



# Leitfaden für Vorhabenträger\*innen

Aufstellung eines Vorhaben- und  
Erschließungsplanes nach § 12 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Bildnachweis: Mooneye (Visual) ARGE Ohlmeier Architekten / Croonenburo 5 (Architektur)

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1	Anforderungen an den Vorhabenträger .....	6
4.2	Durchführungsvertrag .....	7
<b>5.</b>	<b>Anforderungen der Stadt Aachen</b>	<b>8</b>
5.1	Unterlagen für die Beantragung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	8
5.2	Beauftragung von städtebaulichen Planungsleistungen / Projektkoordination.....	8
5.3	Vergütung von Planungsleistungen .....	9
5.4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	10
<b>Anlagen</b>		<b>11</b>
	Merkblatt 1 zur Erstellung eines digitalen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes .....	11
	Merkblatt 2 zur Sicherung preiswerter Grundstücke (Baulandbeschluss) und Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Quotenbeschluss) .....	16
	Merkblatt 3 zur Erstellung der notwendigen Unterlagen im Flächennutzungsplanänderungsverfahren (FNP- Verfahren) parallel zum VEP.....	17
	Merkblatt 4 zu Leitlinien der Innenentwicklung.....	18
	Merkblatt 5 zu Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
	Merkblatt 6 zur Kinder- und Familienfreundlichkeit .....	22
	Merkblatt 7 zu Technischen Aufbauten .....	24
	Merkblatt 8 zu Standards von Straßenquerschnitten .....	25
	Merkblatt 9 zum Denkmalbereich Innenstadt .....	28
	Merkblatt 10 zur Präsentation im Gestaltungsbeirat.....	30
	Merkblatt 11 zur Kriminalprävention der Polizei Aachen .....	31
	Merkblatt 12 zu Leistungen der Stadtwerke Aachen (STAWAG) .....	38

**Stand: April 2023**

Hinweis:

Die Erläuterungen dienen den Vorhabenträgern als Leitfaden zur Bewältigung des komplexen Bauleitplanverfahrens und werden ständig aktualisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortlichkeit der Einzelthemen den zuständigen Fachbereichen obliegt und Inhalte ausschließlich mit diesen abzustimmen sind. Für eine Vollständigkeit und Aktualität der Erläuterungen wird keine Haftung übernommen. Bis zum Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB sind Änderungen durch aktualisierte Gremienbeschlüsse möglich und müssen bei der Durchführung berücksichtigt werden.

**Stadt Aachen**

Die Oberbürgermeisterin  
 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
 Abteilung Stadtplanung  
 Team Bebauungsplanung  
 Verwaltungsgebäude am Marschierort  
 Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen  
 Tel.: 0241 432-61000  
 bebauungsplan@mail.aachen.de

# 1. Einleitung

Der Leitfaden wendet sich an Vorhabenträger / Bauherren und deren beauftragte Architekten, Ingenieure und Stadtplaner, die an der Planung von Bauvorhaben beteiligt sind, für die ein Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen ist.

Ziel des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** ist, im Zusammenwirken von Vorhabenträger und Gemeinde planungsrechtliche Voraussetzungen für Investitionsvorhaben zu schaffen und zugleich die Durchführung der Investitionsvorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit zu gewährleisten.

Durch jahrelange Erfahrungen mit **Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** hat sich eine einheitliche Vorgehensweise bei der Stadt Aachen bewährt. Diese **Anforderungen** mit den einzelnen Schritten des komplexen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem Vorhabenträger transparent gemacht werden, Abstimmungen erleichtert und der zeitliche Ablauf optimiert werden. Die Projektqualität soll frühzeitig gesichert werden und Projektrisiken gesenkt werden; hierzu ist insbesondere die frühe Planungsabstimmung mit der Stadt Aachen sehr wichtig.

Des Weiteren werden die für die Durchführung des Verfahrens notwendigen **Voraussetzungen** aufgeführt, die vom Vorhabenträger selbst erbracht werden müssen, um ein Verfahren durchzuführen und um die ordnungsgemäße Umsetzung vorzubereiten.

## 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Unter dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) versteht man den vom Vorhabenträger erstellten und mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung eines Vorhabens und dessen Erschließungsmaßnahmen. Er bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben.

Der VEP ist im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag zu sehen. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die dem Angebotsbebauungsplan entsprechende Satzung.** Der VEP bildet lediglich einen Bestandteil dieser Satzung.

Der Unterschied zum Angebotsbebauungsplan besteht darin, dass dieser eine Angebotsplanung darstellt, während der vorhabenbezogene Bebauungsplan schon durch die notwendige Durchführungsverpflichtung objektbezogen ist.

Der Gesetzgeber sieht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als besondere Form des Bebauungsplanes an, für den vorbehaltlich abweichender oder ergänzender Regelungen die allgemeinen Bestimmungen über den Bebauungsplan gelten. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des VEP und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfen voneinander abweichen. Der (zulässige) Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Bereich bestimmt, in dem der Vorhabenträger das Vorhaben- und/oder die Erschließungsmaßnahme selbst durchführen soll. Es können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Flächen außerhalb der Bereiche des VEP einbezogen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht ein Planungsinstrument zur Verfügung, das sowohl dem Vorhabenträger als auch der Gemeinde eine Vielzahl von Vorteilen bietet und als Alternative zum Angebotsbebauungsplan genutzt werden sollte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet gegenüber dem klassischen Bebauungsplan folgende **Vorteile**:

- Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Vorstellungen und Bedürfnisse des Vorhabenträgers eingehender berücksichtigt werden als im klassischen Bebauungsplanverfahren, da die Initiative sowie die Planentwicklung im Rahmen des VEP beim Vorhabenträger liegen.
- Da der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt, eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, einzelne Planungen und Vorhaben zügig umsetzen zu können, ohne an die begrenzten Kapazitäten öffentlicher Mittel gebunden zu sein.
- Es besteht im Bereich des VEP keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Sollte das Vorhaben nicht innerhalb der festgelegten Frist umgesetzt werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Gegensatz zum Angebotsbebauungsplan immer entschädigungslos aufgehoben werden.

Materiell gelten die gleichen **Vorschriften** wie für einen Angebotsbebauungsplan:

- Es muss ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen.
- Die städtebaulichen Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB gelten entsprechend.
- Die Planungshoheit hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Gemeinde.
- Die Satzung muss aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt sein. Ist dieses nicht der Fall, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung kann parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Hierfür ist das Merkblatt 7 zu beachten.
- Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach Landesplanung gilt uneingeschränkt.
- Die gemeindenachbarliche Abstimmungspflicht ist zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss mindestens die verbindlichen **Festsetzungen** enthalten, wie sie nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan vorgeschrieben sind. Dazu gehören im Einzelnen:

- Festsetzungen über die Art der Nutzung
- Festsetzungen über das Maß der Nutzung
- Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Im Bereich des VEP ist die Gemeinde nicht an die Baunutzungsverordnung bzw. die Planzeichenverordnung gebunden. Es ist jedoch sinnvoll, diese beiden Verordnungen zur Grundlage für einen VEP zu machen. Das Gleiche gilt für den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sind ebenfalls sinnvoll. Außerhalb des VEP-Bereiches besteht die Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. Baunutzungs- und Planzeichenverordnung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zu begründen. Der Durchführungsvertrag mit seinen Fristsetzungen und Verpflichtungen sowie die Begründung werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.



## Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren beginnt förmlich mit dem Antrag des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde, für den von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde inhaltlich abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Gemeinde hat dabei zu prüfen, ob der Plan ihren städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht oder in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entsprechend verändert werden kann. Die Gemeinde hat nach Ermessen zu entscheiden, ob sie dem Antrag stattgibt und das Bebauungsplanverfahren einleitet oder den Antrag ablehnt. Ein Anspruch auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit durchgeführt, wobei der Vorhabenträger unterstützend tätig werden kann. Gleiches gilt für ein evtl. erforderliches Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren. Die positive Entscheidung der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ist mit einem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Planungsausschusses zu verbinden.

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung richten sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und den Vorgaben der Stadt Aachen zur konkreten Gestaltung von Bürgerinformation und öffentlicher Auslegung.

## Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Ansonsten bedarf es einer Genehmigung der FNP-Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Im Falle einer FNP-Änderung ist die Genehmigung bekanntzumachen. Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine Normenkontrollklage erhoben werden.

# 4. Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

## 4.1 Anforderungen an die Vorhabenträger\*innen

Als Vorhabenträger kommen natürliche und juristische Personen in Betracht. In der Regel erkennt die Stadt Aachen nur einen Vorhabenträger für das gesamte Vorhaben an. Wenn es sich um Gesellschaften bürgerlichen Rechts (z.B. Arbeitsgemeinschaften) handelt, können diese nur Vorhabenträger werden, wenn sich jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch verpflichtet.

Ein Vorhabenträger muss die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

Der Vorhabenträger muss gem. § 12 Abs. 1 BauGB **bereit** (Durchführungswille) und **in der Lage** (Durchführungsvermögen) sein, das Vorhaben und ggf. die Erschließung umzusetzen.

Das Durchführungsvermögen umfasst die rechtliche, finanzielle und tatsächliche Handlungsfähigkeit und ist durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen (z.B. Handelsregisterauszug, Grundbuchauszug, Finanzierungszusage, etc.).

In der Regel muss der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis, z.B. Erbbaurecht, Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung oder Vorlage entsprechender Anträge beim Grundbuchamt können im Einzelfall ausreichend sein. Eine Entscheidung hierüber behält sich die Stadt Aachen im Einzelfall ausdrücklich vor.

Ferner bedarf es eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (VEP). Die Maßnahmen sind innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zwischen den Beteiligten ein entsprechender Durchführungsvertrag zu schließen.

Der Vorhabenträger übernimmt nach § 12 Abs. 1 BauGB die Planungs- und Erschließungskosten vollständig. Der Vorhabenträger trägt (soweit nicht anders vereinbart) sämtliche Kosten, die durch die Maßnahmen ausgelöst werden. Die gesetzlichen Vorschriften gemäß §§ 127 - 135 BauGB über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen finden infolgedessen keine Anwendung.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn das geplante Vorhaben oder die Erschließung nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird oder der Vorhabenträger wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des VEP innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist. In diesen Fällen können Ansprüche aus der Aufhebung gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

## 4.2 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger schließt mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag ab. Er muss sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten, wobei auch eine stufenweise Durchführung in Betracht kommt. Der Vertrag bedarf der Schriftform. Er muss notariell beurkundet werden, wenn der Vorhabenträger sich verpflichtet, der Gemeinde das Eigentum (namentlich an den Erschließungsgrundstücken) zu verschaffen (§ 313 BGB).

Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen, da nach § 12 Abs. 1 BauGB diese Verpflichtung Voraussetzung für die Satzung ist.

Vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers können durch Vertragsstrafen oder Bürgschaften gesichert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, mit Zustimmung des Vertragspartners eine Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung zu vereinbaren.

Der Durchführungsvertrag sollte mindestens folgende Regelungen enthalten:

- die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den ergänzenden vertraglichen Abreden zu einem bestimmten Termin fertigzustellen,
- Vorbereitung und/oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vorhabenträger, insbesondere die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, die Erstellung der Erschließungsplanung sowie erforderlichenfalls die Ausarbeitung des Umweltberichtes
- die Verpflichtung zur Durchführung und Kostentragung der im Einzelnen zu bestimmenden Erschließungsmaßnahmen, gleichfalls mit Fristbestimmung,
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, die Durchführung des Ausgleichs gem. § 1a Abs. 3 BauGB und der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
- Übernahme von Kosten der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen, die dieser als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens entstehen
- Durchführungsfrist
- Stellung von Sicherheiten(i.d.R.. Bürgschaft)
- Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.

Im Einzelfall werden auch weitergehende Regelungen Inhalt des Durchführungsvertrags wie:

- Einhaltung von Energiestandards
- Qualitätsanforderungen an Gebäude- und Freiflächengestaltung.
- Umweltbelange (z.B. Lärmschutz, Baumschutz, Artenschutz, Bodenschutz etc.)
- Mobilitätsmanagement

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und wird der Besonderheit des Einzelfalles angepasst.

## **5. Anforderungen der Stadt Aachen**

### **5.1 Unterlagen für die Beantragung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes**

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Lagepläne M 1:500: Bestand, Katastergrundlage mit eingemessenen Bäumen
- Planung M 1:500: Städtebauliche Planung, Abstandsflächen, Feuerwehrzufahrten, Freianlagenplanung, Baumbilanz
- Geländeschnitte M 1:500
- Hochbau-Planung M 1:200
- Erläuterungsbericht inklusive Umweltbelange mit Erörterung, ob die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist oder ob eine FNP-Änderung erforderlich ist
- Berechnung des Maßes der geplanten baulichen Nutzung (Bruttogeschossfläche, GRZ, GFZ)
- Ermittlung der notwendigen Stellplätze / Mobilitätskonzept

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass der Vorhabenträger für alle Abbildungen, die im Rahmen des Verfahrens verwendet werden bzw. der Stadt zur Verfügung gestellt werden, über die Rechte zur Veröffentlichung verfügt. Dies gilt insbesondere für Bildmaterial, das aus dem Internet heruntergeladen wurde.

### **5.2 Beauftragung von städtebaulichen Planungsleistungen / Projektkoordination**

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich sowohl bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 BauGB als auch bei Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB zur Übernahme von Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts.

Die Städtebauliche Planung / Bauleitplanung muss vom Vorhabenträger an ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro beauftragt werden, welches in die Stadtplanerliste der jeweiligen Architektenkammer eingetragen ist. Die Abteilung Stadtplanung stellt bei Bedarf eine Auswahlliste von qualifizierten Planungsbüros zur Verfügung, die bereits mit der Stadt Aachen zusammengearbeitet haben.

Folgende Planungsleistungen und Leistungen der Projektkoordination müssen in der Regel von dem Planungsbüro für die Städtebauliche Planung erbracht werden:

#### **Planungsleistungen**

- Das Stadtplanungsbüro übernimmt sämtliche Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan) sowie der evtl. erforderlichen FNP-Änderung gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), § 19 Leistungsbild Bebauungsplan, § 18 Leistungsbild Flächennutzungsplan.
- Das Stadtplanungsbüro übernimmt den Umweltbericht einschließlich erforderlicher Gutachten (z.B. Artenschutz, Eingriffsbilanzierung, Lärmschutz) und sonstige externe Ingenieur-, Vermessungs-, Architektenleistungen und Beratungsleistungen.



- Dem Stadtplanungsbüro werden die erforderlichen Musterdateien mit Anleitungen für Textdokumente wie Erläuterungsbericht, Begründung etc. als Word-Datei zur Verfügung gestellt. Nur diese sind zu verwenden.
- Die Planzeichnung zum Bebauungsplan ist von einem „Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur“ herzustellen (s. Merkblatt 1).

## Projektkoordination

- Ansprechpartner für die Städtebauliche Planung ist die Abteilung Stadtplanung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur. Das Stadtplanungsbüro übernimmt die fachliche Abstimmung zu allen anderen Themen wie Flächennutzungsplan, Umwelt, Verkehr, Denkmalschutz etc. direkt mit den Fachabteilungen und Fachbereichen. Der /die Projektbearbeiter/-in der Abteilung Stadtplanung vermittelt den Kontakt zu diesen Fachabteilungen.
- Das Stadtplanungsbüro übernimmt darüber hinaus die Aufgabe des Projektkoordinators und der Kontaktperson für die Verwaltung, sodass alle Informationen dort gebündelt werden. Es sorgt dafür, dass alle erforderlichen Leistungen von Fachplanern, Gutachtern etc. koordiniert werden und abgestimmte Zeitpläne eingehalten werden. Von Projektbesprechungen sind vom Koordinator Ergebnisprotokolle zu fertigen, die an alle Projektbeteiligte versandt werden.
- Das Stadtplanungsbüro als Projektkoordinator sorgt dafür, dass alle Unterlagen für die Beratung in den politischen Gremien (Bezirksvertretung, Planungsausschuss, Rat, ggf. Umweltausschuss) frühzeitig (in der Regel 6 Wochen) vor Anmeldung zur Tagesordnung vorliegen. Dieser Zeitpunkt ist mit dem Projektverantwortlichen abzustimmen. Der Termin „Anmeldung Tagesordnung“ ergibt sich aus dem abgestimmten Zeitplan.

## 5.3 Vergütung von Planungsleistungen

Der Rat der Stadt Aachen hat am 14.09.2011 beschlossen, Planungsleistungen, die die Kommune zur Entwicklung von privatem Bauland erbringt, auch von den Nutznießern dieser Entwicklung vergüten zu lassen. Die rechtliche Grundlage hierfür ist § 12 BauGB.

In einem städtebaulichen Vertrag (Vorvertrag) wird nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB vereinbart, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zuzurechnen sind. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht auf Dritte übertragen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss.

Die Vergütung richtet sich nach der Größe des Plangebietes. Flächen, die nicht dem Vorhabenträger dienen und in den Verfahrensbereich einbezogen werden, werden nicht berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Auflistung erfolgt je nach Schwierigkeitsgrad des Bebauungsplanes eine Differenzierung zwischen Honorarzone II bzw. III.

### Honorarzone II

Bis 2 ha	0,60 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 3.000 Euro
> 2 bis 5 ha	0,45 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 12.000 Euro,
> 5 ha	0,30 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 20.000 Euro - maximal 100.000 Euro.

### Bei Honorarzone III

Bis 2 ha	0,70 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 4.500 Euro
> 2 bis 5 ha	0,60 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 18.000 Euro,
> 5 ha	0,40 Euro je m <sup>2</sup> Fläche	mindestens 30.000 Euro - maximal 140.000 Euro.

Diese Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Die Zahlung erfolgt anteilig:

- 35% nach Planungsbeginn mit der Programmberatung
- 35% nach Offenlagebeschluss und

- 30% nach Satzungsbeschluss.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf die Herstellung von Planungsrecht gegenüber der Stadt Aachen nicht besteht. Durch diese Vereinbarung sind alle im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren erbrachten städtischen Leistungen abgegolten. Dazu zählen die Prüfung der Rechtspläne, Begründung und Abwägungsvorschläge, die Begleitung bei der Erstellung des Umweltberichts, die Erstellung der städtebaulichen Verträge und die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens.

#### **5.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Ziffer 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu fertigen. Dieser wird vom Ausschuss für Klima und Umwelt beschlossen. Im besonderen Fall des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Dennoch erfolgt die Prüfung der Umweltbelange; es entfallen der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung.

Hinsichtlich der Umweltbelange möchte der Fachbereich Klima und Umwelt den Planungsprozess unterstützen und Sie als Vorhabenträger durch das Verfahren begleiten. Bewährt hat sich, das Planvorhaben im Jour fixe-UVP vorzustellen. Hier findet ein Informationsaustausch statt und es wird der Untersuchungsrahmen festgelegt. Teilnehmer des Jour fixe-UVP sind neben den Koordinatorinnen Fachleute aus den verschiedenen Bereichen des Umweltschutzes insbesondere – Untere Landschaftsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Abteilung Immissionsschutz.

Der Jour fixe-UVP findet jeweils 14-tägig donnerstags in der Zeit von 10.15 – 12.00 Uhr im Raum 202, Verwaltungsgebäude Reumontstraße 1 in Aachen statt. Bitte nehmen Sie mit uns frühzeitig Kontakt auf, um einen konkreten Termin für den Jour fixe-UVP zu vereinbaren.

**uvp@mail.aachen.de** oder telefonisch

Frau Buchkremer	Tel.: 432 36200
Frau Roß-Kark	Tel.: 432 36220

Zur Vorbereitung des Termins ist es erforderlich, erste Planungsunterlagen, insbesondere den Vermesserplan mit dem eingemessenen Baumbestand, von Ihnen zu erhalten. Dazu gehört auch ein Erläuterungsbericht, in dem die vorliegenden Kenntnisse zu Umweltthemen bereits erörtert werden.

Für die Erstellung des Umweltberichts wird eine Musterdatei zur Verfügung gestellt.

Auf das **Merkblatt 5** Kinder- und Familienfreundlichkeit – Thema Kinderspielplätze – wird verwiesen, da auch dieses Thema im Rahmen des Jour-Fixe UVP besprochen werden kann.

