

Vorlagennummer: FB 61/1057/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 17.01.2025

Östliche Innenstadt:

Sachstand Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch, weiteres Vorgehen

und

Abschluss "Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt", Ausblick Bauberatung

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen: Dezernat III
FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
Verfasst von: DEZ III, FB 61/500
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss**

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Sachstand der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB und den Abschluss der „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken“ in der östlichen Innenstadt zur Kenntnis und
2. beauftragt die Verwaltung, den Strategieplan mit den drei Fokusbereichen (A: Städtebauförderung, B: Handelsstandort und C: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit) den weiteren Schritten der VU zugrunde zu legen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

Sachstand Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt, weiteres Vorgehen:

Überblick

Die Stadt Aachen führt seit dem **Einleitungsbeschluss am 04.11.2021** (Vorlage FB 61/0248/WP 18) im Bereich der östlichen Innenstadt **Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch** im Sinne der Abwägung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch: ob und in welcher Weise mithilfe der **Instrumente des besonderen Städtebaurechts** in den nächsten Jahren städtebauliche Missstände behoben werden sollen.

Auf der Grundlage einer **Gebietsanalyse** und daraus abgeleiteten **vorläufigen Sanierungszielen** mit Beschluss durch den Planungsausschuss vom 23.05.2024 (Vorlage FB 61/0901/WP18) wird derzeit ein **Handlungsprogramm** entwickelt, in dem die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst und priorisiert werden. Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen in diesem Jahr (2025) steht der Ratsbeschluss der Stadt Aachen mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

Räumlich und inhaltlich sind die Vorbereitenden Untersuchungen **Teil des Innenstadtmorgens** (vgl. u.a. Vorlage FB 01/0161/WP18, FB 01/0384/WP18) und sollen dazu beitragen, Aachen als gerechte, mutige und vielfältige Stadt weiterzuentwickeln. Neben dem langfristig angelegten Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen werden bereits jetzt kurzfristige Maßnahmen in der östlichen Innenstadt im Rahmen des Innenstadtmorgenprozesses umgesetzt.

Die östliche Innenstadt ist einer der am vielfältigsten genutzten Innenstadtbereiche und wurde in den vergangenen Dekaden in den **Haupthandelslagen** stark durch die **baulichen Großstrukturen des Einzelhandels** überformt. Die aktuell zu verzeichnende Entwicklung dieses Sektors und die damit verbundenen und sich ausbreitenden (großflächigen) Leerstände stellen daher insbesondere die östliche Innenstadt vor große Herausforderungen. Neben stadtgestalterischen Defiziten bringen die Leerstände auch erkennbare negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Vitalität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit sich (Absenkung der Mietpreise und Bodenwerte in den Geschäftslagen, fehlende Nachnutzungsperspektiven und Entwicklungsbereitschaft der Immobilieneigentümer*innen).

Hinzu kommen Nutzungen in Teilbereichen der östlichen Innenstadt, die aufgrund ihrer belastenden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und ihrer teils räumlichen Überlagerung mit den Handelslagen als problematisch eingestuft werden können – hier steht die **Umsetzung des „Integrierten Konzeptes für Attraktivität und Sicherheit“** (Vorlage FB 56/0529/WP18) im öffentlichen Raum im Fokus. Flächendeckend treten die Fragen der **Mobilitätswende**, des **Klimaschutzes** und der **Anpassung an den Klimawandel** in diesem Bereich der Innenstadt überdurchschnittlich stark in den Vordergrund.

Aktuell strebt die Stadt Aachen an, die leerstehende Handelsimmobilie des ehemaligen Horten-Gebäudes in Nutzung zu bringen und mit einem „Haus der Neugier“ vorhandene Bildungseinrichtungen (VHS/Stadtbibliothek) zu bündeln und neue Synergien und Angebote in der östlichen Innenstadt zu schaffen. Dies würde einen Impuls für die gesamte Gebietsentwicklung zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB) und Bushof bedeuten und wäre auch für die Gesamtstadt von großer Bedeutung. In den kommenden Jahren sollen diese wichtigen Entwicklungen zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB) und Bushof mit **Mitteln der Städtebauförderung des Landes und des Bundes** hinterlegt werden.

Mögliche Empfehlungen und Einordnung in den rechtlichen Rahmen

Vorbereitende Untersuchungen sind grundsätzlich ergebnisoffen, so dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließenden Empfehlungen für das weitere Vorgehen und die Art und den Umfang der Anwendung des besonderen Städtebaurechts getroffen werden können. Grundsätzlich gilt:

Städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (s. § 136 Abs. 2 BauGB). Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen (s. § 136 Abs. 1 BauGB).

Erklärtes Ziel im Sanierungsrecht ist es, die bei den Vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Missstände binnen 10 bis höchstens 15 Jahren zu beheben (gemäß § 142 Abs. 3 BauGB). Das **Gebot der Zügigkeit** gilt für die Gemeinde und die privaten Betroffenen gleichermaßen.

