

## Vorlage

### Federführende Dienststelle:

FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

### Beteiligte Dienststelle/n:

Dezernat III

FB 01 - Fachbereich Bürger\*innendialog und Verwaltungsleitung

FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa

E 18 - Aachener Stadtbetrieb

FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement

E 26 - Gebäudemanagement

FB 32 - Fachbereich Sicherheit und Ordnung

FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt

FB 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst

E 42 - Volkshochschule

FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule

E 49 - Kulturbetrieb

FB 52 - Fachbereich Sport

FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement

FB 62 - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung

FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht

**Vorlage-Nr:** FB 61/0901/WP18

Status: öffentlich

Datum: 21.03.2024

Verfasser/in: FB 61/500 // Dez. III

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt – Analysebericht und vorläufige Sanierungsziele, Sachstand und weiteres Vorgehen

**Ziele:** Klimarelevanz  
nicht eindeutig

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
11.04.2024	Betriebsausschuss VHS	Kenntnisnahme
16.04.2024	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme
16.04.2024	Kinder- und Jugendausschuss	Kenntnisnahme
17.04.2024	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme
18.04.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Kenntnisnahme
25.04.2024	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Kenntnisnahme
07.05.2024	Betriebsausschuss Kultur und Theater	Kenntnisnahme
14.05.2024	Sportausschuss	Kenntnisnahme
16.05.2024	Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme
22.05.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
23.05.2024	Planungsausschuss	Entscheidung
05.06.2024	Integrationsrat	Kenntnisnahme

### Beschlussvorschlag:

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss**, der **Mobilitätsausschuss**, der **Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz**, der **Kinder- und Jugendausschuss**, der **Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung**, der **Ausschuss für Schule und Weiterbildung**, der **Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie**, der **Betriebsausschuss Kultur und Theater**, der **Sportausschuss**, die **Bezirksvertretung Mitte** und der **Integrationsrat** nehmen die Ausführungen der Verwaltung, den Analysebericht und die vorläufigen Sanierungsziele für die östliche Innenstadt zur Kenntnis.

### Der **Planungsausschuss**

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung, den Analysebericht und die vorläufigen Sanierungsziele für die östliche Innenstadt zur Kenntnis;
2. beschließt die vorläufigen Sanierungsziele und
3. beauftragt die Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen wie beschrieben fortzuführen und abzuschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

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

## **Erläuterungen:**

### **Überblick und rechtlicher Rahmen**

Wie vom Planungsausschuss am 04.11.2021 beschlossen (Vorlage FB 61/0248/WP 18), führt die Stadt Aachen im Bereich der östlichen Innenstadt vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch.

Am Ende dieser vorbereitenden Untersuchungen steht die Entscheidung des Rates der Stadt Aachen darüber, ob und in welcher Weise mithilfe der Instrumente des besonderen Städtebaurechts städtebauliche Missstände behoben werden sollen.

Auf der Grundlage einer Gebietsanalyse und daraus abgeleiteten Sanierungszielen wird derzeit ein Handlungsprogramm entwickelt, in dem die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst sind.

Die östliche Innenstadt gehört einerseits zu den am stärksten frequentierten Teilen der Stadt und steht damit in besonderer Weise in der öffentlichen Wahrnehmung. Sie ist andererseits auch einer der am vielfältigsten genutzten Stadtteile und wurde in den vergangenen Dekaden in einzelnen Lagen stark durch den (überörtlichen und nun in einer Krise befindlichen) Einzelhandel, aber auch durch Nutzungen geprägt, die sich in ihrer räumlichen Überlagerung (zum Beispiel im Hinblick auf Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung) als problematisch abzeichnen. Darüber hinaus treten hier auch die Fragen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel überdurchschnittlich stark in den Vordergrund.

Diesen (sich abzeichnenden) negativen Entwicklungen begegnet man am erfolgversprechendsten mit einem gemeinsamen, abgestimmten Vorgehen zwischen der öffentlichen Hand und privaten Stakeholder\*innen (Immobilien Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende, Bewohner\*innen und Nutzer\*innen). Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist daher neben ihrer rechtssicheren Erarbeitung auch ein Kommunikationskonzept. Insbesondere die Veranstaltungen mit Immobilieneigentümer\*innen haben große Resonanz erfahren.

Thematisch beschränken sich die vorbereitenden Untersuchungen dabei keineswegs nur auf bauliche Fragen im engeren Sinne (Substanzschwächen), sie sollen auch beantworten, ob das Untersuchungsgebiet oder einzelne Lagen die Funktionen erfüllen können, die ihnen jetzt oder in Zukunft voraussichtlich obliegen (Funktionsschwächen). Es zeichnet sich ab, dass mit Blick auf die großen Trends wie die Krise des Einzelhandels, den Klimawandel und die Mobilitätswende sowie die jetzt schon identifizierbaren Nutzungskonflikte der Schwerpunkt der städtebaulichen Missstände bei den Funktionsschwächen liegen wird.

Räumlich und inhaltlich sind die Vorbereitung und die mögliche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen Teil des Zukunftsprozesses „Innenstadt morgen“ (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 diesem langfristig angelegten Prozess werden bereits jetzt kurzfristige Maßnahmen in der östlichen Innenstadt im Rahmen des Innenstadtmorgenprozesses umgesetzt. Dazu gehören unter anderem die Koordinationsstellen Bushof und Kaiserplatz und das durch die Taskforce Innenstadt durchgeführte „Fokusjahr Adalbertstraße“, (vgl. Vorlage FB 02/0261/WP18) in dem die Stadt Aachen beispielsweise die örtlichen Grundstückseigentümer\*innen und Gewerbetreibenden mit sofort wirksamen Maßnahmen unterstützt.

### **Mögliche Ergebnisse und Einordnung des vorliegenden Zwischenstands**

Vorbereitende Untersuchungen sind grundsätzlich ergebnisoffen. Ein Beschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme und eine Sanierungssatzung an ihrem Ende eröffnet einerseits den Zugang zu den Städtebauförderprogrammen von Bund und Land. Dies ist mit den „klassischen“ Maßnahmen der Städtebauförderung (z.B. Innenstadtkonzept 2022/Sanierungsgebiet Innenstadt oder integrierte Handlungskonzepte in den Stadtteilen) bereits geübte Praxis. Der Fokus liegt dabei auf den öffentlichen Räumen und öffentlichen Gebäuden.

Andererseits eröffnet er – unter dem Gebot der zügigen Behebung von identifizierten Missständen im Interesse des Gemeinwohls – auch den (einfacheren) Zugang zu weitergehenden Instrumente des besonderen Städtebaurechts, z.B. Vorkaufsrechten, Genehmigungsvorbehalten von baulichen oder liegenschaftlichen Vorgängen oder zur Anwendung von städtebaulichen Geboten (z.B. Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot).

Dies ist im Rahmen eines sogenannten umfassenden Sanierungsverfahrens bislang nur beim Altstadtquartier Büchel eingesetzt worden und wird auch in der östlichen Innenstadt auf die Lagen beschränkt bleiben, in denen sich die Notwendigkeit klar aus den vorbereitenden Untersuchungen ergibt.

Der vorliegende Analysebericht und die beigefügten vorläufigen Sanierungsziele ordnen sich wie folgt in die vorbereitenden Untersuchungen ein:

- *Allgemeine Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse*
- *Allgemeine Sanierungsziele*

Folgend:

- „Begabungen“ einzelner Lagen und konkrete räumliche Sanierungsziele
- Einzelmaßnahmen und sanierungsrechtliche Instrumente

Bereits jetzt könnten die vorläufigen Sanierungsziele z.B. privaten Bauvorhaben entgegeng gehalten werden, die dann bis zu 12 Monate zurückgestellt werden können, oder als inhaltliche Grundlage bei der Ausübung von Vorkaufsrechten herangezogen werden.

Konkrete räumliche Sanierungsziele können auch nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen noch fortgeschrieben und verfeinert werden, sollte zum Beispiel die unten beschriebene Perspektiventwicklung Baublöcke bei Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen noch andauern oder die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich werden.

## **Fokussierung auf komplexere/problematischere Lagen bereits während der laufenden vorbereitenden Untersuchungen**

Von Immobilieneigentümer\*innen im Gebiet wurde der Wunsch nach Beratung im Sinne der sich abzeichnenden Entwicklungsperspektive für die einzelnen Lagen geäußert.

Immobilien, deren wirtschaftliches Fundament bislang sehr stark oder ausschließlich in der Verpachtung an den Einzelhandel lag, lassen sich vielfach nur dann wieder auf ökonomisch breitere Füße stellen, wenn die Perspektive besteht, dass sich ihre nähere Umgebung zukünftig für diese neuen Nutzungen eignen wird.

Mit der „Perspektiventwicklung Baublöcke“ und der Beratung von Immobilieneigentümer\*innen aus einer Hand bietet die Stadtverwaltung hier – unterstützt durch ein Planungsbüro mit Expertise an der Schnittstelle von Hochbau zu Städtebau – ab Mitte 2024 einen Prozess an, der es ermöglicht, qualifiziert über die programmatische und bauliche Weiterentwicklung sowohl der Einzelgebäude wie auch der umgebenden Lagen zu sprechen, wenn diese z.B. von der Schwäche des Einzelhandels, dem Klimawandel oder anderen Missständen betroffen sind.

## **Sanierungsverfahren als auf 10-15 Jahre angelegte Gesamtmaßnahme**

Eine Sanierungsmaßnahme ist zwar ein planerisches Instrument, macht aber thematisch nicht an den Kernthemen des Städtebaus und der Stadtplanung halt. Insbesondere in einem hoch verdichteten, nutzungsgemischten Stadtteil wie der östlichen Innenstadt sind die Herausforderungen nur durch ein in der gesamten thematischen Breite integriertes Vorgehen zu bewältigen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn es darum geht, die Kräfte für eine „Neuprogrammierung“ einzelner Bereiche (so wie sie derzeit z.B. im Bereich Horten/Bushof zur Diskussion steht) zu bündeln.

Diese thematische Breite spiegelt sich in Aufbau und Umfang des beigefügten Analyseberichts und der beigefügten vorläufigen Sanierungsziele sowie im Beratungslauf dieser Vorlage wieder.

Einer Sanierungsmaßnahme liegt der Anspruch zugrunde, die identifizierten Missstände binnen der nächsten 10-15 Jahre zu beheben. Das kann, je nach Komplexität, eingesetzten Ressourcen und dem Stand der bereits geleisteten Vorarbeit, auch zügiger gelingen. In vielen Fällen sind aber Hürden zu überwinden, die z.B. nicht im Sanierungsgebiet selbst liegen (Suche von Alternativstandorten für zu verlagernde Nutzungen), die im Schutz des Privateigentums zu verorten sind (Grundstückszuschnitte, baulicher Bestandsschutz, nachbarliche Abwehrrechte) oder wo erst tragfähige Akteursstrukturen geschaffen werden müssen.

Für die kontinuierliche Begleitung dieses Prozesses – der über einzelne Ratsperioden hinweg gestaltet werden muss – bietet es sich an, einen interfraktionellen und thematisch integrierten Begleitkreis oder – analog zu anderen ISEK-Prozessen – eine interdisziplinäre Lenkungsrunde zu etablieren. Ein entsprechender Vorschlag wird spätestens zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen seitens der Verwaltung unterbreitet werden.

## **Vorbereitende Untersuchungen: Sachstand, Zeitplan und weiteres Vorgehen**

Seit dem 4. Quartal 2022 wird die Verwaltung bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen durch ein Team aus Fachplaner\*innen unter Führung der stegNRW begleitet. Erste umfassende Zwischenergebnisse dieser Arbeit sind der Analysebericht und die vorläufigen Sanierungsziele, der unter Mitwirkung vieler Stellen der Verwaltung, unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und in Abstimmung mit der Politik erarbeitet worden sind. Die wichtigsten Meilensteine bei ihrer Erarbeitung sind im Folgenden aufgeführt:

- (Verwaltung) 1. Verwaltungsworkshop am 05.12.2022
- (Politik) Interfraktionelles Gespräch am 02.02.2023
- (Öffentlichkeit) Online-Eigentümer\*innen-Information am 06.03.2023
- (Öffentlichkeit) Online-Fragebogen an Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer\*innen im Mai/Juni 2023
- (Öffentlichkeit) Präsenz am Kugelbrunnen/Willy-Brandt-Platz am 07.06.2023 und 19.08.2023
- (Öffentlichkeit) Eigentümer\*innen-Information am 09.08.2023 (Präsenz)
- (Politik) Nichtöffentlicher Sachstandsbericht im Planungsausschuss am 15.06.2023 und in der Bezirksvertretung Mitte am 06.09.2023
- (Verwaltung) 2. Verwaltungsworkshop am 21.09.2023
- (Expert\*innen) Gespräche u.a. mit Vertreter\*innen der IHK, Dehoga, Initiative Aachen etc. ab November 2023, fortlaufend
- (Politik) Interfraktionelles Gespräch am 19.01.2024

Die nächsten Schritte sind:

- (laufend, in dieser Vorlage): Ressortübergreifende Beteiligung der Politik
- Zielgruppenorientierte Kommunikation in die Öffentlichkeit (z.B. Immobilieneigentümer\*innen im Rahmen der Perspektiventwicklung Baublöcke)
- Erarbeitung und verwaltungsinterne Abstimmung von lagebezogenen Zielen
- Interfraktionelle, ressortübergreifende Abstimmung in der Politik nach der Sommerpause
- Endredaktion und Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen mit Erarbeitung verwaltungsinterner Abstimmung des Handlungsprogramms und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (3./4. Quartal 2024)
- Gegebenenfalls Satzungsbeschluss über eine Sanierungsmaßnahme (voraussichtlich 2025)

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen Östliche Innenstadt - Teil 1 Analysebericht Stand 20.3.2024

Anlage 2: Vorläufige Sanierungsziele Stand 8.3.2024



# Stadt Aachen

## Vorbereitende Untersuchungen östliche Innenstadt

### Zwischenstand Teil 1: Analyse

13.05.2024



## Impressum

steg NRW  
Ostwall 9  
44135 Dortmund

Tel. 0231 477788-0  
Fax 0231 477788-29  
info@steg-nrw.de  
www.steg-nrw.de

## Bearbeitung

### **steg NRW**

Jens Cüppers (PL)  
Thomas Hillebrand

### **steg Hamburg**

Jan Seeringer

### **Stadtbox**

Julia Kückmann

### **Institut für Bodenmanagement (IBoMa)**

Dr. Egbert Dransfeld

### **Stadt Aachen**

Unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Aachen.

© steg NRW · Dortmund · Hamburg 13.05.2024

Soweit nicht anders angegeben, gilt die steg NRW als Urheberin für Abbildungen und Tabellen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1	Das Projekt .....	7
2.1.1	Planungsanlass und Hintergrund des Planungsverfahrens.....	7
2.2	Ziele und Zwecke der VU .....	9
2.3	Verfahren und Methodik .....	10
<b>3</b>	<b>BETEILIGUNGSPROZESS .....</b>	<b>14</b>
3.1	Träger öffentlicher Belange.....	14
3.1.1	Interne Fachverwaltung .....	14
3.1.2	Externe TÖB .....	15
3.2	Politik .....	17
3.3	Sanierungsbetroffene.....	19
3.3.1	Eigentümer*innen .....	19
3.3.2	Breite Öffentlichkeit .....	21
3.4	Öffentlichkeitsarbeit .....	25
<b>4</b>	<b>ANALYSE.....</b>	<b>26</b>
4.1	Sanierungsverdachtsgebiet.....	26
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	28
4.2.1	Allgemeines Städtebaurecht.....	28
4.2.2	Besonderes Städtebaurecht.....	29
4.2.3	Sonstige Planungen .....	33
4.3	Übergeordnete Planungen und Prozesse .....	35
4.3.1	Innenstadtkonzept 2022 .....	35
4.3.2	Masterplan 2030 .....	37
4.3.3	Innenstadtmorgen .....	37
4.3.4	Post-Corona Stadt .....	39
4.3.5	Baublockuntersuchung .....	41
4.4	Öffentlicher Raum und Stadtgestalt.....	43
4.4.1	Teilräumliche Betrachtung .....	50
4.5	Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur .....	66

4.5.1	Demographie und Haushaltsstruktur .....	66
4.5.2	Sozioökonomische Struktur .....	70
4.5.3	Faktorenanalyse: Aachens Lebensräume .....	72
<b>4.6</b>	<b>Handel und Gewerbe .....</b>	<b>75</b>
4.6.1	Betriebsstruktur .....	75
4.6.2	Einzelhandelsentwicklung .....	78
4.6.3	Gastronomie .....	79
4.6.4	Projekte, Maßnahmen und Strategien .....	81
4.6.5	Struktur und Bewertung Besucher*innen .....	84
<b>4.7</b>	<b>Mobilität .....</b>	<b>86</b>
4.7.1	MIV .....	86
4.7.2	ÖPNV .....	89
4.7.3	Radverkehr .....	91
4.7.4	Fußverkehr .....	94
4.7.5	Innenstadtmobilität für morgen .....	97
<b>4.8</b>	<b>Wohnen .....</b>	<b>102</b>
4.8.1	Wohnungsleerstände .....	104
<b>4.9</b>	<b>Immobilien- und Baubestand .....</b>	<b>107</b>
4.9.1	Eigentümer*innenstruktur .....	107
4.9.2	Baulicher Zustand .....	107
4.9.3	Leerstandssituation .....	115
4.9.4	Energieversorgung .....	117
4.9.5	Investitionen und Verkaufsbereitschaft .....	118
4.9.6	Ausnutzungen der Gebäude/Grundstücke .....	122
4.9.7	Denkmalrechtliche Belange .....	124
<b>4.10</b>	<b>Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit .....</b>	<b>126</b>
4.10.1	Bildung und Soziales .....	126
4.10.2	Haus der Neugier .....	128
4.10.3	Soziale Einrichtungen .....	132
4.10.4	Freizeitinfrastruktur und Kultur .....	133
<b>4.11</b>	<b>Soziales, Sicherheit und Ordnung .....</b>	<b>135</b>
<b>4.12</b>	<b>Umwelt und Klima .....</b>	<b>136</b>
4.12.1	Grüne und blaue Infrastruktur .....	136
4.12.2	Spiel- und Sportflächen .....	144
4.12.3	Bodenschutz und Verdachtsflächen .....	145
4.12.4	Arten- und Biotopschutz .....	146
4.12.5	Klima .....	146
4.12.6	Klimaschutz .....	149
4.12.7	Starkregen .....	150
4.12.8	Altlastenverdächtige Flächen .....	152
4.12.9	Emissionen .....	152

## **5 RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE . 156**



<b>5.1</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung .....</b>	<b>156</b>
5.1.1	Stärken .....	156
5.1.2	Schwächen.....	157
<b>5.2</b>	<b>Zusammenfassung Herausforderungen und Perspektiven in Teilräumen</b>	<b>160</b>



# 1 Einführung

Das Summary Briefing und die Lesehinweise werden erst am Ende bei der Erarbeitung des Abschlussberichtes erstellt, um eine Gesamt-Einordnung zu ermöglichen.

## 2 Einleitung

### 2.1 Das Projekt

#### 2.1.1 Planungsanlass und Hintergrund des Planungsverfahrens

Seit Jahren ist zu beobachten, dass sich ein Wandel in der östlichen Innenstadt Aachens vollzieht, der diesen Teil der Stadt vor immer dringender werdende ökonomische, klimatische und soziale Herausforderungen stellt. Es ist die Konzentration mehrerer Problemlagen, die der östlichen Innenstadt stark zusetzen. Durch das veränderte Einkaufsverhalten, die Zunahme des Online-Handels und die rasant fortschreitende Digitalisierung verliert dieser durch den Handel überformte Teil der Innenstadt in dieser Funktion immer mehr an Bedeutung. Weitere prägende Themen für die östliche Innenstadt sind Herausforderungen einer heute noch überwiegend autoorientierten Mobilität, Erfordernisse an die Anpassung des Klimawandels angesichts der wenig anpassungsfähigen baulichen Großstrukturen. Und natürlich spielen auch die sozialen Themen eine große Rolle: Sehr viele bettelnde und drogenabhängige Menschen halten sich in diesem Teil der Stadt auf. Um eine gemeinwohlorientierte, nachhaltige Transformation der Innenstadt voranzutreiben, soll:

- das Nutzungsprogramm vielfältiger werden,
- die Innenstadt einen aktiven Beitrag zur Verkehrswende leisten und den Umweltverbund stärken
- die gesamte Lage an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden,
- der öffentliche Raum und die privaten Immobilien mit hoher gestalterischer Qualität entwickelt und kontinuierlich gepflegt werden,
- den sozialen Herausforderungen und Konflikten zwischen Bewohner\*innen und Besucher\*innen begegnet werden,
- private Eigentümer\*innen die Chance bekommen, die Lage der östlichen Innenstadt gemeinsam wieder zu einer ersten und besonderen Adresse in Aachen zu machen.

Da die Aufgaben in der östlichen Innenstadt vielfältig und herausfordernd und nur im Zusammenwirken von öffentlichem und privatem Handeln zu bewältigen sind, wird die Anwendung einer sogenannten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als ein zeitlich befristetes, besonderes planerisches Instrument geprüft. Diese ist im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Das Besondere Städtebaurecht ist für Aufgaben vorgesehen, die allein mit den Mitteln des Allgemeinen Städtebaurechts nicht zu bewältigen sind. Für den Einsatz dieses besonderen Rechtsinstruments und der Ableitung von Maßnahmen im Zuge der Festlegung eines Sanierungsgebietes sieht das BauGB ein besonderes Prüfverfahren vor.

Zu Beginn bestand für weite Teile der östlichen Innenstadt ein „Sanierungsverdacht“, der im sogenannten Einleitungsbeschluss für eine vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB von der Stadt Aachen bzw. den politischen Gremien festgehalten wurde. Der Überprüfung des Verdachts wird mit diesem Fachgutachten in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet nachgegangen. Aufgabe der fachgutachterlichen Untersuchung ist es insbesondere, vorhandene städtebauliche Missstände (Substanz- und Funktionsmängel) zu analysieren und zu dokumentieren. Daran anschließend werden Ziele und ein Handlungsprogramm zur Behebung der festgestellten Mängel abgeleitet. In einem weiteren Schritt wird überprüft, mit welchen Instrumenten diese erreicht bzw. umgesetzt werden können. Im Ergebnis kann die Empfehlung zur Einleitung eines Sanierungsverfahrens

für ein (Teil-)Gebiet stehen, das mit der Erstellung und dem politischen Beschluss einer Sanierungssatzung beginnt. Mit dem Abschlussberichts der VU soll auch die Beantragung von Städtebaufördermitteln angestrebt werden. Das Besondere Städtebaurecht ermöglicht über einen festgesetzten Zeitraum stärker Einfluss auf privates Eigentum zu nehmen. Mit den VU sollen u.a. folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Entwicklungsperspektive und -ziele bestehen für das Untersuchungsgebiet und wie sehr unterscheiden sich diese vom jetzigen Bestand?
- Reichen andere, weniger eingriffsintensive Rechtsrahmen aus, um diese Ziele zu erreichen?
- Wie hoch ist die freiwillige Mitwirkungsbereitschaft insbesondere der Privaten, der Immobilieneigentümer\*innen, aber auch der Gewerbetreibenden, Bewohner\*innen und Betroffenen an die Erreichung dieser Ziele?
- Stehen der Stadt/Gemeinde ausreichend Ressourcen zur Verfügung?

Die gesamte Innenstadt ist bereits als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (ohne Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen und ohne Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB) ausgewiesen (siehe auch 4.2.2). Für dieses Gebiet wurde 2015 das Innenstadtkonzept 2022 verabschiedet (siehe auch 4.3.1), mit Hilfe dessen bereits einzelne Maßnahmen, insbesondere zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes, umgesetzt werden konnten. Mit der zuständigen Bezirksregierung wurde vereinbart, dass die aktuelle Förderkulisse Innenstadt in den kommenden Jahren räumlich stärker konzentriert wird. Teil dieses Konzentrationsprozesses ist die Fokussierung auf die östliche Innenstadt.

## 2.2 Ziele und Zwecke der VU

Mit den VU werden die sozialen, strukturellen, städtebaulichen und sonstigen fachplanerischen Verhältnisse und Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet überprüft. Des Weiteren werden allgemeine Ziele und Maßnahmvorschläge für eine mögliche Entwicklung des Gebiets definiert. Diese Ergebnisse dienen als Basis für die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für den gesamten Untersuchungsbereich oder für Teilbereiche gegeben sind und eine Sanierungsmaßnahme zur Zielerreichung zweckmäßig und erforderlich ist, oder ob die Entwicklungsziele auch mit anderen städtebaulichen Maßnahmen erreicht werden können. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für eine Sanierung bestimmt der § 141 BauGB. Folgende Aspekte müssen demnach behandelt werden:

- Die Ermittlung und die Analyse der sozialen, städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die Definition allgemeiner Ziele und Zwecke sowie
- die Abschätzung der Durchführbarkeit der Maßnahme.

Im Rahmen dieses Berichts werden die Ergebnisse der VU dargestellt. Diese umfassen neben der Bestandsaufnahme und der Definition der Entwicklungsziele der Stadt Aachen die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Festlegung eines bzw. mehrerer Sanierungsgebiete inklusive der voraussichtlich anfallenden Kosten.

## 2.3 Verfahren und Methodik

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 den Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Aachen am 22.01.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Anschließend erfolgten die Vorbereitung, Ausschreibung und Vergabe der Leistungen zur Erarbeitung einer VU an einen externen Dienstleister.

Folgende Charakteristik des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen wurde vorab definiert:

- Die östliche Innenstadt soll angesichts der sich ankündigenden großen Veränderungen entlang ihrer Stärken und Begabungen aus sich selbst heraus ein kraftvolles Selbst- und Zukunftsbild entwickeln. Die vorbereitenden Untersuchungen ebnen und steuern – untergehakt mit dem Gesamtprozess „Innenstadt morgen“ – den Weg dorthin.
- Die Politik wünscht von Stunde eins an einen aktiven, ressortübergreifenden, stark dialogorientierten Ansatz, der geeignet ist, die positiven Kräfte im Untersuchungsbereich zu bündeln und private Akteur\*innen davon zu überzeugen, ihren Beitrag zu leisten.
- Die Heterogenität und Größe des Untersuchungsgebiets erfordern unterschiedliche Betrachtungs- und Bearbeitungstiefen, die während des Prozesses justiert und definiert werden müssen.
- Die Transformation der östlichen Innenstadt kann nur als Gemeinschaftsaufgabe gelingen. Diese Haltung soll bereits in der Zusammenarbeit der Auftragnehmer\*in mit dem Team östliche Innenstadt und den übrigen Stellen der Verwaltung spürbar werden.

Leistungsbausteine seitens der Auftragnehmer\*in waren:

1. Die rechtssichere Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen.
2. Die Erarbeitung und Umsetzung eines Kommunikationsprozesses.

Die Federführung auf städtischer Seite für die Begleitung der VU lag beim Dezernat III, Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Mobilität, beim Team östliche Innenstadt. Erarbeitet wurde die VU durch eine Auftragnehmer Gemeinschaft bestehend aus der steg NRW GmbH, STADTBX GmbH sowie dem Institut für Bodenmanagement. Im September 2022 konnte die Vergabe erfolgen und mit der Bearbeitung der VU begonnen werden. *Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses wurde auf Arbeitsebene eine Projektgruppe eingerichtet. Diese diente zur Abstimmung der Zusammenarbeit und des Projektfortschritts, dem Austausch relevanter Daten, der Beratung inhaltlicher und konzeptioneller Fragestellungen sowie der Diskussion von Zwischen- und Endergebnissen. *Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

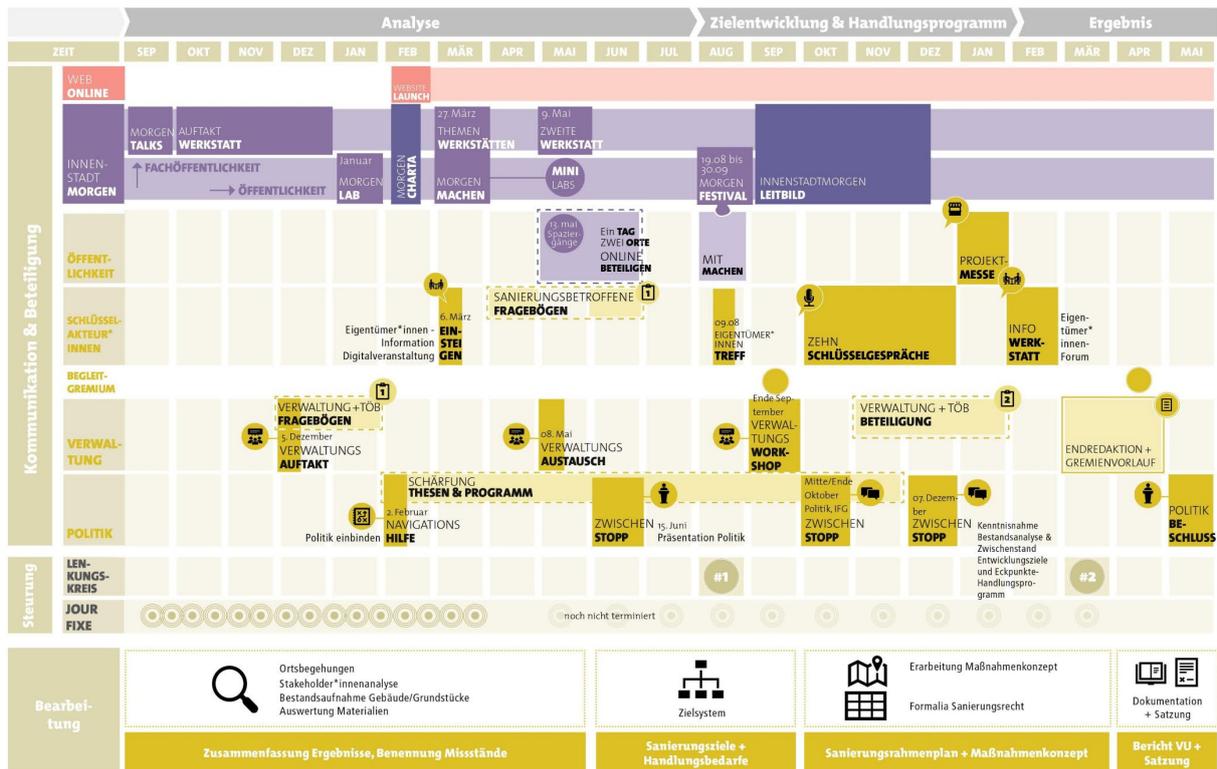


Abbildung 1: Phasen- und Zeitplan (Stand 02.2024)

Der Erarbeitungsprozess der VU wurde insgesamt in die vier Phasen „Analyse“, „Zielentwicklung und Handlungsprogramm“ und „Abwägung Sanierungsverfahren, Handlungsempfehlungen und Sanierungssatzung“ aufgeteilt. Die Phasen bauen aufeinander auf und wurden entsprechend der o.g. Anforderungen durch einen intensiven Beteiligungs- und Kommunikationsprozess begleitet (ausführliche Beschreibung Beteiligungsformate Kapitel 3 ff.).

### Analyse und Bewertung des Gebiets im Hinblick auf städtebauliche Missstände

Zunächst wurde von September 2022 bis August 2023 eine Analyse der östlichen Innenstadt durchgeführt. Zu Beginn der Bestandsanalyse erfolgte zunächst eine umfassende städtebauliche Grundlagenrecherche. Dazu wurden vorliegende Daten und Gutachten zum Untersuchungsraum gesichtet sowie durch Ortsbegehungen ergänzt. Darauf bauten die Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge sowie der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen auf. Im Mittelpunkt standen die Themenfelder:

- Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt
- Grundstücks-/Wohnraum- und Gebäudestruktur
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- Wirtschaftsstruktur
- Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport
- Grün- und Freiraumsituation
- Verkehr und Mobilität
- stadttechnische Ver- und Entsorgung sowie Wärmeversorgung der Gebäude
- Einsatz regenerativer Energien, Umwelt und Natur, einschließlich der stadtklimatischen Situation.

Es erfolgte zudem eine Untersuchung aller Grundstücke und Gebäude. Durch eine Inaugenscheinnahme vor Ort und Erfassung wesentlicher Indikatoren wurde der Handlungsbedarf abgeschätzt. Aufbauend auf der Analyse

wurden daraufhin die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB, aufgeteilt nach Substanz- und Funktionsschwächen, definiert.

### **Information und Beteiligung**

Zu Beginn der Analysephase wurde zunächst verwaltungsintern gearbeitet, um die vorhandene Expertise über bestehende und geplante Konzepte, Planungen, Satzungen, Beschlüsse und Gutachten mit Relevanz für die östliche Innenstadt abzufragen, zu priorisieren und gemeinsam zu diskutieren.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 139 BauGB beteiligt. In diesem Sinne wurden zur Abfrage von Handlungsbedarfen, aktuellen Vorhaben und zu berücksichtigenden Planungen/Konzepten die Fachämter durch einen Workshop und einen digitalen Fragebogen sowie die externen TÖB zusätzlich mit einem digitalen Fragebogen beteiligt (siehe auch 3.1).

Um sehr schnell eine geschlossene Unterstützung für den Prozess im politischen Raum zu erzielen und die Expertise der Politik für den Prozess zu gewinnen, sollte diese ebenfalls möglichst frühzeitig und intensiv in den Prozess eingebunden werden. Hierzu wurden bereits in der Analysephase ein Spaziergang und ein daran anschließender Workshop im Rahmen eines interfraktionellen Gesprächs (ressortübergreifend) durchgeführt. In dieser Phase wurde zudem im Planungsausschuss der aktuelle Sachstand und zum Ende der Analyse die Zwischenergebnisse präsentiert (siehe auch 3.2).

Um die Erfassung der Substanz- und Funktionsschwächen zu qualifizieren, erfolgten eine intensive Beteiligung der Sanierungsbetroffenen nach § 137 BauGB und der Öffentlichkeit. Parallel zu der eigenen Bestandsaufnahme wurde zunächst eine digitale, fragebogengestützte Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden) durchgeführt. Die Eigentümer\*innen wurden zusätzlich durch zwei separate Veranstaltungen einbezogen und informiert.

Darüber hinaus wurde die breite Öffentlichkeit durch verschiedene Formate (digitales Miro-Board, 1 Tag/2 Orte, Instagram-Umfrage und Stand auf dem Innenstadtmorgen Festival), die über die notwendigen Beteiligungsschritte nach BauGB hinausgehen, in den Prozess einbezogen (siehe auch 3.3).

### **Zielentwicklung und Handlungsprogramm**

Die Sanierungsziele wurden aufbauend auf der Analyse im Zeitraum August bis Dezember 203 entwickelt und setzen den Rahmen dafür, wie die städtebaulichen Missstände durch die zielgerichteten Maßnahmen umgesetzt werden können.

Bereits im Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen wurde der erkennbare Handlungsbedarf und die Herausforderungen in der östlichen Innenstadt skizziert. In diesem sind die folgenden vorläufigen Sanierungsziele formuliert worden:

- Handel und Gewerbe – eine lebendige Innenstadt erhalten und stärken
- Umwelt und Klima – Klimaschutz und Klimawandelfolgen stärken
- Mobilität – die östliche Innenstadt als Stadteingang und Mobilitätsknoten neu justieren
- Wohnen – den Wohnstandort Innenstadt qualifizieren und stärken
- Soziales, Sicherheit und Ordnung – aus einer integrierten Betrachtung heraus ein gemeinschaftliches Vorgehen erarbeiten
- Bildung, Ausbildung und Kultur – anstehende Veränderungen antizipieren
- Öffentlicher Raum und Stadtgestalt – Aufwertungen fortsetzen, neue Impulse aufnehmen
- Immobilien und Baubestand – nachhaltig in Haus und Quartier investieren

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*



### **Information und Beteiligung**

Die vorläufigen Sanierungsziele wurden unter intensiver Beteiligung aufgestellt. *Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

### **Abwägung Sanierungsverfahren, Handlungsempfehlungen und Sanierungssatzung**

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

### **Information und Beteiligung**

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

## 3 Beteiligungsprozess

Zu Beginn des Prozesses wurde eine zielgruppengerechte Kommunikations- und Beteiligungsstrategie erarbeitet und mit der Stadt Aachen abgestimmt, in der die durchzuführenden Veranstaltungs- und Beteiligungsmodule im Detail beschrieben sind (siehe auch 1.3). Für die Erarbeitung der Strategie wurden im Rahmen eines Stakeholder\*innen- und Schnittstellenmanagements die Struktur von Akteur\*innen und Netzwerken analysiert und relevante Stakeholder\*innen sowie deren Einflüsse auf das Projekt und entsprechende Beteiligungsbausteine definiert. Aufgrund der thematischen und räumlichen Überschneidung mit der VU östliche Innenstadt fand die Erarbeitung und Durchführung der Beteiligungsaktionen in enger Abstimmung mit dem Prozess „Innenstadt-morgen“ statt. Der Prozess „Innenstadt-morgen“ wurde von der Stadt Aachen parallel zu der VU angestoßen, um mit den Aachener Bürger\*innen, Akteuren aus Stadtgesellschaft, Hochschule, Wirtschaft, Politik und Verwaltung ein Zukunftsbild in Form einer Charta für die gesamte Innenstadt zu entwickeln (siehe auch 4.3.3).

Die Ergebnisse der einzelnen Beteiligungsveranstaltungen und -instrumente werden im Laufe des Berichts in den einzelnen Kapiteln wiedergegeben. Im Folgenden werden die verschiedenen Beteiligungsbausteine zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse können der jeweiligen Dokumentation im Anhang entnommen werden.

### 3.1 Träger öffentlicher Belange

Die Einbindung des vorhandenen Fachwissens in Bezug auf die östliche Innenstadt erfolgte frühzeitig im VU Prozess durch einen Workshop mit den einzelnen Fachverwaltungen der Stadt Aachen sowie einer schriftlichen Befragung der Träger öffentlicher Belange (TÖB).

#### 3.1.1 Interne Fachverwaltung

##### Verwaltungsauftakt

Mit dem Verwaltungsauftakt wurden die relevanten Fachämter zu Beginn der Analysephase erstmals beteiligt, um deren Fachwissen in den Prozess einzubinden. Ziel des Verwaltungsauftaktes war, einen Überblick über die laufenden Planungen und Herausforderungen im Quartier zu erhalten sowie „Know-How“ der Fachverwaltungen\*innen über das Projektgebiet einzufangen.

Damit die Teilnehmenden in das Thema hineinflinden konnten, wurden sie zunächst über den Prozess und das Verfahren im Rahmen einer Präsentation informiert.

Um einen Überblick über die von den Teilnehmenden ausgemachten zukünftigen Chancen und Herausforderungen der östlichen Innenstadt zu erhalten, wurde in einem ersten Schritt ein Blick in das Jahr 2040 gerichtet: „Die östliche Innenstadt ist 2040...“. Die von den Teilnehmenden aufgeschriebenen Statements wurden entsprechend den Themenfeldern der mit dem Einleitungsbeschluss identifizierten Entwicklungsziele zugeordnet.

In einem zweiten Schritt wurde in Kleingruppen durch das Ausfüllen von Karten mit verschiedenen Fragenstellungen ein Überblick über die aktuellen Aktivitäten, Chancen und Herausforderungen im Projektgebiet aufgedeckt. Nachdem diese Karten ausgefüllt wurden, stellten die Teams ihre wichtigsten Ergebnisse vor und verorteten diese auf dem bereits zuvor benannten Luftbild in der Mitte des Raumes. Aus dem Plenum konnten danach Rückfragen zu den Ergebnissen gestellt werden.



Abbildung 2: Eindrücke vom Verwaltungsauftakt

### Schriftliche Befragung

Zusätzlich zum Verwaltungsauftakt wurde eine Befragung der Fachämter durchgeführt. Basierend auf den Fragestellungen des Verwaltungsauftrages wurden die Personen der einzelnen Fachbereiche dazu befragt, welche Themen bei einer Sanierungsmaßnahme berücksichtigt werden sollten und welche Stärken und Schwächen die östliche Innenstadt in den einzelnen Themenbereichen aufweist. Des Weiteren wurden Fragen zu den möglicherweise aktuell laufenden und zukünftig aus Fachsicht notwendigen Maßnahmen gestellt.

### Verwaltungsworkshop

Anknüpfend an den Auftaktworkshop mit der Verwaltung im Dezember 2022 stand bei dem am 21. September 2023 durchgeführten 2. Verwaltungsworkshop mit den Fachämtern die Diskussion der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie die Ableitung und Konkretisierung von Entwicklungszielen im Vordergrund. Die Veranstaltung fand im Forum der VHS Aachen statt. Nach einer Begrüßung wurden die bisherigen Schritte im Prozess und die wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsaufnahme anhand eines PowerPoint-Vortrags dargestellt. Die Teilnehmenden konnten anschließend Anregungen und Hinweise zu den Ergebnissen einbringen und diese gemeinsam diskutieren. In der Arbeitsgruppenphase stand die Weiterentwicklung der Sanierungsziele und Formulierung erster Maßnahmenansätze im Fokus. Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden abschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.



Abbildung 3: Verwaltungsworkshop

## 3.1.2 Externe TÖB



## **1. Fragebogenaktion**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB wurde eine digitale Befragung durchgeführt. Es wurde nach Handlungsbedarfen bzw. notwendigen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet sowie evtl. bestehenden Planungen und Konzepten gefragt. Insgesamt haben sich hierbei 16 externe Träger öffentlicher Belange beteiligt und ihre Anregungen zu Handlungsbedarfen und geplanten Maßnahmen in der östlichen Innenstadt mitgeteilt. Die Ergebnisse und der Aufbau des Fragebogens sind dem Anhang zu entnehmen.

Weitere Ergänzungen folgen nach Durchführung der weiteren Beteiligungsbausteine.

## 3.2 Politik

### Vor-Ort Spaziergang Politik

Am 02.02.2023 fand ein interfraktioneller Vor-Ort-Spaziergang mit anschließender Diskussionsrunde statt, um zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Planungsprozess der Fraktionen des Rates der Stadt Aachen über die planungspolitischen Vertreter\*innen hinaus einzubinden. Sowohl die Vermittlung von Informationen über den Prozess (Ziele und aktueller Sachstand) als auch der Wissenstransfer von der Politik in die Verwaltung waren Teil der Veranstaltung. Weiterhin war es das Ziel, Unterstützung für den Prozess zu gewinnen und Einsicht in die Arbeitsweise des Projektteams zu geben.

Am Beginn der Veranstaltung stand ein Spaziergang in drei Gruppen durch einzelne Teilräume des Untersuchungsgebietes an. Entgegen der vorherigen Ankündigung im Programm, wurden die Teilnehmenden auf eigenen Wunsch nicht auf drei vorher definierte Fokusräume (genauer Ablauf siehe Kapitelverweis) aufgeteilt. Stattdessen wurden die Fokusräume nacheinander gemeinsam besucht und in diesen über Herausforderungen und Entwicklungsansätze vor Ort diskutiert. Dazu gab es vom Team östliche Innenstadt sowie der Auftragnehmer\*in unterschiedliche Inputs für die Diskussion.



Abbildung 4: Zusammenkommen nach der Begehung

Im Anschluss an den Spaziergang wurden mit den Teilnehmer\*innen im Forum der VHS die in dem Spaziergang behandelten Fokusräume weiter konkretisiert. Anhand von zwei unterschiedlichen Aufgabenstellungen konnten sich die Teilnehmenden konkreter mit den Räumen auseinandersetzen. In einer ersten Aufgabe wurde den Teilnehmer\*innen ein Diagramm vorgelegt, in das sie die zukünftige Nutzungsverteilung in den einzelnen Räumen im Jahr 2040 einzeichnen sollten. In der zweiten Aufgabe sollten Schwerpunktthemen/Thesen zur Entwicklung der jeweiligen Teilräume ermittelt und aufgestellt werden. Über die Ergebnisse und wesentliche Handlungserfordernisse sowie Entwicklungsansätze wurde im Anschluss gemeinsam diskutiert. Hierbei wurde aktiv das auf den Bildern zu erkennende Luftbild des Untersuchungsgebietes genutzt. Die Teilnehmer\*innen konnten auf der rd. 3 x 4 Meter großen Plane ihre Hinweise und Nutzungsschwerpunkte verorten.

### Präsentation Planungsausschuss

Am 15. Juni 2023 wurde der bisherige Sachstand zur VU im Planungsausschuss der Stadt Aachen präsentiert. Kerninhalte waren eine Einführung in den VU-Prozess inklusive Zeitplan, Informationen über die Beteiligung der verschiedenen Akteur\*innen, erste Erkenntnisse aus der Analyse, sowie die Zielentwicklung und ein Ausblick auf die nächsten Schritte. Gemeinsam wurde mit der Politik festgelegt, dass nach der Analysephase die



gewonnen Erkenntnisse sowie daraus abzuleitende Ziele für die östliche Innenstadt im Rahmen eines weiteren interfraktionellen Gesprächs erörtert werden.

## **IFG**

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

## 3.3 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen sieht das BauGB eine möglichst umfassende und frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen vor. Sanierungsbetroffene sind vor allem Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und Pächter\*innen, die in dem Sanierungsverdachtsgebiet leben, wohnen oder arbeiten und/oder dort Grundstücke oder Gebäude/-teile besitzen oder nutzen.

### 3.3.1 Eigentümer\*innen

#### 1. Digitale Eigentümer\*innenveranstaltung

Im Fokus der ersten Veranstaltung am 06.03.2023 stand die separate Einbindung der Eigentümer\*innen durch die Vermittlung von Informationen zum Sanierungsverfahren sowie zu Inhalten und zum Prozess der VU. Die 738 Eigentümer\*innen im Untersuchungsgebiet wurden über ein persönliches Anschreiben zu der Veranstaltung eingeladen. Um auch nicht ortsansässigen Eigentümer\*innen die Möglichkeit zu geben, an der Veranstaltung teilzunehmen, wurde die Veranstaltung in Form einer Videokonferenz durchgeführt.

In der Veranstaltung wurde den ca. 130 Teilnehmer\*innen der aktuelle Anlass und die Hintergründe für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen erläutert. Anhand von dargestellten Themenschwerpunkten sowie den vorläufigen Sanierungszielen aus dem Einleitungsbeschluss vom 04.11.2021, wurde die Notwendigkeit der Transformation der östlichen Innenstadt hervorgehoben. Zudem wurde auf die gängige Vorgehensweise bei einer VU eingegangen und die Auswirkungen einer möglichen Sanierungsmaßnahme für die Eigentümer\*innen dargestellt. Anhand von Beispielprojekten sollte ein Eindruck davon vermittelt werden, welche Maßnahmen bspw. bei einer Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden können. Während des Vortrags und im Anschluss hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Rückfragen zu stellen.



Abbildung 5: Ausschnitt Präsentation 06.03.2022

#### Befragung Sanierungsbetroffene

Für eine möglichst belastbare Bewertung des Immobilienbestands und seiner Entwicklungsperspektiven wurden zusätzlich zur Bestandsaufnahme Daten durch die Befragung von Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden erhoben. Die Befragung der Eigentümer\*innen erfolgte vom 08. Mai 2023 bis 13. Juni 2023. Die Befragung der



Gewerbetreibenden erfolgte vom 31. Mai 2023 bis 30. Juni 2023. Um eine möglichst breite Beteiligung an der Fragenbogenaktion zu erreichen, wurden 738 Eigentümer\*innen und 853 Gewerbetreibende persönlich angeschrieben. In dem Anschreiben befanden sich ein Link und ein QR-Code zu dem Arc-GIS- basierten Fragebögen. Die Teilnehmer\*innen hatten rd. vier Wochen Zeit den jeweiligen Fragebogen auszufüllen.

Der Fragebogen an die Eigentümer\*innen enthielt vor allem Fragen zur Größe und der aktuellen Nutzung der einzelnen Geschossflächen, zur Einschätzung des Zustands der Immobilie inkl. der Energieversorgung sowie zu vorangegangenen und geplanten Investitionen in das Gebäude. Der Fragebogen an die Gewerbetreibenden bezog sich vorrangig auf die Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und den Zustand der Betriebsstätte sowie auf deren vergangenen und geplanten Geschäftsentwicklung. Zusätzlich wurde in beiden Fragebögen abgefragt, ob eine zukünftige Mitwirkung bei der VU sowie auch einer potentiellen Sanierungsmaßnahme denkbar ist.

An der Befragung nahmen 464 Eigentümer\*innen (ca. 60 %) und 38 Gewerbetreibende teil. Die Ergebnisse sind entsprechend den abgefragten Themenfeldern in den folgenden Bericht implementiert.

### **Eigentümer\*innen-Forum**

Bei der ersten (digitalen) Informationsveranstaltung am 06. März 2023 wurde von vielen Eigentümer\*innen der Wunsch nach einer weiteren Veranstaltung zum Austausch über die Entwicklung der östlichen Innenstadt und zum Zweck der Vernetzung untereinander geäußert. Aufgrund dessen wurde am 09. August 2023 von 19 bis 21 Uhr ein Eigentümer\*innen-Forum in der Hauptfiliale der Sparkasse Aachen am Elisenbrunnen angeboten. Alle Eigentümer\*innen wurden per Post angeschrieben und um Anmeldung für den Abend gebeten. Die Veranstaltung sollte den Austausch und Netzwerkaufbau unterstützen und der Stadtverwaltung die Möglichkeit geben, projektübergreifend gemeinsam aufzutreten, sich als Ansprechpartner\*innen anzubieten sowie die Belange der Eigentümer\*innen aufzunehmen.

Nach zwei Impulsvorträgen zu den Grundzügen der VU, Best-Practice-Beispielen und einem Ausblick auf den zukünftigen Prozess, sollten sich die Teilnehmer\*innen zum näheren Kennenlernen in kleinere Gruppen begeben. Basierend auf den Standorten ihrer Immobilien durften sich die Eigentümer\*innen einem der drei gekennzeichneten Teilräume A-C zuordnen. An den Stationen der Teilräume wurden die Teilnehmer\*innen eingeladen, gemeinsam mit ihren Nachbar\*innen Handlungsbedarfe und insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten für ihre spezifischen Lagen bzw. Baublöcke zu identifizieren und zu diskutieren.

Um die Diskussion anzuregen, wurden häufig benannte Handlungsbedarfe aus der digitalen Informationsveranstaltung sowie der Eigentümer\*innenbefragung als O-Töne an Stellwänden/Infoplakaten aufgezeigt und mit weitergehenden Fragen verknüpft. Die Eigentümer\*innen wurden gebeten, Ihre Erkenntnisse/Hinweise auf Postkarten an den Stellwänden festzuhalten. Die städtischen (Citymanagement, Taskforce/Fokusjahr Adalbertstraße, Koordinationsstellen Bushof und Kaiserplatz und AltbauPlus) und von der Stadt beauftragten Fachpersonen standen in ihren jeweiligen Rollen im Gebiet der östlichen Innenstadt währenddessen als Gesprächspartner\*innen zur Verfügung.

Neben vielen Personen aus den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung nahmen ca. 80 Eigentümer\*innen an der Veranstaltung teil.



Abbildung 6: Impressionen vom Eigentümer\*innen-Forum

### Informationsgespräch Eigentümer\*innen

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*

## 3.3.2 Breite Öffentlichkeit

### Umfrage Instagram Story

Die digitalen Medien ermöglichen eine große Reichweite. Um im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung niederschwellig mit Aachener\*innen in Kontakt zu treten und sie nach ihren Ansichten sowie Eindrücken zu fragen, wurde mit Hilfe einer Instagram-Story eine niedrighschwellige Umfrage durchgeführt. Mit rund 50.000 Follower\*innen bot der Account der Stadt Aachen eine gute Grundlage.

Am 14. Juni 2023 wurde eine Umfrage mit 15 Fragen rund um die östliche Innenstadt online gestellt. Die „Stories“ führten die Interessierten wie auf einem Spaziergang durch die östliche Innenstadt und machten an verschiedenen Stationen „halt“, um Fragen zu den Standorten zu beantworten. Die ausgewählten Standorte waren der Büchel, der Bushof und Umgebung, die Promenadenstraßen, der Willy-Brandt-Platz, das Aquis Plaza, die Adalbertstraße, die Blondelstraße, der Dahmengraben und die Wirichsbongardstraße.

Die Beteiligung und das Feedback sind insgesamt positiv zu bewerten, was sich u.a. in den guten, vielfältigen Beiträgen widerspiegelt. Ca. 700 Interessierte übermittelten ihre Antworten, wobei die Rückmeldungen pro Frage stark variierten. Auswahlfragen mit vorgegebenen Antworten wurden häufiger beantwortet als offene Fragen mit schriftlichen Antworten. Als Essenz lässt sich festhalten, dass sich die Teilnehmenden wünschen, dass die östliche Innenstadt grüner und dadurch attraktiver und freundlicher wird.

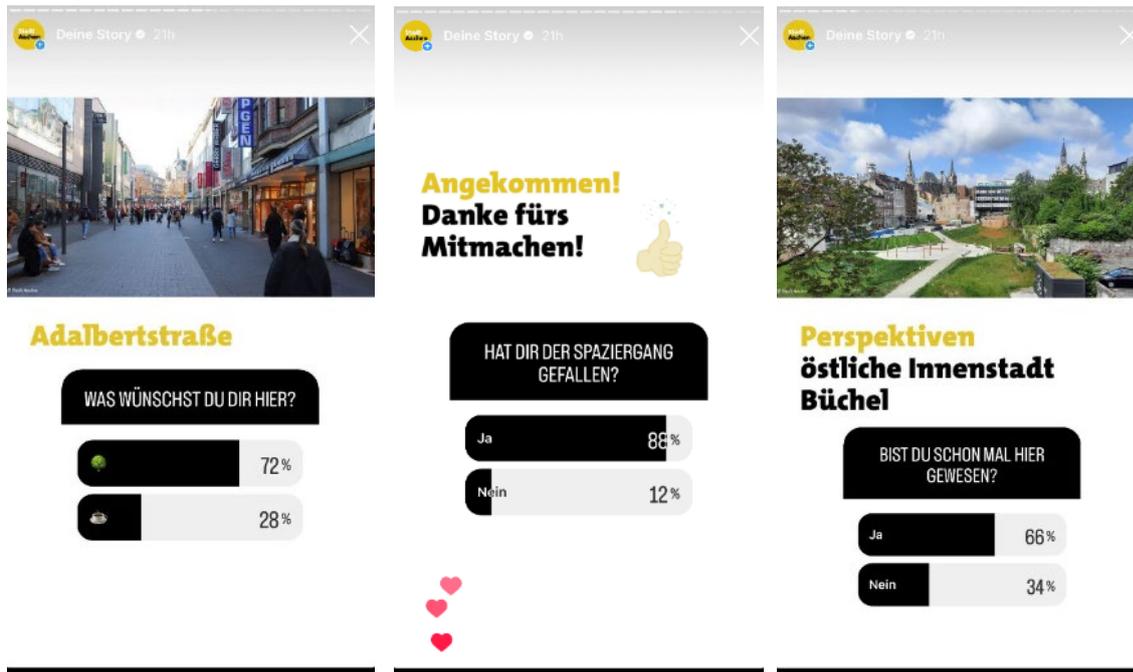


Abbildung 7: Beispiele Auswertung Instagram-Umfrage

### Miro-Board

Damit auch im Rahmen des VU-Prozesses Bürger\*innen die Möglichkeit gegeben wird, Wünsche, Ideen und Probleme in der östlichen Innenstadt zu benennen, wurde vom 30. Juni bis 30. Juli 2023 ein Link zu einem Miro-Board auf die Projektwebsite integriert und freigeschaltet. Durch das Online-Tool „Miro-Board“ wurde eine interaktive Öffentlichkeitsbeteiligung über einen längeren Zeitraum ermöglicht.

Auf dem Miro-Board bestand die Möglichkeit, an insgesamt drei „Stationen“ die persönliche Wahrnehmung und Einschätzung zu bestimmten Teilbereichen im Untersuchungsgebiet über die freigeschaltete Kommentarfunktion zu hinterlassen. Nach Schließung des Miro-Boards konnten ca. 70 Kommentare mit Anregungen und Handlungsbedarfen ermittelt werden.

### Vertiefungsräume in der Östlichen Innenstadt

Nutzen Sie die Karte und die Steckbriefe für Ihre Anmerkungen



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Miro-Board

## 1-Tag/2-Orte

Das Format 1-Tag/2-Orte hatte das Ziel, die breite Öffentlichkeit im Untersuchungsraum einzubeziehen. Dadurch wurde neben den digitalen Bausteinen wie Instagram und dem Miro-Board eine Vor-Ort-Beteiligung im Untersuchungsgebiet ermöglicht.

Dafür wurde am 07. Juni 2023 von 10-18 Uhr an zwei zentralen Orten (Willy-Brandt-Platz und Adalbertstraße/Kugelbrunnen) ein Beteiligungstand aufgebaut, wo Besucher\*innen der östlichen Innenstadt über den Untersuchungsprozess informiert und zu ihrer Sicht auf bestehenden Handlungserfordernisse befragt wurden.

Ein Gegenstand der Beteiligungsaktion war die Ermittlung von Geh- und Fahrwegen durch die östliche Innenstadt. Hierdurch sollten wiederkehrende Wegebeziehungen und deren Bedeutung in Art identifiziert und dabei vorhandene Defizite ermittelt werden. Darüber hinaus wurden Passant\*innen mithilfe von niedrigschwelligen Informationen auf Plakaten sowie einer Karte des Untersuchgebietes aktiv angesprochen. Das Format wurde zusätzlich über eine Presseinformation und der Website der Stadt Aachen beworben.

Innerhalb der acht Stunden konnten über 130 Handlungsbedarfe und Anregungen von rd. 80 Bürger\*innen aufgenommen werden.



Abbildung 9: Stand 1-Tag/2-Orte

## Innenstadtmorgen Festival

Im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung des Innenstadtmorgen Festivals wurde am 19. August 2023 eine weitere Bürger\*innenbeteiligung am Willy-Brandt-Platz durchgeführt. In Form eines Beteiligungsstandes wurden die Passant\*innen über den Prozess der VU informiert und zu ihrer Sichtweise auf Handlungserfordernissen und ihren Wegeketten durch die östliche Innenstadt befragt. Über ein Plakat und Postkarten zum digitalen Informationsangebot konnten zudem niedrigschwellig Informationen vermittelt werden.



Abbildung 10: Beteiligung Innenstadt Morgen Festival (Quelle: Andreas Steindl)

### Projektmesse

*Der Textbaustein wird am Ende des Prozesses fertiggestellt.*



## 4 Analyse

### 4.1 Sanierungsverdachtsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Aachen (Abbildung 13) und umfasst 44,7 ha. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich zwischen:

- Kaiserbad
- Altstadtquartier Büchel
- City-Kirche/Conti-Parkhaus
- Seilgraben/Alexanderstraße/Bushof
- Hansemannplatz/Heinrichsallee
- Aquis Plaza
- Adalbertstraße
- Galeria Kaufhof und Parkhaus mit Wirichsbongardstraße
- Kaiserplatz

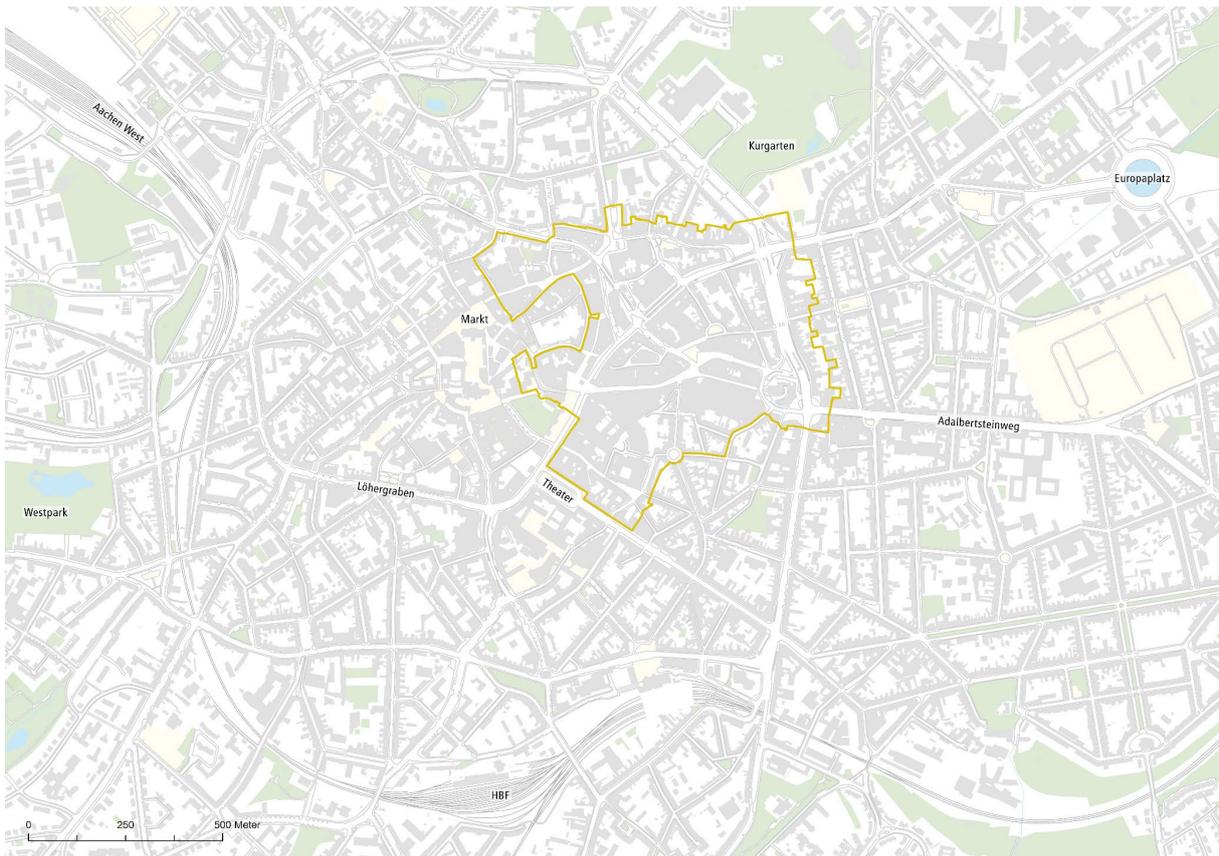


Abbildung 13: Einordnung Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet

Für die VU wurde ein erweiterter Betrachtungsbereich definiert (Abbildung 14), der zusätzlich das nördliche Suermondviertel (entlang der Wilhelm- und Theaterstraße), den Bereich um den Elisengarten, das Altstadtquartier Büchel, die Kleinköln-sowie die Großkölnstraße und den Bereich um den Sandkaulbach/die Sandkaulstraße umfasst.

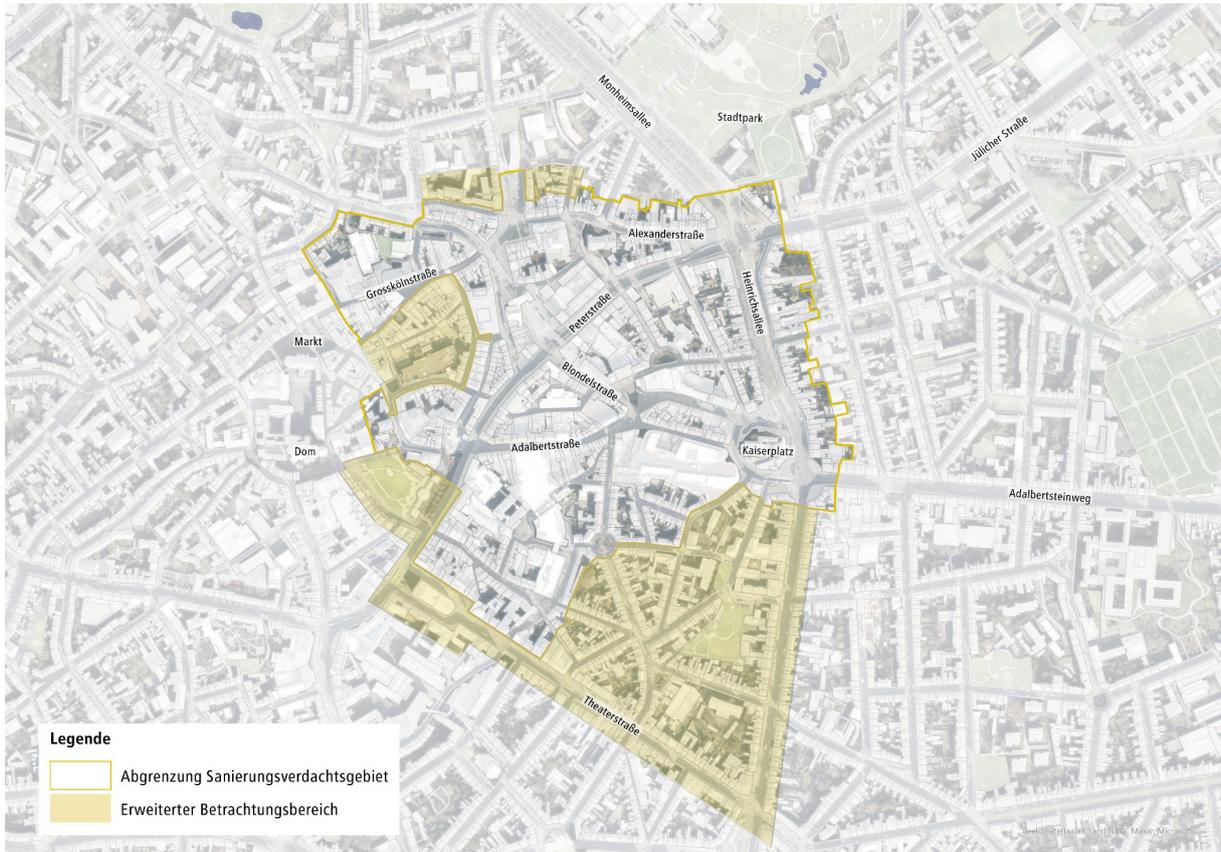


Abbildung 14: Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet und erweiterter Betrachtungsbereich

## 4.2 Planungsrechtliche Situation

### 4.2.1 Allgemeines Städtebaurecht

#### Flächennutzungsplan Aachen\*2030 (I. Änderung (Stand 30.09.2022))

Im Flächennutzungsplan Aachen\*2030 mit I. Änderung ist das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die einzige Ausnahme ist die ausgewiesene Grünfläche auf der Heinrichsallee. Außerdem sind Teile des Gebietes dem Denkmalbereich Innenstadt zugehörig (Kapitel 4.9.7). Für das Untersuchungsgebiet von Relevanz sind außerdem die im Nordosten angrenzenden, größeren Grünflächen (Stadtpark), die auch als Sonderflächen und Parkanlagen gekennzeichnet sind, sowie drei Schulen (KGS Bееckstraße, Paul-Julius-Reuter-Berufskolleg, Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung) südlich angrenzend an das nördliche Suermondtviertel. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiet sind zudem zwei zu kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet (VHS, Stadtbibliothek).

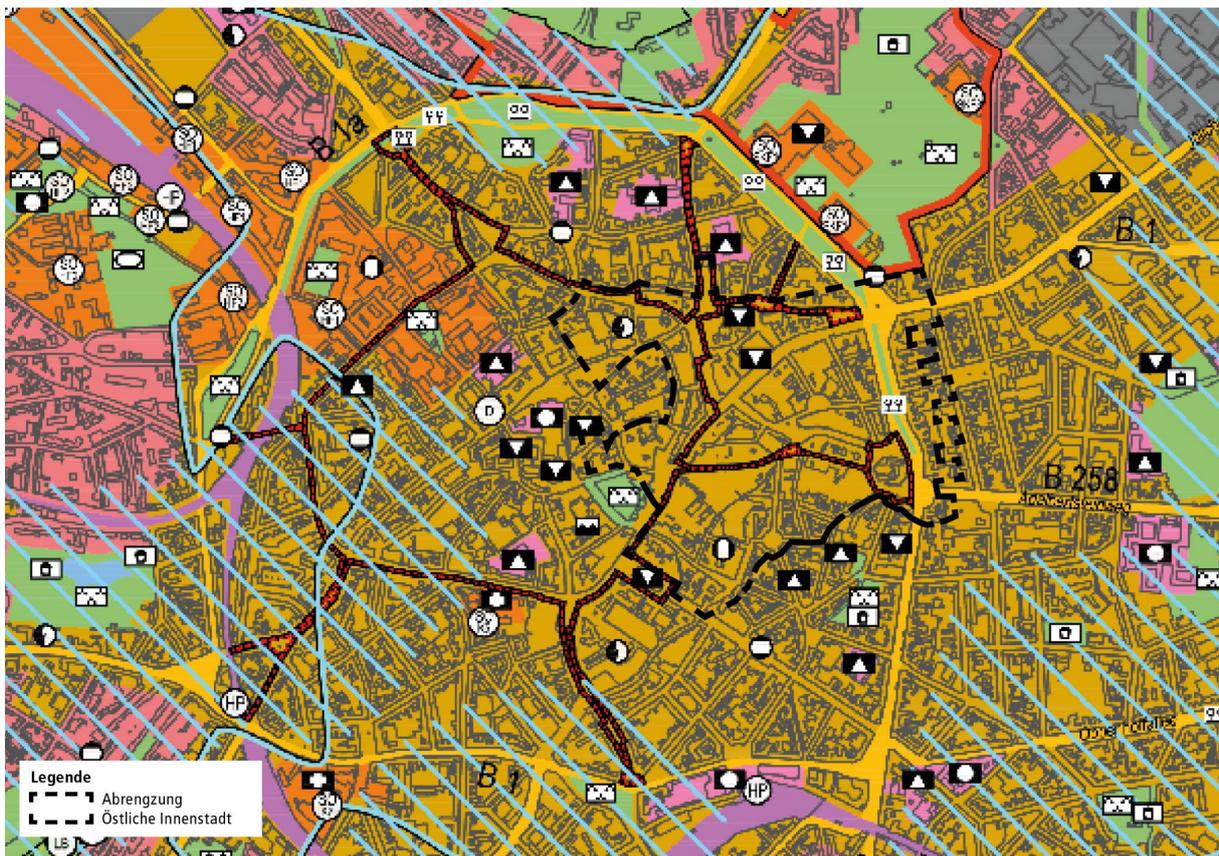


Abbildung 15: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (Stand 30.09.2022)

#### Bebauungspläne

Die östliche Innenstadt ist zum großen Teil durch Bebauungspläne überplant (Abbildung 16). Der überwiegende Teil ist als Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und teilweise als Urbanes Gebiet (MU) (1003 von 2022, 995 südlicher Teil von 2021) festgesetzt. Die Mischgebiete befinden sich vor allem entlang der Heinrichsallee (825 von 2001), sowie im Bereich der Harscampstraße (774 östlich von 1992). Die Kerngebiete befinden sich an der Adalbertstraße (774 westlich von 1992), Stiftstraße (555 von 1968), sowie im Bereich der Peterstraße (569 von 1970, VEP 15 von 2002, 995 nördlich von 2021). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 891: Kaiserplatz-



Der Bereich rund um das ehemalige Parkhaus Büchel sollte bis in die zweite Hälfte des letzten Jahrzehnts durch private Investor\*innen städtebaulich entwickelt werden. Nach dem Ausstieg der Hauptinvestor\*innen 2019 hat die Stadt Aachen die Schließung und den Abriss des Parkhauses beschlossen und durch die städtische Entwicklungsgesellschaft SEGA die Flächen angekauft. Unter Mitwirkung der Stadtgesellschaft hat die Stadt Aachen in einem Werkstattverfahren Leitgedanken zur Zukunft des Areals entwickelt (Stadt Aachen 2022). Durchgesetzt hat sich die städtebauliche Idee der „offenen Wiese“ (Abbildung 18). Zielsetzung ist die Entwicklung einer urbanen Freifläche mit angrenzender Bebauung und Passage zur Mefferdatisstraße, je nach Grundstücksverfügbarkeit bis zur Antoniusstraße im Norden. Bis zum endgültigen Ausbau ist das Grundstück des ehemaligen Parkhauses landschaftlich gestaltet, für die öffentliche Nutzung freigegeben und wird unter dem Titel „Zwischenzeit“ für ein vielfältiges Programm genutzt.