# Anlagen

Die Merkblätter sind bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes bzw. des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **Merkblatt 1 zur Erstellung eines digitalen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes**

Die externe Erstellung von Bebauungsplänen für die Stadt Aachen ist ausnahmslos von "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren" durchzuführen. Die Erstellung des Bebauungsplanes hat mit der Software

**WS-LANDCAD** der Firma Widemann in der bei der Stadt Aachen jeweils aktuellen Version XPlan-konform zu erfolgen.

Als Vorarbeiten für den zu erstellenden Bebauungsplan sind durch den "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur" folgende Arbeiten zu erbringen:

- Die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes sowie alle sonstigen planungsrelevanten Flurstücksgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, wenn nicht schon vorhanden, nach dem Katasternachweis herzustellen und in ETRS (Lagegenauigkeit 2000 oder 2100) aufzumessen. Planungsrelevante Gebäudeliniien sind ebenfalls in der vorab erwähnten Genauigkeit zu bestimmen. Die Vermessungen sind beim Kataster- und Vermessungsamt der Städteregion Aachen einzureichen. Erst nach Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster ist eine für den Bebauungsplan erforderliche Planunterlage vorhanden und zu benutzen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die unmittelbar angrenzenden Flurstücke ist vorab ein Feldvergleich wie folgt durchzuführen:
  - Vergleich des vorhandenen Gebäudebestandes mit dem „Amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem“ (ALKIS). Fehlende Gebäude sind topographisch aufzumessen und in einem Lageplan darzustellen.
  - Topographisches Aufmaß vom Gelände in Ergänzung zum "Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem" (Bäume mit einem Durchmesser von 0,25 m und mehr, gemessen entlang des Stammes ab Stammfuß in einer Höhe von 1,00 m, Böschungen, Geländehöhen, ggf. Rasternivellement, wenn erforderlich Gebäudehöhen, Straßentopographie).
  - Aufmessung von unter- und oberirdischen Fernleitungen nach Rücksprache mit dem Planer (Architekten). Alle Aufmaße sind in einem Lageplan darzustellen.

Auf Grundlage des durch die Topographie ergänzten "Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems" (ALKIS) wird der Bebauungsplan (Rechtsplan) durch den "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur" geometrisch eindeutig konstruiert. Hierzu übergibt der Architekt (Stadtplaner) dem "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur" eine Grundlage, aus der die Planungselemente eindeutig zu entnehmen sind. Die Planungselemente dürfen sich nur auf Linien der Planunterlage beziehen, welche die vorab beschriebene "Lagegenauigkeit 2000 oder 2100" aufweisen.

Für die Ausgestaltung ist jeweils gültige Planzeichenverordnung (PlanzV) zugrunde zu legen. Die zu verwendenden Präsentationsmaßstäbe sind 1 : 500 und in Ausnahmefällen 1 : 1000.

Gehören zum Bebauungsplan Längsprofile, ist dies im Plankopf des Bebauungsplanes zu vermerken. Die Achsen der Längsprofile sind im Bebauungsplan anzugeben. Anfangs- und Endpunkte der Längsprofile, sowie Punkte von abgehenden Profilen sind im Bebauungsplan übereinstimmend mit den Längsprofilen mit Großbuchstaben zu kennzeichnen und mit einem Doppelkreis zu versehen. Schnittpunkte der Achsen von Längsprofilen mit der Verfahrensgrenze sind ebenfalls im Bebauungsplan als Profilupunkte darzustellen und im Längsprofil einzuarbeiten.



**Dem Bebauungsplan ist das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32, gekürzt (EPSG: 25832) zu Grunde zu legen.**

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Aachen hinsichtlich Geometrie und planerischen Festsetzungen nicht geprüft.

Über den Rechtsplan hinaus soll Sinn und Zweck des so erstellten digitalen Bebauungsplanes sein, Festsetzungen auf Zentimeter genau über Koordinaten auslesen und diese ggf. direkt in die Örtlichkeit übertragen zu können. Detailplanungen, wie Ausbauplanungen für Straßen, können so ebenfalls mit dieser Genauigkeit vorgenommen werden.

**Der "Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur" ist für die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem "Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem" (ALKIS), die Einarbeitung der Daten des Feldvergleiches in die Planunterlage sowie die geometrische Eindeutigkeit der Planungselemente verantwortlich.**

Um ein reibungsloses Verfahren zu gewährleisten, ist für die vorab genannten Aufgaben ein "Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur" frühzeitig zu beauftragen. Alle Kosten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Ansprechpartner

Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung (FB 62/20) der Stadt Aachen,  
Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen

Herr Crott                      Zimmer 343      Tel.: 0241/432 6262  
E-Mailadresse                fabian.crott@mail.aachen.de

Frau Hompesch                Zimmer 343      Tel.: 0241/432 6228  
E-Mailadresse                Anja.Hompesch@mail.aachen.de

bzw. ortsbaurecht@mail.aachen.de

## Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) als neuer amtlicher Höhenbezug

Zum 01.12.2016 haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland eine neue Realisierung des amtlichen geodätischen Raumbezugs eingeführt, den sogenannten **integrierten Raumbezug 2016**. Damit werden nun einheitliche und hochgenaue Koordinaten für Lage und Höhe sowie Schwerewerte bereitgestellt.

In diesem Zusammenhang wurden, nach Auswertung neuester Vermessungsdaten, u. a. die Lagekoordinaten und die Höhenwerte angepasst. Während sich für die Lagekoordinaten keine nennenswerten Änderungen ergaben, haben sich die **Höhenwerte in Aachen von +1,5 cm bis +2,0 cm verändert**.

Die neue Bezeichnung der Höhen lautet "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016".

### Was ist zu beachten?

- Der Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung (FB 62) wird ab dem 01.01.2017 die Höhen der Höhenfestpunkte (Nivellementpunkte) im System der Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Höhenstatus 170) nachweisen und für Anwender bereitstellen.
- Zeitgleich werden diese als Grundlage für Bestandspläne und Höhenvermessungen aller Art verwendet.
- Nutzer der Höhenangaben müssen stets auf das verwendete Höhensystem achten und in ihren Projekten jeweils nur Höhen eines Systems verwenden.
- Sämtliche Pläne mit Höhenangaben müssen, deutlich sichtbar, die Information über das verwendete Höhensystem enthalten.
- Grundsätzlich sollten ab dem 01.01.2017 für neue Projekte Höhen im System der Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 verwendet werden.
- Projekte, die vor dem 01.01.2017 begonnen wurden, brauchen nicht umgerechnet zu werden. Bei eventuellen Nachmessungen wird das ursprünglich verwendete Höhensystem angehalten.

### Übersicht der Höhensysteme:

Höhensystem/Höhenbezeichnung	Höhenstatus	Gültigkeit
Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016	170	ab 01.01.2017
Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN92	160	ab 01.01.2004 bis 31.12.2016
Normal-Null (NN) im DHHN12	100	bis 31.12.2003

### Weitere Informationen zu den Höhensystemen:

- Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV)  
<http://www.adv-online.de/Geodaetische-Grundlagen/DHHN92/>
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)  
<https://www.bkg.bund.de/DE/UEber-das-BKG/Geodaesie/Integrierter-Raumbezug/Hoehe-Deutschland/hoehedeutsch.html>
- Bezirksregierung Köln  
[http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/raumbezug/raumbezug\\_2016/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/raumbezug/raumbezug_2016/index.html)
- Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung (FB 62)  
Timm Flegler, Tel.: (0241) 432 6212 Mail: [tim.flegler@mail.aachen.de](mailto:tim.flegler@mail.aachen.de)  
Volker Hinz, Tel.: (0241) 432 6217 Mail: [volker.hinz@mail.aachen.de](mailto:volker.hinz@mail.aachen.de)
- Internet-Applikation zur Umrechnung von NHN-Höhen im DHHN92 nach DHHN2016 und umgekehrt  
<http://www.hoetra2016.nrw.de/Hoetra2016Online.aspx>

**Liste der "Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure", welche mit dem Zeichenprogramm AutoCAD WS-LAND-CAD Bebauungspläne erstellen.**

(Stand 12.08.2022)

Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Adomeit	Klosterstraße 131 52146 Würselen	Tel.: 02405 / 28901-00 Fax: 02405 / 28901-50 E-Mail: <a href="mailto:info@adomeit-vermessung.de">info@adomeit-vermessung.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Bedorf	Linnicher Straße 11/13 52477 Alsdorf	Tel.: 02404 / 22079 Fax: 02404 / 25598 E-Mail: <a href="mailto:bedorf@bedorf-ing.de">bedorf@bedorf-ing.de</a>
Frau ÖbVI M. Sc. Jessica Franken	Bahnhofstraße 1 52064 Aachen	Tel.: 0241 / 33 200 Fax: 0241 / 40 46 72 Email: <a href="mailto:vermessung@franken-wueller.de">vermessung@franken-wueller.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Inden	Burgstüttgen 13 52223 Stolberg	Tel.: 02402 / 24011 Fax: 02402 / 24061 E-Mail: <a href="mailto:arnd.inden@t-online.de">arnd.inden@t-online.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Kroll	Zollernstraße 33 52058 Aachen	Tel.: 0241 / 94607-0 Fax: 0241 / 94607-17 E-Mail: <a href="mailto:info@oebvi-kroll.de">info@oebvi-kroll.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Lenzke	Jülicher Straße 213 52070 Aachen	Tel.: 0241 / 65066 Fax: 0241 / 61593 E-Mail: <a href="mailto:info@vermessung-aachen.de">info@vermessung-aachen.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. C. Löffler	Hirzenrott 13 52076 Aachen	Tel.: 02408 / 1606 Fax: 02408 / 6164 E-Mail: <a href="mailto:info@vermessung-loeffler.de">info@vermessung-loeffler.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. H. Löffler	Hirzenrott 13 52076 Aachen	Tel.: 02408 / 928728 Fax: 02408 / 928729 E-Mail: <a href="mailto:info@loeffler-nrw.de">info@loeffler-nrw.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Riemer	Otto-Brenner-Straße 5 52477 Alsdorf	Tel.: 02404 / 67720 Fax: 02404 / 677222 E-Mail: <a href="mailto:vermessung-riemer@gmx.de">vermessung-riemer@gmx.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Steffens	Eupener Straße 4 52066 Aachen	Tel.: 0241 / 60910-0 Fax: 0241 / 60910-22 E-Mail: <a href="mailto:info@steffens-vermessung.de">info@steffens-vermessung.de</a>
Herrn ÖbVI Dipl.-Ing. Winandi	Grabenstraße 18 a 52222 Stolberg	Tel.: 02402 / 23475 Fax: 02402 / 82855 E-Mail: <a href="mailto:r.winandi@vermessung-stolberg.de">r.winandi@vermessung-stolberg.de</a>

## **Merkblatt 2 zur Sicherung preiswerter Grundstücke (Baulandbeschluss) und Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Quotenbeschluss)**

Gemäß Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die Wohnungsbau beinhalten, folgende Regelungen zu beachten:

- Anwendung des **Baulandbeschlusses**, sofern das Plangebiet mind. 5000 m<sup>2</sup> umfasst.
- Anwendung des **Quotenbeschluss** anzuwenden.

Welche der beiden Regelungen im jeweiligen Einzelfall angewendet wird, entscheidet der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss auf Vorschlag der Verwaltung.

