

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 02/0150/WP18
Federführende Dienststelle: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 01.04.2022
		Verfasser/in: FB 02
Sachstand Continental-Werk Rothe Erde		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2022	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Entscheidung
05.05.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, die zügige Entwicklung der Gewerbeflächen in Rothe Erde hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion weiterzuverfolgen und alle hierfür nötigen Schritte und Aktivitäten umzusetzen.
2. Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt diese, die Entwicklung der Gewerbeflächen in Rothe Erde hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion weiterzuverfolgen und alle hierfür nötigen Schritte und Aktivitäten umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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
- nicht bekannt

Sachstand Continental-Werk Rothe Erde

1. Ausgangslage

1.1. Gewerbestandort im Wandel

Rothe Erde als industrielles Herz Aachens unterliegt einem enormen Wandel: die Großindustrie zieht sich zurück. Dies ist ein offenkundiger Trend, der sich durch den Rückzug der Konzerne Gates, Hutchinson, Philips und nun Continental mehr als deutlich zeigte und aktuell noch zeigt. Knapp 8.000 Industriearbeitsplätze werden damit in weniger als 20 Jahren allein in Rothe Erde verloren gegangen sein. Die Schließung des Reifenwerks kostet bis 2023 fast 2.000 Arbeitnehmer*innen den Arbeitsplatz. Unmittelbar davon betroffen sind in erster Linie gering- bis mittelqualifizierte Beschäftigte. Dabei stellt das produzierende Gewerbe gerade für diese Arbeitnehmer*innen einen Garanten für soziale Sicherung und Wohlstand dar. Seit 2021 bis heute sind bei Continental knapp 1.000 Beschäftigte über Abfindungsprogramme aus dem Betrieb ausgeschieden. Davon befinden sich aktuell rund 900 ehemalige Continental-Mitarbeiter*innen in einer Transfergesellschaft und hoffen auf einen neuen Arbeitsplatz. Ob und wie viele dieser ehemaligen Mitarbeiter*innen tatsächlich kurz- bis mittelfristig in eine neue Beschäftigung gebracht werden können, ist noch offen. Die eigens gegründete Transfergesellschaft widmet sich aktuell der Umschulung und Weiterqualifizierung der rund 900 ehemaligen Continental-Mitarbeiter*innen. Ziel ist es, die Beschäftigten zügig entsprechend der lokalen und regionalen Bedarfe an Mitarbeiter*innen weiterzuvermitteln.

Von den ehemals knapp 2.000 Mitarbeiter*innen sind aktuell noch rund 750 in der Reifenproduktion beschäftigt. Bis Ende des Jahres soll sich laut Konzernangaben die Zahl der Mitarbeiter*innen weiter auf 500 reduzieren.

Trotz dieses Aderlasses bleiben Industrie und produzierendes Gewerbe aber der Motor der Wertschöpfung in Aachen. Der Dienstleistungssektor baut erst darauf auf und ist damit auch abhängig vom verarbeitenden Gewerbe. Eine tragfähige Basis für Industrie und produzierendes Gewerbe ist somit Voraussetzung für die drei 'W': Wertschöpfung, Wohlstand und weniger Soziallasten – auch in Aachen. Es ist daher von großer Relevanz, dass industrielle Arbeitsplätze erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, zumal das produzierende Gewerbe heutzutage innovativer, weniger emittierend und nachhaltiger ausgerichtet ist und Standorte im urbanen Raum sucht. Die Urbane Produktion kehrt wieder in die Städte zurück.

