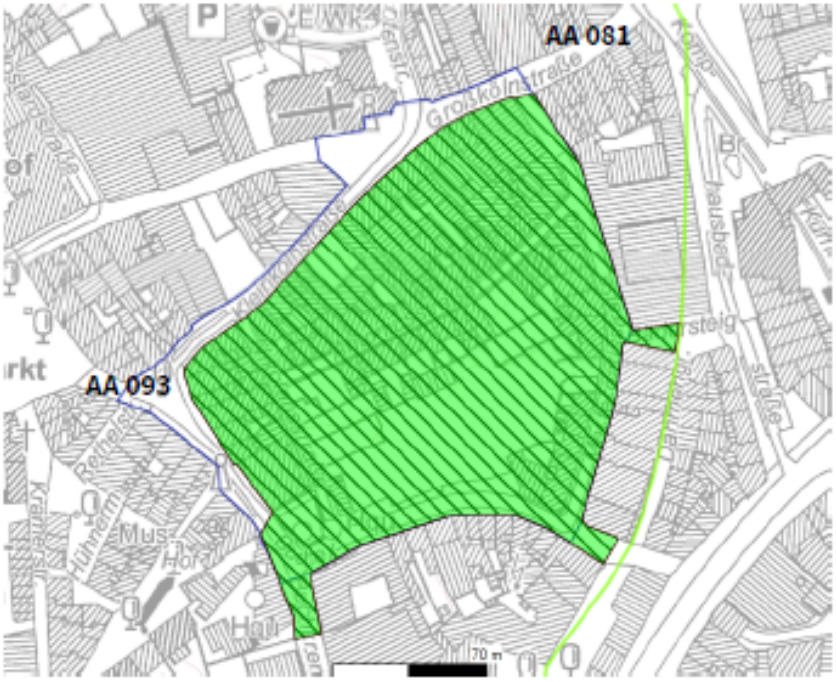


Abbildung 1: Vorhabenfläche (schraffiert) vs Bodendenkmäler (gelb und blau umrandet).

Befunderwartung

Die Ampelkartierung gliedert die Befunderwartung nach folgenden Kategorien: **rot**: hohe Befunderwartung, bereits nahe der GOK; **gelb**: Überprägung, bspw. durch unterkellerte Bebauung, unter der jedoch noch Befunde zu erwarten sind; **grün**: vollständige Zerstörung der befundführenden Schichten bis auf anstehenden Boden.
Im kartierten Bereich besteht daher eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich Spuren der (prä-)historischen Besiedlung Aachens im Untergrund erhalten haben und bei Erdeingriffen anzutreffen sind. Zu erwarten sind bspw. Mauern, Fundamente, Gruben, Pfostengruben, Gräben, Bestattungen, Brunnen, Latrinen oder Kulturschichten sowie die darin eingeschlossenen, zeittypischen Funde von der Urgeschichte bis in die Neuzeit. Besonders im Osten der Antoniusstr. Ist ein hohes Potential für eine Feuchtbodenerhaltung gegeben.

Bodendenkmalpflegerisches Fazit

Sämtliche Erdeingriffe im Schutzbereich von Bodendenkmälern unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Für die unterschiedlichen Zonen der Ampelkartierung ist folgendes festzuhalten:
***rot**: Auf tiefergehende Erdeingriffe, bspw. Keller, Bodenaustausch etc. muss grundsätzlich verzichtet werden. Baubegleitende arch. Untersuchungen werden je nach Einzelfall erforderlich.*
***gelb**: Tiefergehende Erdeingriffe sind möglich, sofern keine bedeutende BD-Substanz beeinträchtigt wird: Ggem. §16, 5 BaunutzungsVO ist zunächst SVE erforderlich (im Bauantragsverfahren), um nachzuweisen, dass dies in der konkreten Fläche nicht der Fall ist. Das Ergebnis der*

jeweiligen ist SVE offen: ggf. sind keine tiefergehenden Erdeingriffe möglich, da Befunde mit Erhaltungsvorbehalt angetroffen werden (Umplanung erforderlich), ggf. sind tiefergehende Erdeingriffe mit baubegleitenden arch. Untersuchungen möglich, ggf. sind tiefergehende Erdeingriffe möglich mit Hinweis auf §16.
***grün**: Tiefergehende Erdeingriffe sind möglich, ggf. werden ja nach Einzelfall baubegleitende arch. Untersuchungen erforderlich.*

Um Konflikte mit dem bodendenkmalpflegerischen Belang zu vermeiden wird empfohlen Erdeingriffe - im Abgleich mit der Ampelkartierung - auf die Kubatur der Bestandsgebäude zu beschränke. Keller sind vor Abbruch auf ihrer Denkmalwürdigkeit zu prüfen. Im Falle eines Abbruchs müssen unterirdische Abbrucharbeiten arch. Begleitet werden.

[redacted]

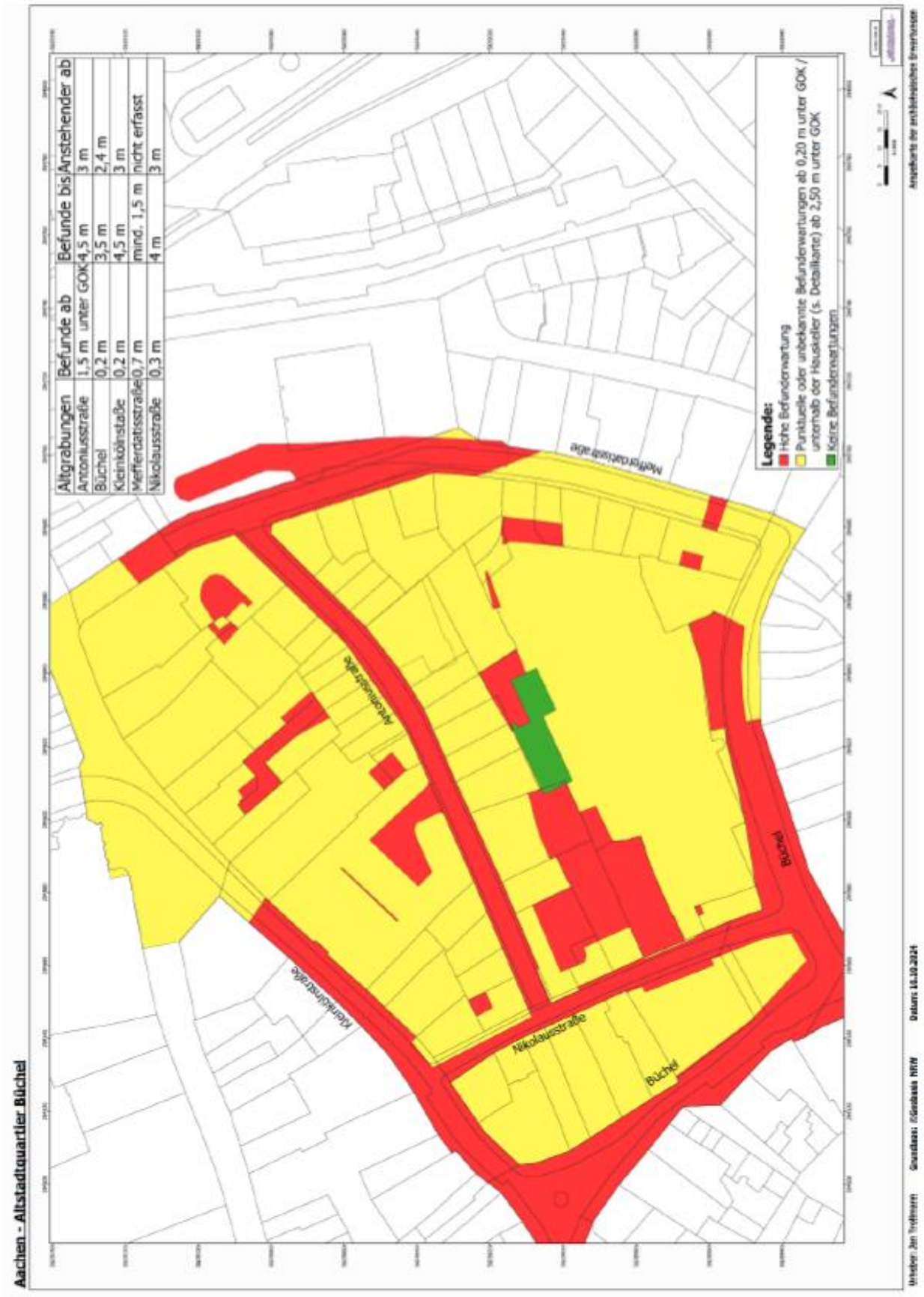


Abbildung 2: Ampelkartierung zum Altstadtquartier Büchel.

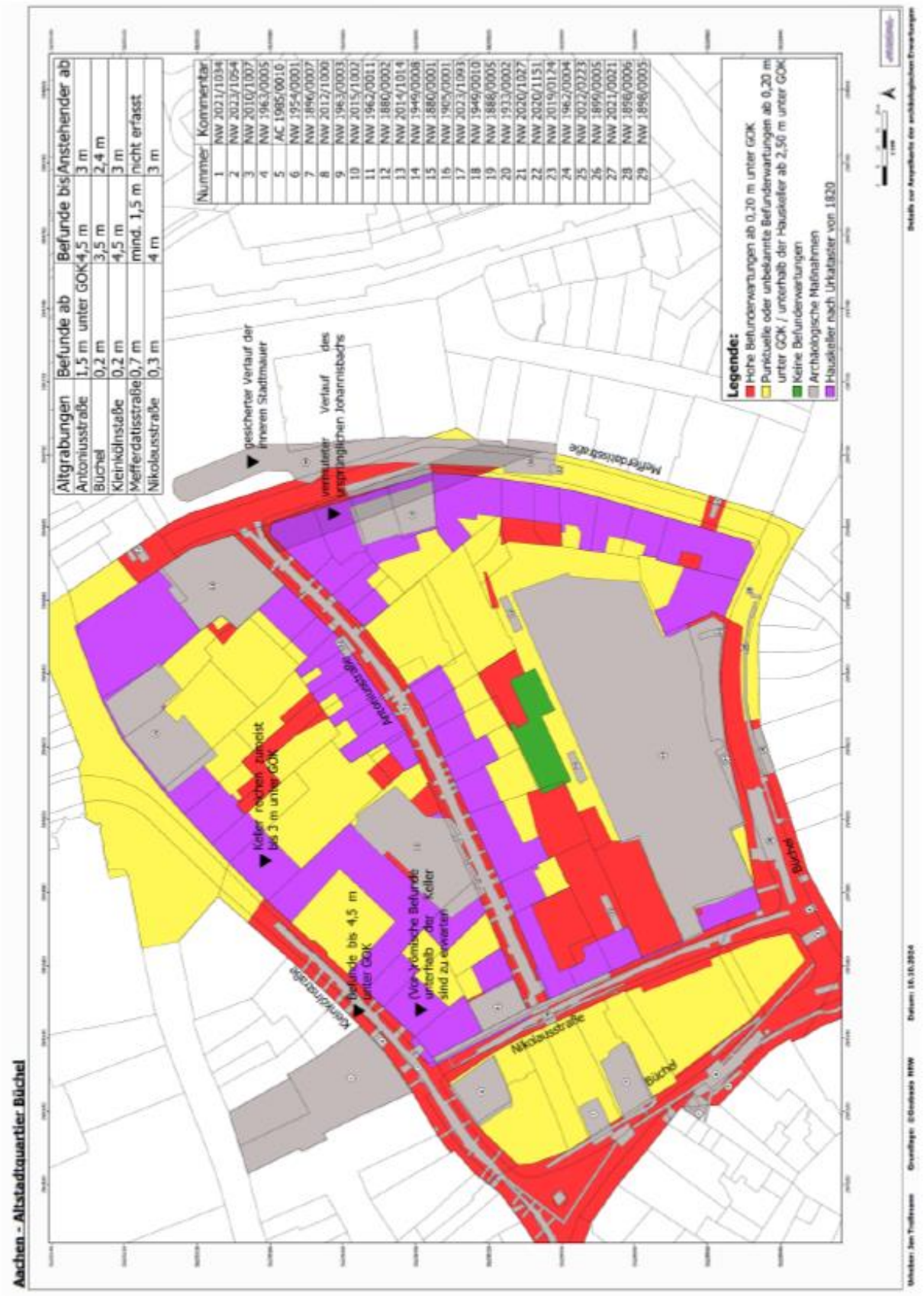


Abbildung 3: Ampelkartierung zum Altstadtquartier Büchel inkl. Kellerkataster.