### **Baulandbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 die Verwaltung beauftragt, bevorzugt Bebauungspläne zu bearbeiten, bei denen die Stadt Aachen mindestens 1/3 der Grundstücke besitzt, oder entsprechender Grunderwerb nach einem Kooperationsmodell gesichert ist, soweit kein formelles Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch erforderlich ist. Das Kooperationsmodell sieht vor, dass der/die Grundstückseigentümer vor Einleitung eines Planverfahrens sich bereit erklärt, der Stadt ein notarielles Kaufangebot über 1/3 der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert zu unterbreiten.

Die Anwendung dieses sogenannten Kooperationsmodells soll nicht auf Plangebiete erfolgen, die weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Planfläche beinhalten.

Zu diesem Thema ist vor Einleitung des Verfahrens eine Abstimmung mit dem Fachbereich Immobilienmanagement, Herr Kemperdick, Tel. 432 2300, sowie mit dem Fachbereich Wohnen Soziales und Integration erforderlich.

### **Quotenbeschluss**

Der Rat hat am 19.06.2019 zur „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“ die Verwaltung beauftragt bei Vorhaben des Wohnungsbaus, den Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll 40 % am geplanten Vorhaben betragen. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Sozial- und Wohnraumdaten, eine Reduzierung oder Erhöhung der Quote vorgeben. Solche abweichenden Regelungen sind dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

Im gegenseitigen Einvernehmen kann in begründeten Ausnahmefällen die Realisierung der festgesetzten Quote an anderer Stelle erfolgen. Der Standort wird einzelfallbezogen unter Berücksichtigung sozialer Bedarfe festgelegt.



### **Merkblatt 3 zur Erstellung der notwendigen Unterlagen im Flächennutzungsplanänderungsverfahren (FNP-Verfahren) parallel zum VEP**

Sofern eine Änderung des FNP zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendig ist, sind vom Investor folgende Unterlagen anzufertigen:

- Begründung zur FNP Änderung
- Umweltbericht zur FNP Änderung

Die Plandarstellung der FNP Änderung erfolgt auf MapInfo-Basis durch die Gemeinde und wird dem Vorhabenträger entsprechend des Planungsstandes zur Verfügung gestellt.

Im Verfahren zur Änderung des FNP ist gemäß § 34 LPlG abzuklären, ob die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Die Anfrage wird seitens der Gemeinde gestellt. Zur Vorlage bei der Bezirksregierung hat der Vorhabenträger den Entwurf der Begründung ohne Umweltbericht der Gemeinde zum Zeitpunkt der Programmberatung vorzulegen. Für die Bearbeitung der Begründung sind neben den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die Darstellungen des Masterplans Aachen\*2030 [www.aachen.de/aachen2030](http://www.aachen.de/aachen2030) (unter Dokumente zu finden) und ggf. die Darstellung des Landschaftsplanes [www.aachen.de/gis](http://www.aachen.de/gis) zu beschreiben. Das anzuwendende Begründungsstandarddokument wird seitens der FB 61/100 zur Verfügung gestellt.

**Kontakt: [vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de](mailto:vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de) .**

Der gemäß § 2 BauGB zu erstellende Umweltbericht ist entsprechend Kapitel 5.4 analog zum Bebauungsplan anzufertigen. Art und Umfang orientiert sich am Detaillierungsgrad der Planungsebene FNP und ist mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen. Der Umweltbericht muss spätestens zum Offenlagebeschluss als Bestandteil der Begründung vorliegen.

## Merkblatt 4 zu Leitlinien der Innenentwicklung

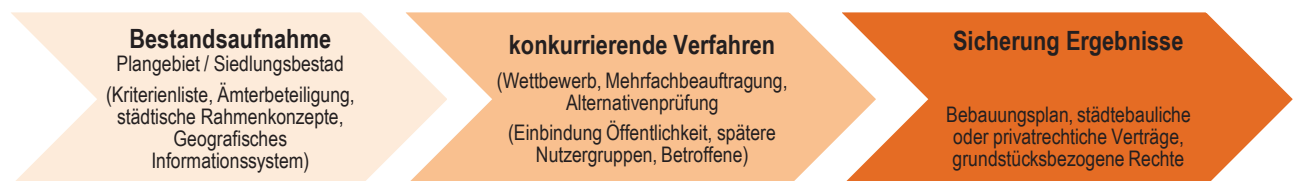
Um angesichts der vielfältigen Bedarfe, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, aber auch nach Gewerbe- und Mischflächen verantwortungsvoll mit der endlichen Ressource Grund und Boden umzugehen, ist es notwendig, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren und primär Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu nutzen. Dieses Ziel entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Eine Nachverdichtung von Blockinnenbereichen oder bestehenden Siedlungskörpern hat immer auch Auswirkungen auf das Umfeld. Daher hat die Stadt Aachen Leitlinien zur Innenentwicklung erarbeitet, die im Sommer 2019 vom Ausschuss für Klima und Umwelt, dem Mobilitäts- und dem Planungsausschuss beschlossen wurden.

In den Leitlinien werden Kriterien für eine nachhaltige, am Gemeinwohl orientierte Planung im Siedlungsbestand formuliert, die insbesondere eine stärkere Einbindung der Öffentlichkeit, der Betroffenen und späteren Nutzergruppen, Nutzer- und Akteursvielfalt, neue Konzepte für eine zukunftsfähige Mobilität und Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung betreffen. Diese Kriterien werden immer wieder von der Stadt überprüft und weiterentwickelt.

**„Je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen.“**

Im Sinne eines „solidarischen Städtebaus“ wird nicht nur das Plangebiet, sondern auch das Umfeld mit in den Fokus genommen. Die Anwendung der Leitlinien soll dazu beitragen, dass städtebauliche Konzepte entwickelt werden, die die bestmögliche Lösung für das Plangebiet selbst aber auch für den Siedlungsbestand schaffen. Eventuell bestehende städtebauliche Missstände sollen mit einer Neuplanung nicht weiter verstärkt werden, sondern dazu beitragen, diese Missstände aufzuwerten.

Wesentlicher Teil einer nachhaltigen Innenentwicklungsstrategie sind drei Schritte:



### 1. Bestandsaufnahme

*„Die Qualität von Lösungen hängt von der Qualität der Fragestellungen ab“*

In der Bestandsaufnahme ist nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch das Umfeld des Plangebietes aufzunehmen und zu bewerten. Sie erfolgt insbesondere auf Grundlage der nachfolgend genannten Kriterien. Die Bestandsaufnahme wird von der Vorhabenträgerschaft in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse sollen in einem Analyseplan visualisiert werden, in dem die Qualitäten, Chancen und Mängel des Plangebietes und des Siedlungsbestandes ablesbar sind und der die Komplexität der Aufgabenstellung ablesbar macht.

### 2. konkurrierende Verfahren

*„Je nach Komplexität der Aufgabenstellung und Umgebung ist ein fachlich geprägter Wettbewerb ein geeignetes Verfahren um die beste Lösung zu erzielen“*

Die Entscheidung, ob und in welcher Form ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt wird, erfolgt durch die Verwaltung und den politischen Gremien auf Grundlage der Bestandsaufnahme. Die Komplexität der Aufgabenstellung und Umgebung, die Lage des Plangebietes im Stadtraum und deren städtebauliche Relevanz bilden die Grundlage für die Entscheidung, ob ein konkurrierendes Verfahren (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, Alternativenprüfung) durchgeführt werden muss. Das Wettbewerbsverfahren wird von der Vorhabenträgerschaft in Abstimmung mit Politik und Verwaltung durchgeführt.

### 3. Sicherung der Qualitäten

*„größtmögliche Sicherung der Ergebnisse des Planungsverfahrens“*

Die größtmögliche Sicherung der Umsetzung der Ergebnisse erfolgt im anschließenden Bebauungsplanverfahren, über städtebauliche Verträge bzw. dinglichen Rechten.

## Kriterien zu den Leitlinien der Innenentwicklung

Mit den Leitlinien soll eine Planung erarbeitet werden, die eine soziale und bauliche Nachhaltigkeit gleichwertig im Fokus der Quartiersentwicklung stellt. Dieses findet sich insbesondere in den Themenfelder Qualität der Planung, Mobilität und ökologische Nachhaltigkeit wieder.

Die Qualität der Planung steigt mit der frühzeitigen, intensiven Einbindung späterer Nutzergruppen, die gleichzeitig auch Bauwillige sein können, da sie in der Doppelrolle ein Eigeninteresse an einer hohen Planungsqualität und ergänzenden Nutzungen hat, die einen Mehrwert für das Quartier schafft. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sind Angebote für gemischte Nutzungen zu schaffen. Um eine räumliche Segregation zu vermeiden ist ein Wohnungsangebot aus unterschiedlichen Marktsegmenten zu schaffen.

Ein nachhaltiges bauliches Konzept erfordert einen zukunftsfähigen Umgang mit Mobilität. Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schafft, ohne auf „Mobilität“ zu verzichten. In diesem Sinne sollen der motorisierte Verkehr im Quartier optimiert und attraktive Angebote für Fuß- und Radverkehr, E-Mobilität und Car-Sharing geschaffen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind die Auswirkungen der durch die Erderwärmung ausgelösten globalen Klimaveränderungen auch in der Stadt Aachen besonders zu berücksichtigen. Hierbei übernimmt das urbane Grün wichtige Funktionen, wie Sicherung der biologischen Vielfalt und klimatischer Ausgleich im Stadtgebiet (Hitzeinseln, Starkregen, Luftthygiene). Die stadtklimatologischen und ökologischen Erkenntnisse sind in der Planung verstärkt zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sollen folgende Kriterien Berücksichtigung bei der Bestandsaufnahme und Planung finden:

<b>Nachhaltige Sozialraumentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf</li> <li>&gt; diversifiziertes Wohnungsangebot (unterschiedliche Marktsegmente, Wohnungstypen und -größen)</li> <li>&gt; Angebote für Familien,</li> </ul>
<b>Sicherung der Nutzungs- und Akteursvielfalt, Beteiligung der späteren Nutzer im Planungsprozess, Stärkung der Bürgerschaft als Bauherrin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sicherung Planungsqualität durch frühzeitige Einbindung späterer Nutzergruppen</li> <li>&gt; Bürgerschaft als Bauherrin</li> <li>&gt; Konzeptvergabe - städtische Flächen</li> </ul>
<b>Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vorrang für umweltschonende Verkehrsarten</li> <li>&gt; Stärkung Fuß- und Radverkehr, Wegeverbindungen stärken und schaffen, Durchwegungen</li> <li>&gt; Reduktion der Kfz-Belastung im Quartier, Optimierung von Fahrwegen, Durch- und Zuwegungen ohne Kfz-Verkehr zu Spiel- u. Freiflächen</li> <li>&gt; Konzept für neue Mobilitätsformen, E-Mobilität, Car-Sharing, Digitalisierung</li> <li>&gt; Stellplätze, wetter- u. diebstahlgeschützt, für Fahrräder, Lastenräder, Pedelecs, auch für Nachbargrundstücke</li> </ul>
<b>Erhalt des offenen Charakters und Reduktion der Immissionsbelastung in Blockinnenbereichen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Schließen von Baulücken,</li> <li>&gt; keine offenen Parkplatzanlagen, Abfangen des Kfz-Verkehrs an den Blockrändern, Quartiersgaragen</li> <li>&gt; keine emissionsintensive Nutzung</li> <li>&gt; Bauweisen mit kurzer Bauzeit (z.B. Holzfertigteilbauweise)</li> <li>&gt; Blickbeziehungen in die Tiefe der Baublöcke erhalten</li> <li>&gt; angemessene Gebäudehöhe im Inneren</li> <li>&gt; ausreichend Abstand zwischen den Baukörpern</li> </ul>
<b>Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen und Baumbestand,</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhalt, Sicherung, Neuschaffung von Grün, Laubbäumen</li> <li>&gt; großflächige Dachbegrünung, Entsiegelung, Begrünung von</li> </ul>

<b>Berücksichtigung von ökologischen und stadtklimatologischen Erkenntnissen</b>	Flächen > Entsiegelung, Begrünung von Dachflächen > Maßnahmen zur Erhöhung Biodiversität, Vermeidung/Verminderung lokaler Hitzeentwicklung und Starkregenereignissen
<b>Erhalt und Sicherung von Gebäudebestand, Energiekonzeption zur CO2-Emissionsreduktion</b>	> Anbindung an CO2-effiziente Versorgungsnetze > Synergien mit Nutzern, Projekten in der Umgebung > Nutzung solarer und anderer Energiegewinne > Umnutzung von Bestandsgebäuden

Bestehende rechtliche Vorgaben und weitergehende Ziele aus planerischen Konzeptionen (z.B. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Quartiersrahmenpläne, Checkliste Familienfreundliche Planung, Merkblatt Klimaschutz und Klimaanpassung, Grün- und Gestaltungssatzung, Fachplanungen oder die Vorgaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau etc.) sind zu beachten. Entgegenstehende Ziele sollen in der Bestandsaufnahme benannt und im Verfahren abgewogen werden.

## **Merkblatt 5 zu Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Schutz des Klimas und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels gehören zu den wesentlichen Aufgaben der Kommunen. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Bauleitplanung bieten sich den Kommunen gute Möglichkeiten, dem gesellschaftlichen Auftrag zum Erhalt einer lebenswerten Umwelt gerecht zu werden. Durch den Klimanotstandsbeschluss des Rates der Stadt Aachen vom 19.06.2019 müssen die Folgen jeglicher Gremienbeschlüsse auf die Klimabelange dargestellt und bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Weitere Beschlüsse sind das Integrierte Klimaschutzkonzept vom 26.08.2020 und der aktuelle Klimaentscheid zu -Aachen klimaneutral 2030- vom 11.05.2022.

Auf die Ziele des Klimaschutzes wird auf der Internetseite der Stadt Aachen ausführlich eingegangen:

[https://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/energie/konzepte\\_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/index.html](https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/energie/konzepte_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/index.html)

### **Klima-Checkliste**

Die Klima-Checkliste wurde am 04.03.2021 vom Planungsausschuss und am 22.04.2021 vom Ausschuss für Umwelt und Klima beraten. Sie soll dazu dienen, sämtliche Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Planungsprozess zu prüfen, zu bewerten und transparent darzustellen. So stellt sie ein Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung dar und soll politischen Gremien bei der Entscheidungsfindung behilflich sein.

Die Klima-Checkliste gliedert sich in drei Planungsstufen, wobei die letzte Stufe wiederum unterteilt ist:

- Planungsstufe 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Planungsvoraussetzungen
- Planungsstufe 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf
- Planungsstufe 3: Umsetzung
  - 3 a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan
  - 3 b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Die Checkliste soll entsprechend dem jeweiligen Planungs- bzw. Verfahrensstand angewendet werden. In der ersten Planungsstufe soll die Checkliste möglichst ausgefüllt werden, bevor ein konkreter Entwurf für eine Fläche vorliegt, so dass Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange bei Planungen bereits frühzeitig berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sollen auch in den Erläuterungsbericht zu Bebauungsplänen im Rahmen der Programmberatung oder der frühzeitigen Beteiligung einfließen. Planungsstufe 3 a) stellt eine Auflistung der möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan, Planungsstufe 3 b) eine Auflistung der möglichen vertraglichen Regelungen dar. Zur Offenlage von Bebauungsplänen soll die Checkliste bis zur Planungsstufe 3 a) ausgefüllt als Bestandteil der Begründung vorgelegt und der Vorlage als Anlage beigelegt werden. Die Ergebnisse sollen zudem umfassend in der Begründung erläutert werden, um den Anforderungen an die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung gerecht zu werden. Gleichzeitig soll die Klima- Checkliste auch als Entscheidungsgrundlage für gutachterliche Leistungen dienen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen sind.

Die Checkliste erhalten Sie als Muster vom Fachbereich Stadtentwicklung,-planung und Mobilitätsinfrastruktur:

### **Energiesparendes Bauen**

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat die Verwaltung mit Beschluss vom 11.10.2007 beauftragt, im Rahmen städtebaulicher Verträge die Sicherung des "KfW-Energiesparhaus-60" einzubeziehen. Seit dem 01.04.2016 ist der Standard „KfW-Effizienzhaus-55“ nach dem GebäudeEnergieGesetz (ehemals EnEV) einzuhalten.

Im Rahmen der Überarbeitung des Klimaschutzkonzeptes sind strengere Standards zu erwarten. Siehe hierzu die Grobskizze für den Aachener Weg bis 2030:

[https://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/energie/konzepte\\_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/StAC\\_Klimaneutral2030.pdf](https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/energie/konzepte_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/StAC_Klimaneutral2030.pdf)

## **Merkblatt 6 zur Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Der Rat der Stadt Aachen am 29.06.2016 den Kriterienkatalog mit den wesentlichen Anforderungen an einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau beschlossen. Ziel dieses Kriterienkataloges ist es, anhand eines Prüfrasters eine Bewertung städtebaulich wirksamer Planungen (städtischer oder externer Projekte) durchführen zu können, um gegebenenfalls vorhandene Defizite zu erkennen. Das Raster gibt die Möglichkeit, städtebauliche Projekte im Teilbereich "Kinder- und Familienfreundlichkeit" nach einheitlichen Gesichtspunkten zu prüfen und zu bewerten. Die Überprüfung der in der Broschüre "Familienfreundliche Stadtplanung" aufgeführten Kriterien wurde als Standard der städtebaulichen Planung beschlossen. Den Kriterienkatalog bzw. die Broschüre finden Sie unter: [https://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/themen/familienfreundliche\\_stadtplanung/index.html](https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/themen/familienfreundliche_stadtplanung/index.html)

Der Kriterienkatalog besteht aus 2 Teilen:

1. Teil: Projekte der Stadt Aachen
2. Teil: Projekte sonstiger öffentlicher und privater Träger

Jeder Teil befasst sich auf fünf verschiedenen Planungsebenen in Form von zu beantwortenden Fragen mit den Themen:

- Sicherheit und soziales Zusammenleben fördern
- Eigenständige Mobilität fördern
- Nutzbarkeit, Erlebnisvielfalt und Veränderbarkeit schaffen
- Beteiligung

Im Teil 1 sind die den o.g. Themen zugeordneten Fragestellungen, die folgenden städtischen Planungsaufgaben zugeordnet sind, bei allen Projekten zu prüfen:

- Stadtentwicklungskonzepte
- Neubaugebiete und städtebaulichen Rahmenpläne
- Bebauungspläne
- Verkehrsanlagen
- Freiflächen- / Grünflächengestaltung
- Städtebauliche Wettbewerbe

Im Teil 2 beziehen sich die Fragestellungen auf Projekte sonstiger öffentlicher und privater Träger, Investoren und Planungsbüros:

- Entwicklungen größerer Bauflächen
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Neubau und wesentliche Umgestaltung von Gebäuden (ohne Freiflächen)
- Planung von Freiflächen, Kinderspielplätzen – Grünflächengestaltung
- Verkehrsanlagen

### **Umsetzung**

Die Auseinandersetzung mit den Kriterien und die Darstellung in welcher Weise die Kriterien in der Planung berücksichtigt wurden, werden von den zuständigen Projektleitern / -innen bzw. Planungsbüros dokumentiert. Das Ergebnis der Überprüfung ist in den Erläuterungstexten bzw. Begründungen der jeweiligen Planung darzustellen. Hierzu werden die Musterdateien zur Verfügung gestellt.

Bei Nichtberücksichtigung von Kriterien sind die Gründe nachvollziehbar darzustellen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Nachbesserung zu benennen.

## Herstellung von öffentlichen Kinderspielplatzflächen

Unabhängig von der nach Landesbauordnung herzustellenden privaten Spielplatzfläche für Kleinkinder, ergibt sich nach dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 bei vorhabenbezogenen B-Plänen die Notwendigkeit zur Herstellung einer öffentlichen Kinderspielplatzfläche.

Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder pro Wohneinheit leben, sodass pro Wohnung 20 qm öffentliche Spielplatzflächen anzurechnen sind. Es werden bei der Berechnung nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 m<sup>2</sup> und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind.

Sind in unmittelbarer Nähe bereits öffentliche Spielplätze, zum Spielen freigegebene öffentliche Schulhöfe oder größere Grünfläche vorhanden, kann die herzustellende Fläche bis zu maximal 50 % reduziert werden.

In Ausnahmefällen kann unter bestimmten Voraussetzungen die herzustellende Fläche finanziell abgelöst werden.

Für die Investoren ergibt sich demnach eine Ausgleichszahlung von:

Anzahl Wohneinheit x 20 qm<sup>A</sup> x 130 €<sup>B</sup> = Ablösesumme

*A- ggf. 10 qm*

*B -Preis Stand 2019, Preis wird jährlich dem durchschnittlichen Herstellungspreis der letzten 3 Jahre angepasst*

Bei der Festsetzung des Betrages wird aus Gründen der Angemessenheit gegenüber dem Vorhabenträger/Erschließungsträger 80 % der Summe berücksichtigt.

Die Ablösesummen fließen zweckgebunden in einen Kinderspielplatzfond und werden zur Aufwertung von öffentlichen Kinderspielflächen/Grünanlagen verwendet.