1.2. Urbane Produktion

Urbane Produktion bezeichnet „die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten, städtischen Gebieten. Die Betriebe agieren dabei eigenwirtschaftlich.“¹ Das Ziel urbaner Produktion ist somit die verträgliche (Re-) Integration von Produktion in die Stadt. Dabei werden idealerweise lokale Ressourcen genutzt und die regionalen Wertschöpfungsketten somit gefördert. Auf diese Weise wird eine nachhaltige und resiliente städtische Ökonomie geschaffen, die sich nicht nur positiv auf die Beschäftigung und Qualifizierung von Arbeitnehmer*innen auswirkt, sondern ebenfalls zur Stärkung der sozialökonomischen Vielfalt in der Stadt beiträgt. Unter urbanen Produktionsstätten können dabei die Konsumgüter- und Lebensmittelindustrie, das verarbeitende Gewerbe, etwa der Fahrzeugmontage oder des Batterierecyclings, des Handwerks und

¹ Brandt et al 2017b: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition

Stadtteilgewerbes, der Anlagenproduktion für das Feld der erneuerbaren Energien, Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Gesundheits- und Kreativwirtschaft oder Stadtfabriken der Green Economy und hybride Produktionsformen der Industrie 4.0 fallen.

Wirft man einen Blick auf die Entwicklung der Zukunftsmärkte wird deutlich, dass insbesondere den Bereichen Energie-, Kreislauf- und Umweltwirtschaft eine besondere Bedeutung zuteilwird. Dabei sind diese Wirtschaftsbereiche gewaltige Wachstumsmärkte, wie sowohl der Klimawandel als auch die aktuelle weltpolitische Lage deutlich machen. Gleichzeitig zeigte die Corona-Pandemie, wie fragil unser Wirtschaftssystem samt seiner weltweiten Lieferketten ist. Größtmögliche Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit kann nur eine ausgewogene Kreislaufwirtschaft bieten, denn regionale Wirtschafts- und Ressourcenkreisläufe erhöhen die Widerstandsfähigkeit von Gesellschaften in Krisenzeiten. Dabei kann die Stadt Aachen ganz im Sinne des Masterplans*2030 die Potenziale der Lage in der Grenzregion etwa mit Blick auf die überregionale Anbindung optimal nutzen. Gleichzeitig wird über die Profilierung und Qualifizierung des Standortes Aachen ein optimales Umfeld für Entwicklungen mit Strahlkraft bis in das Rheinische Revier hinein geschaffen (effiziente Flächennutzung durch vertikale Produktionsstätten, kompakte, städtebauliche Lösungen bei gleichzeitiger Entsiegelung der Flächen und Schaffung von zusätzlichem Grünraum, Verminderung der Schadstoff- und Lärmemission, optimierte Energieversorgung und Mobilität). Damit einhergeht die Umsetzung eines Nutzungskonzepts mit signifikantem Profil in der Urbanen Produktion und dort möglicherweise fokussiert im Bereich Umwelt-, Kreislauf- und Energiewirtschaft. Hierzu muss ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden, dass eine schnelle Nachnutzung durch entsprechende Pioniernutzung ermöglicht. Diese Entwicklungen und Bedarfe decken sich optimal mit Ansiedlungsanfragen, die bei der Stadt Aachen eingegangen sind. Verschiedene Aspekte stützen das Ziel, den Schwerpunkt in Rothe Erde auf Urbane Produktion zu legen. Dazu zählen sowohl die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen als auch die Lage im Stadtgebiet, die umweltrelevanten Einschätzungen der Gewerbefläche, die Gewerbeflächenknappheit in Aachen sowie die unterschiedlichen Schwerpunkte der Gewerbestandorte.