In Bereichen der östlichen Innenstadt, in denen Missstände im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen identifiziert wurden, haben vor dem Hintergrund des Besonderen Städtebaurechts **Beteiligungsformate** und **Gespräche mit Eigentümer*innen** stattgefunden, die in der Folge bereits Aktivitäten (wie Bauanträge, die Beantragung von Wohnraumförderung etc.) ausgelöst haben.

So liegen für die bisher identifizierten Lagen mit städtebaulichen Missständen derzeit Gründe zu der Annahme vor, dass eine Entwicklung durch Private mit der Unterstützung der Stadt Aachen **ohne die direkte Anwendung der Instrumente des Sanierungsrechts als Teil des Besonderen Städtebaurechts** auskommt und zunächst „**mildere Mittel**“ (d.h. klassische Instrumente des allgemeinen Baurechts wie die Bauleitplanung, der Stadtbau, städtebauliche Verträge, ggf. alternative vertragliche Vereinbarungen etc.) zum Einsatz kommen könnten (s. § 136 Abs. 4 BauGB: "Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.").

Die **Mitwirkungsbereitschaft** der Betroffenen ist bei einer **Entscheidung pro/contra Sanierungsrecht** nicht alleiniges Kriterium. Neben der Prüfung, ob ein öffentliches Interesse vorliegt, ob es mildere Mittel zur Zielerreichung gibt bzw. eine zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sichergestellt werden kann und sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind etc., ist u.a. auch der Aspekt der Leistungsfähigkeit der Verwaltung entscheidend für die Abwägung der anzuwendenden Instrumente. Insbesondere im Falle einer Entscheidung gegen das umfassende Sanierungsrecht muss die Mitwirkungsbereitschaft, die aus den durchgeführten Beteiligungsformaten und diversen Gesprächen abgeleitet werden kann, hinreichend belastbar dokumentiert werden. Das kann zum Beispiel durch den **Abschluss vertraglicher Vereinbarungen** mit den betroffenen Immobilieneigentümer*innen über gemeinsame Ziele und über einen Zeitplan zur **Behebung der Missstände** geschehen.

Sollte die Mitwirkung, d.h. Zielerreichung in einem vereinbarten Zeitrahmen dann nicht gewährleistet werden, ist eine spätere **Anwendung des Sanierungsrechts** dadurch nicht ausgeschlossen und für den jeweiligen Teilbereich erneut zu prüfen und einzuleiten. Dies kann **auf der Grundlage des Abschlussberichts** zu den aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen ggf. mit einer Aktualisierung und einer erneuten Bewertung der Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme mit reduziertem Aufwand erfolgen.

Strategieplan und Handlungsprogramm

Seit dem 4. Quartal 2022 wird die Verwaltung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch ein Team aus Fachplaner*innen unter Führung der steg NRW begleitet.

Auf der Grundlage des im Planungsausschuss am 23.05.2024 beschlossenen Analyseberichts und der vorläufigen Entwicklungsziele (s. Anlage 1) und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen wird derzeit ein **Handlungsprogramm** entwickelt, in dem die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst und priorisiert werden.

Der **Strategieplan** (s. Anlage 2) stellt folgende drei strategische Fokusbereiche mit folgenden Handlungsschwerpunkten vor:

A Städtebauförderung

(Entwicklung vom Altstadtquartier Büchel über das ehemalige Horten- zum Bushofgebäude)

B Handelsstandort

(Lage rund um die Adalbertstraße mit ehemaligem Wehmeyergebäude)

C Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit (S.O.S.)

(Lage rund um den Kaiserplatz, die untere Adalbertstraße, Stiftstraße und Promenadenstraße)

Ein weiterer Bestandteil des Plans ist die **Darstellung der „Läufe“** (kleiner Lauf/großer Lauf), die die drei Fokusbereiche miteinander verbinden. Deren **Qualifizierung** durch eine gezielte Entwicklung der betroffenen Lagen ist Grundlage der vorliegenden Strategie und des Handlungsprogramms.

Diese Vorgehensweise wurde zuletzt in einem interfraktionellen Gespräch am 22.11.2024 grundsätzlich bestätigt.

Abschluss der „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt“

Die Baublockuntersuchung wurde Ende 2023 als Teilprozess der Vorbereitenden Untersuchungen durch die Stadt Aachen mit dem Ziel auf den Weg gebracht, neben der rechtlichen Betrachtung gem. § 141 Baugesetzbuch die Potentiale einzelner Lagen herauszuarbeiten und gemeinsam mit den Eigentümer*innen vor Ort eine Perspektive für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowie die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Grundstücke zu schaffen.

Bei den **vier Baublöcken** handelt es sich um die bebauten Flächen zwischen:

- Adalbertstraße/Stiftstraße (in der Studie genannt „Adalbertblock“)
- Adalbertstraße/Reihstraße (genannt „Kaufhof-“ bzw. Wehmeyerblock“)
- Adalbertstraße/Blondelstraße (genannt „Blondelblock“) und
- Blondelstraße/Peterstraße/Schumacherstraße (genannt „Passagenblock“)

Mithilfe der Unterstützung des von der Stadt Aachen beauftragten Planungsbüros raumwerk Architekten aus Frankfurt wurde über die planerische Auseinandersetzung möglicher Entwicklungsszenarien für die jeweiligen Baublöcke ein **Aktivierungsprozess mit den Eigentümer*innen** angestoßen.

