

AG Sanierung	20.03.2023 Beginn: 10:00 Uhr Ende: 14:00 Uhr Ort: Aachen
Protokoll	
Teilnehmende: Nils Jansen, Birgit Ritz, Lynn Schultheis, Sabrina Ströhle, Stefanie Weitenberg Stadt Aachen Svenja Hövelmann Stadt Bochum Inken Tintemann Stadt Düren Christian Jablowski Stadt Essen Marco von Deylen Stadt Krefeld Rachel Henneken, Stefan Sturm Stadt Mönchengladbach Marion Kamp-Murböck Geschäftsstelle Stadtumbaunetzwerk	

Tagesordnung

1) Rundgang durch die Aachener Innenstadt

Siehe Anhang

2) Diskussionsrunde

Die Aachener Innenstadt ist seit 2002 als Sanierungsgebiet (im vereinfachten Verfahren) ausgewiesen. Zur Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel sind nun zwei Teilbereiche Gegenstand einer Sanierungssatzung: Ein Teilbereich im Vollverfahren, ein Teilbereich im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungsvorbehalt.

Für die derzeit geplante Sanierung der östlichen Innenstadt laufen derzeit die vorbereitenden Untersuchungen in einem ca. 47 ha großen Untersuchungsgebiet (Einleitungsbeschluss November 2021). Dieses soll perspektivisch das größere Sanierungsgebiet Innenstadt ersetzen. Rund 800 Eigentümer*innen wurden im Rahmen der VU angeschrieben – mit ca. 130 Personen wurde eine Zoom-Konferenz zur Information der Eigentümer*innen durchgeführt. Insgesamt herrschte eine konstruktive Haltung. Ob die Mitwirkungsbereitschaft auch weiterhin besteht, ist jetzt eine wesentliche Frage, da sich die Wahl des Sanierungsverfahrens auch danach richtet.

Die derzeitigen Aktivitäten werden auch als Vorbereitung auf eine (trotz aktuellem Erhalt) nicht grundsätzlich auszuschließende spätere Schließung der GALERIA-KAUFHOF-Filiale betrachtet – auch mit der Hoffnung, dann unter Umständen ein weiteres Sanierungsverfahren vermeiden zu können.

Klimaschutz- und -anpassungsziele sind Gegenstand der Vorhaben. Insbesondere rund um den Kaiserplatz haben die letzten Starkregenfolgen 2018 gezeigt, dass Handeln geboten ist. Unter anderem soll die Idee der Schwammstadt in den Sanierungszielen berücksichtigt und ggf. auch mit sanierungsrechtlichen Instrumenten umgesetzt werden.

Das Thema Mobilität in der Innenstadt soll wie im Ende 2022 geschlossenen Koalitionsvertrag zwischen Grünen und SPD grundlegend angegangen werden – u.a. die Stadt Gent steht mit ihrer Kfz-Schleifenerschließung hier Modell.

Mittelbar in Verbindung mit dem Thema Mobilität steht die Idee eines „Haus der Neugier“. In diesem soll die im in absehbarer Zeit grundständig sanierungsbedürftigen Bushof gelegene VHS mit der benachbarten Stadtbücherei inhaltlich und baulich zusammengedacht werden soll – ob dies gelingt, hängt unter anderem von der politischen Unterstützung ab. Die ehemalige Horten-Immobilie bietet sich als Standort an – eine Machbarkeitsstudie ist in der Fertigstellung.

Für das Altstadtquartier Büchel sind die Sanierungsziele in Teilen eher schlagwortartig formuliert und müssen in der Praxis konkretisiert werden. Die Kombination der Satzung mit einem einfachen B-Plan für die Antoniusstraße konkretisiert bereits einzelne Ziele, jedoch nicht alle. Das Klimathema wurde bei der Aufstellung der Ziele „mitgenommen“, bedarf aber angesichts der sich rapide wandelnden Rahmenbedingungen noch der Schärfung. Dennoch wird das Verfahren hier als Chance gesehen, die man nicht ungenutzt lassen möchte. Nach Erfahrungen der Stadt Krefeld ist „Klima“ ein guter Türöffner, um mit Eigentümer*innen ins Gespräch zu kommen, z.B. wenn alte Heizungsanlagen auf Erdwärme/ PV/ Solarthermie umgestellt werden sollen.