1.3. Rahmenbedingungen

1.3.1. Gewerbeflächenknappheit in Aachen

Ein Grund für das große Interesse am Continental-Werk ist die sich zuspitzende Diskrepanz zwischen gewerblich nutzbarem Flächenangebot und -nachfrage. Im Rahmen des derzeit laufenden Neuaufstellungsverfahrens des Regionalplanes geht die Bezirksregierung insgesamt von einem ungedeckten Gewerbeflächenbedarf von 205 ha in Aachen für die nächsten 25 Jahre aus. Somit fehlt die Grundlage, um dem Wachstumsdrang ansässiger und dem Ansiedlungswillen auswärtiger Unternehmen gerecht werden zu können, und somit auch die Grundlage einer erfolgreichen Sozialentwicklung der Stadt Aachen. Eine effiziente Nutzung der bestehenden Standorte, wie etwa dem Gewerbegebiet Rothe Erde, ist aufgrund der steigenden Nachfrage dringend angezeigt. Darüber hinaus haben seit der Verkündung der Werksschließung bereits eine Vielzahl von produzierenden Unternehmen Interesse an der Nutzung der Continental-Bestandsgebäude bekundet, die jeweils mit einem Flächenbedarf von 200 qm bis zu 50.000 qm reichten und mit der Schaffung von 10 bis zu 500 Arbeitsplätzen verbunden sind. Davon liegen aktuell hoch zu priorisierende Anfragen aus den Bereichen Umweltwirtschaft, Kreislaufwirtschaft und Elektromobilität vor.

1.3.2. Schwerpunkte der Gewerbestandorte in Aachen

Mit Blick auf die gewerbliche Ausrichtung haben sich in den verschiedenen Gewerbegebieten in Aachen unterschiedliche Schwerpunkte gebildet. In der Pascalstraße stellen viele IT-Unternehmen einen IT-Hotspot dar. Die Aachener Start-Up-Szene konzentriert sich in Aachen Nord an der Jülicher Straße und Dienstleistungsunternehmen sind insbesondere entlang der Krefelder Straße zu finden. Die rund 300.000 qm Potentialfläche in Aachen Rothe Erde wiederum eignet sich hervorragend, um Arbeitnehmer*innen mit geringer bis mittlerer Qualifikation eine berufliche Perspektive im industriellen und vor allem gewerblich-produzierenden Bereich bieten zu können. Die 'Arbeitsteilung' zwischen den verschiedenen Aachener Gewerbestandorten hilft Konkurrenzen zu vermeiden, Synergieeffekte zwischen vergleichbaren Unternehmen zu heben und ansiedlungsinteressierte Firmen gezielt zu gewinnen.

1.3.3. Einschätzung der Kooperationspartner

Die Fa. Continental verpflichtete sich über die Verabschiedung eines Sozialplans im April 2021, alle Beschäftigten in eine zügige Nachbeschäftigung zu bringen. Damit einher ging die Beauftragung eines Dienstleisters zur immobilienseitigen Bewertung der Flächen der Fa. Continental. Die beauftragte Agentur empfahl die Entwicklung der Fläche hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion. Die von der Stadt Aachen im November 2021 beauftragte Agentur Carpus + Partner AG kam bei ihrer Standortanalyse ebenfalls zu dem Ergebnis, dass sich die Gewerbefläche in Rothe Erde ideal als Standort für urbane Produktion eignet.²

Unterstützung für diesen Ansatz erhielt die Stadt Aachen darüber hinaus vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH. Beide Seiten begrüßten eine Antragsstellung im sogenannten Wirtschaftsflächenaufruf REVIER.GESTALTEN des Rheinischen Reviers mit dem Schwerpunkt Urbane Produktion.³

Parallel zu den Überlegungen und Planungen der Stadt Aachen hat die ecoPARKS GmbH im Rahmen eines studentischen Ideenwettbewerbs unter Beteiligung der Fachhochschule Aachen, der RWTH Aachen und der Peter Behrens School of Arts der Hochschule Düsseldorf Konzepte für eine Revitalisierung des ehemaligen Hutchinson-Areals erarbeiten lassen. Der Siegerbeitrag der RWTH Aachen legt einen deutlichen Fokus auf die Entwicklung der Fläche hin zu einem Standort für urbane Produktion, der als Begegnungsort für Wissenschaft, Geschäftsleben und Produktion neben gemeinsam genutzten Produktionsflächen, Laboren und Büroflächen auch multifunktionale Gebäude und Freiräume vorsieht, die Raum bieten für Vorreiter in der urbanen Produktion. Dem produzierenden Gewerbe kommt im Siegerbeitrag ein signifikanter Anteil zu.

