

Herzlich Willkommen!

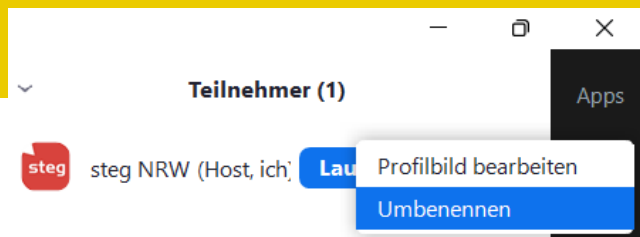
Vorbereitende Untersuchungen Östliche Innenstadt

1. Informationsveranstaltungen für Eigentümer*innen

Falls noch nicht erfolgt, verwenden Sie bitte Ihren Klarnamen!

Klicken Sie auf:

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



Östliche Innenstadt

Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB

1. Informationsveranstaltungen
für Eigentümer*innen

Foto: steg NRW



Begrüßung

Frauke Burgdorff

Dezernat III - Stadtentwicklung,
Bau und Mobilität

Luftbild: Stadt Aachen

www.aachen.de



AGENTUR
FÜR KOOPERATIVE
STADTENTWICKLUNG



Tagesordnung

TOP 1 **Einführung und Begrüßung**

TOP 2 **Hinweise zum Verfahren**

Warum vorbereitende Untersuchungen?

Was ist eine Sanierungsmaßnahme, was sind vorbereitende Untersuchungen?

Was sind mögliche Ergebnisse und Vorteile?

TOP 3 **Rückfragen, Anregungen und Diskussion**

TOP 4 **Ausblick**

TOP 5 **Verabschiedung**

Hinweise zur Videokonferenz

Haben Sie Fragen, Hinweise oder Anregungen?



Nutzen Sie für allgemeine Fragen gerne den Chat!

Hinweise zur Videokonferenz

Möchten Sie darüber hinaus Fragen vertraulich besprechen?



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

Nutzen Sie dafür gerne: innenstadt-ost@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter: www.aachen.de/innenstadt-ost

Top 1 | Einführung und Begrüßung

Team Östliche Innenstadt

Stadt Aachen

Gaby Hens FB 61/500

Nils Jansen D III

Team steg NRW GmbH

Jens Cüppers steg NRW

Thomas Hillebrand steg NRW

Dr. Egbert Dransfeld Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Julia Krick STADTBOX – Agentur für kooperative Stadtentwicklung

Jan Seeringer steg Hamburg

Top 1 | Einführung und Begrüßung

Innenstadt morgen

Mitmischen!
Gemeinsam
für
die
Innenstadt

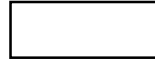


Weitere Informationen finden Sie unter: www.innenstadt-morgen.de

Top 1 | Einführung und Begrüßung

Handlungsraum Innenstadt

Sanierungsgebiet Innenstadt



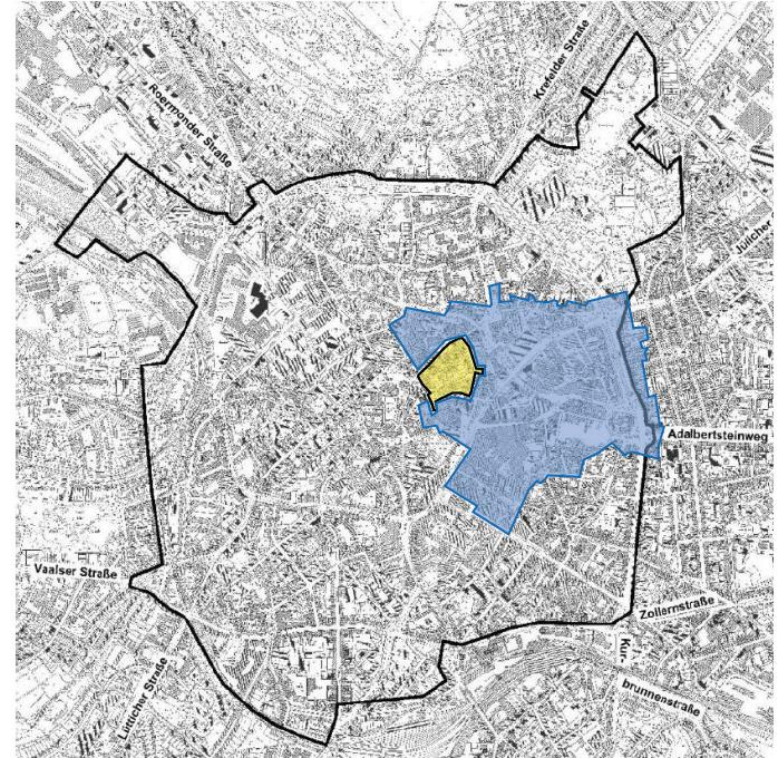
Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



