

Vorlagennummer: FB 61/1076/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 10.04.2025

Östliche Innenstadt: Abschluss „Baublockuntersuchung – Eine Studie zur Entwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt von Aachen“ und Ausblick Bauberatung

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.05.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen zur Abschlussdokumentation der Baublockuntersuchung in der östlichen Innenstadt zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, insbesondere die Zielbilder für den Passagen- und den Wehmeyerblock in der weiteren Entwicklung für die Beratungen mit den Eigentümer*innen zu Grunde zu legen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

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

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Mit dieser Vorlage wird die Abschlussdokumentation der „Baublockuntersuchung – Eine Studie zur Entwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt von Aachen“, erarbeitet durch raumwerk Architekten aus Frankfurt, vorgelegt.

Anlass und Inhalt der Studie

Mit der Perspektiventwicklung für vier ausgewählte Baublöcke und einem ergänzenden Beratungsangebot für Immobilieneigentümer*innen bietet die Stadtverwaltung, unterstützt durch raumwerk Architekten, seit Mitte 2024 einen Prozess an, der es ermöglicht, qualifiziert über die programmatische und bauliche Weiterentwicklung sowohl von Einzelgebäuden als auch Gebäudekomplexen und der städtebaulichen Einbindung zu sprechen.

Hintergrund ist die vor großen Herausforderungen stehende östliche Innenstadt, in der es insbesondere auf Grund von verändertem Einkaufsverhalten zu großflächigen Leerständen und Bedeutungsverlusten bzw. Veränderungen von Lagen kommt. Die erforderliche Anpassung an den Klimawandel und andere im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt benannten Ziele, wie die Schaffung von Wohnraum, geben den Anlass und Rahmen der Studie vor. (vgl. Vorlage-Nr. FB61/1057/WP18 vom 13.02.2025)

Der Strukturwandel in der östlichen Innenstadt kann nur gemeinsam mit den Eigentümer*innen gelingen. Die Studie setzt hier an und versucht über die Parzelle hinaus Zukunftsperspektiven für ganze Baublöcke zu entwickeln, die Grundlage für Gespräche und konkretere Entwicklungen sein können.

Wie in der Vorlage zum Planungsausschuss am 13.02.2025 beschrieben, ergänzt die Baublockuntersuchung damit den Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch.

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

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

Die Studie zur Baublockuntersuchung umfasst eine **Analyse** der einzelnen Standorte mit der **Benennung von Schwerpunktthemen** für die jeweiligen Lagen (s. Anlage 1, Kapitel 2.1 und 2.2., ab Seite 8) in Anlehnung an die Entwicklungsziele der VU. (s. Anlage 1, Kapitel 2.3, ab Seite 22)

Es folgt die Ableitung von **städtebaulichen Visionen** für die jeweiligen Baublöcke in planerischen Varianten. (s. Anlage 1, Kapitel 3, ab Seite 25)

Als Schlüsselprojekte für die östliche Innenstadt wurden der „Passagenblock“ und der „Wehmeyerblock“ identifiziert. Wegen ihrer Komplexität wurden diese in jeweils zwei Vorzugsvarianten vertieft und **Umsetzungsschritte** dargestellt. (s. Anlage 1, Kapitel 4, ab Seite 37)

Beteiligungsbaustein im Rahmen der Studie

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

Der Auftakt erfolgte mit dem Eigentümer*innendialog am 26.06.2024 – einem Beratungsworkshop in der Planbar, einem Dialograum der Stadt Aachen am Theaterplatz, der interessierten Eigentümer*innen und Vertreter*innen lokaler Institutionen unter der fachlichen Anleitung von raumwerk die Möglichkeit bot, sich zu vernetzen und in den Austausch zu möglichen Perspektiven und Entwicklungsansätzen ihrer Immobilie oder ihres Grundstücks zu kommen.

Die erarbeiteten Zielbilder und Visionen wurden von den interessierten Immobilieneigentümer*innen insgesamt positiv aufgenommen und bezogen auf das eigene Grundstück vertieft besprochen. Deutlich wurde von Seiten vieler der Eigentümer*innen, eine sichtbare Verbesserung rund um die Themen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit sowie ein Umgang mit den sich ausbreitenden Leerständen in der östlichen Innenstadt als Voraussetzung für eigene Investitionen genannt. Zum Thema „Attraktivität und Sicherheit“ hat die

Stadtverwaltung im Jahr 2024 mittlerweile einen integrierten Prozess mit verschiedenen Maßnahmen angestoßen (s. Vorlage-Nr. FB 56/0529/WP18 und Dez VI/0012/WP18). Die Anregungen aus dem Eigentümer*innendialog fließen in die weitere Entwicklung der Untersuchung mit ein.

Während der Erarbeitung der Studie wurden zentrale Eigentümer*innen – auch unabhängig von der Baublockuntersuchung – in zwei Blöcken eigenständig und im Dialog mit der Stadt aktiv. Gespräche mit weiteren Schlüsseleigentümer*innen eines dritten Blockes laufen. Die Zielbilder und Entwicklungsvarianten aus der Baublockuntersuchung fließen in diese Gespräche ein, schließen andere Entwicklungsoptionen allerdings nicht grundsätzlich aus.

Aktueller Stand und Ausblick

Der Planungsprozess ist damit im Rahmen des Auftrags mit raumwerk Architekten zunächst abgeschlossen. Weitere Beteiligungsformate sind anlassbezogen und mit Unterstützung von raumwerk Architekten noch möglich. Auch das (Bau-)beratungsangebot steht interessierten Eigentümer*innen bis zum Ende des Jahres weiter zur Verfügung.

Neben der Aktivierung der privaten Akteur*innen insbesondere im Bereich der vier Baublöcke ist ein Ergebnis des Prozesses, dass in der Weiterentwicklung des „**Passagenblocks**“ ein großes Potential liegt: Ziel der skizzierten Perspektive ist eine klimabewusste, städtebauliche Weiterentwicklung des Baublocks hin zu einem grünen, klimafolgenangepassten Blockinnenbereich mit behutsamer Wohnraumnachverdichtung. Es ist daher in Erwägung zu ziehen, inwieweit die Stadt selbst eine aktive Rolle bei der Gestaltung dieses Umbauprozesses einnehmen kann und will.

Neben dem „Adalbertblock“, dem „Wehmeyerblock“, dem „Haus der Neugier“ und der Weiterentwicklung des Bushofgebäudes könnte der „Passagenblock“ zu einem weiteren Schlüsselprojekt im Bereich der östlichen Innenstadt werden (s. Anlage 2).

Weiteres Vorgehen

- (laufend, u.a. mit dieser Vorlage): Beteiligung der Politik
- Angebot zielgruppenorientierter Kommunikation und Bauberatung für interessierte Immobilieneigentümer*innen bis Ende 2025
- 06.05.2025 Abschlussveranstaltung für die Immobilieneigentümer*innen in der östlichen Innenstadt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
- 03.07.2025 Politischer Beschluss des Abschlussberichts der VU für die östliche Innenstadt

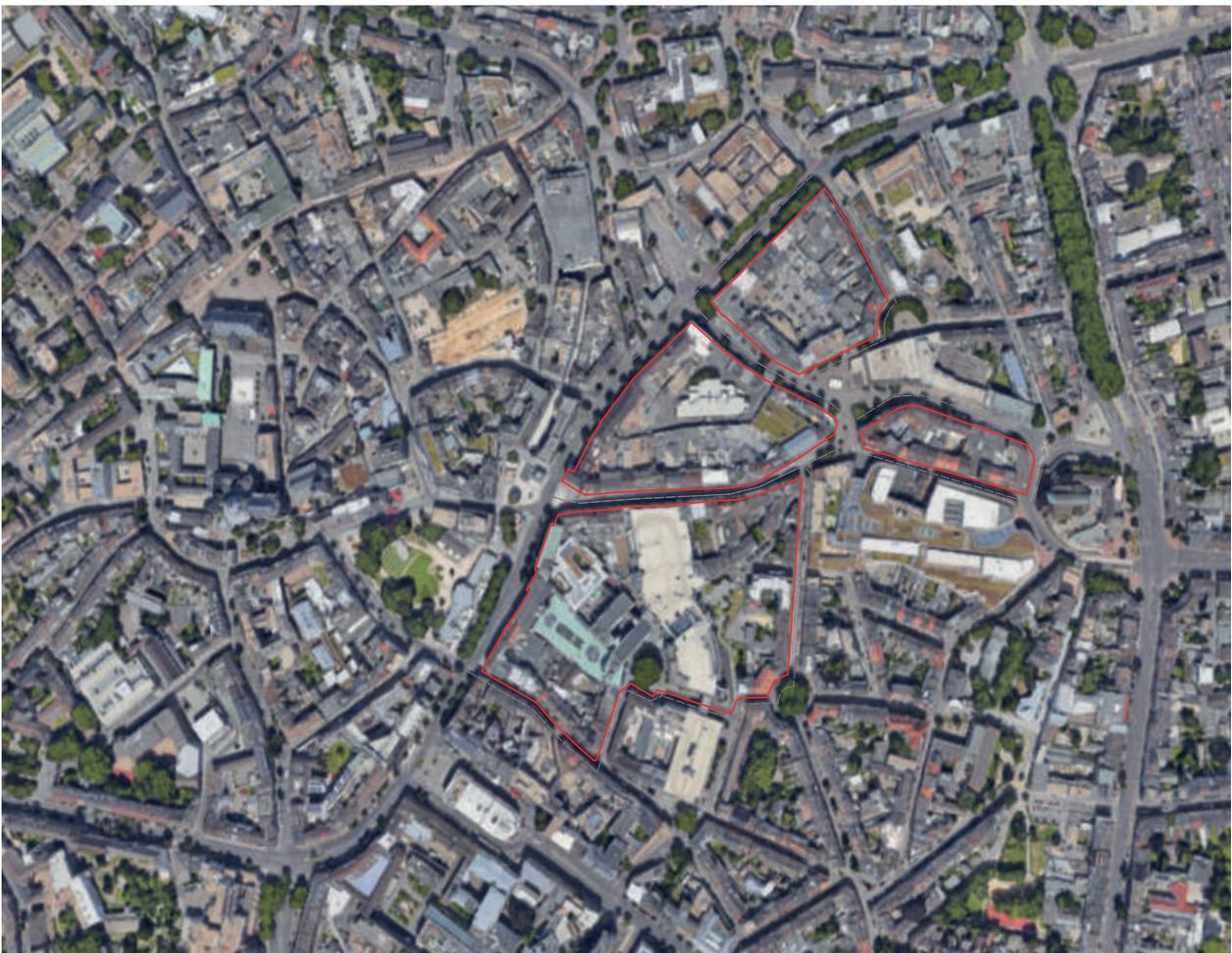
Anlage/n:

