



# Altstadtquartier Büchel

Vorbereitende Untersuchungen  
Öffentlichkeitsveranstaltung

25.02.2025

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)

# Ihre Rolle in der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel

Die **Mitwirkung** der Menschen im Quartier ist entscheidend für die Sicherstellung **gesunder Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse**.

Nur **gemeinsam** können wir den Büchel langfristig zu einem **lebenswerten und funktionierenden** Baustein in der Aachener Innenstadt entwickeln!

# Begrüßung und Einführung

## Sanierung am Büchel

### Intern

#### Übergeordnet

**Stefanie Weitenberg** FB 61/500  
**Birgit Ritz** FB 60/100

#### Team Sanierung Büchel

**Nils Jansen** FB 61/503  
**Ann-Kristin Bierotte** FB 61/503  
**Sandra Brendt** FB 60/110  
**Michelle Wernerus-Asmus** FB 60/110

#### Bauleitplanung

**Jana Schubert** (FB 61/400)  
**Diana Bartsch** (SEGA)

### Extern

#### NRW.URBAN KE GmbH (Auftragnehmerin VU)

**Dr. Franz-Josef Lemmen**  
**Philipp Trautmann**  
**Steffen Kasper**

#### SEGA (Stadtentwicklungs- Gesellschaft Aachen mbH und Co. KG)

**Christoph Vogt**  
**Diana Bartsch**  
**Antje Eickhoff u.a.**

#### smaa studio architekten bda (Quartiersarchitekten)

**Tim Scheuer**  
**Jan Philipp Alfes**  
**Felix Martin**

# Begrüßung und Einführung

## Ihr Anmerkungen sind uns wichtig!



Auf Ihrem Sitzplatz finden Sie eine Postkarte –

Nutzen Sie diese gerne um uns schriftlich Ihre Anmerkungen mit auf den Weg zu geben (anonym oder personenbezogen) und ggfs. um mit uns im Kontakt zu bleiben

# Öffentlichkeitsveranstaltung VU Büchel

## Programm

- 1) Hintergrund und bisheriger Entwicklungsprozess
- 2) Vorbereitende Untersuchungen 2024/25
- 3) Vorstellung der Quartiersarchitekten
- 4) Möglichkeit für Rückfragen & Stellungnahme
- 5) Ausblick und Verabschiedung






# Hintergrund & Bisheriger Prozess

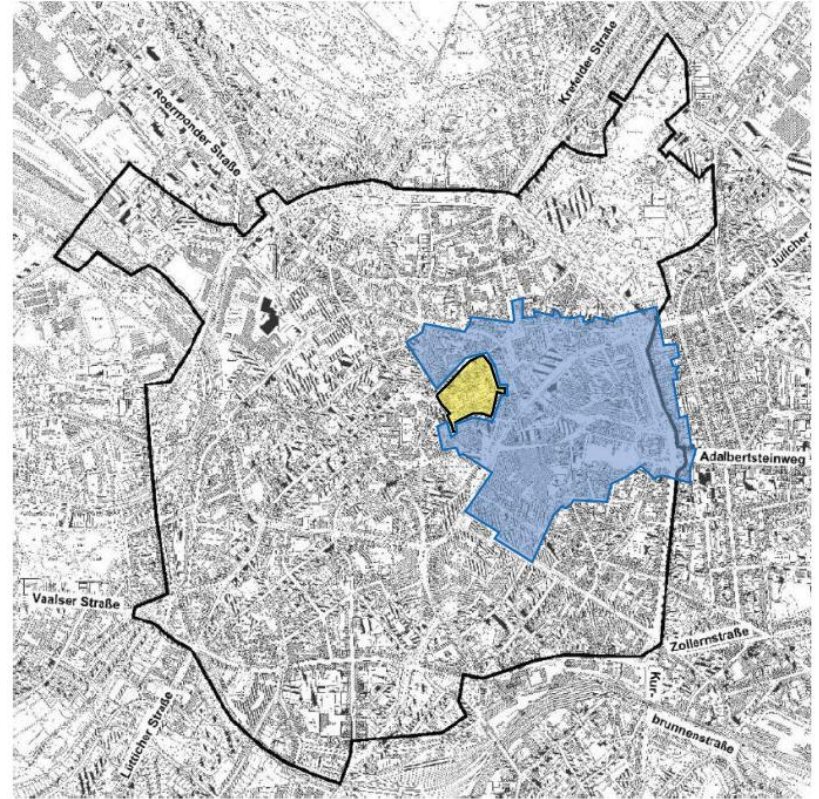
Nils Jansen  
Team Sanierung am Büchel

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)

# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Sanierung in der Innenstadt

-  Sanierungsgebiet Innenstadt
-  Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel
-  Vorbereitende Untersuchungen  
Östliche Innenstadt

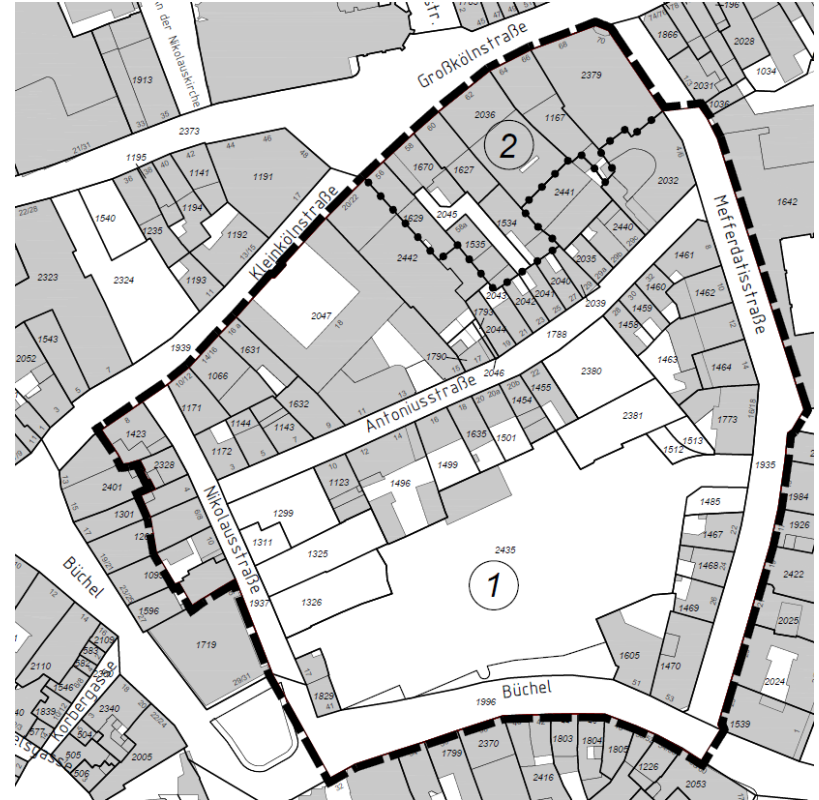


© Stadt Aachen, © StädteRegion Aachen, © Land NRW, © OpenStreetMap Contributors

# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Änderungssatzung Büchel

1. Änderungssatzung für das Teilgebiet  
"Altstadtquartier Büchel" im förmlich  
festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
der Stadt Aachen



© Stadt Aachen



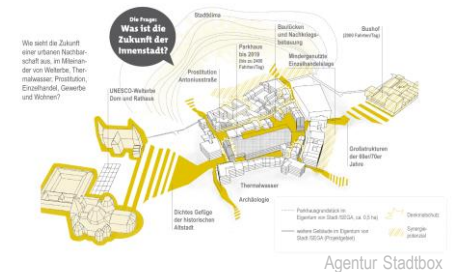
# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Bisheriger Prozess 2014-2023 (Überblick)

- **2014-2019:** Entwicklungsanlauf mit Aachener Investoren + Durchführung Planungswettbewerb
- **2019:** Ausstieg der Investoren, Gründung der SEGA, Erwerb der Schlüsselgrundstücke
- **2020:** Stadtmacher\*innen-Prozess, Frage Leitnutzung „Wissen, Wohnen, Wiese“
- **2022:** Beschluss „offene Wiese“ als Zielvariante, Beschlüsse Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel
- **2023:** Start der ZwischenZeit am Büchel



Stadtmacher\*innen-Workshop 2020/SEGA



Agentur Stadtbbox



De zwarte Hond/Stadt Aachen

# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Bisheriger Prozess 2024-heute

- **April 2024:** Urteil des OVG Münster zum Bebauungsplan 999 A, Sanierungssatzung Büchel
- **Juni 2024:** Nichtzulassungsbeschwerde (Revision) beim BVerwG Leipzig eingelegt, abschließende Urteile noch abzuwarten  
→ Satzungen solange weiter anzuwenden