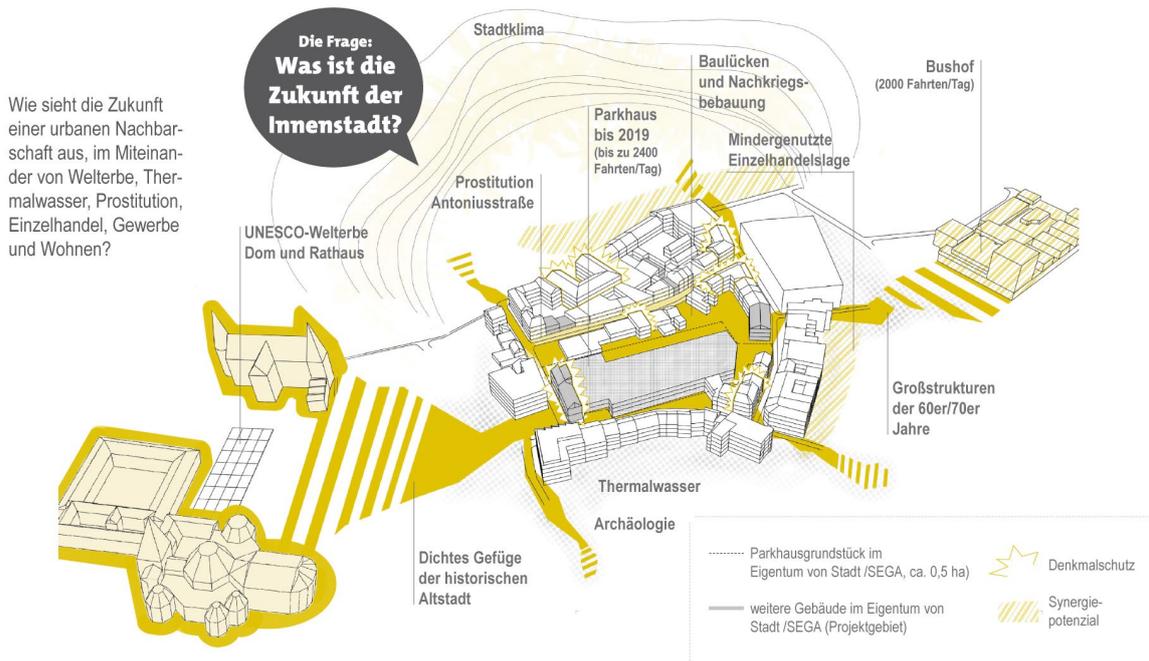


Abbildung 17: Herausforderungen Entwicklung Büchel (Stadt Aachen 2020)



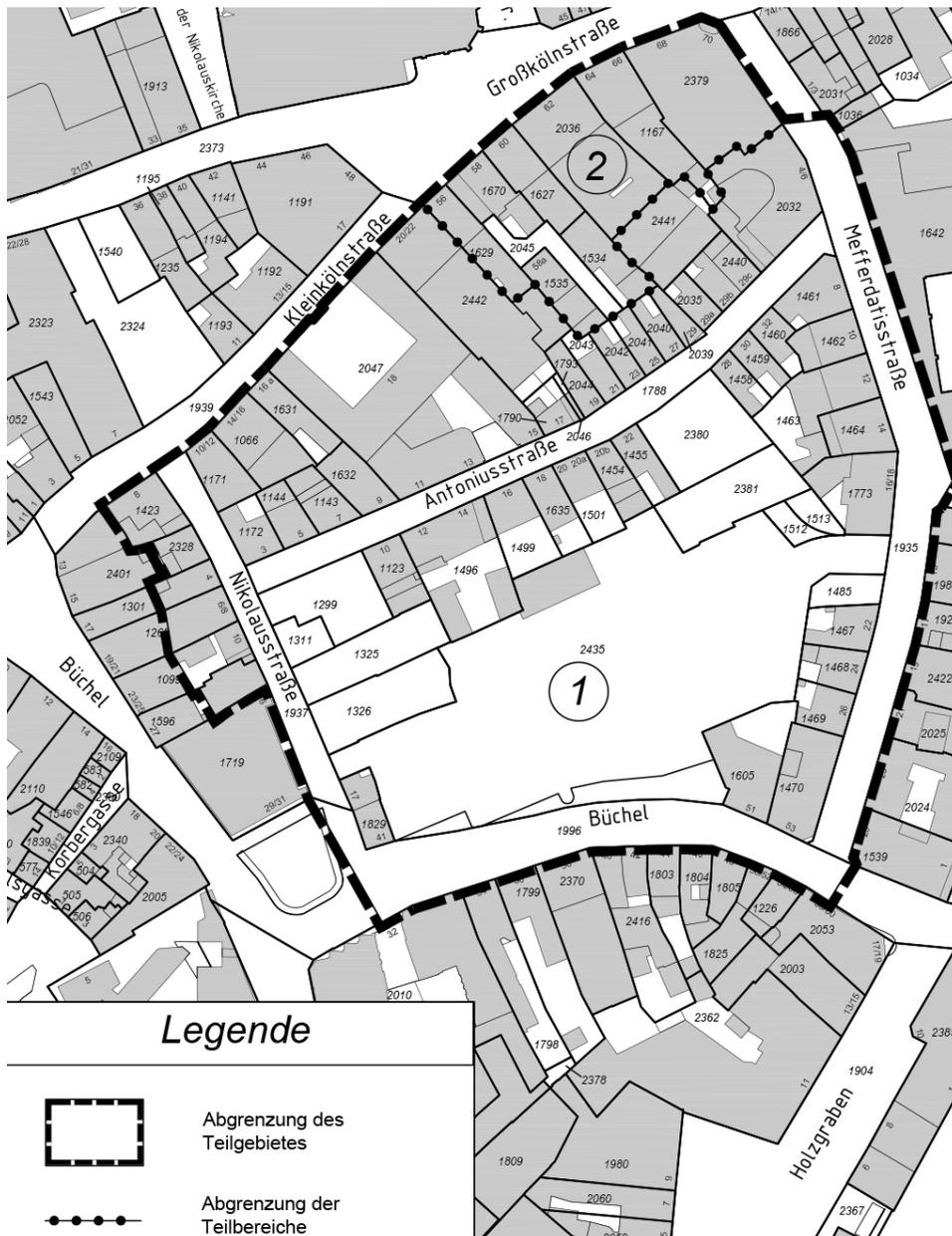
Abbildung 18: 1. Platz Freiraumwettbewerb 2023 (GM013 Landschaftsarchitektur)

Bereits 2014 wurden VU für ein Sanierungsgebiet im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße beschlossen, aufgrund des Engagements der Investor\*innen ruhten die Bemühungen infolgedessen. Im Rahmen der Projektentwicklung durch die Stadt wurde der Einleitungsbeschluss zu den VU gemäß § 141 BauGB 2019 erneut gefasst. Die Sanierungsziele stärken die Verbesserung der Lage mit Blick auf die mangelnde stadträumliche Qualität rund um das ehemalige Parkhaus, die Prostitution in der Antoniusstraße und die Leerstände in den Gewerbeeinheiten. Der Fokus der VU liegt auf einer Behebung der städtebaulichen Missstände.

Am 08. Juni 2022 hat der Rat der Stadt Aachen für dieses Teilgebiet weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente, in Form der 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel", beschlossen. Im Bereich dieser Satzung gelten nun die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB und für einen Teilbereich die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach §§ 152 bis 156a BauGB (Abschlussbericht VU Büchel 2022).



Abbildung 19: Freifläche der „Zwischenzeit“ anstelle des ehemaligen Parkhauses am Büchel)



### Legende

-  Abgrenzung des Teilgebietes
-  Abgrenzung der Teilbereiche

Abbildung 20: Abgrenzung der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel als Teilgebiet der Sanierungssatzung Innenstadt (Quelle: Stadt Aachen 2022)

### Vorkaufsrechtsatzung

Im Untersuchungsgebiet gilt für das Gebiet Großkölstraße/Minoritenstraße ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. Darüber hinaus besteht im Bereich zwischen der Groß- und Kleinkölstraße, der Mefferdatisstraße und dem Büchel ein Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

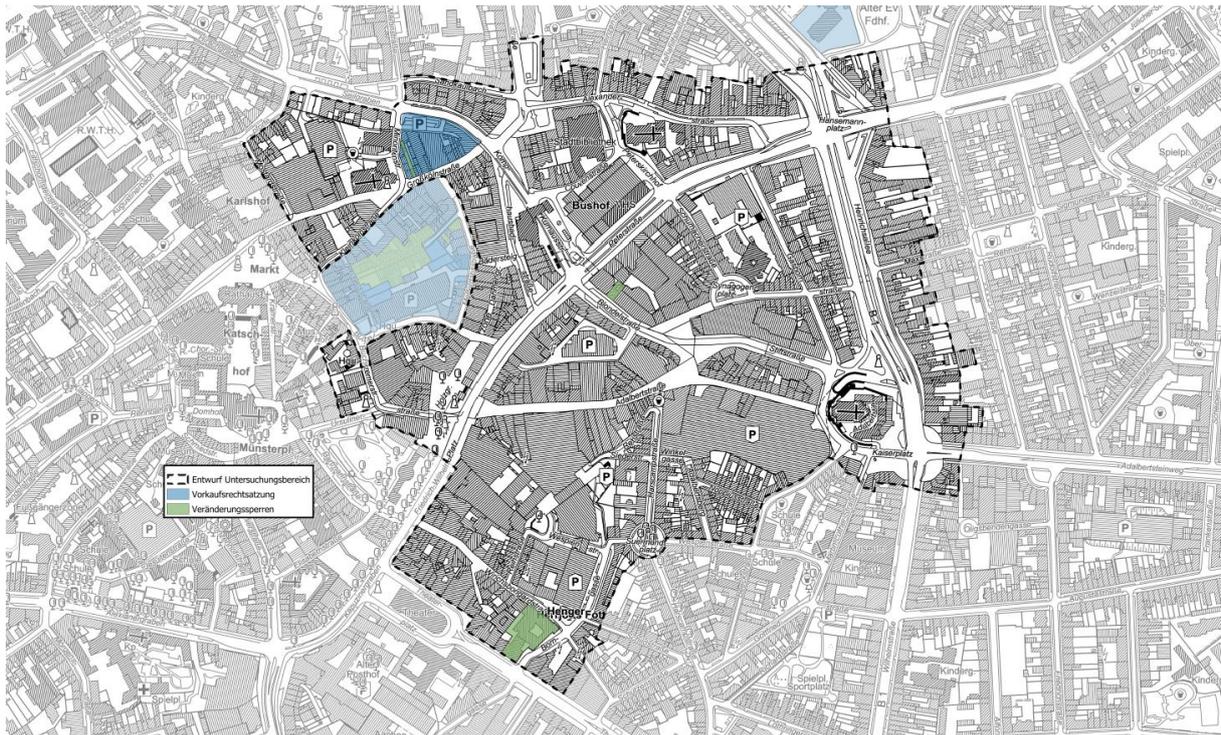


Abbildung 21: Vorkaufsrechtssatzungen und Veränderungssperren (Quelle: Einleitungsbeschluss VU Östliche Innenstadt)

### Erhaltungssatzung

Im Bereich des Kaiserplatzes gilt aktuell eine Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

## 4.2.3 Sonstige Planungen

### Konzept zur Steuerung von Spielhallen

In dem Konzept aus dem Jahr 2016 wird folgende Regelung getroffen: Aus der übergeordneten Nutzungsgruppe der Vergnügungsstätten sind Spielhallen in den B-Plan Nutzungsgebieten WB, MI und MK unzulässig. Spielhallen sollen nur in der Aachener Innenstadt und zwar in den Teilbereichen der Peterstraße, zwischen dem Hansmannplatz und der Kurhaus-/Blondelstraße, zugelassen werden (Abbildung 22). Inwieweit die vorhandenen Vergnügungsstätten und Spielhallen Bestandsschutz genießen bzw. planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird in einzelnen B-Plänen geprüft.

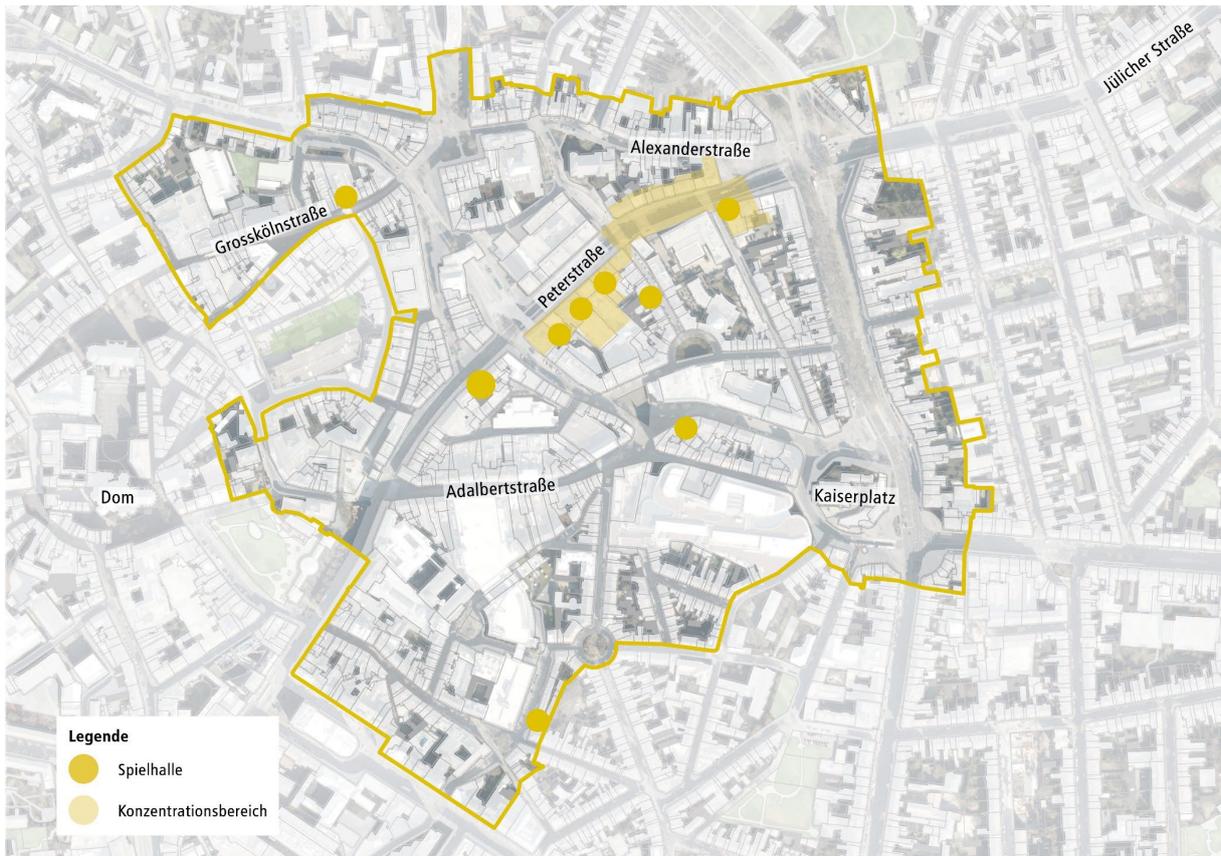


Abbildung 22: Konzentrationsbereich und Verortung Spielhallen

Dieses Konzept soll in den nächsten Jahren – parallel zu einer gemeindeweiten Konzeption für die Gewerbeflächen und den Einzelhandel – neu gefasst werden.

Nicht Teil des Planungsrechts, aber relevant für den Zeitplan möglicher Veränderungen ist die Umsetzung des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrag. Hier wurden 2022 die Genehmigungen der bestehenden Spielhallen um 7 Jahre verlängert.

## 4.3 Übergeordnete Planungen und Prozesse

### 4.3.1 Innenstadtkonzept 2022

Das Innenstadtkonzept wurde als Handlungskonzept für die Innenstadtentwicklung erstellt und am 30. August 2012 vom Planungsausschuss der Stadt Aachen beschlossen. Die räumlichen Schwerpunktbereiche im Innenstadtkonzept 2015 waren neben anderen bereits damals der Bereich Bushof sowie der Büchel. Die inhaltlichen Leitlinien basieren auf den drei Säulen: „Vernetzen, Entwickeln und Qualifizieren“. Unter dem Aspekt „Vernetzen“ soll die räumliche Verknüpfung der Innenstadt mit dem Umfeld, insbesondere mit dem Kurgarten, Burtscheid und den größeren Parkanlagen, verbessert werden. Das Ziel ist, die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer\*innen zu verbessern. Zudem soll die Nutzungsmischung gestärkt und der Handel gefördert werden. Die Säule „Entwickeln“ thematisiert die bauliche Weiterentwicklung der Innenstadt mit dem Schwerpunkt auf der östlichen Innenstadt. Besonderes Augenmerk erhalten die räumlichen Schwerpunktbereiche mit ihrer großmaßstäblichen Nachkriegsbebauung. Der Teilaspekt „Qualifizieren“ fokussiert sich auf den öffentlichen Raum. Straßen, Plätze und Parks sind hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten, um die Bedürfnisse von Kund\*innen, Tourist\*innen und Bewohner\*innen gleichermaßen zu erfüllen. Das Wasser der Bäche und Thermalquellen soll als identitätsstiftendes Stadtelement sichtbar gemacht werden.

Die Maßnahmen des Innenstadtkonzeptes innerhalb des Untersuchungsgebiets betreffen gemäß den Schwerpunkträumen das Areal Bushof, greifen aber auch andere öffentliche Räume sowie abstrakte Verbesserungspotentiale auf. Zum Teilbereich Bushof und Umfeld waren ein städtebaulicher Wettbewerb sowie eine verkehrliche Machbarkeitsstudie angedacht. Ziel war die bauliche Umgestaltung der Bushofgebäude, die Stärkung der vorhandenen kulturellen Nutzungen und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bis ins Peterskirchviertel. Die Funktion als zentraler und leistungsstarker ÖPNV-Knotenpunkt sollte weiter bestehen bleiben.

Außerdem sollten die umgebenden Bereiche entlang der Theaterstraße inkl. -platz, der Heinrichsallee, des Friedrich-Wilhelm-Platzes und der Reihstraße hinsichtlich der Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Zudem sollte der Komfort und die Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden (Innenstadtkonzept 2022).

Mit der Umgestaltung des Theaterplatzes, des Kapuzinergrabens und der Theaterstraße bis zur Borngasse wird ein Kernprojekt des Innenstadtkonzeptes und wichtiger Baustein im Zukunftsprozess Innenstadtmorgen in den kommenden Jahren bis ca. 2027 umgesetzt. Die Umgestaltung bietet eine hervorragende Chance, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen zu finden, denen sich die Innenstadt stellen muss: attraktive und lebendige öffentliche Räume entwickeln, die Folgen des Klimawandels bewältigen, die Kultur als Motor der Innenstadtentwicklung stärken, Raum für den Zusammenhalt der Gesellschaft anbieten. Als zentrale Maßnahme für die Innenstadtmobilität leistet die Umgestaltung einen aktiven Beitrag zur Gestaltung der Verkehrswende, etwa mit der Unterbindung des KFZ-Durchgangsverkehrs, einem fahrradfreundlichen Grabenring und der Stärkung des Fußverkehrs. Darüber hinaus kann Vorsorge für eine zukünftige Regio-Tram betrieben werden.



Abbildung 23: Visualisierung Umgestaltung Theaterplatz (Quelle: Club L94/OBERMEYER Infrastruktur)



Abbildung 24: Abgrenzung und Maßnahmen Innenstadtkonzept 2022 (HJP Stadtplaner und Architekten Aachen)

## 4.3.2 Masterplan 2030

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Masterplan 2030 im Jahr 2012 als Grundlage der gesamtstädtischen Entwicklung erstellt und am 19. Dezember 2012 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Die Perspektiven und Leitlinien aus dem Masterplan stellen als informelles Planwerk eine Orientierungshilfe dar. Für den Innenstadtbereich sollen die Qualitäten der Altstadt sichtbar gemacht und der Verkehr umwelt- und stadtverträglich organisiert werden.

Bezüglich des Untersuchungsgebietes der VU sind der historische Stadtgrundriss und die kleinteilige Morphologie der Gebäude rahmenbildend für die zukünftige Entwicklung. Es soll eine Balance zwischen historischer Altstadt und modernem, gestalterisch anspruchsvollem Bauen erreicht und die östliche Innenstadt mit innerstädtischem Wohnen, Einzelhandel/Dienstleistungen sowie kulturellen Einrichtungen gefüllt werden. Die Straßenräume und Plätze sollen als verbindendes Element eine hohe Aufenthaltsqualität und Klimakomfort bieten, möglichst immer mit einer fußläufigen Verknüpfung zu einer städtischen Grünfläche. Schlüsselmaßnahmen sind hier die Schaffung grüner Oasen und die Verknüpfung dieser mit der Peterstraße und dem Kurpark, die städtebauliche Neuordnung von Arealen wie Bushof, Büchel und das Umfeld des Alten Kurhauses sowie die Sichtbarmachung der Quellen und des historischen Verlaufes des Grabenrings.

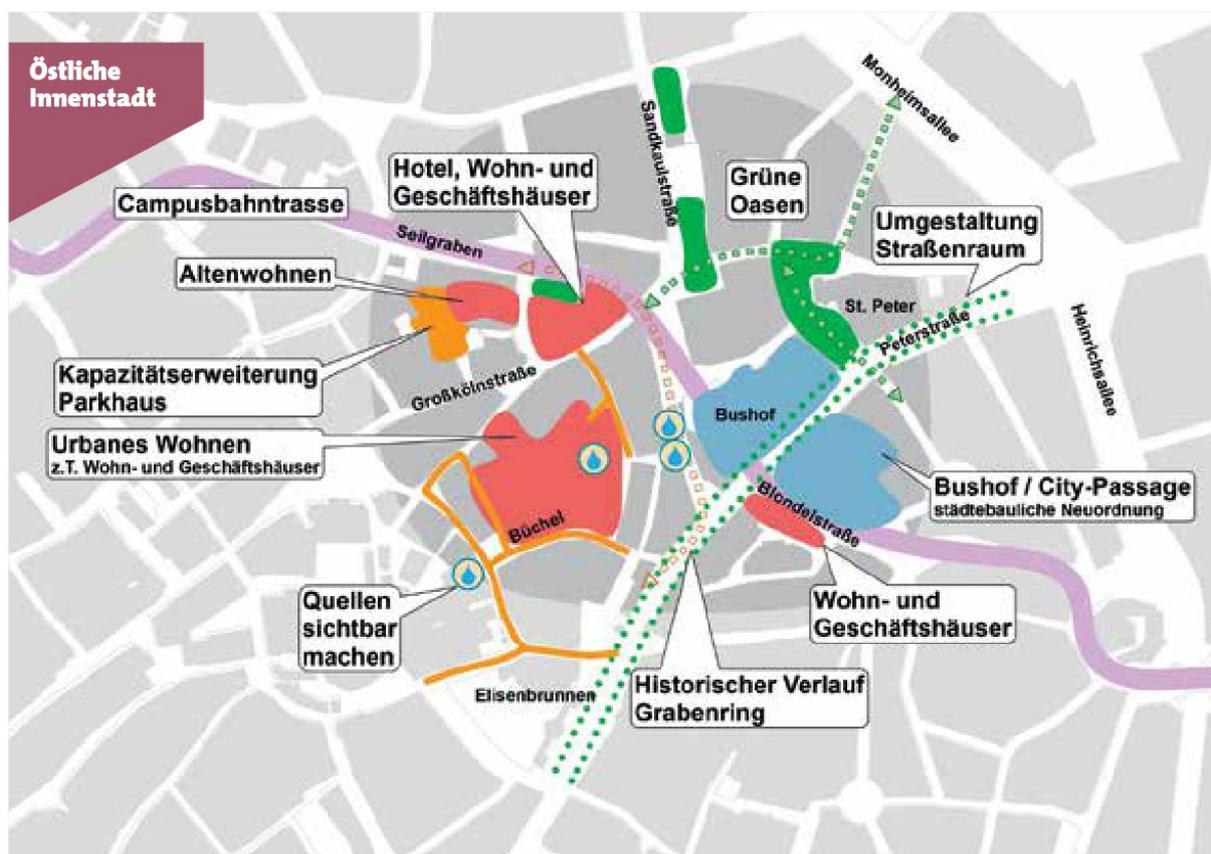


Abbildung 25: Östliche Innenstadt: Neue Impulse (Stadt Aachen 2012)

## 4.3.3 Innenstadtmorgen

Als ein Beitrag zur Stärkung der Innenstadt hat die Stadt Aachen die „Taskforce Innenstadtmorgen“ ins Leben gerufen. Die fachübergreifende Taskforce ist an das Dezernat I der Oberbürgermeister\*in angebunden und wird

durch das Citymanagement koordiniert. Die Taskforce Innenstadtmorgen konzentrierte sich zunächst auf die Großkölnstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen östlicher Innenstadt und der Altstadt. Durch experimentelle und temporäre Maßnahmen sollen neue Möglichkeiten für eine Aufwertung entwickelt und umgesetzt werden – z. B. mehr Grünelemente, Spielmöglichkeiten, Belebung von Leerständen, kulturelle Veranstaltungen. Die Maßnahmen sollen gemeinsam mit den vor Ort ansässigen Händler\*innen, Eigentümer\*innen und Anwohnenden umgesetzt werden.

Der Innenstadtmorgen-Prozess läuft zeitlich parallel zur Erstellung der VU östliche Innenstadt. In zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen wird gemeinsam mit der Stadtgesellschaft über die Zielsetzung und das Leitbild für die Innenstadt diskutiert, um möglichst viele Akteur\*innen für den Prozess zu gewinnen.

Die Ergebnisse des Prozesses für eine zukünftige Entwicklung wurden in der „Aachener Innenstadt Charta“ festgehalten, die unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde. Die Charta soll Orientierung und Perspektiven bieten und die wesentlichen Leitideen und Kernbotschaften für die Aachener Innenstadt formulieren:

#### 1. Wir fördern lokale Identität und ein Wir-Gefühl

Die Aachener Innenstadt ist für alle da, sodass alle Aachener\*innen an der Entwicklung teilhaben und daran mitwirken können. Unter bewusster Einbeziehung lokaler Akteure sollen die Geschichte und die Innovationsfähigkeit der Stadt die lokale Identifikation der Innenstadt und der Zusammenhalt ihrer Bewohnerschaft gefördert werden.

#### 2. Wir schaffen bezahlbaren Wohn-, Lebens- und Arbeitsorte.

Auch durch eine sinnvolle Verteilung des Wohnraumangebots für die Ansprüche diverser Nutzungsgruppen sowie die generationen- und familiengerechte Ausrichtung der öffentlichen Räume soll die Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsort Innenstadt gestärkt werden. Zudem steigt die Bedeutung von bezahlbaren Gewerbebeeinheiten für Kleingewerbe, ein diversifiziertes Angebot und nicht kommerziellen Angeboten für die Bevölkerung.

#### 3. Wir stärken soziales Miteinander an Ort und Stelle

Für die gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen soll die Innenstadt barrierefrei und einladend mit hohem Sicherheitsgefühl werden, sodass sich auch Menschen aus marginalisierten Gruppen und Hilfsbedürftige wohl fühlen können und niederschwellige Anlaufstellen angeboten bekommen.

#### 4. Wir sind alle gut erreichbar

Die Vielfalt der Innenstadt wird durch eine verbesserte Erreichbarkeit und die Vernetzung von Nutzungen und lebendigen Orten erhöht.

#### 5. Wir ermöglichen neue Nutzungen und kreative Ideen

Dafür sollen der Gebäudebestand und der Verkehrsraum besser und effizienter genutzt sowie Neubauprojekte gemischter geplant werden. Neben einer Vielfalt an Nutzungen bildet das Wohnen einen integralen Bestandteil der Innenstadt und Sport- und Freizeitangebote verschieben den Lebensmittelpunkt für Familien und Jugendliche näher in Richtung Innenstadt.

#### 6. Wir stärken lokalen Einzelhandel und Eigeninitiative

Das hohe Engagement der Einzelhändler\*innen wird unterstützt, um den Wandel des Konsums mit einem Erlebnisfaktor sowie einem vielfältigen Angebot positiv zu nutzen.

#### 7. Wir gewinnen Jugend, Bildung, Wissenschaft und Kreativität als Impulsgeber\*innen

Das vorhandene Potential der Bildungs- und Wissenschaftslandschaft in Aachen wird noch präsenter in der Innenstadt und so Vielfalt und Innovationskraft mitbringen.

#### 8. Wir etablieren eine Kultur des Möglichmachens

Lösungen für die Innenstadt sollen durch lokale Akteure erleichtert, ausprobiert und umgesetzt werden, indem kommunale Stellen transparent und effizient agieren und eine offene Kommunikation, eine kreative Ermöglichungskultur sowie ein Netzwerk der Stadtgesellschaft gestalten.

#### 9. Wir gestalten grüner, klimagerechter und gesünder

Für ein besseres Mikroklima und die Widerstandsfähigkeit bei extremen Wetterlagen wird der Anteil an Grünflächen zwischen und auf den Gebäuden erhöht und mit dem Wandel in der Mobilität die Luftqualität verbessert sowie die Lärmbelastung reduziert.

#### 10. Wir schaffen neue Aufenthaltsqualitäten

Durch die Neuausrichtung von öffentlichen Räumen in der Innenstadt können sie menschengerechter genutzt werden und einen Mehrwert für zahlreiche Akteure der Innenstadt generieren. Räume für Aufenthalt, Erholung und Aktivität schaffen Synergien mit kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzungen und schaffen mehr Qualität für alle Altersgruppen sowie Menschen mit besonderen Ansprüchen an den öffentlichen Raum.

### **4.3.4 Post-Corona Stadt**

Als eine von 13 Städten deutschlandweit wurde Aachen für das mit Bundesmitteln finanzierte Projekt „Post-Corona Stadt“ ausgewählt. Das Projekt wurde federführend von der RWTH Aachen durchgeführt und die Stadt Aachen als Projektpartnerin eingebunden. Gedanke hinter dem universitären Forschungsprojekt war, dass die Corona-Krise für die Entwicklung der Innenstädte wie ein Brennglas wirkt. Schon vor der Pandemie wurde der Wandel des Einzelhandels auch in Aachen intensiv diskutiert. Wie verändert die Fokussierung auf Online-Shopping das Verhalten und die Bedürfnisse von Bürger- und Besucher\*innen? Wie verändert es Einkaufsstraßen und Fußgängerzonen? Mit welchen Charakterzügen punktet eine attraktive City heute und in Zukunft? Welche Probleme müssen dringend angepackt werden? Und welche Herausforderungen entstehen, wenn sich gleichermaßen die Arbeitswelt etwa durch zunehmendes Arbeiten im Homeoffice und ein neues Freizeitverhalten der Menschen verändern? Für die Stadt Aachen ist zu erwarten, dass sich der bestehende Leerstand in der Innenstadt weiter ausweiten wird. Zugleich ist die Innenstadt für die Vitalität, Identität und internationale Ausstrahlung Aachens von herausragender Bedeutung.

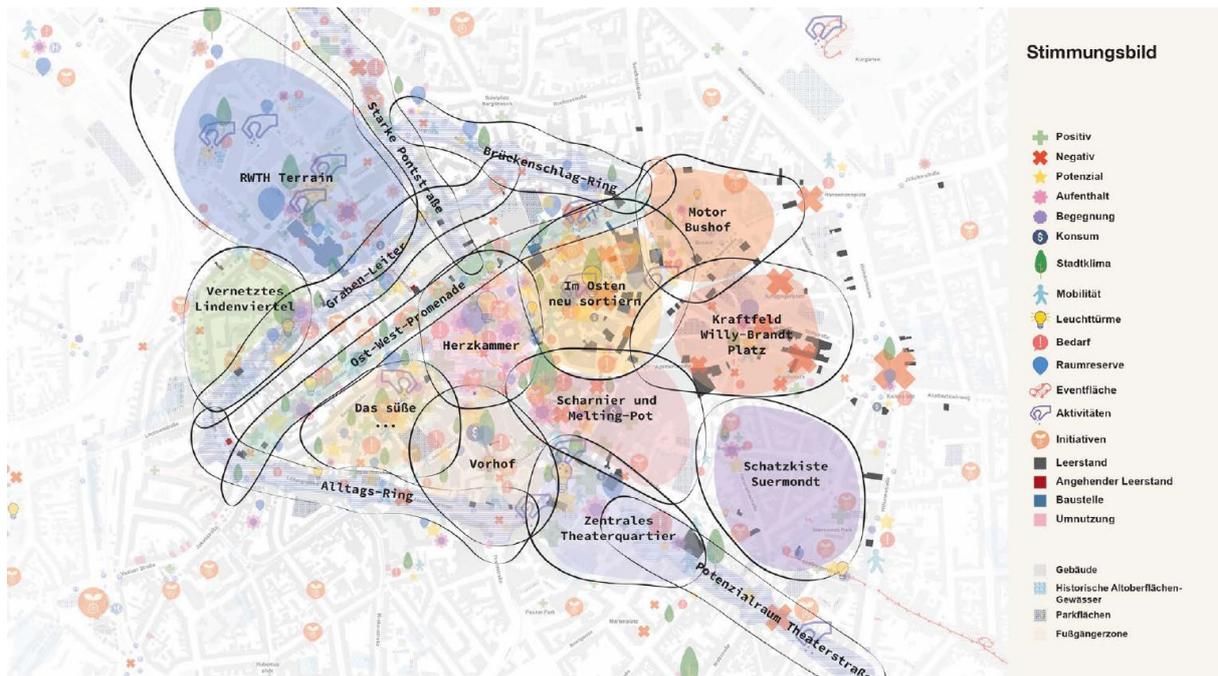


Abbildung 26: Synthese Ergebnisse Post-Corona Stadt (Quelle: RWTH Aachen) *Quelle am Ende anpassen*

Unter dem Motto Mix | Merge | Share wurden für die Aachener Innenstadt neue Nutzungen und Mischungen durch stadtmachenden Akteur\*innen entwickelt. Anstatt eines Nebeneinanders soll ihr Miteinander forciert werden. Als Herzstück des Projekts wird eine ACademie für kollaborative Stadtentwicklung gegründet. Das Ziel ist, für die Aachener Innenstadt neue Nutzungskonzepte für die Zeit während und nach der Pandemie zu entwickeln. Das Motto Mix | Merge | Share bedeutet, neue Zusammenhänge alltagstauglicher Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Nachbarschaft, Kultur in einzelnen Liegenschaften und in ihrem Zusammenspiel zu konzipieren und zu testen. Die Innenstadt entwickelt sich zu einer Plattform, in der sich unterschiedliche Lebens- und Geschäftsmodelle entfalten und in die Stadt wirken. Das Projekt ist ein Angebot an die Stadtgesellschaft, in der Krise neue Chancen zu ergreifen.

Die ACademie entwickelt innovative, übertragbare Methoden einer kollaborativen und dynamischen Gestaltung der Zukunft der Innenstadt.

### MIX MERGE SHARE: Innenstadt gemeinsam entwickeln

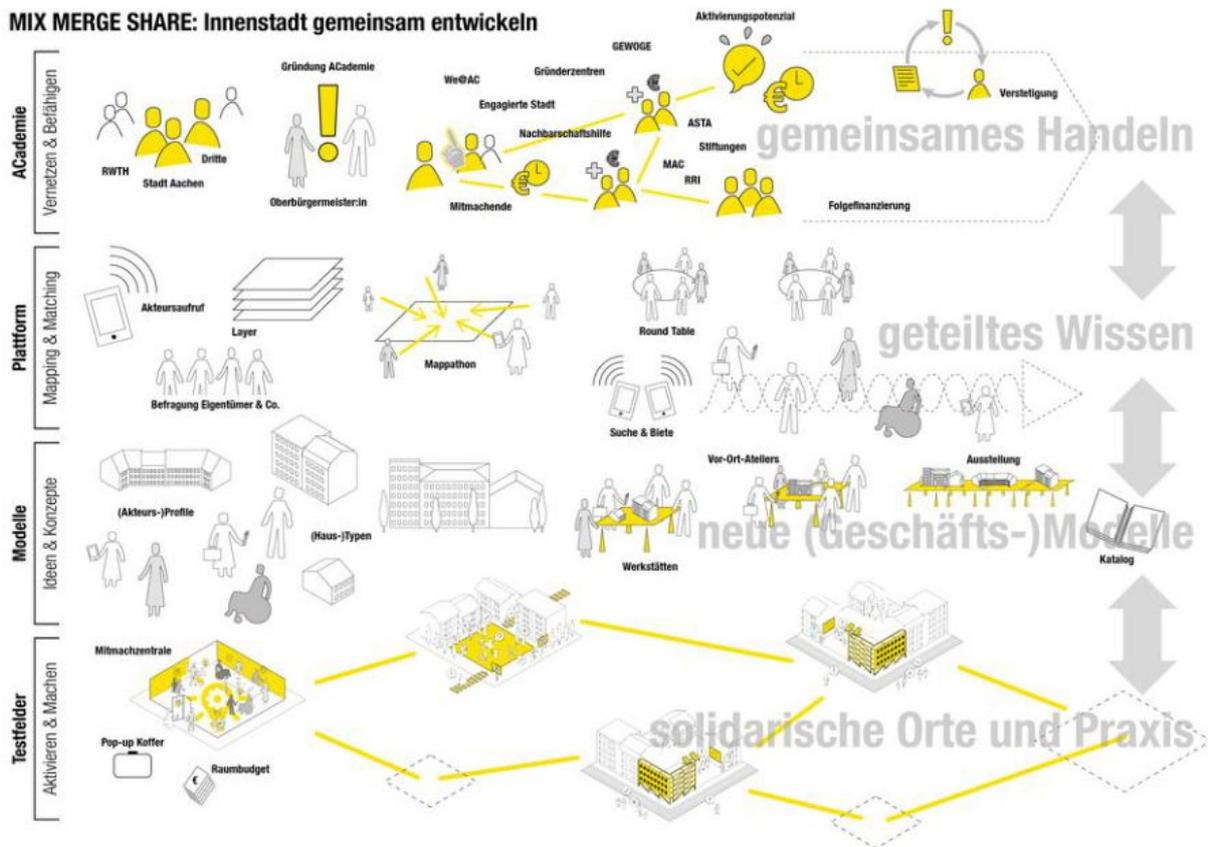


Abbildung 27: Schema MIX MERGE SHARE Post-Corona Stadt (Quelle: RWTH Aachen) Überprüfung Quellenangabe: Koop. Mit Stadt AC

### 4.3.5 Baublockuntersuchung

Ergänzend zu der Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen sollen ab November 2023 zusätzlich vier Baublöcke in der östlichen Innenstadt durch einen weiteren Auftragnehmer detaillierter untersucht werden. Ziel ist zum einen die Erarbeitung von städtebaulichen Visionen zur zukünftigen Entwicklung und baulichen Nutzung der Flächen und zum anderen die Beratung der jeweiligen Eigentümer\*innen. Im ersten Teil werden bis zum Frühjahr 2024 auf Basis einer Bestandsaufnahme vier Varianten von baulichen Konzeptionen entworfen. Zwei davon sollen als Vorzugsvarianten entwickelt und durch Handlungs- und Maßnahmenkataloge präzisiert werden. Der zweite Teil umfasst:

- Unterstützungsleistungen zur Vernetzung und zum Zusammenschluss der Eigentümer\*innen untereinander, aber auch mit Akteur\*innen aus Verwaltung und Zivilgesellschaft
- technische Beratung zur Entwicklung und Aufwertung der Gebäude und Grundstücke
- Möglichkeiten der Förderung von Maßnahmen.

Darüber hinaus sollen bei bereits laufenden Bauvorhaben Beratungen zur Nutzungsmischung im Gebäude stattfinden und auf weitere positive Einflussmöglichkeiten zum Umfeld der Baublöcke hingewiesen werden. Das Beratungsangebot soll bis Ende 2024 laufen. Das Vorhaben der Baublockuntersuchung bezieht sich auf die vier Baublöcke „Ehemalige City-Passage“ (BB 1 – zwischen Peter-, Promenaden-, Blondel- und Schumacherstraße), „Parkhaus Adalbertstraße“ (BB 2 – zwischen Adalbert-, Blondel- und Peterstraße), „Galeria Kaufhof“ (BB 3 – zwischen der Adalbert- und der Harscampstraße mit der Elisengalerie als erweiterten Betrachtungsbereich) und „(Untere) Adalbertstraße“ (BB 4 – zwischen Adalbert- und Stiftstraße) (Abbildung 28).

Innerstädtische Blockinnenbereiche bieten ein hohes Potenzial zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität sowie zur Entsiegelung von Flächen für ein verbessertes Mikroklima und einer erhöhten Versorgung mit innerstädtischen Grünflächen. Mit der Baublockuntersuchung möchte die Stadt hier ansetzen, um Nutzungsänderungen, Begrünungen sowie An-, Um- oder Rückbauten zu fördern.

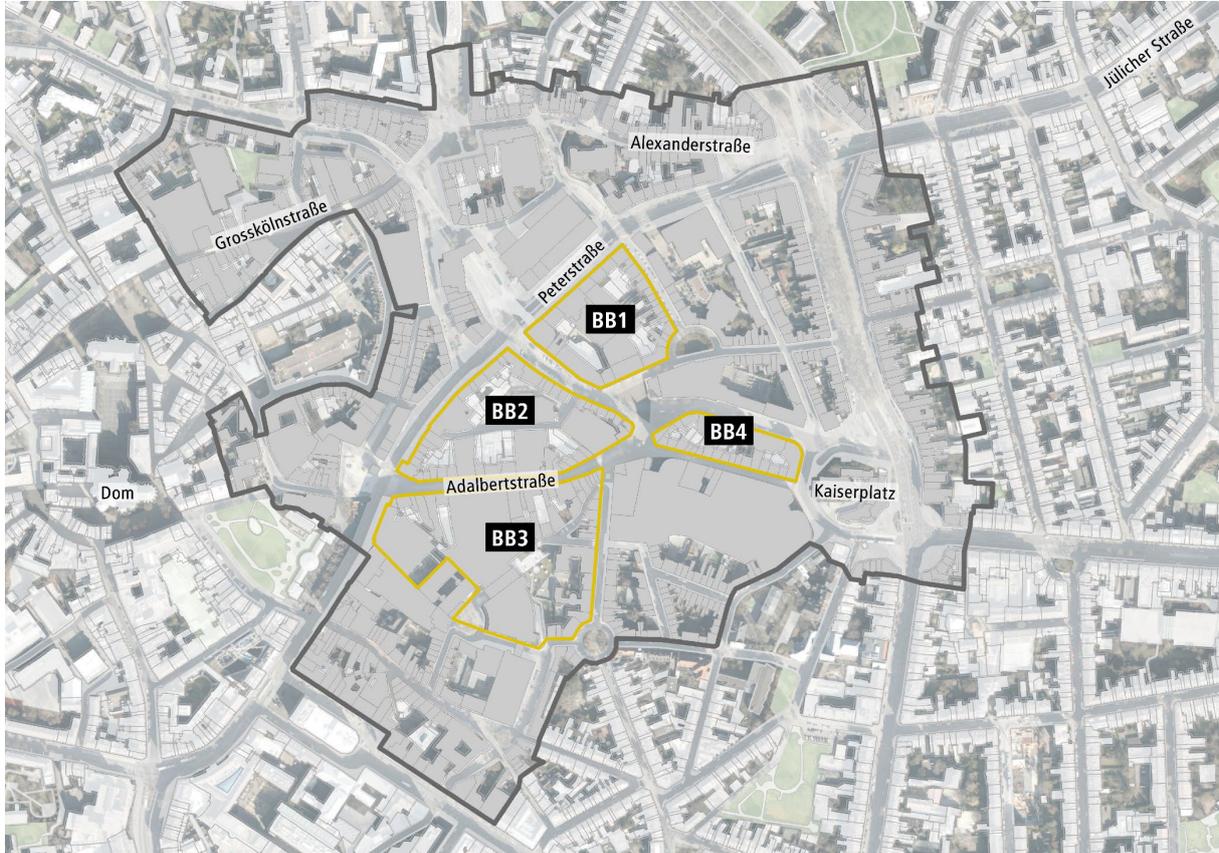


Abbildung 28: Verortung Baublöcke

## 4.4 Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Die Innenstadt Aachens ist insgesamt sehr dicht bebaut und hat wenige Freiflächen. Ihre stadtstrukturelle Gestaltung geht bis in die Römerzeit zurück. Heute prägen die Stadtstruktur vor allem die im Mittelalter angelegten Ringe aus Straßen und Gräben, die bis heute erhalten sind. Die historische Altstadt wird im Wesentlichen durch den inneren ehemaligen Grabenring abgegrenzt. In ihrer Mitte liegt das Weltkulturerbe Aachener Dom mit dem angrenzten Katschhof und dem historischen Rathaus. Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile der Innenstadt zerstört. Der anschließende Wiederaufbau orientierte sich grundsätzlich an den historischen Straßen und Plätzen, sah aber im Bereich der östlichen Innenstadt mit seiner neuen Fluchtlinienplanung in einigen Bereichen, so auch im Umfeld des Bushofs, Anpassungen zugunsten breiterer Straßenräume vor (z.B. in der Peterstraße) (Innenstadtkonzept 2022). Im Bereich der östlichen Innenstadt entstanden in der Folge erste größere Baustrukturen. Das ehemalige Haus Horten ist als erstes 1962 eröffnet worden, C&A 1965 und der Bushof im Jahr 1973.

Im Westen grenzt die östliche Innenstadt unmittelbar an den Kern der historischen Altstadt Aachens an. Sie gehört bis zur Peterstraße zur Pufferzone des Welterbes und zum Denkmalsbereich Innenstadt (siehe Abbildung 124) – dieser erstreckt sich auch über die Adalbertstraße bis inklusive des Kaiserplatzes. Im Osten wird sie durch den äußeren Ring (Heinrichsallee, Wilhelmstraße) begrenzt.

Heute prägt ein Wechselspiel von kleinteiligen Parzellenstrukturen, historischer Bausubstanz und großmaßstäbliche Bau- und Nutzungsstrukturen mit einem Fokus auf den Einzelhandel die östliche Innenstadt. Zudem formen starke Verkehrsstrukturen und -ströme von MIV und ÖPNV die städtebauliche Struktur. Es sind zahlreiche Parkhäuser und Tiefgaragen für die Handelsnutzungen und zentralen Einrichtungen vorhanden. Die Einfallstraßen wie Theaterstraße, Peterstraße, die Kurhausstraße, die Borngasse (Busverkehr) und teilweise die Blondelstraße sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet.

Am Rand markieren Plätze wie der Hansemann- und Kaiserplatz die Stadteingänge. Sie sind allerdings stark von der Verkehrsinfrastruktur dominiert und weisen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Der Hansemannplatz mit dem dort früher vorhandenen Köln-Tor bildete ehemals den Auftakt einer Verbindung über Alexanderstraße-Großkölstraße zum Markt. Auf dem Hansemannplatz spenden große Platanen im Sommer Schatten. Am nördlichen Rand wird er teilweise durch Außengastronomie genutzt. Am Kaiserplatz existieren nur wenige Aufenthaltsflächen vor der Randbebauung und entlang der Befestigung der Kirche St. Adalbert. Diese Inseln werden durch Verkehrswege zerschnitten.

Im Inneren bilden der Friedrich-Wilhelm-Platz, Willy-Brandt-Platz, Synagogenplatz und Suermondplatz räumliche Aufweitungen. Trotz vereinzelt vorhandener Begrünung durch Bäume sind sie in hohem Maße versiegelt. Der Willy-Brandt-Platz ist stark von Fußgänger\*innen, Radfahrenden und vom Busverkehr frequentiert. Er hat eine Scharnierfunktion und vermittelt zwischen den Bereichen Adalbertstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Stiftsstraße. Er weist dadurch verschachtelte Raumkanten auf. Der Friedrich-Wilhelm-Platz ist in seiner Form langgestreckt und hat ebenfalls eine Scharnierfunktion. Im Süden bildet er den Vorplatz des Elisabethbrunnens, der temporär zu Marktzwecken genutzt wird. Im Norden vermittelt er zwischen Dahmengraben, Peterstraße, Adalbertstraße und Altstadt/Ursulinerstraße. In diesem Bereich konzentrieren sich gastronomische Nutzungen. Der Synagogenplatz bildet einen halbrunden Raum mit einer geraden Raumkante Richtung Süden. Dominante Raumkanten bilden die Gebäude der Synagoge und des heutigen C&A. Der baulich rund eingefasste Suermondplatz lädt durch seine Gestaltung mit einzelnen Bänken und Bäumen zum Verweilen ein. Er dient der Nachbarschaft und dem Quartier als Treffpunkt.

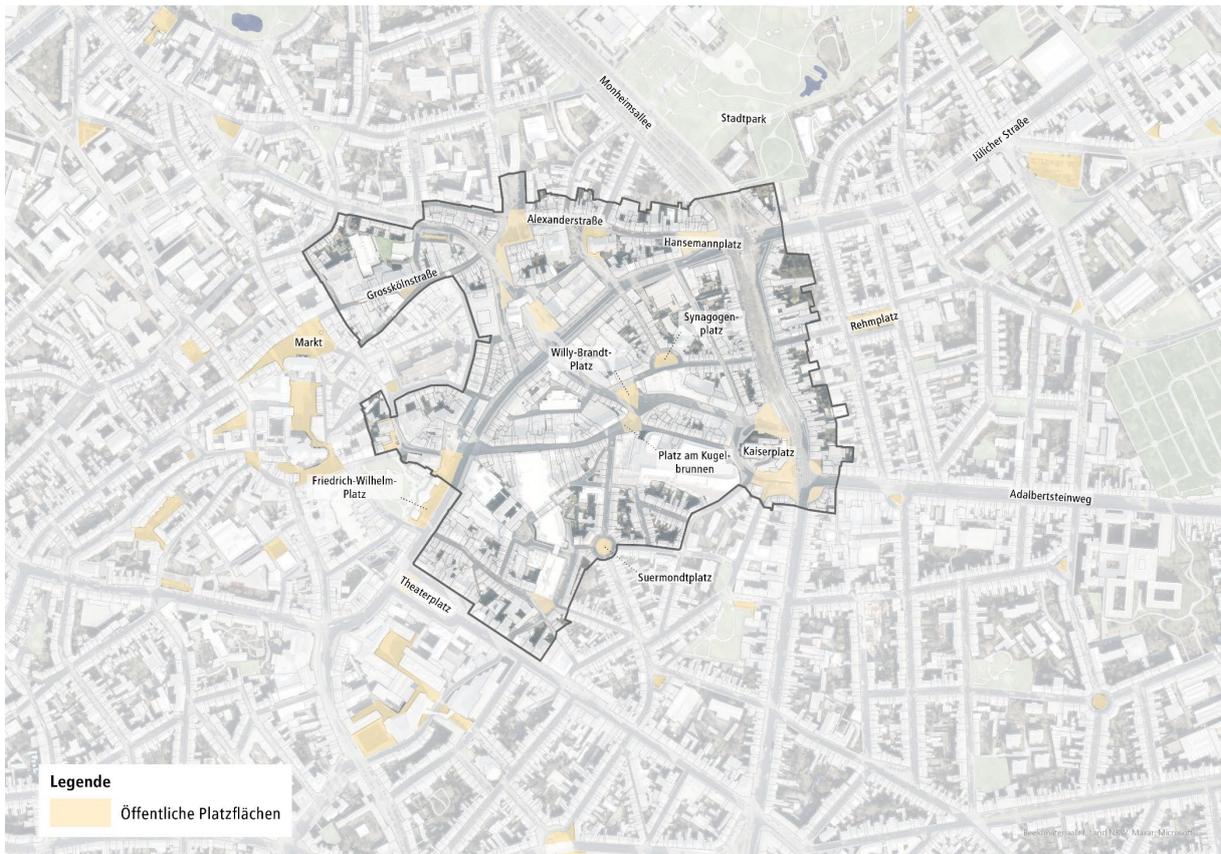


Abbildung 29: Öffentliche Plätze

### Baustruktur

In der Bauweise bestimmen überwiegend Blockstrukturen die östliche Innenstadt, wobei einige Einzelgebäude als besonders raumprägend herausragen. Hierzu gehören vor allem die Großstrukturen Aquis Plaza, Galeria, C&A, Elisengalerie, ehem. Haus Horten, SiNN und der Gebäudekomplex Bushof/VHS. Weiterhin gibt es Bereiche mit einer kleinteiligeren Bebauung, bspw. in der Alexanderstraße, entlang dem Alleenring oder der Promenadenstraße (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Daneben stellen die drei Kirchen St. Nikolaus, St. Adalbert, St. Peter sowie das Alte Kurhaus mit Klangbrücke, markante Bauwerke in der östlichen Innenstadt dar.



Abbildung 30: Einzelhandelsgroßstrukturen

Negative Einflüsse auf das Stadtbild entstehen vor allem durch einzelne unattraktive bzw. sanierungsbedürftige Fassaden, Brüche im Raumgefüge bzw. fehlenden Raumkanten, einfach bzw. unattraktiv gestaltete Rückseiten oder Konzentration von Leerständen. Hierzu gehören vor allem die Fassade des ehem. Hortens entlang der Komphausbadstraße, die Fassade des Bushofs entlang der Couvenstraße, die eingeschossigen Bauten und Rückseiten entlang der Kurhausstraße, die C&A Fassade entlang der Promenadenstraße, die Fassaden/Leerstände entlang der Stiftsstraße und unteren Adalbertstraße sowie entlang der Adalbertstraße und Reihstraße.

Die Blockinnenbereiche der Baublöcke entlang der Adalbertstraße, der Großkölnerstraße, an der Peterstraße, der Blondelstraße, der Stiftstraße, dem Dahmengraben und im westlichen Bereich der Wirichsbongardstraße sind stark überbaut und fast zu 100 % versiegelt (Abbildung 31). Sie sind überwiegend mit Haupt- oder Nebengebäuden überbaut oder als Verkehrs-/Asphaltflächen ausgestaltet und zusätzlich häufig Standort von technischen Einrichtungen wie z.B. Kühl-/Lüftungsgeräten. Nur in den Blockinnenbereichen entlang der Heinrichs-/Monheimsallee sowie im nördlichen Suermondviertel sind teilweise Aufenthaltsflächen mit Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen vorhanden.

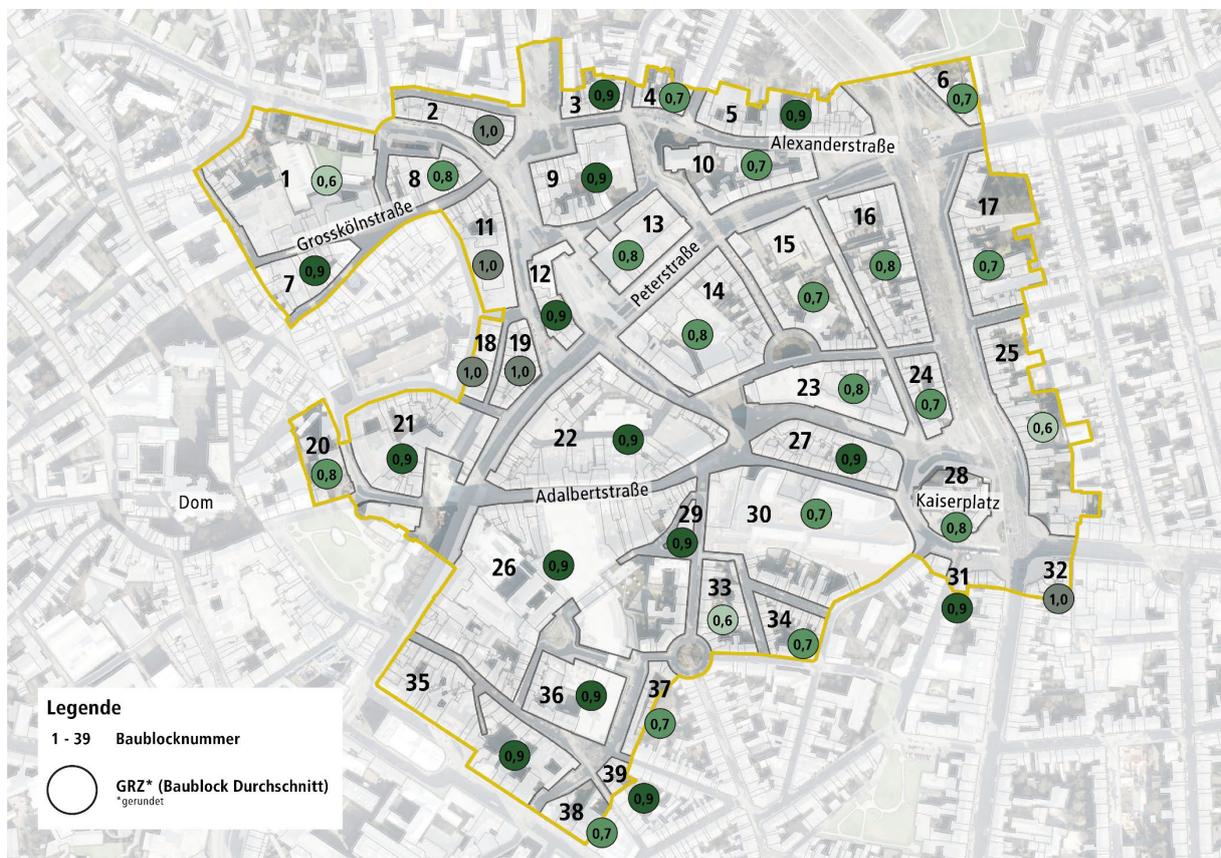


Abbildung 31: Dichtewerte Baublöcke



Abbildung 32: Beispiele für verdichtete Baublöcke (links: Dahmengraben, rechts: zwischen Peterstraße und Synagogenplatz)

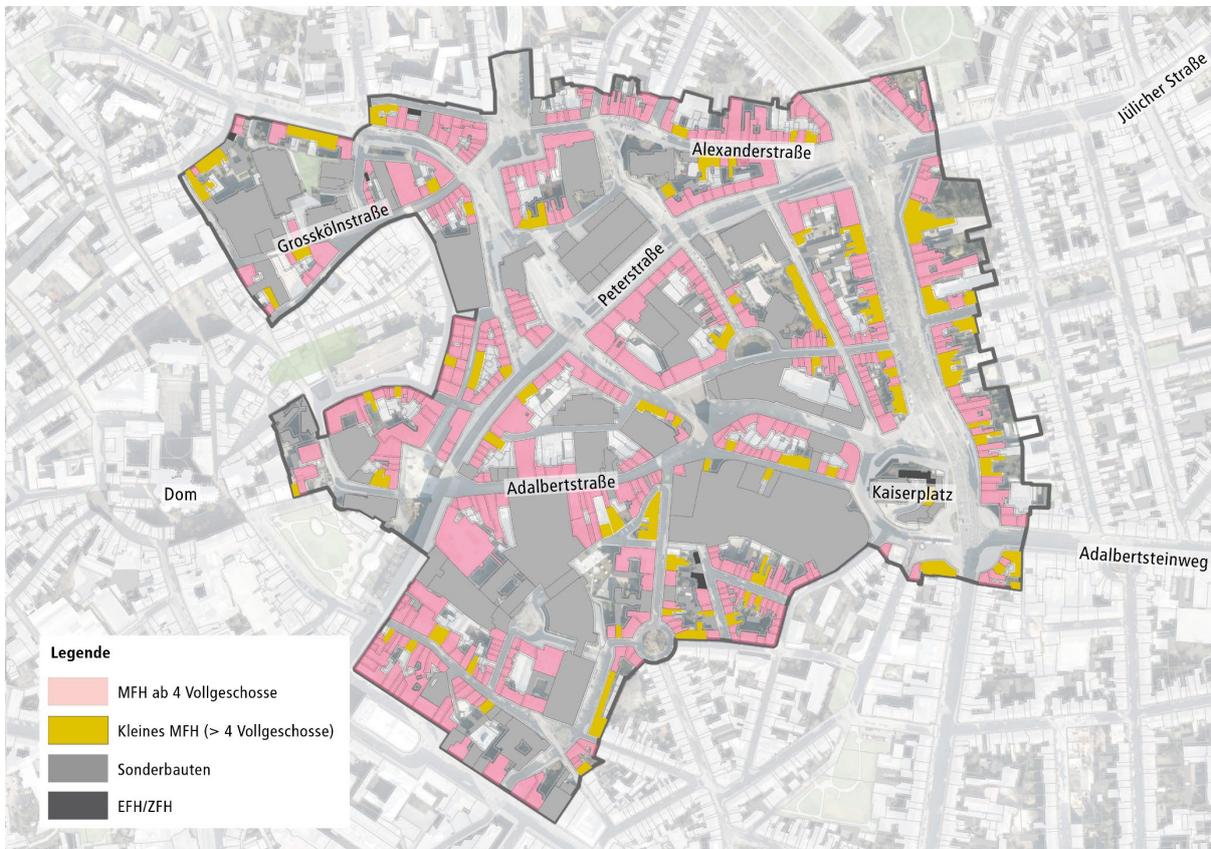


Abbildung 33: Gebäudetypologien (Eigene Erhebung, Mai 2023)

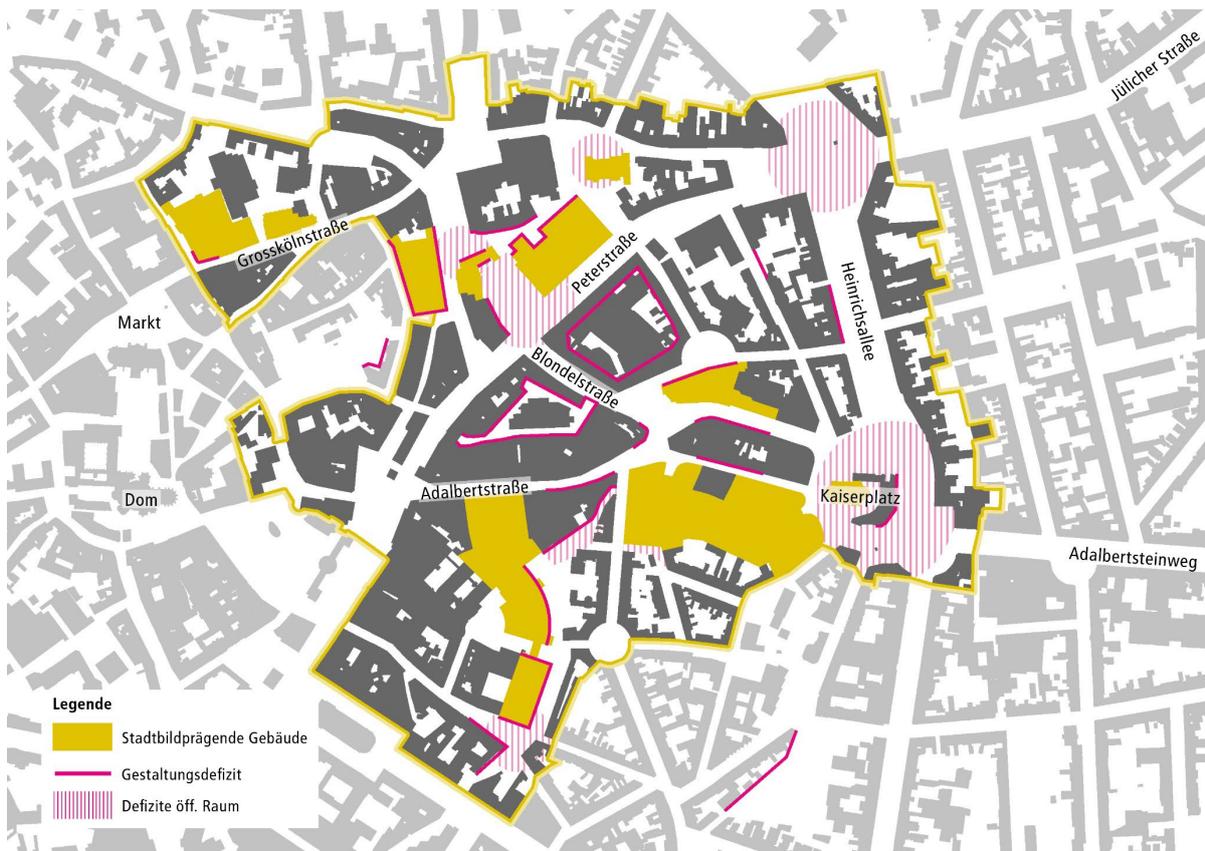


Abbildung 34: Stadtbild und Stadtgestalt (Eigene Erhebung, 2023)

### Nutzungsstruktur

In der Innenstadt lassen sich verschiedene Nutzungsschwerpunkte erkennen. Im Zentrum befindet sich der Altstadtbereich mit den touristisch interessanten Orten rund um Markt, Rathaus und Dom. Westlich daran grenzt der Universitätscampus der RWTH mit verschiedenen Einrichtungen an. Einzelhandel und Dienstleistungen finden sich in der Innenstadt überwiegend entlang der Ring- und Radialstraßen sowie mit einem Schwerpunkt in der östlichen Innenstadt. Die Innenstadt ist zudem durch zentrale Einrichtungen der Verwaltung, von Wirtschaft und Kultur geprägt. Insgesamt existiert eine gewachsene Nutzungsvielfalt in der Innenstadt.

Die zumeist als Fußgänger\*innenzone ausgebildete Hauptgeschäftslage zieht sich sichelförmig vom Hotmannspieß über Großkölnstraße, Markt, Krämer- und Adalbertstraße bis zu St. Adalbert. Großmaßstäbliche Kaufhäuser liegen vor allem an der Adalbertstraße, der Stiftstraße, der Komphausbadstraße und der Großkölnstraße.

Nördlich der Alexanderstraße, im nördlichen Suermondviertel und am Gasborn dominieren innerstädtische Wohnbereiche. Im nördlichen Suermondviertel befinden sich zudem mehrere schulische Bildungseinrichtungen. Kleinere Gastronomieszwerpunkte befinden sich an der Promenadenstraße, der Blondelstraße, der Wirichsbongardstraße sowie in der Altstadt. Entlang der Wirichsbongardstraße sind weiterhin Geschäfte aus der Einrichtungs-/Kreativbranche sowie Kunst-, Galerie- und Designnutzungen zu finden. Im Umfeld des Busbahnhofs und vor allem entlang der Peterstraße haben sich zahlreiche Hotels sowie Spielhallen angesiedelt. Mit VHS und Stadtbibliothek liegen in diesem Umfeld auch zwei wichtige Bildungseinrichtungen mit hoher Anziehungskraft.

Für die Wohnbevölkerung sind zudem eine Lebensmittelvollsortimenter und Discounter vorhanden, die die Grundversorgung sicherstellen. Hinzu kommen Angebote wie Drogeriemärkte, die ein ergänzendes Lebensmittelangebot bereitstellen (Abbildung 37: Lebensmittelnahversorgung). Darüber hinaus sind zahlreiche kleinere

internationale Lebensmittelangebote (z.B. türkische, afrikanische und asiatische Lebensmittelgeschäfte) vorhanden.

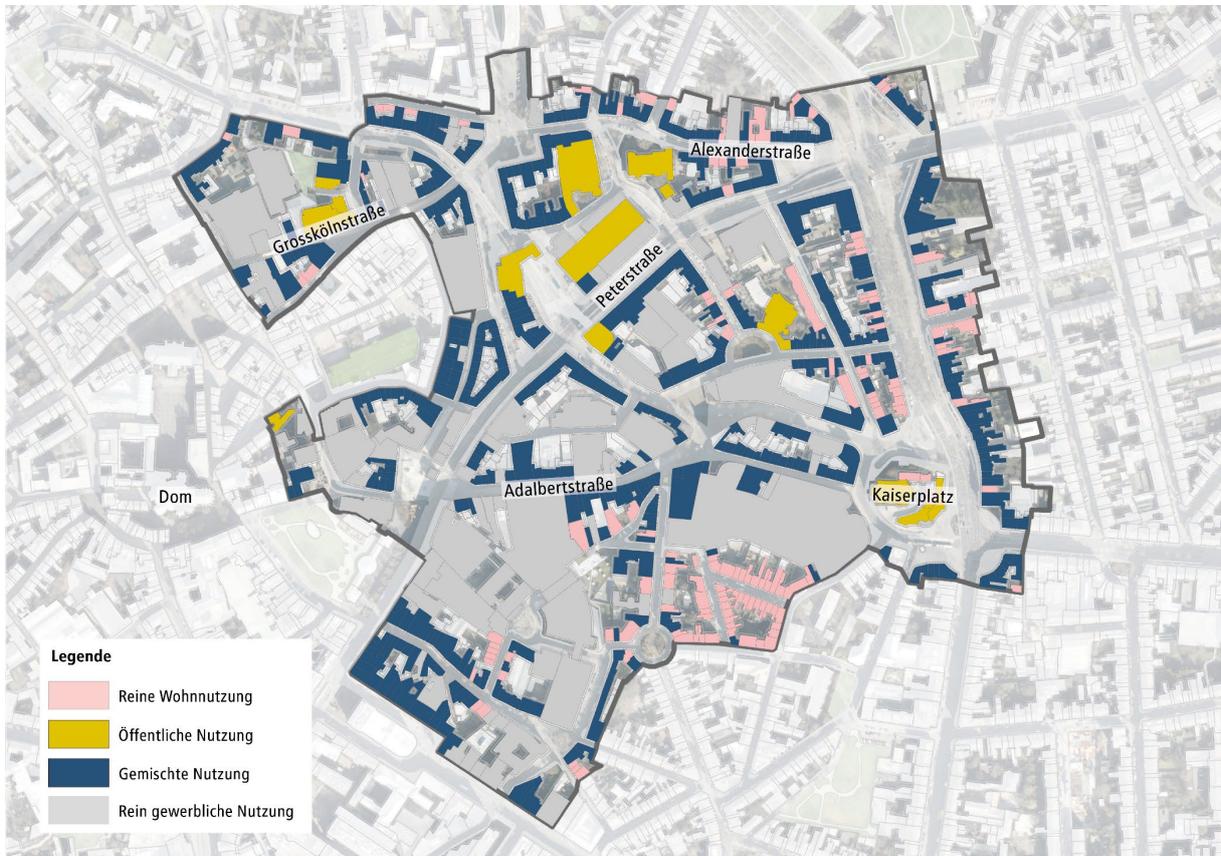


Abbildung 35: Gebäudenutzung Gesamt (Eigene Erhebung, Mai 2023)

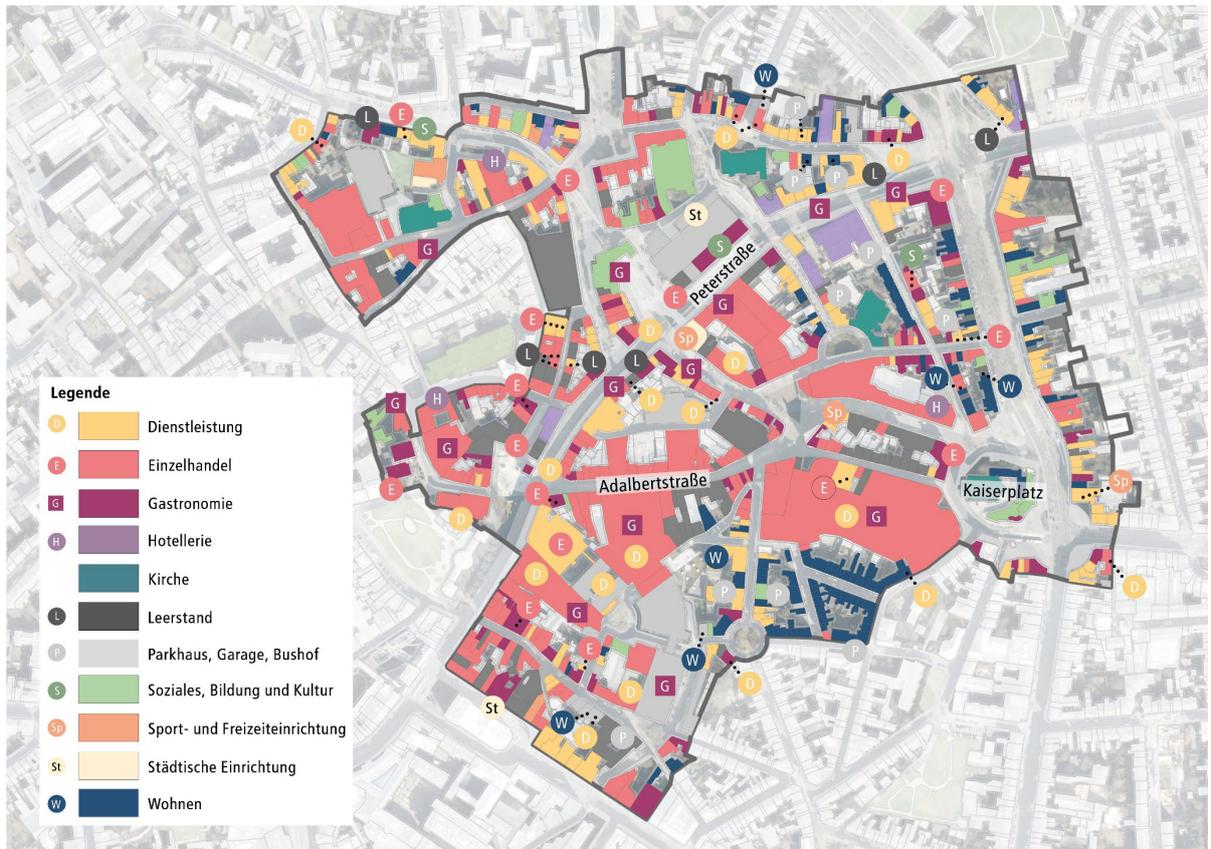


Abbildung 36: Nutzungen im Erdgeschoss (Eigene Erhebung, Mai 2023)

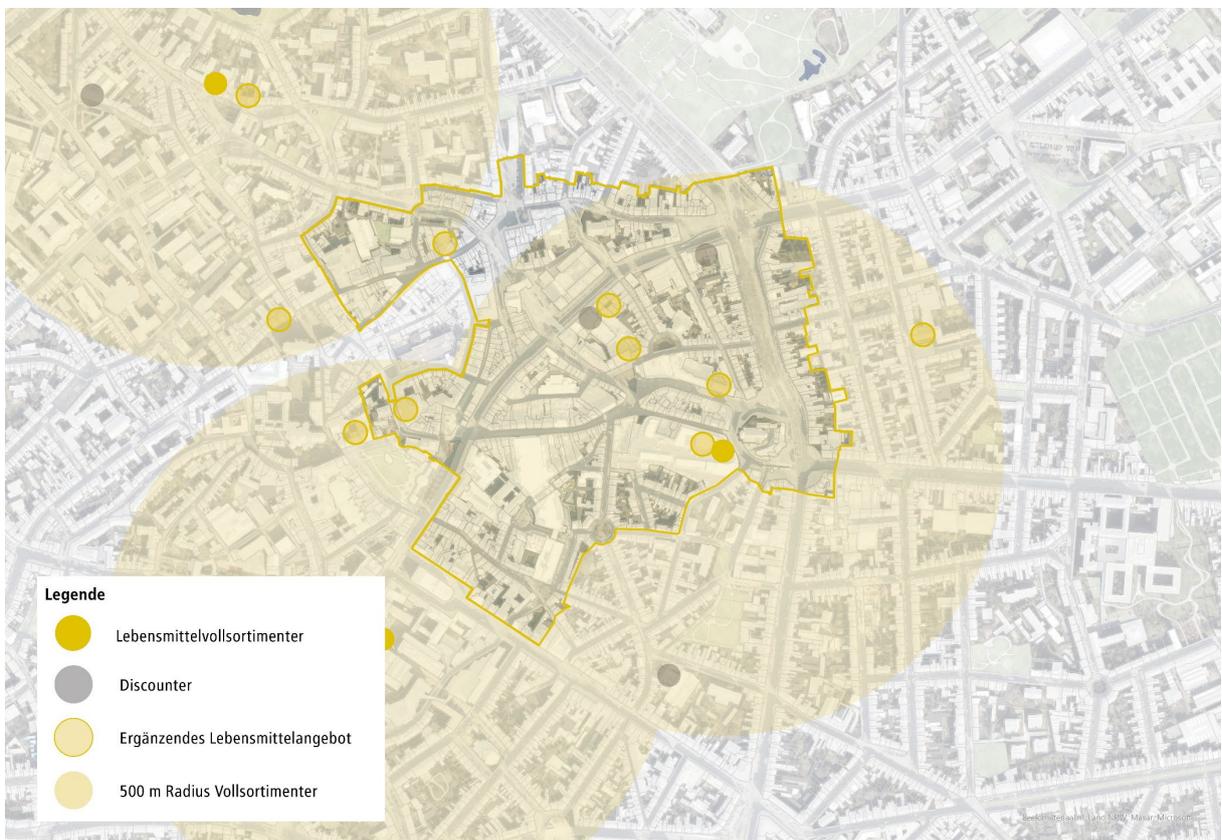


Abbildung 37: Lebensmittelnaheversorgung (Eigene Erhebung, Mai 2023)

Im Rahmen der Eigentümer\*innenbefragung (2.3.1) wurde u.a. danach gefragt, welche drei Nutzungen in der näheren Umgebung fehlen. Die Angaben verteilen sich relativ gleichmäßig. Mit 18,5 % wurden Grün-/Freiflächen am häufigsten benannt. Weiter folgen Einzelhandel (14,7 %), Sport/Bewegung (13,4 %), Kultur (12,1 %), Gastronomie und Ausgehen (12,0 %), Soziales und Gemeinwohl (9,9 %), Sonstiges Gewerbe und Dienstl. (9,7 %), Bildung (5,5 %) und Wohnen (4,3 %).