1.3.4. Lage im Stadtgebiet

Die Lage im Stadtgebiet begünstigt eine weitere gewerblich- industrielle Nutzung. Die Bahngleise der Strecke Aachen-Köln und der Bahnhof Rothe Erde liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine

² S. hierzu Kapitel 2.2 Erarbeitung eines tragfähigen Nutzungsszenarios

³ S. hierzu Kapitel 2.3 Förderantrag „Aachen Rothe Erde – Vision 2025+“

gute Bahnanbindung. Der motorisierte Verkehr verfügt über die Trierer Straße und die Autobahnanschlussstelle Brand sowie über den Madrider Ring und die Anschlussstelle Rothe Erde über eine gute Anbindung ins Stadtgebiet und an das übergeordnete Netz. Der Gewerbe- und Industriestandort war auch in der Vergangenheit bei hoher Auslastung leistungsfähig und ohne nennenswerte Probleme erschlossen. Die Auswirkungen neuer Nutzungen werden zu betrachten sein. Der Vennbahnradweg mit seiner zentralen Lage im Gebiet sorgt dafür, dass bereits jetzt eine sichere und komfortable Anbindung an das Radverkehrsnetz der Stadt gegeben ist.

1.3.5. Regionalplan

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Gelände A (Hauptwerk) und B (ehem. Gates) der Fa. Continental langfristig industriell zu nutzen, sind gegeben. Sowohl der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als auch der Regionalplanentwurf im Rahmen des aktuell laufenden Neuaufstellungsverfahrens stellt das Gelände als Gewerbe und Industriesiedlungsbereich (GIB) dar. Gemäß des Regionalplans dienen GIB Bereiche der Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie „dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB (Allgemeinen Siedlungsbereichen) integriert werden können.“⁴ Eine bauliche Entwicklung hin zur Schaffung von Wohnraum im Bereich des GIB ist nicht konform mit den Zielsetzungen des Regionalplanes.

1.3.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich westlich der Zeppelinstraße als Gemischte Baufläche dar. Der nördliche und östliche Bereich und somit das Continental-Areal sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Trierer Straße hin ist Wohnbaufläche dargestellt, unmittelbar beidseitig entlang der Trierer Straße weitere Gemischte Baufläche. Der Bereich der Bahnanlage ist als solche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima. Der östliche Bereich des Gesamtbereiches ist zusätzlich überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

1.3.7. Masterplan Aachen *2030

Eine langfristige industrielle Nutzung entspricht dem Ziel des Masterplans Aachen*2030, den Fokus auf einer Restrukturierung bestehender Gewerbestandorte zu legen und Standorte mit emittierenden Betrieben zu sichern. Gleichzeitig müssen Maßnahmen getroffen werden, um nachhaltige Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit der Bewohner*innen, zu vermeiden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes müssen berücksichtigt und dem Klimawandel entgegengewirkt werden, um eine möglichst CO₂-neutrale Nutzung des Gewerbestandortes zu gewährleisten.

1.3.8. Zwei Geschwindigkeiten

Um den traditionellen Industriestandort zu einem Modellstandort für urbane, innovative und zeitgemäße Produktion weiterzuentwickeln und Ersatzarbeitsplätze auch zeitnah für gering- bis

⁴ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, S. 17.

mittelqualifizierte Arbeitskräfte zu schaffen, sind den Anforderungen entsprechend Unternehmensansiedlungen zu forcieren und soweit rechtlich möglich im bestehendem Planungs- und Bauordnungsrecht zu entwickeln. Die Planrechtschaffung im Wege der Bauleitplanung sollte dann eingesetzt werden, wenn die zielgenaue Entwicklung im Sinne optimaler Flächenausnutzung, klimaneutraler Standortentwicklung und städtebaulicher Qualitäten gewährleistet werden soll. Mit diesen beiden Geschwindigkeiten soll einerseits sichergestellt werden, aktuell bestehendes Interesse für Aachen mit Blick auf wichtige Unternehmensansiedlungen zeitnah gerecht zu werden und so Pioniersiedlungen zu ermöglichen und andererseits soll mittel- bis langfristig städtebauliche Qualität realisiert werden, die die Grundpfeiler der Regionalplanung, des Flächennutzungsplans und des Masterplans Aachen *2030 für die kommenden Jahrzehnte sichert.