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 10. November 2023 19:57
An: 'Jana.Schubert@mail.aachen.de'; 'bebauungsplan@mail.aachen.de'
Betreff: Aachen_BPl. Nr. 999_Altstadtquartier Büchel_Stellungnahme LVR-ADR

Aachen – Altstadtquartier Büchel – Bebauungsplan Nr. 999 im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße
hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren.

Seitens des LVR-Amts für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) wird die geplante Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel begrüßt. Belange der Denkmalpflege sind betroffen, wie auch im Erläuterungsbericht dargelegt, da sich mehrere Baudenkmäler im Plangebiet und in dessen naher Umgebung befinden.

Die im Areal befindlichen, gemäß § 23 Abs. 1 in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler sind überwiegend im Erläuterungsbericht auf den Seiten 12 und 28 aufgelistet. Hinzuzufügen ist diesen Listen noch das Gebäude Büchel 53, dessen Straßenfassaden ebenfalls als Baudenkmal eingetragen sind.
Zusätzlich befindet sich das gesamte Areal innerhalb des Denkmalbereichs Aachen-Innenstadt, der zugleich als Pufferzone des Weltkulturerbes Aachener Dom ausgewiesen ist.
Gemäß § 23 Abs. 3 DSchG NRW sollen in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen und gemäß PlanZV 90 § 2 (14.3) entsprechend gekennzeichnet werden. Das LVR-ADR empfiehlt daher die Erstellung eines detaillierteren Entwurfsplanes, in dem die Baudenkmäler und der Denkmalbereich entsprechend kartiert und bezeichnet werden. Zudem sollte darauf hingewiesen werden, dass gemäß § 9 DSchG NRW Abs. 1 und 2 Maßnahmen an den Baudenkmälern selbst sowie Veränderungen in ihrer Umgebung, wenn sie sich auf die Substanz oder das Erscheinungsbild der Denkmäler auswirken können, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Die konkreten Höhen, Volumina und Dachformen der geplanten Neubauten sind den vorliegenden Unterlagen noch nicht ausreichend detailliert zu entnehmen. Aufgrund der Lage innerhalb des Denkmalbereichs sollten die Gebäudehöhen der umliegenden historischen Gebäude berücksichtigt werden. Nicht die höheren, im städtebaulichen Kontext teilweise störenden Gebäude und Dachaufbauten jüngerer Zeit, sondern die historische, den Denkmalbereich prägende Bebauung sollte als Maßstab dienen. Insbesondere in Nachbarschaft zu Baudenkmälern sind deren Trauf- und Firstlinien zu berücksichtigen, damit sich die Neubebauung in die historisch geprägte Umgebung einfügt.
Schließlich wird bezüglich der vorgesehenen solarenergetischen Nutzung der Dachflächen empfohlen bei der Planung der Neigung und Ausrichtung der Dachflächen zu bedenken, dass hier befindliche Solaranlagen nicht zu einer Störung oder Beeinträchtigung der Dachlandschaft innerhalb des Denkmalbereichs und der Sichtachsen der Pufferzone führen können.

Für Rückfragen und Beratung im Zuge des weiteren Planungsprozesses stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

1

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim

[redacted]

[redacted]

www.denkmalpflege.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 22.000 Beschäftigten für die 9,8 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.
Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Wissen, was los ist: Folgen Sie uns auf Instagram, Facebook, X – und jetzt auch auf Xing und LinkedIn!

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Büchel Stadt Aachen - AW: Erinnerung: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 31.03.2025

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 24.03.2025 12:24
Betreff: AW: Erinnerung: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 31.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine verspätete Rückmeldung bitte ich zu entschuldigen. Anlässlich Ihrer Erinnerung teile ich mit das die Zentralverwaltung des Landschaftsverbands Rheinland keine Bedenken oder Anregungen mitteilen kann. Bitte beachten Sie, dass das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland gesondert zu beteiligen sind. Insofern gilt die hier vorgetragene Stellungnahme für diese beiden Ämter nicht.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
LVR-Fachbereich 32
32.10 Liegenschafts- und Bauvertragsangelegenheiten
Tel.: [redacted]
Mob.: [redacted]
Fax: [redacted]

OGE

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Aachen - Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Ann-Kristin Bierotte
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	03.02.2025	PLEdoc	**20250202601**	**13.02.2025**

Stadt Aachen: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel"; Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

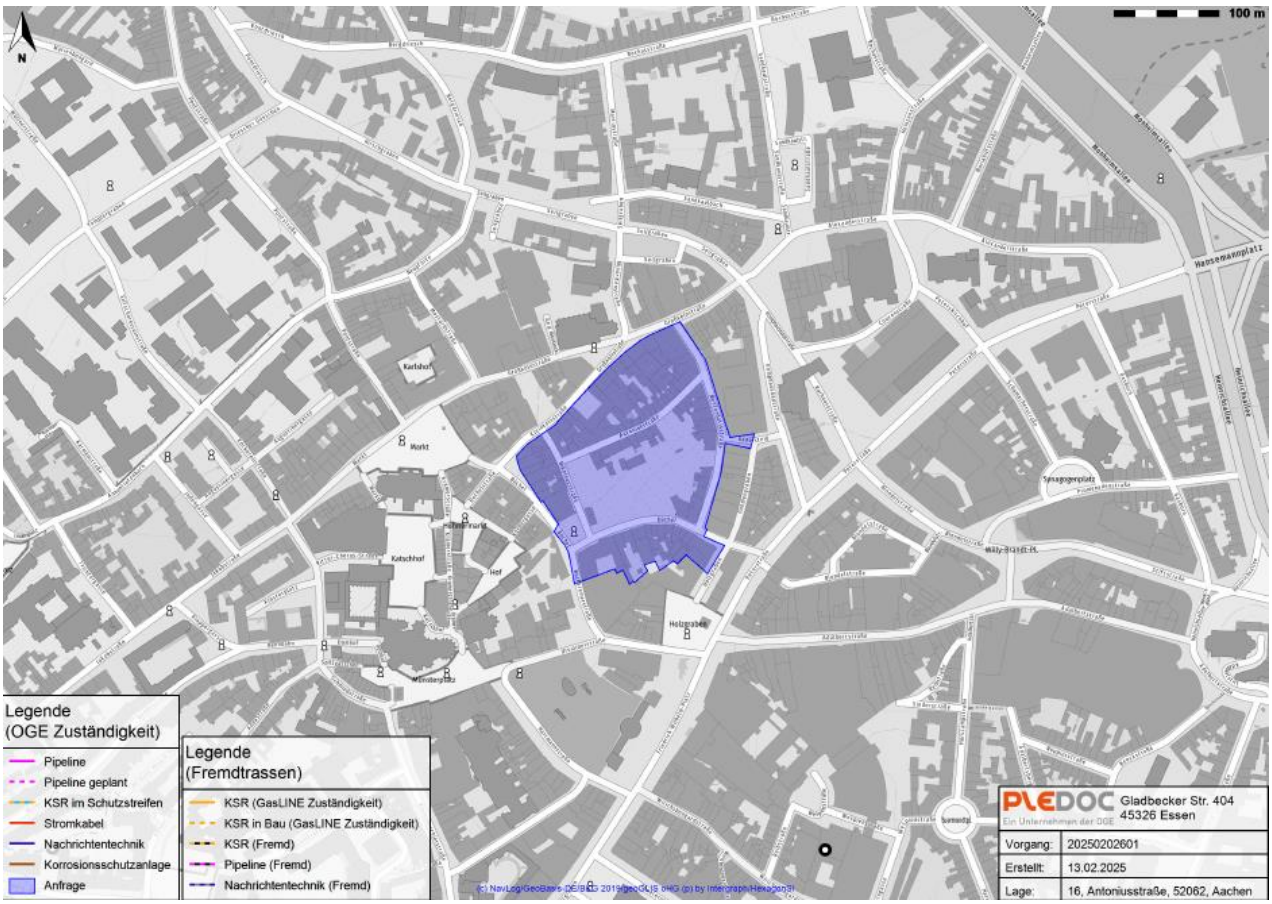
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.


N
100 m
Legende
(OGE Zuständigkeit)
Pipeline
Pipeline geplant
KSR im Schutzstreifen
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
KSR (GasLINE Zuständigkeit)
KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
KSR (Fremd)
Pipeline (Fremd)
Nachrichtentechnik (Fremd)
PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20250202601
Erstellt: 13.02.2025
Lage: 16, Antoniusstraße, 52062, Aachen

Büchel Stadt Aachen - WG: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 20.02.2025 15:14
Betreff: WG: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025
Anlagen: 20240620_Einleitungsbeschluss_VU-Altstadtquartier-Büchel.pdf; 2025_01_22_Gebietsabgrenzung-VU-Erweitert.pdf; 2025_02-03_Anschreiben_ToeB.pdf

---

Direktion Verkehr
Führungsstelle
Verkehrsraum Stadt

20.02.2025

Sehr geehrte Frau Bierotte, sehr geehrter Herr Jansen,

da aktuell noch kein Verkehrskonzept für die Gestaltung des Altstadtquartiers besteht / vorliegt, kann zum jetzigen Zeitpunkt aus verkehrsrechtlicher Sicht keine polizeiliche Stellungnahme erfolgen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die in der Vergangenheit übersandten gemeinsamen Stellungnahmen der Polizei hin.

Die letzte Rückmeldung hierzu erfolgte am 16.04.2024 durch die Direktion Gefahrenabwehr / Einsatz.

Sobald ein Verkehrskonzept vorliegt, kann aus verkehrsrechtlicher Sicht eine polizeiliche Stellungnahme erfolgen.

Hiermit weise ich ausdrücklich darauf hin, dass sich diese Rückmeldung nur auf den verkehrsrechtlichen Bereich bezieht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Aachen

[redacted]
[redacted]
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr

Von: [redacted]
An: <buechel@mail.aachen.de>
CC: [redacted]
Datum: 07.03.2025 09:58
Betreff: Planverfahren Aachen, Altstadtquartier Büchel
Anlagen: Stellungnahme _Planvereinbarung_Altstadtquartier Büchel.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme zu Ihrer o.g. Anfrage.

Bitte beachten Sie die Dokumente im Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
[redacted]
www.regionetz.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen

Amtsgericht Aachen, HRB 12668

Geschäftsführer: Axel Kahl, Stefan Ohmen

Die Regionetz GmbH ist der Netzbetreiber der Stadt Aachen, der Städteregion Aachen sowie in Teilen der Kreise Düren und Heinsberg. Wir bündeln alle Aufgaben rund um den Bau und Betrieb von Netzen und Anlagen und sorgen so für eine zuverlässige Infrastruktur in einem Großraum mit weit über 700.000 Einwohnern.

Wenn diese E-Mail nicht für Sie bestimmt ist, bitten wir Sie, uns umgehend über den irrtümlichen Empfang zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

If you are not the addressee, please inform us immediately that you have received this e-mail by mistake and delete it. We thank you for your support.

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB61/503
52058 Aachen

Ihr Zeichen:

[redacted]
Planung und Bau
Tel. [redacted]
Fax. 0241 -
[redacted]
regionetz.de

Aachen, den 7. März 2025

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel" – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB
hier: Ihr Schreiben vom 03.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich Ihrer Maßnahme befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Regionetz GmbH, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen.
Bestandsplanunterlagen erhalten Sie über unser Internetportal https://betriebsportal.regionetz.de/

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei	Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
	110-kV-Kabeln:	1,00 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
	Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,
	Fernwärmeleitungen:	0,50 m.

Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten.

Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m.

Regionetz GmbH · Lombardenstraße 12-22 · 52070 Aachen · HRB 12668 Aachen · Gläubiger-ID: DE67STN00000056575
Bankverbindung: Sparkasse Aachen · IBAN: DE44 3905 0000 1073 0779 09 · SWIFT/BIC-Code: AACSDE33 · UID: DE 814 121 361
Sitz der Gesellschaft: Aachen · Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Axel Kahl; Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Stefan Ohmen

Regionetz

Ein Unternehmen von STAWAG EWV

Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der Regionetz GmbH erreichbar sein!
Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten!
Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten!