© trint und kreuder und scape Landschaftsarchitektur

# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Bisheriger Prozess 2024-heute

- Einleitung erneuter vorbereitender Untersuchungen (Beschluss Juni 2024)
- Fortsetzung Bauleitplanung
- Fortsetzung Freiraumplanung
- Fortsetzung Grundstücks-Vergaben



© trint und kreuder und scape Landschaftsarchitektur

# Hintergrund & bisheriger Prozess

## Bisheriger Prozess 2024-heute

- Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch für
  - Bauliche Veränderungen und Abbrüche
  - Liegenschaftliche Vorgänge
  - Befristete Vermietung und Verpachtung länger als ein Jahr
- Steuerliche Vorteile nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (erhöhte Abschreibungen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet)

→ Sprechen Sie uns frühzeitig bei geplanten Veränderungen an Ihrer Immobilie an!



© trint und kreuder und scape Landschaftsarchitektur



# Vorbereitende Untersuchungen

Dr. Franz-Josef Lemmen  
NRW.URBAN Kommunale  
Entwicklung GmbH

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)

# Vorbereitende Untersuchungen

## Leitfragen für Präsentation

- Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme und warum werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt?
- Wie sind die vorbereitenden Untersuchungen aufgebaut?
- Welche Mehrwerte bietet eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?



© NRW.URBAN

# Vorbereitende Untersuchungen

Einordnung städtebauliche  
Sanierungsmaßnahme

Baugesetzbuch als „Werkzeugkoffer“ für Stadtentwicklung



**Allgemeines Städtebaurecht**  
u. a. Bebauungspläne, Umlegung

**Besonderes Städtebaurecht**  
u. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahme

# Vorbereitende Untersuchungen

## Merkmale städtebauliche Sanierungsmaßnahme

- Ziel: **Behebung städtebaulicher Missstände** durch wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung
- Zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht **erweitert Handlungsspielräume** für die Stadt (z. B. Genehmigungspflichten, Vorkaufsrecht)
- Umsetzung von **privaten und öffentlichen Maßnahmen**
- **Beratungs- und Unterstützungsangebote** für Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende und sonstige Betroffene
- **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz



Sanierungsgebiet Dortmund „Südliches Nordmarktquartier“  
© NRW.URBAN



# Vorbereitende Untersuchungen

## Zentrale Fragestellungen

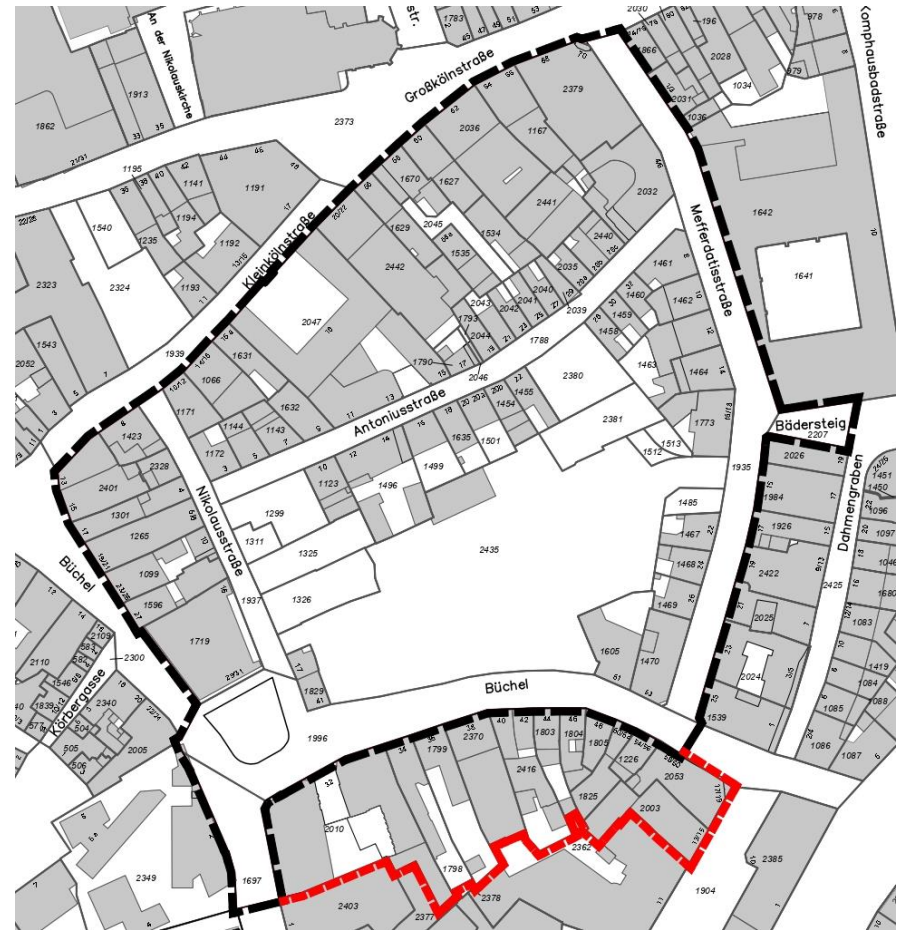
- Erfüllen Wohn- und Arbeitsverhältnisse die allgemeinen Anforderungen oder liegen städtebauliche Missstände in Form von „Substanzschwächen“ vor?
- Erfüllt das Gebiet seine Aufgaben oder liegen städtebauliche Missstände in Form von „Funktionsschwächen“ vor?
- Kann das Sanierungsrecht helfen, etwaige städtebauliche Missstände zu beheben?