1 - Anlage 1_250402_Baublockuntersuchung_Doku_komp (öffentlich)

2 - Anlage 2_241118_Strategieplan östliche Innenstadt (öffentlich)

Baublockuntersuchung

Eine Studie zur Entwicklung von vier Baublöcken
in der östlichen Innenstadt von Aachen



raumwerk

raumwerk

raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH

Ansprechpersonen: Jon Prengel, Yui Ohtsuka, Johanna Schulte
Gutleutstraße 163-167, 60327 Frankfurt am Main
www.raumwerk.net, mail@raumwerk.net

im Auftrag der Stadt Aachen
Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtentwicklung.stadtplanung@mail.aachen.de

Ansprechpersonen: Clara Laub, Gaby Hens, Stefanie Weitenberg

Februar 2024 – März 2025

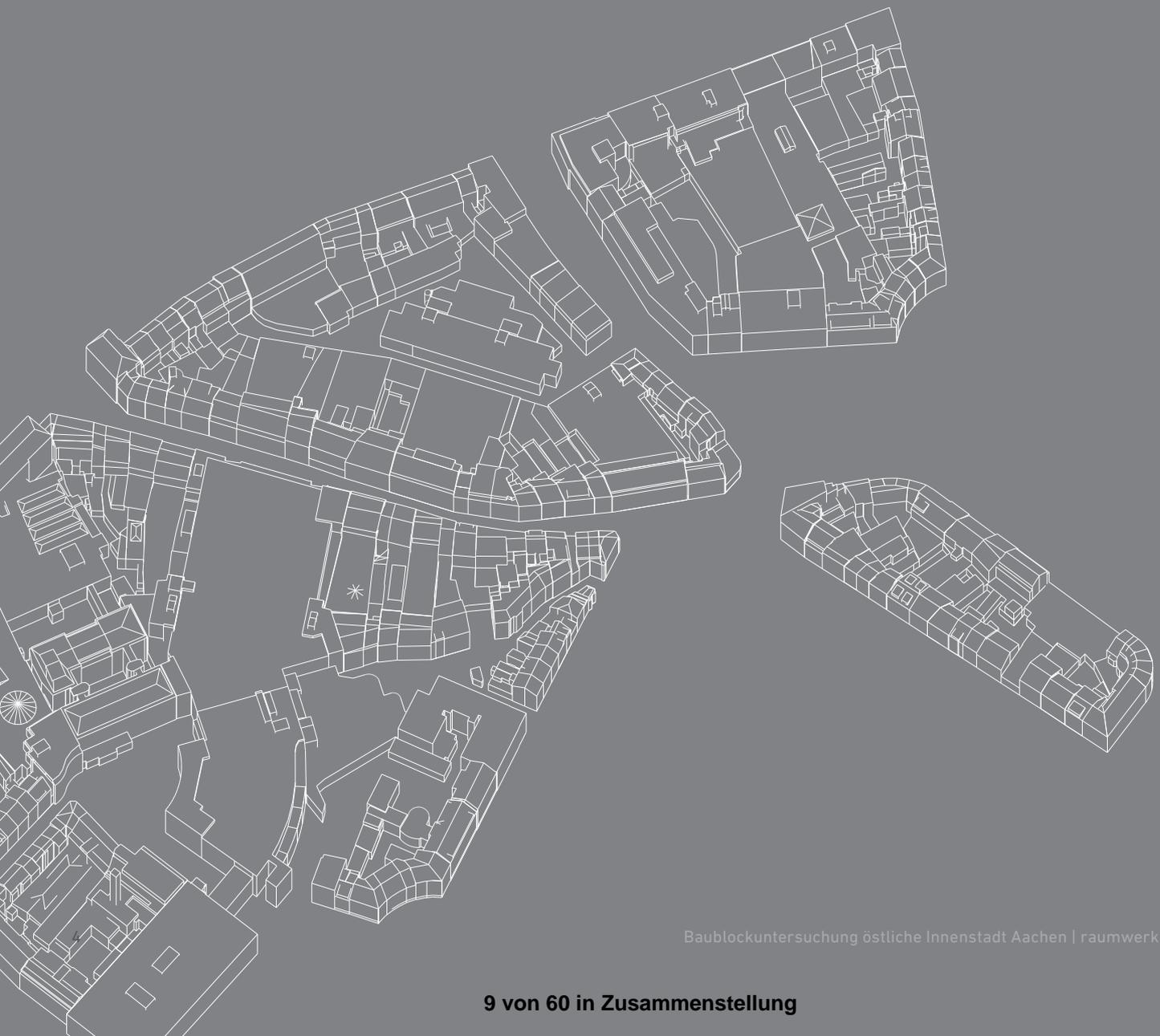
Alle Abbildungen, soweit nicht anders vermerkt: ©raumwerk

Inhalt

1 Vorwort	
Anlass und Zielsetzung	5
2 Städtebauliche Vision	
2.1 Potenzialanalyse	8
2.2 Baublocksteckbriefe	12
2.3 Schwerpunktthemen der Blöcke	22
3 Baublockbetrachtung	
3.1 Leitprinzipien der Baublockentwicklung	26
3.2 Entwicklungsperspektiven der Baublöcke	28
4 Schlüsselprojekte	
4.1 BB1: Passagenblock	38
Entwicklungsziele, Maßnahmen und	38
Entwicklungsvarianten	40
Vorzugsvariante	42
Umsetzungsschritte der Vorzugsvariante	44
4.2 BB3: Wehmeyerblock	46
Entwicklungsziele, Maßnahmen und	46
Entwicklungsvarianten	46
Vorzugsvariante	48
Umsetzungsschritte der Vorzugsvariante	50
5 Nachwort	
Fazit und Empfehlungen	53

1

Vorwort Anlass und Zielsetzung



Anlass und Zielsetzung

Die östliche Innenstadt liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Aachen. Sie ist vordergründig vor allem durch großflächige Handelsnutzungen geprägt. Aufgrund des allgemeinen strukturellen Wandels und insbesondere der Veränderungsprozesse im Handelssektor unterliegt dieser Bereich seit einigen Jahren vielschichtigen Herausforderungen.

Ende 2023 wurde im Auftrag der Stadt Aachen, vertreten durch Baudezernentin Frauke Burgdorff, die Perspektiventwicklung von vier ausgewählten Baublöcke (auch Baublockuntersuchung genannt) initiiert. Diese umfasst ein hochbauliches Bauberatungskonzept für interessierte Eigentümer*innen und ist ein Teil der laufenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) in der östlichen Innenstadt. In Aachen zeigen sich - wie auch in vielen anderen Städten - die Auswirkungen eines veränderten Einkaufsverhaltens und einer gesunkenen Relevanz der Innenstadt als Einkaufsort. Dies wurde durch die Pandemie noch beschleunigt und verdeutlicht sich in zahlreichen Leerständen oder von Downtrading betroffenen Bereichen und den damit verbundenen Problemen wie sozialen Konflikten oder Defiziten hinsichtlich des städtebaulich-gestalterischen Gesamteindrucks. Außerdem sind durch den hohen Grad an Versiegelung und Verdichtung Maßnahmen zur Klimaanpassung und Begrünung dringend erforderlich, um den Auswirkungen des Klimawandels möglichst entgegenzuwirken und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu steigern und den Wohnstandort Innenstadt zu sichern.

Aufgabe ist auch, die Mobilität stadtverträglich zu gestalten, das heißt Lärm und Schadstoffemissionen zu minimieren und Platzbedarfe neu zu betrachten, um Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV, Sharing-Angebote) zu stärken.

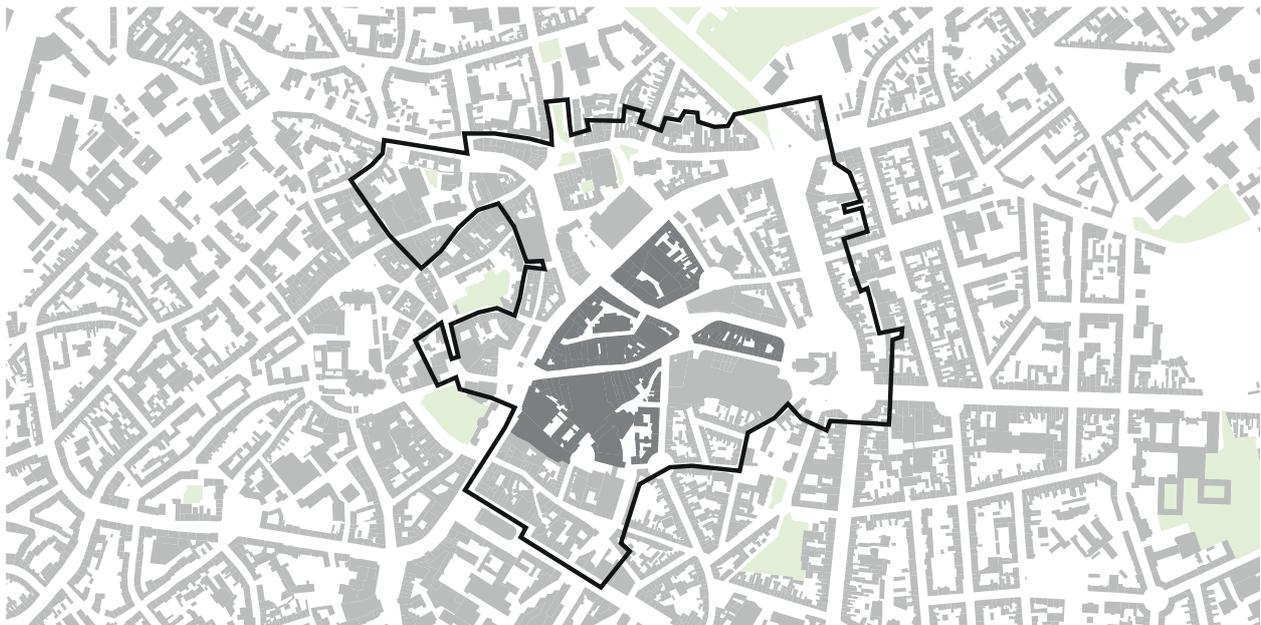


Abb.1 Verortung der Baublöcke im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung (VU) in der östlichen Innenstadt

2

Städtebauliche Vision



Zur Problemlage trägt bei, dass ein Großteil der privaten Eigentümer*innen der Immobilien in der Innenstadt als Partner*innen der Entwicklung aus unterschiedlichen Gründen schwer erreichbar und „an einen Tisch zu bekommen“ sind. Die Baublockuntersuchung setzt auch hier an und möchte über konkrete Planungsansätze mit Eigentümer*innen ins Gespräch kommen. Hierzu werden im Rahmen der Studie hochbauliche Erstberatungsgespräche für interessierte Immobilieneigentümer*innen im gesamten Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung angeboten.