Ein Ziel beinhaltet die Anpassung an die Folgen des Klimawandels – unter anderem durch eine energetische Sanierung der Gebäude (dass es speziell in der Antoniusstraße nun einen Ansatzpunkt gibt, liegt an der notwendigen baurechtlichen Legalisierung der Nutzung in einer Vielzahl von Gebäuden, was eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht auslöst). Dabei ist noch abzustimmen, welche Auflagen genau gemacht werden und welche Energieklasse angestrebt werden sollte. Dies muss innerhalb der sanierungsrechtlichen Genehmigungsfristen erfolgen, so dass dies zügig entschieden werden soll. Hierzu gab es Hinweise aus Mönchengladbach und Krefeld: Sinnvoll ist der Einsatz eines Quartiersarchitekten und/ oder der Einsatz eines Energieberaters. Über das Ökozentrum Hamm oder die IHK (für Gewerbeimmobilien) könnten ggf. kurzfristig allgemeine Hinweise eingeholt werden. Zu beachten ist, dass für Wohngebäude und gewerblich genutzte Immobilien unterschiedliche Energiestandards gelten. Hilfreich könnte zudem das Programm zur energetischen Stadtsanierung (KfW 432) sein: Ein Sanierungsmanagement benennt den Sanierungsbedarf gebäudescharf – Basis ist ein integriertes energetisches Quartierskonzept ([https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Quartiersversorgung/F%C3%B6rderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-\(432\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Quartiersversorgung/F%C3%B6rderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-(432)/)). Letztlich ist jedes Haus anders, eine pauschale Einordnung ist nicht möglich.

In Düren hat man die Erfahrung gemacht, dass sich Klimaschutz auch über die Bauordnung gerade bei nachträglichen Legalisierungen (z.B. von Dachgeschossnutzungen) realisieren lässt – sobald ein Um- /Ausbau als Neubau eingestuft wird, müssen hier auch die Neubau-Standards angelegt werden. Wenn die Stadt selbst ins Eigentum geht, dann muss eine vorbildhafte Herrichtung erfolgen (Krefeld), es besteht aber die Möglichkeit, die Sanierung per Konzeptvergabe an Dritte weiterzugeben und die Details vertraglich zu regeln (Düren). Die Stadt bereitet die Gebäude in solchen Fällen für eine Kernsanierung vor (und erhielt damit im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien 80% der Kosten gefördert, ein Fördertatbestand der nach aktuellem Wissen auch in die Förderrichtlinien Stadterneuerung übernommen werden soll). Eine Empfehlung ist, Kontakt zu den Innungen aufzunehmen, da hier großes Interesse bestünde.

Was die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten Dritter betrifft, so gab es den Hinweis, dass sich die §§ 24 und 25 (gelten am Büchel in Aachen parallel) unterscheiden (Ergänzung: Eine Ausübung zugunsten eines Sanierungsträgers in dieser Rolle ist anscheinend nur nach § 24, nicht aber nach § 25 möglich. Im Falle einer Ausübung von § 25 BauGB hingegen wäre auch ein Sanierungsträger wie jeder beliebige „Dritte“ zu behandeln und müsste sich z.B. selbst binnen Frist zur bestimmungsgemäßen Verwendung für das Grundstück verpflichten, es z.B. also bebauen oder das Haus sanieren). Insgesamt sind die Kommunen durch die Überarbeitungen des BauGB in ihren Möglichkeiten gerade mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum gestärkt worden. Voraussetzung dafür, dass die Neuerungen des § 25 nutzbar sind, ist die Deklaration einer Kommune als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt durch das Land NRW (in Krefeld z.B. seit Beginn 2023 der Fall).