# Vorbereitende Untersuchungen

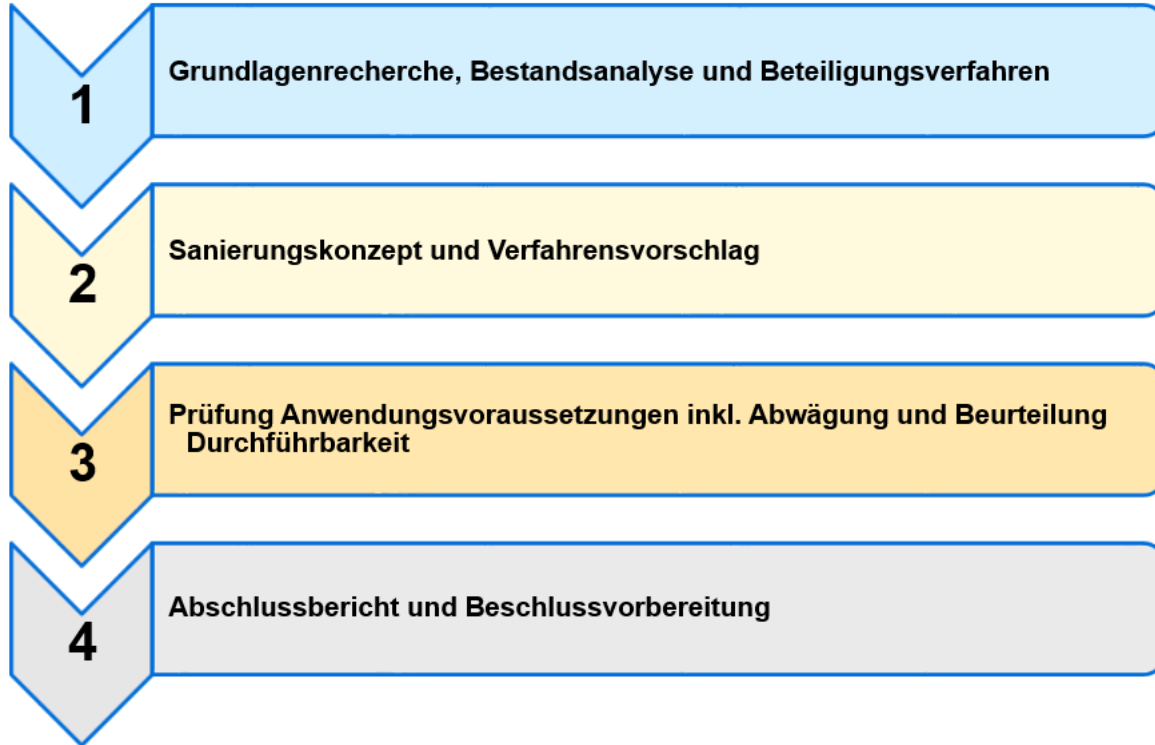
## Untersuchungsgebiet

- Untersuchungsgebiet weitgehend identisch mit Bereich der 1. Änderungssatzung aus 2022
- Einbeziehung von Grundstücken südlich der Straße Büchel, die formal zum Gebiet der VU „östliche Innenstadt“ gehören (roter Erweiterungsbereich)
- Insgesamt ca. 3,15 ha



# Vorbereitende Untersuchungen

## Ablaufschema



© NRW.URBAN

# Vorbereitende Untersuchungen

Grundlagenrecherche, Bestandsanalyse  
und Beteiligungsverfahren



© NRW.URBAN



© NRW.URBAN

# Vorbereitende Untersuchungen

## Grundlagenrecherche, Bestandsanalyse und Beteiligungsverfahren



### 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](mailto:buechel@mail.aachen.de)

Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://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: .....