Die Baublockuntersuchung sowie das damit zusammenhängende Bauberatungsangebot hat das Ziel, die Stärken und Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Standorte zu identifizieren und gemeinsam mit den Eigentümer*innen vor Ort zukunftsfähige Perspektiven für die Gestaltung, Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Grundstücke anzustoßen.

Mit Blick auf die genannten Herausforderungen und Ziele sollen im Folgenden vier unterschiedliche Baublöcke in der östlichen Innenstadt von Aachen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale untersucht werden.

Zunächst werden die Chancen, Herausforderungen sowie Entwicklungsoptionen und Schwerpunktthemen der Blöcke betrachtet. Nachfolgend wird detaillierter auf die städtebaulichen Visionen für die einzelnen Blöcke eingegangen sowie werden die beiden Schlüsselprojekte „Passagenblock“ und „Wehmeyerblock“ genauer beleuchtet.

Abschließend werden konkretere Maßnahmen und Empfehlungen aufgezeigt.

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

- Blondelstraße / Peterstraße / Schumacherstraße
(BB1: „Passagenblock“)
- Adalbertstraße / Blondelstraße / Peterstraße
(BB2: „Blondelblock“)
- Adalbertstraße / Reihstraße, bis Höhe Wespienstraße
(BB3: „Wehmeyerblock“)
sowie
- Adalbertstraße / Stiftstraße
(BB4: „Adalbertblock“).

2.1

Potenzialanalyse Räumliche Stärken, Mängel und Entwicklungspotenziale

Stärken

- zentrale Lage, gute verkehrliche Anbindung (Parkhäuser, Tiefgaragen, Bushof, Haltestellen ÖPNV etc.)
- Nähe zu größeren Grünanlagen und Naherholungsflächen (Stadtpark, Lousberg, Büchel)
- Nähe zu Campus RWTH Aachen; historische Altstadt
- vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.
- Platz am Kugelbrunnen / Willy-Brandt-Platz: belebte Plätze mit gastronomischen Angeboten und Aufenthaltsqualität, „Scharnierfunktion“
- Synagogenplatz: Ruheinsel in der Innenstadt,
- historische Gebäude und identitätsstiftende Landmarken: Kirche St. Adalbert, Synagoge, Eckbebauung Adalbertstr. / Peterstr.
- belebte Einkaufsmeile: Elisen-Galerie
- attraktive Gastronomieangebote in der Promenadenstraße
- Blickachse zum Dom / zur Kirche St. Adalbert

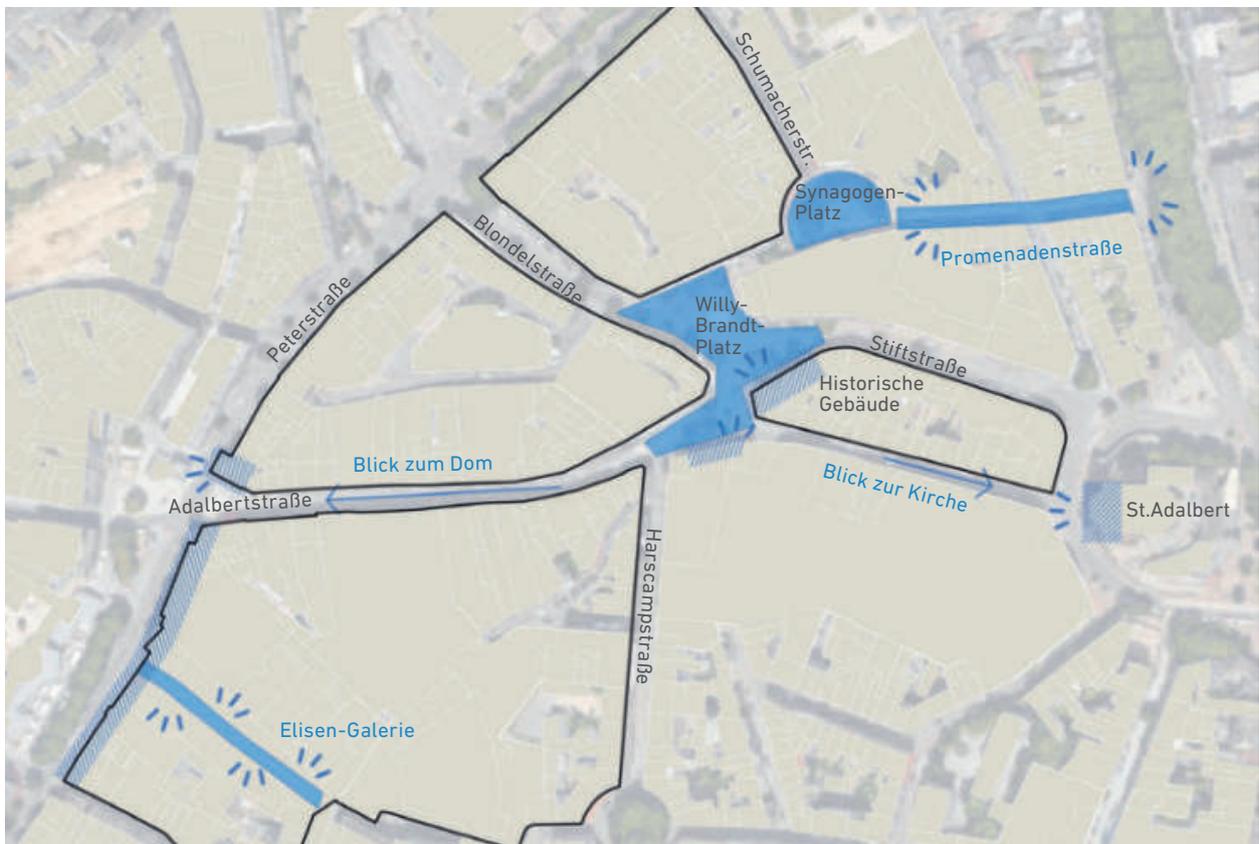


Abb.2 Potenzialanalyse Baublöcke: räumliche und städtebauliche Qualitäten der vier Baublöcke

Mängel

- teilweise stark verkehrsbelastete Bereiche (z.B. Peterstraße):
Lärm, Emissionen, fehlendes Sicherheitsempfinden für andere Verkehrsteilnehmende (Fußgänger*Innen, Radfahrer*innen)
- hohe Dichte und Versiegelung, auch in den Blockinnenbereichen;
fehlende öffentliche und private Grünflächen
- hohe klimatische Belastung durch Versiegelungsgrad,
„Hitzeinseln“
- im öffentlichen Raum mangelt es vielerorts an Aufenthaltsqualität,
z.B. „Rückseiten-Situation“ in der Reihstraße
- Konzentration von sozialen Problemlagen im Untersuchungsgebiet;
wachsende Probleme mit Drogenkonsum / Wohnungslosigkeit und
damit einhergehenden Auswirkungen (Sauberkeit, Sicherheit etc.)
- Downtrading-Effekt (Spielhallen, Rotlicht-Milieu)
- Konzentration der Leerstände Adalbertstraße / strukturelle
Schwäche des Einzelhandels
- teilweise deutlicher Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf von
Bausubstanz und Fassaden

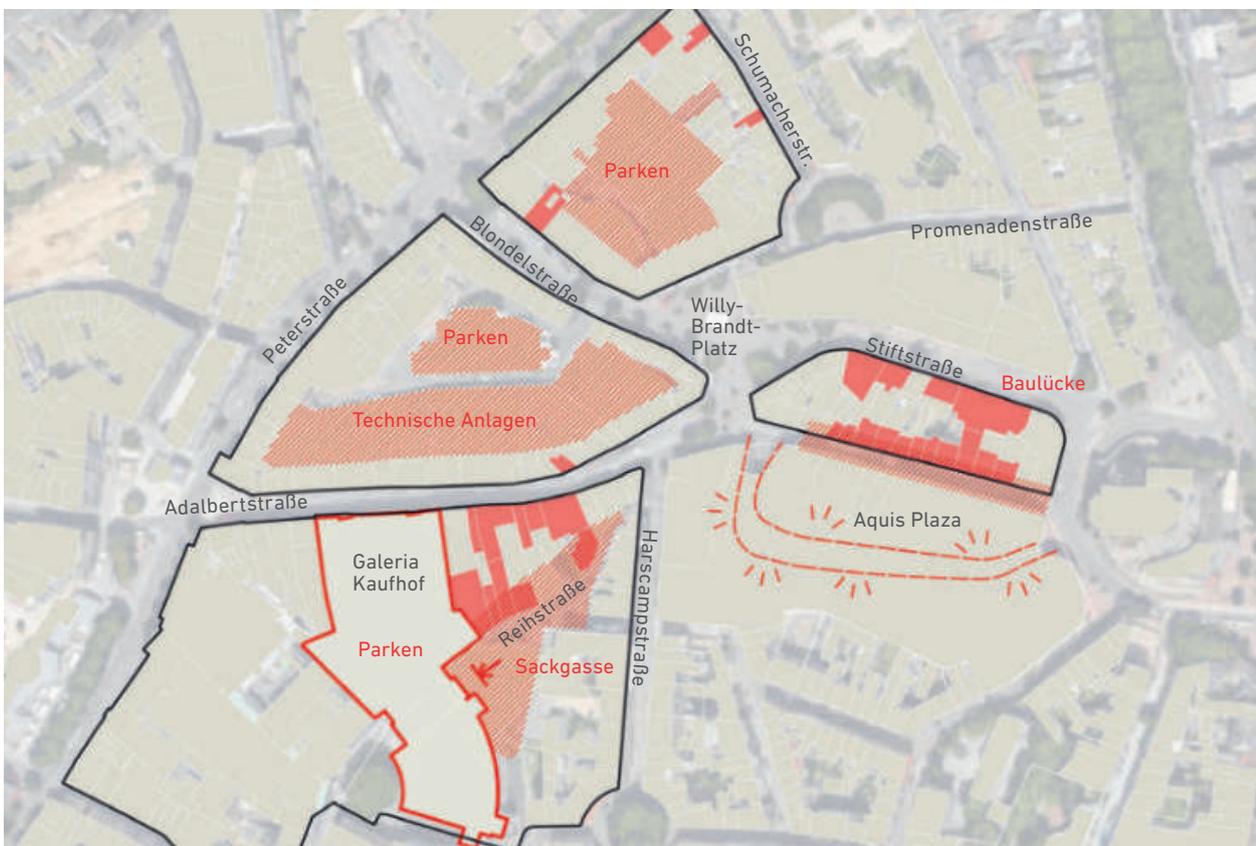


Abb.3 Potenzialanalyse Baulöcke: räumliche und städtebauliche Mängel der vier Baulöcke