Vorbereitende Untersuchungen



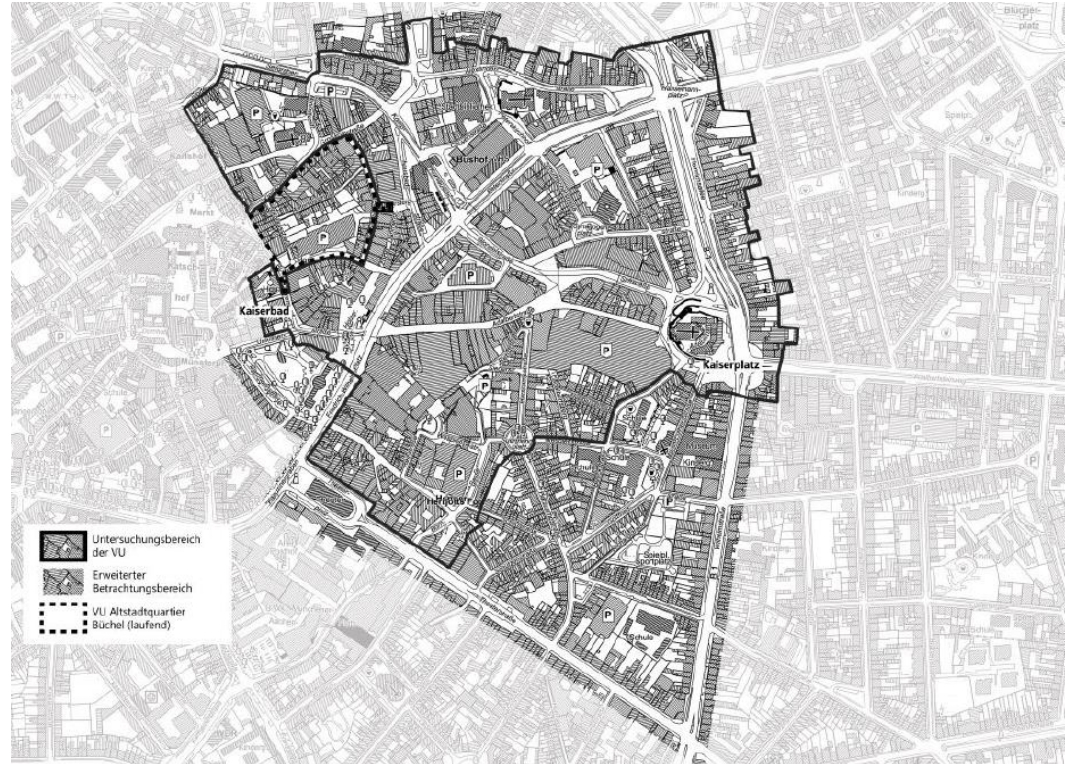
Östliche Innenstadt



Top 1 | Einführung und Begrüßung

Die östliche Innenstadt

- Untersuchungsbereich
- Erweiterter Betrachtungsbereich
- Einleitungsbeschluss
Planungsausschuss am 04.11.2021



Top 1 | Einführung und Begrüßung

Die östliche Innenstadt



steg NRW

Top 1 | Einführung und Begrüßung

Herausforderungen in der östlichen Innenstadt

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

Ziel des Transformationsprozesses:

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

Top 2

Hinweise zum Verfahren

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Warum vorbereitende Untersuchungen?



Foto: steg NRW

Rückfragen?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



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



Behebung städtebaulicher Missstände § 136 BauGB

Substanzmängel

Schlechte Gebäude/Ausstattung sorgen für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Funktionsmängel

Ein Gebiet kann seine zugewiesenen Aufgaben/Funktionen nicht erfüllen



Maßnahmen müssen zur erheblichen Verbesserung bzw. Umgestaltung beitragen



Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen in Quartieren

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?