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de/)

Im Zuge der Maßnahme beabsichtigt die Regionetz GmbH Ver- und Entsorgungsanlagen zu verlegen. Gespräche mit der Stadt Aachen und SEGA sind bereits geführt worden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. [redacted]
[redacted]
www.regionetz.de

Vorgang TG: 20250211_0031_V01

Thyssengas

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
Stadtsanierung (FB 61/503)
Nils Jansen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht	03.02.2025
Unsere Zeichen	20250211_0031_V01
Telefon	+49 231 91291-2277
Telefax	+49 231 91291-2266
E-Mail	leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 13.02.2025

Behördliche Planung, diverse Behördliche Planung

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.
Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

Anlagen:

DVGW TSM GEPRÜFT

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com
Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker
Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360
USt.-IdNr. DE 119497635

Büchel Stadt Aachen - Stellungnahme S01419994, VF und VDG, Stadt Aachen, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel“

Von: [redacted]
An: "buechel@mail.aachen.de" <buechel@mail.aachen.de>
Datum: 20.02.2025 14:37
Betreff: Stellungnahme S01419994, VF und VDG, Stadt Aachen, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadtverwaltung Aachen - Team Sanierung am Büchel
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01419994
E-Mail: TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com
Datum: 20.02.2025
Stadt Aachen, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Team Sanierung am Büchel
Verwaltungsgebäude Marschiertor
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Ihr Zeichen
FB 61/0912/WP18
Ihre Nachricht vom
03.02.2025
Unser Zeichen
[redacted]
Kontakt
[redacted]
4.02 Operatives Gewässermanagement
T: [redacted]
F: [redacted]
M: [redacted]
Datum
11.02.2025
Seite
| 1

Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Altstadtquartier Büchel, Aachen-Mitte
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur (WVER)

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen ist.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[redacted]

Wasserverband Eifel-Rur
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Verbandsratsvorsitzender: Frank Peter Ullrich
Vorstand: Dr. Joachim Reichert
02421 494 - 0
02421 494 - 1508

Sparkasse Düren | BIC: SDUEDE33XXX | IBAN: DE66 3955 0110 0000 1690 60
Commerzbank Aachen | BIC: DRESDEFF390 | IBAN: DE02 3908 0005 0250 4200 00
Deutsche Bank Düren | BIC: DEUTDEDK395 | IBAN: DE50 3957 0061 0811 1189 00
www.wver.de

Büchel Stadt Aachen - AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025

Von: [redacted]
An: "buechel@Mail.Aachen.de" <buechel@Mail.Aachen.de>
Datum: 04.02.2025 12:03
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis zum 07.03.2025
CC: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene.

Gegen die oben angeführten Planungen des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Aachen bestehen unsererseits keine Bedenken,
da keine in unserem Eigentum stehenden Versorgungsleitungen von den Planungen berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Westliches Rheinland
Netzplanung
Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren
T [redacted]
M [redacted]
F [redacted]
mailto: [redacted]

Geschäftsführung: Jochen Dwertmann, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Alexander Montebaur
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
HandelsregisterNr. HRB 30872
USt-IdNr. DE325265170

Wintershall Dea Deutschland GmbH
Schüllinger Straße 21
27299 Langwedel

harbourenergy.com

Stadt Aachen
- Bierotte, Ann-Kristin -
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

[redacted]
Abt. Markscheiderei, Vermessung und Bestandsdokumentation (WD2/DR FS)
Telefon [redacted]
plananfragen@harbourenergy.com

07.02.2025

Az.: AFD-2025-0243

Maßnahme: Vorbereitende Untersuchung im Altstadtquartier Büchel (Aachen)
Leitungs-/Auflagenerkundung

-Ihre Nachricht vom: 03.02.2025 (Ihr Zeichen / Az.: -)

Sehr geehrte Frau Bierotte,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung (Az.: AFD-2025-0243):

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. **Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.**

Hinweis:
Am 04. September 2024 wurde die Wintershall Dea Deutschland GmbH von Harbour Energy übernommen. Bitte beachten Sie unsere neue E-Mailadresse plananfragen@harbourenergy.com.

Mit freundlichen Grüßen

Wintershall Dea Deutschland GmbH
[redacted]

2.18. Protokoll Öffentlichkeitsveranstaltung 25.02.2025

Projekt:	**Aachen,** **Vorbereitende Untersuchungen** **Altstadtquartier Büchel**	Datum: Dienstag, 25.02.2025 18:30 – 19:45 Uhr
Dokumentation:	Öffentlichkeitsveranstaltung	Ort: Forum der VHS, Peterstr. 21-25, 52062 Aachen

Teilnehmende seitens der Stadt Aachen und beauftragter Dritter:

Stadt Aachen – Team Sanierung Büchel: Frau Bierotte, Frau Brendt, Herr Jansen, Frau Ritz, Frau Wernerus-Asmus

Quartiersarchitekten – smaa studio: Herr Scheuer, Herr Alfes, Herr Dr. Martin

NRW.URBAN: Herr Dr. Lemmen, Herr Kasper

Dokumentation der Veranstaltung

Die Stadt Aachen hat am Dienstag, den 25.02.2025 in den Räumlichkeiten der VHS der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel zu informieren.

Die Vorstellung der Inhalte erfolgte anhand von Präsentationsfolien (siehe Anlage). Gleichzeitig wurde den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Prozess einzubringen. Insgesamt haben sechs Personen aus der Bevölkerung an der Veranstaltung teilgenommen.

Frau Bierotte aus dem Team „Sanierung am Büchel" begrüßte die Teilnehmenden und stellte die Projektbeteiligten der Stadt Aachen, der SEGA, der Quartiersarchitekten und der NRW.URBAN vor. Zudem wies sie die Teilnehmenden daraufhin, dass Rückmeldungen auch in schriftlicher Form anonym durch das Ausfüllen von bereitliegenden Postkarten erfolgen können.

Im Anschluss gab Herr Jansen, städtischer Projektleiter des Altstadtquartiers Büchel, einen Einblick über den Hintergrund und den Entwicklungsprozess der bisherigen Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel.

Darauffolgend stellte Herr Dr. Lemmen von der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, die mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt wurde, die Inhalte und Ziele von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie deren Ablauf vor.

Projekt:	**Aachen,** **Vorbereitende Untersuchungen** **Altstadtquartier Büchel**	Datum: Dienstag, 25.02.2025 18:30 – 19:45 Uhr
Dokumentation:	Öffentlichkeitsveranstaltung	Ort: Forum der VHS, Peterstr. 21-25, 52062 Aachen

In einem letzten Inputvortrag des Büros smaa studio gaben die Quartiersarchitekten des Büchels Einblicke in die Inhalte und die Vorgehensweise der kostenfreien Bauberatung, die Eigentümer in dem Untersuchungsgebiet in Anspruch nehmen können.

Im Anschluss an die Inputvorträge der Projektbeteiligten hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen, Inhalte zu diskutieren und Anmerkungen einzubringen.

Hierbei kam es zu Beschwerden zweier Grundstückseigentümer/Gewerbetreibender aus der Antoniusstraße, die sich mit der Vorgehensweise der Stadt in dem bisherigen Sanierungsprozess und den jetzigen Untersuchungen in diversen Punkten nicht einverstanden zeigten. Unter anderem wurde die Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen grundsätzlich stark kritisiert. Es sei Vertrauen verloren gegangen und man habe den Eindruck gewonnen, dass stets neue Gründe für ausbleibende Genehmigungen aufgeführt wurden, obwohl man die gewünschten Auflagen erfüllt habe. Darüber hinaus verwiesen die Eigentümer auf die Inhalte des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes. Da es sich um einzelfallbezogene Belange der Eigentümer handelte, wurde um die Vereinbarung eines persönlichen Gesprächs zur Klärung gebeten.

Weitere Anmerkungen anderer Teilnehmenden erfolgten nicht. Frau Bierotte erläuterte kurz die nächsten Schritte und wies daraufhin, dass auch im Nachgang jederzeit persönliche Gesprächstermine mit Ansprechpartnern der Stadt Aachen vereinbart werden können, sofern Gesprächsbedarf bestehen sollte.


Quartiersanalyse
Inhalte und Vorgehensweise
der Initialberatung
vhs


vhs
vhs
vhs





Dokumentation Öffentlichkeitsveranstaltung
Seite 4 von 4

3. Sanierungskonzept

3.1. Maßnahmensteckbriefe

Zielübergreifende Maßnahmen

Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beteiligung	
Maßnahmen-Nr.:	1.1
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2021 - 2040
Kosten:	265.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Die in § 137 BauGB vorgeschriebene Beteiligung, Anregung zur Mitwirkung und Beratung der Betroffenen ist ein wesentlicher Teil zur erfolgreichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme. Die Öffentlichkeitsarbeit soll dabei mit zeitgemäßen Methoden erfolgen, was neben dem Pflegen einer entsprechenden Internetseite beispielsweise auch das Betreiben von Social-Media Kanälen umfassen kann. Informations- und Beteiligungsformate, die sich entweder auf einzelne Umsetzungsmaßnahmen oder die Gesamtmaßnahme beziehen können, sollen möglichst niederschwellig und zielgruppen-spezifisch ausgestaltet und durchgeführt werden. Auf Grundlage des seit 2019 laufen-den Planungsprozesses zum Altstadtquartier Büchel bestehen hierbei bereits umfassende Strukturen, auf denen für die Sanierungsmaßnahme weiter aufgebaut werden kann.
Stakeholdermanagement/Netzwerkarbeit	
Maßnahmen-Nr.:	1.2
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2021 - 2040
Kosten:	22.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Seit 2020 betreibt die Stadt Aachen in Zusammenarbeit mit der SEGA ein umfangreiches Stakeholdermanagement und eine umfangreiche Netzwerkarbeit, die bis 2024 unter dem Slogan „Stadt machen am Büchel“ fungierte. In diesem Rahmen wurden verschiedenste Akteur*innen als

	„Stadtmacher*innen“ in den Planungsprozess eingebunden. Auch für die vorgesehene Sanierungsmaßnahme soll ein stetiger Aufbau und die Pflege solcher Partnerschaften und eine enge Zusammenarbeit mit den Betroffenen in dem Gebiet erfolgen.
Bebauungsplan Nr. 999S	
Maßnahmen-Nr.:	1.3
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2025 - 2027
Kosten:	116.500,00 €
Kurzbeschreibung:	Vor dem Hintergrund des Normenkontrollverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 15.04.2025 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel – in zwei Bebauungsplanverfahren – Süd und Nord – zu teilen. Dadurch soll die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich zügig vorangetrieben und Planungssicherheit hergestellt werden. Sowohl der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet als auch Satzungsbeschluss sind noch im Jahr 2026 vorgesehen.
Bebauungsplan Nr. 999N	
Maßnahmen-Nr.:	1.4
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2028 - 2029
Kosten:	47.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Zeitlich nachgelagert zum südlichen Bereich soll auch für den Nordteil ein Bebauungsplan erarbeitet und aufgestellt werden. Dieser soll auf einer vorgeschalteten Zielüberprüfung aufbauen, mit der auch das Nutzungskonzept und -management der Antoniusstraße (Maßnahme 3.1) und das Blockkonzept für den nördlichen Baublock Kleinköln-/ Großköln-/ Antoniusstraße (Maßnahme 2.5) verbunden sind.

Begleitende Studien (abgeschlossen)	
Maßnahmen-Nr.:	1.5
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2022 - 2025
Kosten:	163.000,00 €
Kurzbeschreibung:	In Vorbereitung der geplanten Entwicklung der ehemaligen Parkhausfläche zur öffentlichen Grünfläche und den arrondierenden Bebauungen wurden von der SEGA verschiedene begleitende Studien in Auftrag gegeben. Diese Studien umfassten die Themen Mobilität, Klima, Wasser/Thermalwasser und Grünraumpflege und stellten wichtige Grundlagen für die Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes dar.
Städtebaulicher Entwurf	
Maßnahmen-Nr.:	1.6
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger	SEGA, Stadt Aachen
Zeitraum:	2022, 2024 - 2027
Kosten:	206.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Auf Basis der Konzeptidee „Wiese“ wurde durch ein externes Planungsbüro ein konkreter städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für die Umsetzung des Städtebaus im Altstadtquartier Büchel bildet. Das städtebauliche Konzept Altstadtquartier Büchel wird weiterhin konkretisiert.
Abbruch Parkhaus und Nebengebäude (abgeschlossen)	
Maßnahmen-Nr.:	1.7
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger	SEGA
Zeitraum:	2021 - 2022
Kosten:	1.750.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Der Abbruch des ehemaligen Parkhauses Büchel samt seinen Nebengebäuden markierte den sichtbaren Beginn des Transformationsprozesses des Quartiers und erfolgte von April 2021 bis August 2022. Im Fokus standen dabei sowohl der Schutz der angrenzenden, teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer Bewohner*innen, als auch dem unterirdischen Aachener Thermalquellenzug und etwaiger archäologischer Funde. Auch die Prüfung von

	Schadstoffen und Emissionen, die Logistik sowie die Verlegung von technischer Infrastruktur und Leitungen mussten geplant und durchgeführt werden.

Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke

Bauberatung für Eigentümer*innen	
Maßnahmen-Nr.:	2.1
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA (Quartiersarchitekten)
Zeitraum:	2024 - 2027
Kosten:	160.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Für den Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist es unerlässlich, dass nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch private Eigentümer*innen Maßnahmen auf ihren Grundstücken durchführen. Um dies zu unterstützen, ist für die Sanierung im Altstadtquartier Büchel eine Bauberatung zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bereits seit 2024 durch die von der SEGA beauftragte Quartiersarchitekten von smaa Studio angestoßen worden. 2025 wurden zudem in Zusammenarbeit von der SEGA und der Stadt Aachen Gestaltungsleitlinien entwickelt, die Eigentümer*innen als Leitfaden für eine der Lage angemessenen bauliche Entwicklung ihrer Immobilien dienen und wichtiger Teil der Bauberatungen werden soll.
Grunderwerb	
Maßnahmen-Nr.:	2.2
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	SEGA, Stadt Aachen
Zeitraum:	2019 - 2040
Kosten:	ca. 13.000.000 €
Kurzbeschreibung:	Seitens der Stadt Aachen und der SEGA wurden seit 2019 verschiedene Grundstücke (zwischen-)erworben, die für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Altstadtquartier Büchel“ und zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind. Hierzu gehören u. a. der Erwerb der ehemaligen Parkhausfläche und weitere Grundstücke in der Mefferdatis-, Nikolaus- und Antoniusstraße. Zur Umsetzung des städtebaulichen Ent-wurfes stehen auch in Zukunft weitere Erwerbe im Altstadtquartier Büchel an.

Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	
Maßnahmen-Nr.:	2.3
Art:	Baumaßnahme
Träger:	Privat, SEGA
Zeitraum:	2026 - 2040
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	In der Beschreibung der Maßnahme 2.1 wurde bereits auf die große Bedeutung der Durchführung von Baumaßnahmen durch die privaten Eigentümer*innen eingegangen. Diese umfassen in Sanierungsgebieten üblicherweise vor allem Modernisierungen zur Beseitigung oder Behebung von Missständen sowie Instandsetzungen zur Beseitigung oder Behebung von Mängeln im Sinne des § 177 BauGB. Daneben können bei einzelnen Immobilien auch weitergehende Umbaumaßnahmen in Betracht kommen. Die Gestaltungsleitlinien für die Hochbauprojekte im Bereich des Altstadtquartiers Büchel sollen zukünftig eine Orientierung für Bauherr*innen und Architekt*innen geben.
Vorbereitung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote	
Maßnahmen-Nr.:	2.4
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen
Zeitraum:	2026 - 2040
Kosten:	Kosten noch zu ermitteln
Kurzbeschreibung:	Zur Umsetzung der Sanierungsziele auf privaten Grundstücken kann die Stadt Aachen die Vorbereitung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote entsprechend der §§ 175 bis 179 BauGB prüfen. Städtebauliche Gebote werden angewendet, wenn Maßnahmen im Sinne des öffentlichen Interesses durchgesetzt werden müssen und zunächst keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Vor Durchsetzung eines Gebotes findet zunächst eine Erörterung mit den betreffenden Eigentümer*innen statt und das Gebot wird nur nach sorgfältiger Abwägung erlassen. In Sanierungsgebieten stehen vor allem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 BauGB im Vordergrund.
Blockkonzept nördlicher Baublock (Kleinköln-/ Großköln-/ Antoniusstr.)	
Maßnahmen-Nr.:	2.5
Art:	Vorbereitungsmaßnahme

Träger:	Stadt Aachen
Zeitraum:	2027 - 2028
Kosten:	70.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Wie in der Bestandaufnahme dargestellt, weist der nördliche Baublock eine bauliche Gemengelage mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einer geringen Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche auf. Gleichzeitig haben die Eigentümer*innengespräche gezeigt, dass einzelne Eigentümer*innen an Veränderungen ihrer Grundstücke interessiert sind. Um solchen Initiativen mit konkreten Entwicklungsperspektiven im Sinne der Sanierungsziele zu begegnen und weitere Eigentümer*innen für eine bauliche Entwicklung zu gewinnen, soll die Erarbeitung eines Blockkonzeptes dienen. Bausteine des Blockkonzeptes sollen dabei eine umfangreiche Bestandsanalyse aller Gebäude und Grundstücke, die Beteiligung der Eigentümer*innen sowie die Ableitung und Erarbeitung eines Zielkonzeptes und Maßnahmenplans sein. Die Ziele des Blockkonzeptes können dabei sowohl in die Sanierungsziele überführt werden als auch eine Grundlage für das geplante Bebauungsplanverfahren Nr. 999N sein (s. Maßnahme 1.4).
Umsetzung Maßnahmen Blockkonzept	
Maßnahmen-Nr.:	2.6
Art:	Baumaßnahme
Träger:	Privat
Zeitraum:	2028 - 2040
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Die Umsetzung der im Rahmen des Blockkonzeptes entwickelten Maßnahmen obliegt den privaten Eigentümer*innen. Hierzu können beispielsweise Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung gehören. Die Stadt Aachen wird die Eigentümer*innen wie bei anderen Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet unterstützen und beraten (s. Maßnahme 2.1). Gleichzeitig kann sie, sofern die Ergebnisse des Blockkonzeptes als Sanierungsziele überführt werden, auf Grundlage der Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144/145 BauGB den Zielen entgegenstehenden Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagen.
Konzeptverfahren Baufelder an der Grünfläche	
Maßnahmen-Nr.:	2.7
Art:	Vorbereitungsmaßnahme / Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2022 - 2028

Kosten:	416.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Das städtebauliche Konzept für das Altstadtquartier Büchel sieht eine, die öffentliche Grünfläche arrondierende Bebauung verschiedener Baufelder vor. Zur Findung der jeweiligen passgenauen Nutzungskonzepte führt die SEGA grundstücksbezogene Konzeptverfahren durch. Ziel der Verfahren ist es, unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanforderungen das bestmögliche Konzept für das jeweilig angebotene Grund-stück auszuwählen. Das Konzeptverfahren zu dem Baufeld 5 („Wissen“) wurde im Dezember 2022 gestartet und im Mai 2023 abgeschlossen. Das zweite Konzeptverfahren zu den Baufeldern 1+2 („Red House+“) wurde im April 2025 gestartet und wird im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen. Die Konzeptverfahren zu den weiteren Baufeldern sollen bis 2027 durchgeführt werden.
Bebauung Baufeld 5 („Wissen“)	
Maßnahmen-Nr.:	2.8
Art:	Baumaßnahme
Träger:	Fraunhofer IEG
Zeitraum:	2026 - 2029
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Auf Grundlage des durchgeführten Konzeptverfahrens wurde das Baufeld 5 an die Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG vergeben. In den kommenden Jahren plant das Fraunhofer IEG auf dem ca. 807 m² großen Grundstück das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ zu realisieren. Neben der Ansiedlung von Arbeitsplätzen für ca. 50 – 60 Wissenschaftler*innen will das Institut in seinem Gebäude unterschiedliche Veranstaltungen rund um das Thema Energiewende platzieren. Für die architektonische Ausgestaltung des Bauvorhabens führte das Fraunhofer IEG ein Wettbewerbsverfahren durch, welches im März 2025 abgeschlossen wurde.
Bebauung Baufeld 1+2 („Red House+“)	
Maßnahmen-Nr.:	2.9
Art:	Baumaßnahme
Träger:	N. N.
Zeitraum:	2025 - 2028
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Auf dem Grundstück Baufeld 1+2 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude Nikolausstraße 17 und Büchel 41. Letzteres ist als rotes Ziegelsteingebäude unter dem Namen „Red House“ bekannt. Ziel ist es, unter Einbezug der beiden Bestandsgebäude und der angrenzenden Errichtung

	neuer Gebäude das Grundstück mit gewerblichen Nutzungen in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen und/oder Gastronomie sowie in den oberen Geschossen mit Wohnnutzungen zu entwickeln.
Bebauung Baufeld 3 („Ausblick“)	
Maßnahmen-Nr.:	2.10
Art:	Baumaßnahme
Träger:	N. N.
Zeitraum:	2026 - 2029
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Das Baufeld 3 befindet sich südöstlich der öffentlichen Grünfläche und somit in Sichtachse zum Aachener Dom. Vorgesehen ist eine Neubebauung, die zusammen mit der Bestandsbebauung an der südlichen Mefferdatisstraße einen Baublock mit einem hochwertigen Blockinnenbereich bildet.
Bebauung Baufeld 4.1 („MU-Bebauung“)	
Maßnahmen-Nr.:	2.11
Art:	Baumaßnahme
Träger:	N. N.
Zeitraum:	2027 - 2030
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Das Baufeld 4.1 befindet sich in östlicher Nachbarschaft zum Baustein Wissen. Ziel ist die Bebauung im Sinne einer Urbanen Nutzung, womit ebenfalls eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen entstehen kann. Konkrete Konzepte sind im Zuge des entsprechenden Vermarktungsverfahren (s. Maßnahme 2.7) zu entwickeln.
Bebauung Baufeld 4.2 (Bebauung an der Antoniusstraße)	
Maßnahmen-Nr.:	2.12
Art:	Baumaßnahme
Träger:	N. N.
Zeitraum:	2033 - 2036
Kosten:	Privat
Kurzbeschreibung:	Das Baufeld 4.2 befindet sich unmittelbar an der Antoniusstraße auf den gegenwärtig als Parkplatz genutzten Flächen. Die Zielperspektive für dieses

	Baufeld wird daher von dem zukünftigen Nutzungskonzept für die Antoniusstraße (s. Maßnahme 3.1) abhängen.

Maßnahmen Handlungsfeld Nutzungen

Nutzungskonzept und -management Antoniusstraße	
Maßnahmen-Nr.:	3.1
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen (FB 61, 56, 32, 30, 01, 63), SEGA
Zeitraum:	2026
Kosten:	85.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Ausgelöst durch das im April 2024 getroffenen Urteil des OVG NRW zum Bebauungsplan Nr. 999A ist es erforderlich, die Entwicklungsperspektive für die Antoniusstraße neu zu überprüfen. Das Nutzungskonzept soll unter Einbezug der Sozialfachlichkeit, der Ordnungsbehörden und der Betroffenen entwickelt werden. Es dient dabei als Grundlage für die Bauleitplanung und, mit Blick auf die konkreten Aufgaben bei der Verlagerung von Betrieben, soweit erforderlich auch für einen Sozialplan (siehe auch Kapitel 7.4).
Beratung zur Wohnraumförderung und nach Möglichkeit Realisierung geförderten Wohnungsbaus	
Maßnahmen-Nr.:	3.2
Art:	Vorbereitungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen, Städteregion Aachen, SEGA
Zeitraum:	2026 - 2036
Kosten:	-
Kurzbeschreibung:	Nach Angaben des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration gibt es aktuell im Altstadtquartier Büchel keine Wohneinheiten in der öffentlichen Wohnraumförderung. Diese stellt mit ihren Fördermöglichkeiten und den Mietpreis- und Belegungsbindungen jedoch ein geeignetes Instrument dar, um einerseits private Investitionen in den Wohnungsneubau bzw. Modernisierungen zu unterstützen und andererseits Wohnraum im preisgedämpften Segment sicherzustellen. Daher stellt die Beratung von Eigentümer*innen zur Inanspruchnahme von öffentlicher Wohnraumförderung und den Einbezug geförderten Wohnraums in Neubauprojekten eine wichtige Maßnahme der Sanierung dar.

Maßnahmen Handlungsfeld Öffentliche Räume

Zwischennutzung „ZwischenZeit am Büchel“ (abgeschlossen)	
Maßnahmen-Nr.:	4.1
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2022 - 2025
Kosten:	616.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Nach dem Abbruch des ehemaligen Parkhauses Büchel wurde die Fläche für eine Zwischennutzung als „ZwischenZeit am Büchel“ (ZZAB) hergestellt. Wie in der Bestandsaufnahme beschrieben, wurden mit der Zwischennutzung neben Grünflächen neue Wegeverbindungen, eine Sandfläche, der „Platz der Demokratie“, der Büchelgarten sowie eine Bike-Station und weitere Möblierungen hergestellt. Während der Nutzungszeit liegt ein wesentliches Ziel in der Umsetzung von Veranstaltungen, zu deren Koordination von 2023 bis 2025 ein Kurator eingesetzt wurde.
Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)	
Maßnahmen-Nr.:	4.2
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2023 - 2028
Kosten:	2.495.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und erfolgt bis zu ihrem finalen Zustand in zwei Bauphasen. Der 1. Bauabschnitt umfasst den südlichen Bereich und befindet sich im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 999S (s. Maßnahme 1.3). Der Entwurf sieht die Schaffung einer zentralen Grünfläche, mit unterschiedlichen Rasen-, Wiesen-, Spiel- und Aufenthaltsflächen (grüne Terrassen) vor. Außerdem ist die Pflanzung zahlreicher neuer Bäume geplant. Des Weiteren sind die Belange der Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit im Hinblick auf die Herstellung einer Freifläche, die für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist, in die Planung eingeflossen. Mit der Vorlage FB 36/0604/WP18 wurde die Ausführungsplanung im September 2025 von den städtischen Gremien beschlossen.

Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)	
Maßnahmen-Nr.:	4.3
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2027
Kosten:	400.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Teil des 1. Bauabschnitts ist der Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die Brunnenanlage, die grundsätzlich für den Betrieb mit und ohne Thermalwasser ausgelegt wird, erstreckt sich kaskadenartig entlang der grünen Terrassen bis hin zum untersten Brunnenbecken in der Nähe des Büchels. Die Anlage wird aus mehreren Brunnenläufen und -becken mit unterschiedlichen Höhen bestehen.
Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Büchel und ehemaliges Parkhausgrundstück (1. Bauabschnitt)	
Maßnahmen-Nr.:	4.4
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2023 - 2030
Kosten:	1.885.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Gemäß dem städtebaulichen Konzept „Altstadtquartier Büchel“ werden im Bereich des Büchels und des ehemaligen Parkhausgrundstücks Verkehrsflächen neu hergestellt bzw. umgestaltet. Dies umfasst zum einen den Bau einer neuen Quartiersstraße zur Erschließung der Baufelder 5, 3 und 4.1 und zum anderen die Umgestaltung der bestehenden südlichen Straße Büchel.
Umgestaltung Straßenraum Buchkremerstraße / Büchel / Nikolausstraße („Umfeld Bahkauv-Brunnen“)	
Maßnahmen-Nr.:	4.5
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen
Zeitraum:	2032 - 2035

Kostenschätzung:	1.400.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Um die hohe städtebauliche Gestaltungsqualität der zukünftig umgestalteten Flächen des 1. Bauabschnitts fortzuführen und einen adäquaten Übergang zur historischen Alt-stadt zu gestalten, soll die Platzfläche rund um den Bah-kauv-Brunnen mit angrenzenden Teilen der Straßenräume Buchkremer-straße, Büchel und Nikolausstraße entsprechend des in der Umgebung be-reits vorhandenen Gestaltungskanons aufgewertet wer-den.
Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (2. Bauabschnitt)	
Maßnahmen-Nr.:	4.6
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2033 - 2036
Kostenschätzung:	2.080.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Im Rahmen der Planung und Herstellung des 2. Bauabschnitts soll die öffent-liche Grünfläche entsprechend des städtebaulichen Konzepts bis an die An-toniusstraße fortgeführt werden. Die Entwurfsplanung für diesen Bereich liegt bereits vor. Diese Entwicklung ist von verschiedenen Faktoren, u. a. von der generellen Entwicklungsperspektive (s. Maßnahme 3.1) und vom Erwerb weiterer Grundstücke, abhängig.
Umgestaltung Nikolausstraße	
Maßnahmen-Nr.:	4.7
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen
Zeitraum:	2036 - 2038
Kostenschätzung:	470.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die Nikolausstraße umgestaltet werden, um den festgestellten Gestaltungsdefiziten zu begegnen und die städtebauliche Qualität der umgestalteten öffentlichen Räume fortzuführen. Die Umgestaltung soll dabei im Zusammenhang mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts der öffentlichen Grünfläche (s. Maßnahme 4.6) erfolgen.
Umgestaltung Antoniusstraße	
Maßnahmen-Nr.:	4.8
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen

Zeitraum:	2036 - 2038
Kostenschätzung:	940.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Analog zur Nikolausstraße und der Umsetzung des 2. Bauabschnitts ist auch eine Umgestaltung des Straßenraums der Antoniusstraße im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorgesehen.

Maßnahmen Handlungsfeld Mobilität

Bau von (überdachten) Fahrradabstellplätzen	
Maßnahmen-Nr.:	5.1
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2030
Kosten:	10.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Das Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel und die Ausführungsplanung für die öffentliche Grünfläche sehen sowohl entlang der neuen Quartiers-straße als auch der umgestalteten südlichen Straße Büchel die Errichtung von neuen Fahrradabstellplätzen vor. Ein Teil dieser Fahrradabstellplätze wird mit einer Überdachung vorgesehen.
Bau von Parkplätzen für E-Sharing-Pkw und Fahrrad-Ausleihstationen	
Maßnahmen-Nr.:	5.2
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2030
Kosten:	10.000,00 €
Kurzbeschrei-bung:	Zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote sehen das Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel und die Ausführungsplanung des 1. Bauabschnitts den Bau von Parkplätzen für E-Sharing-Pkw und Fahrrad-Ausleihstationen vor.
Umsetzung der Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Altstadtquartiers Büchel	
Maßnahmen-Nr.:	5.3
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	Stadt Aachen
Zeitraum:	2026

Kosten:	10.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Durch den Abriss des Parkhauses und dem damit verbundenen Wegfall der diesbezüglichen Verkehrsströme haben sich die verkehrsfunktionalen Bedeutungen der Straßen im Altstadtquartier Büchel wesentlich verändert. Auf Grundlage der Ergebnisse einer beauftragten verkehrlichen Untersuchung wurden erste Varianten zur Neuerschließung des Quartiers erarbeitet, von denen der Konzeptansatz zur Ausweitung der Fußgängerzone seitens der Verwaltung am geeignetsten eingestuft wurde. Der Mobilitätsausschuss der Stadt Aachen hat auf dieser Grundlage die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürger*innenbeteiligung beauftragt. Hier wurden im September und Oktober 2025 mit einer Informationsveranstaltung, einer Online-Beteiligung sowie einer Ausstellung unterschiedliche Formate durchgeführt. Aktuell wird das Konzept zur Verkehrsraumgestaltung auf dieser Grundlage weiter ausgearbeitet und soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

Maßnahmen Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Bau einer Regenwasserzisterne	
Maßnahmen-Nr.:	6.1
Art:	Ordnungsmaßnahme
Träger:	SEGA
Zeitraum:	2026
Kosten:	150.000,00 €
Kurzbeschreibung:	Mit der Entwicklung der öffentlichen Grünfläche sind hohe Projektansprüche hinsichtlich einer ökologischen Nachhaltigkeit verbunden. Eine der diesbezüglichen Maßnahmen stellt der Bau einer Regenwasserzisterne dar. Die Zisterne, die in die Struktur der Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses integriert wird, sammelt Regenwasser von Dach- und Freiflächen. Dieses Wasser soll zur Unterstützung der Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Das Zisternenwasser wird über eine Bewässerungsanlage auf die zu bewässernden Flächen ausgebracht. Die Kapazität der Zisterne ist auch auf die Umsetzung des 2. Bauabschnitts ausgelegt.
Ausbau der Fernwärmeanschlüsse	
Maßnahmen-Nr.:	6.2
Art:	Baumaßnahme
Träger:	STAWAG, Regionetz, SEGA
Zeitraum:	2027

Kosten:	50.000 €
Kurzbeschreibung:	Die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme spielt in der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Aachen eine zentrale Rolle. Durch das bestehende Leitungsnetz in der Aachener Innenstadt lassen sich bereits heute sämtliche Gebäude im Altstadtquartier Büchel an die Fernwärme anschließen. Jedoch haben die Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung gezeigt, dass dies bislang erst bei einem geringen Teil der Gebäude erfolgt ist. Als eine Maßnahme im Sanierungsgebiet soll daher ein signifikanter Ausbau der Fernwärmeanschlüsse durch entsprechende Beratungs- und Informationsangebote für die Eigentümer*innen erreicht werden. Dies erfolgt zunächst im Rahmen der Herstellung der Verkehrsflächen des 1. Bauabschnitt.

Übergreifende Maßnahmen aus dem ISEK Östliche Innenstadt inkl. Altstadtquartier Büchel*

*Diese Maßnahmen befinden sich noch in der Planung und verwaltungsinternen Abstimmung und werden gesondert in die politische Beschlussfassung eingebracht

(Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	
Träger:	altbau plus
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Mit der aufsuchenden Beratung soll einerseits die Maßnahme 2.1 „Bauberatung für Eigentümer*innen“ fortgeführt werden und Eigentümer*innen auch zukünftig zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilien beraten werden. Andererseits soll ein stärkerer Fokus auf eine nachhaltige und energieeffiziente Entwicklung der Immobilien gelegt und die Beratung eng mit der Umsetzung des Hof- und Fassadenprogramms verknüpft werden.
Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
Träger:	Stadt Aachen (FB 61), altbau plus, SEGA, Stadt Aachen (FB 02)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Die Maßnahme knüpft an die Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit der Maßnahme 1.1 an und stärkt die gemeinsame Kommunikation aus den beiden Projektgebieten heraus. Die Durchführung von Beteiligungsaktionen und kontinuierlicher Öffentlichkeitsarbeit ist zentral für die transparente und aktive Begleitung eines Transformationsprozesses. Ein jährliches Budget stellt sicher, dass verschiedene Formate zur Information und Mitgestaltung umgesetzt werden können. Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, Anwohnende,

	Eigentümer*innen und weitere Interessierte kontinuierlich über den Transformationsprozess zu informieren, diese frühzeitig über Beteiligungsaktionen einzubeziehen und deren Mitwirkung bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu erreichen. Die Stadt Aachen und das einzurichtende Akteursmanagement übernehmen hierbei eine koordinierende und moderierende Rolle.
Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)	
Träger:	Stadt Aachen (FB 56)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Ein integriertes Konzept zur Attraktivitätssteigerung soll im gesamten Handlungsprogrammgebiet Maßnahmen konkretisieren, die die sozialen Problemlagen mindern und das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum verbessern sollen. Dabei werden ordnungs- und sozialpolitische Maßnahmen, gestalterische Anpassungen des öffentlichen Raums sowie kommunikative Ansätze kombiniert. Konkrete Maßnahmen umfassen z. B. die Änderung der Aachener Straßenverordnung, die Übertragung von Hausrechten an den Ordnungs- und Sicherheitsdienst (OSD) und die Bekämpfung von Drogenkriminalität sowie illegaler Prostitution. Ergänzend wird eine städtische Straßensozialarbeit aufgebaut. Das Angebot innerstädtischer Toiletten wird erweitert und durch Beleuchtung an ausgewählten Orten werden Sichtbeziehungen verbessert und Angsträume gemindert. Dabei sollen in vier Dimensionen (Ordnungspolitische Maßnahmen, Sozialpolitische Maßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Raum, Kommunikation und Sensibilisierung) Verbesserungen erzielt werden.
Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen / Vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung	
Träger:	Stadt Aachen (FB 61)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Eine konzeptionelle Qualifizierung der identifizierten Läufe soll abwechslungsreiche und attraktive öffentliche Räume schaffen. Durch die Verbesserung der Fußwegeverbindungen und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang des großen und kleinen Rund-laufs wird das Gehen in der Stadt angenehmer und erlebnisreicher gestaltet. Dabei werden Räume mit spannenden Sichtbezügen identifiziert und gezielt aufgewertet. Das integrierte Konzept zur Attraktivitätssteigerung (IKAS) soll entlang der Läufe soziale Problemlagen mindern und das Sicherheitsgefühl stärken. Geplant ist eine Kombination aus ordnungs- und sozialpolitischen Ansätzen, gestalterischen Anpassungen im öffentlichen Raum sowie Kommunikationsmaßnahmen. Das Thema Klimaanpassung soll bei der Qualifizierung der Läufe künftig mitberücksichtigt werden.