Potenzialanalyse

Räumliche Stärken, Mängel und Entwicklungs- potenziale

Entwicklungspotenziale

Nutzungen

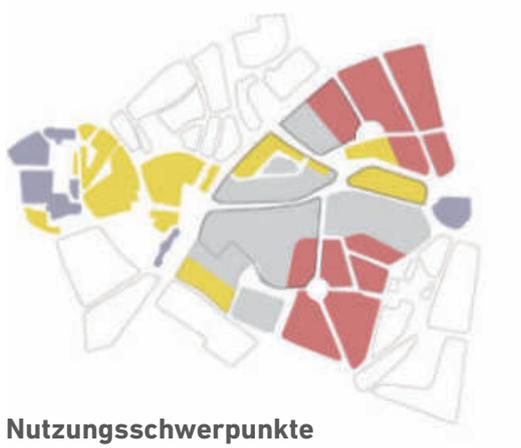
- Stärkere Nutzungsmischung: innerstädtisches Wohnen + Gewerbe+ Dienstleistung + Kultur + Einzelhandel + Freizeit etc.
- mehr flexible / kleinteilige / nutzungsoffene / temporäre Nutzungsmöglichkeiten
- „Produktive Stadt“: Innenstadt als Ort für Produktion, Handwerk 2.0, Manufakturen, Neues Arbeiten etc.
- Schaffung von thematischen Nutzungsclustern zur Profilierung der unterschiedlichen Quartiers-Charaktere
- Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen: Micro-Apartments, Familien-Wohnen, Seniorenwohnen, Cluster-Wohnen, etc.

Grün und Freiraum

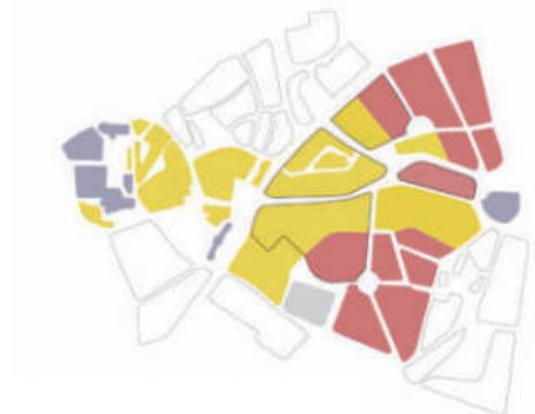
- Aufwertung von bestehenden Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grünräumen
- Entsiegelung wo möglich; Nutzung von Begrünungspotenzialen von Flachdächern, Fassaden, Innenhöfen, Platzflächen
- Regenwassermanagement und Verbesserung von Mikroklima durch Begrünung und Baumpflanzungen („Schwammstadt“)
- Angebot an Spiel-, Sport- und Freiraumangeboten für Kinder und Jugendliche

Mobilität

- Erstellung eines übergeordneten Mobilitätskonzepts für die Innenstadt
- Stärkung von ÖPNV-Netz, Fahrradinfrastruktur und Mikromobilität
- autofreie Logistiklösungen für die „letzte Meile“ (Mikro-Depots, Lastenräder, etc.)
- Sharing-Angebote für Lastenräder, Autos etc.
- Bündelung von PKW-Stellplätzen in multifunktionalen Mobilitäts Hubs mit ergänzenden Nutzungsangeboten, Umnutzung von innerstädtischen Parkplatzflächen in jedem Maßstab (von Einzelstellplatz zu Parkhaus) zu Parklets, Spielflächen, Pocket Parks, Flächen für Energieerzeugung oder bauliche Nachverdichtung etc.



Nutzungsschwerpunkte
Ist-Situation



Nutzungsschwerpunkte
Vision

- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe
- Gewerbe + Wohnen
- kulturelle Einrichtungen



Grünflächen
Ist-Situation



Grünflächen
Vision

- Grün Bestand
- Begrünungspotenzial

Abb.4 Entwicklungspotenziale der vier Baublöcke in der östlichen Innenstadt: Nutzungen und Grünflächen

2.2

Baublock- steckbriefe

BB1: Passagenblock

Der Passagenblock mit einer Fläche von ca. 15.000 m² bildet im Westen das direkte Gegenüber des Bushofes an der vielbefahrenen Peterstraße. Im Südosten grenzt er an die Synagoge mit Synagogenplatz sowie dem Willy-Brandt-Platz und der Fußgängerzone im Süden. Der Synagogenplatz mit Baumbestand bietet eine Ruheinsel in der Innenstadt, der Willy-Brandt-Platz ist viel frequentiert und bildet eine Scharnierfunktion zur Altstadt. Aufgrund der sozialen Randgruppen, die sich ausgehend vom Bushof hier bewegen, hat der Bereich um den Passagenblock keinen guten Ruf.

Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung des Blocks weist teilweise starken Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. In den EG-Zonen sind Einzelhandel, Gastronomie und ein Supermarkt verortet; in den Obergeschossen befinden sich neben Wohnnutzungen auch Büro- und Dienstleistungsfunktionen. Der gesamte Blockinnenbereich ist versiegelt und zum größten Teil mit einem Parkdeck überbaut bzw. wird zu Anlieferungszwecken benutzt; die Zufahrten befinden sich am Willy-Brandt-Platz und von der Schumacherstraße. Im Erdgeschoss ist der Block durchzogen von der ehemaligen City-Passage, die seit 2019 geschlossen ist.

Positiv zu erwähnen ist die Entwicklung in der Promenadenstraße mit hochwertiger Gastronomie.

BB2: Blondelblock

Der ca. 20.200 m² große Blondelblock grenzt ebenfalls an die Peterstraße und den Willy-Brandt-Platz bzw. den Kugelbrunnen-Platz. Letzterer ist ein beliebter Aufenthaltsort in der Innenstadt. Der Blockinnenbereich ist komplett versiegelt und öffentlich zugänglich; dort befindet sich ein Parkhaus (als offene Parkpalette gestaltet). Die gewerblichen Erdgeschosszonen der sonst meist viergeschossigen Bebauung ziehen sich tief in den Blockinnenbereich und sind auf den Dachflächen von technischer Infrastruktur belegt. Die Fassadenseiten zum Innenhof haben „Rückseitencharakter“ und werden zur Andienung genutzt. Die Randbebauung besteht zum Teil aus historischen Gebäuden, hervorzuheben ist hier vor allem das sechsgeschossige Eckgebäude mit Klinkerfassade an der Kreuzung Peterstraße / Adalbertstraße.

BB3: Wehmeyerblock

Der Wehmeyerblock befindet sich westlich des Elisenbrunnens und angrenzend an die Fußgängerzone der Adalbertstraße sowie im Südosten an den baumbestandenen Suermondplatz. Das Untersuchungsgebiet östlich des Kaufhofs beläuft sich auf ca. 14.400 m². Geprägt ist der Block von dem Kaufhaus Galeria, dessen Dachfläche als Parkdeck genutzt wird und sich über den gesamten Mittelteil erstreckt. Der historische Verlauf der Reihstraße wurde durch den Bau des Kaufhofs unterbrochen, was zu einer Sackgassensituation führte.

In Richtung Reihstraße / Harscampstraße stellt sich die Bebauung kleinteiliger und heterogener dar. Die Blockinnenbereiche sind mit den gewerblichen Erdgeschoss-Zonen überbaut; auf dem Dach des

Anlieferungsbereiches des Kaufhauses befindet sich eine öffentliche Durchwegung mit Spielplatzfläche.

BB4: Adalbertblock

Der Adalbertblock hat eine Fläche von ca. 6.300 m². Er liegt zwischen Stift- und Adalbertstraße und grenzt im Süden an das Einkaufszentrum Aquis Plaza aus dem Jahr 2013, im Osten an die Heinrichsallee und Kirche St. Adalbert sowie im Westen an den Kugelbrunnen- und Willy-Brandt-Platz. Die Adalbertstraße ist eine der Hauptgeschäftslagen der Aachener Innenstadt, weist aber in den Erdgeschosszonen zahlreiche Leerstände auf. Dies wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild dieses Bereichs aus und beeinflusst auch angrenzende Lagen negativ. Die Erdgeschoss-Zonen des gegenüberliegenden C&A-Gebäudes wirken ebenfalls abweisend und unbelebt, da sich dort Lager- und Anlieferungsbereiche befinden.

Im mittleren Bereich unterbricht eine Baulücke die Blockrandbebauung. Eine eingeschossigen Flachdachbebauung zwischen Stiftstraße und Adalbertstraße schließt diese Lücke mangelhaft.

Der Blockinnenbereich ist vollständig mit niedrigen Nebengebäuden überbaut deren Funktion nach außen nicht erkennbar ist. Die Randbebauung besteht überwiegend aus kleinteiligeren viergeschossigen Gebäuden mit Satteldach und Wohnnutzung in den Obergeschossen, die auch teilweise leer stehen.