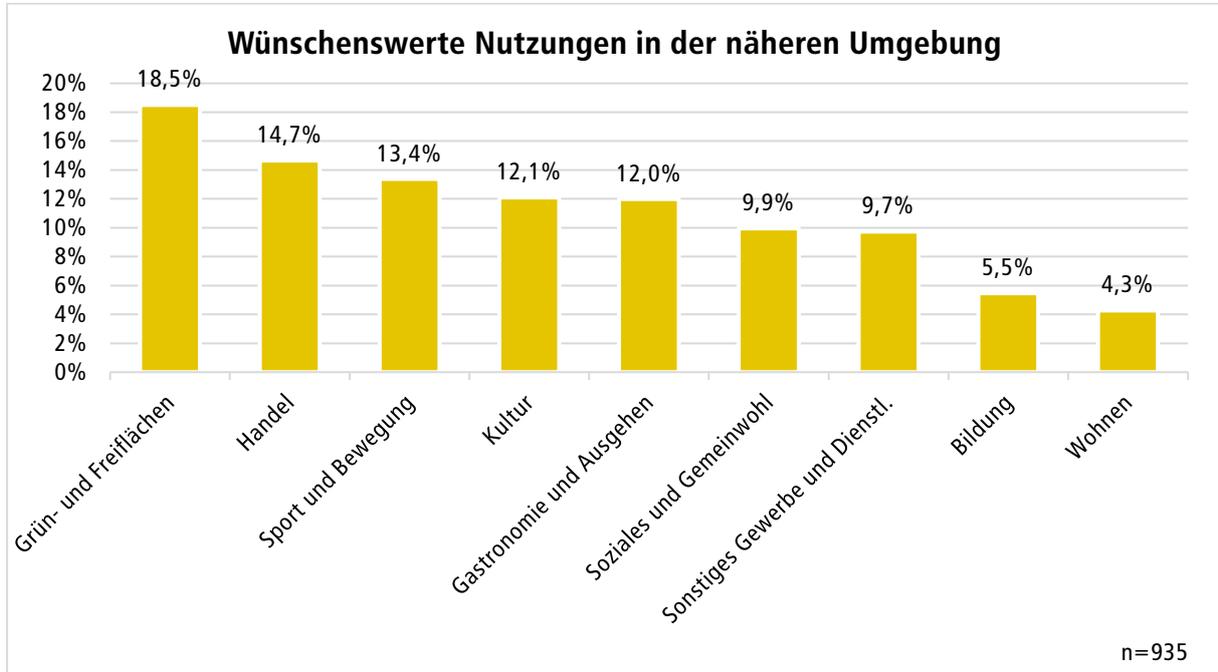


Abbildung 38: Angabe der drei fehlenden Nutzungen in der Umgebung (Befragung Immobilieneigentümer\*innen 2023)

## 4.4.1 Teilräumliche Betrachtung

Im Folgenden werden baustrukturelle Besonderheiten für einzelne Teilräume gesondert beschrieben.



Abbildung 39: Abbildung Teilräume

## 01 | Adalbertstraße

### Lagemerkmale

Die Adalbertstraße stellt einen wichtigen Teil der Hauptgeschäftslage in der Aachener Innenstadt dar. Über eine Länge von rd. 450 Metern verbindet die Fußgänger\*innenzone die östliche Innenstadt mit ihrer überwiegend großmaßstäblichen Bebauung mit der kleinteiligeren Altstadt bzw. den Friedrich-Wilhelm-Platz mit dem Kaiserplatz. Die besondere Bedeutung ist der Adalbertstraße durch eine Verlagerung der Hauptgeschäftslage vom Markt in den 1970er Jahren zugekommen. Damals wurde ein Rückgang der Frequenz im Altstadtbereich festgestellt, dem man mit der Einrichtung von Fußgänger\*innenzonen begegnete. Die vorhandene Einzelhandels- und die zunehmende Gastronomienutzung konnten hier wirtschaftlich gestärkt werden. Mit den aktuellen strukturellen Veränderungen im Einzelhandel tun sich insbesondere in der Adalbertstraße mit den großflächigen Handelsnutzungen große wirtschaftliche und stadträumliche Herausforderungen auf.

### Öffentlicher Raum/Plätze

Der öffentliche Raum ist, wie für Fußgänger\*innenzonen typisch, vor allem steinern und als Durchgangsraum gestaltet. Das Fehlen von Stadtgrün, von Verweilmöglichkeiten bzw. -anlässen und die geringe Aufenthaltsqualität fallen auf. Dank einer ersten Aktion der „Initiative Starke Adalbertstraße“ (Vereinigung von Immobilieneigentümern), mit Unterstützung der Stadtverwaltung, wurden kürzlich einige mobile Bäume aufgestellt. Es handelt sich um hochstämmige Bäume in großen, farbenfrohen Töpfen mit einem zeitgemäßen Design. Der Kugelbrunnen in der Adalbertstraße Ecke Promenadenstraße ist ein wichtiger Anziehungspunkt, dessen Umfeld in den letzten Jahren mit Bänken und Bäumen aufgewertet wurde, lädt heute zum Verweilen ein und wird gut

angenommen. Im Bereich Adalbertstraße Ecke Harscampstraße liegt einer der wenigen Spielpunkte in der östlichen Innenstadt.

Der langgestreckte, attraktiv gestaltete Friedrich-Wilhelm-Platz am westlichen Ende der Adalbertstraße hat eine Scharnierfunktion zur Altstadt. Im Süden bildet er den Vorplatz des Elisenbrunnens, der temporär zu Marktzwecken genutzt wird. Im Norden vermittelt er zwischen Dahmengraben, Peterstraße, Adalbertstraße und Altstadt/Ursulinerstraße. In diesem Bereich konzentrieren sich auch einzelne gastronomische Nutzungen.

### **Bebauung**

Die geschlossene Bebauung entlang der Adalbertstraße ist weitgehend vier-geschossig. Durch die enge Bebauung wirkt der öffentliche Raum wie eine Straßenschlucht, in der in Teilen interessante Blickbezüge zum Dom bzw. in anderer Richtung zur Kirche St. Adalbert bestehen. Auffallend ist auch hier die große bauliche Dichte und der hohe Versiegelungsgrad. Mit der Elisengalerie, der Hauptstelle der Sparkasse Aachen, Galeria Kaufhof, dem Einkaufszentrum Aquis Plaza existieren, mitsamt den zugehörigen Parkhäusern, große und tief in die Blockstrukturen eindringende Gebäudestrukturen. Die Fassaden der beiden Parkhäuser in der Borngasse und Wespienstraße weisen Gestaltungsdefizite auf.

In der Reihstraße, der südlichen Rückseite der Adalbertstraße, werden im Straßenraum weitere Gestaltungsdefizite deutlich. Zudem wurde ihr historischer Verlauf durch den Bau des Kaufhofs unterbrochen, was zu einer Sackgassensituation führte. Die Fassaden von leergezogenen Gebäuden wirken negativ, der Straßenraum ist unstrukturiert, einfach gestaltet und durch zahlreiche parkende Autos belegt.

Die Fassaden/Leerstände in der unteren Adalbertstraße 67a-89 sowie rückwärtig davon in der Stiftsstraße bringen ein unattraktives Fassadenbild mit sich und wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Gleiches gilt für die Leerstände im zentralen Bereich der Adalbertstraße sowie die davon rückwärtig gelegene Reihstraße.

Wie in vielen Fußgänger\*innenzonen üblich, orientieren sich die Schaufenster der Geschäftsimmobilien vor allem in eine Richtung. Die Rückseiten sind meist einfach gestaltet und werden tlw. zur Erschließung genutzt. Hier fällt besonders der Blockinnenbereich zwischen Adalbertstraße, Peterstraße und Blondelstraße auf. Die Rückseiten der Handelsnutzungen ziehen sich meist über zwei Geschosse tief in den Blockinnenbereich. Die Fassaden sind sehr einfach gestaltet. Die Flachdächer sind i.d.R. nicht begrünt, mit technischer Infrastruktur (Be-/Entlüftung, Kühlaggregate, etc.) belegt und für die angrenzenden Obergeschosse nicht nutzbar. Zudem liegt im Blockinnenbereich eine offene und einfach gestaltete Parkpalette, wodurch der Bereich öffentlich zugänglich ist und die zuvor benannten Defizite negativ in den öffentlichen Raum wirken.

### **Nutzungen**

Die Adalbertstraße ist aus nutzungsstruktureller Sicht neben der Großkölnstraße die zweite im wesentlichen zusammenhängende Handelslage, in der der Fokus fast ausschließlich auf Einzelhandel und Dienstleistungen liegt. Die Einzelhandelsachse ist überwiegend durch Filialisten mit Angeboten aus dem mittel- bis langfristigen Bereich (u.a. Textilien, Schmuck, Parfümerie) beschränkt. Aus Handelssicht bildet das im Jahr 2015 eröffnete innerstädtische Einkaufszentrum Aquis Plaza einen wesentlichen Nutzungsschwerpunkt. Das gastronomische Angebot wird entlang der Adalbertstraße und im Aquis Plaza von Systemgastronomie dominiert und im nord-östlichen Bereich durch Bäckereien mit lokalen Spezialitäten ergänzt.

Der südlich des Aquis Plaza liegende Adalbertsberg wurde im Rahmen der Bürger\*innenbeteiligung (Eigentümer\*innen-Forum) als sozialer Problembereich benannt. Hier kommt es zu Nutzungskonflikten und Lärmbelästigungen, da dieser wohl häufig von Jugendlichen als öffentlicher Treffpunkt genutzt wird.



Abbildung 40: Untere Adalbertstraße (links) sowie Aquis Plaza (rechts)

## 02 | Willy-Brandt-Platz und Promenadenstraße

### Lagemerkmale

Im Bereich zwischen Blondelstraße, Peterstraße, Gasborn und Stiftstraße nimmt die Einzelhandelszentralität ab. Die Lage wird vor allem durch innerstädtisches Wohnen bestimmt. Im Rahmen der Bürger\*Innenbeteiligung wurde der Bereich Synagogenplatz, Promenadenstraße und Gasborn als unterdurchschnittlich entwickelt und „zweilichtiges Viertel“ beschreiben. Letzteres vor allem aufgrund der sozialen Randgruppen die sich ausgehend vom Bushof sowie Kaiserplatz in diesen Bereich bewegen. Positiv hervorzuheben ist die Entwicklung in der Promenadenstraße, wo sich mehrere Studentenkneipen und ein hochwertiges Restaurant etabliert haben.

### Öffentlicher Raum/Plätze

Die Straßenräume in diesem Bereich sind funktional gestaltet und weisen nur wenig Grünelemente auf. Der Willy-Brandt-Platz ist stark frequentiert. Er hat eine Scharnierfunktion und vermittelt zwischen den Bereichen Adalbertstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Stiftsstraße. Er weist dadurch verschachtelte Raumkanten auf. Um das fehlende Angebot an Sitzgelegenheiten auf diesem Platz zu beheben, wurden vor kurzem durch die Taskforce Innenstadt Morgen einige temporäre begrünten Holzbänke aufgestellt. Der Synagogenplatz bildet einen halbrunden Raum mit einer geraden Raumkante Richtung Süden. Er lädt durch seine Gestaltung mit einzelnen Bänken, Bäumen und dem Denkmal an die Pogromnacht zum Verweilen und Innehalten ein. Beide Plätze sind trotz vorhandener Bäume sehr steinern, jedoch sind die Bäume am Synagogenplatz prägend (4.12.1). Zudem ist das Mobiliar erneuerungsbedürftig. Größere Grünflächen außer den Baumstandorten sind nicht vorhanden.

Der Blockinnenbereich Peterstraße, Schumacherstraße, Promenadenstraße und Blondelstraße weist ein deutliches Gestaltungsdefizit aufgrund der kompletten Versiegelung, der Stellplätze auf den Dachflächen der Citypassage und unattraktiven, teilweise mit technischer Infrastruktur verbauten Hinterhoffassaden auf. Hierdurch entstehen nicht nur Qualitätsverluste für das in den Obergeschossen stattfindende Wohnen, sondern ebenfalls klimatische Herausforderungen. Durch das Parkdeck wird eine halb-öffentliche Situation geschaffen, so dass die vorhandenen Defizite außerdem als negative Auswirkung in den öffentlichen Raum aufgefasst werden können.

### Bebauung

Die Bebauung ist meist vier- bis fünfgeschossig. In der Stiftstraße Ecke Gasborn setzt ein Apartmenthaus (Hotel) stadtbildprägende Akzente. Die angrenzenden Fassaden des C&A Geschäfts- sowie Parkhauses wirken trotz vorhandener Nutzungen eher abweisend. Die gegenüberliegende leerstehende, eingeschossige Ladenfläche, sorgt für einen großen gestalterischen Bruch in der Fassadenabwicklung der Stiftstraße. Der Neubaukomplex von zwei Hotels nördlich der Synagoge zwischen Schumacherstraße und Gasborn sowie die neu geschaffenen Wohngebäude am Gasborn bringen moderne Impulse in das Stadtbild.

### Nutzungen

In diesem Bereich wechseln sich nutzungsstrukturell Handel, Dienstleistung und Wohnen ab. Die Einzelhandelsqualität bricht in der Blondelstraße von der Adalbertstraße in Richtung Bushof ab, ebenso vom Willy-Brandt-Platz aus in Richtung Promenadenstraße und Stiftsstraße. Im nördlichen Bereich des Gasborn hat sich ein Hotel, eine Spielhalle sowie ein kleines Theater etabliert. Entlang der Promenadenstraße und im Kreuzungsbereich Gasborn konzentrieren sich kleinere Restaurants und Bars/Kneipen. In der Blondelstraße ist ein Club/Diskotheek vorhanden. Das gastronomische Angebot in der Promenadenstraße ist divers und reicht von studentischen Kneipen/Bars bis hin zu zwei höherwertigen Restaurants sowie einer Gastronomie mit Außenbereich und spezialisierten Bäckereien rund um den Willy-Brandt-Platz.

Die 1995 eingeweihte Synagoge nord-östlich des Synagogenplatzes ist für die jüdische Gemeinde Aachens ein wichtiger Anlaufpunkt. Gemeinsam mit dem Synagogenplatz bildest sie einen Ruhepol, wengleich besondere Sicherheitsanforderungen erfüllt werden müssen. Diese beschränken letztendlich auch die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Platzfläche.



Abbildung 41: Willy-Brandt-Platz



Abbildung 42: Promenadenstraße

## 03 | Bushof

## Lagemerkmale

Der Bereich Peterstraße und Bushof ist stark von einem autofreundlichen Ausbau der Straßen und Plätze geprägt. Während sich in vielen Teilen der Innenstadt der Wiederaufbau nach den massiven Kriegszerstörungen an den alten Straßenfluchten orientierte, wurden in diesem Bereich Häuserfluchten zugunsten größerer Verkehrsräume versetzt und aus kleinen Gassen, wie z.B. der Kurhausstraße und der Peterstraße, Hauptverkehrsadern gemacht. Breite Straßenräume und ein hohes Verkehrsaufkommen, auch durch den Busverkehr, sind charakteristisch für diesen Teilraum.

Die Peterstraße ist neugestaltet und für den Bus- sowie Fuß- und Radverkehr optimiert worden. Sie weist als eine der wenigen Straßen in der östlichen Innenstadt eine begleitende Bepflanzung durch Straßenbäume auf, die insbesondere am Bushof sehr kompakt und dicht ausfällt.

## Öffentlicher Raum/Plätze

Der Platz bzw. öffentliche Raum an der Kurhausstraße besteht eigentlich nur aus mehreren versiegelten Inseln, die von Verkehrswegen umgeben sind und die so gut wie keine Aufenthaltsqualität haben. Die tieferliegende Fußgänger\*innenquerung wird nicht mehr genutzt. Lediglich der Treppenabgang im Süd-Westen der Kurhausstraße wurde im Zusammenwirken der Stadt und der RWTH zum sogenannten „Stadtsaal“ umfunktioniert und als Begegnungsort sowie Veranstaltungsraum für Studierende, Musik und Literatur genutzt.

Am Zusammenschluss von Kurhausstraße und Komphausbadstraße sowie Komphausbadstraße/Ecke Alexanderstraße befindet sich jeweils ein kleiner dreieckiger Platz mit Bäumen und Außengastronomie. Beide Plätze wirken dennoch sehr steinern und haben aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich wenig Verweilqualität.

An der Alexanderstraße, Ecke Sandkaulstraße befindet sich eine weitere Platzaufweitung mit zahlreichen Bäumen, tlw. Wiesen- und Spielflächen sowie dem Hotmannspief-Brunnen. Der Platz wird durch den Straßenraum allerdings in drei Teilbereiche zerschnitten.

Vor der Kirche St. Peter befindet sich am Kreuzungsbereich von Alexanderstraße und Couvenstraße ebenfalls ein kleine Platzfläche mit Bäumen und begrüntem Beeten. Da kein Sitzmobiliar vorhanden ist, lädt diese ebenfalls nicht zum Aufenthalt ein.

Am ehem. Stadteingang Kölntor befindet sich der Hansemanplatz. Auf dem Platz im Bereich der Alexanderstraße spenden große Platanen im Sommer Schatten. Am nördlichen Rand wird er tlw. durch Außengastronomie genutzt. Der Hansemanplatz ist stark von der Verkehrsinfrastruktur dominiert und weist keine oder nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

## Bebauung

Das als Busbahnhof und ehemals Einkaufszentrum geplante Solitär aus dem Jahr 1973 bestimmt als Großstruktur den dortigen Stadtraum. Er hat drei Regelgeschosse zzgl. ein- bis sechsgeschossiger punktueller Aufbauten. Die Obergeschosse über dem Bushof werden inzwischen von der VHS Aachen genutzt. Der innenliegende, überdachte Bushof ist dunkel und für Passanten zum Teil nur durch kleine, eher versteckte Zugänge zu erreichen, wodurch er als Angstraum wahrgenommen wird. Das Gebäude insgesamt fällt durch Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf sowie das Umfeld durch Gestalt- und Qualitätsmangel im öffentlichen Raum. Weitere markante Gebäude in diesem Bereich sind zudem das gegenüberliegende Alte Kurhaus, die Klangbrücke und die Kirche St. Peter.

Entlang der Peterstraße existiert eine dreigeschossige historische, teilweise rekonstruierte Straßenbebauung. Neubauten aus den 1950er Jahren oder später sind fünf- bis sechsgeschossig gebaut. Aus dieser Struktur fällt

der Neubaukomplex von zwei Hotels sowie des Kundencenters der ASEAG an der Peterstraße zwischen Schumacherstraße und Gasborn städtebaulich heraus.

Die westliche Platzkante des Hanseemannplatzes ist durch einen Hochpunkt mit elf Geschossen geprägt. Die Alexanderstraße weist eine drei- bis fünfgeschossige, geschlossene Bebauung auf. In der Couvenstraße fällt ein attraktiv gestalteter drei- bis viergeschossiger Altbaubestand mit aufwendigen Fassadengestaltungen aus der Gründerzeit positiv auf. Demgegenüber steht, die Rückseite des Bushofs mit der Tiefgarageneinfahrt.

An der Kurhausstraße steht das historisch bedeutsame dreigeschossige Alte Kurhaus aus dem Jahr 1786, das sich im Besitz der Stadt Aachen befindet und heute als Veranstaltungsort genutzt wird. Daran schließt eine zweigeschossige, pavillonartige Bebauung an, die den Eindruck von Behelfsbauten erzeugt und durch die fehlende Raumkante den Blick auf die Rückseiten der Bebauung Komphausbadstraße freigibt. Die an das Alte Kurhaus angebaute Klangbrücke 1988 wurde in den Jahren 1968-1970 errichtet. 1970 wurde das Gebäude als „Neue Galerie – Sammlung Ludwig“ eröffnet. Es war Ausstellungsgebäude mit angegliederten Büroräumen. Die Fassade aus Alu-Gußplatten wurde vom Künstler Ernst Wille, der Professor an der Werkschule Aachen war, gestaltet. Die Nutzung als Ausstellungsgebäude wurde mit Eröffnung des Ludwig-Forums auf der Jülicher Straße (außerhalb des Untersuchungsgebietes) dorthin verlagert. Im Jahr 1998 bis heute wird der Theaterraum genutzt durch den Kulturbetrieb der Stadt Aachen und der Gesellschaft für zeitgenössische Musik e.V., die im Gebäude auch Büro- und Proberäume nutzen. Das Brückenbauwerk fällt vor allem durch den starken gestalterischen Bruch zur Schmuckfassade des Alten Kurhauses auf. Im Rahmen der Bürger\*innenbeteiligung (Miro-Board) wird das Bauwerk trotz der kulturellen Nutzung durchaus kritisch bewertet.

Der gesamte Bereich ist insgesamt baulich stark verdichtet. Lediglich in dem Blockinnenbereich Alexanderstraße, Mariahilfstraße und Monheimsallee sind begrünte Gärten vorhanden.

## **Nutzungen**

Nutzungsstrukturell ist der Bereich insgesamt geprägt durch eine breite Mischung von Einzelhandel, Gastronomie/Imbiss, Kiosken, Hotelnutzung sowie Spielhallen in den Erdgeschossen. In den Obergeschossen findet vielfach Wohnen statt.

Im Bereich des Bushofs konnten in den letzten Jahren Trading-down-Prozesse festgestellt werden. Dort konzentrieren sich Geschäfte, die üblicherweise im Umfeld von Hauptbahnhöfen zu finden sind (Schnellimbiss, Bäcker, Kiosk, 1-Euro-Laden, Drogeriemarkt, Übersetzung/Geldtransfer, Call-Shops, etc.). Zudem konzentrieren sich hier Hotelnutzungen und Spielhallen sowie Wettbüros. Letzteres ist vor allem auf den Konzentrationsbereich für Spielhallen in der Peter-/Schumacherstraße zurückzuführen, der die Ansiedlung von Spiel- und Vergnügungstätten nur in diesem Bereich zulässt (siehe dazu auch 4.2.3).

Der Bushof, die VHS und die benachbarte Stadtbibliothek tragen zu einer hohen Passantenfrequenz in diesem Bereich bei. Gleichzeitig sind durch VHS und Stadtbibliothek Bildungseinrichtungen mit mindestens gesamtstädtischer Bedeutung in diesem Bereich vorhanden, deren Lage als nicht optimal beschrieben wird.

Die Blockstruktur Alexander-, Mariahilfstraße und Monheimsallee wird vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Kleinteilige Einzelhandelsflächen sind in den Erdgeschossen der Alexanderstraße in den letzten Jahren rückläufig. Der Teilbereich weist insgesamt auf den ersten Blick einen geringeren Handlungsbedarf und einen attraktiven Nutzungsmix auf. Am Hanseemannplatz konzentrieren sich gastronomische Betriebe. Im Bereich Alexanderstraße zwischen Couven- und Sandkaulstraße existiert großflächiger, inhabergeführter Einzelhandel aus dem Textil- und Sportbereich. Entlang der Couvenstraße ist kleinteiliger, hochwertiger Facheinzelhandel sowie ein Café ansässig. Das gastronomische Angebot verändert sich im Verlauf der Peterstraße von Schankwirtschaften und Imbissen am Hanseemannplatz über einem Gourmetrestaurant zu Schnellimbissen im Umfeld des Bushofs.



Abbildung 43: Alexanderstraße



Abbildung 44: Hansemannplatz



Abbildung 45: Bahnhofsumfeldtypische Nutzungen mit hoher Frequenz an der Peterstraße



Abbildung 46: Kreuzung Peter-/Kurhausstraße

## 04 | Großkölstraße, Mostardstraße, Minoritenstraße, Kleinkölstraße, Büchel

### Lagemerkmale

Die Großkölstraße ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort. Ausgehend vom Markt endet die eng bebaute, als Fußgängerzone ausgestaltete Straße am Hotmannspief in unmittelbarer Nähe zum Bushof.

### Öffentlicher Raum/Plätze

Die Gestaltung der Fußgängerzone Großkölstraße und die Ausstattungselemente wirken hochwertig. Eine Neugestaltung fand in den Jahren 2001 (Wettbewerb)-(2004 Fertigstellung) statt. Straßenbegleitgrün ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts und damit einhergehendem Platzmangel nicht vorhanden. Teilweise sind im Rahmen des Corona-Sofortprogramms bzw. der Taskforce „Fokusraum Großkölstraße/Ladenliebe“ in den letzten Jahren mobile Grünelemente im Straßenraum platziert worden, um diesen zu attraktiveren. Der öffentliche Raum wirkt insgesamt gepflegt und sauber.



Abbildung 47: Großkölstraße

### Bebauung

Die Bebauung besteht sowohl aus historischen denkmalgeschütztem Altbaubestand als auch aus Großstrukturen mit Einzelhandel und Hotelnutzung. Die Straßenbebauung in diesem Teilraum weist zumeist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung auf. In der Mostardstraße, Minoritenstraße und Kleinkölstraße ist teilweise auch nur eine zwei- bis drei geschossige, historische Bebauung vorhanden. Z.B. der Londoner Hof, der knapp außerhalb des Untersuchungsraums in der Kleinkölstraße als historische Sehenswürdigkeit einen Anziehungspunkt bildet. Die Bebauungsdichte ist insgesamt hoch. Außer den öffentlichen Straßenräumen existieren nur wenige Frei-/Grünräume. An dem Abzweig der Kleinkölstraße öffnet sich die Bebauung zu einer dreieckigen Platzfläche, die mit zwei Bäumen und Fahrradabstellplätzen ausgestattet ist.

Die Citykirche St. Nikolaus ist ein markanter Anlaufpunkt. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen kleinen Platz, der allerdings modernisierungsbedürftig, überwiegend versiegelt und mit unattraktiver Möblierung versehen ist. Der Platz wird überwiegend als Durchgangsraum zu dem dahinter liegenden Parkplatz genutzt sowie in ruhigen Ecken zum Drogenkonsum. An der Stelle stand einmal ein Rutschturm, der allerdings aus Gründen der Verkehrssicherung und massiver Verunreinigungen abgebaut werden musste.

Die Fassade des Kaufhauses SINN wirkt durch die großflächige Verkleidung und wenigen Fensterflächen nicht mehr zeitgemäß bzw. zum Teil erneuerungsbedürftig.

### Nutzungen

Nutzungsstrukturell ist die Großkölnstraße überwiegend durch Textileinzelhandel sowie durch weitere ergänzende Handelsnutzungen und Dienstleistungen geprägt. Geschäftsleerstände konnten in diesem Bereich durch die zuvor bereits benannten Aktivitäten der Taskforce erfolgreich abgebaut werden.

Der Büchel grenzt westlich an das Sanierungsverdachtsgebiet an. Das ehemalige Parkhaus wurde im Rahmen eines eigenständigen Sanierungsverfahrens abgerissen und soll in den kommenden Jahren zu einer Grünfläche mit angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern entwickelt werden (siehe auch 4.2.2). Der Bereich Büchel zeichnet sich u.a. durch seine direkte Altstadtlage und Nähe zu Dom, Markt und Rathaus aus. Hierzu existieren spannende Blickbeziehungen. Der Bereich ist vorrangig durch Einzelhandel und Dienstleistung und weniger Wohnnutzungen geprägt. Negativ strahlen die Nutzungen in der Antoniusstraße als innerstädtische Rotlichtmeile auf diesen Bereich aus.

Gastronomische Angebote sind nur vereinzelt verfügbar mit zunehmender Konzentration in Richtung Markt. Dort sind insbesondere Filialisten im mittleren Preissegment vertreten, während weiter südöstlich/östlich auch vereinzelt innerherberggeführte Cafés und Gaststätten betrieben werden.

## 05 | Dahmengraben

### Lagemerkmale

Der Holz- und der Dahmengraben sind gemeinsam mit der Krämerstraße der älteste Teil der Fußgänger\*innenzone Aachens (seit 1970). Im Zuge der Umsetzung des Innenstadtkonzepts erfolgte eine bauliche Sanierung und Neugestaltung. Dabei wurde das Leitmotiv der langen Steinteppeiche aus der Adalbert- und der Großkölnstraße aufgegriffen und neu interpretiert.

### Öffentlicher Raum/Plätze

An der Komphausbadstraße Ecke Peterstraße gibt es durch eine Raumaufweitung eine kleine dreieckige Platzfläche, die vor allem steinern gestaltet ist und wenig Aufenthaltsqualität mit sich bringt. In dem Platzbereich befinden sich einige Bäume und im westlichen Randbereich existiert eine Außengastronomie.

### Bebauung

In diesem Bereich existiert eine überwiegend vier-geschossige Bebauung. Die Grundstücke und Blockinnbereiche zwischen Dahmengraben und Mefferdatisstraße, aber auch zwischen Dahmengraben, Peterstraße und Komphausbadstraße sind nahezu komplett überbaut.

### Nutzungen

Bis vor einigen Jahren fand sich in diesem Bereich ein hochwertiger Einzelhandelsbesatz mit Fashion- und Lifestyle-Marken. Der Bereich war eine attraktive Flaniermeile innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt. Inzwischen haben viele internationale Filialisten aber auch unabhängige Modelabels ihr Geschäft in diesem Bereich aufgegeben. Mehrere Leerstände sind vor allem in den Bereichen Holzgraben und Dahmengraben zu finden. Ein großflächiger Leerstand besteht im ehem. Horten Gebäude, nachdem im Jahr 2016 das ehemalige Kaufhaus „Lust for Life“ dort geschlossen hat. Der Leerstand und die Gestaltungsdefizite an der Fassade des Gebäudes prägen diesen Bereich negativ und haben zu einer starken Abnahme der Passantenfrequenz geführt. Durch Umbau im Bestand ist in einem Gebäude im Dahmengraben bereits ein Boardinghouse mit 44 Apartments entstanden. Auf dem Platz an der Ecke mit der Ursulinenstraße sind einzelne Gastronomiebetriebe vorhanden, die den Platz im Sommer mit Sitzplätzen bespielen. Ansonsten gibt es keine Gastronomie in dem Teilgebiet.



Abbildung 48: Handelslage am Holzgraben/Dahmengraben

Die Gastronomie konzentriert sich hier insbesondere auf die Platzfläche im Übergang von Holzgraben auf Ursulinerstraße sowie auf die Komphausbadstraße. Die Agglomeration am Holzgraben beherbergt Systemgastronomie im Fastfood-Bereich und ein mittelpreisiges Restaurant und entlang der Komphausbadstraße ist das Stadtbild von Imbissen und Restaurants im unteren Preissegment geprägt.



Abbildung 49: Gastronomie in der Komphausbadstraße (links) und am Holzgraben (rechts)

## 06 | Wirichsbongardstraße

### Lagemerkmale

Die Wirichsbongardstraße bindet als Geschäftsstraße das nördliche Suermondviertel an die Altstadt an. In nord-westlicher Verlängerung gelangt man entlang des Eisenbrunnens und des Eisengartens zum Dom. Die Straße ist Teil des gesamtstädtischen Premiumfußwegenetzes (siehe auch 4.7.4), durch das die Innenstadt mit dem weiter außerhalb liegenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen verbunden wird. Die Theaterstraße wird vor allem vom MIV als Anbindung in die Innenstadt genutzt. Die Borngasse wird vor allem vom MIV als Zufahrt zu den Parkhäusern Galeria Kaufhof und Sparkasse Aachen genutzt und dient der Anbindung von Eisengalerie und Galeria Kaufhof. Die Platzierung von Anlieferzonen oder Parkhauszufahrten sowie eine fehlende Öffnung der großmaßstäblichen Bauten im rückwärtigen Bereich der Adalbertstraße führen zu wahrnehmbaren "städtebaulichen Brüchen" und unattraktiven Rückseitensituationen.

### Öffentlicher Raum/Plätze

Die Wirichsbongardstraße ist zwischen Reihstraße und Friedrich-Wilhelm-Platz als Fußgänger\*innenzone ausgestaltet. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster und die Randbereiche sind mit rotem Klinker gestaltet, wodurch trotz ebener Fläche der Eindruck einer klassischen Straßenaufteilung mit Fahrbahn und Gehwegen

entsteht. Diese Gestaltung ist allerdings nicht ausreichend barrierearm. Zudem kommt es dort zu Konflikten zwischen Radfahrenden und Fußgänger\*innen. Die Gehwegbereiche auf der nördlichen Seite sind verbreitert und mit Straßenbäumen und teilweise Außengastronomie genutzt. Einige Gehwegbereiche sind durch Poller von der Kopfsteinpflasterfläche getrennt. Am Kreuzungsbereich Wirichsbongardstraße/Borngassen gibt es eine dreieckige Aufweitung/Platzfläche mit einem markanten Straßenbaum. Allerdings ist keine Nutzbarkeit/Aufenthaltsqualität gegeben, da ein Großteil dieser Fläche als Zu- und Ausfahrt des Parkhauses genutzt wird. Der Theaterplatz umgibt das historische bedeutsame Theater und verbindet verschiedene Teile der Innenstadt zwischen Hauptbahnhof, Elisengarten und Domplatz. Der Platz weist heute insgesamt nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf und ist stark von den Anforderungen des MIVs geprägt. Insgesamt besteht nur noch eine kleine zusammenhängende Platzfläche im Nord-Westen vor dem Eingangsportal. Die Randbereiche der Platzbebauung sind als klassische Gehwege ausgestaltet. Die anstehende Umgestaltung der Platzfläche wurde durch eine intensive Einbindung der Stadtgesellschaft vorbereitet und soll Anfang 2024 mit dem Umbau beginnen.

### Bebauung

Die Bebauung in diesem Bereich ist überwiegend eine vier- bis fünfgeschossige, geschlossene Bebauung. Im Bereich Borngasse/Ecke Wirichsbongardstraße existiert ein großer Leerstand, der ehemals als Bankgebäude genutzt wurde. Hierdurch wird an dieser Stelle das Stadtbild negativ beeinflusst. Zudem bestimmen die einfach gestalteten vier-geschossigen Fassaden der beiden Parkhäuser das Erscheinungsbild der Borngasse. Demgegenüber liegt eine nur zwei-geschossige Bebauung, die Großteils aufgeständert ist und oben eine ein-geschossige Wohn-/Apartmentnutzung und unten eine Kfz-Werkstatt beinhaltet. Ein positiver baulicher Akzent wird an der Ecke Bornstraße/Wespianstraße durch einen fünf-geschossigen Neubau und die dahinterliegend kleine Grünfläche/Spielplatz und Fußwegeverbindung zur Reihstraße gesetzt.

### Nutzungen

Die Erdgeschossnutzungen in der Wirichsbongardstraße bilden einen Mix aus Fachgeschäften, Dienstleistungen, Gastronomie und Kreativwirtschaft. Das gastronomische Angebot besteht aus hochwertigen Cafés am Theaterplatz und vielfältigen Gastronomen im mittleren Preissegment entlang der Wirichsbongardstraße. Vereinzelt sind Außengastronomie sowie ein Club/Diskotheke vorhanden. In den Obergeschossen ist vorrangig Wohnnutzung vorhanden, zum Teil auch Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitsbereich. Die Passantenfrequenz nimmt gegenüber dem Friedrich-Wilhelm-Platz deutlich ab.



Abbildung 50: Wirichsbongardstraße



Abbildung 51: Theaterplatz

## 07 | Kaiserplatz

### Lagemerkmale

Das Bild des Kaiserplatzes wird dominiert durch die Kirche St. Adalbert, die als Adalbertstift im Auftrag von Kaiser Otto III. auf einem Felsen in den damals sumpfigen Niederungen am Stadtrand errichtet wurden. Die Kirche, der Platz und die umliegenden Bauten wurden im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und mussten wieder aufgebaut werden. Es entstanden neben der Kirche Neubauten zu Wohn- und Geschäftszwecken, ein Kinopalast und eine Fußgänger\*innenunterführung, die noch heute existiert, verschlossen ist und sich bereits einmal als Retentionsraum für Hochwasser bewährt hat.

### Öffentliche Räume/Plätze

Der Kaiserplatz bildet eine baulich prägnante Stadteingangssituation in die östliche Innenstadt. Es existieren jedoch nur noch wenige Aufenthaltsflächen. Die vorhandenen „Platzinseln“ werden stark durch Verkehrswege zerschnitten und weisen keine oder nur geringe Aufenthaltsqualität auf. Seit Jahrzehnten ist der Kaiserplatz ein bevorzugter Aufenthaltsort der Suchtszene, an dem sich auch niedrigschwellige Beratungs- und Versorgungsangebote für die betroffenen Menschen befinden (siehe auch 4.10.3) Auf der Eigentümer\*innenversammlung wurde insbesondere die Konfrontation mit bettelnden Süchtigen und den Passanten und Anwohnenden als Problem adressiert. Auch würde regelmäßig in Eingänge uriniert oder gekotet.

### Bebauung

Die Heinrichsallee ist geprägt durch eine hohe Verkehrsbelastung. Der Baumbestand (alte Platanen) der Allee und die angrenzenden Gründerzeitbauten mit vielfach noch vorhandenen und aufwendigen Jugendstil Schmuckfassaden bieten das Potential der Lage. Einige der überwiegen vier-geschossigen Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind zum Teil in die Jahre gekommen. Der Straßenraum ist relativ breit ausgestaltet und teilweise mit drei Fahrstreifen zzgl. Parkraum je Richtung ausgestattet. Hinzu kommt eine Busspur die in der Mitte der Alleenbepflanzung verläuft. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend hoch und die Bewegungsräume für Fußgänger\*innen- und Radfahrer\*innen sind eingeschränkt.

### Nutzungen

Überwiegend findet in den Obergeschossen, aber auch teilweise in den Erdgeschossen der Gründerzeithäuser Wohnen als Nutzung statt. Teilweise sind Ladenlokale, Dienstleistungs- und Büronutzungen in den Erdgeschossen vorhanden.



Abbildung 52: Kaiserplatz

## 08 | Nördliches Suermondviertel

### Lagemerkmale

Süd-östlich an den Untersuchungsraum angrenzend, liegt im erweiterten Betrachtungsraum das aus der Gründerzeit stammende nördliche Suermondviertel.

### Bebauung

Der Straßenraum ist aufgrund der engen Bebauung überwiegend funktional gestaltet. Straßenbäume sind nur in der Harscampstraße, der Lothringerstraße und Teilen der Beeckstraße vorhanden. Der baulich rund eingefasste Suermondplatz dient mit Bäumen und Sitzbänken der Nachbarschaft und dem Quartier als Treffpunkt. Laut Aussagen im Zuge der Bürger\*innenbeteiligung, wird das Rondell intensiv genutzt und fungiert als eine Art Mini-Park, Treffpunkt und Ort zum Verweilen. Durch Holzbänke, Picknicktische und Blumenkästen ist eine gute Ausstattung vorhanden, wobei die Holzbänke erneuerungsbedürftig sind. An der Richardstraße ist im Jahr 2016 nach dem Abriss von gewerblichen Nutzungen der Suermond Park eröffnet worden. Die Grünanlage mit Spiel- und Bewegungsflächen ist die einzige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsraum. Im Rahmen eines Förderprojekts der nationalen Stadtentwicklungspolitik sind die Bürger\*innen aktiv in die Planung und Umgestaltung einbezogen worden. Ein wichtiger Baustein daraus hat sich als wichtiger Baustein und Teil des Parks das Urban-Gardening-Projekt den Gemeinschaftsgarten „HirschGrün“ gegründet.

An der Harscampstraße Ecke Lothringerstraße bietet der Grafensteiner Platz ebenfalls eine Verweilmöglichkeit unter Bäumen. Allerdings ist er bewusst nur einfach und mit wenig Möblierung gestaltet und wird in den süd-östlichen Randbereichen als Stellplatz genutzt. Er wird vorrangig durch Menschen aus der Trinkerszene genutzt, die mit dem am Platz liegenden Discounter ihren Tagesbedarf decken.

Das nördliche Suermondviertel ist in seiner Baustruktur sehr heterogen. Es besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung. Die Blockinnenbereiche sind nicht so stark baulich verdichtet wie in anderen Teilbereichen der östlichen Innenstadt und weisen in Teilen Begrünungen/Gärten auf.

### Nutzungen

Nutzungsstrukturell wird dieser Bereich überwiegend als innerstädtisches Wohnquartier genutzt. Zudem konzentrieren sich dort bildungsbezogene Nutzungen wie Schulen und Bildungszentren.



Abbildung 53: Suermondplatz

## Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

### Bebauung

- Sehr stark verdichtete und versiegelte, mehrgeschossige Siedlungsstruktur (teilw. zu 100 % verdichtet).
- Zahlreiche großmaßstäbliche Baustrukturen, vor allem mit Einzelhandelsnutzung.
- Ambivalenz von kleinteiligem historischen Stadtgrundriss mit kleiner Parzellenstruktur in der Altstadt gegenüber großformatiger Nachkriegsbauten in der östlichen Innenstadt.
- Negative Stadtbildauswirkungen: Fassade des ehem. Hortens entlang der Komphausbadstraße, die Fassade des Bushofs entlang der Couvenstraße, die eingeschossigen Bauten und Rückseiten entlang der Kurhausstraße, die C&A Fassade entlang der Promenadenstraße, die Fassaden/Leerstände entlang der Stiftsstraße und unteren Adalbertstraße sowie entlang der Adalbertstraße sowie Reihstraße.
- Teilweise fehlende Gestaltqualität/Rückseitenproblematik (ggf. Neuordnungsbedarfe) im Bereich Kurhausstraße, Mefferdatisstraße/Büchel, Reihstraße und Richardstraße (erweitertes Untersuchungsgebiet).
- Städtebauliche Brüche im Bereich Bushof.
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf des Bushofgebäudes.

### Öffentlicher Raum/Plätze

- Fehlen einer klaren und reichhaltigen Struktur von Freiräumen, die in verschiedene Typen gegliedert sind (große öffentliche Freiräume, intimere evtl. auch halböffentliche Räume und private Freiräume, die der Öffentlichkeit zugänglich sind)
- Nur in Randlagen zum Untersuchungsgebiet, entlang der Heinrichs-/Monheimsallee sowie im nördlichen Suermondviertel, sind teilweise Aufenthaltsflächen mit Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen vorhanden.
- Die Stadteingänge am Hansemanplatz und Kaiserplatz sind vom Verkehr dominiert und haben nur geringe Aufenthaltsqualitäten.
- Der Willy-Brandt-Platz ist stark frequentiert und hat eine Scharnier-/Verteilsfunktion zwischen unterschiedlichen Stadträumen aber leider fehlt es dem Platz an einer eigenen Identität und Attraktivität
- Gestalt- und Qualitätsmangel im öffentlichen Raum rund um den sehr stark frequentierten Bushof.
- Zahlreiche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten.
- Wahrgenommen Sicherheitsmängel in Teilen der Fußgängereinkaufsstraßen aufgrund von Funktionsverlusten und ausgeprägter Frequenzmangel (Holzgraben/Dahmengraben).

## Nutzungen

- Zu beobachtende Trading-down-Prozesse im Umfeld des Bushofs.
- Abnahme der Einzelhandelsqualität vom Willy-Brandt-Platz in Richtung Blondelstraße/Bushof, in Richtung Promenadenstraße und in Richtung Stiftstraße (bei letzterem auch Abnahme der Passantenfrequenz).
- Abnahme der Passantenfrequenz im Bereich Holzgraben/Dahmengraben, Wirichsbongardstraße und Alexanderstraße ab Kreuzungsbereich Couvenstraße.
- Konzentrationen verschiedener Nutzungen in den folgenden Bereichen
  - Nördliches Suermondtviertel: Wohnen
  - Bushof und Peterstraße: Kultur, Bildung, Mobilitätsangebote, Vergnügungsstätten, Nahversorgung, Imbisse, Hotels
  - Adalbertstraße: Überwiegend Einzelhandel
  - Großkölnstraße: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
  - Promenadenstraße/Gasborn: gastronomischer Schwerpunkt sowie Wohnen
  - Wirichsbongardstraße: Kreative Nutzungen, Gastronomie sowie Wohnen
- Konzentration von Leerständen in den Bereichen
  - Holzgraben/Dahmengraben, zzgl. ehem. Horten
  - Adalbertstraße 34-46
  - Reihstraße 43-55
  - Untere Adalbertstraße 67a-89
  - Stiftstraße 10, 12, 20, 22/24
  - Borngasse/Ecke Wirichsbongardstraße

## 4.5 Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

### 4.5.1 Demographie und Haushaltsstruktur

#### Statistische Daten

Die statistischen Daten in diesem Kapitel beziehen sich auf die exakte Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Im Kapitel 4.5.2 (Sozioökonomie) beziehen sich die Daten auf Teilräume aus dem Sozialentwicklungsplan (Abbildung 54). Dabei handelt es sich um möglichst homogene Teilräume, die sogenannten Lebensräume (im folgenden LR). Die LR 221 - Sandkaulstraße/Peterstraße und LR 311 - Suermondviertel/Gasborn sowie der östliche Teil des LR 100 - Markt decken das Untersuchungsgebiet weitgehend ab. Aufgrund der geringen Überschneidung des LR 100 - Markt mit dem Untersuchungsgebiet werden im Folgenden stellvertretend nur die Daten aus den Lebensräumen 221 und 311 betrachtet. Der Großteil der Daten stammt von der städtischen Stelle für statistische Daten und bezieht sich auf das Jahr 2022.

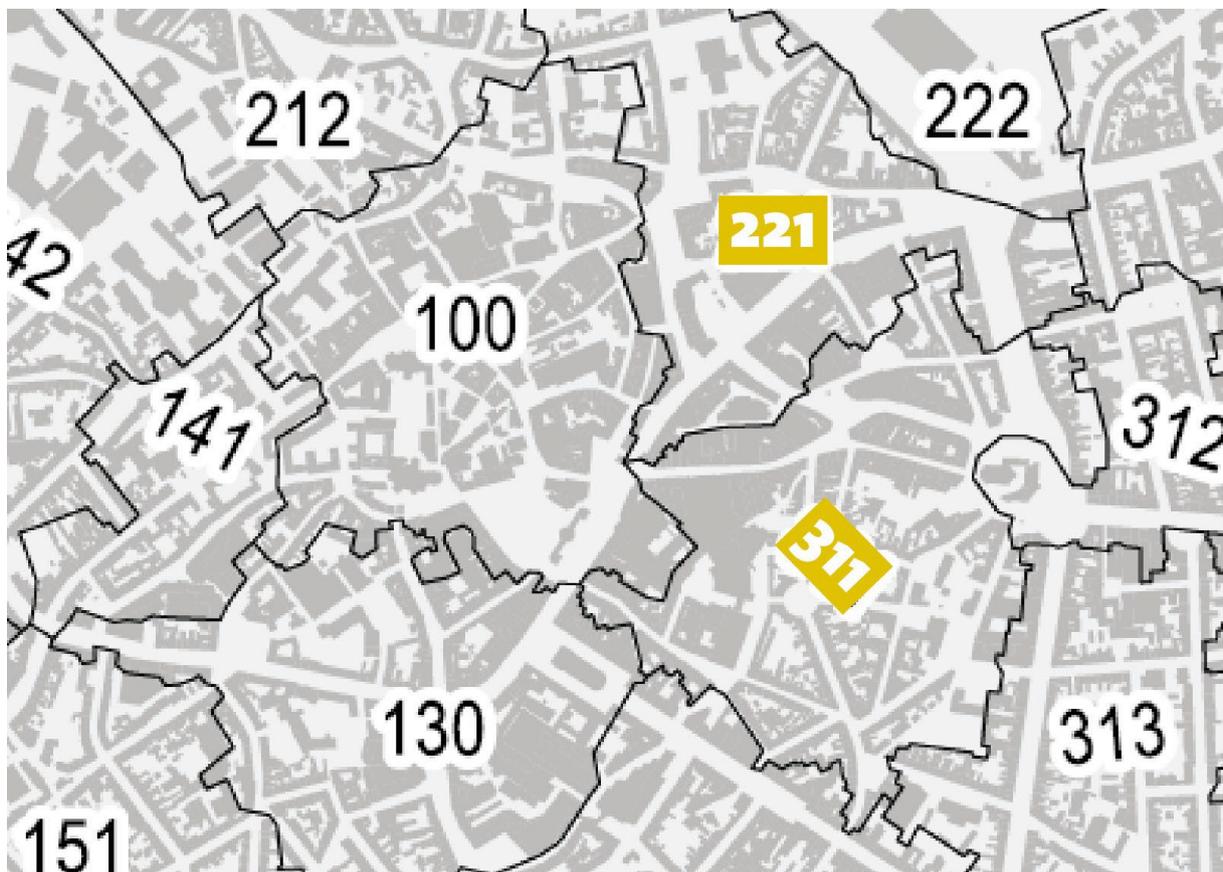


Abbildung 54: Teilräume Sozialentwicklungsplan Aachen 2022 (eigene Hervorhebung)

#### Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet haben im Jahr 2022 rd. 5.400 Personen ihren Erst- und 40 weitere ihren Nebenwohnsitz. Im Untersuchungsgebiet leben ca. 2 % der 259.559 Einwohner\*innen Aachens.

## Altersstruktur

Die größte Gruppe im Untersuchungsgebiet bilden im Jahr 2022 Personen zwischen 20 und 35 Jahren mit 54,2 %, gefolgt von der Gruppe der 35 bis unter 50-jährigen (13,6 %) und den 50 bis unter 65-jährigen mit 10,3 %. Der hohe Anteil junger Menschen liegt u.a. in der starken Prägung als Wohnstandort von Studierenden und der räumlichen Nähe zur Hochschule begründet. Der Anteil der 65 bis unter 70-jährigen liegt bei 2,8 % und der der über 70-jährigen bei 8,1 %.

In der Gesamtstadt im Vergleich zum Untersuchungsgebiet fällt auf, dass der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 35 Jahren (31,2 %) deutlich geringer ist, insbesondere die Gruppen ab 35 Jahren aber einen größeren Anteil bilden. Der Anteil der 50 bis unter 65-jährigen liegt in der Gesamtstadt ca. 8 % höher, der Anteil der über 70-jährigen in der Gesamtstadt ca. 5 % höher.

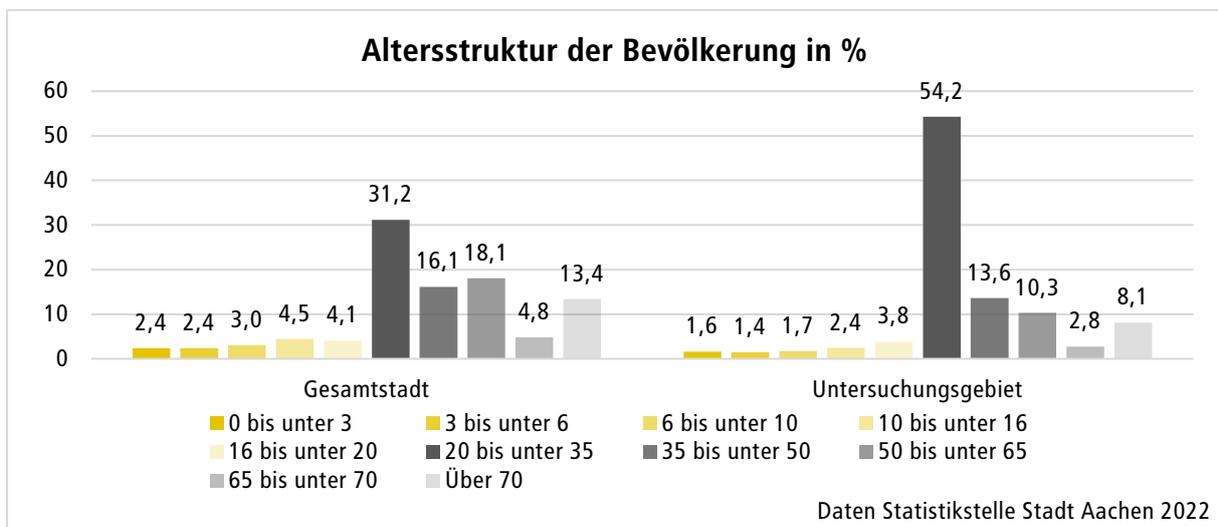


Abbildung 55: Altersstruktur der Bevölkerung

Für den Untersuchungsraum gilt wie für die restliche Innenstadt, dass die junge Bevölkerung dominiert, dies hängt unter anderem auch mit einer intensivierten „Studentifizierung“ der Innenstadt zusammen (Sozialentwicklungsplan 2022).

## Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung pro 1000 Einwohner\*innen betrug im Untersuchungsgebiet für das Jahr 2022 0,4 und ist somit gegenläufig zur Gesamtstadt (-2,0). Das liegt in der unterschiedlichen Altersstruktur der Bewohner\*innen begründet (Abbildung 55).

## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung verzeichnet in der Gesamtstadt (1,3 %) einen fast doppelt so großen Zuwachs wie das Untersuchungsgebiet (0,7 %) im Vergleich zum Vorjahr.

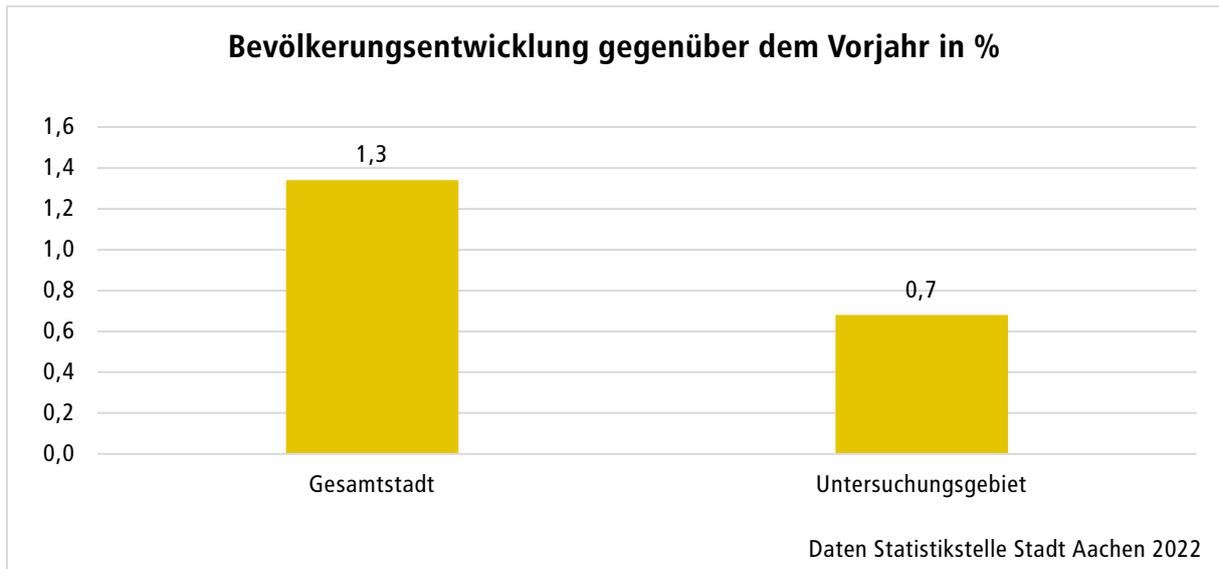


Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr

### Wanderungssaldo über Stadtgrenze

Das Wanderungssaldo ist in dem Untersuchungsgebiet wie auch in der Gesamtstadt positiv. Der Wert in der Gesamtstadt (13,9) ist jedoch geringer als im Untersuchungsgebiet (20,9).

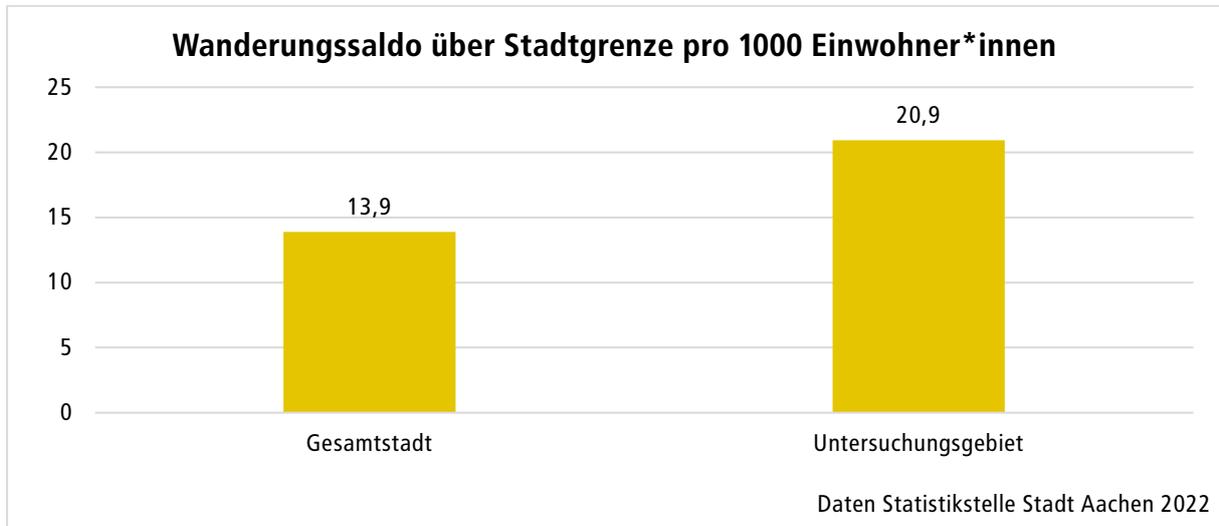


Abbildung 57: Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg

### Wanderungsvolumen

Das Wanderungsvolumen der Einwohner\*innen der Stadt Aachen umfasst 42.455 Menschen, 3,6 % (1.534 Menschen) entfallen davon auf das Untersuchungsgebiet.

### Wohnungen/Haushalte

Das Untersuchungsgebiet umfasst 3.969 Haushalte und somit ca. 2,6 % aller Haushalte der Stadt Aachen (151.413).

### Personen pro Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Untersuchungsgebiet 1,4 Personen pro Haushalt und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt Aachen (1,7), was auf die junge Altersstruktur und die Vielzahl an Studierenden zurückzuführen ist. Der Anteil hat in den letzten Jahren immer weiter zugenommen, was mit dem Zuwachs der Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen zu erklären ist (Sozialentwicklungsplan 2022).

### Haushaltstypen

Im Untersuchungsgebiet überwiegen mit rund drei Vierteln die Einpersonenhaushalte (76,1 %) gefolgt von kinderlosen Paaren mit 13,6 % und Paaren mit einem oder mehreren Kindern sowie sonstige Haushaltszusammensetzungen mit 4,2 bzw. 4,3 %. Den geringsten Anteil bilden Haushalte mit alleinerziehenden Eltern (1,9 %). In der Gesamtstadt ähnelt sich das Bild, der Unterschied zwischen den Anteilen fällt allerdings weniger deutlich aus: Einpersonenhaushalte umfassen lediglich 58,1 % gefolgt von kinderlosen Paaren (23,6 %). 10,4 % der Haushalte sind Paare mit Kind(ern) gefolgt von sonstigen Haushalten (4,6 %) und Alleinerziehenden (3,4 %).

Die Dominanz der Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich durch das niedrige Durchschnittsalter und die Hochschulprägung der Quartiere erklären (Sozialentwicklungsplan 2022).

Hinzu kommt, dass in den studentisch geprägten Lebensräumen und in der Innenstadt die durchschnittliche Wohndauer deutlich geringer ist als im gesamtstädtischen Durchschnitt (Sozialentwicklungsplan 2022).

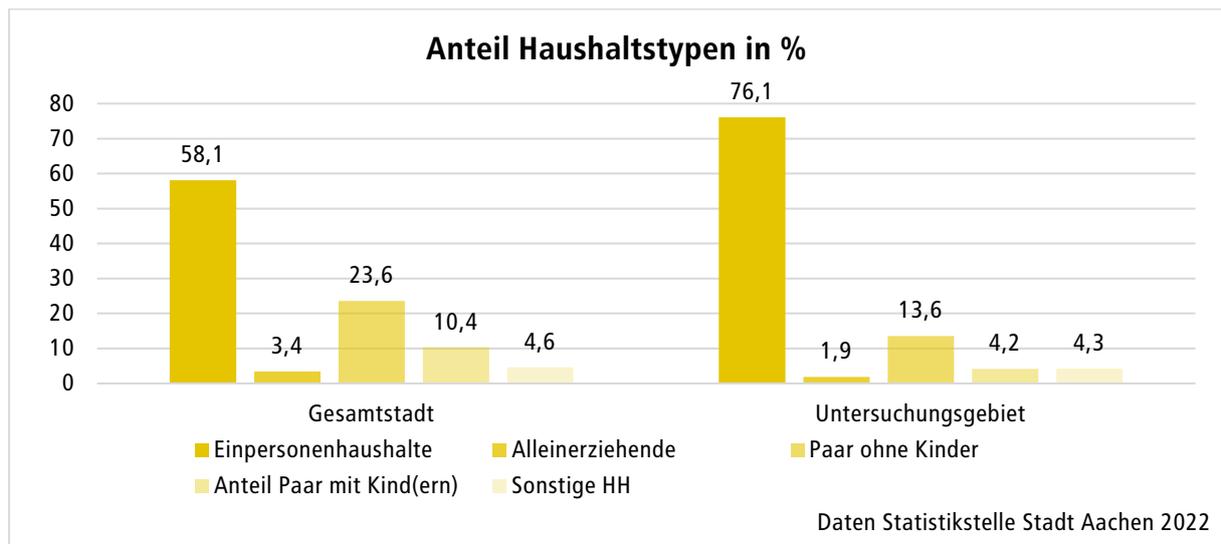


Abbildung 58: Verteilung der Haushaltstypen

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Im Untersuchungsgebiet dominieren junge Erwachsene (häufig aus studentischem Umfeld) zwischen 20 bis unter 35 Jahren mit jeweils knapp über 50 % die Altersstruktur.
- Familien und die 65 bis über 70-jährigen und Kinder und Jugendlichen sind unterrepräsentiert.
- Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist im Untersuchungsgebiet mit 0,37 leicht positiv.
- Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung ist positiv, mit 0,7 % jedoch nur halb so groß wie für die Gesamtstadt (1,3 %).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Untersuchungsgebiet 1,4 Personen pro Haushalt (vergleichbar mit anderen Innenstädten von Großstädten) und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt Aachen (1,7).

- Im Untersuchungsgebiet überwiegen die Einpersonenhaushalte (76,1 %) gefolgt von kinderlosen Paaren mit 13,6 % und Paaren mit einem oder mehreren Kindern sowie sonstige Haushaltszusammensetzungen mit 4,2 bzw. 4,3 %. Den geringsten Anteil bilden Haushalte mit alleinerziehenden Eltern (1,9 %).

## 4.5.2 Sozioökonomische Struktur

Allgemein sind die Räume in der Innenstadt bezüglich der Transferleistungsdaten durch ihre studentische Prägung unauffällig. Das Einkommen ist demnach unterdurchschnittlich, ohne sich auf die Daten zum Empfang von Transferleistungen auszuwirken, da BAföG bei der Mindestsicherungsquote nicht berücksichtigt wird. Die Kaufkraft ist gering und die Preissensibilität entsprechend hoch. Bezahlbare Wohnungen sowie Freizeit-, Sport- und Gastronomieangebote sind für diese Zielgruppe demnach wichtig (Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan 2022).

### Kleinräumige Arbeitslosenquote

Da die Daten der Bundesagentur für Arbeit nicht auf kleinräumiger Ebene vorliegen, wird selbstständig eine kleinräumige Arbeitslosenquote gebildet. Diese ist per Definition leicht höher als die offizielle Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit.

Die kleinräumige Arbeitslosenquote bewegt sich in beiden Lebensräumen im gesamtstädtischen Durchschnitt (9,9 %). Der Bereich Sandkaulbachstraße/Peterstraße liegt dabei etwas unterhalb (9,2 %) und das Suermondviertel/Gasborn etwas über dem Durchschnitt (10,5 %).

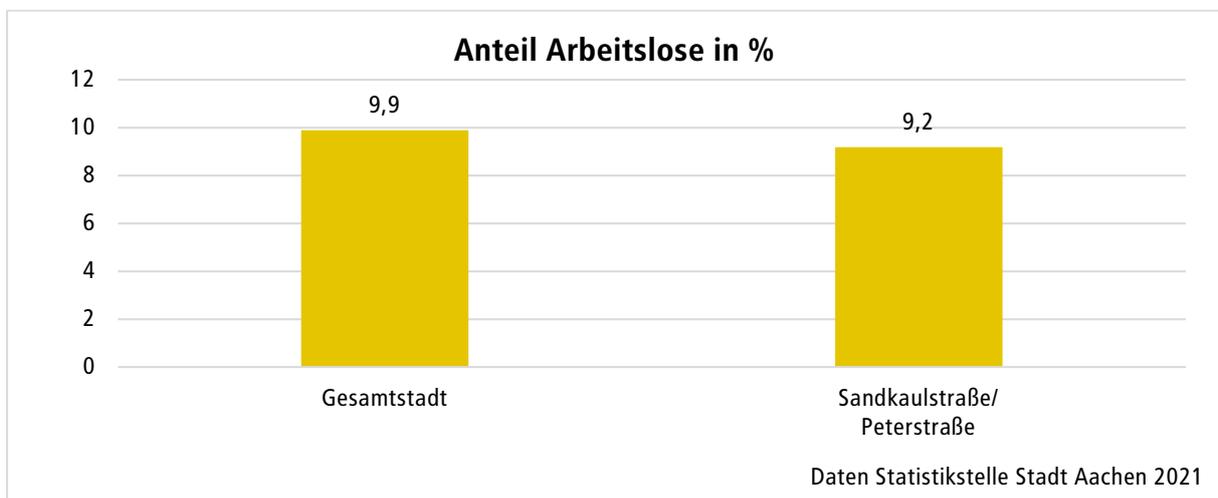


Abbildung 59: Arbeitslosenquote

### SGB II-Empfänger\*innen

Der Anteil der SGB II-Empfänger\*innen ist in der Gesamtstadt (10,9 %) geringfügig höher als in den beiden Lebensräumen. Im Bereich Sandkaulbachstraße/Peterstraße liegt er bei 9 %, im Suermondviertel/Gasborn etwas höher bei 10,5 %.

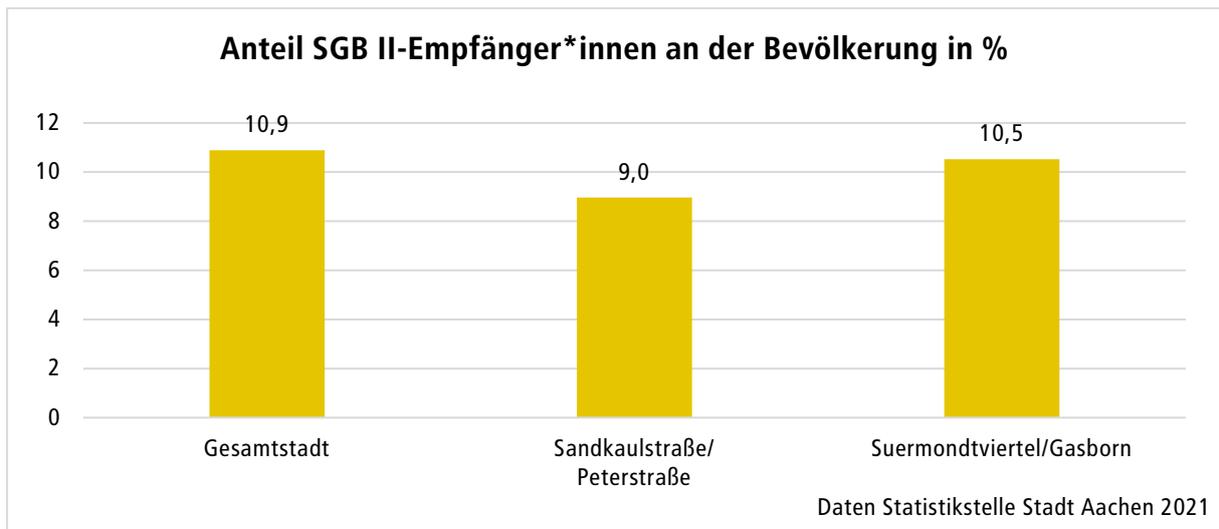


Abbildung 60: Anteil der SGB II-Empfänger\*innen an der Bevölkerung

### SGB II-Empfänger\*innen unter 15 Jahre

Bei den unter 15-jährigen liegt der Anteil der SGB II-Empfänger\*innen in der Gesamtstadt bei 20,8 % und somit unterhalb der beiden Lebensräume. In diesen ist der Anteil bei 31,8 % im Bereich Sandkaulstraße/Peterstraße bzw. bei 27,1 % im Suermondviertel/Gasborn.

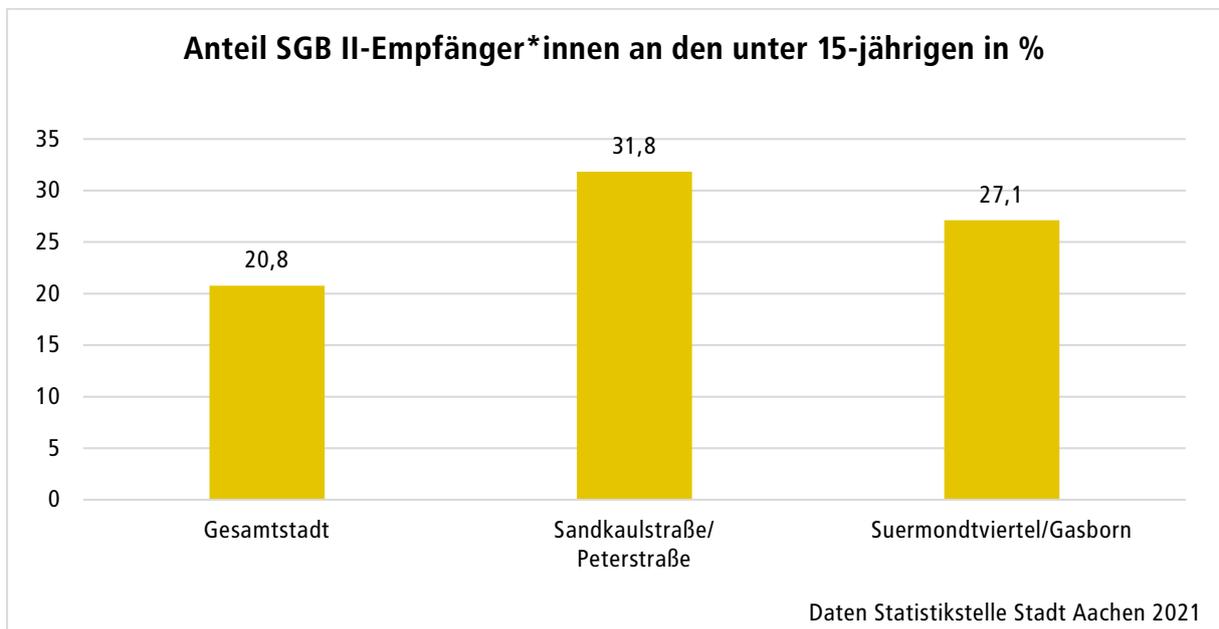


Abbildung 61: Anteil der SGB II-Empfänger\*innen an den unter 15-jährigen

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.447 € im PLZ-Gebiet und somit bei ca. 90 % vom Wert für die Gesamtstadt (7.109).