Beteiligung NRW  
Stadt Aachen

Startseite Beteiligungen Hilfe Portale Hauptportal



← alle Beteiligungen

Informationen

Übersicht

Umfrage Stadt Aachen Bauen und Wohnen

Kontaktperson

Datenschutzerklärung

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel – Bewohner\*innen-Befragung

Aktiv 31.01.2025 bis 07.03.2025 18 Teilnehmer



© Stadt Aachen

Füllen Sie bitte, wie im Anschreiben erläutert, den folgenden Fragebogen aus. Die Beantwortung der Fragen wird ca. 10 bis 15 Minuten in Anspruch nehmen.

#### Hinweise zum Ausfüllen

Die Fragen sind bewusst offen formuliert. Entscheiden Sie gerne, ob und welche thematischen Schwerpunkte Sie setzen möchten. In die Freitext-Felder können Sie sowohl ausführliche Erläuterungen als auch kurze Stichworte eintragen. Wenn Ihnen einzelne Fragen zu komplex erscheinen oder Sie diese aus anderen Gründen 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](mailto:buechel@mail.aachen.de)

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

# Vorbereitende Untersuchungen

## Sanierungskonzept und Verfahrensvorschlag

### Vorläufige Sanierungsziele

- 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



Konzept „Offene Wiese“  
© Stadt Aachen

# Vorbereitende Untersuchungen

## Sanierungskonzept und Verfahrensvorschlag

„Sanierung ist nicht gleich Sanierung“

### Umfassendes Sanierungsverfahren

- Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten (z. B. bauliche Veränderungen, Grundstücksverkäufe)
- Eintragung Sanierungsvermerk ins Grundbuch

### Vereinfachtes Sanierungsverfahren

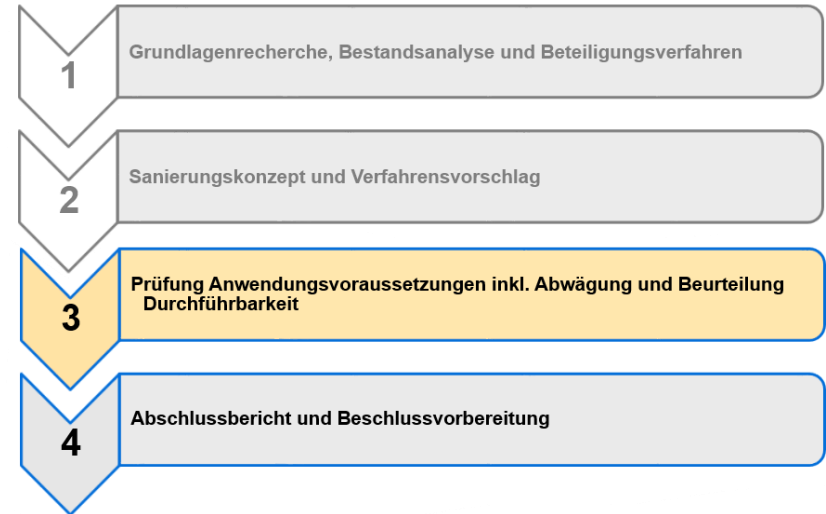
- Keine Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen
- Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Entscheidung der Stadt über Umfang der Genehmigungspflichten
- Davon abhängig optionaler Eintrag Sanierungsvermerk ins Grundbuch

Entscheidung abhängig vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

# Vorbereitende Untersuchungen

## Prüfung Anwendungsvoraussetzungen / Abschlussbericht und Beschlussfassung

- Sanierungsrecht darf nur unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden
- U. a. qualifiziertes öffentliches Interesse und zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme
- Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen
- Ergebnisse werden in Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen dargelegt (voraus. Herbst 2025)
- In Abhängigkeit der Ergebnisse dient Abschlussbericht als Grundlage für möglichen Satzungsbeschluss einer Sanierungsmaßnahme