1.3.9. Umweltrelevante Einschätzung der Gewerbeflächen

1.3.9.1. Altlasten

Insgesamt wurden für Rothe Erde sechs Standorte mit Altlastenverdachtsfällen identifiziert.⁵ Die Untere Bodenschutzbehörde führt diese Altlastenverdachtsfälle auf Basis der §§ 5 und 8 des Landesbodenschutzgesetzes NRW in einem Kataster. Dabei handelt es sich sowohl um Flächen, auf denen eine Bodenverunreinigung bekannt ist, als auch um Verdachtsfälle, bei denen aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzungen mit einer Verunreinigung des Untergrundes gerechnet werden kann. Als wesentlicher Baustein für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme und zur Stärkung der Innenentwicklung sind innerstädtische Flächen verstärkt für eine bauliche Nachnutzung aufzubereiten. Sofern möglich ist auch an die Kühlungsfunktion von Böden zu denken. Für die Fläche A der Fa. Continental wurden in den vergangenen Jahren im Rahmen von baulichen Maßnahmen circa 25 Bodengutachten erstellt. Die Gutachten wiesen den Einsatz künstlicher Auffüllmaterialien, mit denen in der Regel Schadstoffbelastungen in unterschiedlichen Belastungsgraden einhergehen, nach. Aktuell lässt die Fa. Continental ein orientierendes Altlastengutachten für die Gesamtflächen A und B erstellen. Mit ersten Ergebnissen ist im Sommer 2022 zu rechnen.

1.3.9.2. Schutzbereich Stadtklima

Der Gesamtbereich des Firmengeländes der Fa. Continental liegt im 'Schutzbereich Stadtklima'. Ein Großteil ist zudem überlagert mit der Klimasignatur 'Belüftungsbahn Stadtklima'. Davon ausgeschlossen ist der parallel zur Bahnlinie verlaufende nordwestliche Teil des Continental-Geländes A. Grundsätzlich ist eine Verringerung des Versiegelungsgrades erstrebenswert. Eine Begrünung von Flachdächern sowie von Stellplätzen und Mobility Hubs als auch Fassadenbegrünungen sollten unter Berücksichtigung der Grün- und Gestaltungssatzung berücksichtigt werden. Mit Blick auf die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) für die Stadt Aachen sollten bei allen Nutzungen ein Einsatz regenerativer Energien zum Tragen kommen. Dachflächen sollten mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgestattet sein und ggf. auch kombinierte Grün-/Solardächer zum Einsatz kommen, sofern statisch möglich. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet und das Stadtklima geschützt werden. Darüber

⁵ S. hierzu Stellungnahme zum Schutzgut Boden (Projektnummer UVP-Nr. 942) des Fachbereichs Klima und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 09.07.2021.

hinaus sollten klimaneutrale bzw. klimaschonende Bauweisen ('Cradle-to-Cradle'), die Errichtung vertikaler Produktionsstätten und energetische Standards berücksichtigt werden.

1.3.9.3. Lärmschutz/Immissionsschutz

Bei veränderter, d.h. nicht ausschließlich gewerblicher Nutzung ist der Lärmquelle Eisenbahn nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Daher wird insbesondere die westliche Fläche an der Bahn hinsichtlich einer Wohnnutzung kritisch gesehen. Die Ansiedlung von weniger emittierendem Gewerbe würde sich auf die Lärmsituation auswirken.