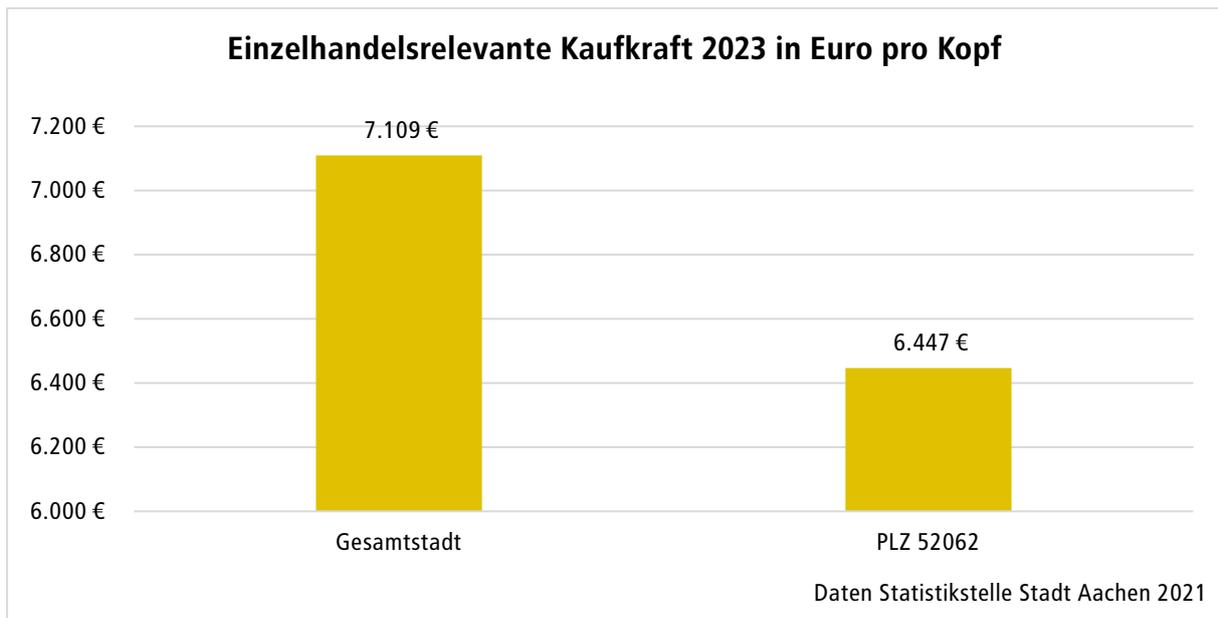


Abbildung 62: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf

#### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Arbeitslosenquote bewegt sich in beiden Lebensräumen im gesamtstädtischen Durchschnitt (9,9 %).
- Der Anteil der SGB II-Empfänger\*innen in den Lebensräumen liegt mit 9 % und 10,5 % geringfügig niedriger als in der Gesamtstadt (10,9 %).
- Bei den unter 15-jährigen liegt der Anteil der SGB II-Empfänger\*innen in den beiden Lebensräumen mit 31,8 % und 27,1 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (20,8 %).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.447 € im PLZ-Gebiet und somit bei ca. 90 % vom Wert für die Gesamtstadt (7.109).
- Räume der Innenstadt sind bei den offiziellen Transferleistungsdaten unauffällig.
- Die Daten zeigen, dass die Studierenden in den Räumen der Innenstadt über ein unterdurchschnittliches Einkommen verfügen.

### 4.5.3 Faktorenanalyse: Aachens Lebensräume

Im Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan wird als wesentlicher Baustein die Stadt Aachen in Lebensräume mit möglichst homogenen und übersichtlichen Gruppen (Cluster) eingeteilt.

Durch eine Faktorenanalyse wird das Stadtgebiet mit Hilfe wichtiger Kernindikatoren in insgesamt 60 Lebensraumtypen unterteilt. Innerhalb des gebildeten Cluster 3 finden sich vorwiegend innerstädtische und innenstadtnahe Lebensräume, einschließlich des Untersuchungsgebiets, (mit Ausnahme des Lebensraums Kullen). Die Lebensräume im Cluster 3 zeichnen sich durch eine junge Bevölkerung aus, was auf ein studentisches Milieu zurückzuführen ist. Allerdings unterscheiden sie sich im sozio-ökonomischen Status voneinander. Cluster 3 wird daher vorläufig als der zentrale/zentrumsnahe Teil der Stadt definiert. Im Gegensatz zu anderen Clustern sind Familien mit Kindern und ältere Bevölkerungsgruppen unterrepräsentiert, während die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen überrepräsentiert ist. In Bezug auf sozio-ökonomische Faktoren zeigt sich, dass die Mindestsicherungsquote unterdurchschnittlich ist, während die Sozialgeldquote dem gesamtstädtischen Durchschnitt

entspricht. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben in Cluster 3 mehr Alleinerziehende und Personen mit Migrationshintergrund, unter anderem auf Grund von internationalen Hochschul-Communities.

Das Cluster 3 lässt sich hinsichtlich der sozio-ökonomischen Faktoren weiter aufteilen. Dabei ähnelt das Cluster 3c (siehe Abbildung 63) dem Untersuchungsgebiet. Hier konzentrieren sich Herausforderungen im Bereich Armut und soziale Teilhabe. Die Lebensräume sind sozio-ökonomisch heterogen, weshalb die Dimensionen von Armutsgefährdung und Desintegration weniger ausgeprägt sind als in den Lebensräumen der Cluster 4 und 5.

Verglichen mit der Innenstadt ist im östlichen Teil eine Konzentration von Armutsgefährdung und sozialen Herausforderungen zu beobachten. Richtung Osten in der Innenstadt nimmt der durchschnittliche sozio-ökonomische Status der Lebensräume ab. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die nicht dort wohnhafte Tagesbevölkerung einen erheblichen Einfluss auf das Gebiet hat im Vergleich zur Nachtbevölkerung. Zudem verschlechtern sich im Lebensraum Kaiserplatz/Rehmviertel die Durchschnittswerte relativ gesehen in den sozio-ökonomischen Dimensionen. Quantitative Aussagen der Sozialberichterstattung sind dem Bericht nach nur eingeschränkt gültig.

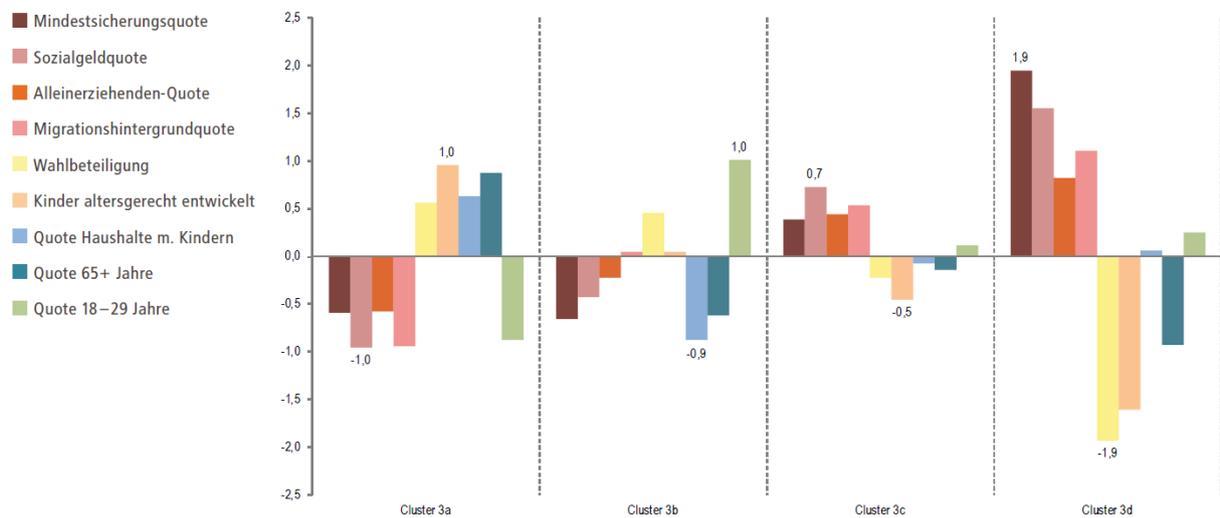


Abbildung 63: Durchschnittswerte der Indikatoren für Cluster 3

Die beiden Lebensräume 221 „Sandkaulstraße/Peterstraße“ und 311 „Suermondtviertel/Gasborn“ decken das Gebiet der östlichen Innenstadt komplett ab und sind dem Cluster 3c zugeordnet (Abbildung 64).

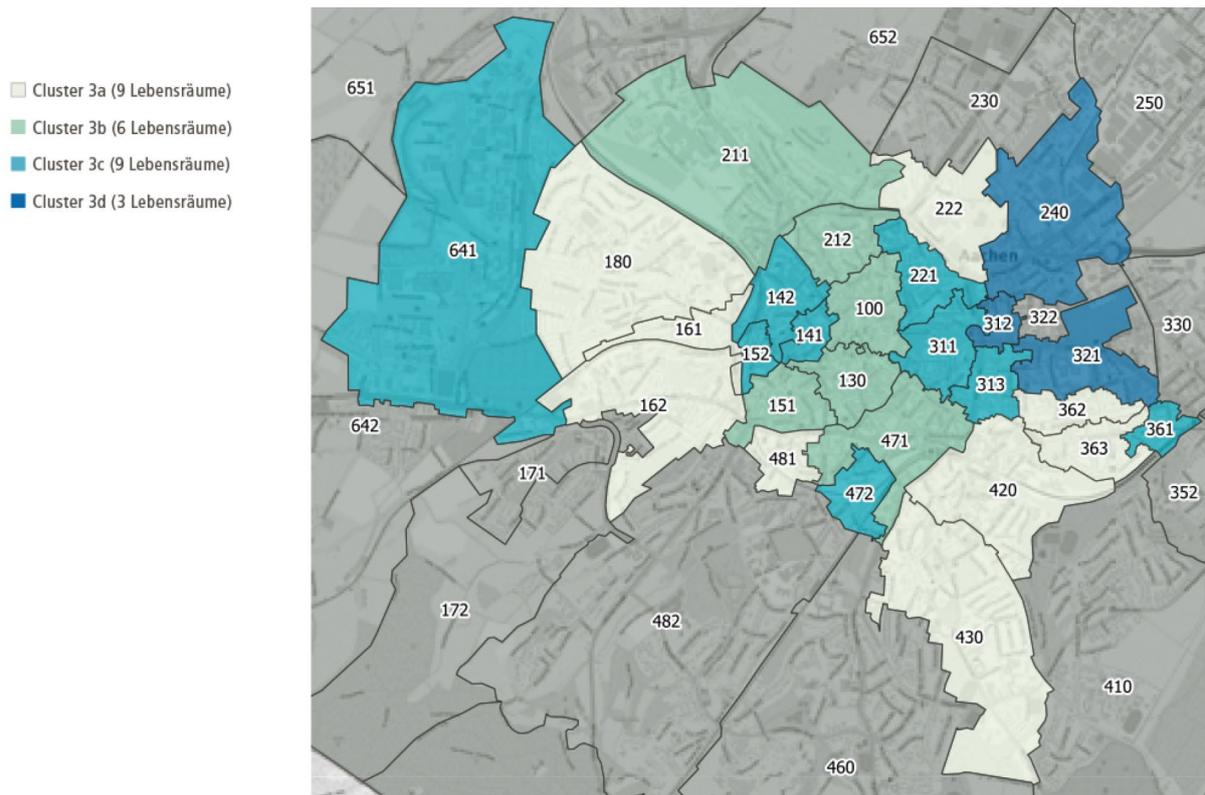


Abbildung 64: Lebensräume

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Lebensräume in der östlichen Innenstadt zeichnen sich durch eine junge Bevölkerung aus, was überwiegend auf ein studentisches Milieu zurückzuführen ist.
- Familien mit Kindern und ältere Bevölkerungsgruppen sind unterrepräsentiert, während die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen überrepräsentiert ist.
- Es zeigt sich, dass die Mindestsicherungsquote unterdurchschnittlich ist, während die Sozialgeldquote dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im östlichen Teil der Innenstadt mehr Alleinerziehende, unter anderem auch in Form internationaler Hochschul-Communities.
- Verglichen mit der Innenstadt ist im östlichen Teil eine Konzentration von Armutsgefährdung und sozialen Herausforderungen zu beobachten.
- Richtung Osten in der Innenstadt nimmt der durchschnittliche sozio-ökonomische Status der Lebensräume ab. Die nicht dort wohnhafte Tagesbevölkerung hat einen erheblichen Einfluss auf das Gebiet.

## 4.6 Handel und Gewerbe

Die Stadt Aachen als Oberzentrum der StädteRegion Aachen liegt im Westen von NRW und ist eines der Hauptversorgungszentren der Euregio Maas-Rhein. Als Besonderheit ist zudem die grenznahe Lage zu Belgien und den Niederlanden zu erwähnen. Nach der Klassifizierung von Bulwiengesa wird Aachen als C-Stadt bewertet und ist damit eine der „wichtige(n) deutsche(n) Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region“.

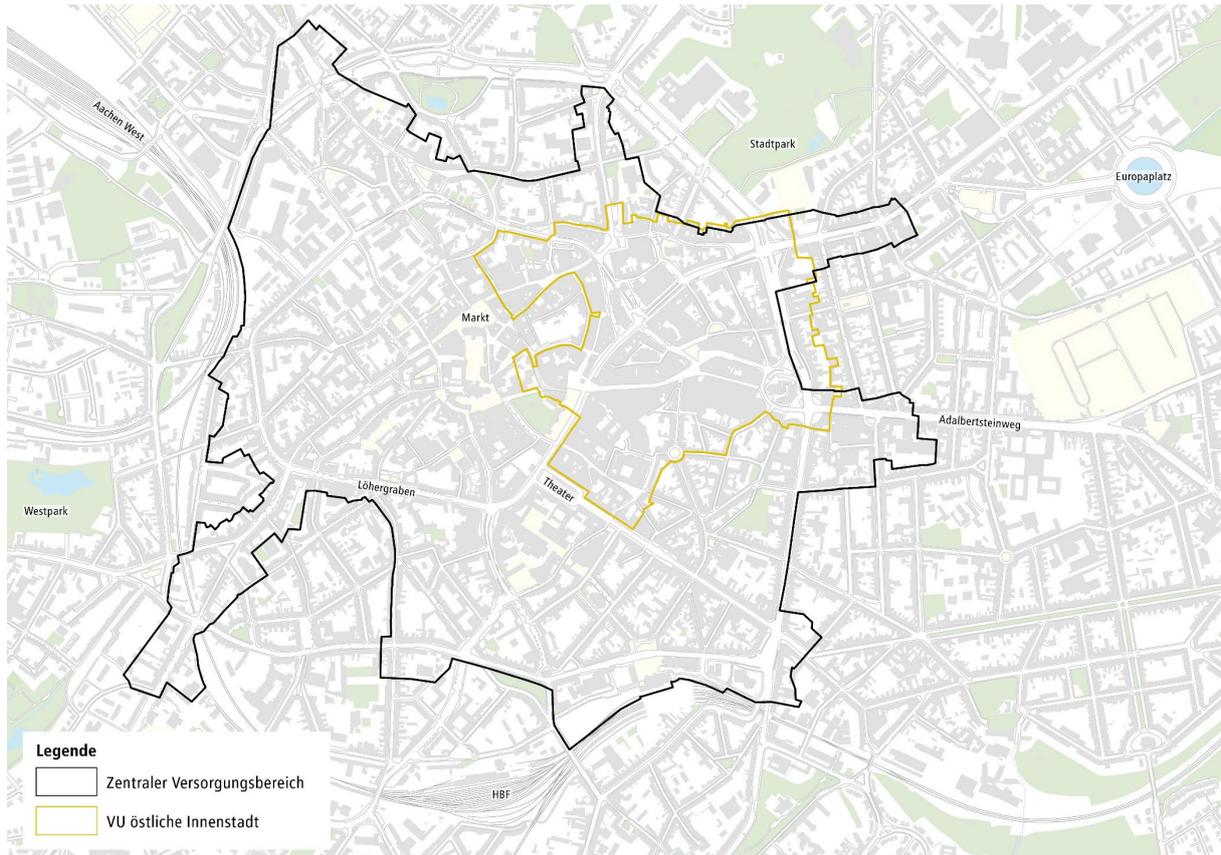


Abbildung 65: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

### 4.6.1 Betriebsstruktur

Der Einzelhandelsbesatz in im zentralen Versorgungsbereich der gesamten Innenstadt (Abbildung 65) wies 2016 insgesamt eine Verkaufsfläche von 173.096 m<sup>2</sup> auf, die sich auf ca. 1,2 km Fußgänger\*innenzone verteilt und ca. 38 % der Gesamtfläche entspricht (Stadtregionales Einzelhandelskonzept 2019). Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 226 Einzelhandelsniederlassungen und -Unternehmen. Somit fallen ca. 17 % aller Einzelhandelsgeschäfte der Stadt Aachen (1.321) auf das Gebiet der östlichen Innenstadt (226).

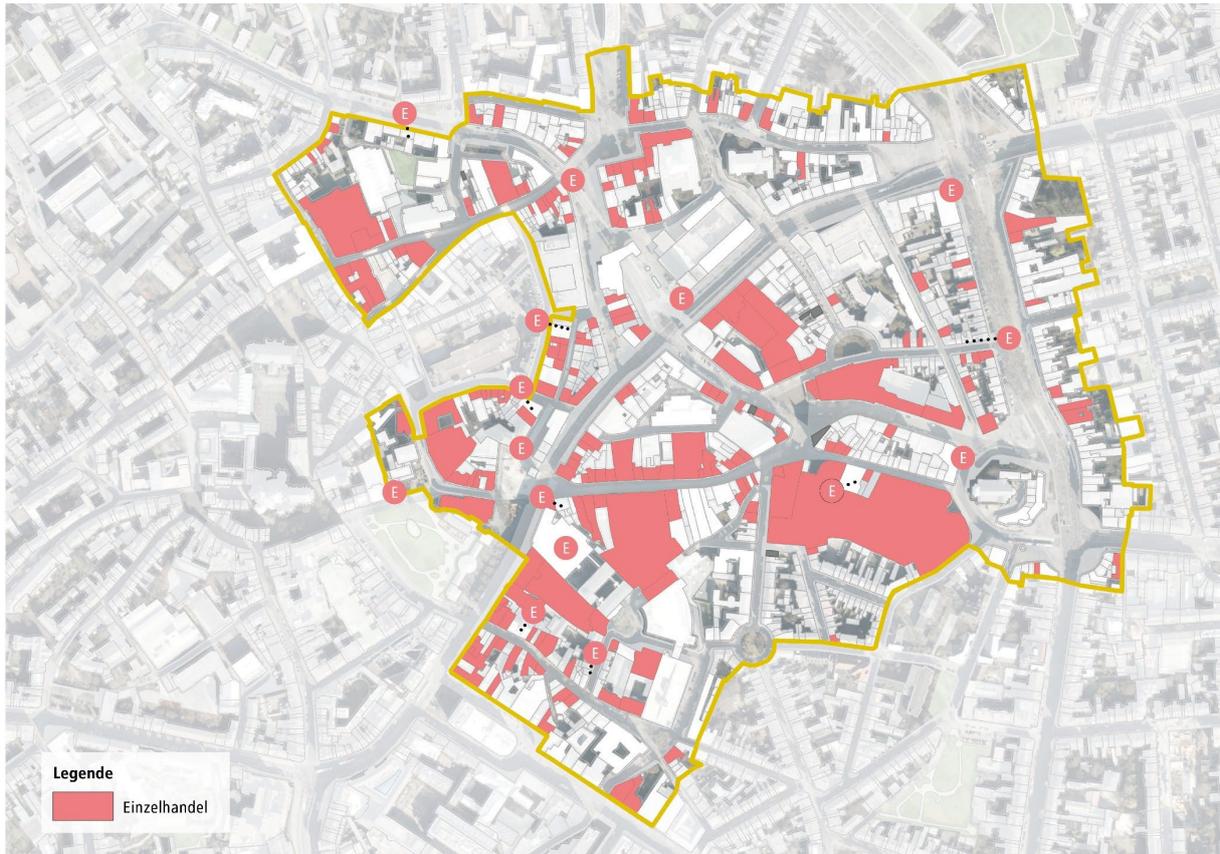


Abbildung 66: Verteilung Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsstruktur im Zentrum ist überwiegend von kleinteiligen Betriebseinheiten geprägt. In der östlichen Innenstadt befindet sich allerdings der Großteil der Einzelhandelsgroßimmobilien wie Einkaufszentren (Eli-sengalerie, Aquis Plaza) und Waren- (Galeria Kaufhof, ehem. P&C) sowie Kaufhäuser (C&A, SINN).



Abbildung 67: Auszug Großstrukturen im Untersuchungsgebiet

Das Aquis Plaza verfügt über 29.000 m<sup>2</sup> Fläche und ca. 130 Einzelhandelseinheiten und wurde 2015 eröffnet. Das Center wurde von einem privaten Investor errichtet wird derzeit von der ECE betrieben. Das Ziel der Ansiedlung war die Stärkung Stadt Aachen als Oberzentrum innerhalb der Städtereion. Ob das Ziel erfüllt wurde, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden. Das Center scheint mit seinem Angebot an 600 Stellplätzen, der guten Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand der Adalbertstraße auch in sich zu funktionieren. Möglicherweise sind zusätzliche Anreize nötig, um die Besucher\*innen zu motivieren ebenfalls weitere Bereiche der Innenstadt aufzusuchen.



Abbildung 68: Aquis Plaza (links: Ansicht aus der Richtung Kaiserplatz, rechts: Ansicht Adalbertstraße)

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Ca. 1/5 der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Aachen liegen im Untersuchungsgebiet.
- Im Gegensatz zur Altstadt befinden sich in der östlichen Innenstadt eher großflächigere Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentren (Elisengalerie, Aquis Plaza), Waren- (Galeria Kaufhof, ehem. P&C) sowie Kaufhäuser (C&A, SINN)).

## 4.6.2 Einzelhandelsentwicklung

Aachen verfügt im Bereich des Einzelhandels über eine hohen Einzelhandelszentralität. Die Zentralitätskennziffer liegt laut IHK im Jahr 2022 bei 120,3. Die nachfolgenden Daten sind auf Basis der Postleitzahlen erhoben, sodass die Aufbereitung im Vergleich zwischen dem PLZ-Gebiet 52062 und der Gesamtstadt erfolgt. Das PLZ-Gebiet deckt dabei das Untersuchungsgebiet ab.

Insgesamt befindet sich der Einzelhandel in einem schwierigen Marktumfeld und ist von zahlreichen Umbrüchen geprägt. Der Onlinehandel, Standorte auf der grünen Wiese, ein verändertes Nutzer\*innenverhalten und zuletzt die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie haben zahlreiche Veränderungen mit sich gebracht. Auf der einen Seite gibt es zwar einzelne Unternehmenskonzepte, die auf der Suche nach innerstädtischen Flächen sind (z.B. ehemals reine Online-Händler), auf der anderen Seite geraten in der Vergangenheit etablierte Unternehmen an ihre Grenzen und ziehen sich aus den Flächen zurück. Das bekannteste Beispiel ist sicherlich die Reduzierung der Standorte von Galeria Karstadt Kaufhof. Die Filiale in Aachen steht zwar aktuell nicht öffentlich zur Diskussion, allerdings bleibt die Entwicklung von Warenhäusern ungewiss. Zu den Handelsketten, die ihre Standorte umstrukturieren/tlw. Flächen reduzieren und die im Untersuchungsgebiet vertreten sind, zählen z.B. P&C, C&A, H&M, Douglas und SINN.

Aktuelle Schließungen die im Untersuchungsgebiet u.a. sichtbar geworden sind, sind die geschlossenen Standorte von Gerry Weber, s. Oliver und Görtz in der Adalbertstraße.

Die höchsten Mieten werden aktuell in der Adalbertstraße aufgerufen (BNPPRE Einzelhandelsimmobilienmarkt Aachen Frequenzreport 2019). Die 1a-Lage (Ø 50 Euro/m<sup>2</sup>) umfasst u.a. die Bereiche Adalbertstraße, Ursulinerstraße, Krämerstraße und Markt/Großkölnstraße. Als 1-b Lage (Ø 25 bis 50 Euro/m<sup>2</sup>) werden die Bereiche Holzgraben, Peterstraße (Höhe Elisenbrunnen sowie Bushof), Adalbertstraße westlich des Willy-Brandt-Platzes, Wirichsbongardstraße, und Teile am Büchel/Blondelstraße und die Großkölnstraße, eingestuft. Die 1c-Lage/2er Lage (Ø 15 - 25 Euro/m<sup>2</sup>) umfasst die Peterstraße/Blondelstraße, Kurhausstraße und Komphausbadstraße. Laut einer Analyse von Comfort lässt sich insgesamt ein Absinken der Ladenmieten in den Toplagen seit 2013 verzeichnen. Während für eine kleine Einheit zwischen 80 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> eine Höchstmiete von rund 110 Euro/m<sup>2</sup> erzielt wurde, hat sich diese auf etwa 65 Euro/m<sup>2</sup> halbiert. Auch die Höchstmieten für große Ladengeschäfte sind zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> von 75 Euro/m<sup>2</sup> auf 35 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen (Immobilienzeitung 34/2022).

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen beschränkt sich aktuell fast ausschließlich auf Ladenlokale unter 100 m<sup>2</sup> in direkter Citylage, während das Angebot alle Fazetten abbildet. Die größte Entwicklungspotenzial wird für Lagen mit touristischem Bezug oder zumindest in städtischen Lagen mit hoher Aufenthaltsqualität prognostiziert (Gewerblicher Immobilienmarkt 2023/24).

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- In den Toplagen sinken die Einzelhandelsmieten um die Hälfte.

## 4.6.3 Gastronomie

Die Innenstadt Aachen verfügt über ein vielfältiges Gastronomieangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei gibt es zwei gastronomische Schwerpunkte. Die Gastronomie in der Altstadt (Markt, Rathaus und Elisenbrunnen) spricht neben den Aachener Bürger\*innen vor allem auch auswärtige Besucher\*innen und Touristen an. Die Gastronomie in der Pontstraße ist überwiegend stark auf eine jüngere, studentische Klientel ausgerichtet. Diesen beiden Bereichen, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, bescheinigt der Gewerbliche Immobilienmarktbericht 2023/2024 der Initiative Aachen die größte Nachfrage bzw. Zukunft für eine gastronomische Entwicklung. Grundsätzlich ist die Nachfrage, nicht zuletzt aufgrund der Corona-Krise, der Personalknappheit und der steigenden Preise, eher zurückhaltend.

In der östlichen Innenstadt reichen die vielfältigen gastronomischen Angebote von Cafés, über Schnellimbisse bis hin zur gehobenen Gastronomie. Von der Ausrichtung her lässt sich ein Schwerpunkt im Bereich Systemgastronomie ausmachen. Räumliche Schwerpunkte für Gastronomie sind im Übergang bzw. in der Altstadt, der Wirichsbongardstraße und der Promenadenstraße auszumachen (siehe auch Kapitel 4.4.1).

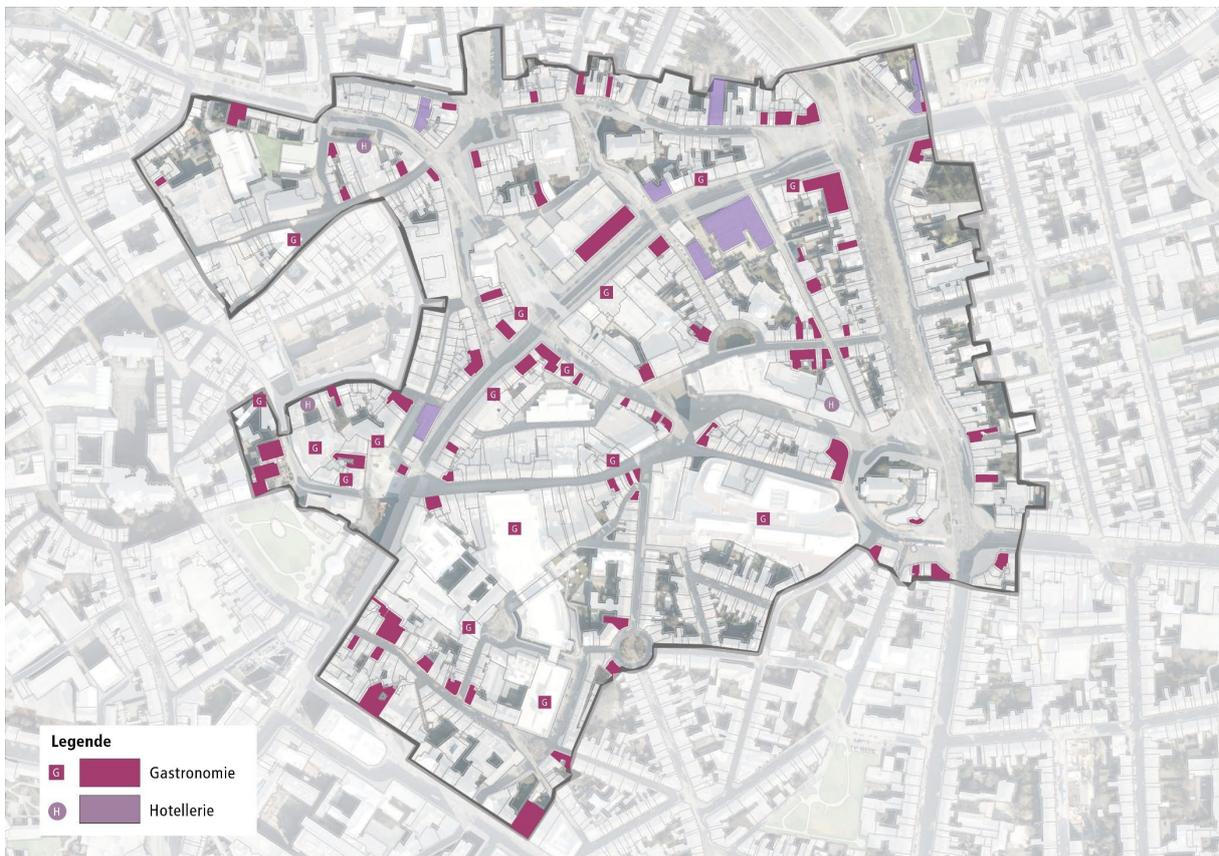


Abbildung 69: Verteilung Gastronomie- und Hotelleriebetriebe

Zur Einschätzung der gastronomischen Situation wurden Expertengespräche mit Vertreter\*innen von DEHOGA Aachen Stadt, IHK Aachen, Initiative Aachen und Märkte- und Aktionskreis City e.V. geführt. In der Gastronomie ist in den letzten Jahren die Belastung für alle Betriebe deutlich gestiegen (Rückgang auswärtiger Besucher\*innen, Personalsituation, steigende Preise für Energie und Lebensmittel, hohe Auflagen z.B. für Brandschutz, etc.). Dies hat für die Aachener Gastronomie in der Konsequenz zu vermehrten Ruhetagen und verkürzten Öffnungszeiten geführt. Damit einher geht insgesamt eine sinkende Attraktivität des gastronomischen Angebotes.

Besucher\*innen äußern zudem immer wieder Kritik hinsichtlich einer mangelnden Sauberkeit und einem zunehmendem subjektiven Unsicherheitsgefühl in der östlichen Innenstadt (siehe auch Kapitel 4.11).

Zudem fällt auf, dass sich einzelne Gastronomie- bzw. Betreiberkonzepte nicht mehr zwangsläufig in den zentralen Lagen der Innenstadt ansiedeln. Für viele sind inzwischen auch die städtischen Randbereiche attraktiv, da diese verkehrstechnisch mit dem MIV besser erreichbar und die Pachtpreise günstiger als in der Innenstadt sind. Es sind einerseits Tendenzen zu beobachten, dass höherwertige Gastronomie sich aus der Innenstadt herausverlagert. Auf der anderen Seite haben in der Innenstadt neue Gastronomiebetriebe eröffnet, die neue Zielgruppen mit hochwertigen Konzepten ansprechen.

Darüber hinaus sind in den letzten Jahren vielfach einfach ausgestattete „Schnellrestaurants/Imbissbuden“ entstanden. Hier fällt vor allem die einfache und wenig ansprechende Ausstattung und ein Mangel an Attraktivität/Aufenthaltsqualität im Restaurant auf.

Häufig fehlt auch eine räumliche Verknüpfung zwischen Einzelhandel und Gastronomie sowie spezifischere und ausgefallene Gastronomiekonzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal. Handel und Gastronomie können gemeinsame Synergieeffekte erzielen. Gastronomie kann allerdings den Stellenwert des Einzelhandels in einer Innenstadt nicht eins zu eins einnehmen bzw. wettmachen.

Gute gastronomische Konzepte können aber durchaus für eine Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität in der östlichen Innenstadt sorgen. Um die Gastronomie in der östlichen Innenstadt zu stärken, muss auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Dafür sind allerdings nicht nur Investitionen in den öffentlichen Raum und den Gebäudebestand notwendig, häufig handelt es sich um soziale Problemlagen und dadurch ausgelöste Konflikte zwischen Bewohner\*innen und Besucher\*innen die aufgelöst werden müssen.

In der Aachener Gastronomie scheint das Maximum an gastronomischen Angeboten auf dem Markt erreicht worden zu sein. Derzeit wird von den Gesprächspartner\*innen wenig Bedarf für eine Ausweitung des gastronomischen Angebots gesehen. Obwohl viele Eigentümer\*innen aus Gesprächen mit Mieter\*innen berichten, dass diese eine attraktive Gastronomie in der Nähe sehr positiv bewerten.

### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Die zwei wesentlichen gastronomischen Schwerpunkte (Altstadt und Pontstraße) der Innenstadt liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.
- Räumliche Schwerpunkte für Gastronomie in der östlichen Innenstadt sind im Übergang bzw. in der Altstadt, der Wirichsbongardstraße und der Promenadenstraße auszumachen.
- Die vielfältigen gastronomischen Angebote reichen von Cafés, über Schnellimbisse bis hin zur gehobenen Gastronomie.
- Die Belastung für die Betriebe sind deutlich gestiegen (Rückgang auswärtiger Besucher\*innen, schlechte Personalsituation, steigende Preisen für Energie und Lebensmittel).
- Die Konsequenz für die Aachener Gastronomie sind vermehrte Ruhetage und verkürzten Öffnungszeiten. Damit sinkt die Attraktivität des gastronomischen Angebotes.
- Besucher\*innen äußern Kritik hinsichtlich einer mangelnden Sauberkeit und einem zunehmendem subjektiven Unsicherheitsgefühl.
- In den letzten Jahren sind vielfach einfach ausgestattete „Schnellrestaurants/Imbissbuden“ entstanden.
- Einzelne Gastronomie- bzw. Betreiberkonzepte siedeln sich nicht mehr zwangsläufig in den zentralen Lagen der Innenstadt an.
- Häufig fehlt auch eine räumliche Verknüpfung zwischen Einzelhandel und Gastronomie sowie spezifischere und ausgefallene Gastronomiekonzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal.

- Es scheint das Maximum an gastronomischen Angeboten auf dem Aachener Markt erreicht worden zu sein.

## 4.6.4 Projekte, Maßnahmen und Strategien

### Ladenliebe

Das Projekt widmet sich der Belebung leerstehender Ladenlokale durch eine vergünstigte Vermietung von Ladenlokalen. Bisher konnten 17 Leerstände mit verschiedenen Nutzungen erfolgreich vermittelt werden. Zudem konnten darüber hinaus weitere Mietverträge im Anschluss frei mit den Eigentümer\*innen vereinbart werden. Ziel des Projekts (FB 01 und FB 02) ist es, die vermittelten Nutzungen dauerhaft im Stadtbild zu etablieren. Dazu finden regelmäßige Austauschformate und Standortbesichtigungen mit den Eigentümer\*innen statt, um langfristige Partnerschaften zu fördern. Die finanzielle Unterstützung für das Projekt erfolgt durch das "Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren" des Landes NRW.

Die Wirtschaftsförderung arbeitet derzeit auch an der Implementierung des digitalen Leerstands- und Ansiedlungsmanagement Tool "LeAn(R)". Durch dieses soll die Vermittlung von Leerständen effizienter und einfacher werden sowie Leerständen grundsätzlich besser vorgebeugt werden können.

### Smart Shopping Aachen

Die Zukunftsfähigkeit kleiner und mittlerer Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie lokaler Akteure ist eine wichtige Herausforderung. Um diese Betriebe zu unterstützen und sie hinsichtlich digitaler Medien und alternativer Vertriebsformen zu stärken, wurde das Projekt „Smart Shopping Aachen“ ins Leben gerufen.

Zentraler Bestandteil ist die Bündelung von mehr als 120 Geschäften und Gastronomiebetrieben mit ihren individuellen Angeboten auf einer digitalen Plattform. Diese bietet den Kunden die Möglichkeit, sich umfassend auf ihren Einkauf vorzubereiten. Dazu gehören Reservierungsfunktionen, ein Routenplaner sowie Veranstaltungstipps. Zusätzlich können Produkte prominent platziert und direkt online gekauft werden. Die Onlineplattform trägt dazu bei, die lokale Wirtschaft zu stärken und den Betrieben eine digitale Präsenz zu verschaffen (Website Stadt Aachen – Smart-Shopping).

### Standortdialog Wirtschaft & Politik

Der "Standortdialog Wirtschaft & Politik" wurde ins Leben gerufen, um Handel und Gastronomie an den Entwicklungen der Innenstadt teilhaben zu lassen und ihre Bedarfe sowie das Expertenwissen in die Planungen einzubeziehen. Dieses Dialogformat beinhaltet Vertretungen des Fachbereichs Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa (FB 02) und des Citymanagements (Cima) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK), der Handwerkskammer (HWK), des Märkte- und Aktionskreises City (MAC), des Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA), des Aachen Tourist Services e.V. sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes. Diese treffen auf Vertreter\*innen der Politik (meist die wirtschaftspolitischen Sprecher\*innen). Im Rahmen des Formates werden maßgebliche Themen vorgestellt, erläutert und besprochen, um gemeinsam nachhaltige und zielorientierte Lösungen für die Zukunft der Innenstadt zu erarbeiten.

### Stammtisch für Einzelhandel und Gastronomie

2022 hat erstmals ein Stammtisch für den Aachener Einzelhandel und die Gastronomie stattgefunden. Das informelle Austauschformat, welches die Wirtschaftsförderung (FB 02) zusammen mit dem MAC e.V. durchführt,



wird quartalsweise angeboten werden und erfreut sich großen Zuspruchs. Im Durchschnitt sind 30 Händler\*innen und Gastronom\*innen bei den Stammtischen mit wechselnden Themenschwerpunkten vertreten. Dadurch werden nicht nur der Zusammenhalt unter den Geschäften gestärkt, sondern auch Kooperationen angeregt und Wissen vermittelt.

### **Fonds „Aachener Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk stärken“**

Als Reaktion auf die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Innenstadt hat die Stadt Aachen Ende 2021 den Fonds „Aachener Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk stärken“ ins Leben gerufen. Die für die Attraktivität der Aachener Innenstadt wesentlichen Treiber Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk werden durch den Fonds zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterstützt. Bis zu 10.000 Euro Fördergelder konnten von lokalen Verbänden, Werbe-, Straßen- und Interessengemeinschaften sowie Zusammenschlüssen von mind. drei Unternehmen aus Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk beantragt werden. Seit der dritten Phase können sich auch Immobilieneigentümer\*innen beteiligen. In den ersten drei Antragsphasen konnten insgesamt 70 Anträge bewilligt werden und damit vielfältige Aktionen gefördert werden darunter Straßenfeste, Dekorationen wie Streetart an Häuserfassaden und gemeinsame Marketingmaßnahmen (Website Stadt Aachen - Fonds „Aachener Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk stärken“).

### **Fonds "Nachhaltige und effiziente Wirtschaft"**

Vor dem Hintergrund steigender Energie- und Rohstoffpreise sowie dem Hemmnis für Unternehmen durch die anhaltende Inflation Investitionen in die nachhaltige Entwicklung und Ausrichtung ihrer Betriebe vorzunehmen hat die Stadt Aachen (FB 02) den Fonds „Nachhaltige und effiziente Wirtschaft“ eingerichtet. Gefördert werden Beratungsleistungen und konkrete Investitionen von Unternehmen und Betrieben im Stadtgebiet. Anträge konnten bis Juni 2023 unabhängig von Branche und Betriebsgröße gestellt werden (Website Stadt Aachen - Fonds "Nachhaltige und effiziente Wirtschaft").

### **Gutscheinaktion „Schenk Lokal“**

Von Beginn der Adventszeit 2021 bis April 2022 sowie in der Adventszeit 2022 subventionierte die Stadt Aachen über die Wirtschaftsförderung (FB 02) Einkaufsgutscheine für den lokalen Einzelhandel. Die sogenannten „Schenk Lokal“-Gutscheine wurden bezuschusst, um die Konsumausgaben als Unterstützung der lokalen Wirtschaft anzuregen. Beide Phasen wurden als sehr erfolgreich bewertet. Insgesamt wurden etwa 13.800 Gutscheine mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.162.000 Euro in Umlauf gebracht. Durch die Aktion konnte die Anzahl der am Gutscheinsystem teilnehmenden Geschäfte von ca. 80 auf über 190 gesteigert werden (Website Stadt Aachen „Schenk Lokal“-Gutscheine).

### **Lieferung nach Hause**

Im Rahmen eines einjährigen gemeinsamen Pilotprojekts vom Paketdienstleister GLS Germany und der städtischen Wirtschaftsförderung (FB 02) werden anbieter\*innenoffene Paketstationen im Aachener Stadtgebiet aufgestellt. Sie sind zur Abwicklung des nachhaltigen Privatkund\*innen-Geschäfts für alle Paketdienstleister offen, sollen aber auch vom lokalen Einzelhandel genutzt werden können. Der Einzelhandel wird weiterhin mit den Folgen der Inflation, der Beliebtheit des Onlineshoppings sowie einer kleiner werdenden Kundschaft konfrontiert. Mithilfe der anbieter\*innenoffenen „AachenBoxen“ sollen die Paket- und Kurierfahrten in der Innenstadt reduziert und der lokale Einzelhandel unterstützt werden. Aachen ist neben Berlin eine von zwei Pilotstädten, in denen der Paketdienstleister GLS Germany seinen neuartigen Ansatz anbieteroffener Stationen erprobt.

### **„Visitor Journey“**

Unter dem Gesichtspunkt, dass es zukünftig eine stärkere Mischung von Einzelhandel-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangeboten in der Innenstadt geben wird, sollen (neue) Besuchsanlässe für die Bürger\*innen, aber auch Tourist\*innen, geschaffen werden. Die Wirtschaftsförderung hat vor diesem Hintergrund eine „Visitor Journey“ für Aachen erstellt. Diese bildet den gesamten Prozess des Innenstadtbesuchs aus Sicht der Konsumierenden ab. Somit ergeben sich etwaige Potenziale, die gehoben werden und somit das Kaufverhalten in den Innenstädten beeinflussen und verbessern können. Gemeinsam mit anderen Fachbereichen wird dies als Grundlage genutzt, um den Besuch in Aachen zum Erlebnis zu machen und gemeinsam einzelne Aktivitäten zu entwickeln und umzusetzen, die auf dieses Ziel hinwirken.

### **„ÖcherLab“**

Das ÖcherLab bietet im Kapuziner Karree in der Aachener Innenstadt Raum für Veranstaltungen, Co-Working und Workshops. Darüber hinaus werden dort mit den Bürger\*innen Impulse für die Smart City-Strategie Aachens gesammelt.

### **Citymanagement Aachen**

Das Citymanagement (Cima) Aachen hat das Ziel, gemeinsam mit den Bewohner\*innen der Innenstadt, Gewerbetreibenden, Hausbesitzer\*innen oder auch Akteur\*innen aus Wissenschaft, Kreativwirtschaft, Stadtverwaltung und weiteren Bereichen eine zukunftsfähige und lebenswerte Stadt zu gestalten. Es geht um die Stärkung der Innenstadt als einen Ort des modernen Handels, der Überraschung und gemeinschaftlichen Gestaltung. Es sollen Impulse gesetzt und Inspirationen für neue Projekte gestiftet, sowie Beteiligungsformate und Events – zum Beispiel im Bereich des Leerstands oder zur weiteren Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums – ins Leben gerufen werden.

Des Weiteren koordiniert das Citymanagement die im Jahr 2021 entstandene „Taskforce Innenstadtmorgen“. Diese setzt sich aus einem fachbereichsübergreifenden Team der Stadtverwaltung zusammen und hat das Ziel, durch temporäre und experimentelle Maßnahmen neue Möglichkeiten auszuprobieren und einen Beitrag zur Verbesserung der Innenstadt zu leisten. Die Taskforce Innenstadtmorgen entwickelt zum Beispiel gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung das aktuell laufende „Fokusjahr Adalbertstraße“, mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität der Adalbertstraße durch Aktionen zu verbessern.

### **Netzwerke und IGs**

Neben der Entwicklung des Projektes „Ladenliebe“ vom Citymanagement wurden verschiedene private Initiativen aus Eigentümer\*innen und Einzelhändler\*innen gegründet. Zum Beispiel bildete sich aus rund 20 Gewerbetreibenden die Interessengemeinschaft (IG) Hotmannspieß, welche seit 2021 immer wieder Aktionen im Viertel durchführt. Auch das neugegründete Netzwerk Großkölnstraße ist aus einem organisierten Netzwerktreffen lokaler Gewerbetreibende hervorgegangen sowie das Netzwerk Wirichsbongardstraße, das sich aus 14 Beteiligten mit dem gemeinsamen Ziel der Raumaufwertung zusammengeschlossen hat.

### **Fokusjahr Adalbertstraße**

Die Verwaltung wurde von der Politik beauftragt, die Adalbertstraße 2023 in den Fokus des Verwaltungshandelns zu setzen. Es wurden entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Einige, vor allem schnell umsetzbare Maßnahmen mit Außenwirkung (z.B. die AdalbertOase am Willy-Brandt-Platz), wurden in 2023 umgesetzt. Gebündelt werden die Aktivitäten verschiedener Fachbereiche in der Taskforce Innenstadtmorgen (s. Citymanagement Aachen). Weitere Aktionen, darunter der Aufbau von zwei smarten Sitzbänken,

Vertikalgärten, mobilen Bäumen sowie die Durchführung eines Studierendenwettbewerbs über zukünftigen Nutzungsvisionen, sind für die weiteren Monate vorgesehen.

Die Verwaltung setzt die Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit der sich in Gründung befindenden Initiative Starke Adalbertstraße (ISA), um. Langfristig prüft die Verwaltung in der Adalbertstraße die Verstetigung der in 2023 pilotierten Maßnahmen.

### **Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren**

In 2023 wurde ein Antrag für das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ (ZIO) als Nachfolgeprogramm des „Sofortprogramm Innenstadt“ des Landes NRW gestellt. Bis 2016 werden Mittel für die Fortführung des Verfügungsfonds Anmietungen (siehe oben Projekt Ladenliebe), den Anstoß eines Zentrenmanagements und Schaffung von Innenstadtqualitäten (mobile Sitz- und Begrünungselemente), zur Verfügung gestellt.

## **4.6.5 Struktur und Bewertung Besucher\*innen**

Im Rahmen einer Umfrage des Instituts für Handelsforschung (IFH) aus dem Jahr 2022 sind Besucher\*innen in der Aachener Innenstadt zufällig ausgewählt und befragt worden. Auf Grund der relativ geringen Anzahl an Befragten (n= 342) sind die Ergebnisse im wissenschaftlichen Sinne nicht repräsentativ (Institut für Handel 2022).

### **Struktur Befragte**

Die Gruppe der Befragten wies insgesamt einen hohen Anteil an jüngeren Personen unter 20 Jahren auf (2019: 12,7 %; 2022: 20,6 %) sowie zwischen 21 bis 25 Jahren auf (Vergleichbare Gemeindegrößenklasse: 19,2 %, Befragung 9,9 %). Dabei ist insbesondere für die Adalbertstraße zu erwähnen, dass der Anteil der Besucher\*innen zwischen 51 und über 65 Jahren zwischen 2020 und 2022 von 34,8 % auf 19,9 % gesunken ist. Der Anteil der Personen, die nicht in Aachen wohnen ist dabei von 53,2 % auf 63,6 % gestiegen. Der Anteil ist zudem im Vergleich zu anderen Städten dieser Größe um ca. 30 % höher. Dies deckt sich zum großen Teil mit der eigenen Wahrnehmung, dass insbesondere im Bereich der Adalbertstraße zwischen Ursulinerstraße und dem Aquis Plaza vorwiegend jüngere Passant\*innen anzutreffen sind, während im Bereich Markt und Altstadt sowie der Großkölnstraße auch viele ältere Besucher\*innen anzutreffen sind.

### **Wahl Verkehrsmittel**

Die lokal ansässigen Befragten kommen überwiegend zu Fuß in die Innenstadt bzw. mit dem ÖPNV, während die befragten auswärtigen Besucher\*innen mit dem MIV anreisen. Für die lokal ansässigen Befragten spielt die Erreichbarkeit mit dem PKW insgesamt nur eine untergeordnete Rolle für den Besuch der Innenstadt. Diese Ergebnisse sind insbesondere vor dem Hintergrund der Altersstruktur zu bewerten, da im Vergleich jüngere Personen weniger häufig über einen eigenen PKW verfügen als ältere.

### **Besuchsgründe und -häufigkeiten**

Der Anteil der Befragten, die die Innenstadt täglich bzw. wöchentlich aufsuchen ist von 2020 auf 2022 deutlich gesunken (67,4 % auf 45,2 %). Die Häufigkeit der Angaben zu seltenen bzw. monatlichen und quartalsweisen Besuchen haben dabei abgenommen.

Als häufigste Gründe für einen Besuch wurden „Einkaufen, Einkaufsbummel und Shopping“ genannt, sowohl von der lokalen als auch der auswärtigen Bevölkerung. Weitere Gründe sind zudem der Besuch einer „Gastronomie“, „Verweilen“ und ein „Behördengang, Arztbesuch, Arbeit und Ausbildung“.

### **Wünsche für Veränderungen**

Folgende Angebote sollten aus Sicht der lokal ansässigen Befragten gestärkt werden: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Geschäfte für die tägliche Versorgung“, „Gastronomieangebote“, „Innerstädtisches Wohnen und Arbeiten“, „Kunst- und Kulturangebote“, „Geschäfte zum Shoppen und Bummeln“, „Sonstige Freizeitangebote“, „Bildungsangebote“, „Auswärtige Bevölkerung“, „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Kunst- und Kulturangebote“, „Sonstige Freizeitangebote“.

Bei der Gruppe der bis 25-jährigen waren es insbesondere: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Kunst- und Kulturangebote“ und „Sonstige Freizeitangebote“.

Bei den 26- bis 50-jährigen: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“ und „Sonstige Freizeitangebote“.

Lediglich die Personen älter als 51 gaben an, auch die „Geschäfte für die tägliche Versorgung“ sowie „Geschäfte zum Shoppen und Bummeln“ zu stärken.

### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Hochwertige und touristische Handels-/Gastronomielage außerhalb des Untersuchungsgebietes im Bereich Markt und Krämerstraße.
- Innenstadttypische Fußgängerzone/Handelnutzungen vorrangig im Bereich Adalbertstraße sowie untergeordnet in der Großkölnstraße.
- Höherwertiger Einzelhandel im Bereich Alexanderstraße/Sandkaulstraße (nur noch geringe Handelslage zwischen Couvenstraße und Hansemannplatz).
- Gebündelter Leerstand von Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss, auch in 1A-Lage in der Adalbertstraße sowie Holzgraben/Dahmengraben.
- Corona-Sofortprogramm/Zentrenmanagement in der gesamten Innenstadt (Leerstände im Bereich Großkölnstraße konnten tlw. erfolgreich abgebaut werden).
- Abnahme der Einzelhandelsqualität in der nördlichen Blondelstraße und dem Umfeld vom Bushof (Trading-Down-Effekte: Shisha-Bars, Kioske, Billig-Läden).
- Künstler\*innen/Galerien/Designer\*innen im Bereich Wirichsbongardstraße.
- Wahrnehmbar hohe Passantenfrequenz am Bushof und in der Fußgänger\*innenzone Adalbertstraße (21.900 Menschen pro Tag – IHK Aachen 2014).

## 4.7 Mobilität

### 4.7.1 MIV

Das Zentrum von Aachen ist auf Grund der Talkesselage mit einem historischen Stadtgrundriss mit kleinteiligen Straßenräumen und einer dichten Bebauung einigen Herausforderungen ausgesetzt (Mobilitätsstrategie 2030). Das Hauptverkehrsstraßennetz für den MIV endet bereits heute am Alleenring. Von dort übernehmen die Straßen nur noch eine Erschließungsfunktion, insbesondere zu den Parkhäusern der Innenstadt (Innenstadtmobilität für morgen). Die Kreuzung Kurhausstraße/Peterstraße ist als Teil und Zufahrt des Grabenrings und der Umfahrung der Innenstadt ein besonderer Verkehrsknotenpunkt, der im Rahmen von verkehrstechnischen Umstrukturierungen im Laufe der Jahrzehnte an immer stärker zunehmende Verkehrsströme angepasst wurde. Die Peterstraße trennt dabei das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Bereich um den Bushof sowie in den Bereich um den Willy-Brandt-Platz. Über den Alleenring am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes bestehen direkte Verbindungen zu den überörtlichen Verkehrsanbindungen (BAB 4 und 44).



Abbildung 70: Peterstraße

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch Verkehrsströme geprägt, wobei im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die Bewohner\*innen weniger Wege mit dem PKW zurücklegen (41 zu 54 %). Insgesamt sind je 1.000 Einwohner\*innen 285 PKW zugelassen (589 je 1.000 Einwohner\*innen in den Außenbezirken). Die Theater-, Peter, und Kurhausstraße sowie die Borngasse und tlw. die Blondelstraße sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet (siehe auch 4.12.9). Als eine Maßnahme zur Reduzierung der verkehrsbedingten Belastungen wurde auf den Hauptzufahrtsstraßen innerhalb des Alleenrings Tempo-30 eingerichtet (Abbildung 71: Erschließung und Tempo 30-Zone).

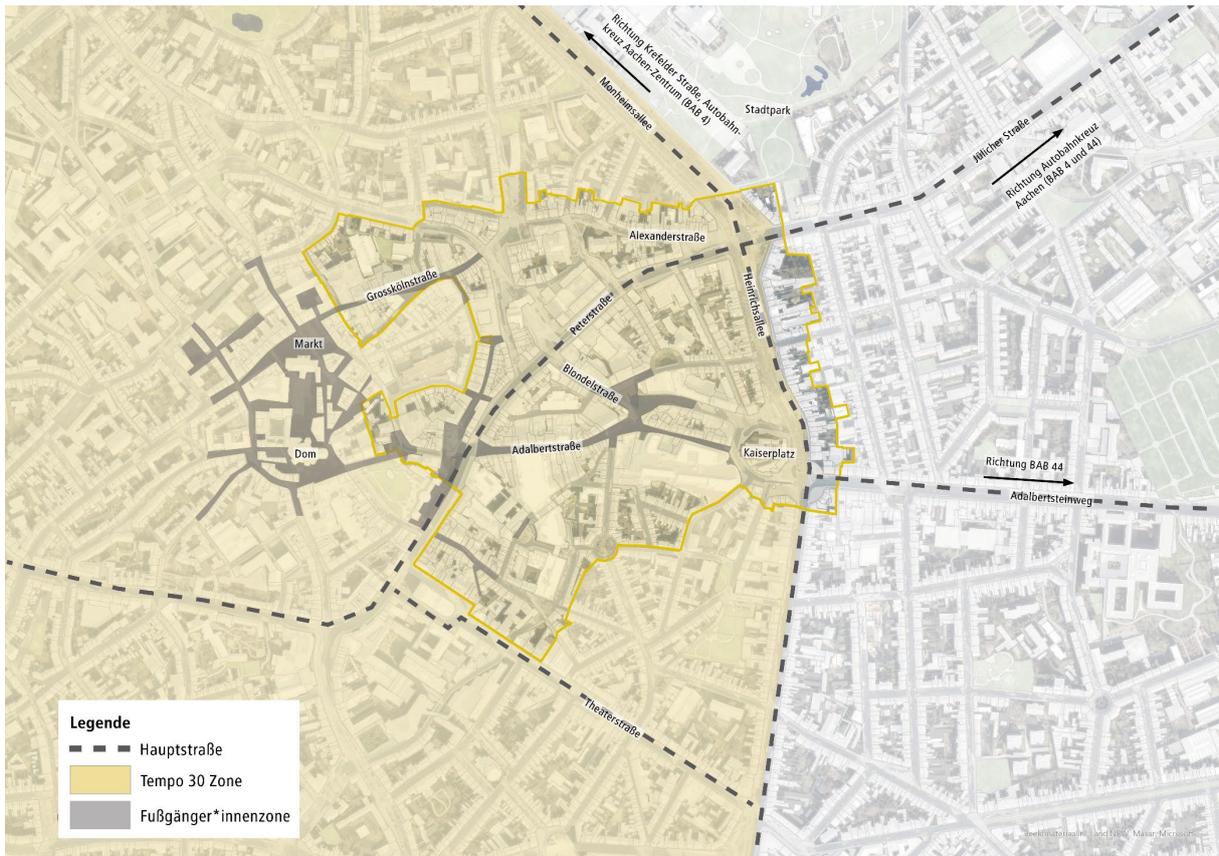


Abbildung 71: Erschließung und Tempo 30-Zone

### Ruhender Verkehr

Insgesamt stehen in Aachen 17 Parkhäuser am Rand der Fußgänger\*innenzonen und am Alleenring mit 6.800 Parkplätzen zur Verfügung. Im Jahr 2022 gab es nur drei Tage, an denen in den an das Parkleitsystem angeschlossenen Parkhäusern weniger als 1.000 Plätze frei waren (Innenstadtmobilität für morgen). Während im Altstadtbereich vergleichsweise wenig Stellplätze zur Verfügung stehen, gibt es im Untersuchungsgebiet eine große Kapazität von größeren Stellplatzanlagen für den MIV (Parkraumuntersuchung Stadt Aachen 2023). Dies sind unter anderen die Parkgaragen des Aquis Plaza, das Parkdeck von Galeria Kaufhof, die Parkpalette in der Blondelstraße und die Tiefgarage am Bushof (Abbildung 72). Die Stellplätze liegen verkehrsgünstig an den größeren Erschließungsstraßen gelegen und befinden sich in einer angemessenen fußläufigen Entfernung zu den Fußgänger\*innenzonen (Abbildung 73).



Abbildung 72: Parkhaus Blondelstraße links und Couvenstraße rechts (Eigene Erhebung, Mai 2023)

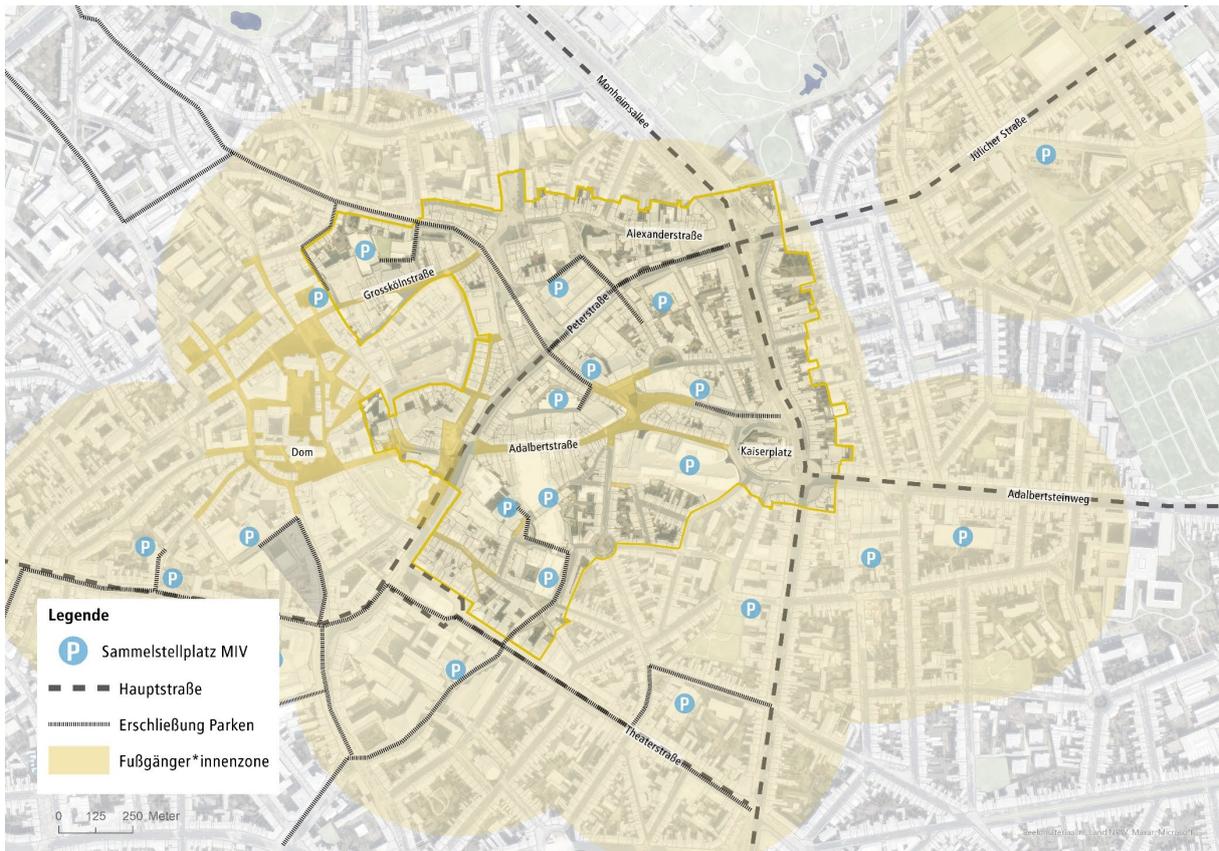


Abbildung 73: Stellplätze für den MIV

Für die Bewohner\*innen ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Bewohner\*innenparkzone ausgewiesen. Insgesamt sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum, in Tiefgaragen und Parkhäusern in ausreichender Anzahl und in einer guten räumlichen Abdeckung vorhanden (Innenstadtkonzept 2022 sowie Abbildung 73).

An vielen Stellen dominiert allerdings der ruhende Verkehr den öffentlichen Raum, da es in der Innenstadt nur wenige Grundstücke mit privaten Garagen gibt (Parkraumuntersuchung Stadt Aachen 2023). Die vorhandenen Parkhäuser und Tiefgaragen können den öffentlichen Raum zwar vom ruhenden Verkehr entlasten, allerdings sind nicht alle Stellplätze für Bewohner\*innenparken freigegeben. Insgesamt kommt das aktuelle Parkraumgutachten zu dem Schluss, dass im Innenstadtbereich ausreichend Stellplätze vorhanden sind, allerdings Management- und Organisationsmaßnahmen notwendig sind, um „*diese unter Berücksichtigung der teils schwierigen baurechtlichen Rahmenbedingungen auch den jeweiligen Nachfragenden entsprechend zur Verfügung zu stellen*“ (ebd.). Ein Baustein bildet die Evaluation der Stellplatzsatzung, die künftig auf den verantwortungsvollen Umgang mit Mobilität für den privaten Raum Einfluss nehmen soll. Das Ziel der Stadt Aachen ist es, die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom öffentlichen in den privaten Raum zu unterstützen (ebd.).

Die Bewertung der Stellplatzsituation bei der Beteiligung von Bewohner\*innen, Gewerbetreibenden, Eigentümer\*innen etc. fällt allerdings erwartungsgemäß negativer aus. Bei der Befragung der Passanten in der Innenstadt vom IFH Köln 2022 wurde die Stellplatzsituation, insbesondere von den auswärtigen Besucher\*innen, negativer bewertet als von der lokalen Bevölkerung (IFH Köln 2022). Bei der Befragung der Eigentümer\*innen wurde hinsichtlich der Stellplatzsituation angemerkt, dass vermehrt Ladezonen für den Lieferverkehr eingerichtet, grundsätzlich mehr Stellplätze für den MIV geschaffen, die Stellplätze aber auch stärker zentralisiert und aus dem öffentlichen Raum verlagert werden sollen.

## 4.7.2 ÖPNV

Die östliche Innenstadt ist insgesamt gut an den ÖPNV angeschlossen. Das Busnetz im Innenstadtbereich ist als Radial-Ring-Netz aufgebaut, mit zentralen Verknüpfungshaltestellen im Zentrum. Die Linien 3 und 13 übernehmen die Ringerschließung über den Graben- und Alleenring, weitere Radialen laufen auf den Bushof als zentrale Haltestelle zu (Abbildung 75). Das Busnetz ist insgesamt auf die zentralen und am stärksten frequentierten Haltestellen Bushof und Elisenbrunnen ausgerichtet. Über diese Haltestellen erreichen die meisten Fahrgäste die Innenstadt (Innenstadtmobilität für morgen).

Ein Großteil der Haltestellen ist am Alleen- und Grabenring angeordnet, überwiegend an den Verkehrsknotenpunkten der Ringe mit den Radialen. Die Anordnung der Haltestellen deckt die östliche Innenstadt mit einem Radius von 300m flächendeckend ab. Auf den Achsen des Citytaktes fahren die Busse seit 2018 zwischen 6:30 und 20:30 Uhr mindestens alle 7,5 Minuten ins Stadtzentrum und zurück (Abbildung 74). Die Abdeckung des ÖPNV ist in den Tagesrandlagen ("Schwachverkehrszeit") und nachts dagegen unterrepräsentiert, da hier das Angebot ausgedünnt wird. Als zusätzliches Angebot steht auf ausgewählten Strecken ein Rufbus-Angebot durch die ASEAG zur Verfügung.

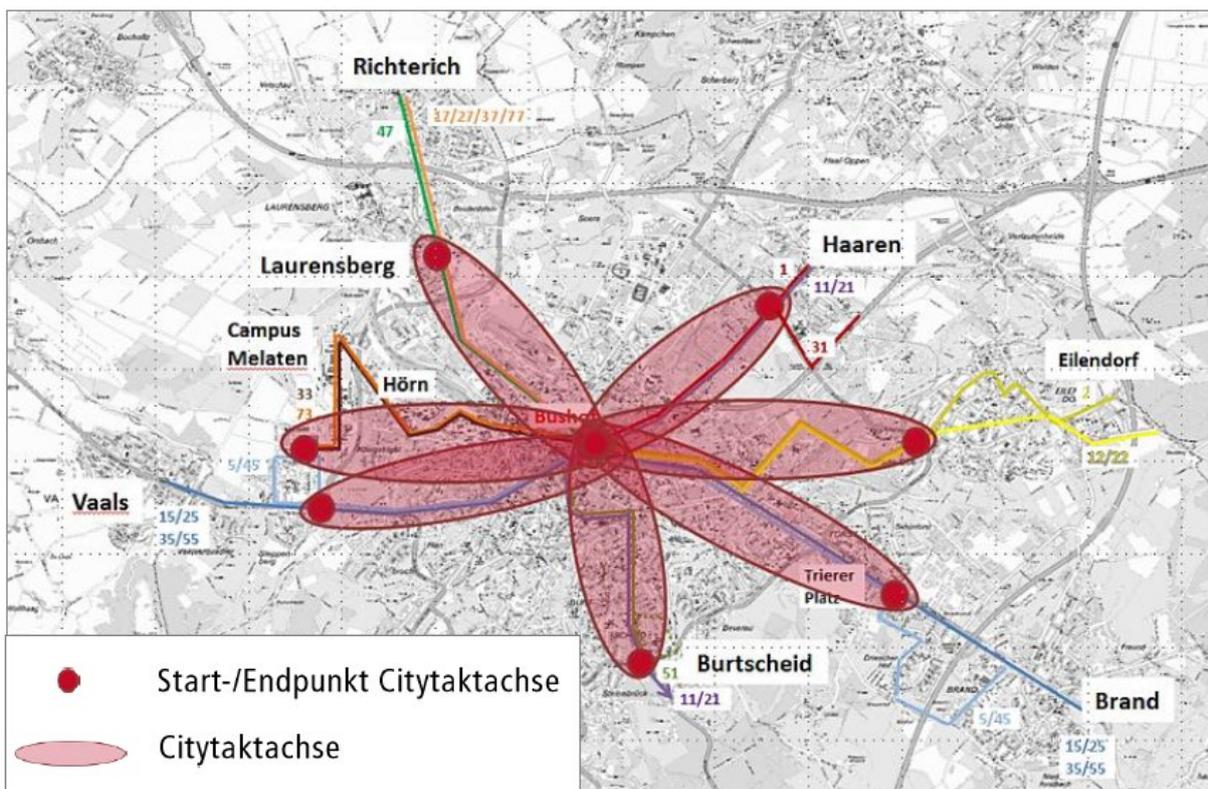


Abbildung 74: Citytaktachsen (Stadt Aachen Nachverkehrsplan 2. Fortschreibung 2015)

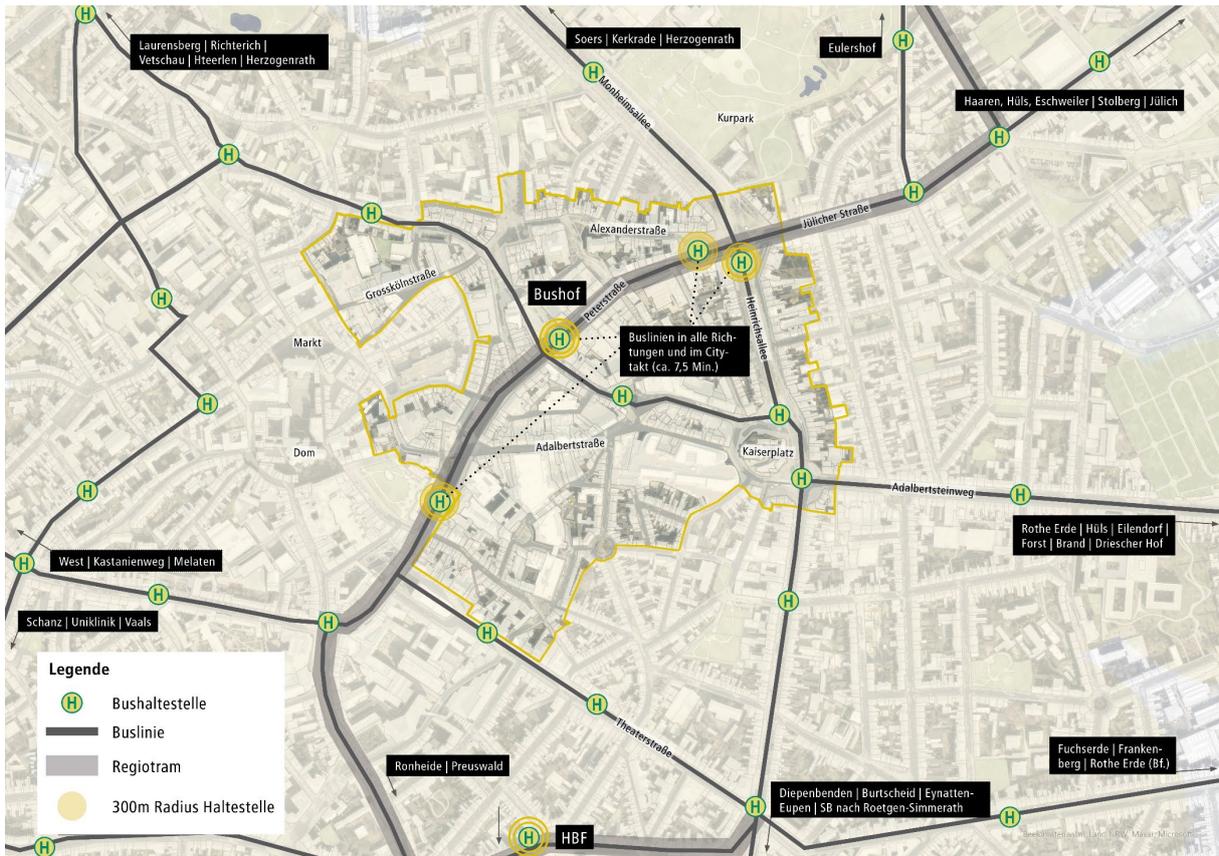


Abbildung 75: ÖPNV Angebot

## Bushof

Der zentrale Knotenpunkt und die am meisten frequentierte Haltestelle im Stadtgebiet für den ÖPNV in der östlichen Innenstadt ist der Bushof (Studie Busnetz 2015+). Der Hauptbahnhof Aachen hat als ÖPNV-Knotenpunkt gegenüber anderen Städten nicht so eine große Bedeutung. Das Liniennetz der gesamten Innenstadt ist auf den Bushof als zentralen Umsteigepunkt ausgerichtet (Abbildung 75). Der Bushof wurde 1973 angrenzend an die Altstadt in Betrieb genommen.

Der Busverkehr wird im Erdgeschoss des Bushofs und den umgebenden Straßenräumen abgewickelt (Abbildung 77). Als zentraler Verkehrsknotenpunkt ist dieser in seiner Gestaltung rein auf funktionale Aspekte ausgerichtet und weist keine nutzerfreundliche Aufenthaltsqualität auf. Der Bushof ist nicht barrierefrei ausgebaut, es gibt keine entsprechenden Ausstattungselemente wie niederflurgerechte Bordsteine, taktile Leitsystemen, barrierefreie Fahrgastinformationssysteme etc. (Busnetz 2015+). Weitere Defizite sind insbesondere lange Wege für Umsteigende und fehlende Leitsysteme. Letzteres führt insbesondere dazu, dass für nicht ortskundige Nutzer\*innen die Eingänge von der Peterstraße nur schwer zu erkennen sind sowie die Wege, z.B. in die Innenstadt nicht klar gekennzeichnet sind. Im Innenstadtkonzept 2022 wurde der Bushof mit seiner Umgebung bereits als räumlicher Schwerpunkt mit Handlungsbedarf identifiziert. Das Ziel ist es, Zukunftsperspektiven für diesen Standort zu entwickeln (siehe auch 4.10.1).