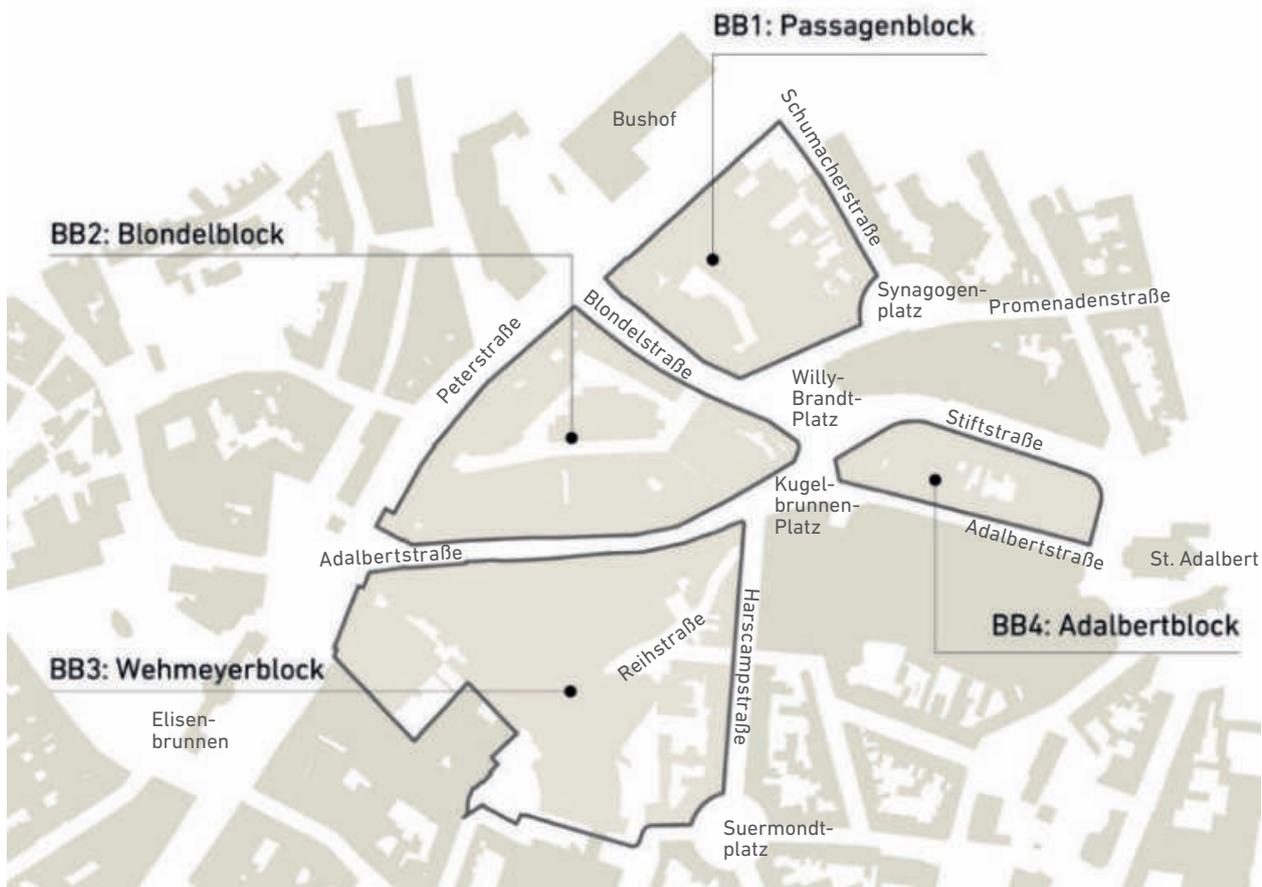


Abb.5 Übersicht der vier untersuchten Baublöcke (BB1 - BB4) in der östlichen Innenstadt von Aachen

Baublocksteckbriefe BB1 Passagenblock

+ Stärken

- repräsentativer Standort: Gegenüber zu Bushof, angrenzend an Willy-Brandt-Platz und Synagogenplatz
- großflächige Gewerbeeinheiten
- gemischte Nutzungsstruktur, vielseitige Nutzungsangebote im Quartier (z.B. Theater, Gastronomie Promenadenstraße)

▷ Herausforderungen

- vollständig überbauter Blockinnenbereich (Parkdeck, Anlieferung); großflächige Versiegelung
- unbelebte und unattraktive Rückseite im Blockinnenbereich
- Aufwertung der Eingangsbereiche in den Block, Konflikte mit Nutzungen wie Spielhallen im EG
- Umgang mit ruhendem Verkehr und Anlieferungsverkehr

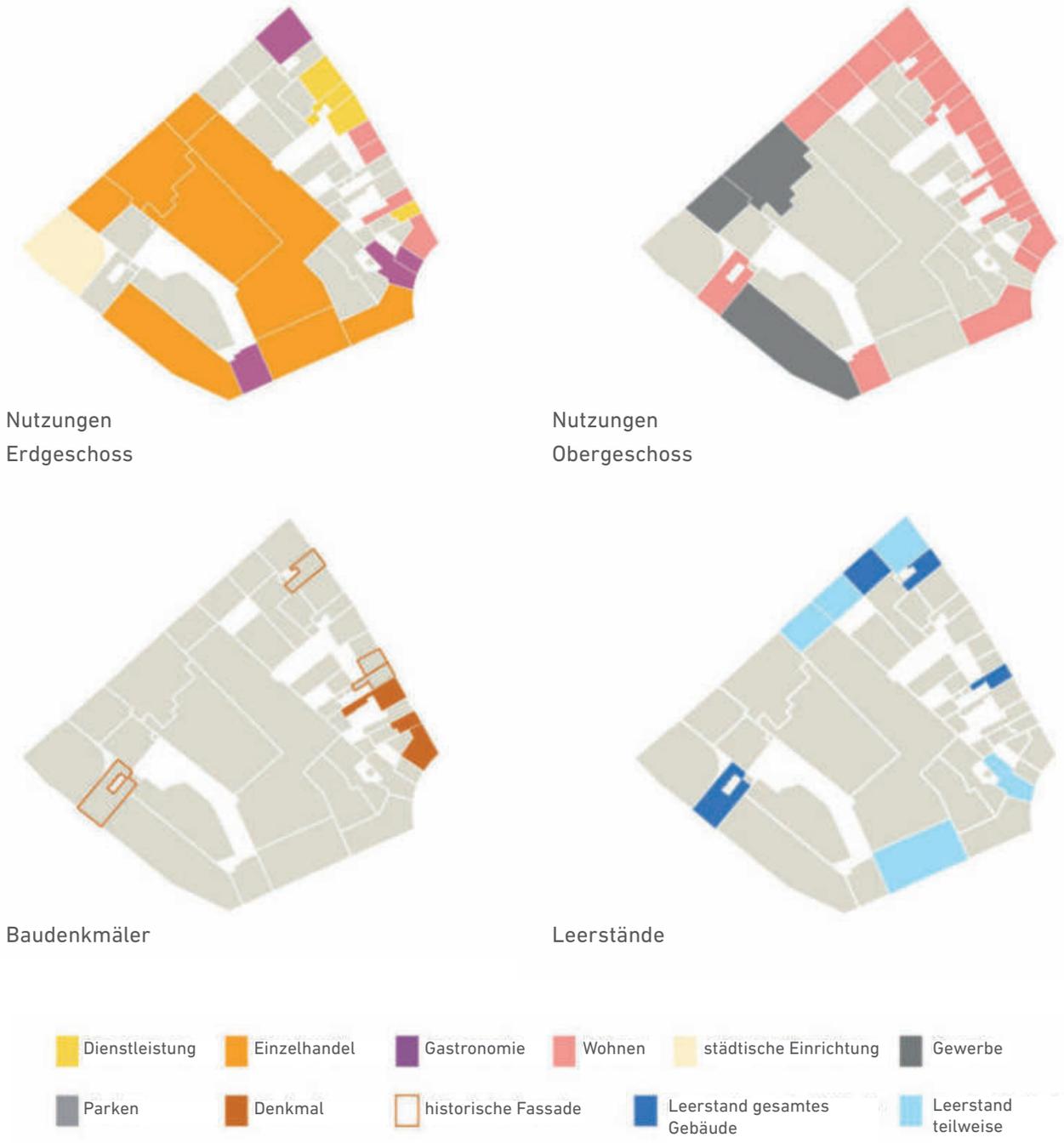
🔗 Nutzungsstruktur

- überwiegend gewerbliche Nutzungen (Büros, Dienstleistung etc.) in den Obergeschossen der Blondelstraße
- überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen der Schumacherstraße
- Einzelhandel, Supermarkt, Dienstleistung und Gastronomie in der Erdgeschoss-Zone

☆ Chancen

- Umnutzung von Flächen im Blockinnenbereich
- Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen im Blockinnenbereich
- Errichtung neuer impulsgebender Nutzungen
- ggf. Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Wohnnutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. Baugruppen

BB1 Passagenblock



Datenquelle: VU östliche Innenstadt Stand 2023

Abb.6 Baublocksteckbrief Passagenblock: Nutzungen, Baudenkmäler, Leerstände

Baublocksteckbriefe BB2 Blondelblock

+ Stärken

- repräsentative Lage in der Innenstadt
- funktionierende Einzelhandelsbetriebe in der EG-Zone der Adalbertstraße
- historische Fassaden an der Peterstraße, identitätsstiftendes Eckgebäude Adalbertstraße / Peterstraße

▷ Herausforderungen

- Verkehrsbelastung durch die Zufahrt zum Parkhaus und durch Lieferverkehre im Blockinnenbereich
- Dachflächen werden fast ausschließlich als Standort für technische Anlagen genutzt
- Rückseitencharakter der Fassaden im Blockinnenbereich

• Nutzungsstruktur

- überwiegend Einzelhandelsnutzungen im EG der Adalbertstraße
- gemischte Nutzung in der Peter- und Blondelstraße
- in den Obergeschossen teilweise Lagernutzung
- öffentliches Parkhaus im Blockinnbereich

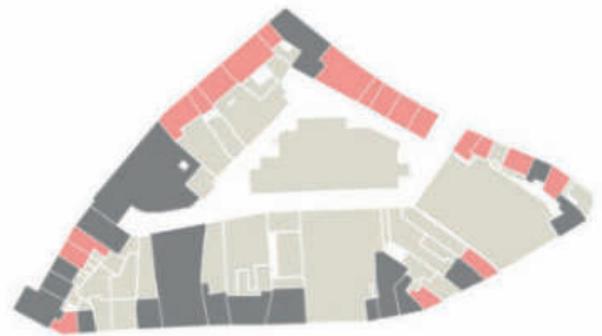
☆ Chancen

- Aufstockung und Baulückenschließung untergenutzter Bereiche in der Blondelstraße
- optimierte Nutzung der Dachflächen im Blockinnenbereich
- Entwicklung des Parkhauses als multifunktionale Einrichtung / Anziehungspunkt für das Quartier
- Nachverdichtung mit kostengünstigem Wohnen für Studierende, junge Kreative etc.
- Entsigelung des Blockinnenbereichs und Schaffung neuer Grünflächen