Zuständig für dieses Thema ist der Fachbereich Klima und Umwelt,

Ansprechpersonen:

Frau Buchkremer                      Tel: 432 36200

Frau Roß-Kark                         Tel: 432 36220

## **Merkblatt 7 zu Technischen Aufbauten**

Technische Aufbauten auf Gebäuden sind häufig unvermeidbar. Meist sind sie jedoch optisch wenig überzeugend. Gleichzeitig prägen sie ganz entscheidend das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Aus gestalterischen Gründen sollen die Aufbauten daher auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Darunter sind im Wesentlichen nur die Anlagen zu verstehen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen: Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler sowie Solar- und Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus ist es sehr wichtig, bereits in einem sehr frühen Planungsstadium Überlegungen zur Größe, Platzierung sowie Gestaltung der Aufbauten anzustellen und abzustimmen.

Die bei der Stadt Aachen gebräuchliche Systematik der Festsetzung zu technischen Aufbauten sieht vor, dass die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH als absolute Höhe über NHN) ausschließlich durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden dürfen:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Damit die unter 1. bis 4. genannten Anlagen optisch nicht zu stark in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken müssen. Für Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden. Das heißt, sie ist bezüglich der Farbe und Materialität auf die Fassaden des Gebäudes abzustimmen.

In Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden die Festsetzungen auf den individuellen Anlagenbedarf abgestimmt. Dabei sind – in Abhängigkeit vom architektonischen Gesamtkonzept – andere als die oben genannten Maße denkbar. Gleichzeitig sollen detailliertere Festsetzungen zur Gestaltung der Aufbauten bzw. deren Einhausung getroffen werden.

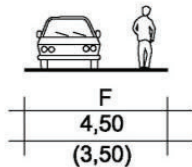


# Hinweise für Standards von Straßenquerschnittsbreiten

## Wohnweg

Charakteristik: Stichstraße, befahrbarer Fußweg, keine Erschließung von Parkplätzen

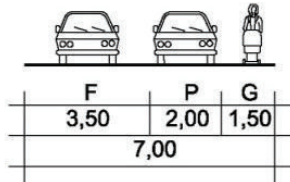
Querschnitt: 4,5m, Mindestmaß 3,5 m (Voraussetzung: keine in die Verkehrsfläche wachsenden Hecken)



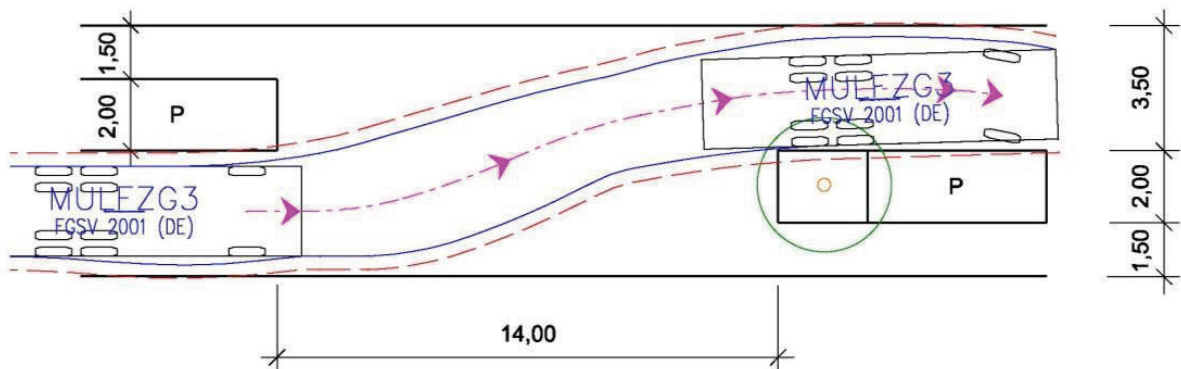
## Wohnstraße (mit alternierendem Parken)

Charakteristik: Mischprinzip, <400 Kfz/Tag, kein Linienverkehr

Querschnitt: Mindestmaß 7,0 m



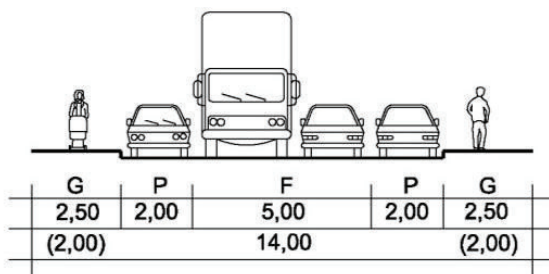
- Bei 7,00 m Straßenraumbreite wird der Leitstreifen in einer Breite von 0,30 m mit jeweils 0,60 m Abstand zur Grundstücksgrenze und zu den parkenden Fahrzeugen eingeplant.
- Parken soll unbedingt alternierend angeordnet werden. Baumfelder sind in der Regel wegen der Versorgungsleitungen nur auf einer Seite möglich.



## Wohnsammelstraße/ Sammelstraße ohne Linienverkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Tempo 30

Querschnitt: 5,0 m Fahrbahn, 2,0 m Parken, 2,5 m Gehwege auf angebauten Seiten, 0,7 m für Schrammbord auf nicht angebauten Seiten

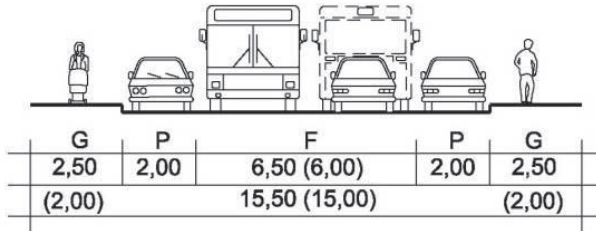


# Hinweise für Standards von Straßenquerschnittsbreiten

## Wohnsammelstraße/ Sammelstraße mit Linienverkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Tempo 30

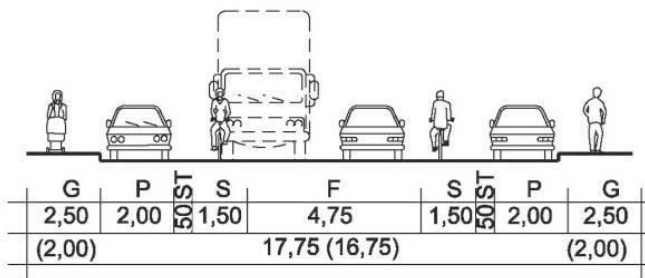
Querschnitt: 6,5 m Fahrbahn, Mindestmaß 6,0 m, 2,0 m Parken, 2,5 m Gehwege auf beiden Seiten



## (Dörfliche) Ortsdurchfahrt ohne Linienverkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Durchgangsverkehr vorhanden, Tempo 50, kein Linienverkehr und geringes Lkw- Aufkommen

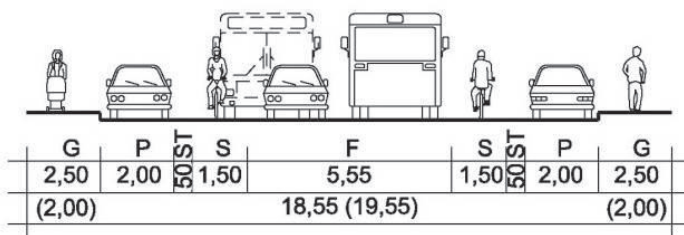
Querschnitt: 4,75 m + 2 x 1,5 m Schutzstreifen + 2 x 0,5 m Sicherheitstrennstreifen = 8,75 m Fahrbahn, 2,0 m Parken, 2,5 m (2,0 m) Gehwege



## (Dörfliche) Ortsdurchfahrt mit Linienverkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Durchgangsverkehr vorhanden, Tempo 50, Linienverkehr und/oder höheres Lkw-Aufkommen

Querschnitt: 5,55 m + 2 x 1,5 m Schutzstreifen + 2 x 0,5 m Sicherheitstrennstreifen = 9,55 m Fahrbahn, 2 m Parken, 2,5 m (2,0 m) Gehwege

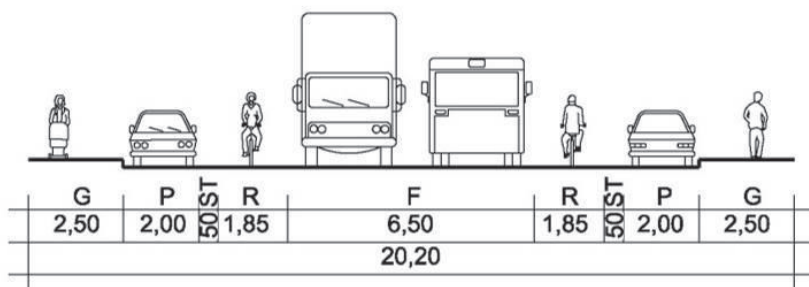


# Hinweise für Standards von Straßenquerschnittsbreiten

## Städtische Ortsdurchfahrt

Charakteristik: Trennprinzip, Durchgangsverkehr vorhanden, Tempo 50, Linienverkehr und/ oder höheres Lkw- Aufkommen

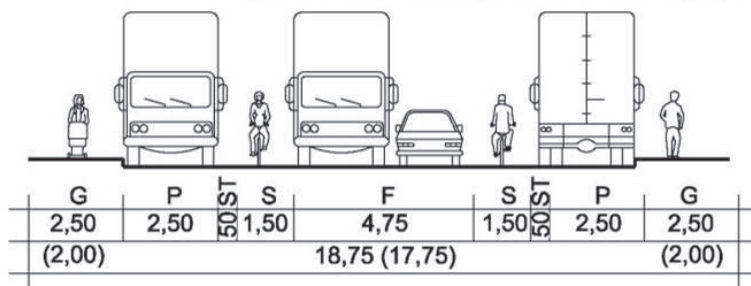
Querschnitt: 6,5 m + 2 x 1,85 m Radfahrstreifen + 2 x 0,5 m Sicherheitstrennstreifen = 11,20 m Fahrbahn, 2,0 m Parken, 2,5 m Gehwege



## Gewerbestraße mit wenig Lkw- Verkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Tempo 50

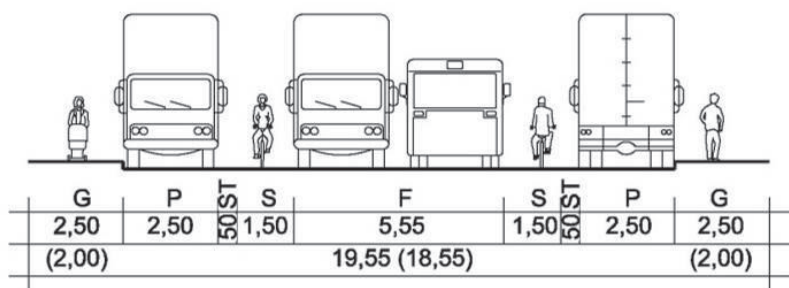
Querschnitt: 4,75 m + 2 x 1,5 m Schutzstreifen + 2 x 0,5 m Sicherheitstrennstreifen = 8,75 m Fahrbahn, 2,5 m Parken, 2,5 m (2,0 m) Gehwege