Abbildung 76: Vorder- und Rückseite Bushof (Eigene Erhebung, Mai 2023)



Abbildung 77: Abwicklung Busverkehr im Erdgeschoss (Eigene Erhebung, Mai 2023) (Eigene Erhebung, Mai 2023)

## RegioTram

Ein zentrales Vorhaben zur Stärkung des ÖPNV ist die Konzeption der sogenannten RegioTram. Diese soll als schienengebundenes ÖPNV-System die Innenstadt und den Hauptbahnhof mit der Aachener Region von Baesweiler über Alsdorf und Würselen, verbinden (Innenstadtmobilität für morgen). Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie kommt zu einer positiven Bewertung, die auf der Verlagerungswirkung für mehr als 50.000 Pendler basiert. Ein Ratsbeschluss zu Beauftragung weiterer Planungen wurde im September 2023 gefasst. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der Trassenverlauf über die Achse Friedrich-Wilhelm-Platz und Peterstraße mit den Haltestellen Elisenbrunnen, Bushof und Hansemannplatz geplant (Abbildung 75). Die Regiotram würde der Region ein neues Tor zur Aachener Innenstadt öffnen.

## 4.7.3 Radverkehr

Auf den Hauptverkehrsstraßen gibt es weitgehend flächendeckend Radverkehrsanlagen niveaugleich zum Kfz-Verkehr in Form von Schutz- und Radfahrstreifen (Abbildung 78). Zudem ist ein Großteil der Einbahnstraßen mit Tempo-30 und viele Fußgängerzonen (u.a. die Wirichsbongardstraße) für den Radverkehr freigegeben, was jedoch Konfliktpotenzial mit Fußgänger\*innen sowie mit dem Lieferverkehr und ortsfremdem Autoverkehr durch versehentliches Einbiegen mit sich bringt.



Abbildung 78: Radverkehrsinfrastruktur

Die markierten Radverkehrsanlagen werden von vielen ungeübten Menschen als nicht sicher empfunden. Teilweise fehlen Sicherheitstrennstreifen zu Parkstreifen. Die gemeinsame Führung mit dem Busverkehr entlang der Peterstraße (Abbildung 79) und in südlicher Richtung auf der Heinrichsallee führt für viele Radfahrende zu einem mangelndem Sicherheitsgefühl. Die Monheimsallee ist stellvertretend für sehr schmale Radwege auf dem östlichen Alleenring (Abbildung 80). Der Umbau dieser ist bereits beschlossen. Nur wenige Wege führen über getrennte Radwege im Seitenraum. Insgesamt werden im Bezirk Mitte 14 % der Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt (Innenstadtmobilität für morgen).



Abbildung 79: Radverkehrsinfrastruktur Peterstraße (Eigene Erhebung, Mai 2023)

Die bedeutendsten Wegebeziehungen für den Radverkehr durch die östliche Innenstadt führen über die Peterstraße, die Promenadenstraße/Blondelstraße und die Wirichsbongardstraße in Richtung Altstadt. Dort enden auch die radialen Verbindungen des Radvorrangroutennetzes (siehe unten) der Stadt Aachen (Abbildung 78).

In der Innenstadt von Aachen besteht bereits ein stationsbasiertes Fahrradverleihsystem mit mehreren Stationen. In der östlichen Innenstadt bestehen Standorte am Willy-Brandt-Platz, Hansemannplatz, Kaiserplatz sowie an der Kurhausstraße (Abbildung 78). Im Umkreis von 300 m lässt sich von fast jedem Punkt aus eine Verleihstation erreichen. Für einen Umstieg zwischen den Mobilitätsformen sollten die Stationen noch stärker in der Nähe von größeren ÖPNV-Haltepunkten untergebracht werden.



Abbildung 80: Radfahrstreifen Monheimsallee (links) und E-Bike-Sharing Alexanderstraße (rechts) (Eigene Erhebung, Mai 2023)

Abstellanlagen für den Radverkehr sind weiträumig in der östlichen Innenstadt verteilt und werden gut genutzt, einzig in der Ursulinerstraße auf Höhe der Buchkramerstraße ist die Ausstattung nicht ausreichend. Die Fahrradbügel bieten eine flexible Möglichkeit für den kurzen Aufenthalt, jedoch fehlen witterungsgeschützte und abgesicherte Unterbringungsmöglichkeiten. Diese werden nur teilweise in den Parkhäusern angeboten, fehlen aber beispielsweise am Bushof. Wie auch für das Bike-Sharing sollten hochwertige Fahrradabstellmöglichkeiten verstärkt in unmittelbarer Nähe der größeren ÖPNV-Haltepunkte realisiert werden, um den Umstieg zwischen den Mobilitätsformen zu beschleunigen.



Abbildung 81: Radabstellanlagen

### Radvorrangrouten

Im September 2019 wurde die Verwaltung vom Mobilitätsausschuss beauftragt, Ausbaupläne für zehn Radvorrangrouten zu erstellen, die die äußeren Stadtteile mit der Innenstadt auf sicheren Wegen verbinden (Innenstadtmobilität für morgen). Die Verbindung soll auf möglichst vom Autoverkehr getrennten Radwegen erfolgen. Derzeit wird die Umsetzung der Radvorrangroute Haaren vorbereitet, die über die Promenadenstraße und die Blondelstraße an den Grabenring angebunden wird.

## 4.7.4 Fußverkehr

Fußgänger\*innen finden in der östlichen Innenstadt relativ kurze Wege vor. Insgesamt werden in Aachen 30 % der Wege zu Fuß zurückgelegt (Innenstadtmobilität für morgen). Der gesamte Innenstadtbereich innerhalb des Alleenrings lässt sich zu Fuß in ca. 30 Minuten durchqueren. Innerhalb des Grabenrings ist dies in ca. der Hälfte der Zeit möglich (Google Maps). Dabei gibt es unterschiedliche Qualitäten von Wegen für Fußgänger\*innen. Verkehrsberuhigte Fußgänger\*innenzonen befinden sich:

- Vom Kaiserplatz über die Adalbertstraße durchgehend bis zum Katschhof
- Ab dem Synagogenplatz über die Adalbertstraße bis zum Katschhof
- Am nördlichen Ende des Dahmengraben über den Holzgraben bis zum Elisenbrunnen
- Ab dem Seilgraben über die Großkölnstraße bis zum Markt
- Entlang der Wirichsbongardstraße

In der östlichen Innenstadt sind insbesondere die Adalbertstraße, der Friedrich-Wilhelm-Platz, die Großkölnstraße, der Willy-Brand-Platz sowie das Umfeld um den Bushof stark frequentiert. Als Tagessumme der Passantenfrequenzen wurden bei der letzten verfügbaren Zählung 2014 der höchsten Wert am Zählpunkt Adalbertstraße West gemessen (IHK Aachen 2014). Die Frequenz in der Adalbertstraße befindet sich fast wieder auf dem Niveau vor der Covid-19 Pandemie (IFH Köln 2022). Die Hauptfrequenzen in der Innenstadt bewegen sich im Wesentlichen auf einer axialen Struktur zwischen Adalbertstraße – Ursulinerstraße, Krämerstraße und Markt. Im Bereich der Altstadt differenzieren sich die Frequenzströme und verteilen sich vom Elisenbrunnen über die Krämerstraße und einige kleinere Achsen bis zum Markt. Der östliche Alleenring stellt eine Barrierewirkung für die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und mit ihr im Zusammenhang stehender Ziele wie den Stadtpark dar. Querungsmöglichkeiten wie an der Mariahilfstraße weisen deshalb einen hohen Verbesserungsbedarf mit starker Wirkung auf (Abbildung 82).



Abbildung 82: Querung Monheimsallee Höhe Mariahilfstraße (links) und Fußweg entlang Heinrichsallee (rechts)

Auf der Adalbertstraße, wie auch in der parallel verlaufenden Stiftstraße nimmt die Passantenfrequenz ab dem Willy-Brandt-Platz in Richtung Osten merklich ab. Auch in der Promenadenstraße nimmt die Frequenz ab dem Willy-Brandt-Platz in Richtung Osten merklich ab. Dies liegt sicherlich zum einen daran, dass dort nur noch wenige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden sind, zum anderen ggf. aber auch an den Stadtbilddefiziten und dem Sicherheitsgefühl aufgrund der Leerstände. Der Übergang zur Stiftstraße und zur Blondelstraße wird zusätzlich vom Busverkehr beeinträchtigt. Die Wirichsbongardstraße weist als Fußgänger\*innenzone eine geringe Passantenfrequenz sowie eine eingeschränkte Barrierefreiheit durch das Kopfsteinpflaster und Konflikte mit dem Radverkehr auf. Weitere Defizite für den Fußverkehr befinden sich auf der Peterstraße im Umfeld des Bushofes, da dort die Seitenräume nicht genug Platz für die wartenden Fahrgäste bei gleichzeitiger Bestuhlung der Gastronomie bieten, und in der Heinrichsallee mit zu schmalen Gehwegen (Abbildung 82). Auch die Ursulinerstraße, zwischen Peterstraße und Buchkremerstraße, liest sich in diesem Abschnitt zum Teil missverständlicher Weise

als Fußgänger\*innenzone, was insbesondere durch die hohe Frequenz zu Konflikten mit dem MIV führt. Die Nutzbarkeit der schmalen Gehwege dort wird häufig durch regelwidrigen ruhenden Verkehr nochmals reduziert. Auch rund um den Suermondplatz sind die Vorrangregelungen missverständlich und die Sichtbeziehungen an den Überwegen durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt.

Starke Behinderungen des Fußverkehrs durch parkende Autos mit nur noch sehr geringen Restgehwegbreiten gibt es darüber hinaus in der Theaterstraße (Abbildung 83). Ausgehend von der geplanten Umgestaltung des Teilstücks von der Rückseite des Theaters bis zur Borngasse, bei der die historischen Gestaltqualitäten als Baumallee mit breiten Fußwegen wiederhergestellt werden, sollten die Defizite in der Theaterstraße auch in dem darauffolgenden Bereich bis zur Normaluhr perspektivisch behoben werden.



Abbildung 83: Schmale Gehwegbreiten auf Grund von parkenden Autos (Fotos: P. Spahr)

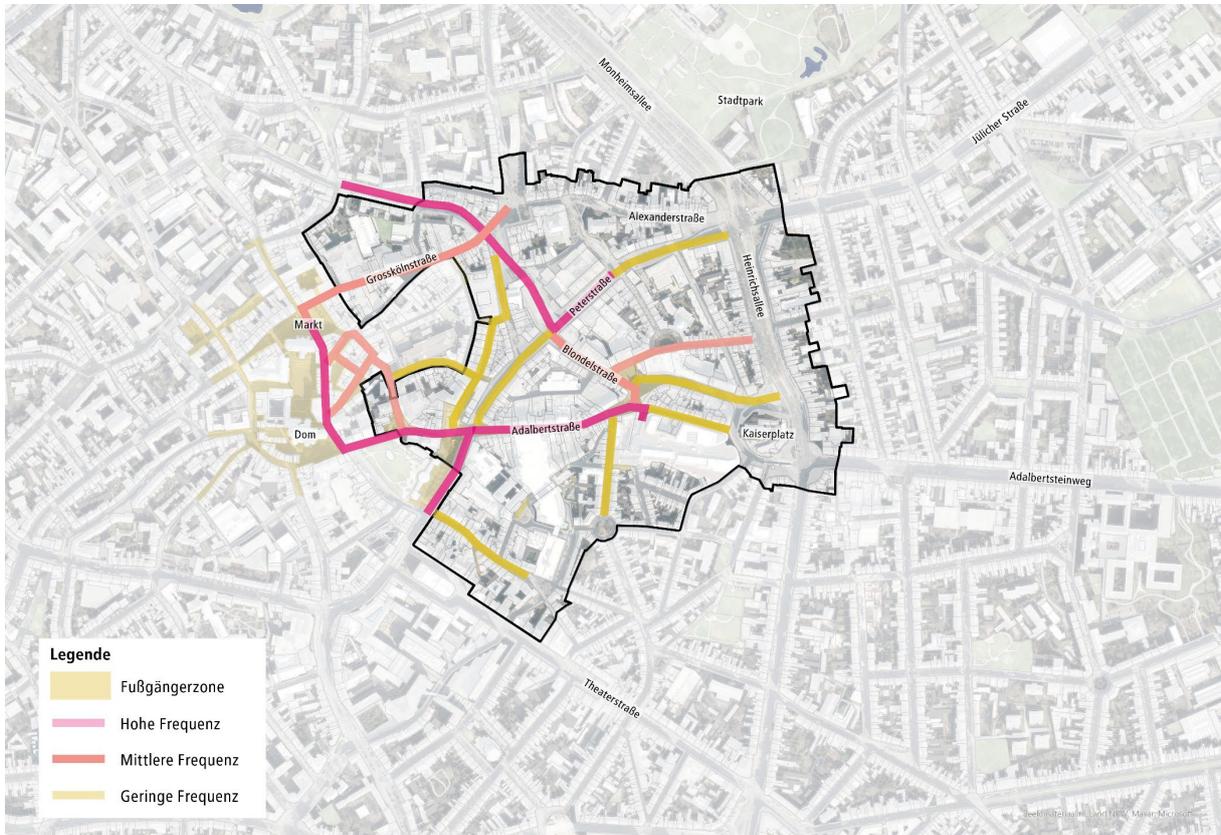


Abbildung 84: Passantenfrequenzen tagsüber (auf Grundlage Innenstadtkonzept 2022 und eigener Wahrnehmung)



Abbildung 85: Wenig Frequenz im Holz-/Dahmengraben (links) und sehr hohe Frequenzen Bushof

### Premiumfußwege

Die Stadt Aachen hat im Innenstadtkonzept 2022 das sogenannte Konzept der Premiumfußwege erarbeitet und bereits teilweise umgesetzt (Abbildung 86). Dies verfolgt das Ziel auf 10 Wegen, fußläufig innerhalb von 20 Minuten aus der Innenstadt auf komfortablen, ansprechenden und barrierefreien Wegen, einen der umliegenden Grünräume zu erreichen. Die Wege durch die östliche Innenstadt verlaufen in Ost-West-Richtung über die Fußgängerzone Adalbertstraße, die Promenadenstraße und das Rehmviertel (Richtung Europaplatz) sowie die Großkölnstraße und Alexanderstraße (Premiumfußweg 2 in Richtung Kurpark). In südöstlicher Richtung verläuft die Verbindung über die Wirichsbongardstraße und Lothringerstraße (Premiumfußweg 3 in Richtung Frankenbergerviertel). Eine Querverbindung in Nord-Süd-Richtung verläuft von der Alexanderstraße über die Schuhmacherstraße und Harscampstraße bis zum Hauptbahnhof (Abbildung 86).

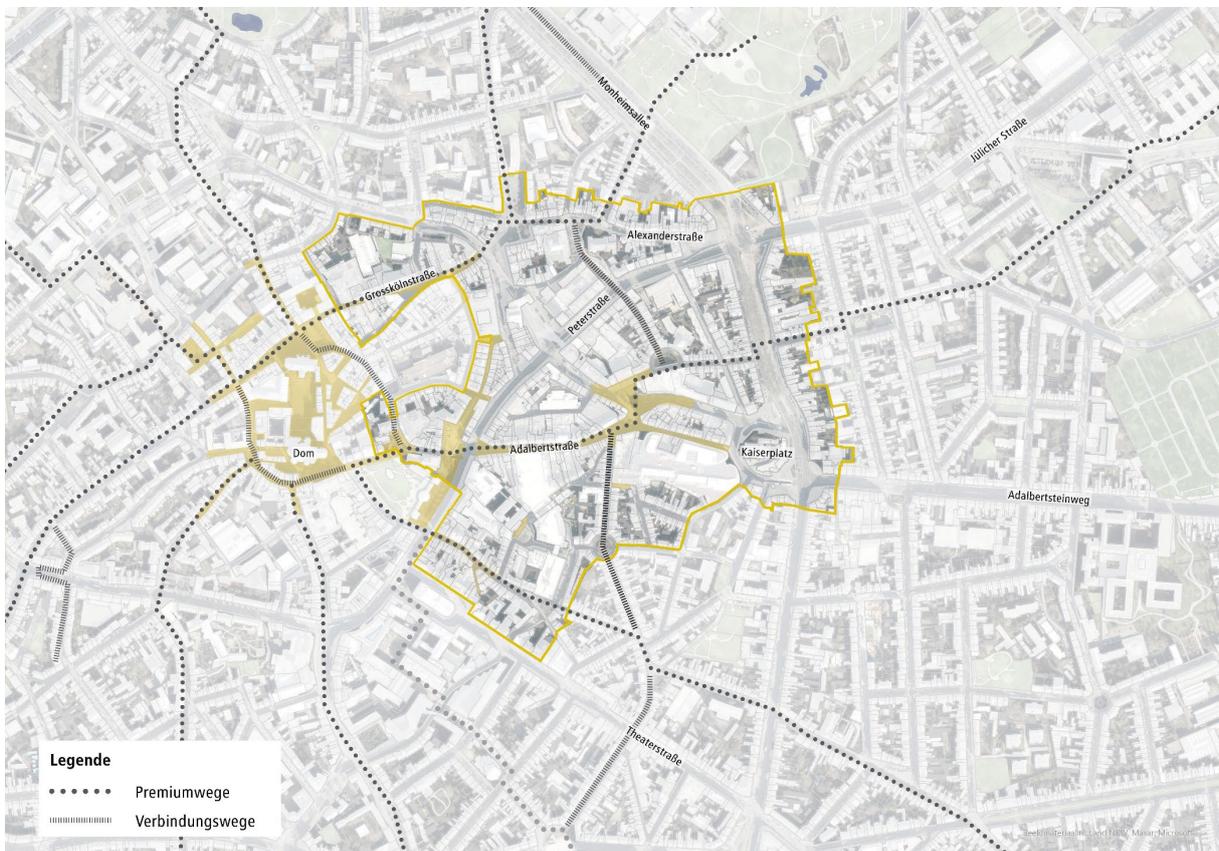


Abbildung 86: Abbildung Premiumfußwege

An der Mariahilfstraße oder Lothringerstraße lässt sich die Qualität der Wege bereits ablesen. Die Mariahilfstraße wurde Ende 2019 als Maßnahme aus dem Innenstadtkonzept 2022 umgebaut und stellt ein wichtiges Teilstück des Premiumwegs 1 zum Stadtpark dar. Die Umsetzung weiterer Bausteine (z.B. Weg 3 mit Schildstraße und Teilen der Harscampstraße) ist für die kommenden Jahre geplant (Konzept Premiumfußwege).



Abbildung 87: Mariahilfstraße

## 4.7.5 Innenstadtmobilität für morgen

Eingebettet in den Zukunftsprozess Innenstadtmorgen (siehe Kapitel 4.3.3) erarbeitet die Stadt Aachen gemäß der Beauftragung aus dem politischen Beschluss (Februar 2022) eine Zusammenführung und weitere Ausarbeitung der Einzelkonzepte zu einem gemeinsamen Plan der vier Verkehrsarten Fußverkehr, Autoverkehr, Radverkehr und öffentlicher Verkehr innerhalb und angrenzend zum Alleenring. Am 16. August 2023 startete die öffentliche Kommunikationskampagne zum Konzept. Im November 2023 sollen Lenkungsmaßnahmen für den Autoverkehr in Verbindung mit der Aufwertung für die anderen Verkehrsmittel beschlossen werden, die im Herbst 2024 umgesetzt werden könnten.

Die aktuelle Situation in der Innenstadt birgt Herausforderungen und Konfliktpotenzial, die gelöst werden müssen. So sind die Straßenräume und Nachbarschaften von starkem Lärm beeinträchtigt, es herrscht eine hohe Frequenz an PKWs, die Orientierung ist schlecht, Ziele sind für Geheingeschränkte nicht gut erreichbar und es gibt viele Fußgänger\*innen, was in der Gemengelage zu Konflikten zwischen allen Verkehrsteilnehmenden führt.

Für die Innenstadtmobilität für morgen wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- **Leicht erreichbare City:** Alle Verkehrsarten, alle Menschen erreichen das kulturelle, gastronomische und Shoppingangebot leicht
- **Fairer und sicherer Verkehr:** Das Miteinander ist rücksichtsvoll und entspannt
- **Gute Nachbarschaften:** In den Nachbarschaften ist es ruhig, die Aufenthaltsqualität wird gestärkt Menschen können das Miteinander genießen

Die Grundidee des Konzeptes ist die Entflechtung der Verkehrsträger auf getrennte Hauptnetze, indem der Alleenring als Verteilernetz für den Kfz-Verkehr und der Grabenring für den Radverkehr fungieren soll. In jeden Bereich soll der Autoverkehr über direkte Zugänge nur hinein und hinaus geführt werden (siehe Abbildung 89). Möglichkeiten die Innenstadt zu durchfahren werden eingeschränkt und die erwartete Verkehrsbelastung sinkt an einigen Stellen der Innenstadt um bis zu 60 %.

Die bestehenden Teilkonzepte des Rad-, Fuß- und öffentlichen Verkehrs werden weiterhin berücksichtigt und im Rahmen der Innenstadtmobilität für morgen zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt. Der Fußverkehr wird durch die Premiumfußwege, orientiert an Grünflächen und öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, ins Zentrum geleitet, während der Radverkehr auf verkehrsarmen Radvorrangrouten zum Grabenring geleitet wird, der zu einem einladenden Verteilerring für Radfahrende umgestaltet werden soll. Der ÖPNV soll bessere Bedingungen für einen zuverlässigen Betrieb erhalten. Perspektivisch soll die RegioTram vom Aachener Hauptbahnhof über Eisenbrunnen und Bushof Richtung Würselen und Baesweiler führen. Hierzu stehen in 5-10 Jahren voraussichtlich größere Baumaßnahmen an. Weitere Standorte von Bikesharing und Carsharing in der Innenstadt sollen die Flächennachfrage des MIVs reduzieren.

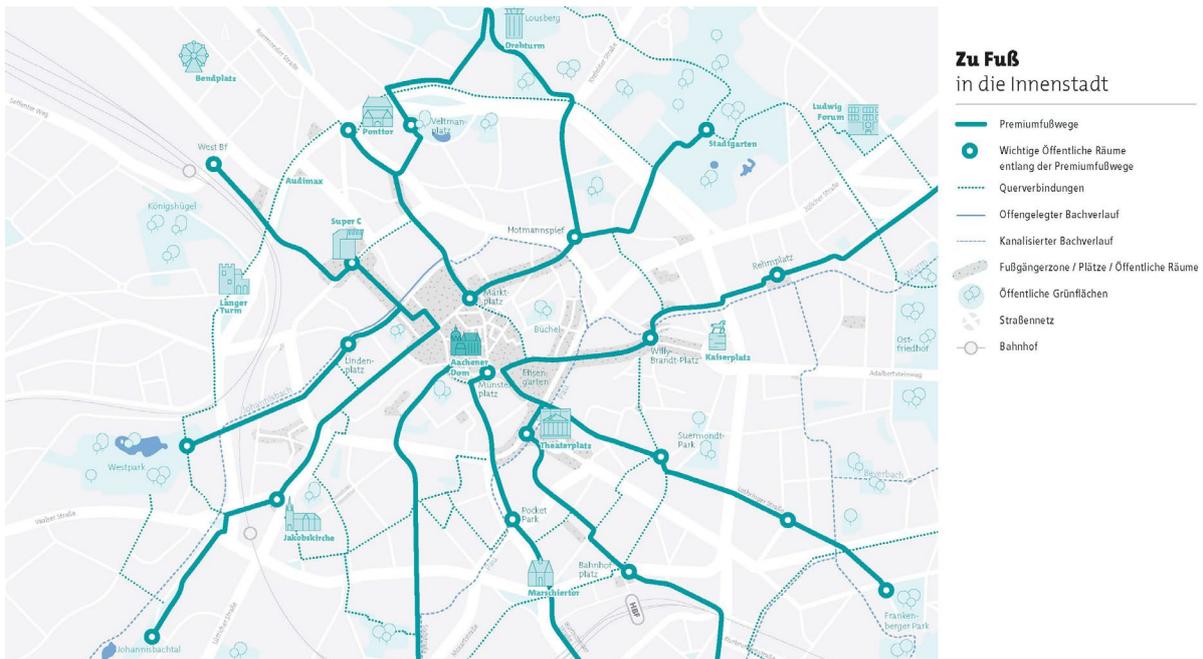


Abbildung 88: Teilkonzept "Zu Fuß in die Innenstadt" (Quelle: Innenstadtmobilität für morgen)



Abbildung 89: "Mit dem Auto in die Innenstadt" (Quelle: Innenstadtmobilität für morgen)



Abbildung 90: Teilkonzept "Mit Bus und Bahn in die Innenstadt" (Quelle: Innenstadtmobilität für morgen)

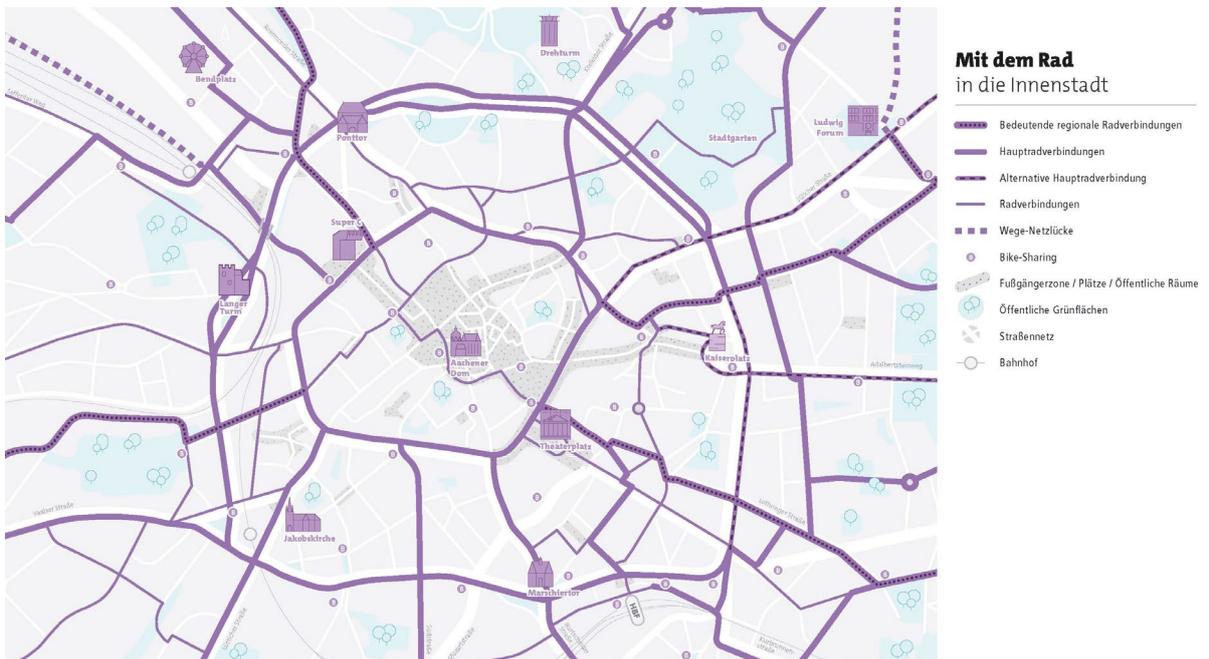


Abbildung 91: Teilkonzept "Mit dem Rad in die Innenstadt" (Quelle: Innenstadtmobilität für morgen)

## Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Straßenräume sind auf Grundlage der eigenen Wahrnehmung überwiegend in einem guten baulichen Zustand.
- Die Ringstraßen wie der Graben- und Alleenring sowie die Radialen übernehmen eine Lenk- und Verteilerfunktion.
- Die Kreuzung Kurhausstraße und Peterstraße ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.
- Die Peterstraße trennt das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Bereich um den Bushof sowie in den Bereich um den Willy-Brandt-Platz.

### MIV

- Das Untersuchungsgebiet ist durch starke Verkehrsströme geprägt. Insbesondere die Theater-, Peter- und Kurhausstraße sowie die Borngasse und tlw. die Blondelstraße sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet.
- Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Belastungen wurde auf allen Straßen innerhalb des Alleenrings Tempo-30 eingerichtet.

### Ruhender Verkehr

- Im Untersuchungsgebiet besteht laut Aussage der Parkraumuntersuchung eine ausreichende Kapazität von Stellplätzen für den MIV.
- Die größeren Parkgaragen wie Aquis Plaza, Galeria Kaufhof, die Parkpalette in der Blondelstraße und die Tiefgarage am Bushof liegen verkehrsgünstig an den größeren Erschließungsstraßen und befinden sich in einer angemessenen fußläufigen Entfernung zu den Fußgänger\*innenzonen.
- Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Bewohner\*innenparkzone ausgewiesen.

### ÖPNV

- Die östliche Innenstadt ist insgesamt gut an den ÖPNV angeschlossen.
- Das Busnetz im Innenstadtbereich ist als Radial-Ring-Netz aufgebaut, mit zentralen Verknüpfungshaltestellen im Zentrum.
- Der zentrale Knotenpunkt und die am meisten frequentierte Haltestelle im Stadtgebiet für den ÖPNV in der östlichen Innenstadt ist der Bushof. Dieser dient als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die gesamte Innenstadt, weist allerdings funktionale und bauliche Defizite (u.a. fehlende Barrierefreiheit) auf.
- Für Fremde kaum zu überblickende ÖPNV Situation im und um den Bushof (Haltestellenverteilung, Wegführung, Eingänge in den Bushof, etc.).

### Radverkehrsinfrastruktur

- Die Radinfrastruktur auf der Fahrbahn entlang von Hauptstraßen erfüllt nicht die Ansprüche an Sicherheit von ungeübten Radfahrenden.
- Die bedeutendsten Wegebeziehungen für den Radverkehr durch die östliche Innenstadt führen über die Peterstraße, die Promenadenstraße/Blondelstraße und die Wirichsbongardstraße in Richtung Altstadt, als Teil des Radvorrangroutennetzes der Stadt Aachen.
- Es besteht ein gut ausgebautes stationsbasiertes Fahrradverleihsystem.

### Fußgänger\*innen

- Fußgänger\*innen finden in der östlichen Innenstadt relativ kurze Wege und zahlreiche verkehrsberuhigte Zonen vor.

- Allerdings auch unattraktive und schmale Wege für Fußgänger\*innen (z.B. entlang der Heinrichsallee und der Theaterstraße).
- In der östlichen Innenstadt sind insbesondere die Adalbertstraße, der Friedrich-Wilhelm-Platz, die Großkölnstraße, der Willy-Brand-Platz sowie das Umfeld um den Bushof stark frequentiert.
- Konzept der Premiumfußwege verfolgt das Ziel, fußläufig innerhalb von 20 min aus der Innenstadt auf komfortablen, ansprechenden und barrierefreien Wegen, einen der umliegenden Grünräume zu erreichen.
- Premiumfußwege durch die östliche Innenstadt verlaufen in Ost-West-Richtung über die Fußgängerzonen Adalbertstraße (Richtung Europaplatz), Alexander-/Großkölnstraße (Richtung Kurpark) sowie Wirichsbongardstraße (Richtung Frankfurter Viertel).

### **Innenstadtmobilität für morgen**

- Aktuell wird ein Konzept für die Innenstadtmobilität von morgen erarbeitet, welches zur Aufwertung des Lebens- und Aufenthaltsraums Innenstadt beiträgt, eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger schafft, die Verkehrssicherheit erhöht sowie eine erhöhte Nutzung des Umweltverbundes fördert.
- Der Autoverkehr soll auf direktem Weg und zielgerichtet in einzelnen Teilbereichen in die Innenstadt hinein- und wieder hinausgeführt werden. Die Möglichkeiten, die Innenstadt zu durchfahren, werden abgebaut und damit Verkehrsbelastungen reduziert. Die freiwerdenden Flächen auf der Fahrbahn werden insbesondere für Aufwertungen für den Radverkehr und ÖPNV eingesetzt.
- Der Grabenring soll so umgestaltet werden, dass er einladend für alle Radfahrenden wirkt und damit dazu beitragen, dass die Altstadt vom Radverkehr entlastet wird.

## 4.8 Wohnen

Die Stadt Aachen wies in den vergangenen Jahren einen dynamischen Wohnungsmarkt auf, der durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet war (Handlungskonzept Wohnen - Integrierte Wohnraumstrategie 2022). Verschiedene Einflussfaktoren haben in den letzten Jahren vielfältige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gezeigt. Die Studierendenzahlen erreichten im Jahr 2021 mit 60.512 Studierenden zwar einen Höchststand, allerdings haben sich aufgrund der Covid-19-Pandemie viele gegen einen Umzug nach Aachen entschieden. Es ist anzunehmen, dass einige Studierende erst mit zeitlicher Verzögerung einen Umzug erwägen könnten. Die Pandemie hatte auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsbewegungen. Im zweiten Jahr der Pandemie sank der Wanderungssaldo auf einen negativen Wert. Allerdings konnte eine deutliche Wanderungsbewegung in der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen beobachtet werden, während es gleichzeitig zu Wanderungsverlusten in der Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen kam. Ein positives Wanderungssaldo in der jungen Altersgruppe ist dabei typisch für größere, studentisch geprägte Städte mit einer Hochschule. Das Wanderungsplus dieser Altersgruppe war in Pre- und Post-Pandemiezeiten sogar höher ausgeprägt. Eine positive Entwicklung zeigt sich hingegen auf dem Arbeitsmarkt. Nach den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hat sich die Lage zunächst verbessert, die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze liegt etwas über dem Niveau vor der Pandemie. Die Arbeitslosenquote stagniert jedoch unverändert auf dem Vorjahreswert von 8,5 % (Wohnungsmarktbericht 2022).

Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Aachen spiegeln sich insgesamt u.a. durch Preissteigerungen wieder. Die Flächenknappheit beeinflusst die Entwicklung der Bodenpreise, wodurch die Baulandpreise für den Individual- und Geschosswohnungsbau weiter angestiegen sind. Dies stellt einen maßgeblichen Faktor für die Kostensteigerung von Wohnbauprojekten dar. Neben dem Eigentumsmarkt sind auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preise kontinuierlich gestiegen. Die mittlere Angebotsmiete für die Gesamtstadt lag im Jahr 2021 bei 9,49 € €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (seit 2012 eine Steigerung um 33,5 %). Im Untersuchungsgebiet lag dieser Wert im gleichen Zeitraum zwischen 9,60 und 10,14 €/m<sup>2</sup> (Median). Damit liegen alle vier Lebensräume über dem gesamtstädtischen Mittel von 9,47 €/m<sup>2</sup> und stellen den hochpreisigen Teil des Aachener Wohnungsmarktes dar. Besonders betroffen von diesen Entwicklungen sind Familien mit geringem Einkommen und Personen mit Transferleistungsbezug. Erschwerend kommt hinzu, dass im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet der östlichen Innenstadt der Bestand deutlich sinkt. Insgesamt sind nur 3,0 % aller ca. 8.850 dort ansässigen Haushalte mit öffentlich gefördertem Wohnraum versorgt. Bis 2031 werden davon dann noch 150 WE, also 56,2 % des derzeitigen Bestandes, aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und somit vsl. nicht mehr als bezahlbare Wohnoption zur Verfügung stehen. Die Neubauaktivitäten reichen nicht aus, um das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen aufzufangen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich in der Zukunft weiter fortsetzen (ebd.).

Die Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zeigt sich auch daran, dass die Stadt Aachen in NRW als Gebiet mit einem "angespannten" Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches (BauGB) eingestuft wird. Dies eröffnet entsprechende Möglichkeiten nach dem Baulandmobilisierungsgesetz, wie beispielsweise Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dem aktuellen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die Integrierte Wohnraumstrategie formuliert als Ziel, die Entwicklung einer zukunftsfähigen, langfristigen und flexiblen Strategie voranzutreiben, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Verdrängungseffekte ins Umland zu verhindern (Handlungskonzept Wohnen - Integrierte Wohnraumstrategie 2022). Das Handlungskonzept Wohnen benennt verschiedene Aktionsfelder, die es umzusetzen gilt. Hierzu zählt eine soziale Wohnraumversorgung durch die Bereitstellung von bezahlbarem und öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch qualitative Anpassungen und Verbesserungen im Wohnungsbau, einschließlich

Maßnahmen zur Optimierung bestehender Gebäude, werden als wichtiger Aspekt genannt. Die sozialgerechte Bodennutzung und der Quartiersbezug sind weitere Schwerpunkte des wohnungspolitischen Handelns. Die Mobilisierung von Flächen im bestehenden Siedlungsraum und die Entwicklung von Bauland sind weitere wichtige Handlungsfelder. Auch die Wohnraumentwicklung im Zusammenhang mit der Hochschulentwicklung spielt eine Rolle. Hierbei wird die Wohnsituation von Studierenden und Hochschulangehörigen in den Fokus genommen, um angemessene Lösungen für ihre Unterbringung zu finden. Darüber hinaus wird auch die regionale und grenzüberschreitende Wohnraumentwicklung berücksichtigt, da die wohnungspolitischen Herausforderungen nicht an den Stadtgrenzen enden und eine Zusammenarbeit über die Region hinaus sinnvoll ist (Handlungskonzept Wohnen - Integrierte Wohnraumstrategie 2022).

Die oben dargestellten Veränderungen zeigen sich auch in der östlichen Innenstadt. Die dicht bebaute Innenstadt von Aachen weist trotz ihrer Prägung durch den Einzelhandel und Sonderfunktionen einen hohen Wohnanteil auf (Abbildung 92). Mit ihren gewachsenen Wohnquartieren zwischen Graben- und Alleinring gehört die Innenstadt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb der Stadt Aachen (Innenstadtconcept 2022).

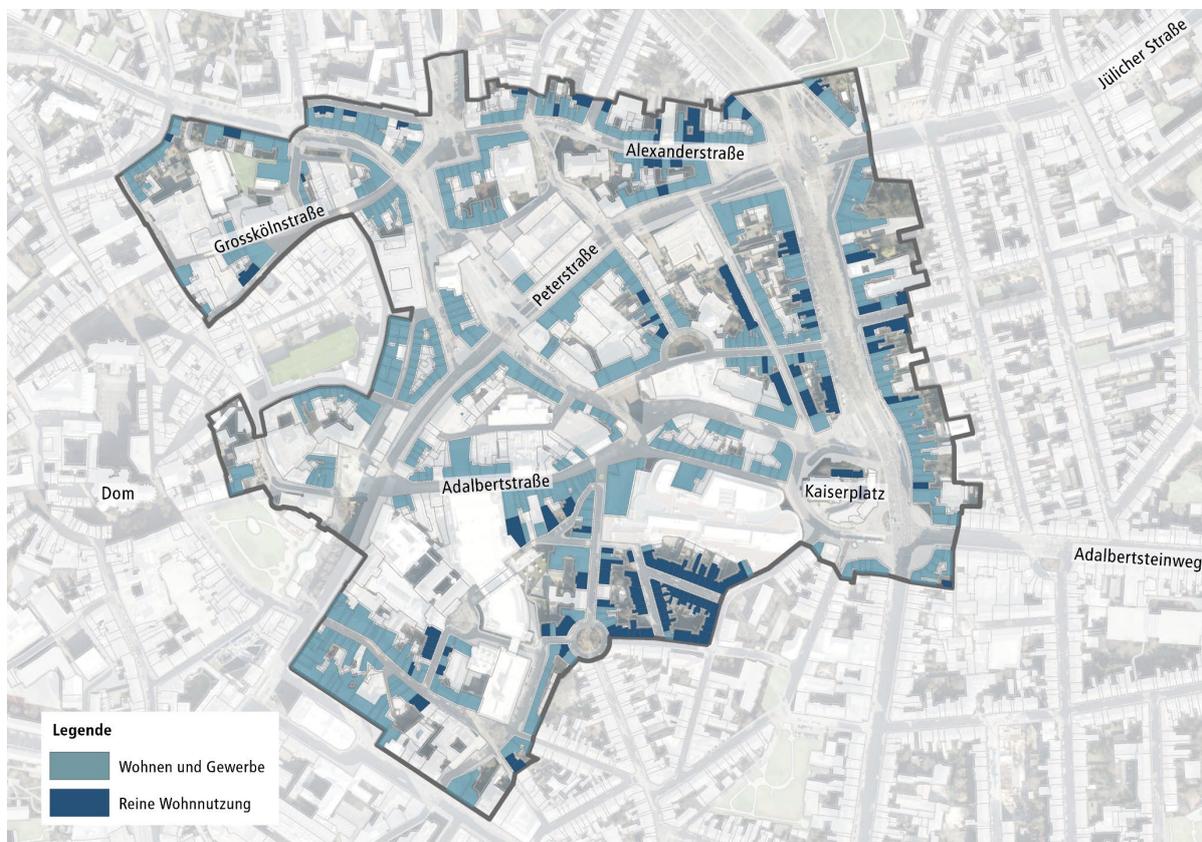


Abbildung 92: Wohnnutzung

Die Wohnlagen in der östlichen Innenstadt sind durch zahlreiche Herausforderungen gekennzeichnet. Eine hohe Verdichtung und Versiegelung, wenig Grün- und Freiflächen, Emissionen durch Verkehr und Lüftungsanlagen, erzeugen an vielen Stellen eine geringe Wohnqualität.



Abbildung 93: Blockinnenbereich ehemalige City-Passage

Die Größenklassen der Wohneinheiten (n=2489) die in der Eigentümer\*innenbefragung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen angegeben wurden, verteilen sich relativ gleichmäßig auf kleinere bis mittlere Wohnungsgrößen. Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> sind mit 25,8 % am häufigsten vertreten. Wohnungen mit 35 bis unter 80 m<sup>2</sup> machen mit 59,4 % einen weiteren großen Anteil aus. Größere Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> sind hingegen nur unterdurchschnittlich vertreten (14,9 %).

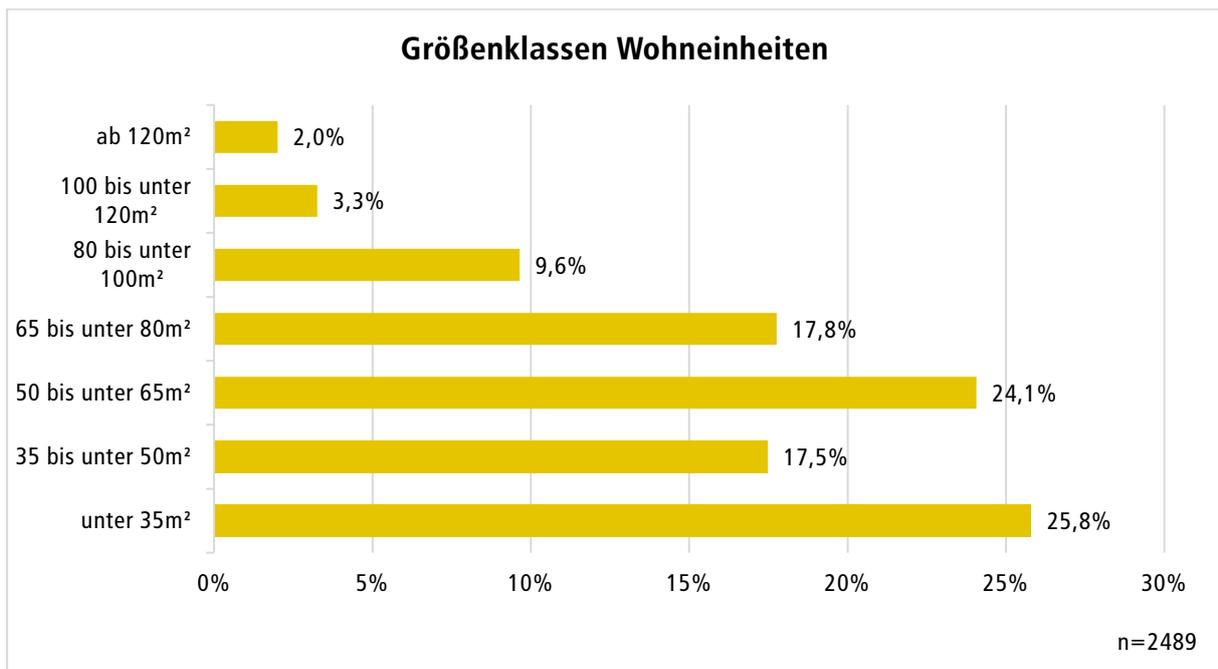


Abbildung 94: Größenklassen Wohneinheiten (Befragung Eigentümer\*innen VU)

## 4.8.1 Wohnungsleerstände

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2022 wird auch auf die Wohnungsleerstände eingegangen. Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand ist zuletzt auf 1,7 % gesunken (Bereinigung um modernisierungsbedingte Leerstände). Zudem wurden auf kleinräumiger Ebene Quartiere identifiziert (kleinteiligere Unterteilung nicht möglich), in denen ein deutlich höherer Leerstand als im städtischen Mittel besteht. Auffällig sind hier u.a. auch die Quartiere Suermondtviertel/Gasborn und Sandkaulstraße/Peterstraße, in denen Potentiale nicht genutzten Wohnraums bestehen. Bei der Analyse lassen sich strukturell bedingte Leerstände, die mindestens seit sechs Monaten bestehen, herausfiltern. Diesbezüglich lässt sich eine räumliche Konzentration im

östlichen Innenstadtbereich feststellen. Unter anderem weisen die Lebensräume untere Adalbertstraße, Suermondviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel einen strukturellen Wohnungsleerstand (länger als 6 Monate Leerstand) von mehr als 4 % auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich knapp 300 strukturell leerstehende Wohneinheiten (Wohnungsmarktbericht 2022).

### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Die Mietpreise in der östlichen Innenstadt liegen insgesamt über dem städtischen Durchschnitt.
- Im Wohnsegment des geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden, die Bestände werden in den nächsten Jahren noch weiter abnehmen.
- Auffälliger struktureller Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet, der auf Grund eines angespannten Wohnungsmarktes für wohnungswirtschaftliche Missstände und einer erhöhten Gefahr der Zweckentfremdung von Wohnraum aufgrund von Spekulationsabsichten darstellt.

### **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte haben sich zwischen 2011 und 2022 in einzelnen Zonen im Untersuchungsgebiet unterschiedlich entwickelt. Die Adalbertstraße weist mit 6.700 €/m<sup>2</sup> den aktuell höchsten Bodenrichtwert auf. Dieser ist im Vergleich zu 2011 (10.000 €/m<sup>2</sup>) jedoch um 33 % gesunken, wobei der Wert 2018 zwischenzeitlich noch bei 10.500 €/m<sup>2</sup> lag. Für die untere Adalbertstraße lag 2011 noch kein Wert vor, 2022 lag dieser bei 1.000 €/m<sup>2</sup>. Die höchste Reduktion des Bodenrichtwertes im Untersuchungsgebiet ist mit 67 % am Dahmengraben festzustellen. Dort lag der Bodenrichtwert 2011 noch bei 4.500 €/m<sup>2</sup>, 2022 dagegen bei 1.500 €/m<sup>2</sup>. Auch der Wert des südlich angrenzenden Holzgrabens sank von 2011 (7.000 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (5.500 €/m<sup>2</sup>) um ca. 21 %. In der Großkölstraße gab es seit 2011 unterschiedliche Entwicklungen. Im östlichen Bereich (St. Nikolaus-Kirche/Mefferdatisstraße) sank der Bodenrichtwert von 2011 (2.300 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (1.700 €/m<sup>2</sup>) um ca. 26 %. Der Wert des westlichen Teils (Mostardstraße/St. Nikolaus-Kirche) stieg von 2011 (700 €/m<sup>2</sup>) bis 2021 (900 €/m<sup>2</sup>) um 30 %, sank danach jedoch innerhalb eines Jahres wieder auf 750 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 ab.

Im nördlichen Suermondviertel ist der Bodenrichtwert seit 2011 (550 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (800 €/m<sup>2</sup>) um 45 % kontinuierlich angestiegen. Auch im Bereich Promenadenstraße/Gasborn ist ein Anstieg von 33 % seit 2011 (450 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (600 €/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Ähnliche Entwicklungen können im Bereich Monheimsallee/Heinrichsallee festgestellt werden. Dort stieg der Wert von 2011 (550 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (725 €/m<sup>2</sup>) um fast 32 %.

Die Bodenrichtwerte in den Bereichen Bushof, Blondelstraße, Komphausbadstraße und Willy-Brandt-Platz blieben von 2011 bis 2022 relativ konstant mit 1.500 €/m<sup>2</sup>. Der Abwärtstrend der Bodenrichtwerte in den Haupt Einzelhandelslagen der östlichen Innenstadt setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Insbesondere aufgrund aktuell geringer Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und daraus resultierenden sinkenden Einzelhandelsmieten im Bereich der östlichen Innenstadt ist mit einer weiteren Reduzierung des Bodenrichtwertniveaus in den Haupt Einzelhandelslagen zu rechnen.

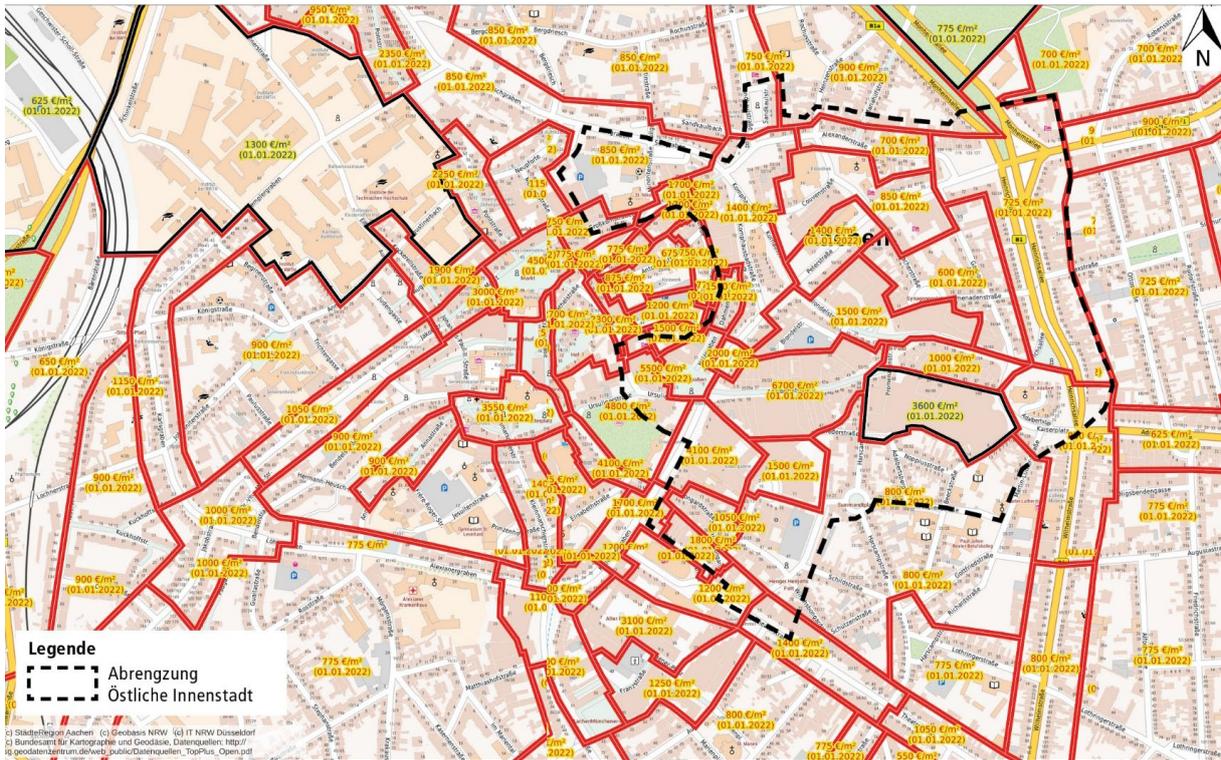


Abbildung 95: Bodenrichtwerte 2022 (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Bodenrichtwerte der ehemaligen Haupthandelslagen sind seit 2011 teilweise stark gesunken.
- Besonders auffällig für eine zentrale Einzelhandelslage ist der niedrige Bodenrichtwert im Bereich der Unteren Adalbertstraße.

## 4.9 Immobilien- und Baubestand

### 4.9.1 Eigentümer\*innenstruktur

Der Großteil (95 %) der Wohneinheiten in Aachen ist im Eigentum privater Eigentümer\*innen (Handlungskonzept Wohnen - Integrierte Wohnraumstrategie 2022). Auch in der östlichen Innenstadt befindet sich der Großteil der Immobilien im Eigentum natürlicher Personen 85,8 %. Von den Immobilien wird der überwiegende Anteil vollständig vermietet bzw. verpachtet (67,4 %). Weitere 24 % werden nur teilweise vermietet und nur 8,6 % durch die Eigentümer\*innen selbstgenutzt werden (Befragung Immobilieneigentümer\*innen 2023).

### 4.9.2 Baulicher Zustand

Zur Bewertung des baulichen Zustandes wurde für die Analyse eine Bestandsaufnahme des gesamten Gebäudebestandes vor Ort von außen durchgeführt. Dafür wurden die Gebäude in vier Bewertungskategorien eingeordnet. Der Großteil der Gebäude in der östlichen Innenstadt befindet sich in einem guten Zustand, zahlreiche Gebäude haben keinen bzw. einen niedrigen Handlungsbedarf. Nur einige wenige Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf auf. Einen hohen Handlungsbedarf haben neben der Kirche St. Peter, insbesondere die beiden Großimmobilien Haus Horten sowie der Bushof. Das C&A Gebäude, SINN und Appelrath & Cüpper weisen einen mittleren Handlungsbedarf auf. Weitere einzelne Gebäude mit einem hohen Handlungsbedarf befinden sich rechts und links entlang der Heinrichsallee sowie am Kaiserplatz, entlang der Reihstraße und an der Ecke Harscampstraße/Adalbertstraße (Abbildung 96).



Abbildung 96: Reihstraße



Abbildung 97: Aufwertungspotential Gebäude Stiftstraße

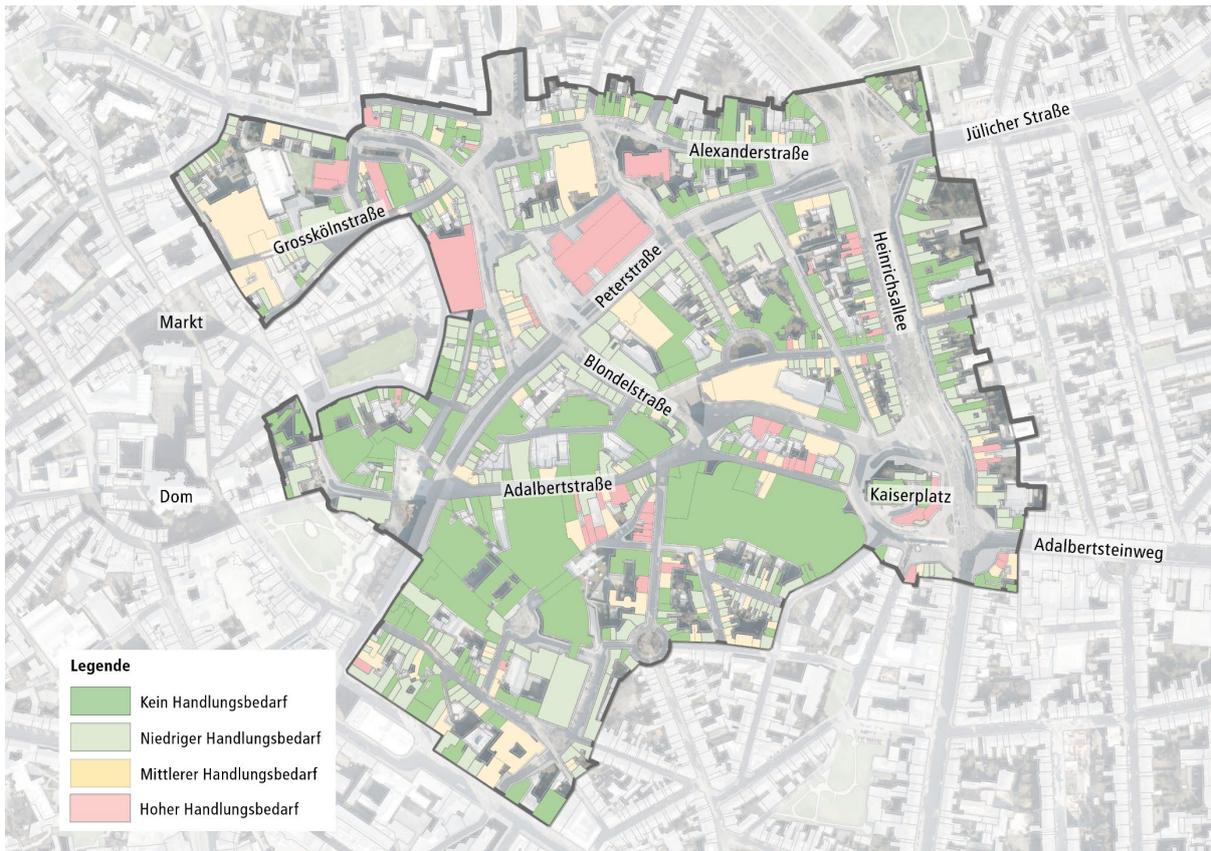


Abbildung 98: Bewertung baulicher Zustand Gebäude (Eigene Erhebung, Mai 2023)

Die Aussagen zum baulichen Zustand der Gebäude lassen sich durch Ergebnisse aus der Befragung der Immobilieneigentümer\*innen (siehe Abbildung 101: Bewertung baulicher Zustand (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)) ergänzen:

### Baualtersklasse

Die Baualtersklasse kann grundsätzlich als ein Indikator für den baulichen Zustand der Gebäude herangezogen werden. Insgesamt wurden ca. 80 % der Gebäude (auf Grundlage der Befragung) in einem Zeitraum bis 1969 errichtet und sind damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden, die erstmals in einem gesetzlichen Rahmen bei Gebäuden Anforderungen an Maßnahmen zur Energieeinsparung formulierte. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Großteil der Gebäude energetisch optimiert werden kann, wenn nicht schon einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt wurden. Viele der Gebäude sind Nachkriegsbauten, die häufig in einfacher Bauweise entstanden sind und daher i.d.R. auch einen baulichen Aufwertungsbedarf mit sich bringen. Weitere 18,7 % entfallen auf Gebäude zwischen 1970 und 1999. Lediglich 3,3 % der Gebäude wurden ab 2000 errichtet.

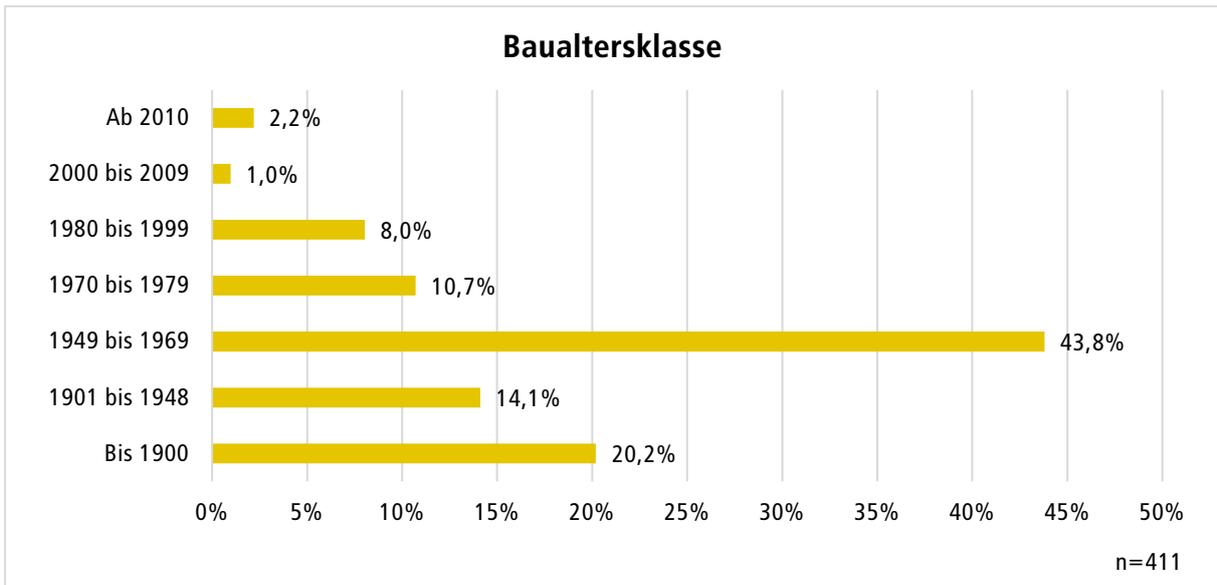


Abbildung 99: Baualtersklasse Gebäude (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Die Baualtersklassen der weiteren Gebäude sind zusätzlich im Rahmen der Bestandsaufnahme geschätzt worden (Abbildung 100).

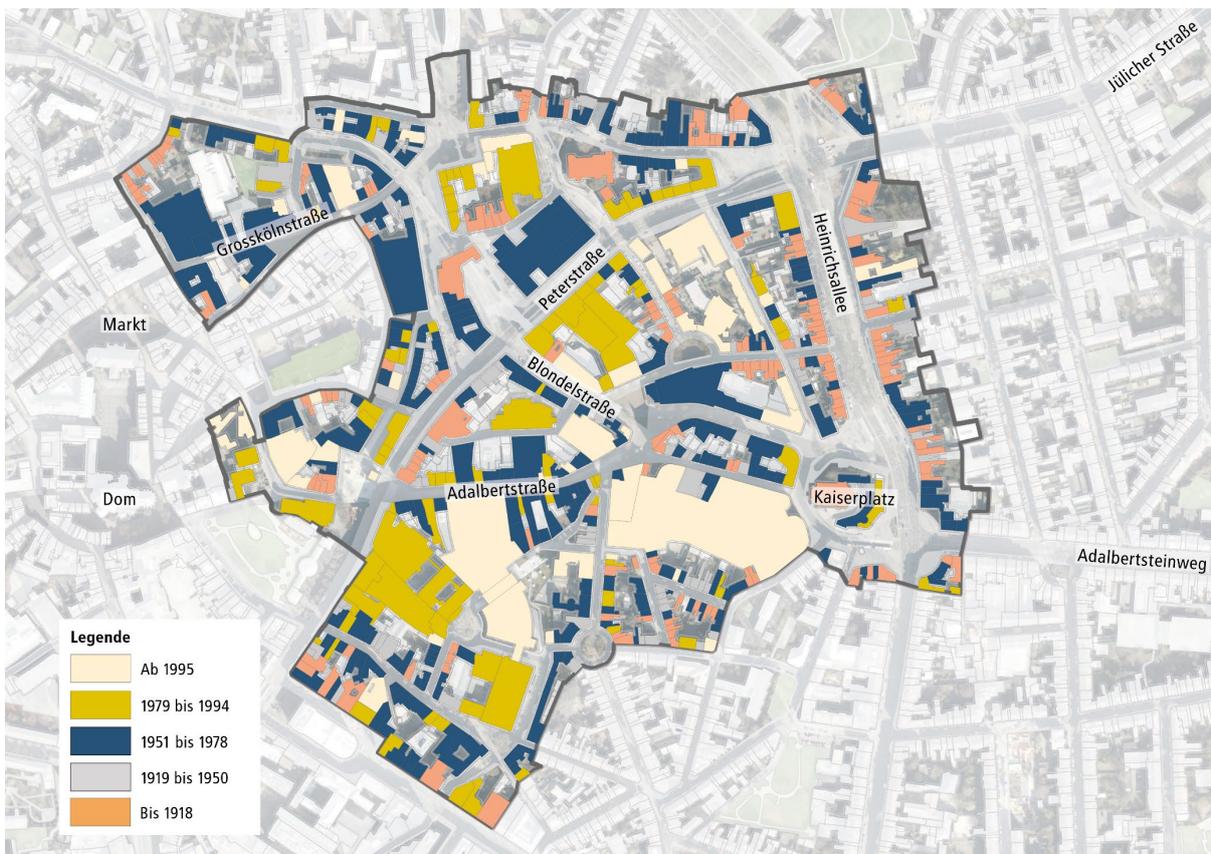


Abbildung 100: Baualtersklassen (Eigene Erhebung, Mai 2023)

### Bewertung baulicher Zustand

Der Großteil der Befragten bewertet ihre Gebäudebestände als in einem insgesamt eher guten bis sehr guten Zustand (68,0 %). Ca. ein Viertel der Gebäude werden mit einem mäßigen Zustand bewertet. Nur ein

untergeordneter Anteil der Eigentümer\*innen sehen ihre Gebäude in einem eher schlechten bis sehr schlechten Zustand (6,8 %) (Abbildung 101).

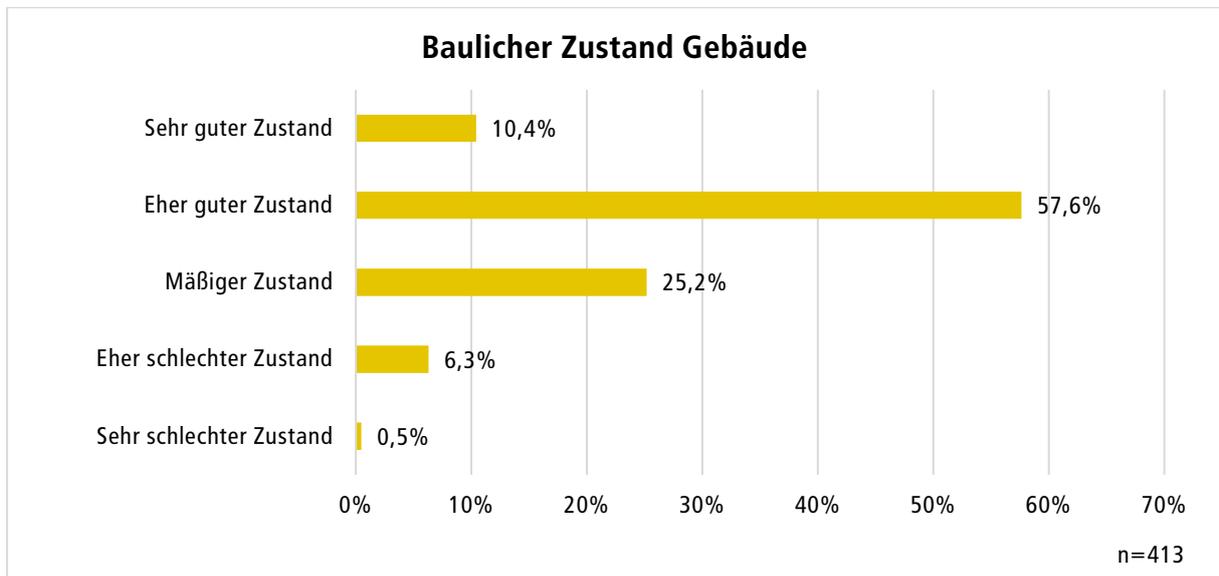


Abbildung 101: Bewertung baulicher Zustand (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Konkreter wurde auch die Bewertung der Außenhaut der Gebäude sowie der Zustand der Heizungsanlage/Haustechnik abgefragt. 68,9 % der Befragten bewerten den Zustand der äußeren Gebäudehülle als gut bis sehr gut, während 27,4 % unentschieden sind. Nur 3,7 % der Befragten bewerten die Frage mit schlecht bzw. sehr schlecht (Abbildung 102). Die Angaben für die Bewertung des Zustandes der Haustechnik bzw. Heizungsanlage fallen fast identisch aus (Abbildung 103).

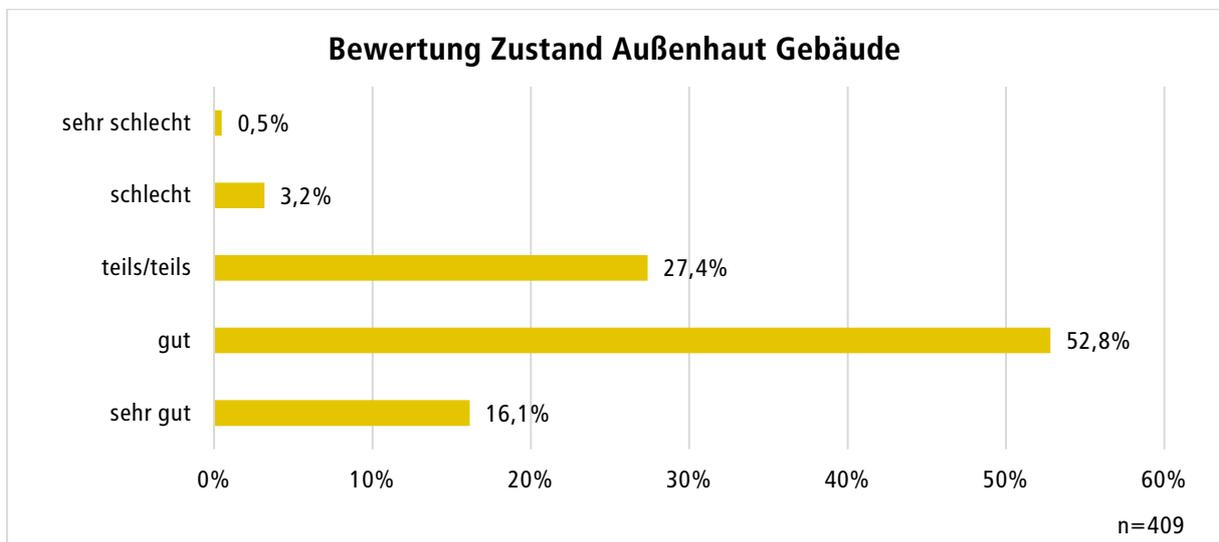


Abbildung 102: Bewertung Zustand Außenhaut Gebäude (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

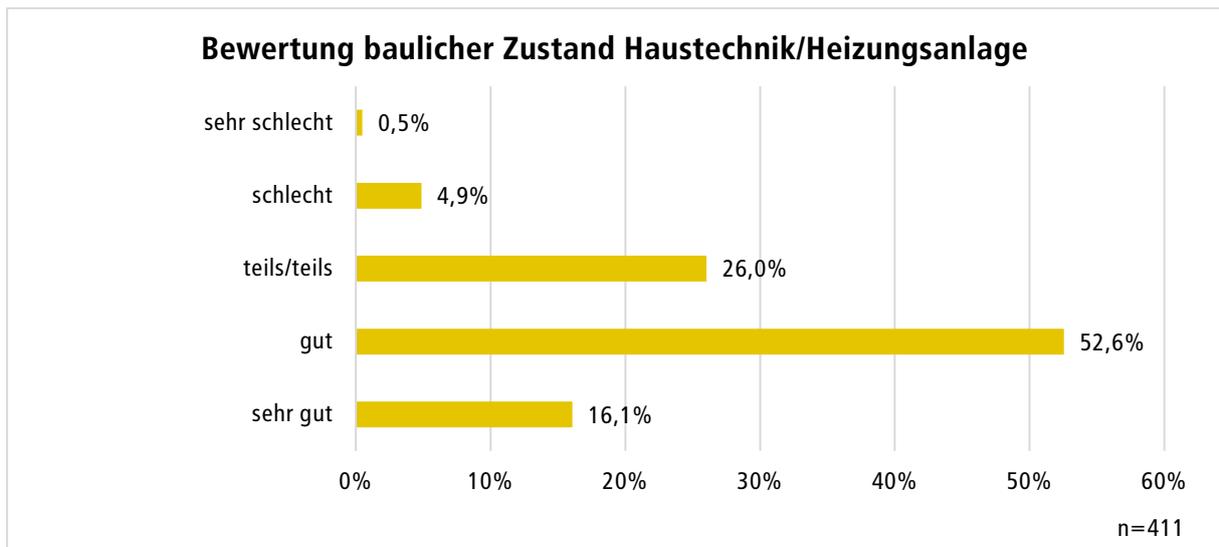


Abbildung 103: Bewertung baulicher Zustand Haustechnik/Heizungsanlage (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

### Energetische Situation

Die Frage nach der Energieeffizienzklasse haben lediglich 114 Personen (n=114) bewertet, sodass die Ergebnisse eingeschränkt übertragbar sind. Der Großteil der Gebäude entfällt auf die mittleren Effizienzklassen C bis E (71,9 %). Weitere 15,8 % werden den Klassen A und B zugeordnet, während nur ein geringer Anteil (12,3 %) in die schlechtesten drei Klassen (F,G,H) fällt (Abbildung 104).