Allgemeine Grundsätze für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes nach § 136 BauGB



Es liegen **städtebauliche Missstände** vor



Die Sanierungsmaßnahme dient dem **Wohl der Allgemeinheit**

Die Durchführbarkeit der Sanierung ist sichergestellt wenn:



Die **Ziele erreicht** werden können



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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



Sanierungsverdacht



Einleitungsbeschluss VU



Durchführung VU

← Aktuell



Erstellung und Beschluss Satzung



Durchführung Sanierungsmaßnahme



Aufhebungsbeschluss und Abrechnung

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind vorbereitende Untersuchungen?



Planerisches Gutachten - Inhalte und Vorgaben in § 141 BauGB



Ziel sind Erkenntnisse über bestimmte Voraussetzungen:

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



Abschlussbericht



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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind vorbereitende Untersuchungen?



Analyse der **städtebaulichen Missstände**



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



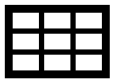
Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft**



Überprüfung der Erfordernis eines **Sozialplanes**



Städtebauliches **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**



Detaillierte **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Rückfragen?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



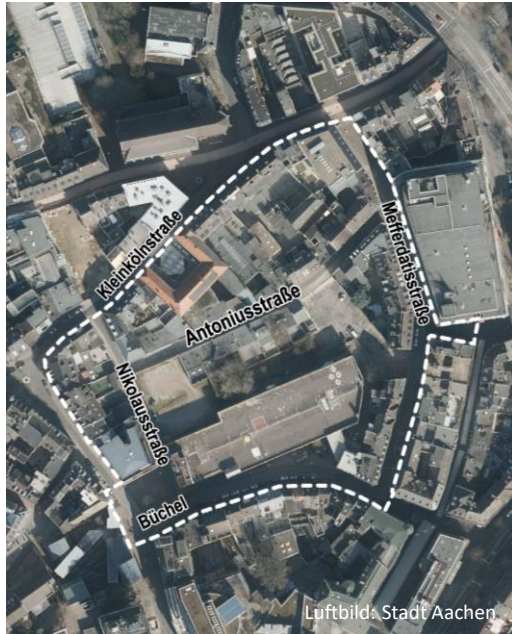
Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Was sind mögliche Ergebnisse?



Top 2 | Hinweise zum Verfahren

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

Auskunftspflicht im Rahmen der Beteiligung

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

Vorkaufsrecht der Stadt Aachen nach § 24 BauGB

Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

Zurückstellung von **Baugesuchen**

Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

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

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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?



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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Voraussetzungen

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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Beispielhafte Maßnahmen:

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

Top 2 | Hinweise zum Verfahren

Welche Vorteile/Auswirkungen ergeben sich evtl. für Sie?

Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Absetzung regulär

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

Absetzung im
Sanierungsgebiet
nach § 7 h EStG

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

Absetzung im
Sanierungsgebiet
nach § 10 f EStG

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

Top 3

Rückfragen, Anregungen und Diskussion

Top 4

Ausblick

Top 4 | Ausblick

Befragung der Sanierungsbetroffenen



Befragung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümer*innen



Fragebogen möglichst digital ausfüllen!

Top 4 | Ausblick

Befragung der Sanierungsbetroffenen



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

Rechtsgrundlagen

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

Top 4 | Ausblick

Befragung der Sanierungsbetroffenen

Mögliche Themen der Befragung

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

Top 4 | Ausblick

So geht es weiter...

Top 4 | Ausblick

Zeitplan

Stand: 07. Februar 2023



Top 4 | Ausblick

Nächster Schritt: Öffentlichkeitsbeteiligung



Öffentliche Beteiligungsstationen vor Ort

März bis Juni 2023



Thematische Werkstätten/Workshops

Mai bis Juni 2023



Gesprächsrunden

Juli bis Dezember 2023

Ausblick

Konnten wir Ihr Anliegen in der Veranstaltung nicht klären?



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

Nutzen Sie dafür gerne: innenstadt-ost@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/innenstadt-ost

www.innenstadt-morgen.de

**Wesentlicher Erfolgsfaktor
ist Ihre Mitwirkung!**

Top 5 | Ende Verabschiedung