Der Planungs- und Beteiligungsprozess wurde kürzlich abgeschlossen und wird aktuell in einem Ergebnisdokument zusammengefasst.

Die Studie zur „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt“ umfasst eine **Analyse** der einzelnen Standorte mit der **Benennung von Schwerpunktthemen** für die jeweiligen Lagen unter Berücksichtigung der vorläufigen Sanierungsziele der VU (s. Anlage 1). Es folgt die Ableitung von **städtebaulichen Visionen** für die jeweiligen Baublöcke in planerischen Varianten sowie die Darstellung entsprechender **Umsetzungsschritte**. Am Ende der Dokumentation werden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert.

Die erarbeiteten Zielbilder und Visionen wurden von den **interessierten Immobilieneigentümer*innen** insgesamt positiv aufgenommen. In verschiedenen Formaten zur Beteiligung der Eigentümer*innen wurden eine sichtbare Verbesserung rund um die Themen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit sowie ein Umgang mit den sich ausbreitenden Leerständen in der östlichen Innenstadt als Voraussetzung für mögliche Investitionen der Privaten genannt.

Ausblick Bauberatung

Mit einer „Perspektiventwicklung“ für die o.g. vier Baublöcke und einem zusätzlichen Angebot an Beratung von Immobilieneigentümer*innen bietet die Stadtverwaltung, unterstützt durch raumwerk Architekten, seit Mitte 2024 einen Prozess an, der es ermöglicht, qualifiziert über die programmatische und bauliche Weiterentwicklung sowohl von Einzelgebäuden als auch Gebäudekomplexen und der umgebenden Lagen zu sprechen.

Für den Zeitraum bis Ende 2025 soll dieses **(Bau-) Beratungsangebot für Immobilieneigentümer*innen** im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aufrechterhalten werden. Das Angebot soll ebenfalls die Vernetzung unterstützen und dem Zusammenschluss mit anderen Immobilieneigentümer*innen dienen.

Neben der **Begleitung der privaten Akteure** im gesamten VU- Untersuchungsbereich und insbesondere im Bereich der vier Baublöcke ist ein Ergebnis des Prozesses die Konzentration auf die Entwicklung des s.g. **„Passagenblocks“** (Baublock zwischen Blondelstraße/ Peterstraße und Schumacherstraße). Dieser soll neben dem „Haus der Neugier“ und der Weiterentwicklung des Bushofgebäudes perspektivisch zu einem Schlüsselprojekt im Bereich der östlichen Innenstadt werden (s. Anlagen 2 und 3: Maßnahmen- und Strategieplan VU). Ziel der Entwicklung ist eine klimabewusste, städtebauliche Weiterentwicklung des Baublocks hin zu einem grünen, klimafolgenangepassten Blockinnenbereich mit behutsamer Wohnraumnachverdichtung.

Hierzu ist im Rahmen des anstehenden Abschlusses der VU ein erneutes **Aktivieren der Eigentümer*innen** geplant. In diesem Zuge sollen interessierte Akteure beispielsweise zu Ortsbegehungen und bedarfsgerechten Bauberatungen bis hin zu einer Begleitung erster Entwurfsansätze eingeladen werden. Die Stadt ermutigt alle Eigentümer*innen, diese Möglichkeit proaktiv zu nutzen, um gemeinsam nachhaltige Entwicklungsansätze zu erarbeiten und umzusetzen.

Weiteres Vorgehen

- (laufend, u.a. mit dieser Vorlage): Beteiligung der Politik
- Zielgruppenorientierte Kommunikation (s. Beratung der Immobilieneigentümer*innen im Rahmen der Beauftragung „Perspektiventwicklung Baublöcke“)
- Schärfung und Priorisierung der Ziele (s. Anlage 1: Vorläufige Sanierungsziele), der Entwicklungsstrategie (s. Anlage 2: Strategieplan) und des Handlungsprogramms
- Endredaktion und Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen mit einem abgestimmten Handlungsprogramm und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (2025)
- Abschlussveranstaltung für die Immobilieneigentümer*innen in der östlichen Innenstadt
- Interfraktionelle, ressortübergreifende Abstimmung in der Politik nach der Sommerpause 2025
- Gegebenenfalls Satzungsbeschluss über eine Sanierungsmaßnahme bzw. Beschluss über die Anwendung milderer Mittel (z.B. vertragliche Regelungen bzw. Erlass einer Stadtumbausatzung)

Anlage/n:

1 - 2025-02-13 PLA_Anlage 1 - Vorläufige Sanierungsziele (öffentlich)

2 - 2025-02-13 PLA_Anlage 2 - Entwurf Strategieplan (öffentlich)