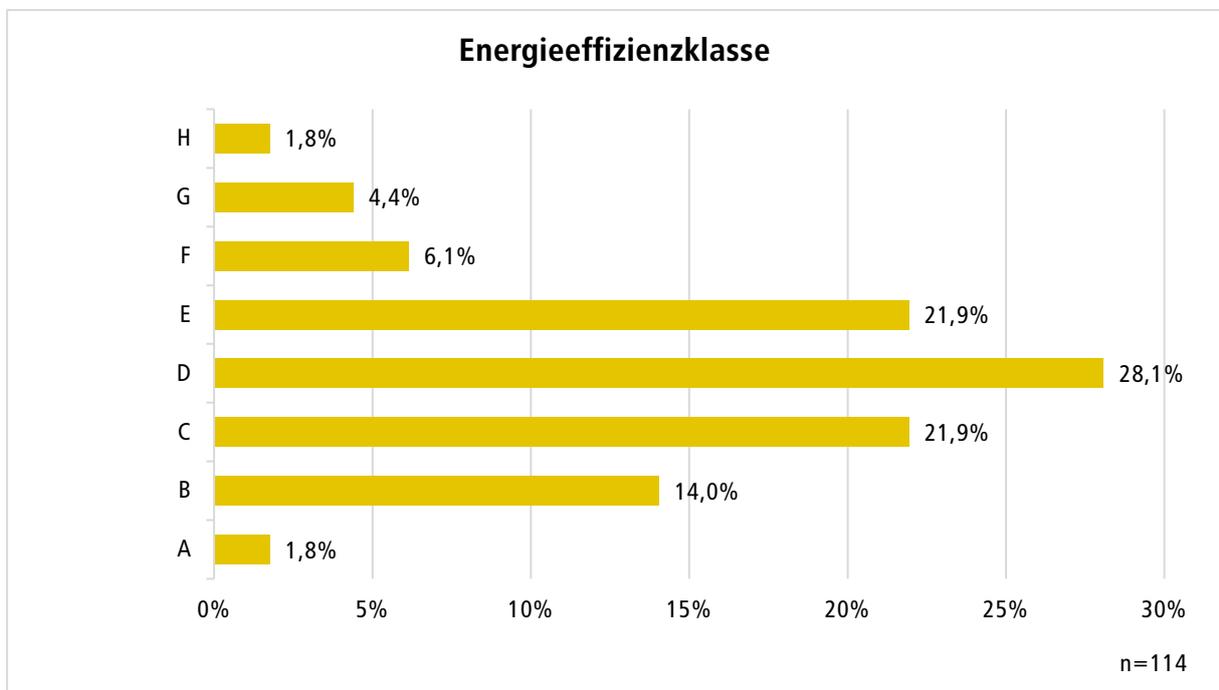


Abbildung 104: Energieeffizienzklasse Gebäude (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Der Großteil der verbauten Heizungsgeräte in den Gebäuden wird mit fossilen Energieträgern (Öl und Erdgas) betrieben (86 %). 15,2 % der Heizsysteme besitzen einen Fernwärmeanschluss. 0,7 % werden mit Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Holz-/Pelletheizung betrieben (Abbildung 105).

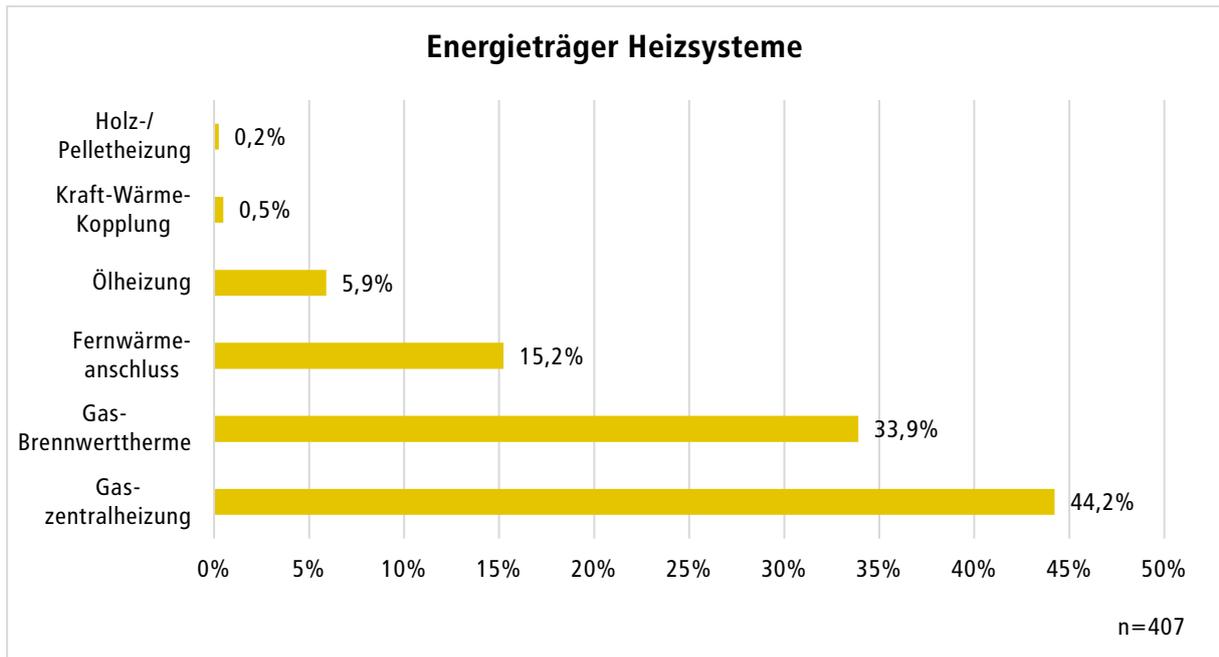


Abbildung 105: Energieversorgung Heizsysteme (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Über 50 % der eingebauten Heizsysteme sind seit dem Jahr 2010 in Betrieb. 20,7 % wurde zwischen den Jahren 2000 und 2009 in Betrieb genommen, während 23 % zwischen 1980 und 1999 installiert wurden. Lediglich 3,1 % der Heizsysteme stammt aus einem Baujahr vor 1979 (Abbildung 106).

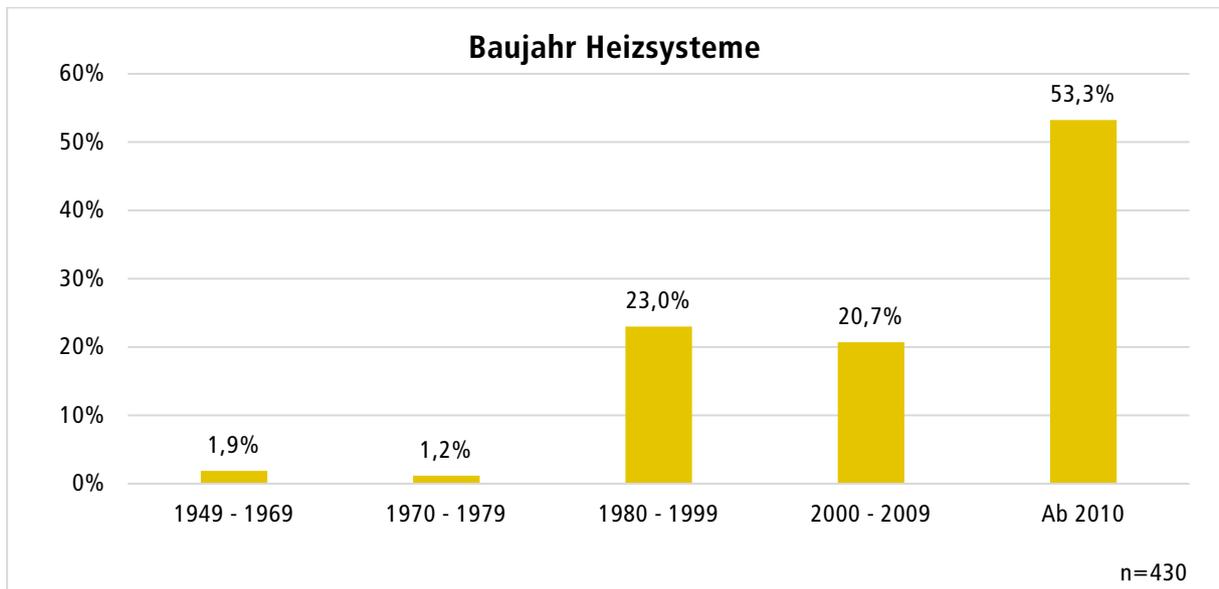


Abbildung 106: Baujahr Heizsysteme (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Im Folgenden wird noch einmal konkreter auf die bauliche Situation einiger für die Entwicklung der östlichen Innenstadt prägenden Gebäude eingegangen.

## Ehemaliges Horten Kaufhaus

Das Haus Horten wurde im Jahr 1962 erbaut und diente über Jahrzehnte als zentrales Kaufhaus, das für die Menschen in Aachen eine bedeutende Rolle spielte. Der Bau wurde ursprünglich als Stahlbetonbau konzipiert und umfasst eine NGF von 18.890 m<sup>2</sup>. Besonders auffällig ist, dass das Gebäude durch Fenster im EG nahezu vollständig zum umgebenden Stadtraum geöffnet war. Diese Gestaltung schaffte eine enge Verbindung zwischen dem Gebäude und seiner Umgebung. Der derzeitige Eigentümer hat das Gebäude bereits in den Rohbauzustand zurückversetzt und ein Antrag auf die Umnutzung als Büro-/Geschäftshaus gestellt. Dennoch beeinflusst es derzeit mit seinem schlechten baulichen Zustand und der fehlenden Nutzung negativ den umliegenden Stadtraum.



Abbildung 107: Haus Horten und das Kurhaus gegenüber

## Bushof

Ein weiteres markantes Gebäude in der östlichen Innenstadt ist der Bushof an der Peterstraße. In den 1970er Jahren wurde dieser im Bereich der ehemaligen Redoute erbaut. Der multifunktionale Bau wurde im Stil des Brutalismus als Stahlbetonbau mit einer zweigeschossigen Tiefgarage konzipiert. Auf der Ebene oberhalb der Bushalle befand sich eine Terrasse mit Einkaufspavillons und weiteren Ladenlokalen. Zu seiner Bauzeit galt der Bushof als eines der bedeutendsten Bauprojekte in der Innenstadt. 1984 wurden die "Bushof-Terrassen" mit einem zweigeschossigen Leichtbau (Stahlskelettfertigbau) für die VHS ergänzt (Abbildung 109).

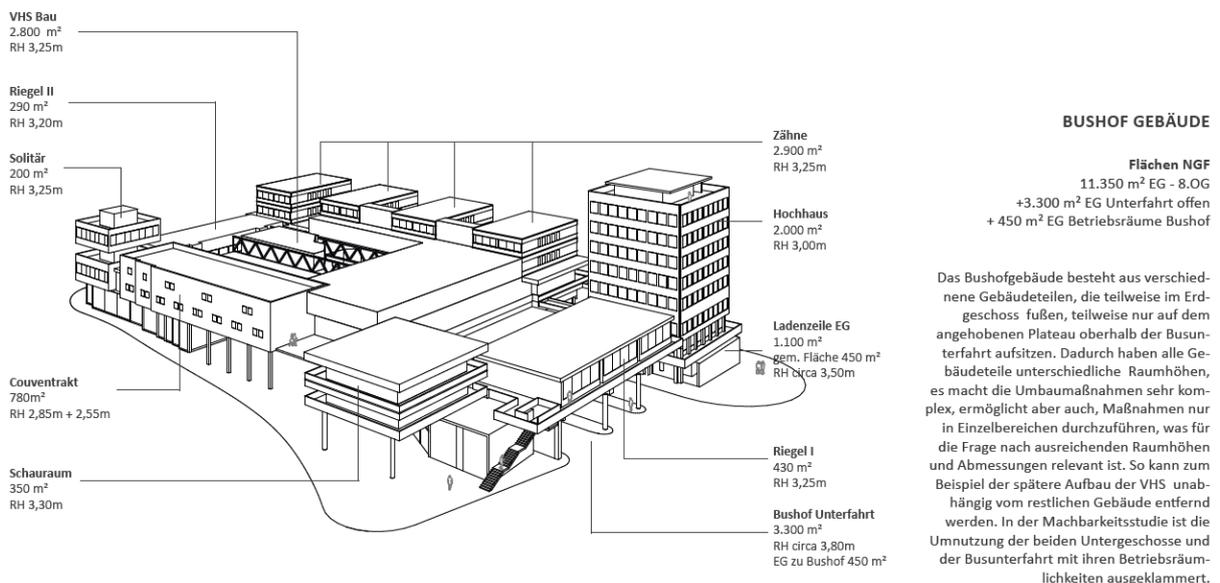


Abbildung 108: Schematische Darstellung Bushofgebäude (Machbarkeitsstudie Haus der Neugier 2023)



Abbildung 109: Dachaufbauten Bushof

Derzeit wird erwogen, die VHS in absehbarer Zeit auszulagern, um entweder eine Teilsanierung der entsprechenden Gebäudeteile oder eine Generalinstandsetzung des Bushofs durchzuführen. Dabei wird entweder ein Ausweichquartier für die Umbauzeit oder ein neuer Standort für die Angebote der VHS in Betracht gezogen (siehe auch Kapitel 4.10.1).

Das Gebäude hat eine Gesamt-BGF von etwa 18.000 m<sup>2</sup> (ohne Tiefgarage) und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere sind Betonschäden am Tragwerk, der Fassade und der Gebäudetechnik vorhanden. Eine umfassende Instandsetzung ist erforderlich, um die Funktionalität und die Stabilität des Gebäudes weiterhin zu gewährleisten und eine Nutzung weiterhin zu ermöglichen. Die Zukunft des Bushofs und seine potenzielle Neugestaltung stellen eine wichtige Frage für die Stadtentwicklung von Aachen dar (Vorlage Erläuterungen Machbarkeitsstudie Haus der Neugier 2023).

### Stadtbibliothek

In räumlicher Nähe zum Bushof befindet sich an der Couvenstraße die Stadtbibliothek. An dem Standort befindet sich neben dem Verwaltungsbau aus den 1950er Jahren auch der Medien- und Buchbereich aus den 1980er Jahren. In den letzten Jahren erfolgten verschiedene Sanierungen, z.B. die 2021 abgeschlossene Neugestaltung des Eingangsbereiches. Das im Eigentum der Stadt Aachen befindliche Gebäude weist einen Sanierungsbedarf an Fenstern, der Pfosten-Riegelfassade, der Dachflächen sowie der WC-Räume auf (Vorlage Erläuterungen Machbarkeitsstudie Haus der Neugier).

Die Machbarkeitsstudie zum s.g. „Haus der Neugier“ behandelt die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe und untersucht Umnutzungsmöglichkeiten beider Gebäude für die Zusammenlegung von Stadtbibliothek und Volkshochschule (VHS) (siehe 4.10.1).

## Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

### Allgemeiner baulicher Zustand

- Viele Gebäude sind Nachkriegsbauten, die häufig in einfacher Bauweise entstanden sind.
- Der Großteil der Gebäude in der östlichen Innenstadt befindet sich in einem guten allgemeinen baulichen Zustand, zahlreiche Gebäude haben keinen bzw. einen niedrigen Handlungsbedarf. Ausnahmen: Insbesondere Kirche St. Peter, Haus Horten, der Bushof (hoher Sanierungsbedarf) und C&A Gebäude, SINN, Appellrath & Cüpper (mittlerer Handlungsbedarf).
- Weitere Gebäude mit einem Sanierungsbedarf befinden sich rechts und links entlang der Heinrichsallee sowie am Kaiserplatz, entlang der Reihstraße und an der Ecke Harscampstraße/Adalbertstraße.
- Das ehem. Horten Geschäftshaus beeinflusst mit seinem schlechten baulichen Zustand und der fehlenden Nutzung den umliegenden Stadtraum negativ.

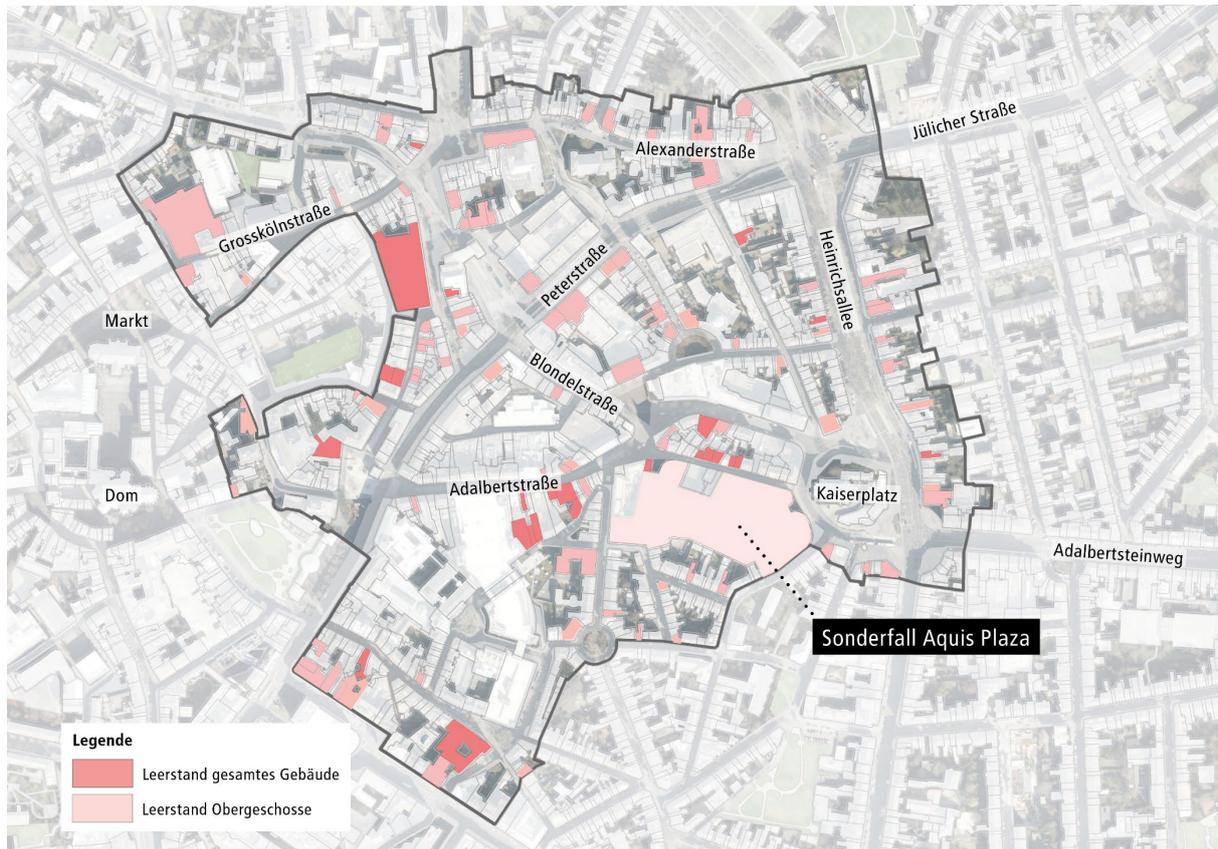
- Der Bushof weist erheblichen Sanierungsbedarf auf, da Betonschäden am Tragwerk, der Fassade und der Gebäudetechnik vorhanden sind. Eine umfassende Instandsetzung ist erforderlich, um die Funktionalität und die Stabilität des Gebäudes zu gewährleisten und eine Nutzung weiterhin zu ermöglichen.

### Energetischer Zustand

- Insgesamt wurden ca. 80 % der Gebäude (auf Grundlage der Befragung) in einem Zeitraum bis 1969 errichtet und sind damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Gebäude energetisch optimiert werden kann.
- Der Großteil der verbauten Heizungsgeräte wird mit fossilen Energieträgern betrieben (86 %). Ca. 26,3 % der Heizungsanlagen sind vor 1999 eingebaut worden.

## 4.9.3 Leerstandssituation

Im Gebiet der östlichen Innenstadt finden sich in einigen Bereichen räumlich konzentrierte Leerstände (



und Abbildung 111). Dabei handelt es sich u.a. um ehemals gewerblich genutzten Ladeneinheiten, als auch leerstehende Wohneinheiten in den Obergeschossen. Eine räumliche Konzentration von ehemals gewerblich genutzten Leerständen im Erdgeschoss befinden sich insbesondere entlang der Adalbertstraße (Adalbertstraße/Reihstraße und Unteren Adalbertstraße), der Stiftstraße und dem Holz- und Dahmengraben. Ein weiterer großer Leerstand ist das ehemalige Haus Horten an der Ecke Bädersteig und Komphausbadstraße. Zudem existiert ein weiterer großflächiger Leerstand in der Borngasse, Ecke Wirichsbongardstraße, wo mehrere Gebäude-teile einer ehemaligen Banknutzung schon länger nicht mehr genutzt werden. Das Aquis Plaza

(Einkaufszentrum) ist in der Betrachtung gesondert zu berücksichtigen. Im Gebäude befinden sich auf mehrere Etagen verteilt einzelne Leerstände, allerdings ist der Einzelhandelsbesatz dort stabil.

Die von außen sichtbaren Leerstände in den Obergeschossen verteilen sich gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Gleichwohl lässt sich aus dem Wohnungsmarktbericht 2022 entnehmen, dass es in den Quartieren Suermondviertel/Gasborn und Sandkaulstraße/Peterstraße einen strukturell bedingten Wohnungsleerstand gibt (siehe 4.8). Häufig handelt es sich dabei um leerstehende Einheiten die teilweise als Lagerflächen für gewerbliche Nutzungen genutzt werden oder ehemals zum Wohnen genutzte Wohneinheiten.

In den einzelnen Beteiligungsveranstaltung sind die vorhandene Leerstände (insbesondere die leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss) von den Bürger\*innen immer wieder als großes Problem benannt worden, da sie das Stadtbild und die Anziehungskraft der Innenstadt negativ beeinflussen. Sie wünschen sich, dass hier notwendige Maßnahmen getroffen werden, um diesen Zustand aufzulösen und wieder lebendige Erdgeschosse zu erhalten.

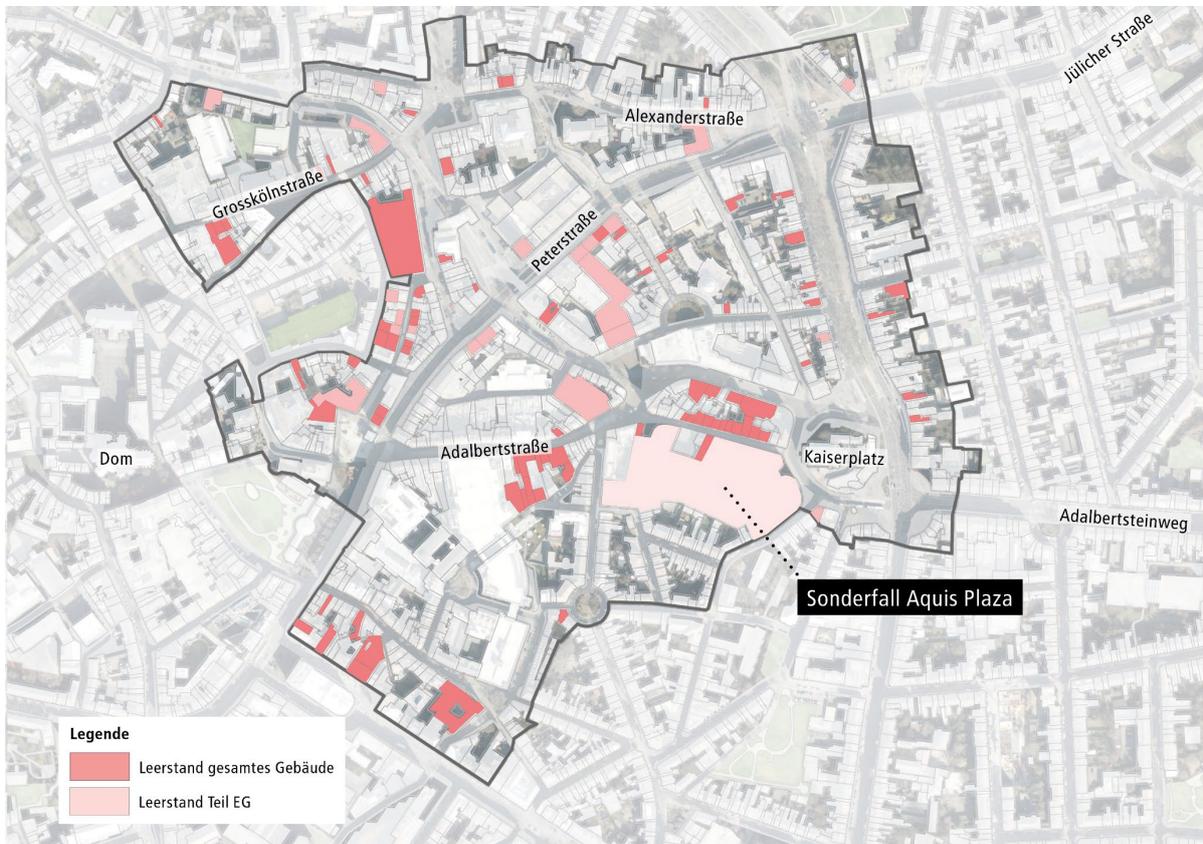


Abbildung 110: Leerstände EG und gesamtes Gebäude (Eigene Erhebung, Mai 2023)

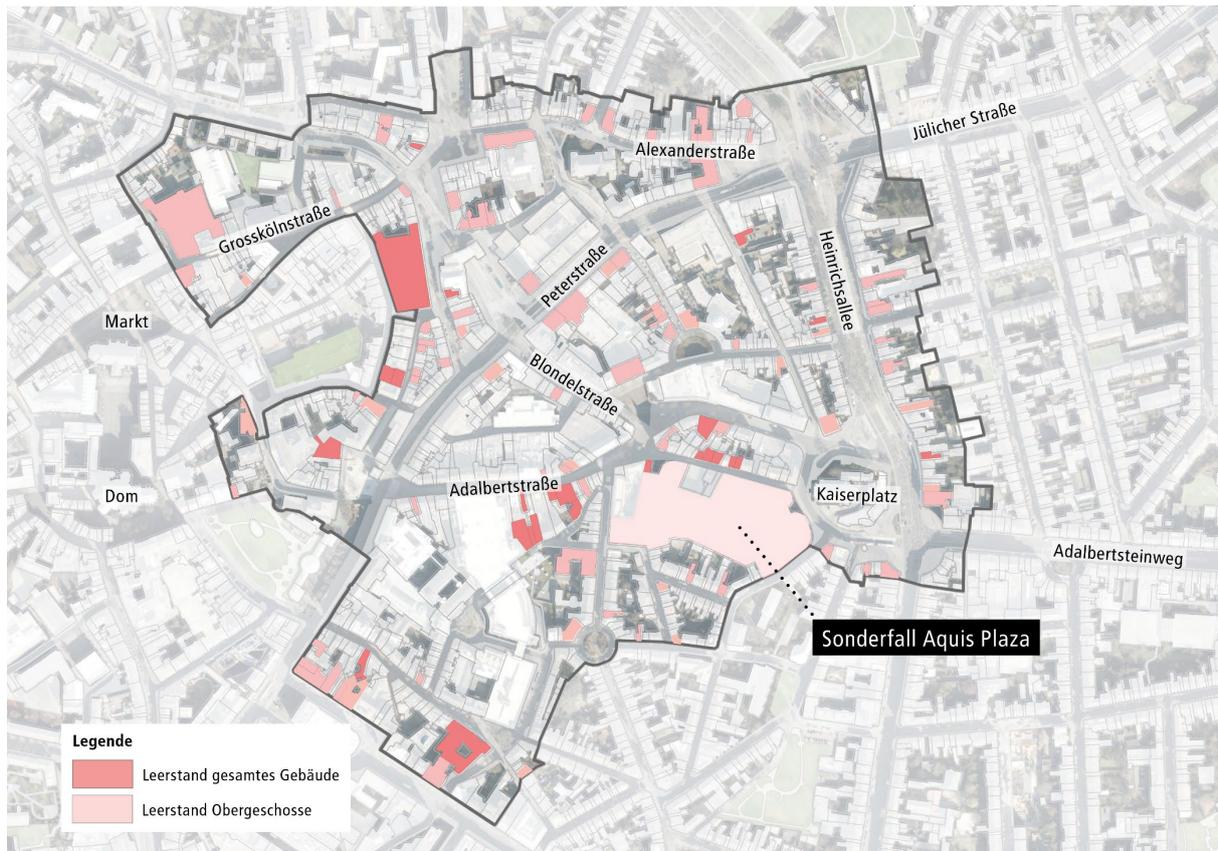


Abbildung 111: Leerstände Obergeschosse und gesamtes Gebäude (Eigene Erhebung, Mai 2023)

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

Konzentrierte Einzelhandelsleerstände im Bereich

- Adalbertstraße 67a-89; 34-46 und 52
- Stiftstraße 10, 12, 20, 22/24
- Adalbertstraße 34-46 und 52
- Reihstraße 45-55
- Komphausbadstraße 10
- Holzgraben 8 und Dahmengraben 3/5, 6, 7 (teilweise), 9/13 (teilweise), 12/14 (teilweise), 16, 18, 24/26
- Wirichsbongardstraße 54-60
- Es bestehen vereinzelte Leerstände in der Großkölnerstraße.
- Großflächiger Leerstand ehem. Horten Warenkaufhaus in der Komphausbadstraße 10 und ehem. Bank Borngasse 12-20/Ecke Wirichsbongardstraße 54-60.

## 4.9.4 Energieversorgung

### Solarpotentiale

Bisher werden die Dachflächen in der östlichen Innenstadt nur in geringem Umfang für die Erzeugung von Solarstrom genutzt. Über eine Luftbildauswertung konnten lediglich zehn kleinere Anlagen identifiziert werden. Abbildung 112 zeigt die Solarpotentialflächen auf den Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Grundsätzlich sind die Dachflächen im Untersuchungsraum für eine Nutzung gut geeignet (große, zusammenhängende Dachflächen) bzw. grundsätzlich geeignet (kleine Dachflächen). Größere Potentiale bieten vorrangig die

Großhandelsimmobilien. Ungeeignet sind kleinere Dachflächen in den Blockinnenbereichen. Im Denkmalbereich und bei eingetragenen Baudenkmälern muss die Solaranlage mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.



Abbildung 112: Solardachpotenzialkataster (Quelle: Solare-Stadt)

## Fernwärme

Im Zuge der Klimaneutralität bis 2030 der Stadt Aachen gilt die Fernwärmeversorgung großer Teile der Innenstadt als ein Schlüssel für die Zielerreichung. Hinsichtlich des Fernwärmeausbaus gibt die STAWAG in Ihrer Stellungnahme (siehe 3.1) an, dass das Untersuchungsgebiet sich im Fernwärmeausbaubereich (FWA) befindet und bereits zu großen Teilen mit Fernwärme erschlossen ist. Ziele der STAWAG für den Fernwärmeausbau sind eine vollständige Erschließung mit Fernwärme bis 2045. Bisher wurde der Ausbau von Fernwärme durch die Nachfrage von Eigentümer\*innen oder die Nutzung anstehender Baumaßnahmen für die Mitlegung von Fernwärme, gesteuert. Andere zukünftige Vorgehensweisen wie z.B. die systematische Erschließung von ganzen Quartieren, sind möglich und in der Diskussion (Stellungnahme STAWAG).

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Bisher werden nur wenige Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom genutzt.
- Insbesondere bei den größeren Gebäuden (meist mit Flachdächern) zahlreiche Potentiale vorhanden.
- Wenig geeignet für Solaranlagen sind die kleineren Dachflächen in den Blockinnenbereichen.
- Das Untersuchungsgebiet ist schon zu großen Teilen mit Fernwärme erschlossen. Eine vollständige Erschließung mit Fernwärme soll bis 2045 realisiert werden.

## 4.9.5 Investitionen und Verkaufsbereitschaft

In der Befragung der Immobilieneigentümer\*innen wurden einige Fragen nach bereits getätigten oder geplanten Investitionen gestellt. Ca. 90 % der Befragten haben angegeben, dass sie in den letzten zehn Jahren in ihr Gebäude/Grundstück investiert haben (Abbildung 113).



Abbildung 113: Beabsichtigte Investitionen in den nächsten 10 Jahren (Befragung Immobilieneigentümer\*innen VU 2023)

Über 50 % der Befragten geben als Grund für ausgebliebene Investitionen an, dass eine Sanierung bzw. Modernisierung nicht notwendig gewesen sei. Dabei ist zu beachten, dass nur 30 Personen diese Frage beantwortet haben. Ein weiterer häufig genannter Grund (20 %) sind fehlende finanzielle Mittel.

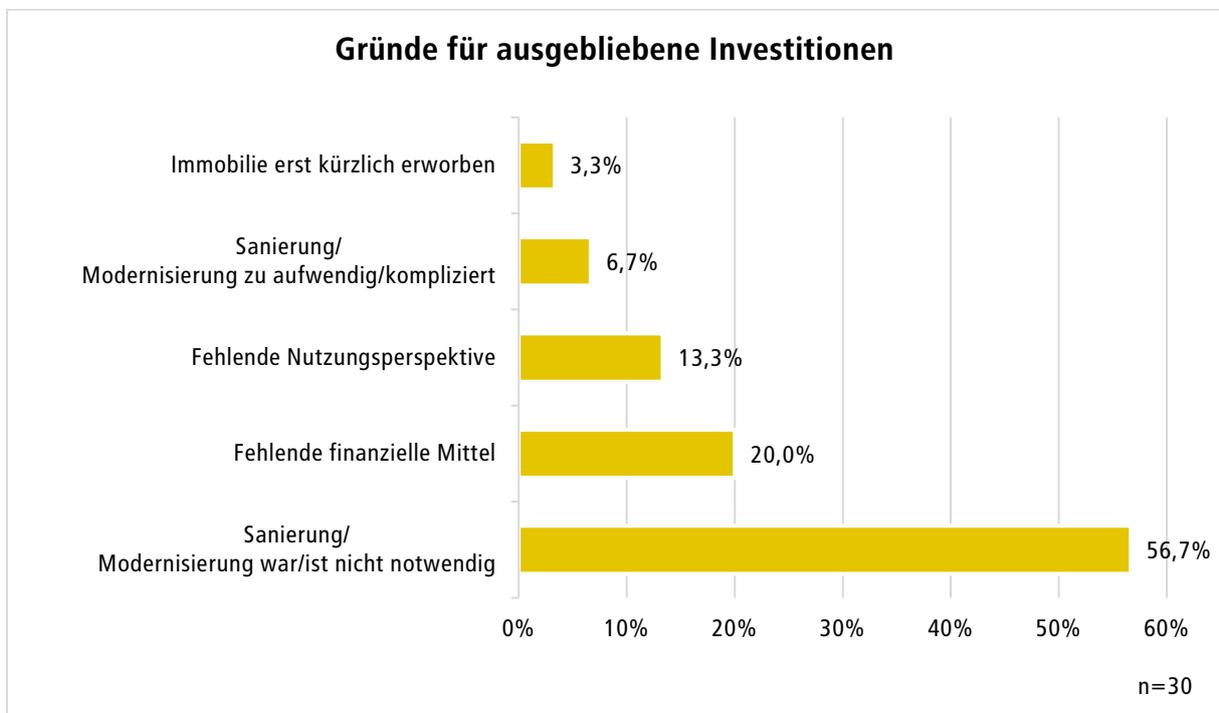


Abbildung 114: Gründe für ausgebliebene Investitionen (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

Bei der Frage nach den in den letzten zehn Jahren getätigten Investitionen in das Gebäude/Grundstück gaben ca. 60 % der Befragten an, laufende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Erneuerungen durchgeführt zu haben. Eine weitere häufige Nennung waren energetische Verbesserungsmaßnahmen (22 %) (Abbildung 115).

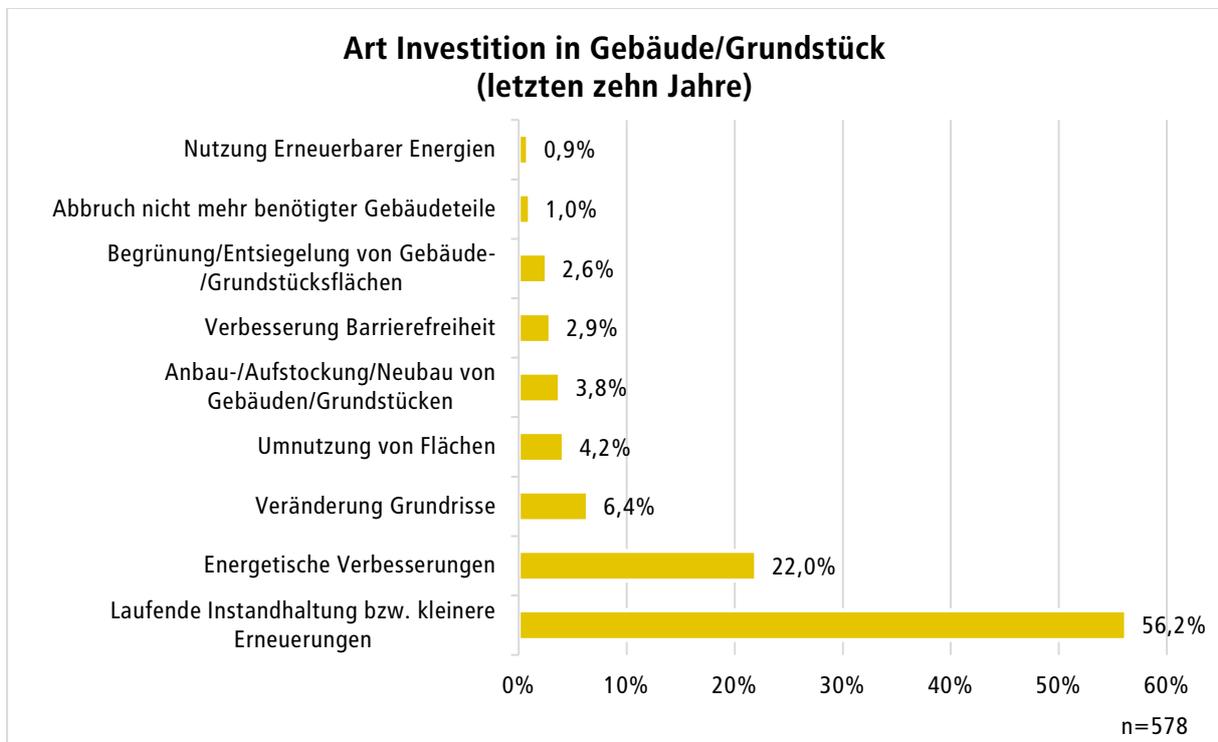


Abbildung 115: Investitionen in das Gebäude/Grundstück in den letzten 10 Jahren (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

Rund 25 % der Befragten gibt an, in den kommenden fünf bis zehn Jahren Veränderungen in ihrem Gebäude-/Grundstücksbestand zu planen (Abbildung 116).

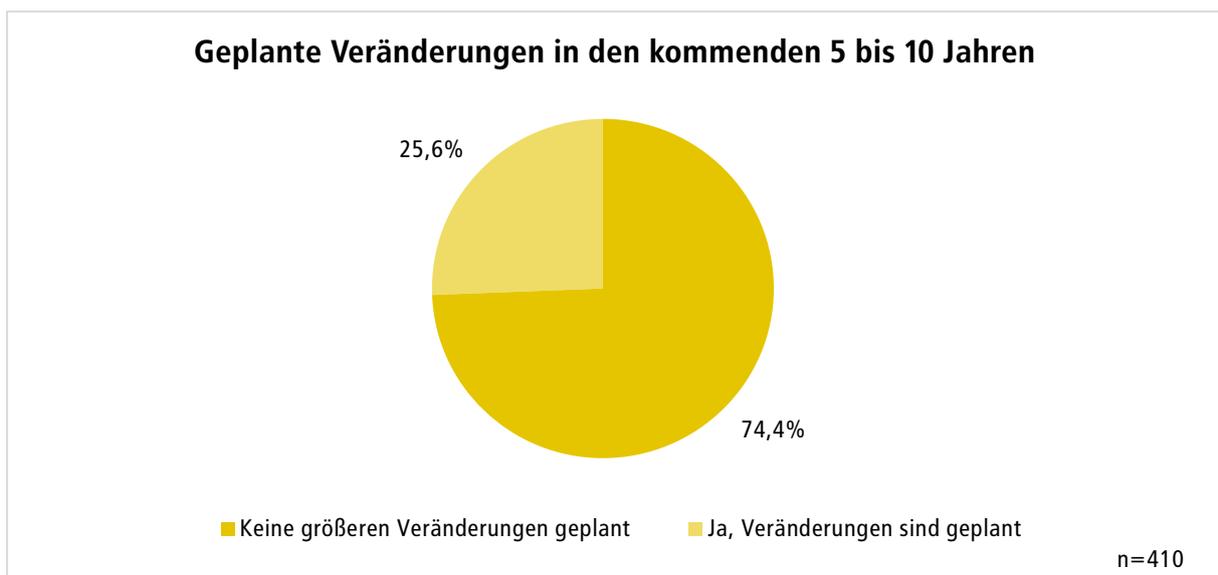


Abbildung 116: Geplante Investitionen in den kommenden 5 bis 10 Jahren (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

Der größte Teil der geplanten Investitionen in den Gebäudebestand entfällt auf laufende Instandhaltungs- bzw. kleinere Erneuerungsmaßnahmen (27,4 %). Weitere geplante Investitionen sind Maßnahmen zur Verbesserung

der Energieeffizienz, energetische Verbesserungen (22,8 %) und die Nutzung von Erneuerbaren Energien (17,2 %). Ca. 13 % gaben auch an, dass sie eine Umnutzung von vorhandenen Flächen vorsehen (Abbildung 117).

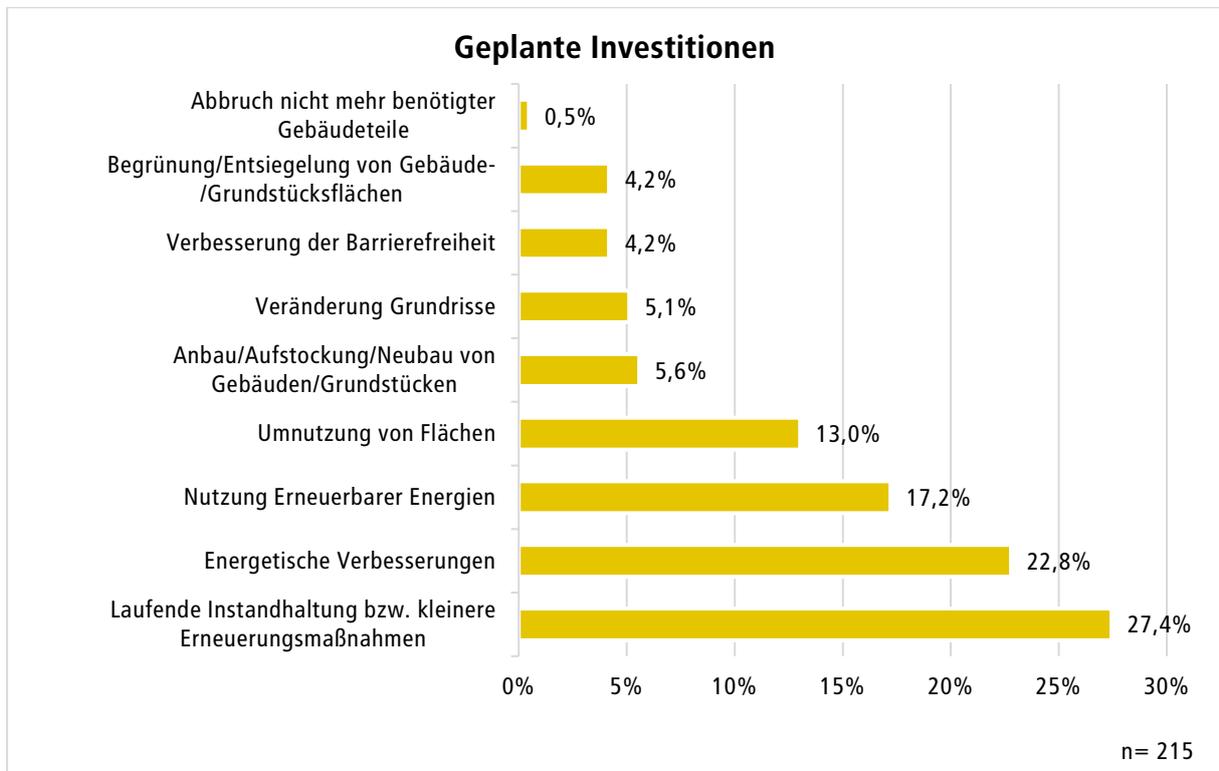


Abbildung 117: Geplante Investitionen in den letzten 10 Jahren (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

Die wenigen Personen (n=23), die sich zu einer Nutzungsänderung in den nächsten fünf bis zehn Jahren geäußert haben, beabsichtigen zu fast 50 % eine Nutzungsänderung hinsichtlich einer Wohnnutzung umzusetzen. Eine weitere häufige Nennung ist die Schaffung von Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen (18,2 %) (Abbildung 118).

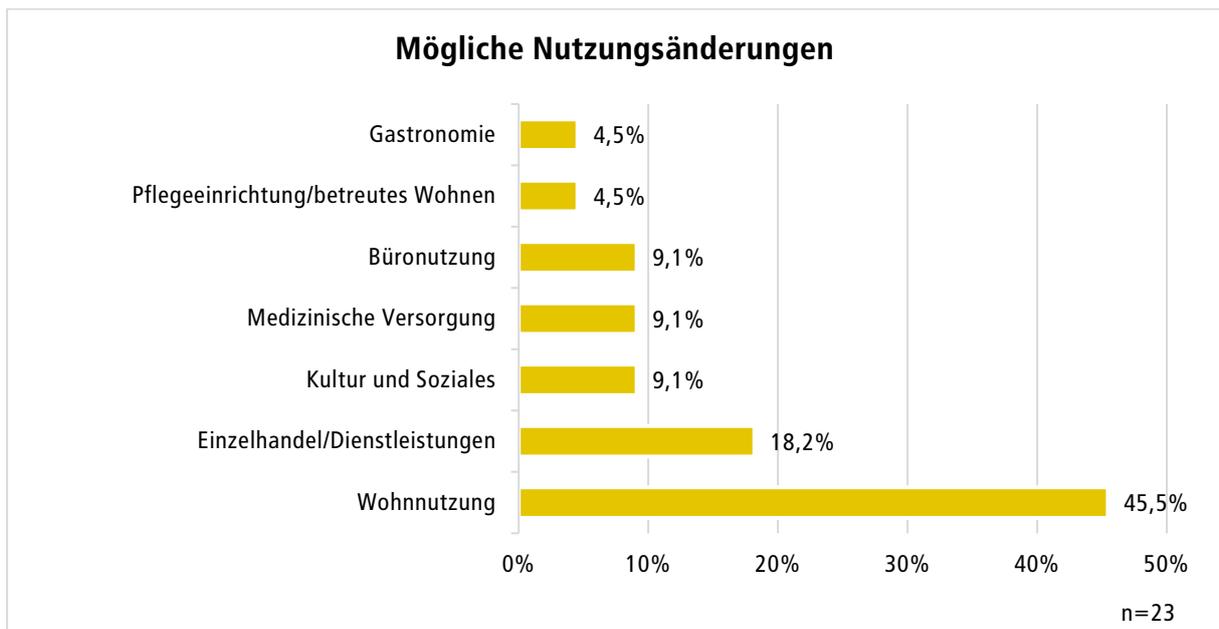


Abbildung 118: Mögliche Nutzungsänderungen (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

Fast 3/4 der Befragten gibt an, in den nächsten 10 Jahren keine Verkaufsabsichten für ihr Gebäude/Grundstück zu haben. 21,8 % sind noch unentschlossen, während nur 6,2 % eine konkrete Verkaufsabsicht haben (Abbildung 119).

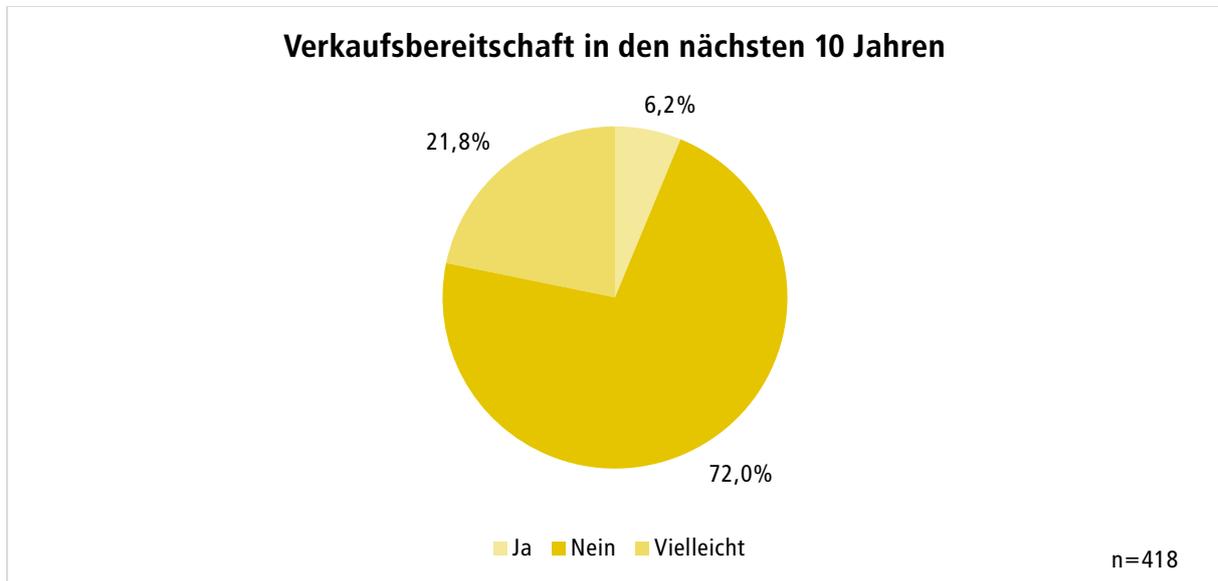


Abbildung 119: Verkaufsbereitschaft in den nächsten 10 Jahren (Befragung Eigentümer\*innen VU 2023)

#### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Ca. 90 % der Befragten haben angegeben, dass sie in den letzten zehn Jahren in ihr Gebäude/Grundstück investiert haben.
- Der Großteil der Befragten (ca. 60 %) hat in den letzten zehn Jahren vor allem laufende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. kleinere Erneuerungen durchgeführt. 22 % haben in energetische Verbesserungsmaßnahmen investiert.
- Als Investitionen in den nächsten zehn Jahren sind laufende Instandhaltungs-/kleinere Erneuerungsmaßnahmen (27,4 %), energetische Verbesserungen (22,8 %) und die Nutzung von Erneuerbaren Energien (17,2 %) geplant.
- Ca. 13% der Befragten plant in den nächsten zehn Jahren eine Umnutzung/Nutzungsänderung.
- Fast 3/4 der Befragten gibt an, in den nächsten zehn Jahren keine Verkaufsabsichten für ihr Gebäude/Grundstück zu haben.

## 4.9.6 Ausnutzungen der Gebäude/Grundstücke

Den Kernbereich der östlichen Innenstadt prägen vor allem großmaßstäbliche Bau- und Nutzungsstrukturen, mit einer größtenteils vollständigen und mehrgeschossigen Bebauung. Der Untersuchungsraum ist durch eine hohe bauliche Dichte geprägt und weist keine nennenswerten Brachflächen oder Baulücken auf. Nur wenige Gebäude haben Anbau-/Aufstockungspotentiale (Abbildung 121). Diese liegen nicht konzentriert vor, sondern sind im Untersuchungsraum verteilt. Beispiele dafür sind die eingeschossig bebauten Grundstücke am Gasborn 5/7, an der Stiftstraße Nr. 22-24 und in der Kurhausstraße Nr. 4-12 (Abbildung 120). Auch die Blockinnenbereiche sind von einer hohen Ausnutzung geprägt, vor allem durch eine intensive Überbauung mit Nebengebäuden. Dadurch bestehen nur wenige Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die nicht versiegelt sind.

Generell ist in der Aachener Innenstadt laut dem Immobilienbericht 2020 der Flächenbedarf größer als die verfügbaren Flächen. Zusätzlich kommt es zu Nutzungskonkurrenzen, wie z.B. zwischen Nachverdichtung und der Zufuhr von Frischluft oder zwischen der Anlage von Grünflächen und bspw. der Ausbildung von Mobilität-Hubs.



Abbildung 120: Baulücke in der Stiftstraße (links) und Garagenbauten und eingeschossige Bebauung am Gasborn (rechts)

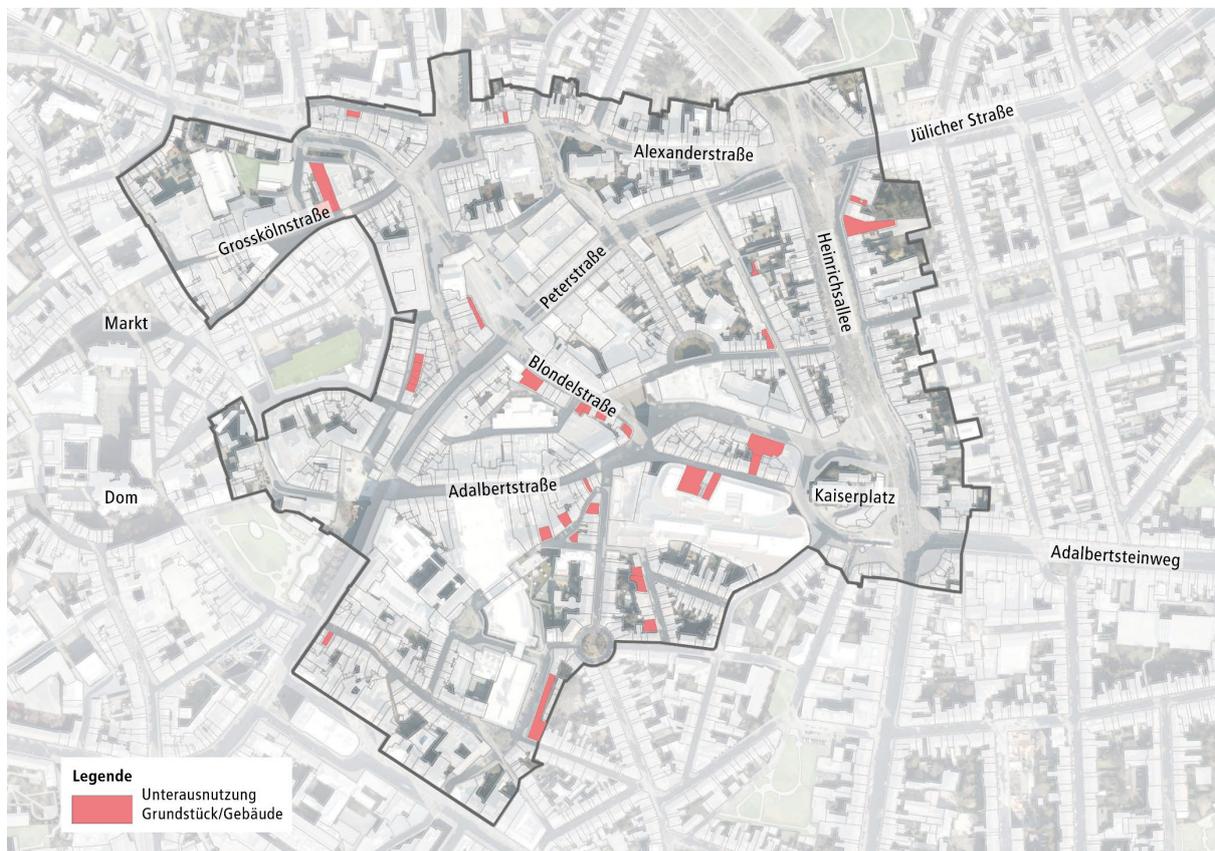


Abbildung 121: Anbau- und Aufstockungspotential (Eigene Erhebung, Mai 2023)

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die vorhandenen Grundstücke sind größtenteils vollständig und mehrgeschossig bebaut.
- Der Untersuchungsraum ist durch eine hohe bauliche Dichte und nur wenige Anbau-/Aufstockungspotentiale geprägt.
- Brachflächen/Baulücken/mindergenutzte Grundstücke sind kaum vorhanden.
- Nur wenige Gebäude haben ein Aufstockungspotential.

- Auch die Blockinnenbereichen sind von einer hohen Ausnutzung geprägt, vor allem durch eine intensive Überbauung mit Nebengebäuden. Dadurch bestehen nur wenige Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die nicht versiegelt sind.

### 4.9.7 Denkmalrechtliche Belange

Im Zentrum von Aachen gibt es eine hohe Dichte an denkmalgeschützten sowie stadtbildprägenden Gebäuden. Davon finden sich auch einige in der östlichen Innenstadt, insbesondere südlich der Adalbertstraße im nördlichen Suermondviertel sowie entlang der Heinrichsallee (Abbildung 122).

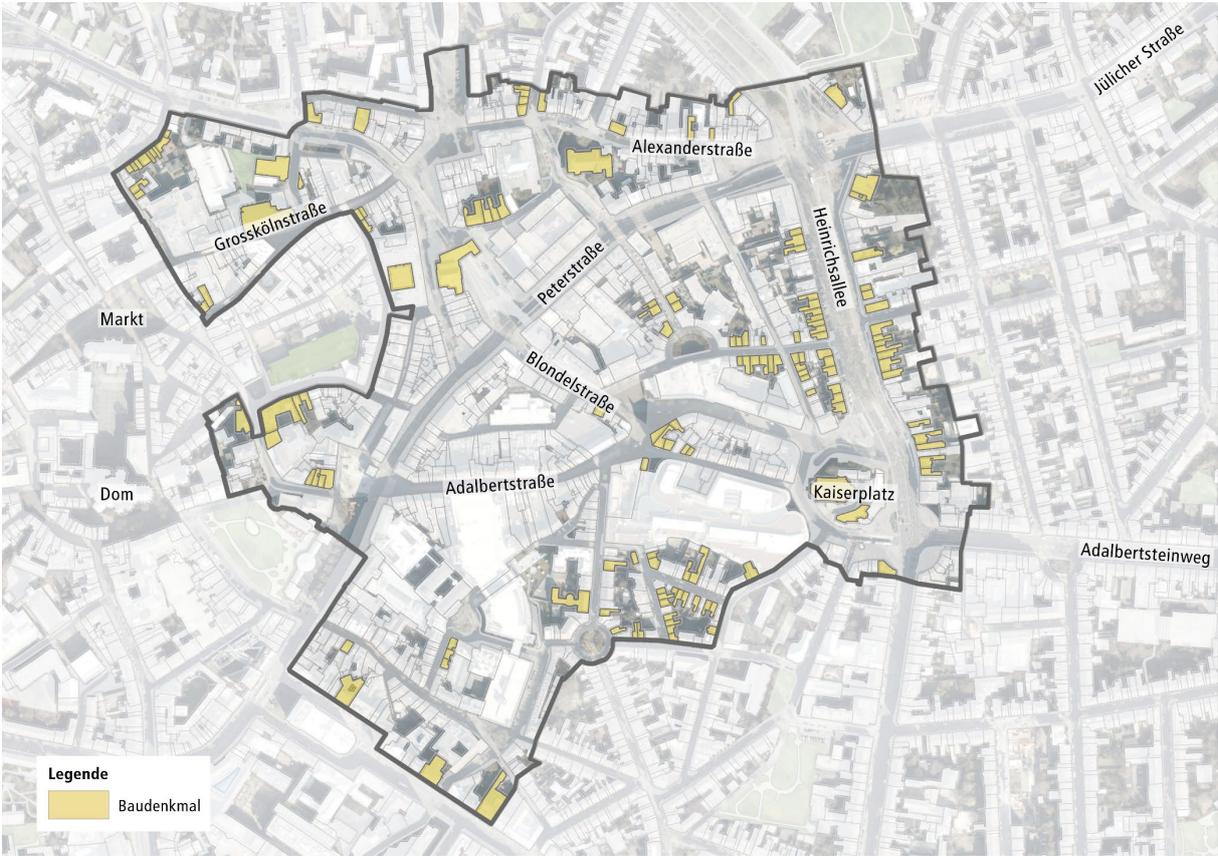


Abbildung 122: Baudenkmäler



Abbildung 123: Gebäude an der Monheimsallee (Eigene Erhebung, Mai 2023)

## Strategien und Konzepte

Teile des Untersuchungsgebietes fallen in den Denkmalbereich Innenstadt für welchen die Denkmalbereichssatzung gilt (Abbildung 124). Sie ist die rechtliche Umsetzung der Pufferzone für das UNESCO Welterbe Aachener Dom. Zugehörig zum Denkmalbereich ist der gesamte Bereich westlich der Peterstraße/der Komphausbadstraße/dem Seilgraben, die Adalbertstraße bis zum Kaiserplatz sowie die Alexanderstraße bis zur Heinrichsallee.

Mit der Denkmalbereichssatzung wird der historische Stadtkern sowie die Silhouette von Dom und Rathaus geschützt. Ziel ist es die besondere Attraktivität der Stadt Aachen zu sichern und diese qualitativ weiterzuentwickeln. Neben einzelnen historischen Bauwerken sind es die Sichtachsen sowie die kleinteilige Parzellenstruktur im historischen Stadtgrundriss, die besonders schützenswert sind.

Daher sind im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung sämtliche Änderungen und Eingriffe an Dächern und Fassaden (wie zum Beispiel die Vergrößerung von Dachaufbauten oder die Installation von Mobilfunkanlagen), Grundstückseinfriedungen, Parzellenaufteilungen und Straßenführung sowie die Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Bereichen von denkmalpflegerischer Bedeutung und damit erlaubnispflichtig.

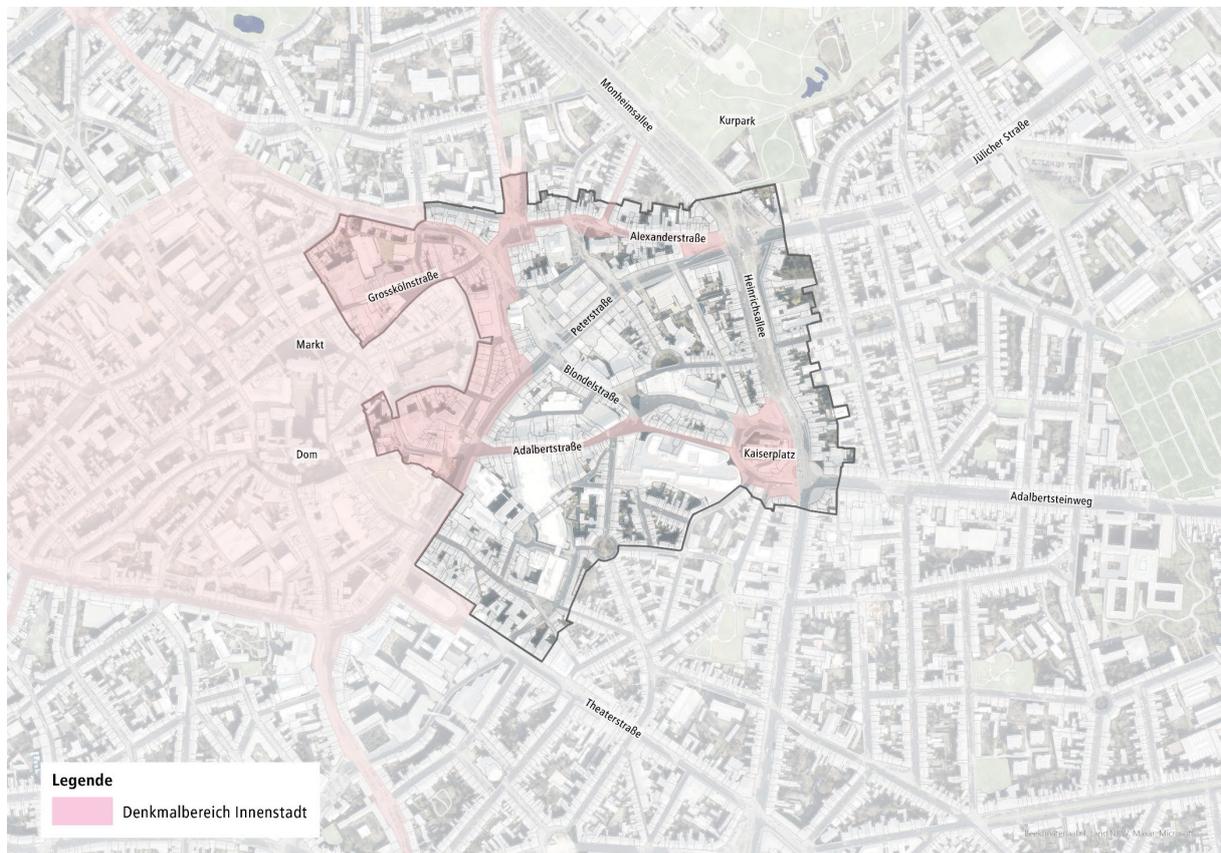


Abbildung 124: Denkmalbereich Innenstadt

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Konzentration von denkmalgeschützten Gebäuden im Suermondtviertel sowie entlang der Heinrichsallee.
- Teile der östlichen Innenstadt liegen im Denkmalbereich Innenstadt.

## 4.10 Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

### 4.10.1 Bildung und Soziales

Im Untersuchungsgebietes befinden sich mit VHS und Stadtbibliothek zwei (zentrale) Bildungseinrichtungen der Stadt Aachen sowie angrenzend einige Regelschuleinrichtungen und der Campus Mitte der RWTH Aachen. Insgesamt mangelt es im Untersuchungsgebiet allerdings an ausreichenden Angeboten und Räumen für Kinder, Jugendliche und Familien (Stellungnahme FB Kinder, Jugend und Schule).

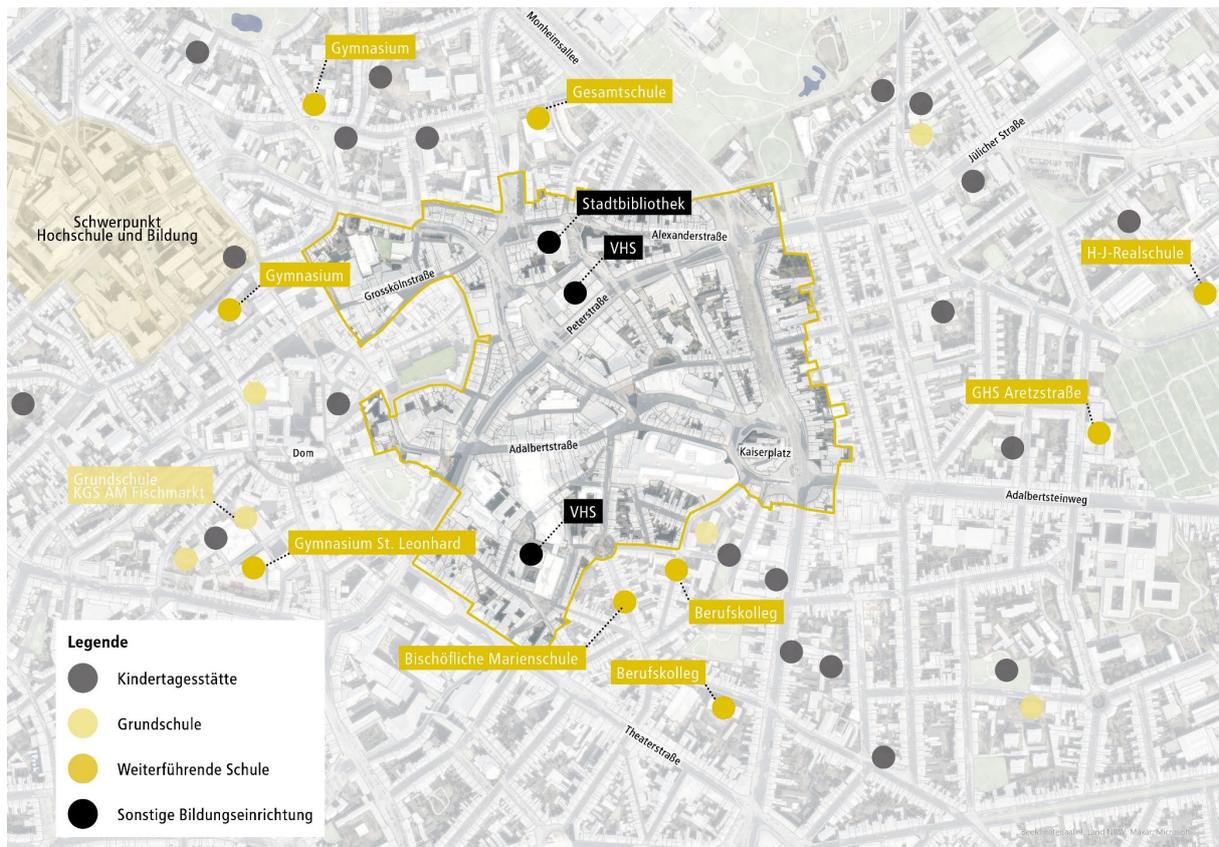


Abbildung 125: Bildungs- und Betreuungsstandorte

#### Kindertagesstätten

Das Untersuchungsgebiet zählt laut KiTa-Bedarfsplanung der Stadt Aachen zum Sozialraum 1 Zentrum/Soers. Im Untersuchungsgebiet selber befinden sich keine Kindertagesstätten. Diese liegen überwiegend südlich angrenzend im nördlichen Suermondviertel (erweiterter Betrachtungsraum), östlich des Alleenrings im Rehmviertel sowie im Umfeld der Rochusstraße (Nördlich des Untersuchungsgebietes) (Abbildung 125).

Die Versorgungsquoten im Sozialraum liegen für das KiTa-Jahr 2023/2024 bei 51,14 % im U3-Bereich (0-3 Jährige) und 104,23 % im ü3-Bereich (3-6 Jährige).

Damit sind die kommunal beschlossenen Zielversorgungsquoten sowohl im U3-Bereich (50%) als auch im ü3 Bereich (97%) in Bezug auf den Sozialraum grundsätzlich erfüllt bzw. werden überschritten. Gleichzeitig besteht gesamtstädtisch gesehen ein Ausbaubedarf in beiden Bereichen. Hinzu kommt, dass gerade der Innenstadtbereich in den letzten Jahren verstärkte Einwanderungsbewegungen aufweist und Betreuungsplätze im Innenstadtbereich vermehrt auch von Familien, die eher in den Randbezirken wohnen, nachgefragt werden.

In Verbindung damit, dass zum aktuellen Zeitpunkt die geplanten Ausbauvorhaben im Sozialraum aufgrund der Baukrise sowohl zeitlich als auch im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit nicht verlässlich vorhersagbar sind, wird daher grundsätzlich ein Bedarf für den Ausbau von Betreuungsplätzen bestätigt. Dieser ist bei Konkretisierung von Optionen unter Einbezug der dann vorliegenden Rahmenbedingungen erneut zu prüfen.

### Grundschulen

Im Untersuchungsgebiet direkt befinden sich auch keine Grundschulstandorte. Diese liegen südlich des Untersuchungsgebietes im nördlichen Suermondtviertel, westlich im Bereich des Alexianergrabens sowie östlich des Alleenrings (Abbildung 125). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schulplatzangebots in den kommenden Jahren sind die Schülerzahlenentwicklungen im Blick zu halten und potentielle Raumbedarfe (u.a. für OGS-Betreuung) an den Bestandsschulen zu prüfen.

Hierbei sind auch mögliche Entwicklungsflächen, die im Untersuchungsgebiet liegen, von Interesse, sofern sie in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Standort liegen.

### Weiterführende Schulen

Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls nur außerhalb des Untersuchungsgebietes und zwar in räumlicher Nähe zu den bereits beschriebenen Grundschulstandorten (Abbildung 125). Für bestehende Raumbedarfe an Bestandsschulen können hierbei ebenfalls geeignete freie Flächen und Gebäude im Untersuchungsgebiet mit in die Betrachtung und Prüfung einbezogen werden.

Mit dem Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung befindet sich im erweiterten Betrachtungsraum auch eine Bildungseinrichtung mit Bedeutung für die StädteRegion.

### Volkshochschule

Eine der zentralen Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet mit mindestens gesamtstädtischer Bedeutung ist die Volkshochschule. Diese ist in das Gebäude des Bushofs integriert und beherbergt einen Teil des VHS Angebotes. Auf Grund des baulichen Zustandes des Gebäudes ist es vorgesehen, dass die VHS den Standort für eine Sanierung temporär verlässt. Zudem bestehen Planungen für das Haus der Neugier, das ein neues Konzept für die VHS und Stadtbibliothek vorsieht (siehe unten).

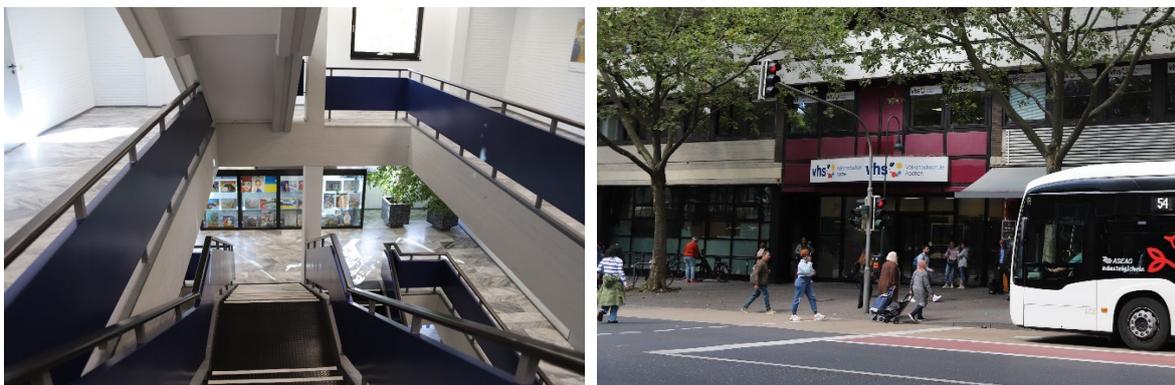


Abbildung 126: Volkshochschule (Eigene Erhebung, Mai 2023)

### Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek liegt in räumlicher Nähe zu der VHS und befindet sich seit 1940 am Standort Peterstraße. Das aktuelle Gebäude wurde in den 1980er Jahren in der Couvenstraße, nördlich des Bushofs errichtet. Heute

sind alle Teilbereiche der Stadtbibliothek an diesem Standort zusammengeführt. Das Gebäude weist einen mittelfristigen Sanierungsbedarf auf, der genauso wie die Sanierung der Räume für die VHS mit einer Interimslösung verbunden wäre (Vorlage Erläuterungen Machbarkeitsstudie Bushof). Bei der Bürger\*innenbeteiligung wurde angemerkt, dass die Bibliothek auf Grund der Lage hinter dem Bushof unter ihrem Potential bleibt und im Stadtbild deutlicher sichtbar werden müsste.