© NRW.URBAN



# Vorbereitende Untersuchungen

## Zusammenfassung

- Sanierungsrecht als Instrument zur Behebung städtebaulicher Missstände
- Vorbereitende Untersuchungen prüfen Anwendungsvoraussetzungen
- Bei Anwendung zügige Umsetzung des Sanierungskonzeptes
- Enge Verzahnung von öffentlichen und privaten Initiativen
- Beratungs- und Unterstützungsangebote



© NRW.URBAN



# Quartiersarchitekten Bauberatung

Tim Scheuer  
Felix Martin  
Jan Philipp Alfes  
smaa · studio  
architekten bda

# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 1) **Ermittlung des Kontexts**

Erstgespräch und Ortsbesichtigung  
Bestandsaufnahme, Recherche, Bauakteneinsicht

### 2) **Bewertung des Gebäudebestands**

Aussagen zu Bausubstanz und Nutzbarkeit

### 3) **Formulieren von Maßnahmen**

Skizzieren des Sanierungsaufwands  
Benennung der nächsten Schritte  
Dokumentation der Ergebnisse in Berichtsform

### **Hilfestellungen**

Fördermöglichkeiten  
weiterführende Informationen

# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 1) Ermittlung des Kontexts

Erstgespräch und Ortsbesichtigung

*worum geht es?*

*welche Aufgaben gibt es?*

*welche Zielvorstellungen bestehen?*

Flutgeschädigtes Wohnhaus, Kornelimünster



# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 1) Ermittlung des Kontexts

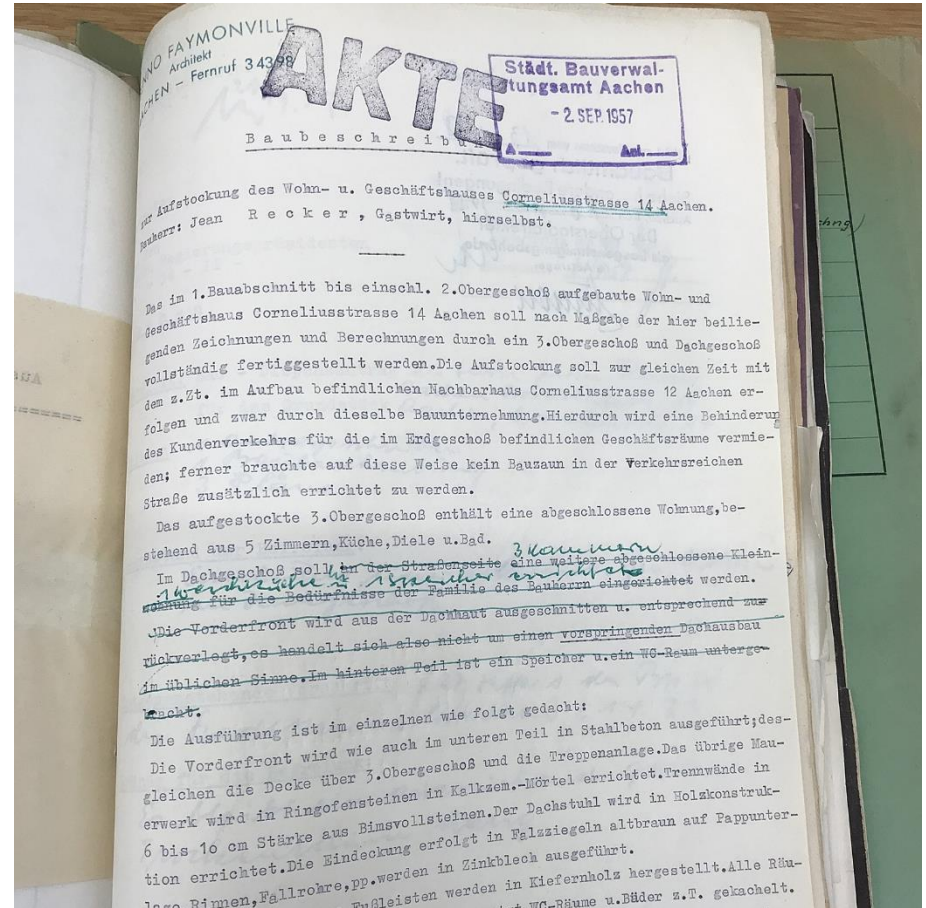
Bestandsaufnahme, Recherche,  
Bauakteneinsicht nach Einverständnis