## Gewerbestraße 2 mit höherem Lkw- Aufkommen

Charakteristik: Trennprinzip, Tempo 50

Querschnitt: 5,55 m + 2 x 1,5 m Schutzstreifen + 2 x 0,5 m Sicherheitstrennstreifen = 9,55 m Fahrbahn, 2,5 m Parken, 2,5 m (2,0 m) Gehwege

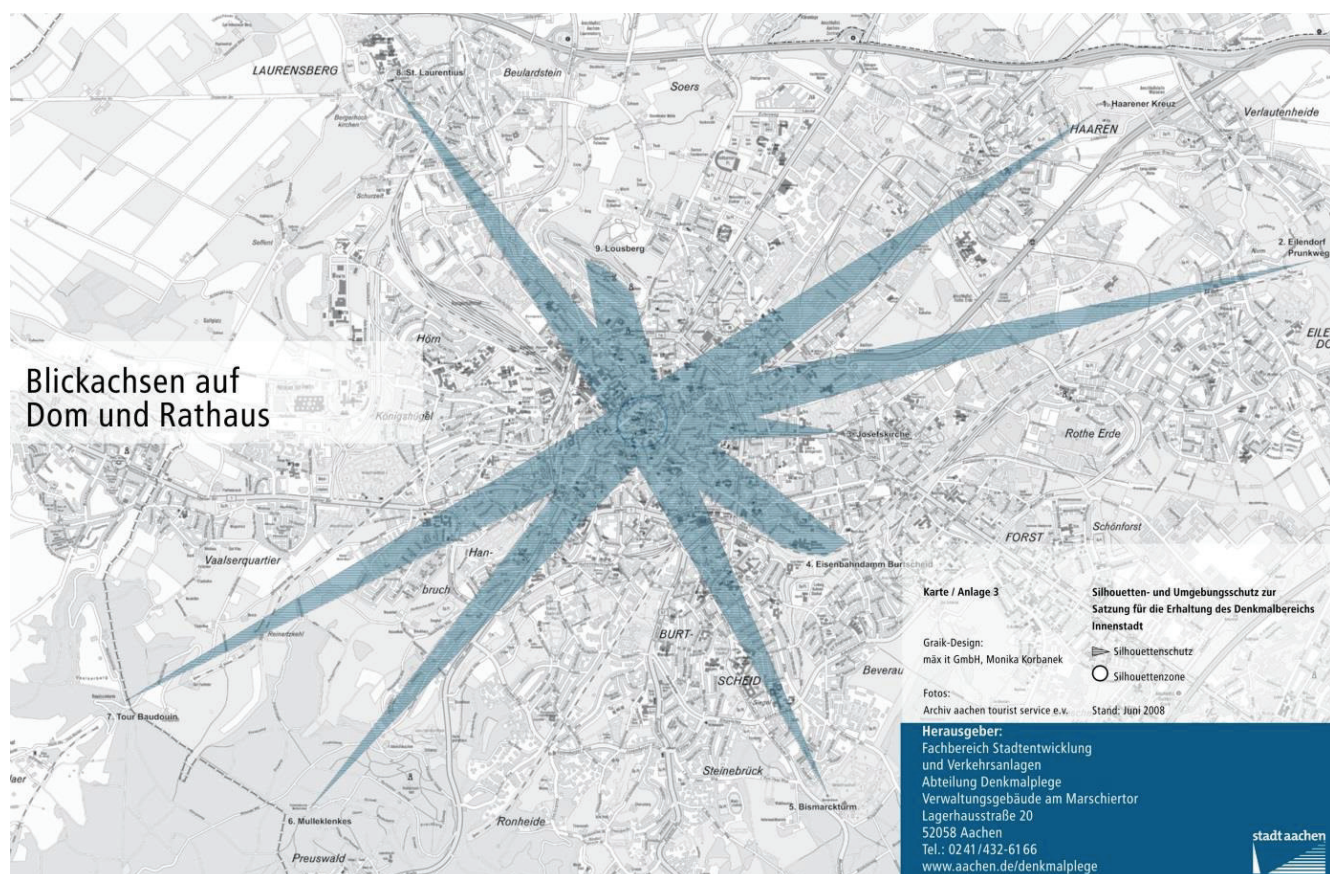


## Merkblatt 9 zum Denkmalsbereich Innenstadt

Der Aachener Dom wurde bereits 1978 als erstes deutsches Kulturdenkmal und zweites Kulturdenkmal weltweit in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Um auch die Aachener Innenstadt im Gesamten als historisches Erbe zu schützen und somit - wie von der UNESCO gefordert - eine Pufferzone für das Weltkulturerbe Aachener Dom zu schaffen, soll der historische Stadtkern sowie die Silhouette Dom und Rathaus durch die Denkmalsbereichssatzung geschützt werden. Hierdurch werden an den Umgang mit dem Ortsgrundriss, der historischen Bausubstanz, den charakteristischen Blickzügen und der Silhouette Dom Rathaus besondere Anforderungen gestellt. Die Denkmalsatzung ist eine vorwiegend konservierende Festsetzung. Vorhandene historische Struktur und bauliche Substanz sollen zukünftigen Entwicklungen als Maßstab dienen.

Mehr dazu erfahren Sie unter: [www.aachen.de/denkmalpflege](http://www.aachen.de/denkmalpflege)

## Blickachsen auf Dom und Rathaus



Denkmalbereich Innenstadt



# GESTALTUNGSBEIRAT AACHEN – LEITLINIEN ZUR PRÄSENTATION

### Erwartung und Verständnis

Der Gestaltungsbeirat wünscht sich von den Projektpräsentationen – neben einer grundsätzlichen Konzeptvorstellung - eine **Haltung zum Ort und zum Kontext**. Zu Beginn der Vorstellung sollte erläutert werden, wie das Bauvorhaben oder die Planung auf die Nachbarbebauung und die sonstigen Rahmenbedingungen reagiert und sich mit diesen auseinandergesetzt hat. Hierbei sind Kriterien wie Maßstäblichkeit, Nutzung, Bau- und Freiraumstruktur, Materialität u.a. von Bedeutung.

Der Gestaltungsbeirat versteht sich gegenüber den Investoren und Architekten/Planern als **Partner im Dialog** um das beste machbare Konzept und will Hilfestellung im Erreichen der bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Qualität leisten.

### Zeitpunkt der Beratung

Die Projekte sollen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Beirat vorgestellt werden, damit die Beratungsergebnisse ohne großen Änderungsbedarf in der weiteren Planung Berücksichtigung finden können.

### Erforderliche Unterlagen

Im Rahmen der Sitzung erfolgt eine kurze Präsentation des Bau-/Planungsvorhabens mit dem Beamer. Um das Projekt angemessen beurteilen zu können, sollten vorab folgende Unterlagen im PDF-Format bei der Geschäftsstelle eingereicht werden:

- Lageplan (mit Bestandsbebauung, Neuplanung, Grundstücksgrenzen,...)
- Vorentwurfsplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Die Präsentation im Rahmen der Sitzung sollte umfassen:

- Kurze Projektbeschreibung (mit Bezug zum Kontext)
- Konzeptionelle und gestalterische Aussagen zu den inhaltlichen Schwerpunkten des Projektes
- Angaben zur Materialität (ggf. Materialproben), Farbgebung und Textur
- Erläuterung des Projekts an einem Massenmodell (mit Darstellung der Umgebungsbebauung)
- Aussagen zur Freiraumkonzeption

Bei Projekten, die in einem sehr frühem Entwurfsstadium beraten werden, kann ggf. auf einzelne Bausteine verzichtet werden. Änderungen an der vorab versandten Präsentation sind bis zum Zeitpunkt der Beratung noch möglich. Um eine zeitnahe und konstruktive Beratung zu ermöglichen, nehmen Sie bitte zum frühestmöglichen Zeitpunkt Kontakt mit der Geschäftsstelle des Beirats auf.

Kontakt: Frau Elsner, Tel.: 0241 432 7514

## Merkblatt 11 zur Kriminalprävention der Polizei Aachen

Direktion Kriminalität  
Kriminalkommissariat  
- Kriminalprävention/Opferschutz -



### Städtebauliche Kriminalprävention

Kommunale Kriminalprävention und Stadtplanung bilden ein Begriffspaar, das lange in der Fachliteratur kaum wahrzunehmen war. Steigende Kriminalität und besonders Kriminalitätsfurcht tragen dazu bei, dass bei der Suche nach Präventionsmöglichkeiten die räumliche Gestaltung unseres Umfeldes als ein Faktor unter vielen an Bedeutung gewinnt.

Das Phänomen der Kriminalitätsfurcht und der so genannten „Angsträume“ wird von der bebauten Umgebung stark beeinflusst.

Der Maßnahmenkatalog zur Vermeidung oder weitgehenden Beseitigung von Angsträumen ist vielfältig. Er reicht von der guten nächtlichen Beleuchtung über baugestaltete Maßnahmen für Einfahrten, Zugänge und Wegführung bis zu wohnungsnahen, dezentralisierten Versorgungseinrichtungen und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs.

Zum anderen wird inzwischen auch gesehen, dass Stadtplanung - und dabei insbesondere Städtebau einschließlich Architektur und Wohnungswesen - Kriminalität zwar nicht unmittelbar verursacht, aber eine Mitverantwortung an der Förderung oder an der Verhinderung vor allem auch von Gewaltproblemen hat.

Immer wieder taucht die Frage auf, in welchen Maße die Gestaltung unserer Umwelt auf die Kriminalitätsentwicklung in unseren Städten Einfluss nimmt. Gemeint ist hier die Gestaltung unseres gesamten Lebensraumes, also alle Orte, an denen sich Menschen aufhalten. Dies zeigt den großen Wirkungskreis der „Städtebaulichen Kriminalprävention“ deutlich auf.

Die Möglichkeiten der Einflussnahme beziehen sich aber nicht nur auf die architektonische Planung öffentlicher und privater Gebäude sowie öffentlicher Wege und Plätze, eine sinnvolle Planung bezieht auch die Prüfung der Standortfrage, zum Beispiel unter Berücksichtigung der gegebenen Infrastruktur einer Stadt/Gemeinde, mit ein.