1.4. Klimaneutraler, innovativer Modellstandort für urbane Produktion

Basierend auf den dargestellten Rahmenbedingungen und Voraussetzungen und mit Blick auf eine nachhaltige, zukunftsfähige und langfristige Revitalisierung des Bereichs Rothe Erde im Allgemeinen und des Geländes der Fa. Continental im Speziellen verfolgt die Stadt Aachen die folgenden Ziele, um einen innovativen, klimaneutralen Modellstandort für urbane Produktion zu entwickeln:

- Kompensation von unmittelbar wegfallenden gering- bis mittelqualifizierten Arbeitsplätzen
- Entwicklungsimpulse für das gesamte Quartier etablieren
- Langfristige Attraktivierung des Quartiers mit Blick auf die Herausforderungen Nachhaltigkeit, Aufenthaltsqualität, kurze Wege,...
- Lokale und regionale Ökonomie im Wettbewerb stärken
- Beibehaltung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung
- Schnelle Nachnutzung der freigezogenen Flächen auf dem Continental Gelände A (südliche drittverwendbare Hallen) ermöglichen⁶
- Unterstützung des Transformationsprozesses ausgelöst durch die Energiewende (Rheinisches Revier)
- Bedarfsgerechte Flächenangebote für bestehende Ansiedlungsanfragen und Unternehmensgründungen schaffen
- Gewerbeflächenknappheit der Stadt Aachen Rechnung tragen und eine behutsame Nachverdichtung steuern
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte im Sinne der Mobilitätswende etablieren, um die Klimaziele der Stadt Aachen einhalten zu können
- Umsetzung der Grundpfeiler der Regionalplanung, des Flächennutzungsplans und des Masterplans Aachen *2030 auf Basis einer ausgereiften städtebaulichen Planung
- Flächenschonende Gewerbeentwicklung durch größere Flächeneffizienz

Dabei kann ggf. ein Branchenschwerpunkt im Bereich der Green Economy, Umwelt-, Energie- und Kreislaufwirtschaft zielführend sein. Hierzu würde auch der Ausbau des Stadtbetriebes im Rahmen eines „Bau- und Recyclinghofes der Zukunft“ auf dem städtischen Grundstück Eisenbahnweg / Madrider Ring passen. Anknüpfungspunkte zwischen dem Modellstandort für urbane Produktion und dem „Bauhof der Zukunft“ liegen insbesondere in den Ausrichtungen im Bereich der Recyclingwirtschaft / Kreislaufwirtschaft. Hierzu könnte ein R4-Hub (Repair, Remanufacture, Reuse, Recycle) in unmittelbarer Nähe des Bauhofs vorgesehen werden, der als Anlaufpunkt für

⁶ Siehe hierzu Anlage 1

Konsument*innen genutzt werden kann, die ihre elektronischen Geräte einer Reparatur, einem Recycling oder einer Aufarbeitung zuführen möchten. Erste Austausche hierzu haben bereits mit E 18 stattgefunden und mögliche Synergien und Anknüpfungspunkte wurden identifiziert.

2. Bisherige Schritte

2.1. Aufbau umfassender Kommunikations- und Kooperationsstrukturen

Vor diesen Hintergründen hat sich die Stadt Aachen intensiv mit der Frage nach einer möglichen, nachhaltigen und verträglichen Revitalisierung des Gewerbestandortes auseinandergesetzt. Hierzu wurden umfassende Kommunikations- und Kooperationsstrukturen aufgebaut. Angefangen bei einem Runden Tisch mit Vertretern der Continental-Konzernleitung, den Arbeitnehmer*innenvertretungen, den Kammern, Hochschulen, dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS), dem Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE), der Politik und Verwaltung der Stadt Aachen über regelmäßige bi- bzw. trilaterale Jour fixe mit der Fa. Continental, der Arbeitnehmerseite der Continental-Beschäftigten und deren Vertreter*innen, dem Wirtschaftsministerium NRW, der Zukunftsagentur Rheinisches Revier, den Fachbereichen der Verwaltung sowie den Kammern (IHK und HWK).