Parkraum- und Stellplatzkonzept	
Träger:	Stadt Aachen (FB 68)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Das Parkraum- und Stellplatzkonzept soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Verteilung von Parkmöglichkeiten für Besucher*innen und Bewohner*innen gewährleisten und gleichzeitig den Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlasten. Dazu werden bestehende Stellplatzkapazitäten analysiert, Optimierungspotenziale ermittelt und Maßnahmen zur effizienteren Nutzung von Parkflächen entwickelt. Ein Schwerpunkt liegt auf der Reduzierung des Park-Such-Verkehrs, u. a. durch die Errichtung kostenfreier Park-and-Ride-Plätze mit Shuttlebus-Anbindung. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr effizient zu organisieren, Flächenkonkurrenzen zwischen den Verkehrsteilnehmenden zu minimieren, alternative Mobilitätsangebote zu berücksichtigen und den öffentlichen Raum aufzuwerten und zu entlasten.
Aktivierung von Wohnungsleerstand	
Träger:	Stadt Aachen (FB 56), altbau plus
Zeitraum:	2027-2036
Kurzbeschreibung:	Zur Aktivierung dringend benötigter Wohnbauflächenreserven soll in einem Konzept bestehender Leerstand systematisch erfasst und analysiert werden. In Zusammenarbeit mit Eigentümer*innen werden gezielte Instrumente zur Reaktivierung entwickelt, um eine zügige und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Ziel ist es, brachliegende Potenziale zu mobilisieren sowie zusätzlichen Wohnraum effizient nutzbar zu machen und dabei gleichzeitig das Wohnumfeld zu attraktiveren.
Akteursmanagement	
Träger:	Stadt Aachen (FB 61), altbau plus, SEGA, Stadt Aachen (FB 02)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Das Akteursmanagement begleitet den Transformationsprozess. Ein Ladenlokal in der östlichen Innenstadt dient als vor-Ort-Präsenz und fördert den direkten Austausch zwischen den unterschiedlichen Akteur*innen der Stadtgesellschaft. In enger Zusammenarbeit mit dem Citymanagement und der Taskforce Innenstadt (beides Schnittstellen der Stadt Aachen zur Entwicklung, Belebung und Koordination der Innenstadt) bietet das Ladenlokal eine zentrale Anlaufstelle für Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Gewerbetreibende. Die vielfältigen Problemlagen in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel erfordern ein integriertes Zusammenwirken unterschiedlicher Akteur*innen – sowohl seitens der Verwaltung als auch seitens der Eigentümer*innen

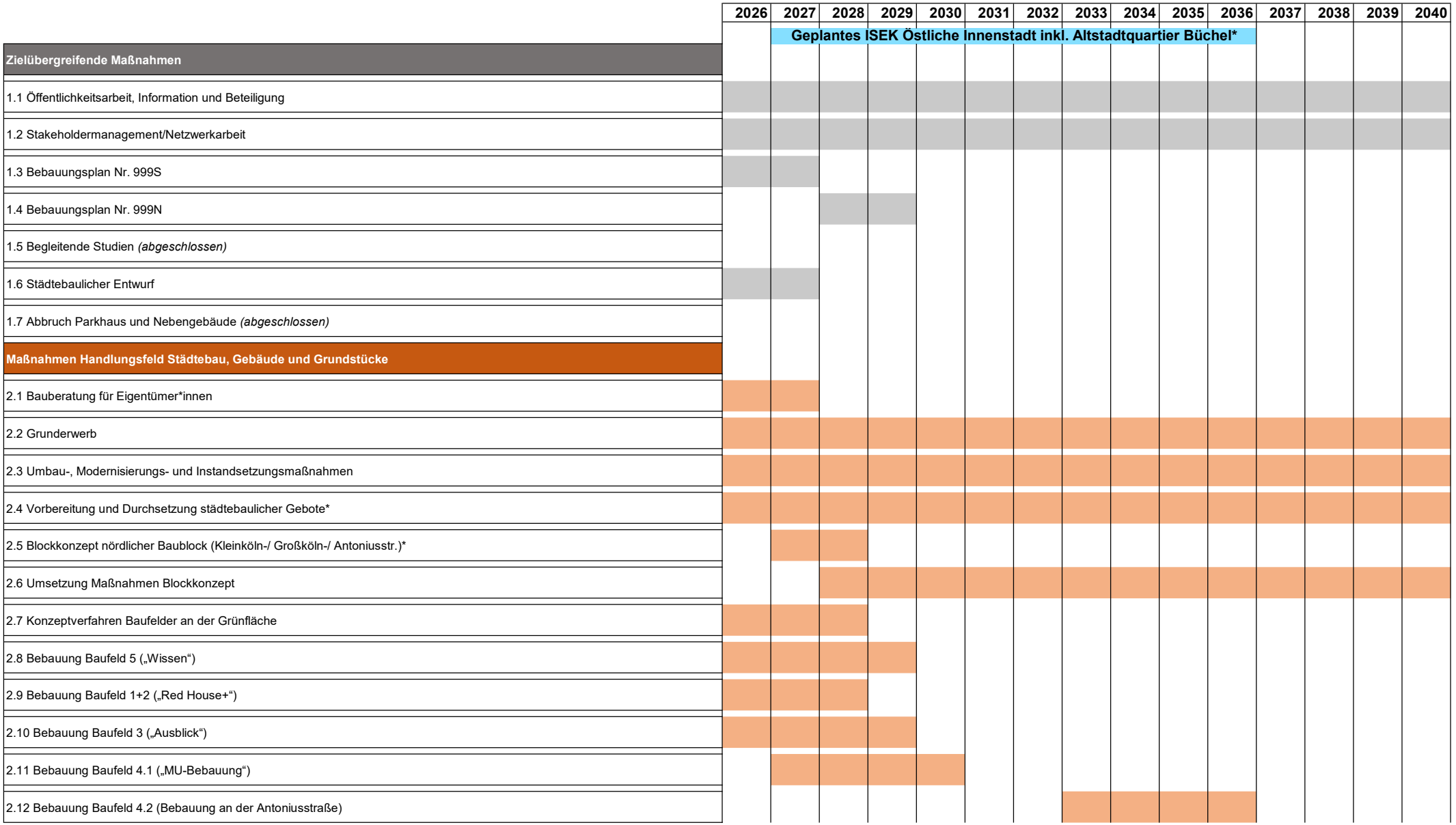
	und weiterer Beteiligter. Dieses Engagement sollte sich in einer dauerhaften Präsenz vor Ort widerspiegeln.
Fortführung Taskforce Innenstadt	
Träger:	Stadt Aachen (FB 02)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Die Kernaufgabe besteht darin, für einzelne Bereiche der Innenstadt Stadtmacher*innen zu gewinnen, die innovative und experimentelle Konzepte zur Belebung leerstehender Stadträume entwickeln und umsetzen. Dazu gehört die Ansprache von Eigentümer*innen und Geschäftsleuten sowie die Identifikation von kreativen Zwischen- oder Nachnutzungsideen für leerstehende Ladenlokale. Im Jahr 2025/2026 konzentrieren sich die Aktivitäten der Taskforce vor allem auf den Bereich Holz- und Dahmengraben.
Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen	
Träger:	Stadt Aachen (FB 02)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Die Maßnahme umfasst eine gezielte und fokussierte Ansiedlungssteuerung zur Neubelegung von Leerständen mit geeigneten Nutzungen. Dies umfasst die Suche nach neuen Konzepten und Investor*innen im Bereich Einzelhandel sowie die Entwicklung von Nutzungsideen für publikumsintensive Angebote jenseits des klassischen Einzelhandels. Neben der Stärkung der Erdgeschosslagen ist es eine wichtige Aufgabe, die häufig leerstehenden oder mindergenutzten Obergeschosse (z. B. durch Umnutzung zu Wohn-raum) bzw. zum Teil auch gesamte Gebäude nach zu nutzen. Zur Umsetzung der Maßnahme soll auf bestehenden Strukturen, insbesondere Maßnahmen der Wirtschaftsförderung / des Citymanagements, aufgebaut werden.
Hof- und Fassadenprogramm	
Träger:	altbau plus
Zeitraum:	2027- 2036
Kurzbeschreibung:	Das Hof- und Fassadenprogramm zielt darauf ab, Eigentümer*innen aktiv bei der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen an ihrer Immobilie zu begleiten und so Anreize für Stadtbildaufwertungen zu schaffen. In enger Zusammenarbeit mit dem/der Quartiersarchitekt*in und einem/einer Energieberater*in werden Eigentümer*innen zu Sanierungsfragen beraten, mögliche Fördermittel eruiert, fachspezifische Veranstaltungen angeboten und gezielt Maßnahmen zur Klimaanpassung forciert. Eine proaktive Ansprache der Eigentümer*innen soll sicherstellen, dass diese Potenziale konsequent ausgeschöpft werden. Das Hof- und Fassadenprogramm ist eng mit der Maßnahme „(Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-

	/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz“ verknüpft.
Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren	
Träger:	Stadt Aachen (FB 02)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Mittels des Verfügungsfonds können für Gewerbetreibende und Eigentümer*innen Anreize für die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften geschaffen werden und private Maßnahmen zur Stadtentwicklung bzw. Stadtbildaufwertung gezielt finanziell unterstützt werden. Durch eine 50 %-ige Förderung können öffentliche Mittel mit privaten Investitionen kombiniert werden, um nachhaltige Verbesserungen im städtischen Raum zu ermöglichen. Eine intensive Begleitung durch das City- und Akteursmanagement und eine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden ist dringend erforderlich. Mit dem Fonds „Oecher Perlen – Fonds für eine lebenswerte Innenstadt“ besteht bereits ein solcher Verfügungsfonds für die Aachener Innenstadt.
Trendsport- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum	
Träger:	Stadt Aachen (FB 52)
Zeitraum:	2027 - 2036
Kurzbeschreibung:	Zur besseren Versorgung der Innenstadt mit Fitness- und Bewegungsangeboten, sollen geeignete Standorte gesucht werden, um ein generationsübergreifendes Angebot insbesondere an mobilen oder stationären Fitnessanlagen in der Innenstadt zu schaffen. Mögliche Potenzialorte liegen u. a. im Umfeld des Altstadtquartiers Büchel und können eng mit der Entwicklung des neuen Freiraums verknüpft werden.

3.2. Zeit-/Maßnahmenplan

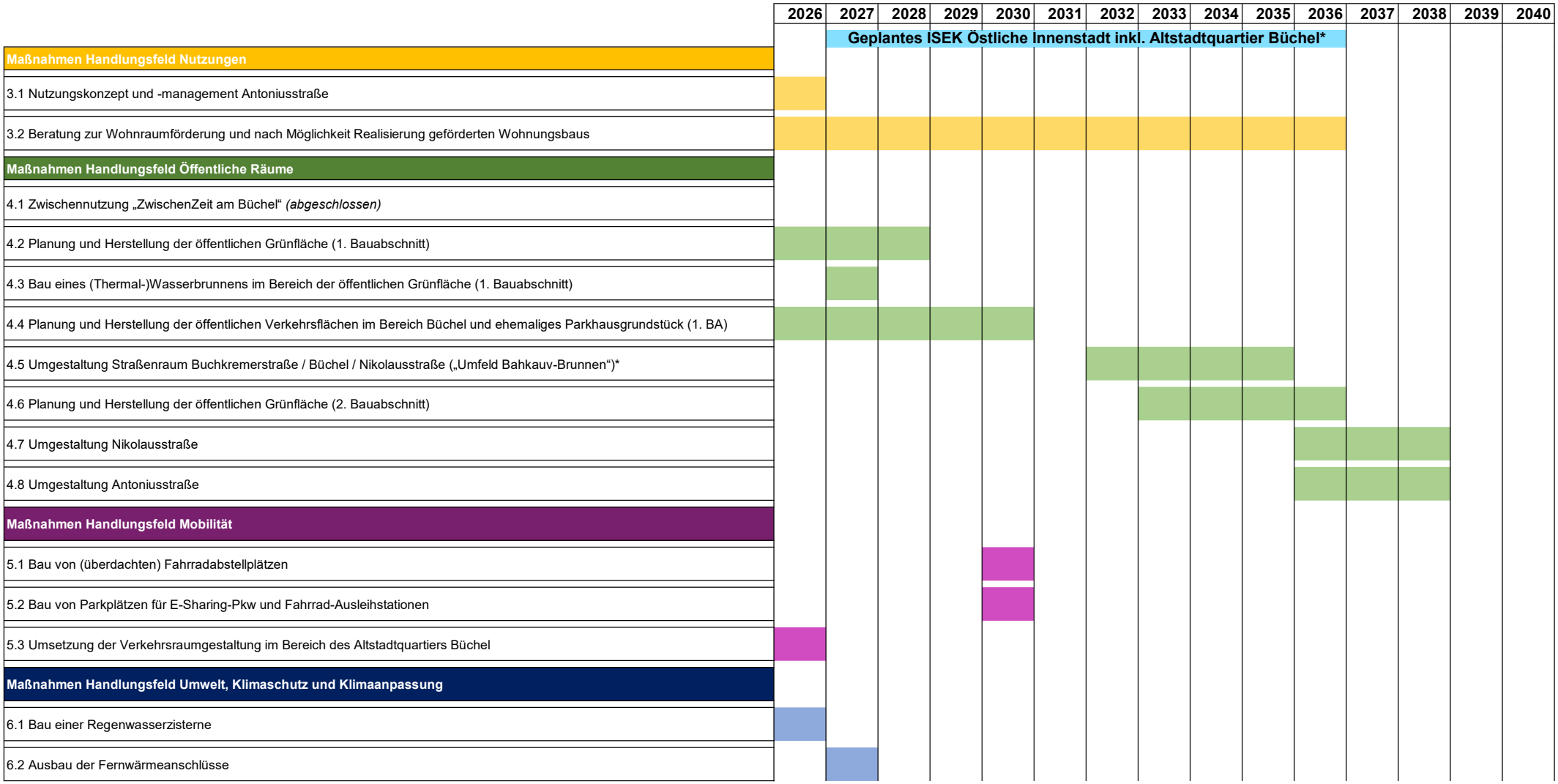
Zeit-/Maßnahmenplan Aachen, Altstadtquartier Büchel