Darüber hinaus ist die Dichte, die Herkunft, der Altersquerschnitt, die kulturelle Abstammung und so weiter der durch das Bauvorhaben tangierten Bevölkerung zu berücksichtigen. Es geht eben nicht darum, dass zum Beispiel ein neues Gebäude „nur schön aussieht“ oder ein öffentlicher Platz „auf den ersten Blick attraktiv erscheint“.

Als Negativbeispiel sind die Wohnsilos der 60er und 70er Jahre zu nennen. Die Monofunktionalität und Verödung unserer Innenstädte führte zur vermehrten Abwanderung der Wohnbevölkerung in Stadtrandsiedlungen. Mit diesem Prozess ging zum Beispiel eine wachsende Zahl von Raubüberfällen, Einbruchdelikten und Vandalismus einher. Ein Gefühl von Unsicherheit hat Teile der Bevölkerung erfasst.

Mit der Städtebaulichen Kriminalprävention werden verantwortlichen Stadtplanern und Architekten der Kommunen und der freien Wirtschaft Empfehlungen und Vorschläge der Polizei zu kriminalitätsmindernden Maßnahmen unterbreitet.

Das von der Polizei angestrebte Ziel ist eine enge und frühzeitige Einbindung der „Städtebaulichen Kriminalprävention“ in die kommunale Stadtplanung.

Das Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen widmet sich unter anderem auch diesem Aspekt der Kriminalprävention. Es bietet Ihnen seine fachkundigen Dienste an. Bitte nutzen Sie diese.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Zimutta

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Tel.: 0241 – 9577 – 34436

Email: [ute.zimutta@polizei.nrw.de](mailto:ute.zimutta@polizei.nrw.de) oder [kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de](mailto:kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de)



## Checkliste für die städtebauliche Kriminalprävention

### 1. Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur

- Die Planung allgemeiner Wohngebiete (WA), besonderer Wohngebiete (WB), bzw. Mischgebiete (MI) sollte gegenüber monostrukturierten Nutzungen – wie sie auch reine Wohngebiete darstellen – angestrebt werden.

*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 Mobilitätswang. 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 Mobilitätswang. 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 Wohnungsbaues.

- 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.

*Gemäß der „Kölner Studie“ (Wohnungseinbrüche in Köln, hier: modi operandi) wird festgestellt, dass bei Wohnungseinbrüchen die sog. „Fenstertüren“ (Terrassentüren) von Tätern zu 52,05 %, Fenster zu 26,49 % angegangen werden.*

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

*Der verständliche Wunsch nach Abschirmung kollidiert mit der kriminalpräventiven Forderung nach Transparenz*

- 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.

*Das direkte Umfeld von Häusern und insbesondere der Eingangsbereich sollte überschaubar sein, um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.*

- 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 Anschlussmöglichkeiten 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.

## **7. Einbruchschutz**

Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden:

### *SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN*

*Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.*

*Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter:*

*Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per E-Mail [vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de](mailto:vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de)*

---

Anhand nachfolgender Literatur wurde diese Checkliste erstellt

- Städtebau und Kriminalprävention – Herausgeber: Programm polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK) 2003
- Städtebau und Kriminalprävention Rheinland-Pfalz – Herausgeber: LKA Rheinland-Pfalz 2002
- Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen für Neubaugebiete im ländlichen Raum – Herausgeber/in: Stadt Detmold, Gleichstellungsbeauftragte; Der Landrat als Kreispolizeibehörde
- Dokumentation der Fachtagung am 10.03.2005 – Herausgeber: Landespräventionsrat NRW

Wir verweisen zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Aachen: [http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/themen/staedtebauliche\\_kriminalpraevention/index.html](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/themen/staedtebauliche_kriminalpraevention/index.html)



## Versorgung mit Energie, Wasser und Wärme

Sie suchen einen starken Partner vor Ort, der Ihnen nicht nur eine zuverlässige Versorgung Ihrer Bauprojekte ermöglicht, sondern auch die Infrastruktur für die Netze sowie Strom, Gas, Wärme und Wasser bietet?

Dann sind Sie bei uns richtig!

Die STAWAG, Stadtwerke Aachen AG, ist seit mehr als 180 Jahren der starke Partner rund um die Energieversorgung und seit einigen Jahren auch für die Entwässerung in Aachen. Gerne unterstützen wir auch Sie bei Ihren zukünftigen Quartiersentwicklungen oder Projekten: von den Netzen über die Energieerzeugung und Energielieferung bis hin zu energienahen technischen Dienstleistungen. Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand.

Gemeinsam mit unserer Beteiligungsgesellschaft Regionetz GmbH beschäftigen wir ca. 965 Mitarbeiter und erwirtschaften einen Umsatz von 610 Mio. Euro (Geschäftsjahr 2019).



Lieferung von Energie und Wasser,  
Energieerzeugung und Energiedienstleistungen



Infrastruktur der Netze für Strom, Gas,  
Wärme, Wasser und Entwässerung

## Netz-Infrastruktur für Ihre Versorgung

Mit unserer Beteiligungsgesellschaft Regionetz planen, bauen und betreiben wir die Netze für:

- Strom
- Gas
- Wasser
- Fern- und Nahwärme
- Abwasser

So ermöglichen wir schon in der Bauphase eine zuverlässige Versorgung Ihrer Baustelleneinrichtung und schließen Ihre Objekte an das jeweilige Netz an. Auch bei allen Fragen zur dezentralen Einspeisung von elektrischer Energie sind wir Ihr Ansprechpartner.

## Netz-Infrastruktur für Ihre Entwässerung

Sie wollen Ihr Objekt an das öffentliche Kanalnetz anschließen? Wir beraten Sie in allen Fragen rund um Ihren Abwasseranschluss und begleiten Sie von der Planung bis zum Bau.

## Technische Dienstleistungen

Wir bieten Ihnen nicht nur die Infrastruktur und die Lieferung, sondern auch innovative und effiziente technische Dienstleistungen rund um Ihre Energieversorgung. Zu unserem Portfolio gehört unter anderem die Planung, Durchführung, Finanzierung und Wartung von elektrischen Anlagen wie auch von Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung. Von uns erhalten Sie individuelle, auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Service-Pakete für:

- **Blockheizkraftwerke**  
Mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) verfügen Sie über ein innovatives und effizientes Energieversorgungskonzept, das Ihnen sowohl Wärme als auch Energie liefert. Dabei können Sie das BHKW mit Erdgas oder alternativ auch mit Bioerdgas betreiben. Nutzen Sie hier unser Rundum-sorglos Paket. Planen Sie eine größere Leistung, bieten wir Ihnen auf Wunsch auch verschiedene Pacht- und Betriebsführungsmodelle an.

- **Heizkessel**

Auch für die Wärmelieferung aus Kesselanlagen bieten wir Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket: von der Investition über die Wartung bis zum 24-Stunden-Service.

- **Brennstoffzelle**

Unsere erdgasbetriebene Brennstoffzelle liefert hocheffizienten, emissionsarmen Strom (ca. 13.000 kWh pro Jahr) für Ihren Gewerbebetrieb. Durch einen einzigartig hohen elektrischen Wirkungsgrad produzieren Sie damit Ihren eigenen Strom gegenüber den gegenwärtigen Marktpreisen deutlich günstiger. Die bei der Stromerzeugung anfallende Abwärme können Sie darüber hinaus für Ihr Warmwasser nutzen. Die Brennstoffzelle, etwa so groß wie eine Waschmaschine, installieren wir direkt vor Ort, wo Sie den Strom benötigen. Auch hier profitieren Sie natürlich von unserem Rundum-sorglos-Paket.

- **Wärmepumpen**

Vom Einfamilienhaus über gewerblich genutzte Liegenschaften bis hin zu Nahwärmenetzen planen, bauen und betreiben wir Wärmepumpen aller Größen.

- **Photovoltaikanlagen**

Pachten Sie über uns eine Photovoltaikanlage und produzieren Sie Strom, der langfristig preisstabil in Ihren Projekten genutzt werden kann. Dabei übernehmen wir Planung und Installation der Anlage.

- **Elektromobilität**

Elektromobilität verändert Deutschland und kann auch Ihr Projekt maßgeblich beeinflussen. Profilieren Sie sich damit als innovatives und zukunftsorientiertes Unternehmen! Haben Sie eigene E-Fahrzeuge oder planen Sie deren Anschaffung? Möchten Sie Mitarbeiter\*innen oder Kund\*innen die Möglichkeit geben, ihr Elektrofahrzeug bei Ihnen zu laden? Dann benötigen Sie Ladeinfrastruktur, die zu Ihren Bedürfnissen passt. Wir unterstützen Sie dabei: von der Planung über die Errichtung bis zum Betrieb von Ladestationen auf Ihrem Firmengelände. Wir beraten Sie bei der Anschaffung von Elektrofahrzeugen und bieten hilfreiche Kontakte zu Fahrzeughändlern. Wir schaffen Möglichkeiten zum Lastmanagement, um die Anschlussleistung Ihres Objekts optimal zu nutzen Und wir bieten Ihnen die Möglichkeit, je nach Bedarf die Ladevorgänge abzurechnen.

Dann sprechen Sie uns an. Wir haben die passende Lösung für Sie!



## **Lieferung von Strom, Gas, Wärme und Wasser**

Als Grundversorger beliefern wir Aachen seit über 180 Jahren zuverlässig mit Strom, Gas, Wasser und Wärme.

- **Strom**  
Wir bieten Ihnen eine individuelle, auf Ihre Bedürfnisse angepasste Versorgung Ihres Objektes mit Ökostrom oder Strom an.
- **Gas**  
Auch die Versorgung mit Gas bieten wir Ihnen individuell und auf Ihren Verbrauch zugeschnitten an.
- **Wasser**  
Unser Wasser stammt aus Aachen und der Region. Mit modernster Technik und höchsten Standards sorgen wir für eine einwandfreie Trinkwasserqualität.
- **Fernwärme**  
In der Aachener Innenstadt liefern wir Ihnen komfortable Fernwärme mit einem niedrigen Primärenergiefaktor inklusive Übergabestationen in allen Leistungsklassen. Dabei übernehmen wir neben der Investition auch Wartung, Reparaturen und den 24-Stunden-Service.
- **Nahwärme und Kalte Nahwärme**  
Sie planen Ihr Objekt in den Aachener Außenbezirken? Dann nutzen Sie doch Nahwärme oder Kalte Nahwärme aus unseren Inselnetzen mit niedrigem Primärenergiefaktor. Auch hier übernehmen wir alles von der Investition über Wartung und Reparaturen bis hin zum 24-Stunden-Service.

### **Ihr Ansprechpartner für alle Fragen::**

Wilfried Warmbrunn,  
Fon 0241 181-2250  
wilfried.warmbrunn@stawag.de