BB2 Blondelblock



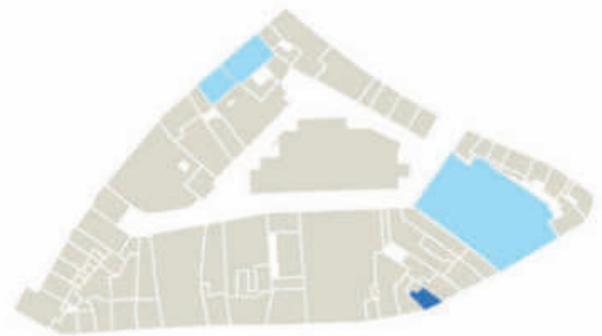
Nutzungen
Erdgeschoss



Nutzungen
Obergeschoss



Baudenkmäler



Leerstände



Datenquelle: VU östliche Innenstadt Stand 2023

Abb.7 Baublocksteckbrief Blondelblock: Nutzungen, Baudenkmäler, Leerstände

Baublocksteckbriefe BB3 Wehmeyerblock

+ Stärken

- Lage mit hoher Besucherfrequenz in der Adalbertstraße
- funktionierender Einzelhandel im westlichen Bereich
- repräsentative Ankernutzung Kaufhaus Galeria
- prominenter Standort vor dem identitätsstiftenden Elisenbrunnen

▶ Herausforderungen

- großflächiger Leerstand und teilweise hoher Sanierungsbedarf
- untergenutzte Flächen im OG (Nutzung als Lagerflächen)
- fehlende Aufenthaltsqualität und unattraktiver Spielplatz an der Reihstraße
- niedrige Besucherfrequenz nach Osten, somit fehlende soziale Kontrolle in der Reihstraße
- hoher Versiegelungsgrad und starke Wärmebelastung, Parkdeck auf Dachfläche des Kaufhauses
- viele kleine und zerteilte Grundstücke
- Belebung beider Straßenseiten

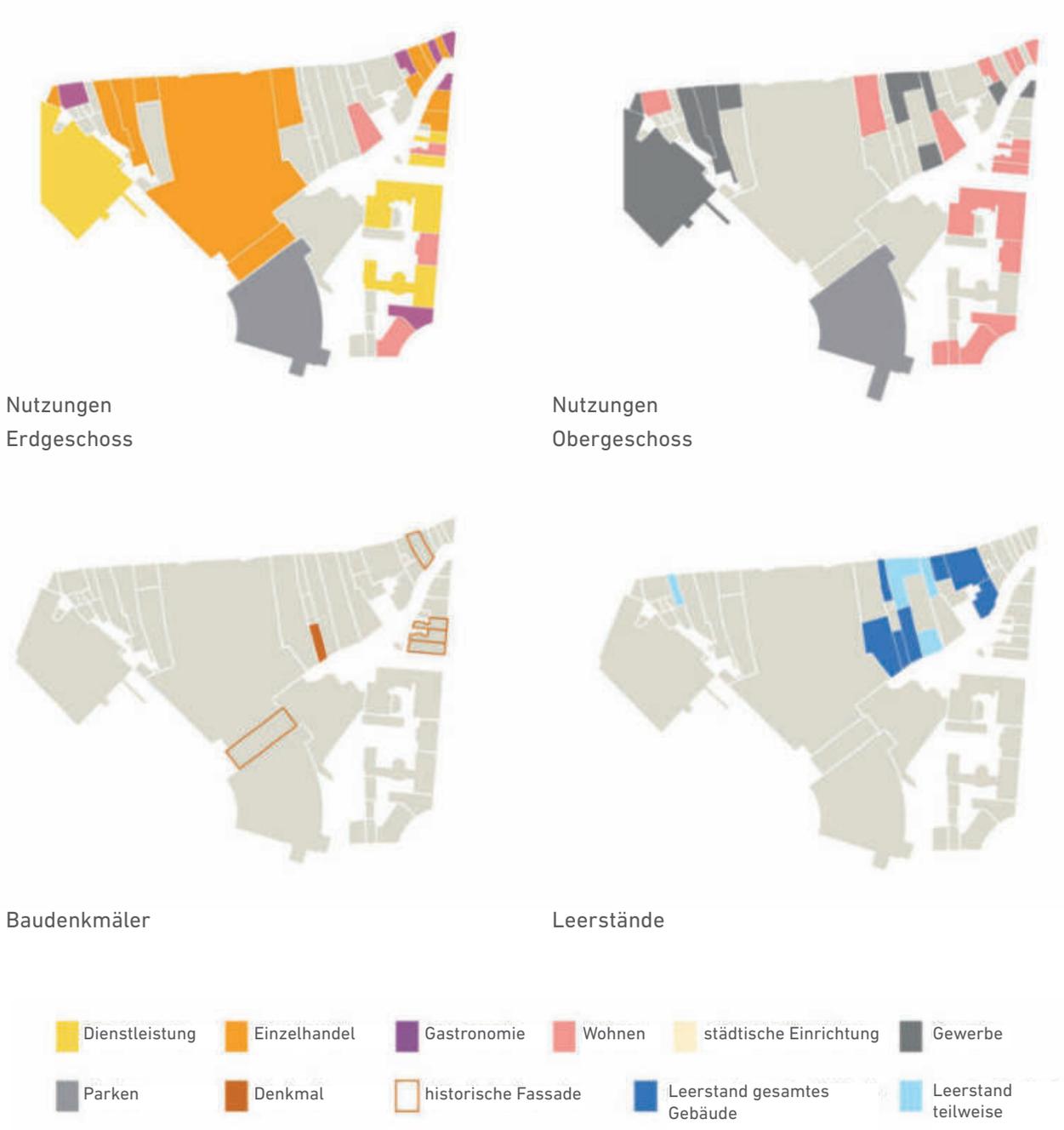
• Nutzungsstruktur

- Mischung aus Groß Einzelhandel und kleinem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, überwiegend gewerbliche Nutzung
- großflächiger Leerstandsbereich (P&C)
- überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen der Harscampstraße

☆ Chancen

- Umnutzung der leerstehenden und untergenutzten Bereiche
- Umstrukturierung der Grundstücke
- Sanierung der Bebauung
- Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen
- Begrünung und Aktivierung der Dachflächen

BB3 Wehmeyerblock



Datenquelle: VU östliche Innenstadt Stand 2023

Abb.8 Baublocksteckbrief Wehmeyerblock: Nutzungen, Baudenkmäler, Leerstände

Baublocksteckbriefe BB4 Adalbertblock

+ Stärken

- Baudenkmäler am Willy-Brandt-Platz mit historischen Fassaden
- kleinteiliger und „menschlicher Maßstab“ der Bebauungen

▶ Herausforderungen

- räumliche Konzentration von Leerständen im EG
- Wiederbelebung des Blocks
- teilweise sanierungsbedürftige Gebäude mit unattraktiven Fassaden
- abweisende EG-Zone durch Leerstand, fehlendes Nutzungskonzept

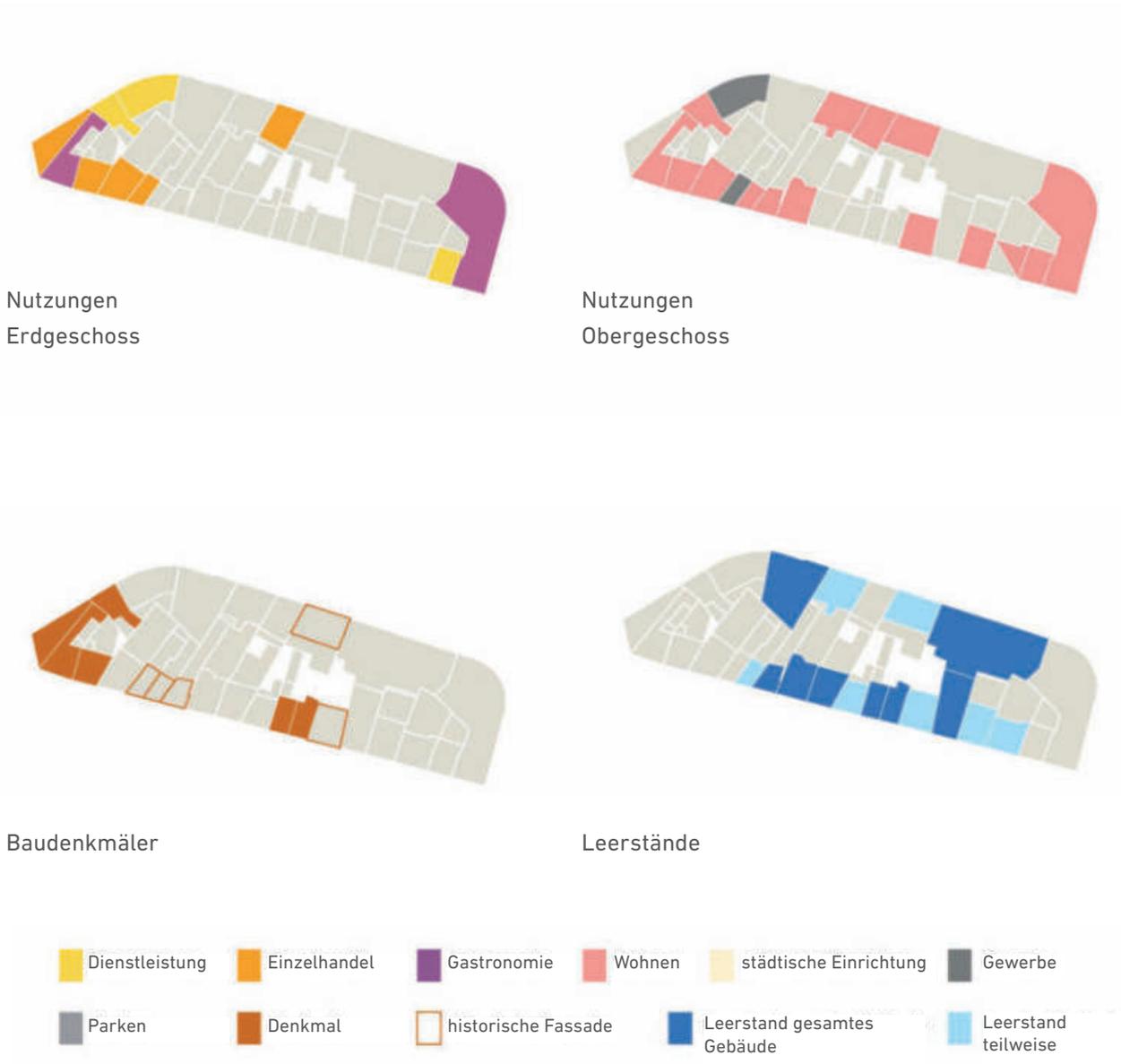
• Nutzungsstruktur

- EG: Einzelhandel (großer Leerstand), Gastronomie und Dienstleistung
- OG: überwiegend Wohnnutzung (teilweise Leerstand)