Mit den Anforderungen des Fördergebers in Sachen Klimaschutz und -folgenanpassung ist klar, dass diesem Thema in den Maßnahmen ein hohes Gewicht zukommt. Dies ist nicht nur bei der energetischen Sanierung zu beachten, sondern zum Beispiel auch bei der Verschneidung eines ISEK mit den Anforderungen der Schwammstadt, wie aktuell in Bochum: Hier gilt es, vom Ende her zu denken: Wohin fließt das Wasser, und wie muss ich die Fließrichtung in den Städtebau integrieren? Auch bei der Planung von Wärmeversorgung stellen sich Fragen: Aachen ist ans Fernwärmenetz angeschlossen – eine große Trasse führt durch das Sanierungsgebiet. Ergibt sich daraus ein Anschlusszwang für die Haushalte im Gebiet?

Letztlich müssen sich alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet konsequent aus den Zielen und der Satzung ableiten – wie letztlich auch in einem ISEK. Die Stadt Bochum verfolgt Integrierte Quartierskonzepte weiterhin als Hauptansatz – ggf. ergänzt um einzelne „Sanierungsinseln“. Als solche kann auch der Büchel betrachtet werden, und auch in der östlichen Innenstadt könnte es auf ein solches/ähnliches Modell hinauslaufen.

Praxisfrage aus Düren:

Ein Gebäude mit problematischer kriminogener Gastronomie (im Sanierungsgebiet nach §144) wird verkauft. Wie weit können wir eine andersartige Nachnutzung zur Auflage machen bzw. in einer Abwendungsvereinbarung regeln? Es gäbe Interessenten für ein Gesundheitskiosk.

Kurze Erläuterung:

Im Erdgeschoss werden Drogenhandel und Glücksspiel vermutet – Öffnungszeiten nahezu rund um die Uhr. Offiziell ist ein Café angemeldet. Die Polizei ist regelmäßig im Einsatz, für die Wohnnutzung im Umfeld ist die Situation nicht zuträglich. Die Sanierungsziele sehen vor, dass Nachtaktivitäten nicht erwünscht sind und innerhalb von 2 Jahren wohnverträgliche Nutzungen eingerichtet sein müssen. Wie lässt sich das durchsetzen?

Mögliche Ansätze:

- Das Gebiet (derzeit Kerngebiet) zum besonderen Wohngebiet umwidmen? Damit entstünde eine Handlungsgrundlage für die Bauaufsicht.
- Ggf. ergeben sich Ansatzpunkte aus dem §182 BauGB (Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen)
- Auch in einer Abwendungsvereinbarung, die das Glücksspiel untersagt, könnte ein Hebel bestehen. Ansonsten greift das Vorkaufsrecht.

Frau Ritz weist darauf hin, dass die Stadt Bergheim mit einem ähnlichen Fall Erfahrungen gemacht hat. Der weitere Austausch hierzu erfolgt bilateral. (→ Erfahrungsbericht beim nächsten Treffen?)

Aktueller Stand zu Sanierungsmaßnahmen bei den vertretenen Kommunen:

- Aachen – Laufende vorbereitende Untersuchungen für die östliche Innenstadt / Sanierungsgebiet im Vollverfahren für den Bereich Büchel (dort zu Beginn eher mit der Perspektive reiner 144er-Genehmigungsvorbehalte für die Antoniusstraße diskutiert)
- Bochum – derzeit kein Verfahren, neue Stelle eingerichtet zur Anwendung städtebaulicher Instrumente (insbesondere Stadtumbausatzung nach § 171d, §82 LBauO und Sanierungsrecht)
- Düren – Sanierungsgebiet im Vollverfahren in Nord-Düren
- Essen – derzeit kein Verfahren
- Krefeld – plant vorbereitende Untersuchung gemeinsam mit ISEK-Erstellung für innenstadtnahes Gebiet, Sanierung angesiedelt im FB Kataster, Liegenschaften und Immobilien
- Mönchengladbach - plant vorbereitende Untersuchungen für die beiden Innenstädte in Gladbach und Rheydt.

3) Weiteres

Nächstes Treffen der AG Sanierung: **28. August 2023 in Mönchengladbach.**

Protokoll, 11.04.23

Marion Kamp-Murböck

Anlage 1: Plan Rundgang 20.03.2023