Abbildung 127: Stadtbibliothek an der Couvenstraße (Eigene Erhebung, Mai 2023)

## 4.10.2 Haus der Neugier

Unter dem Projekttitel „Haus der Neugier“ untersucht die Stadt Aachen verschiedene Varianten, um einen sogenannten dritten Ort in der Innenstadt zu schaffen. Die Räumlichkeiten der VHS im Bushof müssen in naher Zukunft saniert werden, sodass die VHS vorübergehend ein Ausweichquartier benötigen würde oder einen neuen Standort für ihre Angebote finden muss. Dies war ein Anlass darüber nachzudenken, wie die notwendigen Investitionen für die Sanierung der VHS optimal genutzt werden können, um den Bildungsstandort Aachen zukunftsfähig und nachhaltig weiterzuentwickeln, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und die Umgestaltung der (östlichen) Innenstadt voranzutreiben. Das "Haus der Neugier" soll als ein neuer, offener Ort der Begegnung, des Lernens, des Wissens, des Austauschs und der Debatte dienen, und somit als Motor für die Entwicklung der Innenstadt fungieren. Die Vision für das „Haus der Neugier“ stellt dar, dass verschiedene Einrichtungen an diesem neuen Ort ihre Angebote ausbauen, zukunftssicher gestalten und miteinander verbinden können. Dadurch würde die Zusammenarbeit zwischen den beiden Institutionen, der Stadtbibliothek (BIB) und der Volkshochschule (VHS), weiter gestärkt und Synergieeffekte geschaffen werden (Vorlage Erläuterungsbericht Machbarkeitsstudie Haus der Neugier 2023).

Um die Umsetzbarkeit zu prüfen wurden verschiedene Varianten in einer Machbarkeitsstudie zu einem „Haus der Neugier“ (MBST HdN) untersucht, darunter das ehemalige Haus Horten-Gebäude und das Bushofgebäude sowie die „Bushoflandschaft“ mit dem Bushof in Kombination mit den umliegenden öffentlichen Liegenschaften wie der Bibliothek, dem Alten Kurhaus und St. Peter. Die letzte Variante stellte sich im Laufe der Bearbeitung der Studie als nicht sinnvoll heraus. So würde ein HdN wieder auf verschiedene Gebäude aufgeteilt und sich neben der wirtschaftlichen Betrachtung der gewünschte Synergieeffekt nicht einstellen können. Zudem erfolgte als vierte Variante die Prüfung eines Neubaus an einem bisher unbekanntem Standort, die jedoch aufgrund fehlender Vergleichbarkeit ebenfalls nicht weiterverfolgt wurde. Für die Bearbeitung wurde der Auftrag an die Büros raumwerk.architekten, Hübert und Klußmann PartGmbH gemeinsam mit der Nachunternehmung startklar a+b GmbH vergeben. In der Prozessbegleitung wurde die Stadt Aachen, das Dezernat III für Stadtentwicklung, Bau und Mobilität, unterstützt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA).

Die Machbarkeitsstudie hatte das Ziel, eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, die Potenziale und Risiken hinsichtlich des Bildungsangebots, der Architektur, des Städtebaus und der Finanzierung des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, um eine fundierte Entscheidung für die beste Standortvariante zu treffen.

Der programmatische Ansatz für das Haus der Neugier sieht mehr als eine räumliche Bündelung von Nutzungen vor. Es geht um die konsequente Verknüpfung des bildungspolitischen mit einem städtebaulichen Ansatz, der zu einer nachhaltigen Innenstadtbelebung beiträgt.

Die Flächenanforderungen für das "Haus der Neugier" basieren auf den Anforderungen der VHS am Standort Bushof, der Bibliothek sowie dem zusätzlichen Bedarf, der durch die neuartige Ausrichtung des "Hauses der Neugier" entsteht. Insgesamt wird ein Flächenbedarf von etwa 11.300 m<sup>2</sup> prognostiziert. Die beiden Varianten, ein HdN im ehemaligen Horten-Gebäude sowie im Bushof-Gebäude, sind laut MBST HdN beide geeignet, eine städtebauliche Aufwertung und einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu generieren. Folgende Potentiale werden für ein Haus der Neugier gesehen:

- **Vernetzen:** Die Standorte reihen sich ein in die Kette „Altstadt“ – „Büchel“ – „Horten“ – Bushof – Östl. Innenstadt und sind „Trittsteine“ der Vernetzung von historischer Altstadt und Östl. Innenstadt
- **Grün & Wasser:** Die Standorte bieten Möglichkeiten zur Begrünung und Grünraumschaffung sowie – bezogen auf die Variante Horten – der Darstellung des Thermalwassers
- **Mobilitätsmotor:** Die Standorte sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden und so gut erreichbar und bereits aufgrund des Mobilitätsverhaltens stark frequentiert
- **Platz für die Stadt:** Das Haus der Neugier kann sich an den gewählten Standorten öffnen und seine Nutzung und Prägung auf den öffentlichen Stadtraum ausweiten, den Außenraum in sich einziehen und somit der Stadt einen Raum mit Offenheit schenken.

Folgende Standortvarianten wurden untersucht:

**Ehemaliges Haus Horten:** Das Gebäude des ehemaligen Horten befindet sich am nördlichen Ende des Dahmengrabens und ist von schmalen Straßen umgeben. Die in der MBST dargestellte Idee für das Gebäude sieht vor, die Struktur des Gebäudekörpers mit weiten, offenen Flächen zu erhalten und eine vertikale Erschließung über alle Geschosse zu schaffen. Insbesondere im EG soll eine Öffnung an der Ecke Komphausbadstraße/Bädersteig den Dahmengraben verlängern und in Verbindung mit dem Alten Kurhaus einen attraktiven öffentlichen Raum ermöglichen. Die frühere Abkürzung durch das ehemalige Horten-Gebäude soll aktiviert werden.

Im Zuge der Sanierung der Fassade soll die Gebäudeecke Bädersteig/Mefferdatisstraße attraktiv gestaltet werden, um das Gebäude als Verbindungselement zwischen dem Büchel und dem Bushof hervorzuheben. Ein besonderes Highlight ist zudem die dargestellte 360°-Aussicht auf dem Dach, das mit einem Dachgarten und einem Café ausgestattet werden könnte.



Abbildung 128: Variante Haus Horten (Quelle: Machbarkeitsstudie Bushof 2023)

**Bushof:** Das Bushofgebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Aachen und einem/einer privaten Eigentümer\*in. Zusätzlich besitzen die APAG und ASEAG Anteile wirtschaftlichen Eigentums. Der Bushof fungiert als ÖPNV-Knotenpunkt im Aachener Busnetz. Der umliegende öffentliche Raum weist eine mangelnden Aufenthaltsqualität auf, was maßgeblich zum negativen Image des Bushofs beiträgt. Ursprünglich, in den 1970er Jahren, war die Ebene, auf der sich heute die Volkshochschule (VHS) befindet, als Platz mit Pavillons im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt worden. Das Konzept ging damals nicht auf. Die Entwicklung neuer Qualitäten auf dieser Ebene könnte der s.g. "Stadtbalkon" bieten, der ein gestalterisches Element einer Neuentwicklung in der MBST darstellt.

Eine Sanierung des Gebäudes könnte dazu führen, dass das Gebäude mit seiner Silhouette wieder zum Wahrzeichen wird. Eine klimatische Hülle soll das Gebäude umgeben, um einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten. Dadurch müssen die Gebäudeteile nicht einzeln energetisch saniert werden. Die Erschließung des Gebäudes wird durch neue Verbindungsebenen, einen großen Luftraum und eine zentrale Erschließungstreppe verbessert. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird verlegt, um den neu geschaffenen Platz freizuhalten. Ein Café sowie ein Guesthouse im Turm des Gebäudes sollen den neuen Platz beleben und die Besucher\*innen und Besucher anlocken. Das Café dient sowohl als Außen- als auch Innen-Eingangsbereich. Das Konzept für den Bushof könnte zudem um eine große Halle erweitert werden, falls die Busdurchfahrt zukünftig nicht mehr benötigt wird. Dadurch würde der ebenerdige Zugang die Präsenz und Zugänglichkeit des "Houses der Neugier" erleichtern.

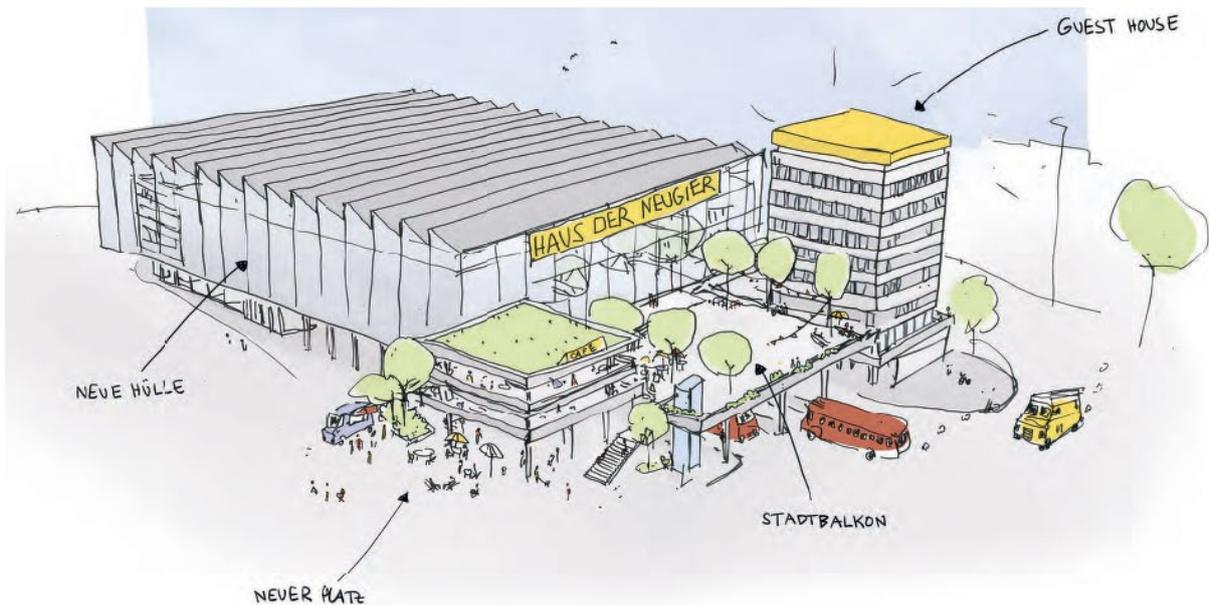


Abbildung 129: Variante Bushof (Quelle: MBST Bushof 2023)

**0-Variante:** In dieser Variante würde das Projekt "Haus der Neugier" nicht weiterverfolgt. Die VHS würde während der Sanierungsphase an einen anderen Standort verlagert und nach Abschluss der Sanierung in den sanierten, jedoch konzeptionell unveränderten Standort Bushof zurückkehren. Gleichzeitig würde die Stadtbibliothek am aktuellen Standort verbleiben. Dabei ist zu beachten, dass die Stadtbibliothek mittelfristig einen Sanierungsbedarf aufweist, der mit ca. 11 Millionen Euro verbunden ist. Diese Kosten müssen ebenfalls in Betracht gezogen werden, da eine Interimslösung erforderlich sein könnte.

**Zusammenfassung:** Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl der Standort Bushof als auch das ehemalige Haus Horten grundsätzlich für das "Haus der Neugier" geeignet sind. Im Bereich des Städtebaus schneiden beide Standorte gleich gut ab, jedoch zeigt sich, dass der Standort Bushof aufgrund seiner Komplexität und dominanten Präsenz im Stadtbild sowie der infrastrukturellen Funktion ein etwas höheres Potential aufweist.

Die Umsetzung des Raumkonzeptes und des Programms für das ehemalige Haus Horten sind im Vergleich zum Umbau des Bushof-Komplexes geringfügig kostengünstiger. Es bestehen Unterschiede zwischen den beiden Varianten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und zeitlichen Umsetzung. Für die Variante Haus Horten liegen bereits detailliertere Planungen vor, sodass die Variante Bushof noch größere Unsicherheiten mit sich bringt.

Die Grundstücksverfügbarkeit für das ehemalige Haus Horten ist noch nicht gesichert, aber die Verhandlungen deuten darauf hin, dass es machbar wäre. In Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit ist das ehemalige Haus Horten ebenfalls zu bevorzugen, da beim Rückbau keine graue Energie freigesetzt wird und die Thermalquelle für eine nachhaltige Wärmeengewinnung genutzt werden kann.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden der Politik bereits zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf Basis der Machbarkeitsstudie ist allerdings noch keine endgültige Entscheidung möglich. Die Verwaltung hat darum gebeten, dass die Varianten eingegrenzt werden und ein bevorzugter Standort benannt wird, um vertiefende Planungen durchführen zu können. Der weitere Beratungsprozess ist für den Herbst/Winter 2023 geplant. Die Zeit bis dahin wird genutzt, um die Planungen weiter zu konkretisieren. Es wird angestrebt, im Herbst/Winter 2023 einen Grundsatzbeschluss zu einem „Haus der Neugier“ an einem der beiden untersuchten Standorte zu fassen, der unter dem Vorbehalt des Haushalts und möglicher weiterer Vorbehalte steht.

### 4.10.3 Soziale Einrichtungen

In der östlichen Innenstadt sowie in der näheren Umgebung befinden sich einige soziale Einrichtungen mit Hilfs- und Beratungsangeboten. Da sich rund um den Bushof und den Kaiserplatz soziale Problemlagen wie Alkohol- und Drogenabhängigkeit konzentrieren, sind hier auch entsprechende Unterstützungsangebote gebündelt. Angebote für Suchtkranke bestehen nördlich des Untersuchungsgebietes, am Bushof sowie am Kaiserplatz. Einrichtungen für die Obdachlosenhilfe existieren ebenfalls nördlich des Untersuchungsgebietes in der Nähe des Veltmannplatzes sowie westlich des Marktplatzes an der Königstraße. Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche liegen südlich der Altstadt, am östlichen Rand an der Heinrichsallee sowie im Suermondt-Viertel (Abbildung 130). Bis Februar 2023 ist in dem Gebäude St. Peter eine weitere Anlaufstelle u.a. für die Suchtkranken-, Obdach- und Wohnungslosenszene betrieben worden. Im Rahmen der Beteiligung wurde an mehreren Stellen der Bedarf geäußert, vermehrt auch Anlaufstellen und Orte für Jugendliche zu schaffen (Verwaltungsauftrakt).

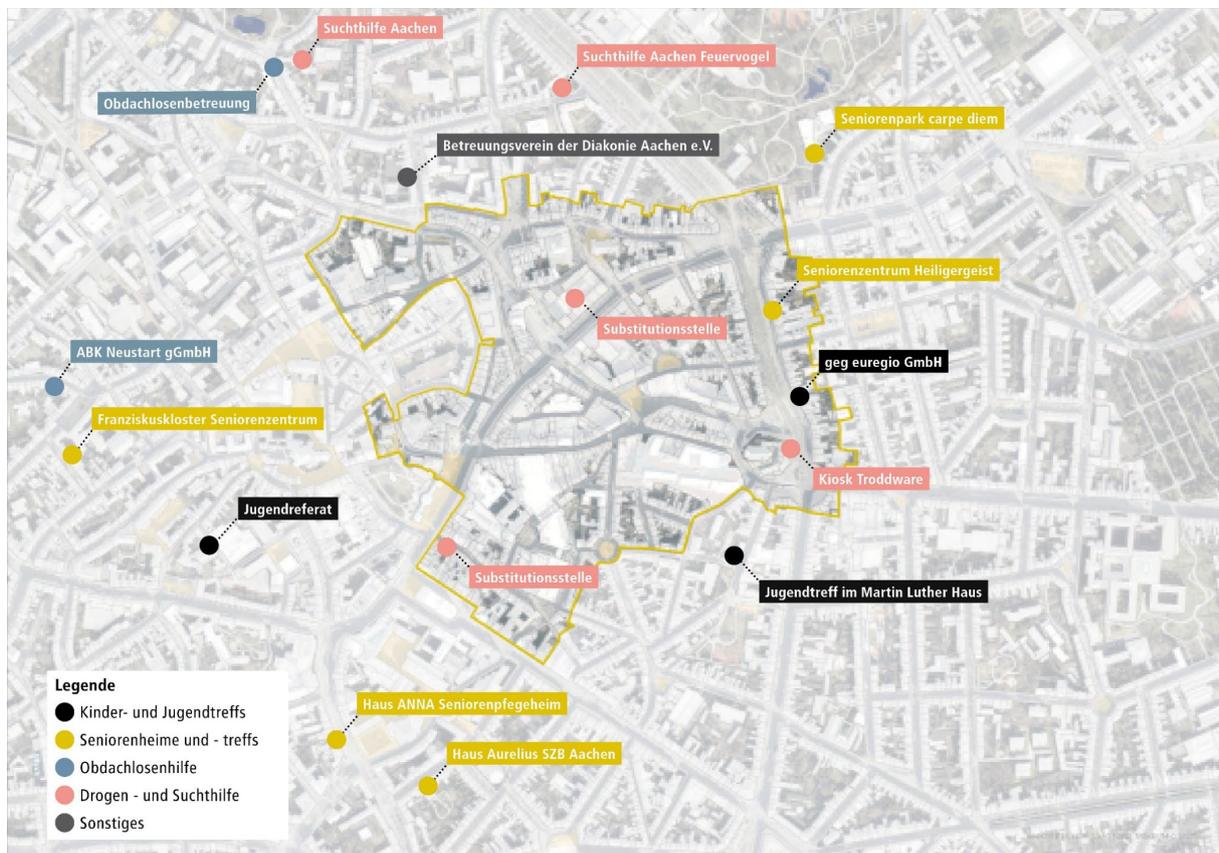


Abbildung 130: Soziale Einrichtungen

#### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Im Untersuchungsgebiet mangelt es an ausreichenden Angeboten und Räumen für Kinder, Jugendliche und Familien.
- Mit VHS und Stadtbibliothek liegen zwei zentrale, gesamtstädtisch bedeutsame Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet.
- Im erweiterten Betrachtungsraum befinden sich einige Regelschuleinrichtungen sowie nordwestlich der Campus Mitte der RWTH Aachen.

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kindertagesstätten. Diese liegen überwiegend südlich angrenzend im nördlichen Suermondviertel, östlich des Alleenrings im Rehmviertel sowie im Umfeld der Rochusstraße.
- Auch wenn die kommunal beschlossenen Zielversorgungsquoten sowohl im U3-Bereich (50 %) als auch im Ü3-Bereich (97 %) übererfüllt werden, wird für den Sozialraum und das Untersuchungsgebiet grundsätzlich ein Bedarf Ausbau der Kapazitäten gemeldet.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Grundschulstandorte. Diese liegen südlich des Untersuchungsgebietes im nördlichen Suermondviertel, westlich im Bereich des Alexianergrabens sowie östlich des Alleenrings.
- Unter dem Projekttitel „Haus der Neugier“ untersucht die Stadt Aachen verschiedene Varianten der Zusammenlegung von VHS und Stadtbibliothek, um einen Mehrwert und neuen Bildungsstandort in der (östlichen) Innenstadt zu schaffen.
- Im Untersuchungsgebiet bzw. daran angrenzend sind viele Angebote für Obdachlose bzw. Suchtkranke angesiedelt.

#### **4.10.4 Freizeitinfrastruktur und Kultur**

Im Zentrum von Aachen befinden sich zahlreiche touristisch bedeutsame Orte. Der Kern des UNESCO Weltkulturerbes befindet sich im Altstadtbereich rund um den Dom und Markt, hier mischen sich Touristen mit Bewohner\*innen und Passanten in den Einkaufszonen. Darüber hinaus liegen in der östlichen Innenstadt weitere Kultureinrichtungen wie Theater und Museen (Abbildung 131), darunter das Alte Kurhaus, das Theater 99 und das Grenzlandtheater. Darüber hinaus gibt es in der östlichen Innenstadt wenige weitere Freizeiteinrichtungen. Vor allem für Kinder ist das Angebot sehr gering, im Untersuchungsgebiet befinden sich nur drei Spielpunkte (siehe auch Kapitel 4.12.2).

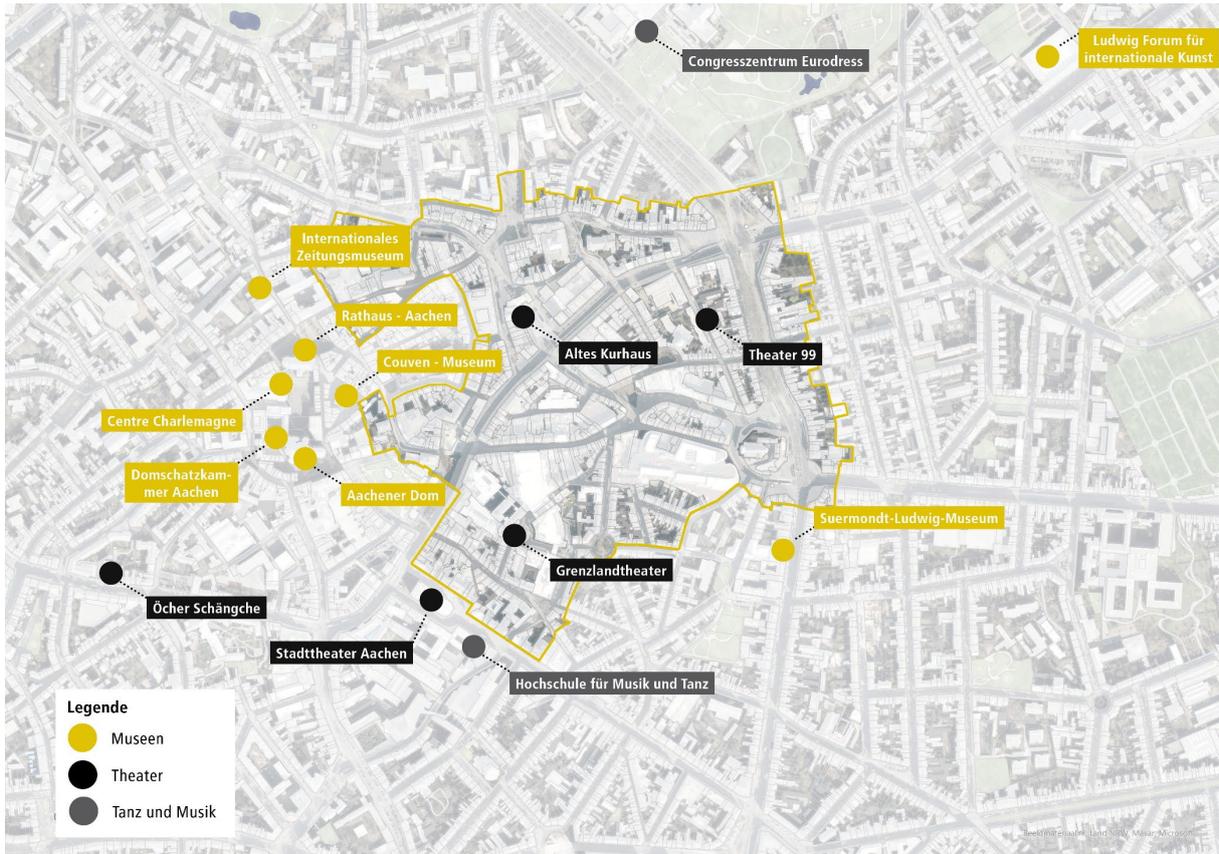


Abbildung 131: Auswahl an Kultureinrichtungen



Abbildung 132: Altes Kurhaus und Klangbrücke (Eigene Erhebung, Mai 2023)

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Mehrere kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Nähe zum Dom/Markt.
- Fast keine Freizeitinfrastruktur vorhanden, vor allem für Kinder sind sehr wenig Spielplätze/Spiel-punkte vorhanden.

## 4.11 Soziales, Sicherheit und Ordnung

In der östlichen Innenstadt werden soziale Problemlagen im öffentlichen Raum sichtbar, die von den Sanierungsbetroffenen im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate als wesentliche Herausforderungen für die östliche Innenstadt genannt wurden. Es entstehen häufig Spannungen zwischen obdachlosen-/suchtkranken Personen und Besucher\*innen bzw. Bewohner\*innen, die sich u.a. durch Verunreinigungen, Belästigungen und Vandalismus zeigen. Verstärkt durch die Covid-19-Pandemie sind diese Themen noch einmal verstärkt politisch diskutiert worden (Sozialentwicklungsplan 2022). In der Wahrnehmung der Betroffenen haben sich die Problemlagen in den vergangenen Jahren, auf Grund einer zunehmenden Größe der Szene und der Art des Konsums, verschärft (ebd.).

Die Problemlagen werden insbesondere für die Bereiche Kaiserplatz und Umfeld Bushof, jedoch ebenfalls im Bereich Promenadenstraße und Willy-Brandt-Platz sowie für die Wirichsbongardstraße benannt (Instagram Umfrage, Eigentümer\*innen-Forum). In den Bereichen um Willy-Brandt-Platz und in der Wirichsbongardstraße bestehen laut FB 32 allerdings keine Einsatzschwerpunkte.

Die Gründe für die Häufung der genannten Problemlagen sind vielfältig. Eine Herausforderung in der Verbesserung der heute vorzufindenden Situation liegt in der Verteilung der Verantwortlichkeiten einerseits bei der StädteRegion, andererseits bei der Stadt Aachen. So liegt die Entscheidungshoheit für das Thema Unterstützung von Betäubungsmittelsüchtigen bei der StädteRegion, die der Wohnungslosen bei der Stadt Aachen. In der östlichen Innenstadt, insbesondere am Bushof und am Kaiserplatz, stehen verschiedene Anlaufstellen für suchtkranke Menschen, die ganz offiziell auch für Personen aus der gesamten StädteRegion vorgesehen sind, zur Verfügung (Niedrigschwellige Wohnungslosenhilfen 2021).

Die Stadt Aachen versucht bereits, den Problemlagen entgegenzuwirken. Als wesentliche Maßnahmen wurden zwei Koordinierungsstellen für die Bereiche Bushof und Kaiserplatz eingerichtet, die als Ansprechpartner\*innen und Vermittler\*innen zwischen den verschiedenen Akteur\*innen vermitteln sollen. An der Ecke Peterstraße/Blondelstraße ist zudem neuerdings eine Anlaufstelle von Polizei und Ordnungsamt sowie an mehreren Stellen in der östlichen Innenstadt eine Kameraüberwachung im öffentlichen Raum eingerichtet worden. Bemühungen, der Konzentration entgegenzuwirken führen bereits zu Verdrängungsbewegungen, bspw. auf den nahegelegenen Ostfriedhof (Stellungnahme Geschäftsbereich Grünflächen- u. Friedhofswesen).

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Konflikte zwischen Bewohner\*innen und Besucher\*innen im öffentlichen Raum (insbesondere im Bereich Kaiserplatz, Bushof und Promenadenstraße und Willy-Brandt) im Zusammenhang mit obdachlosen-/suchtkranken Personen.
- Im Untersuchungsgebiet bzw. daran angrenzend sind viele Angebote für Obdachlose bzw. Suchtkranke angesiedelt.

## 4.12 Umwelt und Klima

### 4.12.1 Grüne und blaue Infrastruktur

Öffentliche Grün- und Freiräume haben eine große Bedeutung als Begegnungsorte für die Stadtbevölkerung. Sie tragen mit ihren sozialen, stadtklimatischen, ökonomischen und ökologischen Funktionen zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt bei.

Innerhalb des Alleenrings gibt es nur wenige Grün- und Freiflächen (Abbildung 135). Dies betrifft sowohl private Nutzflächen als auch öffentliche Grünräume. Auch die Straßenräume und Platzsituationen sind mit einem geringen Grünanteil ausgestattet. Daraus folgt für die meisten Bereiche eine Unterversorgung bezüglich der Grünraumversorgung. Dies betrifft insbesondere die Räume östlich der Kurhaus- und Stiftstraße (Abbildung 136). Zahlreiche Grünstrukturen sind in der Vergangenheit insbesondere nach 1945 weggefallen, wie z.B. an der Petersstraße im Bereich des Bushofs (Abbildung 134 und Abbildung 137). Zudem gibt es in der gesamten Innenstadt nur wenig Baumstandorte und keine nennenswerten Wasserflächen. Auch in den östlich angrenzenden Quartieren zwischen Oppenhoffallee und Jülicher Str. ist eine vergleichsweise geringe Ausstattung mit Grünflächen pro Einwohner festzustellen (ebd.).

Bedeutende Grünflächen für die östliche Innenstadt sind die angrenzenden Grünanlagen entlang des nördlichen Alleenrings, der Elisengarten im Zentrum sowie der Suermondtpark mit dem Gemeinschaftsgarten an der Richardstraße. Der Stadtpark (ca. 2 ha) nordöstlich der Monheimsallee grenzt direkt an das Untersuchungsgebiet an. Darüber hinaus sind größere Parks und Grünzüge für die Menschen fußläufig in 1.000 - 1.500 m zu erreichen wie der Lousberg und Ostfriedhof.



Abbildung 133: Elisengarten in der Nähe des Untersuchungsgebietes (Eigene Erhebung, August 2023) (Eigene Erhebung, Mai 2023) (Eigene Erhebung, Mai 2023)

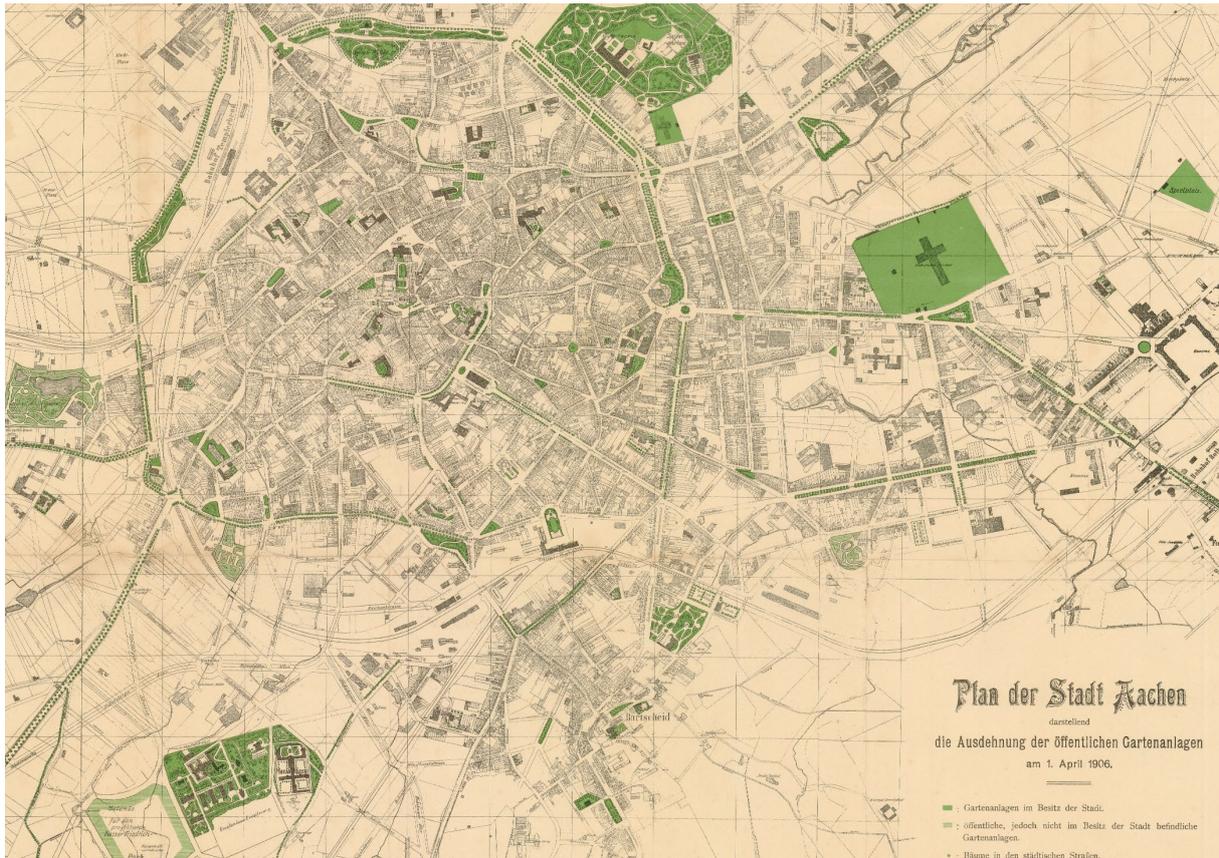


Abbildung 134: Ausschnitt Grünplan aus dem Jahr 1906 (Quelle: Wessberge)

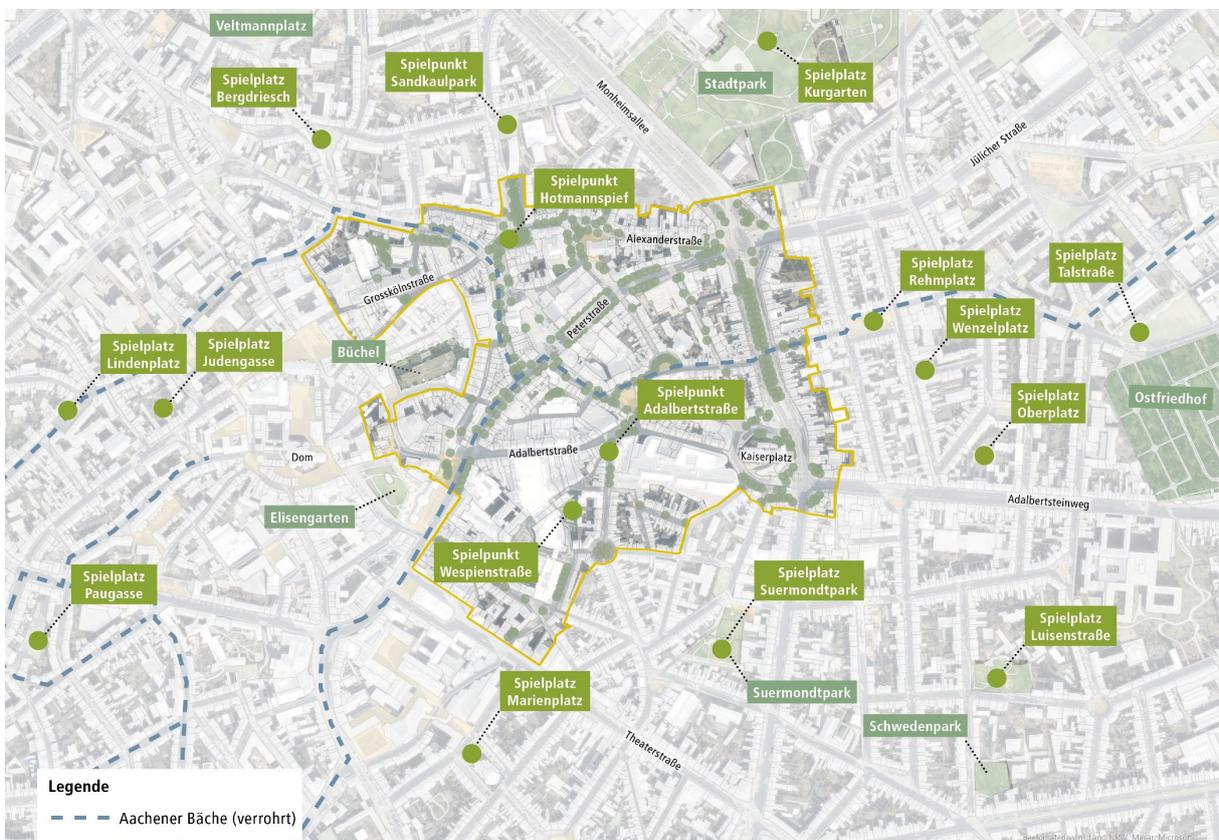


Abbildung 135: Spielplätze und Grünflächen



Bei den Beteiligungsformaten zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde das Thema Begrünung immer wieder genannt. Die Teilnehmenden geben an, dass im Untersuchungsgebiet mehr Grünelemente (Grünflächen, Bäume) geschaffen werden sollen, damit mehr Aufenthaltsqualität und ein besseres Stadtklima entsteht.

### Strategien und Konzepte

Mit dem Freiraumkonzept „Grüne Krone“ aus dem Jahr 2019 wurde angesichts dieser Herausforderungen eine Gesamtstrategie erforderlich, um die Bedeutung und die Entwicklung Aachener Freiräume ganzheitlich zu betrachten und in Beziehung zu setzen. Dabei werden Leitlinien und Qualitätsziele beschrieben, um eine Orientierung für das weitere Handeln und die Einordnung von Projekten zu ermöglichen (Abbildung 138). Diese umfasst verschiedene Kategorien von Flächen/Infrastruktur. Die sogenannten „Strahlen“ (S) sind siedlungsnah, lineare Landschaftsräume, die aus der umgebenden Kulturlandschaft bis an die Innenstadt heranreichen und eine Bedeutung als Kaltluftbahn, Erholungsraum und Biotop-Netzwerk haben. In Abbildung 138 wird sichtbar, dass keiner der Strahlen direkt an die östliche Innenstadt heranreicht. Die „Bänder“ (B) sind grüne Straßen- und Platzräume mit Straßenbäumen, die die Quartiere prägen und ökologisch-stadtklimatisch bereichern. In diese Kategorie werden zahlreiche Straßenräume im Untersuchungsgebiet eingeordnet. Die „Juwelen“ (J) sind größere Parkanlagen, die zur Erholung, für Begegnung, Spiel/Sport dienen. Sie stellen die wichtigsten Elemente des Grünsystems dar. Angrenzend an die östliche Innenstadt fällt der Stadtpark in diese Kategorie. Bei den „Perlen“ (P) handelt es sich um innerstädtische, kleinere Grüninseln. Von den Perlen liegt keine in der östlichen Innenstadt. Mit dem Elisengarten, der Grünanlage an der Richardstraße und dem Sandkaulpark liegen allerdings drei dieser „Perlen“ relativ nah am Untersuchungsgebiet.



Abbildung 138: Freiraumkonzept Grüne Krone 2019

## **Baumstandorte**

Für das Untersuchungsgebiet sind mehrere Bereiche als Allee eingestuft. Dies betrifft die Allee zwischen dem Theaterplatz entlang der Peterstraße bis zur Kreuzung Heinrichsallee sowie von der Kreuzung Heinrichsallee/Jülicher Straße bis zum Kaiserplatz und ab der Kreuzung Heinrichsallee/Jülicher Straße in Richtung Monheimsallee.

Bereits das Innenstadtkonzept 2022 weist auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Grünstruktur, bzw. der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Heinrichsallee hin. Die Heinrichsallee ist geprägt durch eine Baumallee aus alten Platanen, welche trotz des breiten Straßenquerschnitts denkbar schlechte bis baumgefährdende Standortbedingungen in der abgängigen und veralteten, nicht aktueller Verkehrsinfrastruktur aufweisen.

Zum Schutz der Baumstandorte gibt es bereits seit 30 Jahren eine Baumschutzsatzung (2018 Novellierung) für die Stadt Aachen. Diese verfolgt das Ziel, die Baumstandorte innerhalb der Stadt zu sichern und sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Die Erhaltung der Bäume trägt zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Sicherung der ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes, zur Lebensraumsicherung für Tiere, insbesondere Vögel, zur Bereicherung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherung von Naherholungsbereichen bei. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt zudem ein Verbot, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Es können jedoch Ausnahmen und Befreiungen von den Satzungsbestimmungen gewährt werden, die in den entsprechenden Regelungen der Satzung näher erläutert werden (ebd.).

Im Rahmen des Innenstadtkonzeptes 2022 und des Förderprojekts zur Anpassung urbaner Räume an die Folgen des Klimawandels („Grüne Lunge“) wurden und werden zahlreiche Bäume auch im Bereich der östlichen Innenstadt gepflanzt. Für die Großkölnstraße wurden temporär „Mobile Bäume“ vorgesehen.

## **Dachbegrünung**

Im Untersuchungsgebiet gibt es bisher wenige Gebäude mit einem Gründach. Dazu zählen insbesondere in jüngerer Zeit errichtete Gebäude (z.B. Aquis Plaza - in der Karte hier aufgrund der Datengrundlage von 2016 (noch) nicht markiert-, das Hotel-Gebäude zwischen Schuhmacher- und Peterstraße oder die Mayersche Buchhandlung - die bereits mit einer Dachbegrünung ausgestattet sind). Das Gründachpotenzialkataster der Stadt Aachen zeigt deutlich, dass ein Großteil der Dachflächen im Untersuchungsgebiet für ein Gründach geeignet sind. Vor allem große und zusammenhängende Dach- und Fassadenflächen bieten ein hohes Potenzial für eine nachträgliche Begrünung bzw. Bepflanzung (Abbildung 139). Ein dazugehöriges Wassermanagement gilt als wichtiges Element des zukünftig positiv zu gestaltenden Stadtklimas.



Abbildung 139: Gründachpotenzialkataster (Quelle: Geodatenportal Stadt Aachen, Datengrundlage von 2016)

Im Rahmen des Freiraumkonzepts verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, neue Grünpotenziale durch die Begrünung von Gebäuden zu schaffen. Gebäude können als weitere Elemente urbaner Grünstrukturen dienen. Durch die Begrünung von Dächern und Fassaden können u.a. die Entstehung von innerstädtischen Hitzeinseln reduziert und die Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert werden. Um dem Verlust von Grünstrukturen aufgrund der zunehmenden Innenverdichtung entgegenzuwirken, hat die Stadt Aachen im Jahr 2017 eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung enthält Regelungen für die angemessene Begrünung und Gestaltung privater Grundstücke bei Neubauten. Sie umfasst Vorgaben für Stellplätze, Flachdächer sowie Lager- und Ausstellungsflächen und definiert Mindestanforderungen für die Grüngestaltung. Ergänzt werden diese Vorgaben durch Pflanzlisten für standortgerechte Baum- und Straucharten. Seit Anfang des Jahres gibt es ein Förderprogramm der Städteregion Aachen für Dach- und Fassadenbegrünung an bestehenden Gebäuden.

### Aachener Bäche und Thermalquellen

Zwischen Maas und Rhein entspringen im Stadtgebiet von Aachen mehrere Bachverläufe, die unterirdisch (zwischen 1896 und 1906 wurden alle Fließgewässer im Aachener Stadtgebiet verrohrt) tlw. auch unter der Innenstadt von Aachen (Johannis- und Paubach) verlaufen (Abbildung 140).

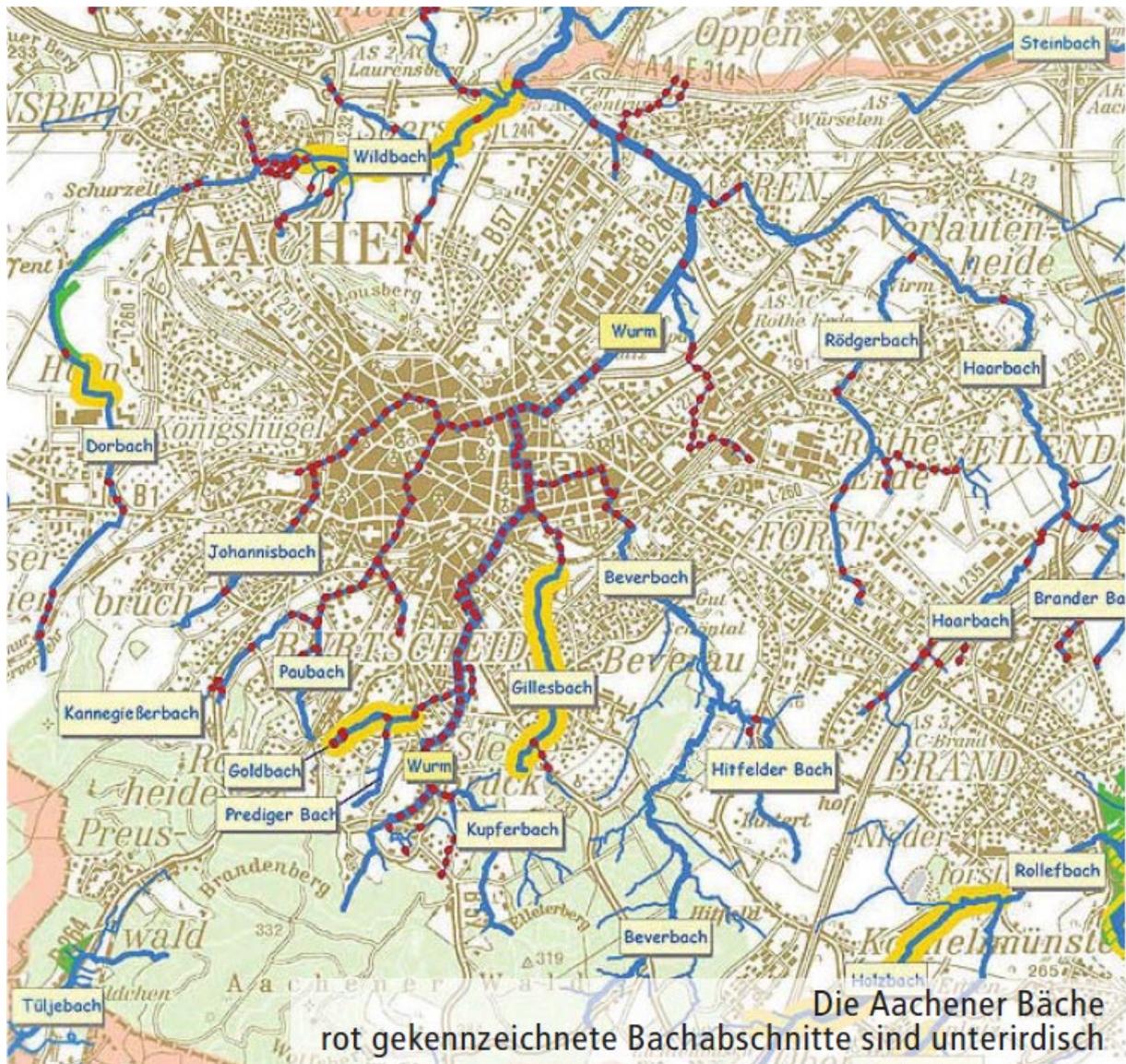


Abbildung 140: Bachverläufe auf dem Aachener Stadtgebiet

Die Stadt verfolgt das Ziel, die Bachverläufe auch in der Innenstadt nach Möglichkeit sicht- und erlebbar zu machen, um positive Auswirkungen auf das Mikroklima, die Aufenthaltsqualität und die Bedeutung von Wasser als Standortfaktor zu erzielen (Machbarkeitsstudie „Aachener Bäche sichtbar und erlebbar machen“).

Die Umsetzung dieses Ziels gestaltet sich in der Aachener Innenstadt als herausfordernd, da die Straßenquerschnitte relativ eng sind und die Bachkanäle zudem relativ tief liegen. Es bieten sich daher in den meisten Fällen keine echten Offenlegungen, sondern (nur) eine Anhebung des Wassers, wie am Lindenplatz und am Annuntiatenbach an. Im Untersuchungsgebiet gibt es am Willy-Brandt- und am Synagogenplatz Möglichkeiten, das Wasser sichtbar und erlebbar zu machen. In der Machbarkeitsstudie „Aachener Bäche sichtbar und erlebbar machen“ werden verschiedene Optionen dargestellt: Für den Willy-Brandt-Platz gibt es die Variante der Offenlegung des historischen Paubachkanals, unter Einbeziehung des historischen Kanalbauwerks. Alternativ könnte das Paubachwasser angehoben und als Element, z.B. in Form eines „topografischen Beckens“ den Platz auch für Kinder attraktiver machen. Für den Synagogenplatz wird ebenfalls vorgeschlagen, das Wasser in Form einer den Fußweg begleitenden Rinne anzuheben: das neue gestalterische Element würde sich in die Grundstruktur des Platzes einfügen und eine zusätzliche Qualität mit weiteren Sitzmöglichkeiten bieten (ebd.). Sämtliche Vorschläge arbeiten ohne Pumpen, sondern alleine über den hydraulischen Druck.

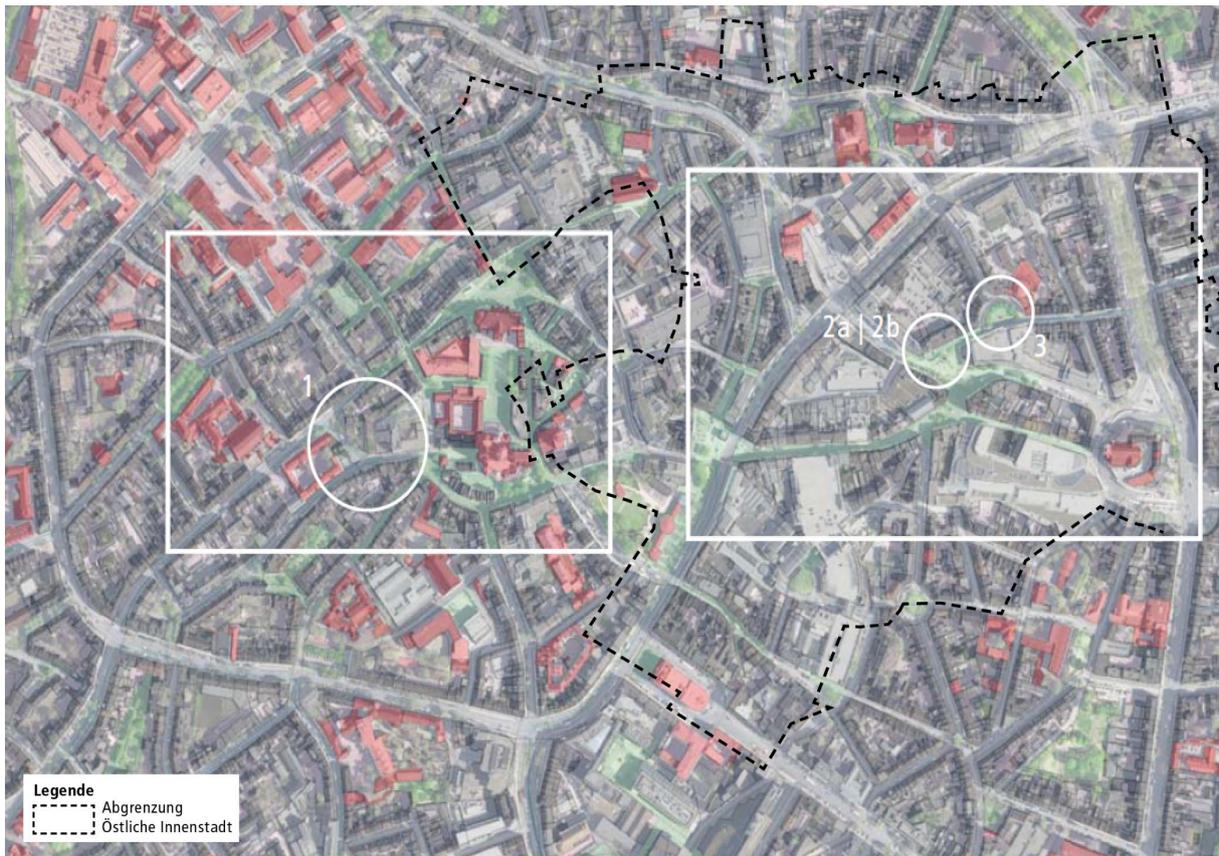


Abbildung 141: Standorte zum Sichtbar- und Erlebarmachen der Aachener Bäche: 2 Willy-Brandt-Platz; 3 Synagogenplatz

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Innerhalb des Alleinrings bestehen nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen.
- Die Straßenräume und Platzsituationen sind mit einem geringen Grünanteil ausgestaltet.
- Es gibt nur wenig Baumstandorte und keine nennenswerten Wasserflächen.
- Bedeutende Grünflächen sind die angrenzenden Parkanlagen (z.B. Stadtpark) entlang des nördlichen Alleinrings, der Elisengarten im Zentrum sowie der Suermondtpark an der Richardstraße.
- Es gibt nur wenige Gebäude mit einem Gründach, obwohl das Gründachpotenzialkataster zeigt, dass viele der Dachflächen für ein Gründach geeignet sind. Weitere Potentiale für Fassadenbegrünungen sind vorhanden.
- Am Willy-Brandt-Platz könnte eine Offenlegung des Paubaches unter Einbeziehung des historischen Kanalbauwerks umgesetzt werden. Alternativ bzw. zusätzlich sind Anhebungen des Bachwassers am Willy-Brandt- und Synagogenplatz möglich.

## 4.12.2 Spiel- und Sportflächen

Im Untersuchungsgebiet und auch angrenzend sind nur wenige Spielplätze/Spielpunkte und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden (Abbildung 135).

### Spielpunkt Wespienstraße

Ruhige kleine Grünfläche/Spielplatz Wespienstraße der keinen attraktiven Eindruck macht. Er wird überwiegend von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt.



Abbildung 142: Spielplatz Wespienstraße

### Spiel- und Sportplatz Suermondtpark

In der Nähe vom Untersuchungsgebiet sind noch weitere Spiel- und Sportplätze vorhanden, die sich vorrangig östlich des Untersuchungsgebietes befinden (Abbildung 135). Eine größere Spiel- und Sportfläche die sich im erweiterten Betrachtungsbereich befindet, liegt im Suermondtpark. Dieser umfasst umfangreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten (verschiedene Spielgeräte, Soccer-/Basketballplatz) für Kinder und Jugendliche. Die Angebote sind insgesamt in einem guten Zustand und bieten Angebote für unterschiedliche Zielgruppen.



Abbildung 143: Spielplatz Suermondtpark

Im Rahmen der Beteiligung zur VU wurde von vielen Teilnehmenden angemerkt, (ideenreiche) Spielmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet auszuweiten. Als mögliche Orte werden z.B. auch Angebote für Jugendliche sowie z.B. Spielmöglichkeiten auf dem Synagogenplatz/Willy-Brandt-Platz, genannt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die gesamte Innenstadt im Hinblick auf Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen laut Stellungnahme des Fachbereich Sport unterversorgt ist.

### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Im Untersuchungsgebiet sowie angrenzend sind nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebote im öffentlichen Raum vorhanden.

## **4.12.3 Bodenschutz und Verdachtsflächen**

Verdachtsflächen sind i.S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht. Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich in dem Bereich östliche Innenstadt Eintragungen von Verdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen. Bei einer Konkretisierung von Projekten kann eine Stellungnahme erarbeitet werden (Stellungnahme FB Klima und Umwelt).

### **Strategien und Konzepte**

Im Bereich des Plangebietes liegen aufgrund der starken Versiegelung der anthropogenen Einflüsse keine schutzwürdigen Böden vor. Derzeit wird eine Ergänzung bzw. die Erstellung einer Bodenfunktionskarte mit einer erweiterten Karte der Bodenkühlleistung, einem Handlungskonzept und einer Planungshinweiskarte erarbeitet, um für zukünftige nachhaltige kommunale Planungen entsprechende Grundlagen und Werkzeuge zur Verfügung zu haben. Böden spielen eine essentielle Rolle im Klimageschehen, blieben in dem städtischen Klimaanpassungskonzept allerdings bisher unberücksichtigt (ebd.).

Weiterhin erfolgt die Erstellung eines Entsiegelungspotenzial- und Brachflächenkatasters für das gesamte Stadtgebiet. Als wesentlicher Baustein für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme und zur Stärkung der Innenentwicklung sind innerstädtische Flächen verstärkt für eine bauliche Nachnutzung aufzubereiten. Im Zuge der „doppelten Innenentwicklung“ und zur Klimafolgenanpassung (z.B. Verbesserung der Kühlungsfunktion oder Retentionsleistung von Böden) können solche Flächenreserven im innerstädtischen Bereich auch im Hinblick auf die Bereitstellung urbaner Grünflächen gezielt eingesetzt werden. Entsiegelungsmaßnahmen liefern damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur ökologischen Verbesserung einer Fläche, während die Reaktivierung von Brachflächen einen wesentlichen Baustein zur Reduzierung des Flächenverbrauchs darstellt (ebd.).

### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Es sind keine schutzwürdigen Böden im Untersuchungsgebiet vorhanden.
- Es bestehen Eintragungen von Verdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen, die bei weiteren Planungen zu konkretisieren sind.

## 4.12.4 Arten- und Biotopschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine größeren Grün- oder Freiflächen, die hinsichtlich eines Arten-/Biotopschutzes untersucht werden können.

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Keine größeren Grün- oder Freiflächen bzw. Biotope vorhanden.

## 4.12.5 Klima

Die sich verändernden klimatischen Bedingungen haben vielfältige Auswirkungen auf unsere Umwelt und Lebensbedingungen. Neben einem Anstieg der Durchschnittstemperaturen ist auch mit einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen. Dies kann zusätzlich zu einer verstärkten Luftverschmutzung durch erhöhte Ozon- und Feinstaubkonzentration und Gesundheitsrisiken führen. Ein weiterer Effekt des Klimawandels sind Veränderungen in den Niederschlagsmustern. Neben längeren Trockenphasen wird es voraussichtlich auch zu einer Zunahme an Starkregenereignissen und möglichen Überschwemmungen kommen, was zu einer Gefahr für die Bewohner\*innen und Schäden an Infrastrukturen führen kann (siehe auch 4.12.6).

Bedingt durch die topographische Lage der Innenstadt von Aachen in einem Talkessel, einer hohen Bebauungsdichte (Abbildung 144: Stark versiegelte Blockinnenbereiche), wenigen Grün- und Freiflächen sowie einer hohen Verkehrsbelastung, ist die klimatische Situation in der östlichen Innenstadt belastet.

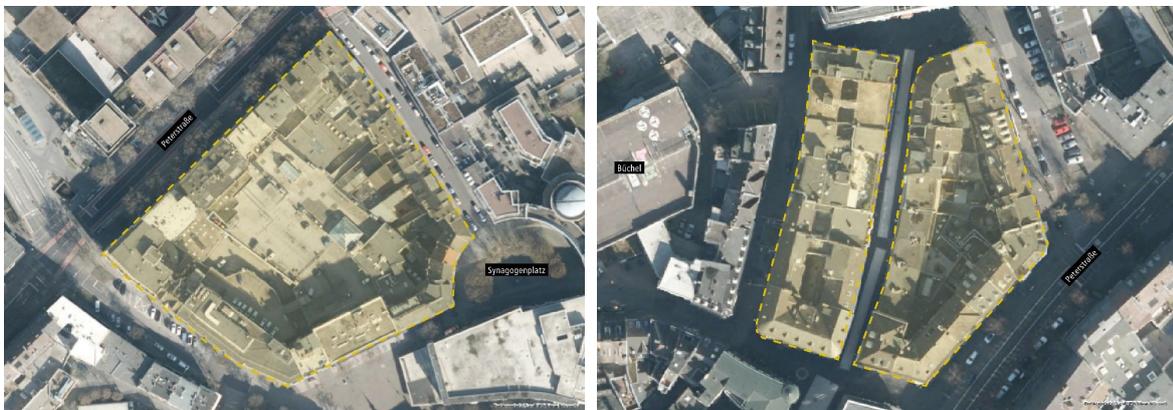


Abbildung 144: Stark versiegelte Blockinnenbereiche

Neben einer hohen Temperaturbelastung innerhalb des Alleenrings sind viele Straßenräume lärmbelastet und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt (siehe 4.12.9). Zudem gibt es Überschneidungen zwischen den mit Grün unterversorgten Bereichen und dem „Vorsorgebereich Stadtklima“ (Abbildung 145). Dieser umfasst stadtklimatisch mehrfach belastete Quartiere, in denen es ein hohes Risiko für die Bildung von Hitzeinseln gibt. In den neuen FNP wird der Bereich als „Schutzbereich Stadtklima“ übernommen (Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel 2014). Damit einhergehend sind deutliche Empfehlungen für eine nachhaltige stadtklimatische Entwicklung bei Neubauten verbunden.

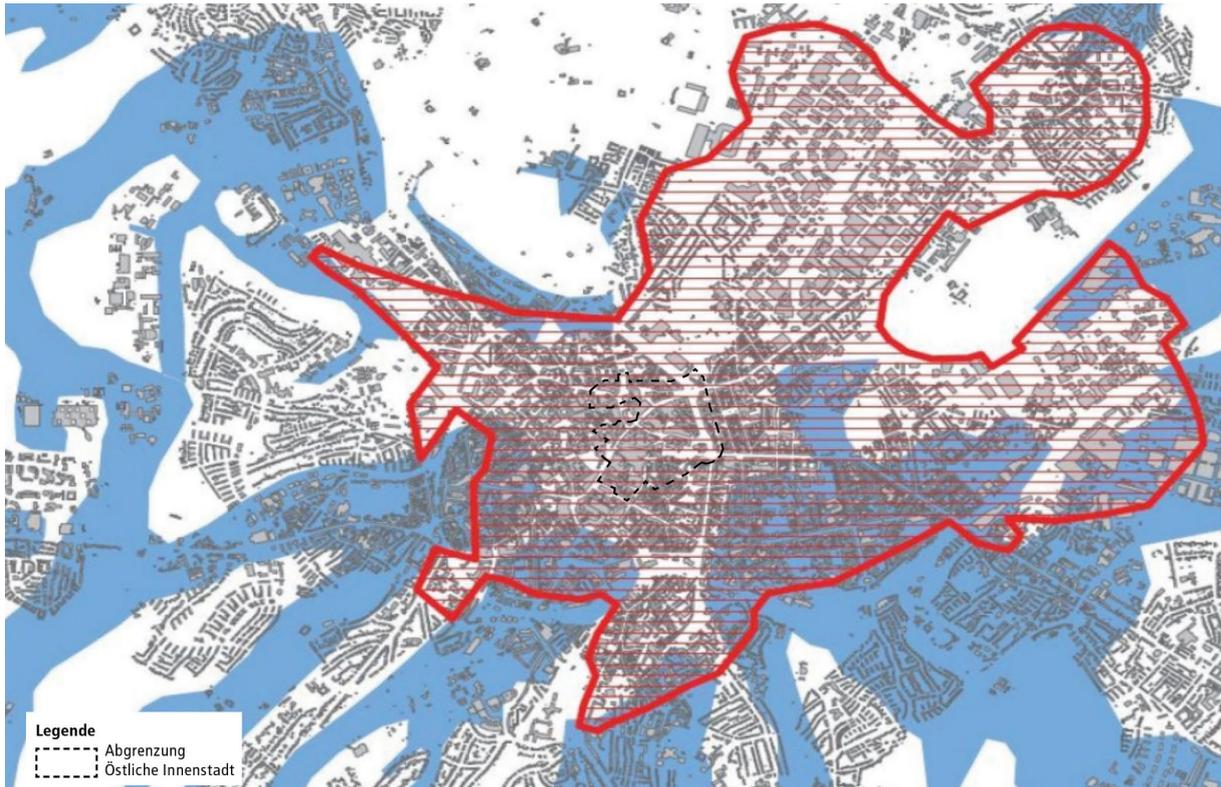


Abbildung 145: Vorsorgebereich Stadtklima (Quelle: Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel 2014)

Abbildung 146 stellt die Klimatope auf Grund der Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet dar. Bei der Einteilung werden die Flächennutzung, die Bebauungsdichte, der Versiegelungsgrad bzw. die Oberflächenstruktur berücksichtigt. Fast der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiets wird als Innenstadtklima gekennzeichnet, das sich insbesondere durch eine hohe Versiegelung und hohe Wärmebelastung auszeichnet.

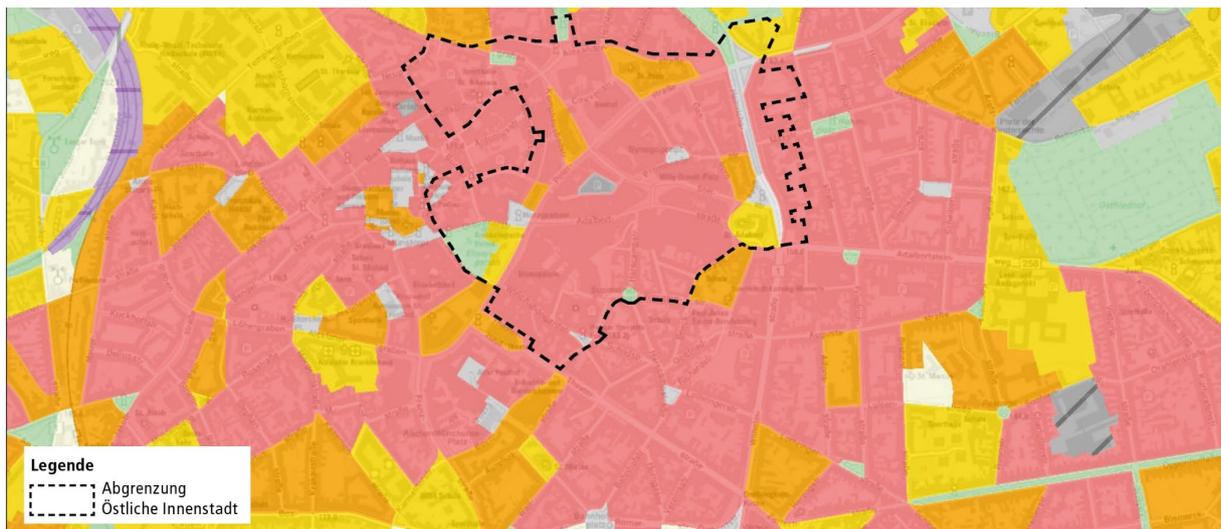


Abbildung 146: Klimatope (Quelle: KlimaAtlas NRW)

Die Klimaanalyse Gesamtbetrachtung kombiniert die Analyseergebnisse der Klimaanalyse am Tag und in der Nacht. Der Großteil des Untersuchungsgebiets wird als Siedlung mit „ungünstiger thermischer Situation“ (rot) eingestuft. Lediglich die Bereiche östlich der Heinrichsallee werden als Gebiete mit „weniger günstiger thermischer Situation“ (pink) eingestuft.

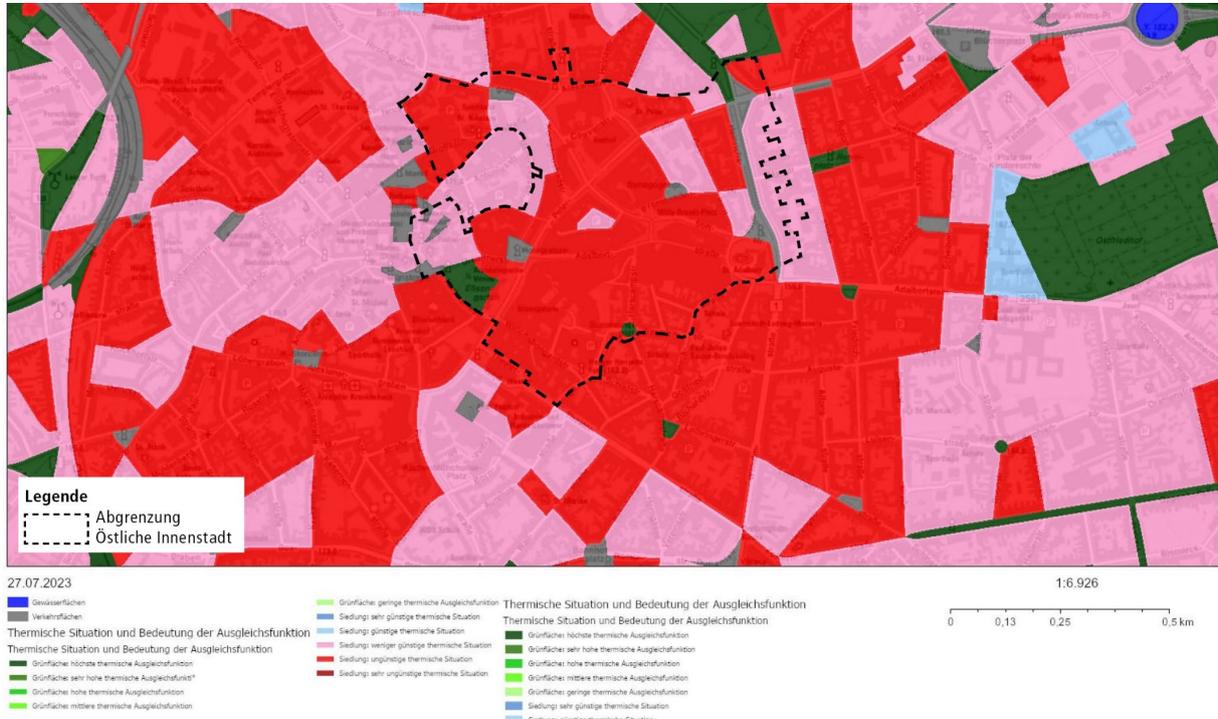


Abbildung 147: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung (Quelle: Klimaatlas NRW)

Die folgende Karte geht auf die Wärmebelastung nachts ein. Es wird deutlich, dass die Wärmebelastung im zentralen Innenstadtkern sowie östlich über den Alleenring hinaus, deutlich erhöht ist (Abbildung 148).

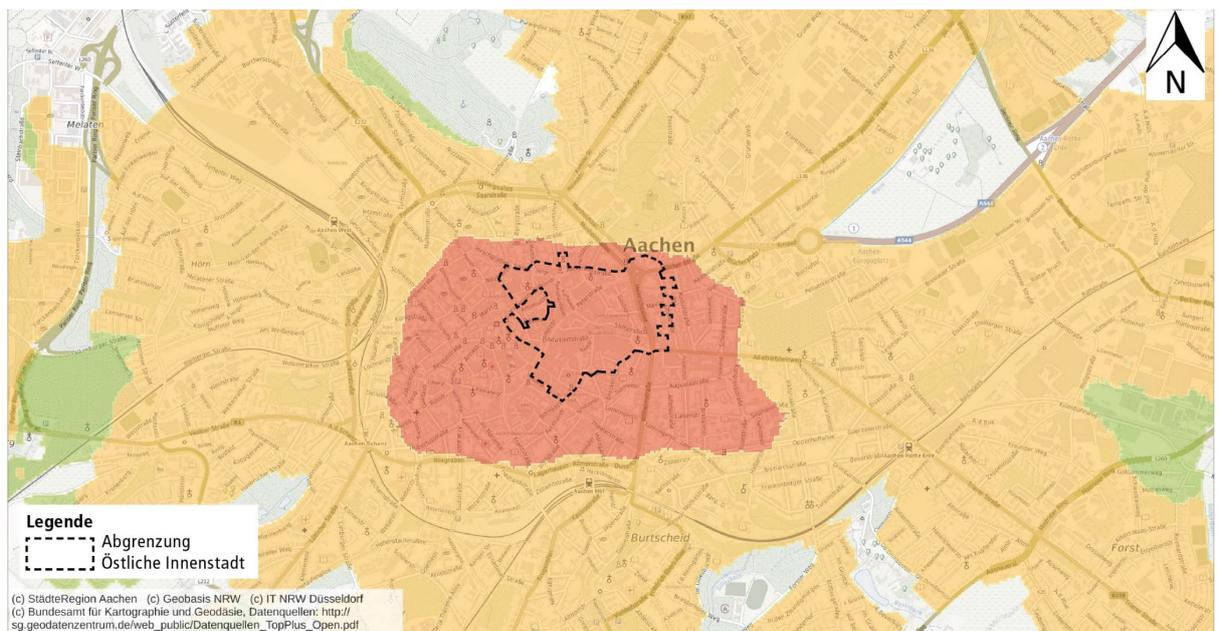


Abbildung 148: Wärmebelastung nachts (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

## Strategien und Konzepte

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept und der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Klima werden verschiedene Strategien zur Verbesserung der klimatischen Situation in der Stadt verfolgt:

- Gewährleistung ausreichender Durchlüftung durch Erhaltung von Luftaustauschbahnen
- Förderung einer kompakten Bauweise zur Förderung der Innenentwicklung
- Berücksichtigung grüner und blauer Infrastruktur
- Verschattungselemente im öffentlichen Raum
- klimagerechte Anpassungen von Neubauten/Bestandsbebauung
- klimagerecht gestaltete Oberflächen sowie Entsiegelung versiegelter Flächen
- Klimaangepasste Auswahl von Infrastrukturstandorten (z.B. KITAS, Senioreneinrichtungen)
- Stärkung des Umweltverbundes zur Verbesserung der Luftqualität
- Verzögerte Versickerung und Speicherung von anfallendem Regenwasser um tagsüber durch Verdunstung zur Abkühlung der Stadt beizutragen (ebd.).

Das Untersuchungsgebiet ist stark versiegelt, wodurch schutzwürdige Böden nicht mehr vorhanden sind (FB Klima und Umwelt). Eine sinnvolle Maßnahme wäre es Flächen zu entsiegeln, um u.a. zur Verbesserung der klimatischen Situation beizutragen. Aktuell wird eine Bodenfunktionskarte erstellt. Diese wird um eine erweiterte Karte der Bodenkühlleistung, ein Handlungskonzept und eine Planungshinweiskarte ergänzt. Zusätzlich wird für das Stadtgebiet ein Entsiegelungspotenzial- und Brachflächenkataster erstellt, um weitere Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung zu erfassen und zu nutzen. Dies trägt zur Förderung des "Schwammstadtprinzips" und einer umweltgerechten Stadtentwicklung bei (ebd.).