Diese regelmäßigen Austausche dienen dazu, eine gemeinsame, von allen Seiten getragene und befürwortete Strategie für eine zukunftsweisende Neuausrichtung für den Gewerbestandort Rothe Erde zu entwickeln.

2.2. Erarbeitung eines tragfähigen Nutzungsszenarios

Die Stadt Aachen beauftragte im November 2021 die Agentur Carpus + Partner AG unter Einbeziehung der städtischen Verwaltung, eine nachhaltige, innovative und verträgliche Nachnutzungsstrategie für den Standort zu erarbeiten. Zur Positionsklärung aus fachlicher Sicht wurden neben verwaltungsinternen Workshops ebenfalls Interviewreihen mit wesentlichen Stakeholdern aus Verwaltung, Immobilienwirtschaft sowie ansiedlungswilligen Unternehmen durchgeführt. Im Ergebnis kristallisierte sich deutlich heraus, dass alle Beteiligten und Befragten die Revitalisierung des Standortes hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion empfahlen. Als zentrale Eckpfeiler der Revitalisierung wurden die Aspekte Innovation, Urbane Produktion und Nachhaltigkeit/Klimaanpassung genannt. Das verwaltungsseitig abgestimmte und erarbeitete Nutzungsszenario sieht in dem aktuellen Entwurfsstadium auf dem Gelände der Fa. Continental eine Mischung aus emittierender Produktion und emissionsarmem Gewerbe vor. Der Auftakt des Quartiers gestaltet sich entlang des Vennbahnweges und leitet über offene und einladende Strukturen in das Quartier ein. Die gewählte Struktur der Bebauung der Potenzialflächen A und B lässt eine Durchlässigkeit zu und ermöglicht so eine Erlebbarkeit der Produktion. Mobility Hubs ermöglichen ein möglichst autofreies Quartier. Ziel sollte es sein, im Hinblick auf die Versorgung der Gebäude mit Wärme-, Kälte und Strom ein flexibles, ressourcenschonendes Konzept von vorneherein zu berücksichtigen und in Form eines Energiemasterplans die Leitplanken für die Realisierung einer zukunftsweisenden klimaneutralen Energieversorgung zu setzen. Ein entscheidender Baustein hierfür ist die Realisierung von Gebäuden mit einem möglichst geringen Energiebedarf. Für entstehende

Neubauten ist hierfür ein zukunftsweisender Wärmeschutz und eine Minimierung des Energiebedarfs durch das Anstreben eines möglichst hohen Energiestandards anzustreben.

2.3. Förderantrag 'Aachen Rothe Erde – Vision 2025+'

Im Sinne der zügigen Umsetzung der von allen Seiten befürworteten Entwicklung der Fläche hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion wurde im November 2021 ein Antrag im sogenannten Wirtschaftsflächenaufruf REVIER.GESTALTEN des Rheinischen Reviers gestellt. Im Rahmen des Antrags sind die folgenden Arbeitspakete (AP) vorgesehen:

AP 1 'Standortanalyse/Infrastrukturuntersuchung mit einer umfassenden Raum- und Potentialanalyse des Standortes', AP 2 'Rahmenplanung für den gesamten Stadtteil und das Gelände der Fa. Continental mit zusammenfassenden Handlungs- und Gestaltungsempfehlungen', AP 3 'Nutzungs-, Management- und Vermarktungskonzept zur Revitalisierung des Quartiers unter Einbindung projektbegleitender Beteiligungsverfahren mit dem Ziel eines aktiven Gewerbeflächenmanagements', AP 4 'Energiekonzept mit besonderem Fokus auf einer nachhaltigen Energienutzungs-, Erzeugungs- und Versorgungsstruktur mit dem Ziel einer CO₂-neutralen Energieversorgung des Quartiers' sowie AP 5 'IT- und Smart City Konzept, um Industrie 4.0 am Standort Tür und Tor zu öffnen'. Darüber hinaus fanden bereits Gespräche mit NRW.URBAN und NRW.Global Business statt, in denen ausgelotet wurde, wie eine Unterstützung durch beide Tochtergesellschaften des Landes ermöglicht werden kann.