Stand 06.02.2026



Zeit-/Maßnahmenplan Aachen, Altstadtquartier Büchel

Stand 06.02.2026



Zeit-/Maßnahmenplan Aachen, Altstadtquartier Büchel

Stand 06.02.2026

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Übergreifende Maßnahmen aus dem ISEK Östliche Innenstadt inkl. Altstadtquartier Büchel															
(Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz															
Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit															
Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)															
Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen / Vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung															
Parkraum- und Stellplatzkonzept															
Aktivierung von Wohnungsleerstand															
Akteursmanagement															
Fortführung Taskforce Innenstadt															
Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen															
Hof- und Fassadenprogramm															
Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren															
Trendsport- und Bewegungsangeboten im öffentlichen Raum															

3.3. Maßnahmenkarte



1 Zielübergreifende Maßnahmen

1.1 Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beteiligung
1.2 Stakeholdermanagement/Netzwerkarbeit
1.3 Bebauungsplan Nr. 999S
1.4 Bebauungsplan Nr. 999N
1.5 Begleitende Studien (abgeschlossen)
1.6 Städtebaulicher Entwurf
1.7 Abbruch Parkhaus und Nebengebäude (abgeschlossen)

2 Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke

2.1 Bauberatung für Eigentümer*innen
2.2 Grunderwerb
2.3 Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2.4 Vorbereitung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote
2.5 Blockkonzept nördlicher Baublock (Kleinköln-/ Großköln-/ Antoniusstr.)
2.6 Umsetzung Maßnahmen Blockkonzept
2.7 Konzeptverfahren Baufelder an der Grünfläche
2.8 Bebauung Baufeld 5 ("Wissen")
2.9 Bebauung Baufeld 1+2 ("Red House+")
2.10 Bebauung Baufeld 3 ("Ausblick")
2.11 Bebauung Baufeld 4.1 ("MU-Bebauung")
2.12 Bebauung Baufeld 4.2 (Bebauung an der Antoniusstraße)

3 Maßnahmen Handlungsfeld Nutzungen

3.1 Nutzungskonzept und -management Antoniusstraße
3.2 Beratung zur Wohnraumförderung und nach Möglichkeit Realisierung geförderten Wohnungsbaus

4 Maßnahmen Handlungsfeld Öffentliche Räume

4.1 Zwischennutzung "ZwischenZeit am Büchel" (abgeschlossen)
4.2 Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)
4.3 Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)
4.4 Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Büchel und ehemaliges Parkhausgrundstück (1. Bauabschnitt)
4.5 Umgestaltung Straßenraum Buchkremerstraße / Büchel / Nikolausstraße ("Umfeld Bahkauv-Brunnen")
4.6 Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (2. Bauabschnitt)
4.7 Umgestaltung Nikolausstraße
4.8 Umgestaltung Antoniusstraße

5 Maßnahmen Handlungsfeld Mobilität

5.1 Bau von (überdachten) Fahrradabstellplätzen
5.2 Bau von Parkplätzen für E-Sharing-PKW und Fahrrad-Ausleihstationen
5.3 Umsetzung der Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Altstadtquartiers Büchel

6 Maßnahmen Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

6.1 Bau einer Regenwasserzisterne
6.2 Ausbau der Fernwärmeanschlüsse

Übergreifende Maßnahmen aus dem ISEK Östliche Innenstadt inkl. Altstadtquartier Büchel*

*Diese Maßnahmen befinden sich noch in der verwaltungsinternen Abstimmung und werden der Politik gesondert zur Entscheidung vorgelegt

- (Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)
- Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen / Vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung
- Parkraum- und Stellplatzkonzept
- Aktivierung von Wohnungsleerstand
- Akteursmanagement
- Fortführung Taskforce Innenstadt
- Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen
- Hof- und Fassadenprogramm
- Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren
- Trendsport- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum

Fett gedruckt = in Maßnahmenkarte dargestellt

0 25 50 100 Meter

Datengrundlagen: ALKIS, DOP - Land NRW (2026) / Katasterämter
(Lizenz: dl-de/zero-2-0 www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Daten: Stadt Aachen, Bestandserhebung NRW.URBAN

stadt aachen

NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen

Maßnahmenkarte Übersicht

Datum: 09.02.2026 | Maßstab 1:1.350 (A3)

Aachen **VU Altstadtquartier Büchel**

4. Stellungnahme Abschätzung der Bodenwerterhöhungen

OBM
FB 62/20 – GEORG 84/25

Aachen, 08.01.2026
Tel.: 6221

An

z.Hd. Ann-Kristin Bierotte

Abschätzung der Bodenwerterhöhungen – Sanierungsbereich ALTSTADTQUARTIER BÜCHEL

Sehr geehrte Frau Bierotte,

ich nehme Bezug auf die Anfrage vom 17.10.2025.

Folgende Gebietsabgrenzung für die Vorbereitenden Untersuchungen "Altstadtquartier Büchel" gemäß §141 BauGB wurde im Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 beschlossen.



Auszug aus der Vorlage zum Planungsausschuss

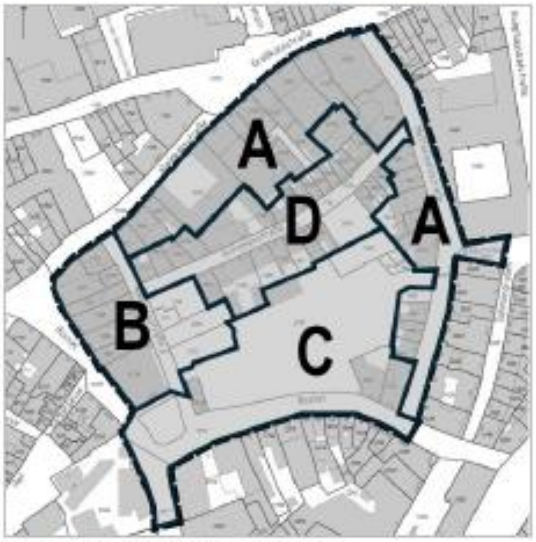
Während der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte folgender Vorschlag zum Sanierungsgebiet.



Skizze Vorschlag Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Durch den Abbruch des Parkhauses, die Zwischennutzung der Freifläche als Platz mit Freiraumgestaltung, die Planung der Bebauungspläne 999 S und N, die Beratung und Unterstützung von Eigentümern zur energetischen Modernisierung von Gebäuden und Dachbegrünung etc. ist mit Bodenwerterhöhungen zu rechnen.

Folgende Teilräume werden in der Betrachtung gesondert eingeschätzt.



Skizze für die Teilräume Sanierungsziele

Im Bereich der Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße (Bereich A) sollen vor allem sanierungsbedürftige Gebäude modernisiert und instandgesetzt werden, der Blockinnenbereich aufgewertet, entsiegelt und begrünt und ggfs. städtebaulich neu strukturiert werden, sowie die Erschließung aller Grundstücke sichergestellt werden. Die neuherzustellende Einmündung von der neuen Freifläche in die Mefferdatisstraße und die dann mögliche bzw. verbesserte Erschließung von Grundstücken und Grundstücksteilen von der Großkölnstraße in die

rückwärtigen Bereiche tragen zu einer Aufwertung des Gebietes mit bei. Durch die Beseitigung von Leerständen und die Stärkung des innenstadttypischen Nutzungsspektrums sowie der Aufwertung der Wegeverbindungen ist vor allem im Bereich der Mefferdatisstraße und in den hinterliegenden Bereichen der Großkölnstraße mit nicht unerheblichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen.

Der Bereich B mit der Nikolausstraße soll als innenstadttypische Vorderseite mit attraktiven Erdgeschossen weiterentwickelt werden. Das Nachverdichtungspotential soll genutzt werden und eine Anbindung an die Grünfläche bis an die Antoniusstraße mit Platzgestaltung zur Nikolausstraße entstehen. In diesem Bereich können einzelne Bodenwerte durch das Herabstufen von Bauland zu Grünfläche fallen. Durch die Nachverdichtung und Entsiegelung sowie der Begrünung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden die Bodenwerte insgesamt stabil bleiben.

Vor allem im Bereich C - Büchel und ehem. Parkhausgrundstück soll eine zentrale Grünfläche entstehen, Wegeverbindungen zur Mefferdatisstraße geschaffen und der Blockinnenbereich qualitativ hochwertig entwickelt werden. Gerade durch die Schaffung von Baurecht in jetzt noch 2. Reihe durch den Bebauungsplan 999 S ist mit nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen zu rechnen, obwohl auch hier Teile durch die Schaffung der Wegeverbindung und Grünfläche abzuwerten sein werden. Diese Schaffung von einem attraktiven Grün- und Freiflächenangebot stärkt indessen alle Bereiche des Altstadtquartiers.

Im Bereich der Antoniusstraße (Bereich D) soll die Grünfläche bis an den Westteil der Antoniusstraße entwickelt werden und der nördlich angrenzend Blockinnenbereich aufwertet werden sowie eine Neustrukturierung erfolgen um die Erschließung von Grundstücken sicher zu stellen. Die Baulücke im Ostteil der Straße soll geschlossen werden und innenstadttypische Gebäudehöhen entwickelt werden. Vor allem soll der Substanzmangel vorhandener Gebäude beseitigt werden. Diese Maßnahmen führen vor allem in bebauten Bereichen zu Bodenwerterhöhungen. Die Sicherung des Standorts sowie die Sicherstellung eines legalen Betriebs der Prostitution verbunden mit der Neuentwicklung ihrer Randbereiche kann aufgrund des hohen Pachtniveaus auch zur Bodenwertsteigerung beitragen.

Insgesamt ist durch die anstehenden Maßnahmen im Untersuchungsbereich, überwiegend mit Bodenwertsteigerungen und teilweise mit nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen zu rechnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Zager

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorbereitende Untersuchungen im Altstadtquartier Büchel
Voraussichtliche Kosten und Einnahmen (Finanzierung) der Sanierungsmaßnahme
Stand: 02.2026

Geplante Anmeldung zur Städtebauförderung 2027 (1. ISEK)	Geplante Anmeldung zur Städtebauförderung 2033 (2. ISEK)