*welche Rahmenbedingungen bestehen?*

*was ist bereits genehmigt?*

*welche planungsrechtlichen Hürden*

*kann es geben?*

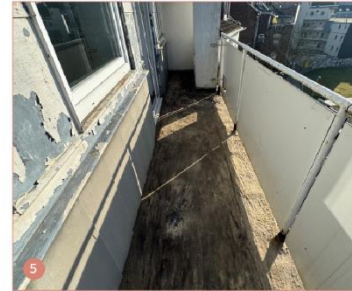


# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 2) Bewertung des Gebäudebestands Aussagen zur Bausubstanz

*welche Mängel und Schäden bestehen?  
wie dringlich ist deren Beseitigung?*



# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 2) Bewertung des Gebäudebestands

Aussagen zur Nutzbarkeit

*erfüllt das Gebäude die baurechtlichen Vorgaben?*

*(Belichtung, Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.)*

*bestehen bauliche Mängel, die eine Nutzung verhindern?*

*wie dringlich ist deren Beseitigung?*



# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 3) Formulieren von Maßnahmen

Skizzieren des Sanierungsaufwandes  
Benennung der nächsten Schritte

*wie umfangreich muss saniert werden?  
welche Lösungsansätze gibt es?*





# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### 3) Formulieren von Maßnahmen Dokumentation der Ergebnisse in Berichtsform

*in welchem Umfang möchten Sie beraten werden?*

The collage displays various architectural documents:

- Top Left:** A site plan titled '2 | KONTEXT Veranlagung' showing a street layout with 'BUCHSEL' in the center. A table on the left lists details: Heffardstraße 14, Gemarkung Aachen, Flur 23, Flurstück 1604, Fläche 160 m², Grundbuchblatt 56527, Eigentümernummer 1604, Kaufdatum 2020, Vollgeschossezahl IV, and Kirchenschichtung.
- Top Right:** A photograph of a building facade with a red frame and white panels, titled '2 | KONTEXT Veranlagung'.
- Bottom Left:** A detailed report page titled '3 | BEWERTUNG' with a table of findings. The table has columns for 'Bewertung' and 'Bauschaden'. The findings listed are: 'Witterungsschutz' (Witterungsschutz ist in großem Maße gestiegen), 'Dach' (erhebliche Abtragung), 'Fassade' (Witterungsschutz), 'Kleinfenster' (Witterungsschutz), 'Innenwände' (geringfügige Mängel), 'Außenwände' (Witterungsschutz), and 'Dachstuhl & Innenräume' (geringfügige Mängel).
- Bottom Right:** A grid of six photographs showing close-up details of the building's exterior, such as roof tiles and wall textures.

# Quartiersarchitekten

## Inhalte und Vorgehensweise der Initialberatung

### Hilfestellungen

Fördermöglichkeiten  
weiterführende Informationen

*welche Förderprogramme kommen in Frage?  
welche Fördermittel können kombiniert werden?*

**Zuschüsse**

**Förderkredite**

**verbesserte steuerliche  
Abschreibungen**

...



## **Rückfragen & Stellungnahmen**

**Jetzt sind Sie dran!**  
Welche Fragen und Anliegen  
bewegen Sie?

**[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)**



# Ausblick & Verabschiedung

Ann-Kristin Bierotte  
Team Sanierung am Büchel

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)

# Ausblick

## Nächste Schritte



**Auswertung eingegangener Fragebögen und Stellungnahmen**  
(Rückmeldefrist 07.03.2025)



**Beratungs- und Gesprächsangebote für Betroffene im Gebiet**



**Bestandsanalyse, Konzepterarbeitung, Abwägung und Maßnahmenearbeitung**

# Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

## Bleiben Sie mit uns in Kontakt...

### Team Sanierung am Büchel

Nils Jansen, Ann-Kristin Bierotte, Sandra Brendt und Michelle  
Wernerus-Asmus

[buechel@mail.aachen.de](mailto:buechel@mail.aachen.de)

[www.aachen.de/sanierung-buechel](http://www.aachen.de/sanierung-buechel)

### Sanierungsbeauftragter

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

[philipp.trautmann@nrw-urban.de](mailto:philipp.trautmann@nrw-urban.de)

### Quartiersarchitekten

smaa studio architekten bda

[buechel@smaa.studio](mailto:buechel@smaa.studio)