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Fast der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiet wird als Innenstadtklima gekennzeichnet, das sich insbesondere durch eine hohe Versiegelung und hohe Wärmebelastung auszeichnet.
- Der Großteil wird als Siedlung mit „ungünstiger thermischer Situation“ eingestuft, die Wärmebelastung nachts ist deutlich erhöht.
- Viele Straßenräume innerhalb des Alleenrings sind lärmbelastet und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt.
- Klimatische Belastungen sind insbesondere in der hochverdichteten Innenstadt mit wenig Grün- und Freiflächen spürbar und werden voraussichtlich weiter zunehmen.

## 4.12.6 Klimaschutz

Für die Stadt Aachen wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, um eine Gesamtstrategie für die Erreichung der Klimaschutzziele zu erreichen (Klimaschutzkonzept 2020). Zu den Maßnahmen gehört u.a.:

- Die Überprüfung von städtebaulichen Entwürfen und B-Plänen hinsichtlich Klimabelangen
- die Sanierung des Gebäudebestandes und der Bau von klimaneutralen Neubauten (Förderprogramme für private Eigentümer\*innen, Sanierungsberatung)
- die Nutzung erneuerbarer Energien und Umstellung der Wärme-/Stromversorgung (z.B. Nutzung von Fernwärme, Ausbau Solarenergienutzung, Abwärmenutzung)
- die Förderung einer nachhaltigen Mobilität (z.B. Reduktion Pkw-Aufkommen, Ausbau und Stärkung Rad- und Fußverkehr, Stärkung ÖPNV, Verlagerung Bewohnerparkplätze in MobilityHubs, elektrifizierte Quartiersparkhäuser).

## 4.12.7 Starkregen

Starkregen stellt ein erhebliches Gefährdungsrisiko für Mensch und Tier dar. Seit dem Jahr 2018 haben zwei starke Regenereignisse hohe Sachschäden auf dem Aachener Stadtgebiet und vor allem der östlichen Innenstadt verursacht. Abbildung 149 stellt die maximalen Wasserstände bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jährig) dar. Die Niederschläge sammeln sich vorrangig entlang der Kurhaus- und Komphausbadstraße Richtung Norden sowie in den Bereichen südöstlich der Peterstraße. Auffällig sind in den Abbildungen die Bereiche rund um den Kaiserplatz und entlang der Wirichsbongardstraße. Der Kaiserplatz ist als Geländetiefpunkt besonders betroffen, dort kam es in der Vergangenheit bereits zu Schadenereignissen (Stellungnahme Wasserverband Eifel-Ruhr - Stabsstelle Flussgebiets- und Investitionsmanagement). Im Bereich des Kaiserplatzes befand sich ursprünglich (vor dem 19. Jahrhundert) ein großer Teich.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Wohnbereiche, die auf der Höhe des Kaiserplatzes östlich an die Heinrichsallee angrenzen, ebenfalls stark betroffen. Diese sind bei der Entwicklung von Maßnahmen ebenfalls mit zu berücksichtigen. Das Thema Starkregenvorsorge sollte über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus betrachtet werden. In den angrenzenden Bereichen Büchel sowie im nördlichen Suermondtviertel werden für ein solches Ereignis nur geringe Auswirkungen erwartet. Die Schwerpunkte der Betroffenheit sind bei einem extremen Starkregenereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$ ) ähnlich zu einem seltenen Starkregenereignis. Die betroffenen Bereiche weiten sich räumlich allerdings weiter in Richtung Nord-Osten aus und die Wasserstände steigen stärker an. Die Schwerpunkte liegen insbesondere im Bereich des Kaiser-Friedrich Denkmals am Kaiserplatz sowie im Bereich der östlich angrenzenden Gebiete.

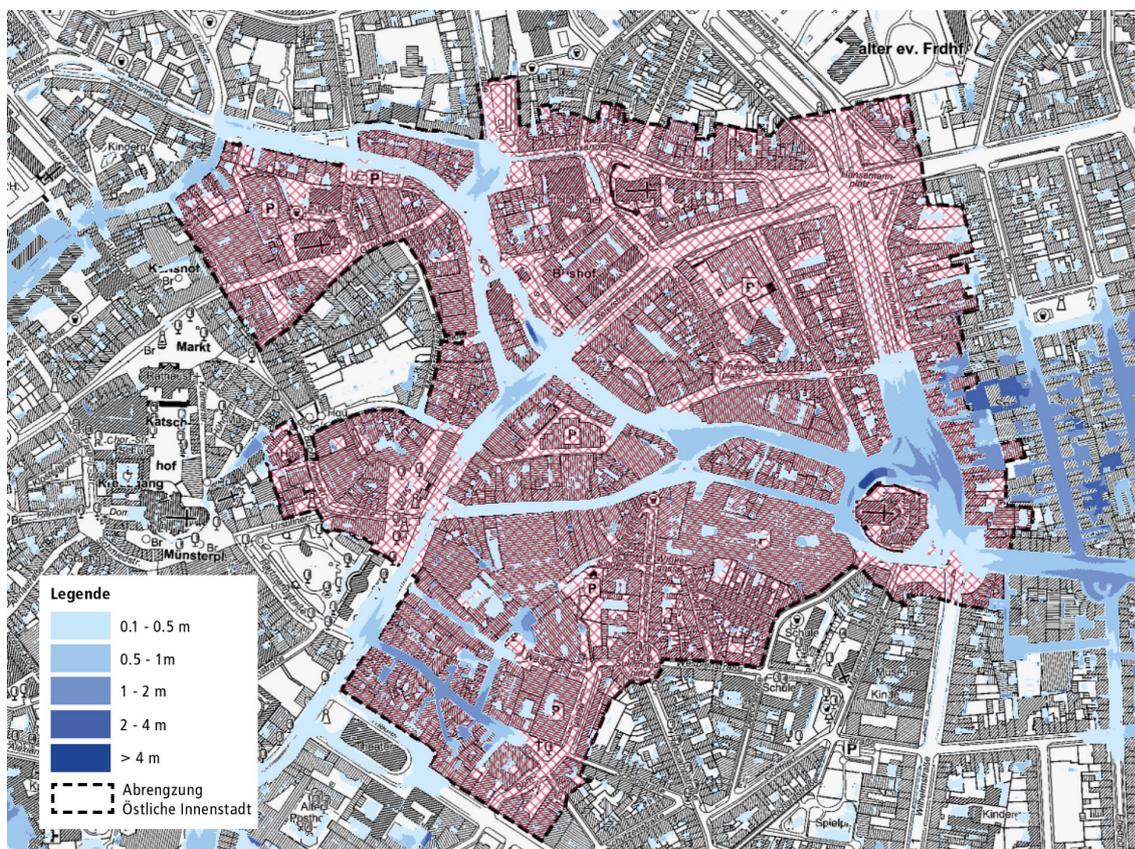


Abbildung 149: Wasserhöhen seltenes Starkregenereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ ) (Quelle: Geodatenportal Stadt Aachen)

Abbildung 150 zeigt die maximalen Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jähriges Starkregenereignis). Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind in den linearen öffentlichen Straßenräumen zu erwarten.

Betroffen sind die von Nord-Osten nach Süd-Osten verlaufende Komphausbadstraße, Kurhausstraße sowie Blondelstraße bzw. Stiftstraße. Außerdem sind erhöhte Fließgeschwindigkeiten auf der Peterstraße bzw. dem Kapuzinergraben zu erwarten.

Bei extremen Starkregenereignissen ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) sind die gleichen Bereiche betroffen, die Fließgeschwindigkeiten nehmen allerdings in mehreren Bereichen stärker zu. Besonders betroffen sind die Komphausbadstraße, Kurhausstraße sowie Blondelstraße bzw. Stiftstraße. Im Vergleich zu den erwarteten Fließgeschwindigkeiten bei seltenen Starkregenereignissen ist die Wahrscheinlichkeit für Geschwindigkeiten von mehr als zwei Metern pro Sekunde deutlich höher.

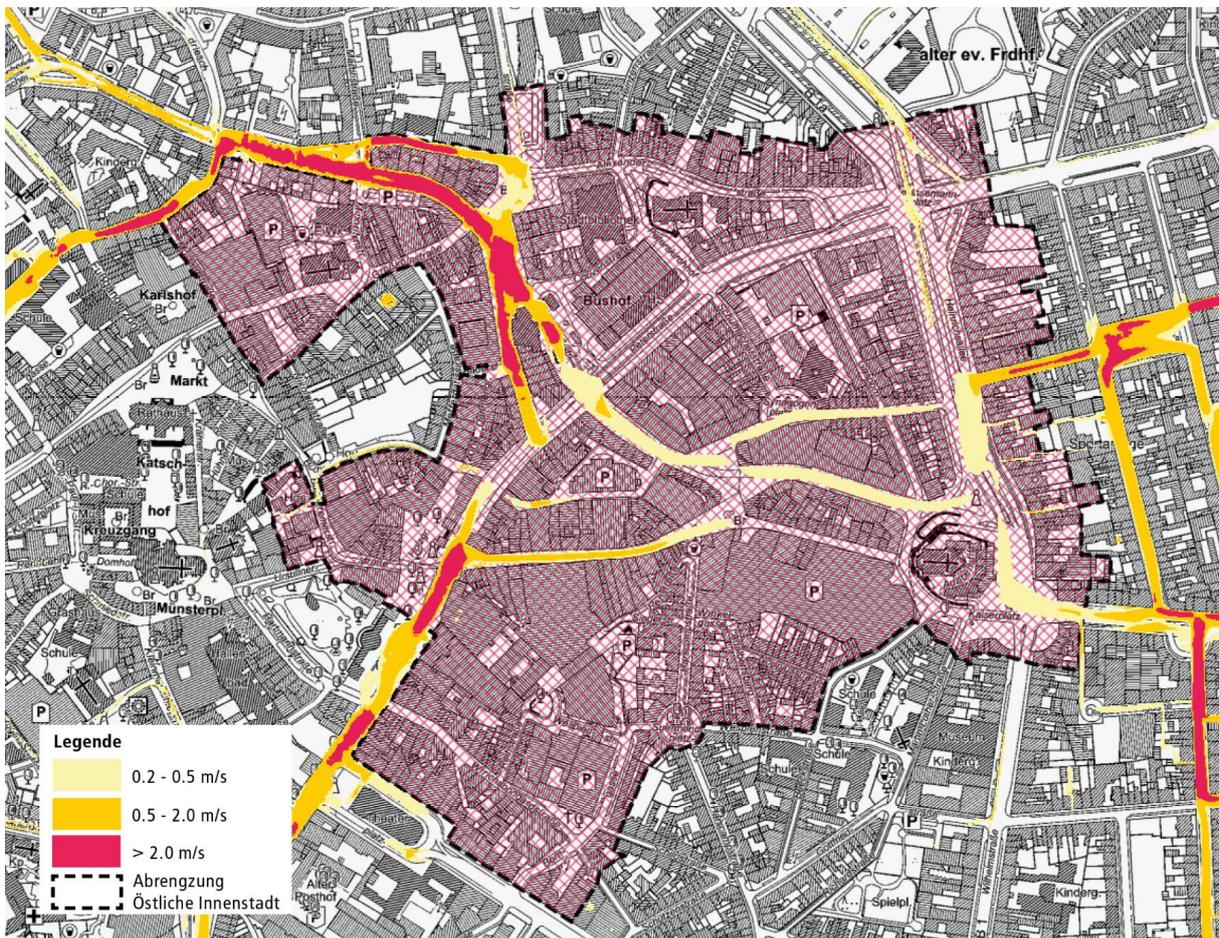


Abbildung 150: Fließgeschwindigkeiten seltenes Starkregenereignis (Quelle Geodatenportal Stadt Aachen)

In der Gesamtschau ergibt sich, dass es in einigen Bereichen des betrachtenden Gebietes heute zur Stürzen bei Starkregen aufgrund einer bestimmten, ungünstigen Kombination von Wasserstand und Fließgeschwindigkeit kommen kann. Aufgrund der hohen Anzahl von Fußgänger\*innen im Gebiet inkl. beeinträchtigter Personen und Kinder sollte dies bei im Handlungsfeld öffentlicher Raum mitgedacht werden.

### Strategien und Konzepte

Zur Minimierung der Gefährdungspotentiale besteht die Möglichkeit, verstärkt Flächen zur Versickerung zur Verfügung zu stellen. Geeignete Möglichkeiten dafür im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht erkennbar. Eine

Betrachtung der gesamten Innenstadt über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus ist daher notwendig. Zusätzlich können aber Flächen im Untersuchungsgebiet abgekoppelt und in Rückhalteräume geführt werden, Staumöglichkeiten im Straßenraum geschaffen werden oder Schutzmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden installiert werden. Da es sich um eine komplexe Aufgabe handelt, ist eine gemeinsame Herangehensweise verschiedener FB (u.a. Stadtplanung, Entwässerungsplanung, Baurecht, Bebauungsplan) auf einer hinreichenden Datenlage notwendig.

Auf Basis der Arbeitshilfe Starkregenrisikomanagement des Landes NRW hat die Stadt bereits die oben in Auszügen dargestellte Starkregengefahrenkarte entwickelt. Im nächsten Schritt wird nun nach Bewilligung der Förderung an einer Risikobewertung für die gesamte Stadt und an einer daraus abgeleiteten Handlungsempfehlung gearbeitet. Aufgrund der herausragenden Belastung des Untersuchungsgebiets wird sicher ein Schwerpunkt der Lösungserarbeitung in dem Gebiet liegen. Ergebnisse aus der Risikoanalyse und die Handlungsempfehlungen sind in 2024 und 2025 zu erwarten. Im selben Zeitraum wird auch zusammen mit der Städteregion ein Infoportal zur Starkregengefährdung und -vorsorge für Betroffene online veröffentlicht werden.

#### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Gefahr durch hohe Wasserhöhen bei Starkregen in der Wirichsbongardstraße, rund um den Kaiserplatz sowie der östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohnbereiche.
- Hohe Fließgeschwindigkeiten bei Starkregen entlang der Komphausbadstraße, Kurhausstraße sowie Blondelstraße bzw. Stiftstraße. Außerdem sind erhöhte Fließgeschwindigkeiten auf der Peterstraße bzw. dem Kapuzinergraben zu erwarten.

## **4.12.8 Altlastenverdächtige Flächen**

Es befinden sich nach dem derzeitigem Planungsstand im Untersuchungsgebiet Altlastenverdachtsflächen. Bei einer Konkretisierung von Projekten muss eine detaillierte Stellungnahme angefordert werden. Zudem liegen vom FB 61/700 konkrete Rückmeldungen zur Adalbertstraße hinsichtlich des Untergrundes vor. Mit Ausnahme des Aquis Plaza befindet sich dort belastetes Bettungsmaterial, dass bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist und einen Anlass zur Umgestaltung bietet.

#### **Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt**

- Altlastenverdachtsfälle sind bei Bauvorhaben genau zu prüfen.
- Belastetes Bettungsmaterial unter der Adalbertstraße bietet Anlass, den Straßenraum neu zu gestalten.

## **4.12.9 Emissionen**

### **Lärmemissionen**

Das Untersuchungsgebiet der östlichen Innenstadt von Aachen ist ganztägig stark von Straßenverkehrslärm betroffen, insbesondere durch die umgebenden Ringstraßen (Grabenring, Alleening) (Stellungnahme FB Klima und Umwelt 2023 sowie Abbildung 151). Besonders belastet sind die Peter-, die Kurhaus-, Komphausbadstraße, die Heinrichsallee sowie der Kaiser- und Hansemannplatz. Als Teil des erweiterten Betrachtungsbereichs sind auch die Wilhelm- und die Theaterstraße als Lärmschwerpunkte zu nennen (ebd.). Bei der Befragung im Rahmen

der Erstellung des Lärmaktionsplans 2020 wurden die Heinrichsallee, die Peterstraße, der Hansemann- und der Kaiserplatz als problematische Lärmquellen hervorgehoben (ebd.).

Obwohl durch die Einführung von Tempo 30 auf einigen Straßenabschnitten im Jahr 2019 eine Entlastung vom Verkehrslärm erreicht wurde, bleiben die benannten Straßen tagsüber weiterhin stark belastet. Besonders das Umfeld des Bushofs, der Hansemannplatz und der Kaiserplatz sind von den Auswirkungen des Busverkehrs betroffen, während der ÖPNV im LAP als Maßnahme zur Entlastung von Pkw-Lärm auf dem Stadtgebiet ausdrücklich gefördert wird.

Die Lärmkartierung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet zudem keine sogenannten Stadtoasen (Flächen < 3 ha) vorhanden sind, die als offene Flächen mit einem deutlich geringeren Lärmpegel eine Erholung vom Umgebungslärm ermöglichen würden. Es wird empfohlen, bei einer Attraktivierung der östlichen Innenstadt auf Verbindungen und mögliche Fortführungen solcher Stadtoasen zu achten, um gesundheitsgefährdenden Stress zu senken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Im LAP werden verschiedene Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärmpegels vorgeschlagen. Darunter die Gestaltung des Straßenraums durch größere Abstände zwischen Verkehr und Anwohner\*innen, die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und Elektromobilität, die Bündelung und Verlagerung des Verkehrs, Geschwindigkeitsreduzierungen, die Verstetigung des Verkehrs und die Verwendung von lärmreduzierenden Fahrbahnoberflächen.

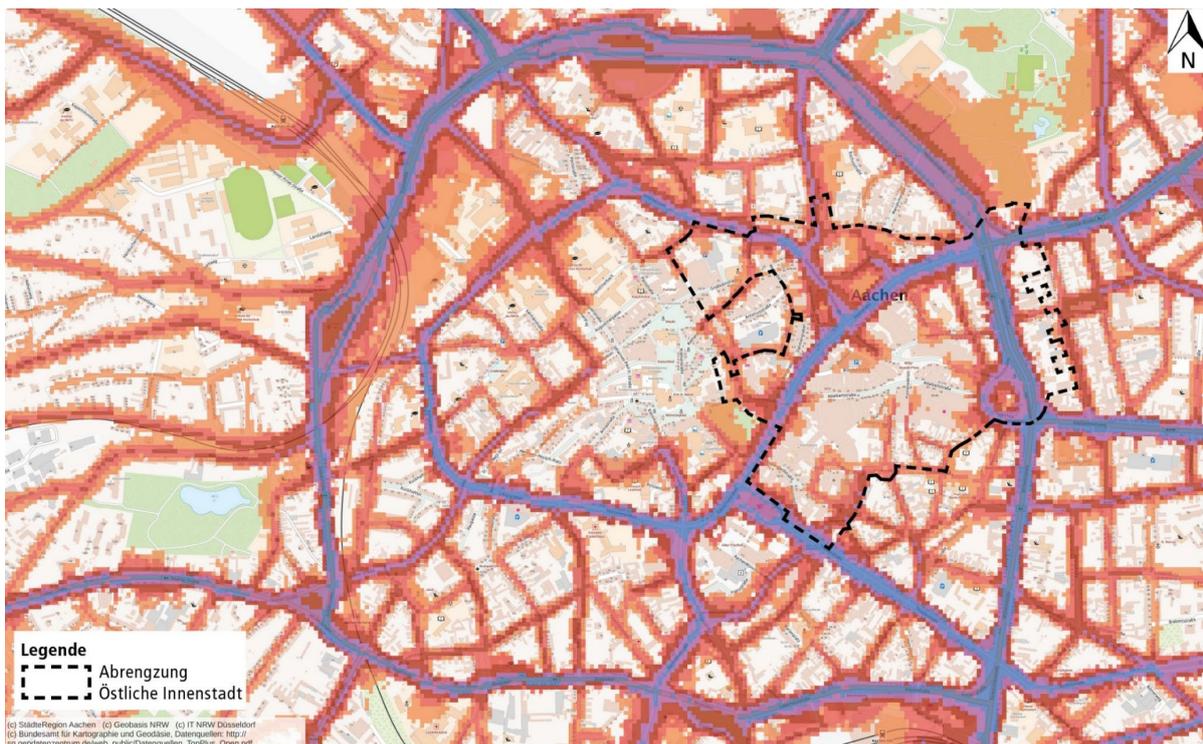


Abbildung 151: Straße 24 h Pegel (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Im Jahr 2020 wurde ein Integrierter Lärmaktionsplan aufgestellt, um lärmbedingte Emissionen zu reduzieren. Dieser besteht aus mehreren Handlungssträngen, von denen einige bereits umgesetzt wurden. Innerhalb des Alleinrings wurde mit der Einführung von Tempo-30 bspw. eine zentrale Maßnahme realisiert. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung des Umweltverbundes. Dies soll durch den Ausbau einer attraktiven Verkehrsinfrastruktur erreicht werden. Der Fokus liegt dabei auf der Stärkung des ÖPNV sowie auf dem Ausbau von Rad-/Fußwegen. Zusätzlich wird die Möglichkeit eigener Umwelttrassen, insbesondere im Innenstadtbereich, in Betracht gezogen. Im Zuge dessen werden verstärkt Fahrradstraßen, die auch Teil des geplanten Rad-

Vorrang-Routen-Netzes sind, ausgewiesen. Des Weiteren sollen ruhige Gebiete für mehr Lebensqualität der Stadtbewohner\*innen sorgen und diese vor weiteren Belastungen schützen. Die ruhigen Stadträume in den Quartieren sollen erhalten und bewahrt werden.

### **Luftemissionen**

Die Luftschadstoffbelastung in Aachen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, und die Grenzwerte aus dem Luftreinhalteplan für Feinstaub werden, wie im Luftreinhalteplan von 2022 festgehalten, eingehalten (Luftreinhalteplan 2022).

Um die Emissionen durch Luftschadstoffe weiter zu reduzieren, hat die Stadt Aachen zwischen 2019 und 2022 ein mehrstufiges Maßnahmenprogramm mit Schlüsselmaßnahmen erarbeitet. Dabei stehen neun Hauptmaßnahmen im Mittelpunkt: Die Optimierung der Busflotte, die Einführung von Tempo 30 innerhalb des gesamten Alleerings, die Förderung des Radverkehrs durch den Ausbau des Radwegenetzes, die Schaffung von Rad-Vorrang-Routen, sichere Abstellanlagen und Radfahrkampagnen sowie der Ausbau der Elektromobilität und Feldversuche mit anderen emissionsarmen Antriebsarten. Diese Maßnahmen werden durch die allgemeine Flottenmodernisierung und das Software-Update sowie die Rückkaufprämie für Diesel-Pkw ergänzt, die zur Senkung der Schadstoffbelastung beigetragen haben (ebd.). Durch die bereits umgesetzten und geplanten Maßnahmen wird eine weitere Reduktion der Stickstoffdioxidbelastung in Aachen angestrebt. Die Stadt engagiert sich aktiv für saubere Luft und eine nachhaltige Verkehrsentwicklung, um die Lebensqualität der Bürger\*innen zu verbessern und die Umwelt zu schonen (ebd).

### **Elektromobilität**

In Aachen werden verschiedene Aktivitäten für den Einsatz/Austausch von emissionsarmen bzw. elektrifizierten Mobilitätsangeboten umgesetzt, um einen Beitrag zum Klimaschutz und der Reduzierung von Emissionen zu leisten (LAP Integrierter Lärmaktionsplan 2020). Dazu gehören:

- Austausch der Bus-Flotte der ASEAG sowie Dienstfahrzeuge der Stadt Aachen
- Ausbau E-Fahrradverleihsystem „Velocity Aachen“
- Angebot an Elektro-Scootern (u.a. buchbar über die ASEAG App)

Über das Förderprojekt "ALigN" hat die Stadt Aachen bereits einige Ladesäulen installiert (Mobilitätsstrategie Aachen 2030). In der östlichen Innenstadt sind auch Ladesäulen installiert, die sich zum Teil mit den Standorten der Parkhäuser decken (Abbildung 152). Die räumliche Abdeckung der Ladestandorte ist insgesamt ausreichend. Vor dem Hintergrund einer voraussichtlich zunehmenden Elektrifizierung besteht Bedarf, die Standorte weiter auszubauen und insbesondere die Sammelstellplätze mit Ladesäulen auszustatten. Zudem bestehen Ladesäulen bisher nur an gebündelten Stellplätzen. Es bedarf zudem an Lademöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auch in der Eigentümerbefragung haben die Teilnehmenden den Wunsch geäußert, weitere Ladesäulen im Untersuchungsgebiet zu installieren.

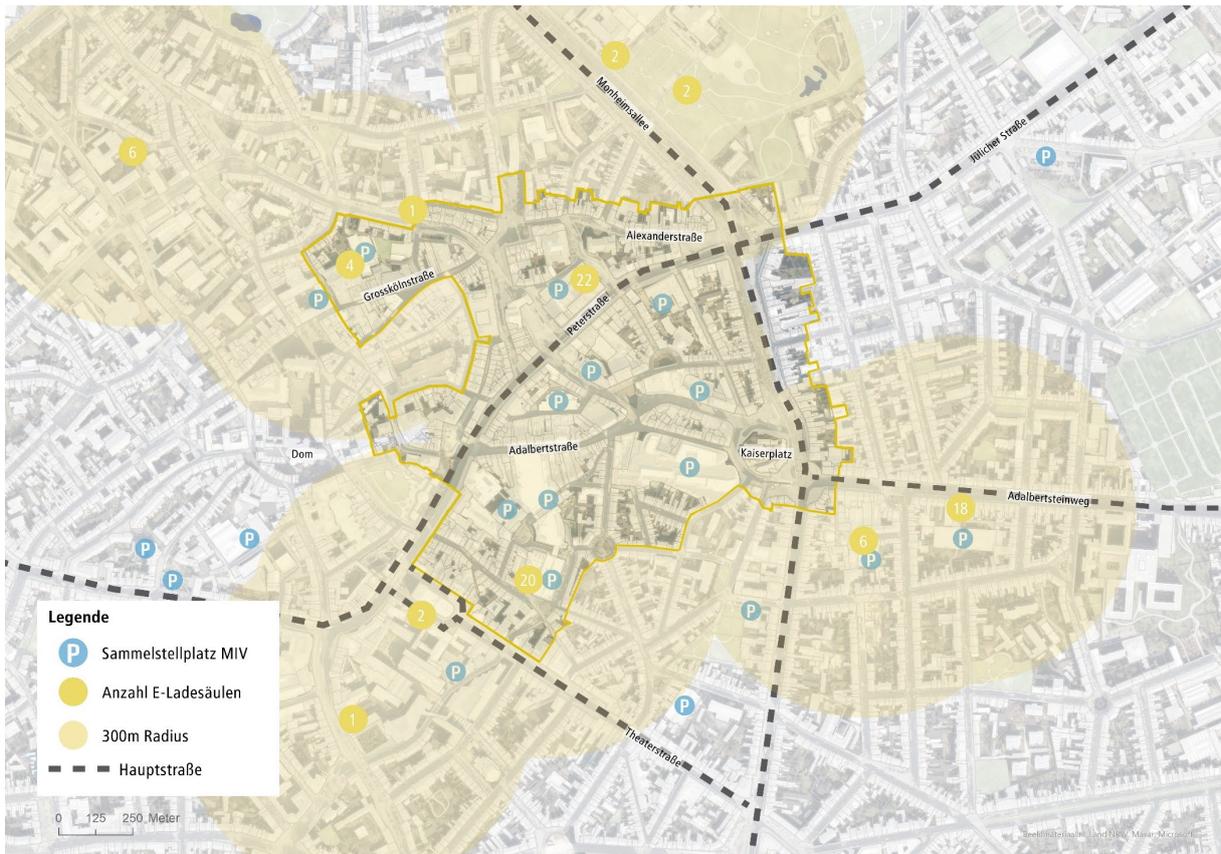


Abbildung 152: Standorte und Anzahl E-Ladesäulen

### Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Besonders lärmbelastet sind die Peter-, die Kurhausstraße, die Heinrichsallee sowie der Kaiser- und Hansemanplatz.
- im Untersuchungsgebiet sind keine sogenannten Stadtoasen (Flächen < 3 ha) vorhanden, die als offene Flächen mit einem deutlich geringeren Lärmpegel eine Erholung vom Umgebungslärm ermöglichen würden.
- Um den Verkehrslärm zu reduzieren wurde innerhalb des Alleenrings flächendeckend Tempo 30 realisiert.
- Durch die Optimierung der Busflotte, die Einführung von Tempo 30 innerhalb des gesamten Alleenrings, die Förderung des Radverkehrs und den Ausbau der Elektromobilität konnte die Luftschadstoffbelastung in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert werden.
- Im Untersuchungsgebiet ist eine gute Abdeckung von Ladesäulen vorhanden, bei zunehmender Elektrifizierung der Fahrzeuge ist allerdings ein weiterer Ausbau von Ladeinfrastruktur notwendig.

## 5 Räumliche Handlungsschwerpunkte

### 5.1 Zusammenfassende Bewertung

Auf Grundlage der vorangegangenen Analyse zeigen die beiden nachfolgenden Abbildungen eine Zusammenfassung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes.

#### 5.1.1 Stärken

Positiv hervorzuheben ist die Lage des Untersuchungsgebietes. Als Teil des Zentrums befindet sich die östliche Innenstadt im Kernbereich der Stadt Aachen und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung mit dem MIV an das überregionale Straßennetz ist insbesondere über den Alleenring gegeben. Für die Anreise mit dem MIV stehen zudem ausreichend Parkplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen zur Verfügung. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist positiv, innerhalb des Gebietes befinden sich mit dem Bushof, dem Elisengarten und dem Hansemannplatz zentrale und gut frequentierte Haltestellen. Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen profitieren von der kompakten Siedlungsstruktur.

Eine Stärke sind auch die angrenzenden Quartiere mit attraktiven Nutzungen. Dazu zählen der großflächige Stadtpark nordöstlich der Monheimsallee, der auch den Bewohner\*innen der östlichen Innenstadt als wichtige Naherholungsfläche dient. Auch das südlich angrenzende Suermondviertel als beliebtes Wohnquartier mit attraktiver städtebaulicher Struktur und dem Suermondpark mit vielfältigen Sportmöglichkeiten, ist positiv hervorzuheben. Im Nord-Westen grenzt der Campus Mitte der RWTH Aachen mit zahlreichen Bildungseinrichtungen, die von vielen Studierenden und Mitarbeiter\*innen besucht wird, an die östliche Innenstadt an. Zudem besteht u.a. über die Ursulinerstraße eine direkte Anbindung an die Altstadt mit dem ehemaligen Pfalzbezirk rund um den Dom und das Rathaus mit ansprechenden kulturellen, kommerziellen und gastronomischen Einrichtungen.

Die östliche Innenstadt verfügt in Teilen über attraktive Gebäudebestände mit ansprechenden Fassaden. Dazu zählen z.B. die Couven- und Alexanderstraße sowie einige Gebäude entlang der Heinrichsallee. Auch das Kurhaus gegenüber dem Bushof und dem ehemaligen Haus Horten zählt zu den erwähnenswerten Gebäuden.

Die östliche Innenstadt ist insgesamt stark durch Einzelhandel geprägt und beheimatet einen Großteil der Hauptgeschäftsbereiche der gesamten Innenstadt. In der Großkölnstraße und insbesondere der Adalbertstraße sowie dem Aquis Plaza, befinden sich zahlreiche internationale Filialisten mit Angeboten aus dem mittel- bis langfristigen Segment, die ein überwiegend jüngeres Publikum anziehen. Die genannten Bereiche gehören u.a. zu den frequenzstärksten Bereichen der Fußgänger\*innenzonen der Innenstadt. Weiterhin beherbergen die Großköln-, die Wirichsbongardstraße und der Bereich Hotmannspief einen attraktiven Nutzungsmix, mit zusätzlicher Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und spezialisiertem, vielfach auch inhabergeführtem Einzelhandel. Weiterhin befinden sich in der östlichen Innenstadt mit der VHS und der Stadtbibliothek zwei zentrale Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Mit dem Stadtpark als Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Büchel als Impulsprojekt mit hoher Strahlwirkung, sowie dem sehr stark frequentierten Elisengarten befinden sich attraktive Aufenthaltsorte in direkter räumlicher Nähe. Die Plätze am Hotmannspief, an der Ecke Ursulinerstraße/Holzgraben/Peterstraße, der Synagogenplatz sowie der Platz am Kugelbrunnen sind funktionierende Aufenthaltsorte im Gebiet. Der Synagogenplatz, der sich abseits der stark frequentierten Fußgänger\*innenzone und den stark befahrenen

Straßen befindet, stellt einen kleinen Ruhepol in der östlichen Innenstadt dar. Bei allen hier benannten, funktionierenden Orten/Plätzen besteht ein weiteres Potential zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

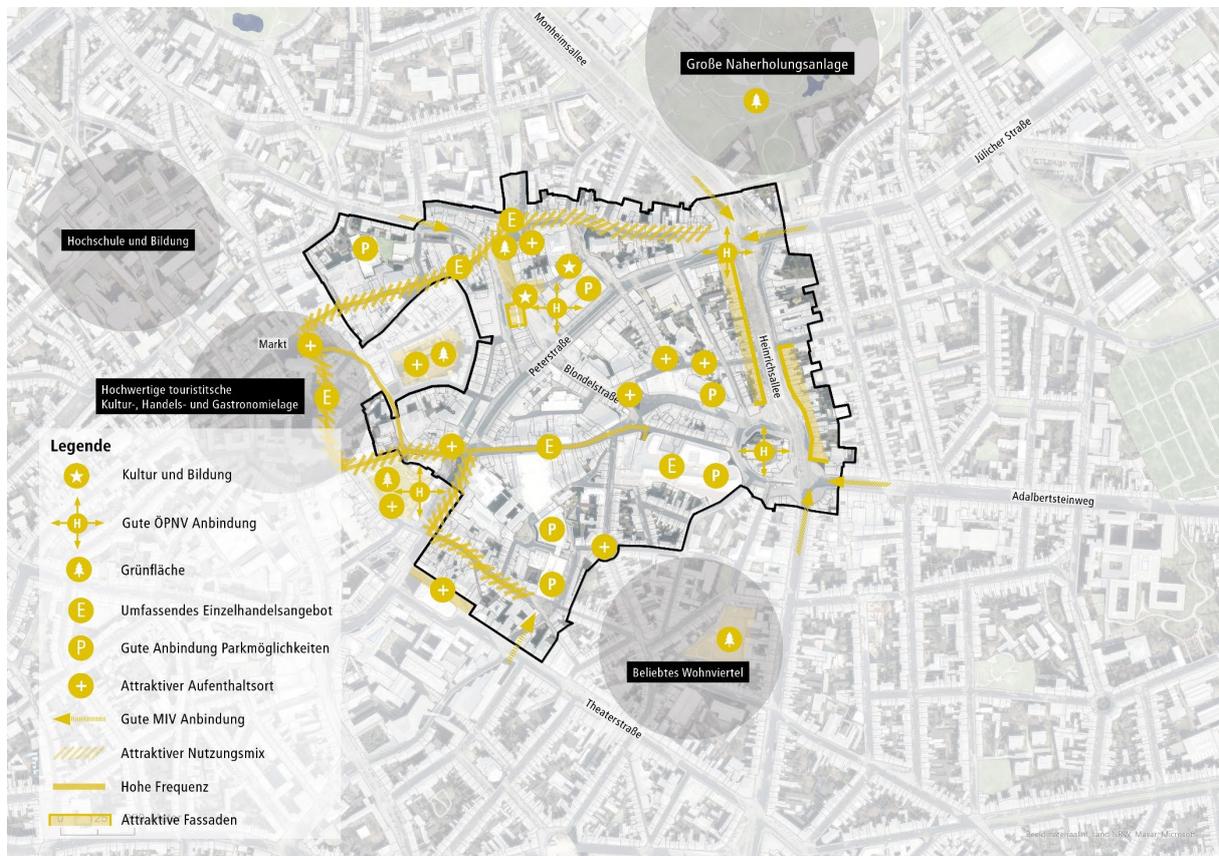


Abbildung 153: Übersicht Stärken im Untersuchungsgebiet

## 5.1.2 Schwächen

Die östliche Innenstadt ist jedoch auch mit Herausforderungen konfrontiert. Das Untersuchungsgebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden, allerdings sind einige Straßen negativ durch die Auswirkungen des MIV geprägt. Dazu gehören neben dem Alleenring auch die viel befahrene Peter- und Theaterstraße. An vielen Stellen besteht zwar eine Infrastruktur für den Radverkehr, allerdings erfüllt diese an vielen Stellen nicht die Anforderungen der Nutzer\*innen an Sicherheitsempfinden und Komfort. Dies trifft z.B. auf den Alleenring und die Peterstraße zu. Auch für Zufußgehende stellen sich die Gehwege zum Teil als sehr schmal dar.

Die gesamte Innenstadt ist durch eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet, die sich u.a. in einer hohen Versiegelung der Blockinnenbereiche widerspiegelt. Neben fehlenden öffentlichen fehlt es auch häufig an privaten Grünflächen, was sich insbesondere auch negativ auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Durch die hohe Versiegelung ist das gesamte Untersuchungsgebiet hohen klimatischen Belastungen ausgesetzt, die voraussichtlich zukünftig noch zunehmen werden. Weiterhin sind die Bereiche um den Kaiserplatz sowie die Wirichsbongardstraße durch voraussichtlich zukünftig zunehmende Starkregenereignisse gefährdet.

Auch den öffentlichen Räumen mangelt es an vielen Stellen an einer Aufenthaltsqualität. Der Willy-Brandt-Platz als zentraler Platz in der östlichen Innenstadt, erfüllt zwar seine Funktion als Scharnier im Untersuchungsgebiet. Allerdings ist dieser bis auf die Baumpflanzungen am Kugelbrunnen fast vollständig versiegelt. Er bietet mit dem darunter fließenden Paubach aber Potential für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und

klimagerechtere Anpassung. Weitere Plätze mit einem Defizit sind der Hansemannplatz und der Kaiserplatz am Alleenring sowie der Aufenthaltsbereich vor dem Bushof an der Kurhausstraße. Die Flächen sind stark von der Verkehrsfunktion dominiert und insbesondere die letzten beiden Plätze bilden keinen zusammenhängenden Aufenthaltsraum mit Qualität, sondern eher isolierte Nutzungseinseln im Verkehrsraum. Zusätzliche Herausforderungen im öffentlichen Raum bestehen durch zahlreiche Alltagsirritationen und Konflikte im Zusammenhang mit (offenem) Drogenkonsum und entsprechenden Begleiterscheinungen.

Der Großteil der Gebäude ist zwar in einem überwiegend guten baulichen Zustand. Einige Gebäude weisen allerdings unattraktive Fassaden auf, stehen leer oder wenden sich mit ihrer Rückseite zum öffentlichen Raum (z.B. C&A am Synagogenplatz), was sich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Trotz des überwiegend baulich guten Zustandes kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäudebestände häufig nicht die Anforderungen an eine zukunftsfähige und nachhaltige Wärmeversorgung/energetische Qualität, erfüllen.

Die östliche Innenstadt weist mit der Adalbert- und Großkölnstraße sowie dem Aquis Plaza einen starken Fokus auf den Einzelhandel auf, dessen strukturelle Schwäche inzwischen mehr als sichtbar wird. Im Bereich des Holz- und Dahmengrabens, an der Reihstraße/Adalbertstraße sowie der unteren Adalbertstraße/Stiftstraße wird dies durch einen Qualitätsverlust und zahlreiche Leerstände deutlich. Auch das ehemalige Haus Horten (ehemals Lust for Life) als großflächige, leerstehende Einzelhandelsgroßimmobilie, wirkt sich negativ auf seine Umgebung aus. Bei weiteren Einzelhandelsgroßimmobilien (u.a. SiNN, C&A und dem Aquis Plaza), die auf Grund ihrer Größe das Untersuchungsgebiet prägen, muss die zukünftige Entwicklung genau beobachtet werden. Denn die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel machen es notwendig, bereits jetzt Ideen für eine Transformation und evtl. Nachnutzungen zu entwickeln, falls es auch hier zu weiteren Funktionsverlusten kommt.

Neben den Haupthandelslagen haben sich auch die Nebenlagen verändert. Die Bereiche um den Bushof entlang der Peterstraße sowie der Blondelstraße weisen zwar eine hohe Frequenz auf, haben aber durch zunehmende Billigläden, die (gesteuerte) Konzentration von Spielhallen/Wettbüros etc. einen Trading-Down Prozess vollzogen.

Überlagert werden die beschriebenen Herausforderungen durch soziale, gesamtgesellschaftliche Problemlagen wie Wohnungslosigkeit und Drogenkonsum. Diese führen zu verschiedenen Konflikten und Alltagsirritationen, die in der Wahrnehmung in den letzten Jahren zugenommen haben. Probleme mit offenem Drogenkonsum und damit einhergehenden Begleiterscheinungen lassen sich auch in anderen Städten beobachten. Allerdings ist das Untersuchungsgebiet mit dem stark frequentierten Bushof und der Konzentration einiger zentraler Hilfsangeboten der gesamten StädteRegion, einigen besonderen Belastungen ausgesetzt.

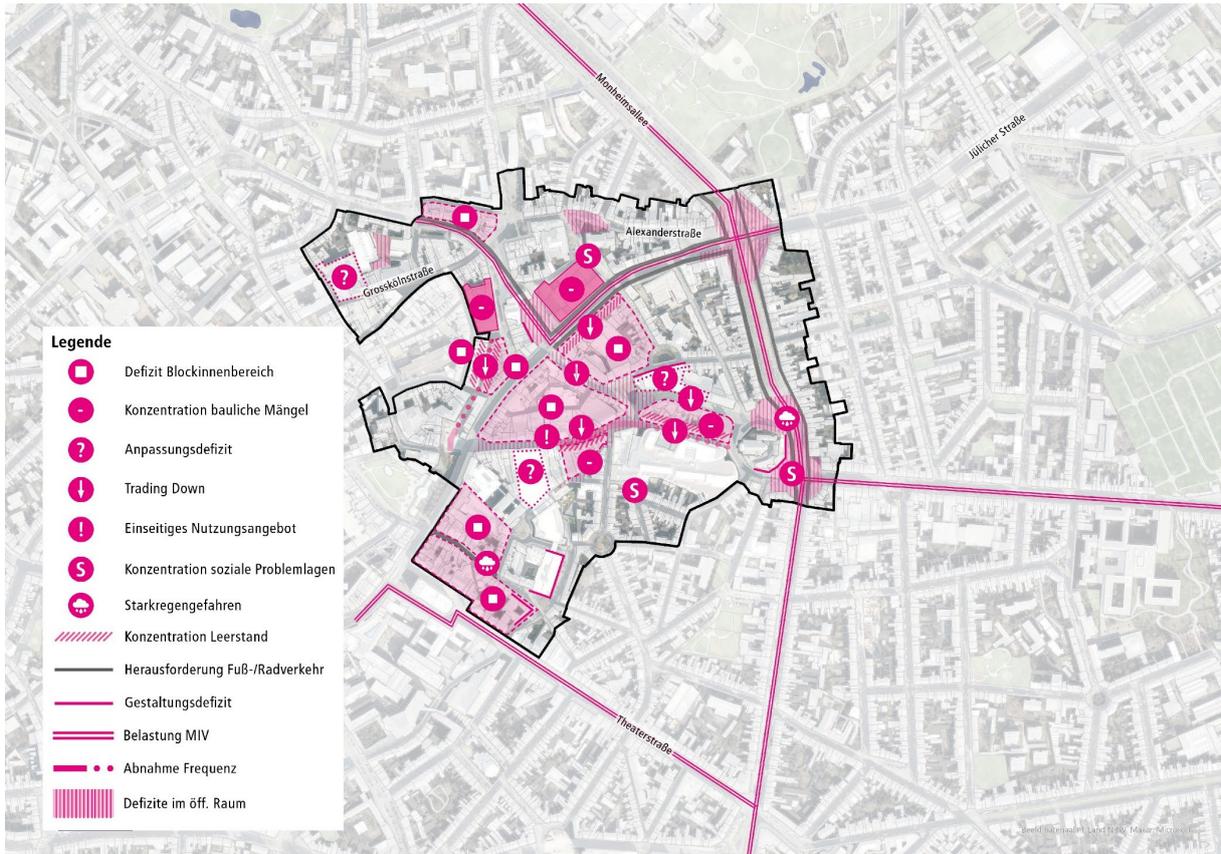


Abbildung 154: Übersicht Schwächen im Untersuchungsgebiet

## 5.2 Zusammenfassung Herausforderungen und Perspektiven in Teilräumen

Die östliche Innenstadt setzt sich aus einzelnen Teilräumen zusammen, in denen sowohl übergreifende als auch jeweils eigenständige Herausforderungen und Stärken bestehen. Die Abgrenzung der Teilräume ist mit der in Kapitel 4.4.1 identisch. Eine kurze Beschreibung des jeweiligen Teilraums ist in diesem Kapitel zu finden.

### 01 | Adalbertstraße

und Reihstraße (Die Karten werden am Ende noch getauscht, da sich die Abgrenzungen der Teilräume sich noch etwas verändern wird)



Untere Adalbertstraße



Adalbertstraße/Reihstraße

### Stärken

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Vielzahl an größeren Filialisten mit einem großen Angebot an mittel- bis langfristigen Einzelhandelsortiment und Dienstleistungen
- Insgesamt hohe Frequenz an (jungen) Besucher\*innen (insbesondere im Aquis Plaza)
- Über Ursulinenstraße direkte Anbindung an die historische Altstadt

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

### Schwächen

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den (großflächigen) Handel als Leitnutzung
- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Räumliche Konzentration von Leerständen (Untere Adalbertstraße, Adalbertstraße/Reihstraße) im Erdgeschoss
- Auch in den Obergeschossen einige Leerstände bzw. Mindernutzungen vorhanden (z.B. Nutzung als Lagerflächen)

- Attraktive Blickbeziehung zum Dom bzw. St. Adalbert
- Der Platz am „Kugelbrunnen“ stellt einen wichtigen Anziehungspunkt dar
- Spielpunkt an der Harscampstraße und Platz am Kugelbrunnen einer der wenigen konsumfreien Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien

## 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

## 04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

## 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Am Adalbertsberg bestehen Nutzungskonflikte zwischen Bewohner\*innen und Jugendlichen (Nutzung als abendlicher Treffpunkt)

## 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

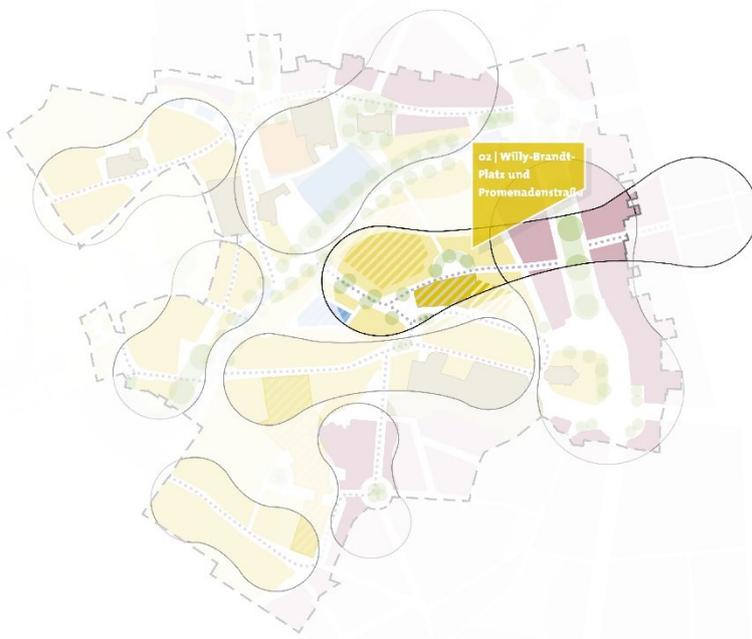
- Fehlende Belebung des öffentlichen Raums in den Abendstunden
- Wenig Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zum Verweilen
- Aufwertungsbedarf im Bereich Reihstraße
- Fehlende Adressbildung der Gebäude und wenig spannende Fassaden
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden

## 08 | Immobilien und Baubestand

- Tlw. bauliche Missstände vorhanden (Untere Adalbertstraße, Adalbertstraße/Reihstraße)
- Unklare/fehlende Entwicklungsabsichten einzelner Immobilieneigentümer\*innen (Untere Adalbertstraße, Adalbertstraße/Reihstraße)
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (Aquis Plaza, Galeria Kaufhof)

## 02 | Willy-Brandt-Platz und Promenadenstraße

sowie Blondel-, Stift-, Schumacherstraße und Gasborn



Blondelstraße



Stiftstraße

### Stärken

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Gastronomischer Schwerpunkt (von höherwertiger Gastronomie bis studentische Kneipe) im Bereich der Promenadenstraße

#### 03 | Mobilität

- Einige Parkhäuser mit guter Anbindung an die Fußgänger\*innenzonen vorhanden

#### 04 | Wohnen

- Ruhigere Wohnstraßen im Bereich Gasborn und Schumacherstraße

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Willy-Brandt-Platz mit positiven Ansätzen in der Gestaltung
- Synagogenplatz als ruhige Oase mit Aufenthaltsqualität

### Schwächen

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandels-großimmobilien
- Negative Einflüsse aus dem Bereich Bushof
- Räumliche Konzentration von gewerblichen Leerständen (Stiftstraße)

#### 02 | Umwelt und Klima

- Teilweise intensiv bzw. vollständig überbaute Blockinnenbereiche (insbesondere Block Peterstraße, Schumacherstraße, Promenadenstraße und Blondelstraße)
- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

### 03 | Mobilität

- Es bestehen starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV und Busse und Lieferverkehr

### 04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

### 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher\*innen und Bewohner\*innen im öffentlichen Raum (Synagogenplatz/Gasborn)

### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Wenig einladender Übergang zwischen Bushof und Haupteinkaufsbereich (Willy-Brandt-Platz/Adalbertstraße)
- Unbelebte/unattraktive Rückseite C&A Handelsimmobilie und negative Auswirkungen auf den Synagogenplatz
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Mangeln an festen Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen (wie Bäumen oder Pergolen) in dem Willy-Brandt-Platz

### 08 | Immobilien und Baubestand

- Teilweise bauliche Missstände vorhanden (Stiftstraße)
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (C&A)

## 03 | Bushof

Peter-, Alexander-, Couven- und Kurhausstraße



Kurhausstraße



Peterstraße

### Stärken

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Nutzung der ehem. Fußgänger\*innenunterführung zum Stadtsaal durch die RWTH, Fakultät für Architektur, für Veranstaltungen
- Funktionierende, kleinteilige Nutzungsmischung im Bereich Alexanderstraße
- Gastronomieschwerpunkt am Hansemannplatz

#### 03 | Mobilität

- Hohe Dichte an unterschiedlichen Mobilitätsangeboten
- Räumliche Nähe zur Fußgänger\*innenzone

#### 06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

- Mit der VHS und Stadtbibliothek zwei zentrale Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung im Teilraum vorhanden

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

### Schwächen

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Gestaltung/Nutzung ehem. Fußgänger\*innenunterführung Kurhausstraße
- Ansätze von Trading-Down Effekten (Räumliche Konzentration von Leerständen, Konzentration Spiel-/Vergnügungsstätten) im Bereich Bushof/Peterstraße

#### 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

#### 03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen im Bereich Peterstraße

- Der Platz am Hotmannspief verfügt über eine Aufenthaltsqualität, die noch verbessert werden könnte
- Brunnen an der Klangbrücke und Trinkwasserbrunnen am Hotmannspief

#### 08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäude mit attraktiver Fassadengestaltung in der Alexander- und Couvenstraße

#### Sonstiges

- Koordinationsstelle als Anlaufstelle und Initiator\*in zur Verbesserung der Situation
- Gemeinsame Anlaufstelle von Polizei und Ordnungsamt in unmittelbarer Nähe zum Bushof

- Fehlende Orientierung und umständliche Wege für Fußgänger\*innen vom Bushof Richtung Innenstadt
- Zu wenig Aufenthaltsqualität für Reisende am Bushof
- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV und Busse und Lieferverkehr
- Es bestehen Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege (Beispiel Peterstraße) sowie Alltagsfußwege

#### 04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

#### 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher\*innen und Bewohner\*innen im öffentlichen Raum

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

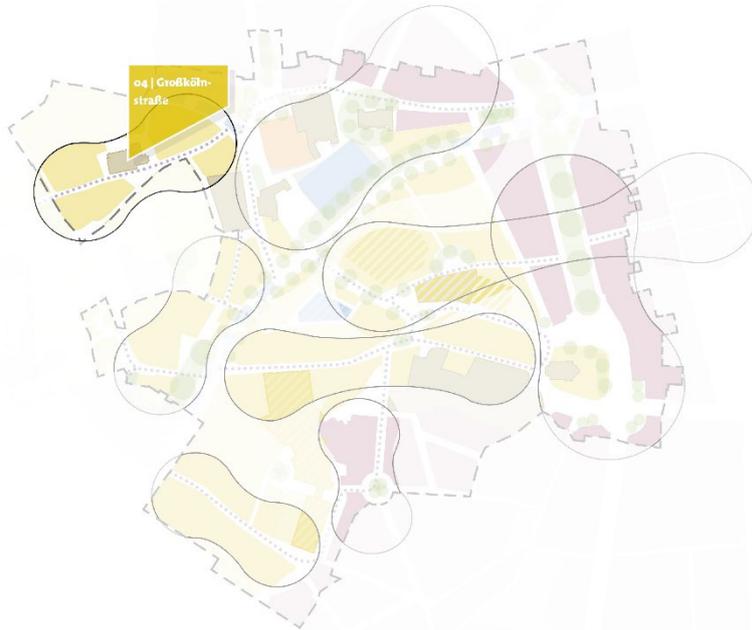
- Allgemein geringe Aufenthaltsqualität und wenig Anlässe zum Verweilen
- Geringe Aufenthaltsqualität am Hansemanplatz durch starke Lärmbelastung
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden

#### 08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäudesubstanz mit Sanierungsbedarf (Bushof, Bibliothek)
- Gebäudesubstanz mit Aufwertungsbedarf (eingeschossige Gebäude Kurhausstraße)
- Struktureller Leerstand Kirche St. Peter
- Der Bushof weist funktionale und bauliche Defizite auf
- Bauliche Defizite St. Peter

## 04 | Großkölnstraße

Mostard-, Minoriten-, Kleinkölnstraße und Büchel



Großkölnstraße



Großkölnstraße

### Stärken

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Wichtiger Einzelhandelsstandort mit ergänzendem Nutzungsangebot (Gastronomie, Dienstleistungen)
- Direkte Anbindung an den Markt
- Zusammenschluss/Engagement der Händlerschaft/Gewerbetreibenden

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Bereits durchgeführte gestalterische Aufwertung des Straßenraums/öffentlichen Raums Großkölnstraße
- Mobile Grünelemente vorhanden

#### 08 | Immobilien und Baubestand

- Citykirche als Veranstaltungsort in der Innenstadt

### Schwächen

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Handelsgroßimmobilien

#### 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

#### 04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

#### 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche

## 05 | Dahmengraben

Holzgraben, Mefferdatis- und Komphausbadstraße



Holzgraben



Dahmengraben

### Stärken

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Einzelne Umnutzungen/Umstrukturierungen bereits angegangen bzw. in Planung (POHA House, Boardinghouse Dahmengraben, etc.)
- Anbindung zur Altstadt

#### 03 | Mobilität

- Sehr gute ÖPNV Anbindung durch Nähe zum Bushof und Elisenbrunnen

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Attraktiver Aufenthaltsbereich mit gastronomischer Bespielung auf dem Platz an der Ecke Holzgraben/Ursulinenstraße
- Bereits durchgeführte gestalterische Aufwertung des Straßenraums/öffentlichen Raums Holzgraben/Dahmengraben

### Schwächen

#### 01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Räumliche Konzentration von Leerständen
- Wegzug von renommierten Marken und Trading-down-Effekte
- Negative Ausstrahlung durch leerstehende ehem. Horten Immobilie
- Nutzungskonflikte und -kontraste wie nächtliche Öffnungszeiten und Rotlichtmilieu im nahen Umfeld (Antoniusstraße)

#### 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden

#### 08 | Immobilien und Baubestand

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen (Dahmengraben und ehem. Haus Horten)
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (ehemaliges Haus Horten)

### o6 | Wirichsbongardstraße

sowie Theaterplatz, Theaterstraße und Borngasse



Wirichsbongardstraße



Wirichsbongardstraße Ecke Borngasse

#### Stärken

##### 01 | Handel und Gewerbe

- Teilweise alteingesessene, inhaber\*innengeführte Geschäfte
- Teilweise Nutzungen aus dem Bereich Kreativwirtschaft

##### 03 | Mobilität

- Radvorrangroute sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

#### Schwächen

##### 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Hohe Gefahr bei Starkregenereignissen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz

### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- U.a. mit Parkhaus an der Borngasse an die Einzelhandelslagen gut angebundene Stellplätze vorhanden
- Umgestaltung Theaterplatz und -straße in Planung

- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

### 03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen im Bereich Theaterstraße
- Konflikte zwischen Fahrradfahrenden und zu Fuß gehenden

### 04 | Wohnen

- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Fehlende Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Unattraktive Rückseite/Fehlende Gebäudeöffnung Parkhaus Borngasse
- Nutzungskonflikte Fuß/Rad/Außengastronomie

### 08 | Immobilien und Baubestand

- Größerer zusammenhängender Leerstand Ecke Borngasse

## 07 | Kaiserplatz und Heinrichsallee



Monheimsallee



Kaiserplatz

### Stärken

#### 03 | Mobilität

- Gute ÖPNV Erreichbarkeit über die Haltestellen am Kaiserplatz

#### 08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäudebestand mit attraktiven Fassaden und zahlreichen Denkmälern entlang der Heinrichsallee
- St. Adalbert als identitätsstiftende Landmarke und Veranstaltungsort

#### Sonstiges

- Koordinationsstelle als Anlaufstelle und Initiator\*in zur Verbesserung der Situation

### Schwächen

#### 02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Hohe Gefahr bei Starkregenereignissen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

#### 03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen
- Dominanz der Verkehrs-/Erschließungsstrukturen
- Es bestehen starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV, Busse und Lieferverkehr auf der Heinrichsallee
- Es bestehen Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege (Insellage des Kaiserplatzes mit der St. Adalbertkirche)
- Defizite für Busnutzer\*innen auf Grund verschiedener Haltestellenanlagen

#### 04 | Wohnen

- signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

#### 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

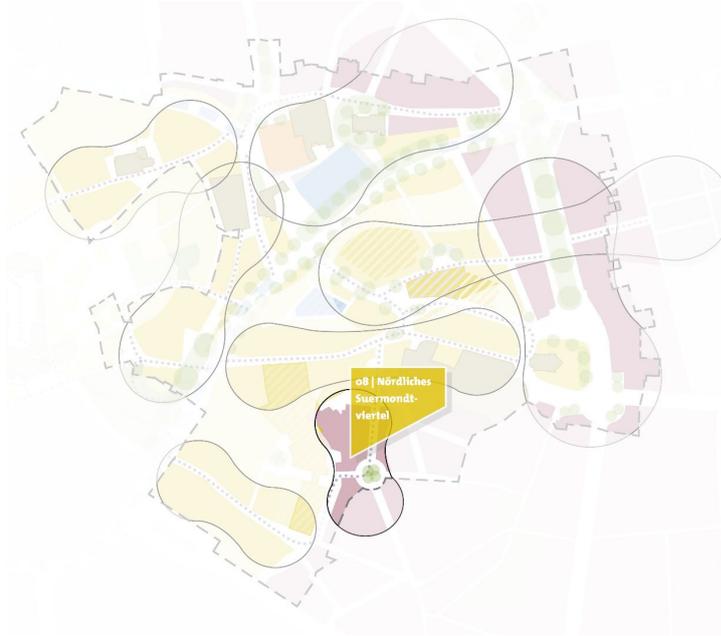
- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher\*innen und Bewohner\*innen im öffentlichen Raum

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Fehlende städtebauliche und freiräumliche Qualität

## o8 | Nördliches Suermondviertel

Harscampstraße, Suermondplatz



Suermondplatz

### Stärken

#### 04 | Wohnen

- Attraktives und beliebtes innerstädtisches Wohnquartier mit kurzen Wegen

#### 06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

- Einige Regelschuleinrichtungen im nördlichen Suermondviertel vorhanden

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Suermondplatz als städtebaulich attraktiver Quartierstreffpunkt
- Mit dem Richardpark liegt eine attraktiver Grün- und Aufenthaltsbereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten im näheren Einzugsbereich

### Schwächen

#### 02 | Umwelt und Klima

- Stark überbaute/versiegelte Blockstrukturen mit geringem Grünanteil
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

#### 04 | Wohnen

- Das Wohnungsangebot bietet ein wenig differenziertes Wohnungsangebot

#### 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher\*innen und Bewohner\*innen im öffentlichen Raum (Grafensteiner Platz)

#### 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

# 01 | Handel und Gewerbe

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von Leerständen (vor allem in 1-A und 1-B Lagen)
- Sich weiter fortsetzende Trading-Down-Prozesse in bestimmten Lagen
- In einigen Teilräumen starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Weitergehende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien drohen

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Funktionsvielfalt mit neuen Nutzungen in großen und kleinteiligen Strukturen erzeugen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Bestehende Einzelhandelsstandorte stärken und auf die zentralen Kernbereiche konzentrieren

- Lebendige und vielfältige Handelslagen stärken, entwickeln und räumlich gut miteinander vernetzen.
- Kund\*innen/Besucher\*innen-Laufwege (Rundlauf/"Perlenkette") stärken.
- Einzelhandel räumlich konzentrieren und Neuansiedlung von einzelhandelsbezogenen Nutzungen auf zentrale Kernbereiche fokussieren.
- Gute, funktionierende Lagen stärken und im Strukturwandel schwächelnde Lagen anders programmieren.
- Mischung aus kleinteiligen und großflächigen Geschäftsflächen ermöglichen.
- Privates Engagement durch öffentliche Unterstützungsangebote kontinuierlich fördern / Förderung weiterführen.

### Das Nutzungsangebot durch Förderung einer nachhaltigen und attraktiven Nutzungsmischung in den vom Strukturwandel des EZH bedrohten Lagen stärken

- Besuchsansätze in Form von innovativen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Handel, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Gewerbe und Dienstleistung für alle Alters- und Nutzer\*innengruppen als Ergänzung zur Handelsfunktion schaffen.
- Eigenständige Lagen mit einem Nutzungsschwerpunkt jenseits des Einzelhandels schaffen und profilieren.
- Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Ansiedlung neuer, auch gemeinwohlorientierter Nutzungen reduzieren.
- Unternehmen aus der hochschulnahen Gründerszene ansiedeln und die Kreativwirtschaft und Wissenschaft unterstützen.
- Prüfen, wie die Konzentration der Spielhallen in der Peterstraße aufgelöst werden bzw. wie ihre Belastung auf die östliche Innenstadt verringert werden kann.

## 02 | Umwelt und Klima

### Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudebestand und Mobilitätssektor
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst
- Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse rund um den Kaiserplatz sowie in der Wirichsbongardstraße
- Verkehrsinduzierte Lärmbelastung in Peterstraße, Kurhausstraße, Heinrichsallee sowie an Kaiser- und Hanseemannplatz
- Freizeitlärm in den Nachtstunden

### 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Klimaschutz und Klimaanpassung immer berücksichtigen.

### 3. Ober- und Unterziele

#### Die stadtklimatische Situation und Berücksichtigung ökologischer Belange verbessern

- Dachflächen und Fassaden zur Verbesserung des Stadtklimas und der Artenvielfalt begrünen.
- Gebäudebestände/Grundstücke und Infrastruktur an eine klimaresiliente und klimagerechte Stadt anpassen.
- Regenwassermanagement für Hitze- und Trockenperioden einplanen.
- Starkregenvorsorge durch Schaffung von Regenrückhalteflächen und -speicherräumen sowie durch Objektschutzmaßnahmen bei unmittelbar betroffenen Gebäuden.
- Teilräume entsiegeln oder entkernen (z.B. Innenhöfe, Stellflächen für den MIV) und klimatisch funktionstüchtige Grünflächen/grüne Infrastruktur/Regenwasserrückhalt – zur Kühlung (Hitzevorsorge), zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, des Miteinanders und für den Artenschutz – schaffen.

#### Die Gesamtenergieeffizienz durch energetische Gebäudemodernisierung optimieren und eine auf erneuerbare basierende Energie- und Wärmeversorgung umsetzen

- Bauliche Bestände auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen energetisch und ressourcenschonend modernisieren.
- Regenerative Energiegewinnung im Gebiet unterstützen.
- Dachflächen für Solarenergie nutzen.
- Das Fernwärmenetz ausbauen.

#### Schädliche Emissionen reduzieren

- Verkehrslärm an der Quelle, an Reflexionsorten oder an den Immissionsorten senken.
- Luftschadstoff-Emissionen senken.

### Prioritäre Handlungsbedarfe

- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV sowie durch Busse und Lieferverkehr
- Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege
- Der Bushof als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit funktionalen und baulichen Defiziten

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Die östliche Innenstadt als Stadteingang neu justieren. Mobilität als Chance für Begegnungen stärken.

## 3. Ober- und Unterziele

### Rad- und Fußverkehr stärken

- Barrieren im öffentlichen Raum abbauen.
- Aufwertung bestehender Wegeverbindungen und sichere neue schaffen (analog den Premiumfußwegen und Radvorrangrouten).
- Sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten)fahrräder schaffen.
- Die Verkehrssicherheit verbessern.

### Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern und verknüpfen

- Den Umweltverbund stärken.
- Standorte für Micro-Hubs/Citylogistik identifizieren und aufbauen
- Nachhaltige Mobilitätsangebote wie Bike- und Carsharing ausbauen.
- Die Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger verbessern.
- Qualifizierung des Bushofs als Treffpunkt und ÖPNV-Knoten (u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geplanten Busliniennetzgutachtens).
- Verbesserung der Sicherheitsempfindens im Umfeld von Haltestellen.

### Den ruhenden KFZ-Verkehr neu organisieren

- Gebündelte Parkangebote für Anwohner\*innen schaffen.
- Parkstände im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität reduzieren.

### Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren

- Inhalte des Konzeptes zur Innenstadtmobilität von Morgen umsetzen.

### Die Erreichbarkeit sicherstellen.

- Gut nachvollziehbare Verkehrslenkung in die Innenstadt.
- Verbesserung des Parkleitsystems.

# 04 | Wohnen

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Angespannter Wohnungsmarkt (Knappheit an Wohnraum) was u.a. zu hohen Miet-/ Eigentumspreisen führt
- Geringer und abnehmender Bestand an preisgünstigem Wohnraum
- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand (mehr als 4%) in den Lebensräumen Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel
- Wenig Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen
- In bestimmten Bereichen wenig qualitätvolle Wohnverhältnisse (Lärm-/Hitzebelastung) und wenig Grün- und Freiflächenangebot

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Den Wohnstandort östliche Innenstadt qualifizieren und stärken.

## 3. Ober- und Unterziele

**Die östliche Innenstadt als Wohnstandort mit neuen, bedarfsgerechten und qualitätvollen Wohnraumangeboten stärken**

- Ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umnutzen.
- Bezahlbaren Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neubau und Bestand fördern und sichern.
- Wohnraum mit flexiblen, zukunftsfähigen Grundrissen (z.B. für Studierende, Familien, Wohngruppen, Wohnen im Alter u.a.) schaffen.
- Neue Wohnformen wie inklusives oder gemeinschaftliches Wohnen stärken.
- Gesundes Wohnen sichern, Belichtung in dicht bebauten Strukturen verbessern.
- Den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Lagen bzw. Geschossen (insbesondere Erdgeschosszonen) überprüfen.

### Wohnungsleerstände beenden

- Planerische Perspektiven für größere zusammenhängende Wohnungsleerstände entwickeln.
- Wohnungseigentümer\*innen aktiv bei der Wiederaufnahme der Nutzung unterstützen.

# 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (u.a. ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) im öffentlichen Raum
- Anstieg Kriminalität und subjektiv empfundener Angsträume
- Meidung bestimmter Räume

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Miteinander zwischen den Nutzer\*innengruppen und insgesamt die Sicherheit und Sauberkeit verbessern.

## 3. Ober- und Unterziele

### Die Sicherheit und Sauberkeit in der östlichen Innenstadt verbessern

- Das Sicherheitsgefühl durch den Abbau von Angsträumen und Schaffung stärkerer sozialer Kontrolle (z.B. Belebung der Erdgeschosszone, Nutzungsvielfalt) erhöhen.
- Sauberkeit der öffentlichen Räume (Instandhaltung, Pflege und Reinigung) durch die öffentliche Hand und / oder durch Öffentlich-Private Partnerschaften verbessern.
- Einrichtungen für einen angenehmen Tagesaufenthalt schaffen, z.B. öffentlich zugängliche Toiletten

### Das Miteinanders in der östlichen Innenstadt verbessern

- Positiv besetzte Identifikationsorte entwickeln, die die Begegnung und das soziale Miteinander aller ökonomischer und sozialer Herkünfte stärken.
- Koordinationsstellen stabilisieren und weiterentwickeln.
- Entlastung der östlichen Innenstadt von Hilfsangeboten für spezifische Gruppen.

# o6 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Bauliche Defizite bei zentralen Bildungs-/Kultureinrichtungen (VHS und Bibliothek)
- Fehlende kostenlose / konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Fehlende niedrighschwellige Bewegungs- und Freizeitsportmöglichkeiten

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Bestehende Einrichtungen der (Aus)Bildung, Kultur und Freizeit stärken, fehlende Angebotsstrukturen aufbauen und dadurch Impulse für die Innenstadt setzen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Bestehende Angebote für (Aus-)Bildung und Kultur stärken sowie Synergieeffekte nutzen

- Das „Haus der Neugier“ zur Stärkung des Kultur- und Wissensangebotes in der östlichen Innenstadt weiterverfolgen.
- Den öffentlichen Raum rund um Bildungseinrichtungen verbessern und hohe Aufenthaltsqualitäten schaffen.
- Leerstände zu Kinder-, Jugend- und Bildungsstandorten umnutzen.
- Mobile (Bildungs-)Angebote stärken und verbessern.

### Mehr Angebote und Orte für Sport, Bewegung und Freizeit schaffen

- Treffpunkte/Aneignungsräumen für Jugendliche und Kinder schaffen (sowohl gemeinwohlorientiert als auch privatwirtschaftlich).
- (Mobile) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen, aber insbesondere auch für Kinder, Jugendliche und Familien ausbauen.

### Vorhandene und neue Kulturangebote zur Belebung und für eine verbesserte Nutzungsmischung nutzen

- Besuchsanslässe und -frequenzen durch Kulturveranstaltungen schaffen.
- Kulturangebote zur Erhöhung der Angebotsvielfalt ausbauen.
- Raumangebote für die „Freie Szene“ stärken und stabilisieren.

# 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen sowie hohe Versiegelung vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Stadtgestalt
- Nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Stadtbild nachhaltig verbessern sowie Freiräume weiter qualifizieren und neue schaffen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und Ausweitung der Sport- und Spielangebote

- Aufenthaltsqualität in vorhandenen öffentlichen Räumen steigern.
- Wohnortnahe Angebote für informelle Sport- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auf Dachflächen für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien) schaffen.
- Aufenthaltsmöglichkeiten/Treffpunkten ohne Konsumzwang schaffen.
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern.
- Bewegungsanregende Sitzmöglichkeiten mit Schatten und Bäumen schaffen.

### Grüne und blaue Infrastruktur im öffentlichen und privaten Raum schaffen

- Innenhöfe, Straßen, Wege und Plätze entsiegeln.
- Wasser in der Stadt durch Nutzung der Potentiale der unterirdischen Bäche erfahrbar machen.

### Stadteingänge qualifizieren und Sichtbeziehungen stärken

- Ankunftsräume im Sinne der Willkommenskultur schaffen oder qualifizieren.
- Wege- und Sichtbeziehungen stärken und lesbar machen.
- Abfolgen abwechslungsreicher, anziehender öffentlicher Räume für Schlenderbeziehungen aufbauen.

### Bockinnenbereichen aufwerten

- Neue halböffentliche und private grüne Freiräume (auch auf dem Dach) schaffen.
- Neue qualitätvolle Raumfolgen schaffen und Durchwegung sichern.

### Nutzungsgemischte Stadt mit lebendigen Erdgeschosszonen stärken

- Die „Stadt auf Augenhöhe“ als Kombination von qualitätvollen öffentlichen Räumen und publikumsaffinen Nutzungen im Erdgeschoss stärken.
- Immobilieneigentümer\*innen bei der Findung von geeigneten Programmen und Nutzer\*innen für Erdgeschosslagen unterstützen.

# o8 | Immobilien und Baubestand

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen
- Ein Großteil der Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden

## 2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Aufwertung des Grundstücks- und Immobilienbestandes.

## 3. Ober- und Unterziele

Marode und nicht funktionale Bausubstanz sanieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen

- Vorhandener Gebäudebestand mit baulichen Denkmälern erhalten, instandsetzen und modernisieren.
- Gezielter Rückbau von Gebäuden, die sich in besonderer Weise negativ auf Belichtung, Belüftung oder Mikroklima in ihrer näheren Umgebung auswirken.

Den Immobilienbestand effizienter nutzen

- Flächenpotenziale durch Aufstockung ausnutzen.
- Vorhandene Brüche in Bauflichtungen schließen.
- Bestandsimmobilien umbauen, umprogrammieren, marktgerecht sanieren und wiederverwerten.
- Wohnungs- und Gewerbeleerstände beseitigen.

Resilientere Gebäudebestände fördern

- Nicht mehr marktgängiger Gebäude umstrukturieren.
- Umnutzbarkeit von Gebäuden für die nächsten Nutzungs- und Lebensphasen sicherstellen, um die Belastungen durch Neubauten (Graue Energie, Baustellen) zu reduzieren.

Einzelne, besonders von Abwertung betroffene oder bedrohte Lagen gezielt aufwerten

- Planerischer Perspektiven und konkrete Entwicklungsziele unter aktivem Einbezug der Stakeholder\*innen entwickeln.
- Private und öffentliche Ressourcen und Investitionen koordinieren und bündeln.