3. Perspektive

Um die dargelegten Ziele erreichen zu können, muss einerseits eine zügige Nachnutzung der drittverwendbaren Gebäudeteile auf dem Continental-Gelände sichergestellt werden. Dies könnte in einem noch abzustimmenden Verfahren andererseits mit einer nachhaltigen Revitalisierung, zu definierenden Bebauungsplanverfahren und einem langfristig attraktivem Nutzungskonzept kombiniert werden. Parallel gilt es zu überprüfen, ob und inwieweit die Stadt Aachen in konkrete Kaufverhandlungen für die Gesamtfläche (A und B) oder zumindest Teilflächen eintreten kann. Hierzu müssen Fördermöglichkeiten ausgelotet und Handlungsoptionen verabschiedet werden. Die derzeit in Arbeit befindliche Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Aachen sieht aktuell lediglich ein Vorkaufsrecht für das Continental-Gelände A vor. Es gilt zu prüfen, inwieweit die Vorkaufsrechtssatzung ebenfalls den Erwerb des Continental-Geländes B berücksichtigen sollte.

Um die Chancen und Potenziale des Standortes wie dargelegt optimal nutzen zu können und zu verhindern, dass der Wirtschafts- und Industriestandort Aachen im Wettbewerb zu anderen Kommunen wertvolle Zeit verliert, sollten die hierfür nötigen Kernprozesse harmonisiert werden. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Ansiedlungsanfragen zur zügigen Nachnutzung drittverwendbarer Hallen auf dem Gelände der Fa. Continental werden ggf. mit externer Unterstützung geprüft und entwickelt. Auf diese Weise können Pioniernutzungen und eine damit einhergehende Schaffung von so dringend benötigten Ersatzarbeitsplätzen sichergestellt werden. Gleichzeitig sollen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, die die Revitalisierung der gesamten Gewerbeflächen in Rothe Erde auch langfristig sicherstellen.

4. Weiterer Prozess

Aktuell sind die folgenden Meilensteine geplant:

- Rückmeldung der Zukunftsagentur zum Antrag 'Vision 2025+ - Rothe Erde' Juni 2022 und Umsetzung der Arbeitspakete aus dem Förderantrag (Bestandsaufnahme, innere und äußere Erschließung, technische Infrastruktur, Nachnutzung drittverwendbarer Gebäude, Abbruch, Neubau, Gutachten zu Baugrund, Kampfmittel, Sanierungsbedarfen, Leitmärkten und Ansiedlungspotenzialen, Nutzungs-, Umwelt-, und Mobilitätskonzepte, Energie- und IT- sowie 'Smart-City-Konzept')
- Abschluss orientierende Altlastenuntersuchung im Sommer 2022
- Prüfung Fördermöglichkeiten zum Erwerb der Flächen A und B (laufend)
- Kooperation mit NRW.URBAN und NRW.GLOBAL Business (u.a. zur immobilienseitige Standortbewertung)
- Abstimmung mit der Konzernleitung der Fa. Continental zum Rückbau und zur Freiräumung der Fläche (laufend)
- Regelmäßige Austausche mit wesentlichen Stakeholdern aus Verwaltung, Immobilienwirtschaft, der Fa. Continental und ansiedlungswilligen Unternehmen (laufend)
- Vermittlung von ehemaligen Continental-Mitarbeiter*innen in Nachbeschäftigung (laufend)

Über den Fortgang der Entwicklungen wird der Ausschuss in den kommenden Sitzungen informiert.

Anlage 1 - Aachen Rothe Erde



A Continental
129.000 m²

B Continental
24.000 m²

C EcoParks
31.000 m²

D TRIWO
32.000 m²

E Stadt Aachen
77.000 m²

F Strang-Halle
5.000 m²



298.000 m² Flächenpotenzial

Vision 2025+ Aachen Rothe Erde | 27. April 2022

stadt aachen