Hinweis zu den Fördermitteln:
Alle Maßnahmen der geplanten ISEKe befinden sich noch in Abstimmung mit dem Fördergeldgeber.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (2019-2040)

lfd Nr. KoFi	Nr. Maßnahme	Art der Maßnahme	Titel der Maßnahme	Träger	Durchführungs-zeitraum	vorhandene / geplante Zuwendungen	Anmerkungen	Gesamtkosten	Vorjahre (2019-2025)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Zeitlich noch nicht einkalkulierbare Kosten
											ISEK 1 (Antrag zur Städtebauförderung im Herbst 2026)															
																		ISEK 2 (Antrag zur Städtebauförderung vrs. Herbst 2032)							
Kosten: Projektbezogene Ausgaben der Stadt Aachen																									
1. Zielübergreifendes																									
1.1	x	Vorbereitung	Vorbereitende Untersuchungen	Stadt Aachen	2024-2026	StbF Nr. 7 FRL 2023		**192.000,00 €**	155.000,00 €	37.000,00 €															
1.2	x	Vorbereitung	Sanierungsrechtliche Beratung	Stadt Aachen	2026-2040	StbF Nr. 11.1 FRL 2023		**350.000,00 €**	47.000,00 €	23.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	
1.3	x	Vorbereitung	Sanierungsfachliche Beratung	Stadt Aachen	2026-2040	StbF Nr. 11.1 FRL 2023		**445.000,00 €**		30.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	
1.4	x	Vorbereitung	Beauftragung des Gutachterausschusses	Stadt Aachen	2025- 2040	StbF Nr. 7 FRL 2023		**10.000,00 €**		10.000,00 €																
1.5	1.6	Vorbereitung	Konkretisierung Städtebaulicher Entwurf	Stadt Aachen	2024-2027	StbF (2. ISEK) Nr. 7 FRL 2023		**75.000,00 €**	33.508,47 €	27.661,02 €	13.830,51 €															
1.6	x	Vorbereitung	Städtischer Zuschuss zur Umsetzung von Vorbereitungs-, Bau- und Ordnungsmaßnahmen durch die SEGA	Stadt Aachen	2019-2040			**29.500.000,00 €**	7.000.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	
2. Städtebau, Gebäude und Grundstücke																									
2.1	2.2	Ordnung	Grunderwerb westliche Mefferdatisstraße	Stadt Aachen	2026			**685.000,00 €**		685.000,00 €																
2.2	2.2	Vorbereitung	Grunderwerb Parkhausfläche + weitere Entwicklungsgrundstücke*	Stadt Aachen	2019			**7.061.297,00 €**	7.061.297,00 €																	
2.3	2.4	Vorbereitung	Durchsetzung städtebaulicher Gebote (hier: Kostenerstattungsbeträge)	Stadt Aachen	bis 2040	StbF Nr. 9.1.2 FRL 2023		**noch offen**																		
2.4	2.4	Vorbereitung	Vorbereitung städtebaulicher Gebote (hier: Gutachter)	Stadt Aachen	2026			**5.000,00 €**		5.000,00 €																
2.5	2.5	Vorbereitung	Blockkonzept nördlicher Baublock (Kleinköln-/ Großköln- / Antoniusstraße)	Stadt Aachen	2027-2028	StbF Nr. 7 FRL 2023		**70.000,00 €**			40.000,00 €	30.000,00 €														
3. Nutzungen																									
3.1	3.1	Vorbereitung	Nutzungskonzept und -management Antoniusstraße (Prüfung Sozialplanerfordernis)	Stadt Aachen	2026			**85.000,00 €**		85.000,00 €																

4. Öffentlicher Raum + Stadtgestaltung

4.1	4.5	Ordnung	Umgestaltung des Straßenraums Buchkremerstr./Büchel/Nikolausstraße mit Aufwertung des Bahkauv-Platzes inkl. Baunebenkosten	Stadt Aachen	2032-2035	StbF Nr. 8.5 FRL 2023		**1.400.000,00 €**								85.000,00 €	85.000,00 €	1.133.000,00 €	97.000,00 €						
4.2	4.7	Ordnung	Umgestaltung der Nikolausstraße inkl. Baunebenkosten	Stadt Aachen	2036-2038	StbF (2. ISEK) Nr. 8.5 FRL 2023		**470.000,00 €**												70.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €			
4.3	4.8	Ordnung	Umgestaltung der Antoniusstraße inkl. Baunebenkosten	Stadt Aachen	2036-2038	StbF (2. ISEK) Nr. 8.5 FRL 2023		**940.000,00 €**												140.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €			

5. Mobilität

5.1	5.3	Ordnung	Umsetzung der Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Altstadtquartiers Büchel	Stadt Aachen	2026			**10.000,00 €**		10.000,00 €														

Summe aller städtischen Kosten **41.298.297,00 €**

Finanzierung: Projektbezogene Einnahmen der Stadt Aachen

Zweckgebundene Einnahmen **Einnahmen**

			(Förder-)Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahme					noch offen																
			Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB				Erste Schätzung	**2.692.000,00 €**																2.692.000,00 €
			Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken					**685.000,00 €**																685.000,00 €
			Einnahmeüberschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken					noch offen																
			Miet- und Pachteinnahmen					**434.000,00 €**		Konkrete Summe vom Datum des noch ausstehenden Besitzübergangs abhängig	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	
			Einnahmen aus Umlegungen					noch offen																
			Einnahmen aus der Erstattung der Beträge nach KAG					noch offen																
			Sonstige zweckgebundene Einnahmen (z.B. Geldspenden)					noch offen																

Sonstige Einnahmen

			Geschäftze Fördermittelsumme Städtebauförderung 2027-2036 (ISEK 1)			StbF (1. ISEK)	Maßnahmen noch in Abstimmung mit dem Fördergeldgeber	noch offen																
			Geschäftze Fördermittelsumme Städtebauförderung 2033-2042 (ISEK 2)			StbF (2. ISEK)	Maßnahmen noch in Abstimmung mit dem Fördergeldgeber	noch offen																

Summe aller voraussichtlichen projektbezogenen städtischen Einnahmen **3.811.000,00 €**

Städtischen Gesamtkosten abzüglich aller Einnahmen **37.487.297,00 €**

Nachrichtlich

1. Übergreifende Maßnahmen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept des geplanten Stadtumbaugebiets östliche Innenstadt und des Sanierungsgebietes Altstadtquartier Büchel (in Vorbereitung)

Maßnahmen noch in Abstimmung innerhalb der Verwaltung und mit dem Fördergeldgeber. Die Politische Beratung erfolgt in einem separaten Verfahren.

			Aufsuchende Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen und Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	Altbau plus		StbF Nr. 11.1 FRL 2023																		
			Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	FB 61		StbF Nr. 11.1 FRL 2023																		
			Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)	FB 56		StbF Nr. 7 FRL 2023																		
			Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen / Umsetzungsschritte	FB 61		StbF Nr. 8.5 FRL 2023																		
			Parkraum- und Stellplatzkonzept	FB 68		StbF Nr. 7 FRL 2023																		
			Aktivierung von Wohnungsleerstand	FB 56		StbF Nr. 7 FRL 2023																		
			Akteursmanagement	FB 61		StbF Nr. 11.1 FRL 2023																		
			Fortführung Tasforce Innenstadt	FB 02		StbF Nr. 11.1 FRL 2023																		
			Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen	FB 02		StbF Nr. 11.1 FRL 2023																		
			Hof- und Fassadenprogramm	Altbau plus		StbF Nr. 10.1 FRL 2023																		
			Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren	FB 02		StbF Nr. 10.2 FRL 2023																		
			Trendsport- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum	FB 52		StbF Nr. 8.5 FRL 2023																		

2. Projektbezogene Kosten der SEGA (nur weiter vergebene Leistungen/Zahlungen)

Zielübergreifendes

	1.1	Vorbereitung	Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beteiligung	SEGA	2021-2030	NPS		**265.000,00 €**	229.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	6.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €										
	1.2	Vorbereitung	Stakeholdermanagement / Netzwerke	SEGA	2021-2030	NPS		**22.000,00 €**	2.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €										
		Vorbereitung	Städtebauliche / Prozessbezogene Strategieberatung	SEGA	2022-2026	NPS		**24.000,00 €**	24.000,00 €															
	1.3	Vorbereitung	Bebauungsplan Nr. 999S	SEGA	2025-2027	NPS		**116.500,00 €**	91.500,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €													
	1.4	Vorbereitung	Bebauungsplan Nr. 999N	SEGA	2028-2029			**47.000,00 €**				27.000,00 €	20.000,00 €											
	1.5	Vorbereitung	Begleitende Studien	SEGA	2022-2025	NPS		**163.000,00 €**	163.000,00 €															
	1.6	Vorbereitung	Städtebaulicher Entwurf	SEGA	2022	NPS		**131.000,00 €**	131.000,00 €															
	1.7	Ordnung	Abbruch Parkhaus und Nebengebäude	SEGA	2021-2022	NPS		**1.750.000,00 €**	1.750.000,00 €															

Städtebau, Gebäude und Grundstücke

	2.1.	Vorbereitung	Bauberatung für Eigentümer*innen	SEGA	2024-2027			**160.000,00 €**	80.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €													
	2.2	Ordnung	Grunderwerb Entwicklung südliche Antoniusstraße*	SEGA	2025-2026	NPS		**3.993.000,00 €**	1.600.000,00 €	2.000.000,00 €														
	2.2	Ordnung	Grunderwerb Entwicklung 2. Bauabschnitt (zukünftige öffentliche Grünfläche)*	SEGA	bis 2032	StbF (2. ISEK) Nr. 8.2 FRL 2023		**1.065.900,00 €**																1.065.900,00 €
	2.7	Vorbereitung / Ordnung	Konzeptverfahren Baufelder an der Grünfläche	SEGA	2022-2028	NPS		**416.000,00 €**	232.000,00 €	60.000,00 €	104.000,00 €	20.000,00 €												

Öffentlicher Raum + Stadtgestaltung																									
	4.1	Ordnung	Planung und Herstellung Zwischennutzung	SEGA	2022-2023	NPS		**270.000,00 €**	270.000,00 €																
	4.1	Ordnung	Betrieb Zwischennutzung	SEGA	2023-2025	NPS		**220.000,00 €**	220.000,00 €																
	4.1	Ordnung	Kurator ZwischenZeit	SEGA	2023-2025	Green Urban Labs II		**126.000,00 €**	126.000,00 €																
	4.2	Ordnung	Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche im 1. Bauabschnitt inkl.Baunebenkosten	SEGA	2023-2028	NPS		**2.495.000,00 €**	545.000,00 €	950.000,00 €	800.000,00 €	200.000,00 €													
	4.3	Ordnung	Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)	SEGA	2027	NPS		**400.000,00 €**			400.000,00 €														
	4.4	Ordnung	Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Büchel und ehemaliges Parkhausgrundstück inkl. Baunebenkosten (1. Bauabschnitt)	SEGA	2023-2030	NPS		**1.885.000,00 €**		385.000,00 €	900.000,00 €	100.000,00 €		500.000,00 €											
	4.6	Ordnung	Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche im 2. Bauabschnitt inkl. Baunebenkosten	SEGA	2033-2036	StbF (2. ISEK) Nr. 8.5 FRL 2023		**2.080.000,00 €**						130.000,00 €	130.000,00 €	120.000,00 €	300.000,00 €	900.000,00 €	500.000,00 €						
Mobilität																									
	5.1	Ordnung	Bau von (überdachten) Fahrradabstellplätzen (1. Bauabschnitt)	SEGA	2030	NPS		**10.000,00 €**						10.000,00 €											
	5.2	Ordnung	Bau von Parkplätzen für E-Sharing-Pkw und Fahrrad-Ausleihstationen (1. Bauabschnitt)	SEGA	2030	NPS		**10.000,00 €**						10.000,00 €											
Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung																									
	6.1	Ordnung	Bau einer Regenwasserzisterne im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)	SEGA	2026	NPS		**150.000,00 €**		150.000,00 €															
	6.2	Bau	Ausbau der Fernwärmeanschlüsse (1. Bauabschnitt)	SEGA	2027	NPS		**50.000,00 €**			50.000,00 €														
Summe aller Kosten der SEGA								**15.849.400,00 €**																	

3. Finanzierung der projektbezogenen Maßnahmen der SEGA

Zweckgebundene Einnahmen								Einnahmen																	
			(Förder-)Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahmen	Stadt Aachen		Nationale Projekte des Städtebaus	Weiterleitung der Förderung an die SEGA	**5.500.000,00 €**																	
				SEGA		Green Urban Labs II		**100.800,00 €**	100.800,00 €																
			Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	SEGA				**4.323.000,00 €**		620.000,00 €	903.000,00 €														**2.800.000,00 €**
Sonstige Einnahmen																									
			Geschätzte Fördermittelsumme Städtebauförderung 2033-2042 (ISEK 2)	Stadt Aachen		StbF (2. ISEK)	Weiterleitung der Förderung an die SEGA; noch in Abstimmung mit dem Fördergeldgeber	noch offen																	
Summe aller voraussichtlichen projektbezogenen Einnahmen der SEGA								**9.923.800,00 €**																	
SEGA Gesamtkosten abzüglich aller Einnahmen								**5.925.600,00 €**																	

4. Kosten Dritter

Städtebau, Gebäude und Grundstücke																									
	2.3	Bau	Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Private	2026-2041			**Privat**																	
	2.5	Bau	Umsetzung Maßnahmen Blockkonzept	Private	2026-2041			**Privat**																	
	2.8	Bau	Bebauung Baufeld 5 ("Wissen")	Frauenhofer IEG	2026-2029			**Privat**																	
	2.9	Bau	Bebauung Baufeld 1+2 ("Red House+")	tbd	2025-2028			**Privat**																	
	2.10	Bau	Bebauung Baufeld 3 ("Ausblick")	tbd	2026-2029			**Privat**																	
	2.11	Bau	Bebauung Baufeld 4.1 ("MU-Bebauung")	tbd	2027-2030			**Privat**																	
	2.12	Bau	Bebauung Baufeld 4.2 ("Bebauung an der Antoniusstr.")	tbd	2033-2036			**Privat**																	

*Dem Erwerb der Grundstücke für die Entwicklung der zukünftigen Grün- und Verkehrsflächen steht eine Wertminderung des Bodenwertes gegenüber