☆ Chancen

- Aufstockungspotenzial der Blockrandbebauung in der Stiftstraße nutzen, Baulücken schließen
- Umnutzung zu einem gemischt genutztem Block
- Angebot unterschiedlicher, innovativer Wohnformen (geringe Passantenfrequenz in der AdalbertstraÙ ermöglicht ggf. eine Wohnnutzung in der EG-Zone)
- Errichtung einer öffentlichkeitswirksamen Einrichtung

BB4 Adalbertblock



Datenquelle: VU östliche Innenstadt Stand 2023

Abb.9 Baublocksteckbrief Adalbertblock: Nutzungen, Baudenkmäler, Leerstände

2.3

Schwerpunktthemen der Baublöcke

Die Baublöcke im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer jeweiliger Potenziale und Herausforderungen. Zur weiteren Profilierung und Schärfung der Identität wurde versucht, den vier Baublöcken jeweils ein eigenes Schwerpunktthema zu geben. Diese thematische Differenzierung soll als Leitplanke für die weitere Entwicklung einer Vision verstanden werden.

Passagenblock (BB1): GRÜNER HOF

Der Passagenblock soll durch Entsiegelung und Begrünung des mit einem Parkdeck überbauten Blockinnenbereichs und der angrenzenden Flachdachflächen zu einem „Grünen Hof“ - in Kombination mit einer maß- und sinnvollen baulichen Nachverdichtung - transformiert werden.

Blondelblock (BB2): SPORT / FREIZEIT

Bei dem Blondelblock kann die Parkpalette im Blockinnenbereich (gegebenenfalls auch mit einer zusätzlichen Aufstockung) für Sport- und Freizeitnutzungen umgewidmet werden, um einen lebendigen Blockinnenbereich mit Mehrwert für die Bewohnerschaft des Quartiers zu schaffen.

Wehmeyerblock (BB3): EINZELHANDEL

Der komplexe Wehmeyerblock mit der Ankernutzung Galeria könnte thematisch zum mischgenutzten Block mit Einzelhandel und Wohnnutzung werden. Hier liegt der Fokus auch auf einer möglichen Umstrukturierung und Aufwertung der Freiräume (Anlieferungsbereich, Reihstraße).

Adalbertblock (BB4): WOHNEN

Die Obergeschosse des Adalbertblocks sind von Wohnnutzungen geprägt, in der Erdgeschosszone befinden sich mehrerer Leerstände. Die tiefen Überbauungen im Blockinnenbereich der großflächig leerstehenden gewerblichen Erdgeschossnutzungen bieten Potenzial zur Umgestaltung und Umnutzung. Hier könnten wohnungsnaher Frei- und Grünflächen geschaffen oder ein zusätzliches Wohnraumangebot bzw. ergänzende Nutzungen verortet werden, die eine angemessene Adressbildung in der EG-Zone erzeugen.

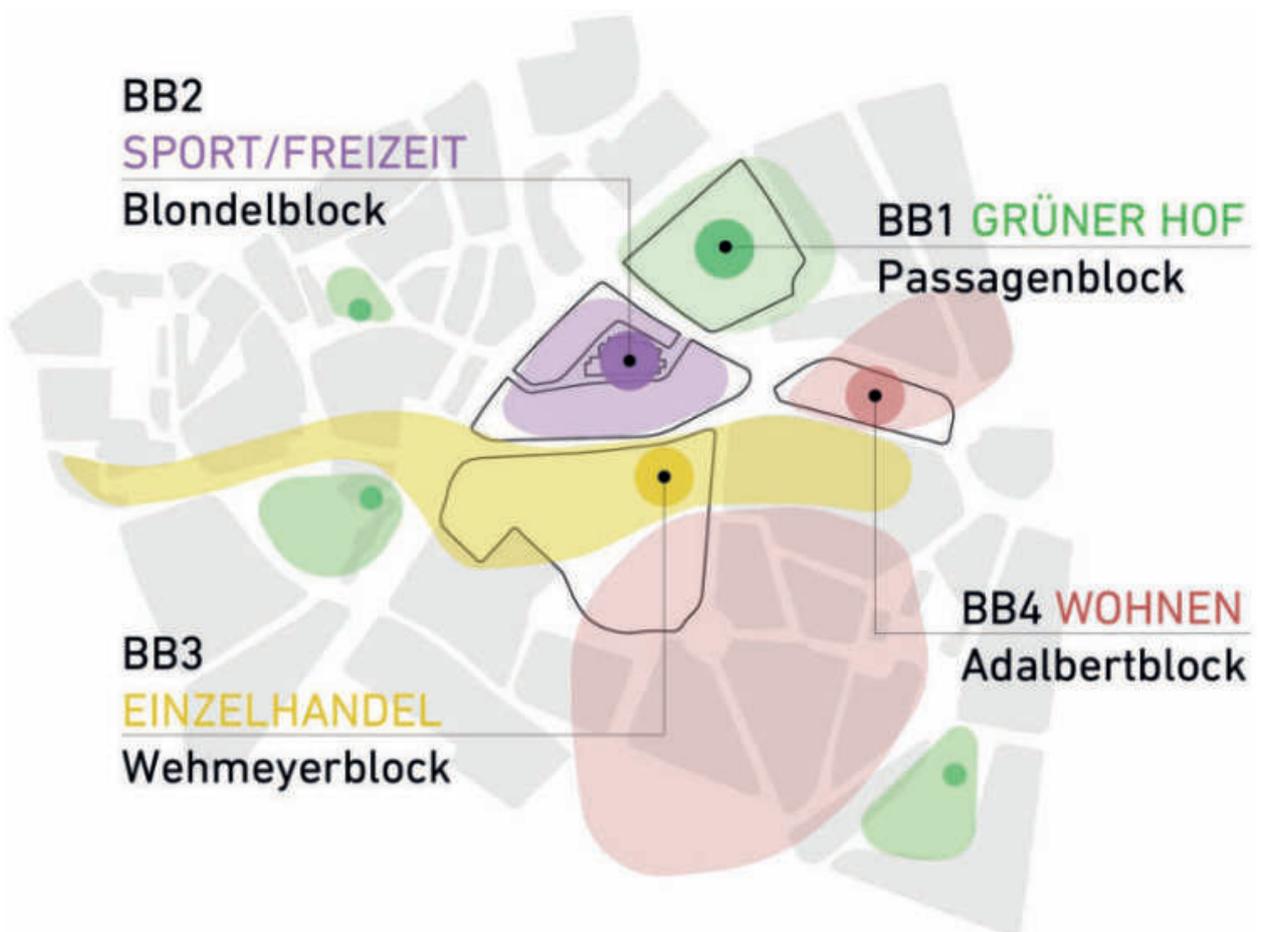


Abb.10 Schwerpunkthemen der vier Baublöcke in Anlehnung an die Entwicklungsziele der VU

3

Baublockbetrachtung

Erste Entwicklungsideen



Zukunftsfähige Innenstädte sind mischgenutzte Orte zum Wohnen, Arbeiten und mit Angeboten für Versorgung, Bildung und Freizeit sein. Unter dieser Voraussetzung ist es von zentraler Bedeutung, diese Funktionen attraktiv miteinander zu verflechten. Innerstädtisches Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen, die Attraktivität des Wohnumfelds sowie die Ansiedlung emissionsarmer Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, Produktion etc.) müssen gestärkt werden. Die Blockinnenbereiche in der östlichen Innenstadt bieten ein hohes Potenzial zur Aufwertung des Wohnumfelds und Steigerung der Aufenthaltsqualität. Zentrale Themen sind hier die Qualifizierung von bestehendem und Entwicklung von neuem Wohnraum, Entsiegelung und Begrünung von Flächen, Verbesserung des Mikroklimas, Schaffung von Freiraumangeboten sowie Differenzierung und Anreicherung des Nutzungsangebots.

3.1

Leitprinzipien der Baublockentwicklung

Prinzip 1: Wohnen und Arbeiten stärken

- Wohnungen in zentraler Lage sind attraktiv für Menschen aller Generationen.
- Ein Standort mit guter ÖPNV-Anbindung und Versorgungsinfrastruktur eignet sich für Wohnen und Arbeiten.
- Bestehende Wohnungen werden bei Bedarf saniert oder ersetzt.
- Es wird ein Angebot an vielfältigen und innovativen Wohnformen geschaffen: bezahlbarer Wohnraum für Familien, Wohnen im Alter (inkl. ergänzender Nutzungen), inklusives Wohnen, Cluster-Wohnen und WG-Typen, autofreies Wohnen.
- Flexible Grundrisse ermöglichen flexible Nutzungen (Nutzungsmix).

Prinzip 2: Frei- und Grünraumqualität erhöhen

- Ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort benötigt mehr Grünflächen und Freiräume für Erholung und Aufenthalt.
- Neue öffentliche gemeinschaftlich nutzbare Freiräume bieten sowohl den Bewohner*innen als auch Besucher*innen der Innenstadt eine höhere Lebensqualität.
- Durch die Umorganisation von Stellplätzen in der Innenstadt werden neue Flächen frei, die als gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden können.

Prinzip 3: Öffentlichen Raum programmieren

- Eigenschaften und Potenziale des öffentlichen Raumes werden erkannt und weiterentwickelt.
- Die Qualität von öffentlichen Räumen wird erhöht und mehr Aufenthaltsqualität geschaffen.

Prinzip 4: Monofunktionalität reduzieren

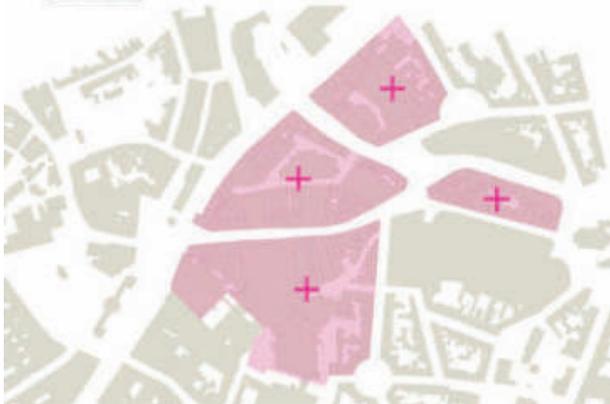
- Multifunktionale Nutzungen anstelle von flächenintensiven Stellplätzen: „Vom Parkhaus zum Treffpunkt“.
- Fragmentierung von Nutzungseinheiten zugunsten flexiblerer Um- und Nachnutzungen.
- Langfristige Entwicklung des Kaufhofs im Hinterkopf behalten und bei der Entwicklung des Wehmeyerblocks berücksichtigen.

Prinzip 5: Identitätsstiftende Architektur an strategischen Punkten

- Die Bausubstanz wird bewahrt und gepflegt, insbesondere an öffentlichkeitswirksamen Orten (Baulücken schließen, Fassaden erneuern, identitätsstiftende Architektur bei Neubauten).
- Historische Architektur wird bewahrt und revitalisiert, um die jeweilige Identität des Blocks zu betonen.
- Besondere städtebauliche Situationen (Eckpunkte, Eingänge, etc.) können mit neuen Landmarken akzentuiert werden.

Prinzip 6: Vorreiterfunktion für klimaangepasste Quartiere

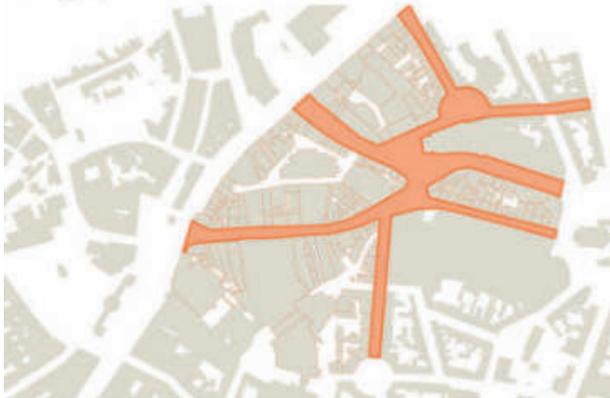
- Dach- und Fassadenflächen werden für Begrünung, Regenwassermanagement sowie Photovoltaikanlagen nutzbar gemacht.
- Umsetzung nachhaltiger Bauweisen (Holz, Recyclingmaterial, etc.).
- Schaffung von neuen klimatisch wirksamen Grünflächen, Retentionsräumen und Versickerungsflächen durch Entsiegelung.
- Einführung von CID "Climate Improvement District".



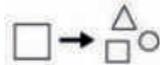
Prinzip 1:
Wohnen und Arbeiten stärken



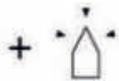
Prinzip 2:
Frei- und Grünraumqualität erhöhen



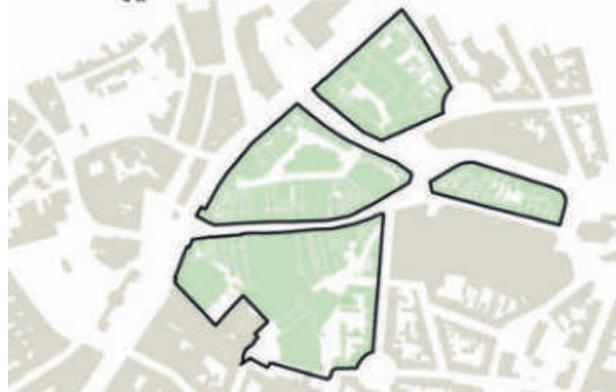
Prinzip 3:
Öffentlichen Raum programmieren



Prinzip 4:
Monofunktionalität reduzieren



Prinzip 5:
Identitätsstiftende Architektur an strategischen Punkten



Prinzip 6:
Vorreiterfunktion für klimaangepasste Quartiere

Abb.11 Die sechs Leitprinzipien der Baublockentwicklung

3.2

Entwicklungs- perspektiven der Baublöcke BB1 Passagenblock

Der gesamte Blockinnenbereich des Passagenblocks ist versiegelt und zum größten Teil mit einem Parkdeck überbaut, welches unter anderem den Stellplatzbedarf des Netto-Supermarktes im Erdgeschoss an der Peterstraße abdeckt. In den Obergeschossen der Blockrandbebauung befindet sich überwiegend Wohnen, aber auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen wie das Ordnungsamt der Stadt Aachen. Es bestehen einzelne Leerstände.

Das größte Potenzial wird in einer Umgestaltung und damit Aufwertung des Blockinnenbereichs gesehen. Hervorzuheben ist hier die Entsiegelung und Begrünung des Innenbereichs zur Verbesserung des Mikroklimas und Erhöhung der Qualität des wohnungsnahen Freiraums. Auch eine Belebung und Nutzungsanreicherung der ehemaligen City-Passage wäre wünschenswert, zum Beispiel durch eine Öffnung der Passage mit ergänzender Neubebauung im Blockinnenbereich. So könnte eine lebendige Hof-Zone mit Aufenthaltsqualität und unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten aber auch Produktion in der Innenstadt geschaffen werden. Die bestehenden Zugänge zum Blockinnenbereich von Willy-Brandt-Platz, Schumacherstraße und Peterstraße könnten dafür genutzt werden.

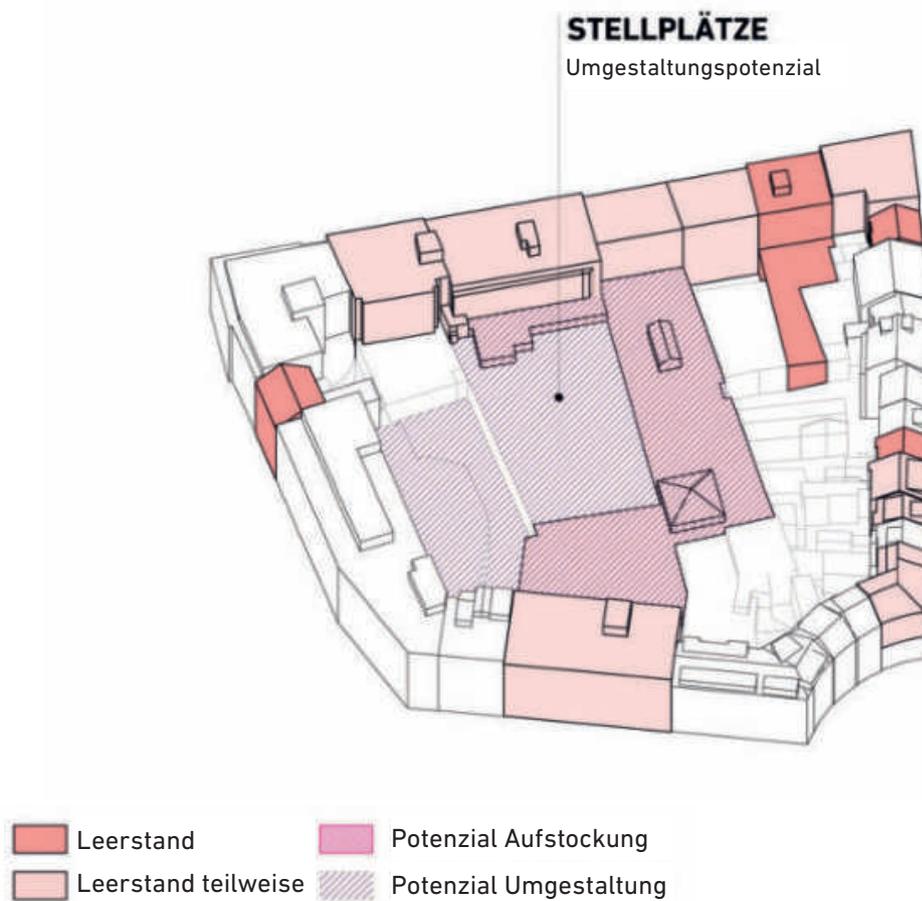


Abb.12 Passagenblock: Aufstockungs- und Umgestaltungspotenzial

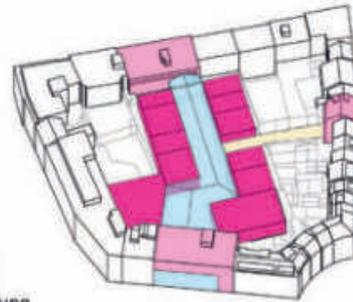
BEGRÜNUNG

Begrünter Wohnort
Blockinnenbereich



PASSAGE

Belebung / Öffnung
des Blockinnenbereichs



BESONDERE NUTZUNG

Co-Working Space
Workshop
Schule

TIEFGARAGE

Zufahrt zur Tiefgarage
im Neubau integrieren

HANDWERKER / MANUFAKTUREN IN EG

Kaffeerösterei, Schneiderei
Mode-Atelier, Tischler
Konditorei, Fahrradwerkstatt

WOHNUNG IM OG

Gemeinschaftliche
Wohnformen
für alle Generationen



Abb.13 Passagenblock: Konzeptskizzen erster Entwicklungsideen

Entwicklungs- perspektiven der Baublöcke BB2 Blondelblock

Die Erdgeschosszone des Blondelblocks stellt sich mit überwiegend funktionierenden Einzelhandelnutzungen in guter Lage dar. Der Blockinnenbereich mit öffentlicher Parkpalette weist allerdings einige gestalterische und funktionale Defizite auf: durch die notwendige Befahrbarkeit für das Parkhaus ist der Blockinnenbereich verkehrsbelastet und komplett versiegelt, die Dachflächen der tief in den Block reichenden EG-Zonen der Einzelhandelnutzungen werden fast ausschließlich für technische Infrastruktur genutzt. Die Fassaden des Blockinnenbereichs werden zum Teil für die Anlieferung genutzt, haben Rückseiten-Charakter und wirken uneinladend.

Ein Potenzial wird in der Aufstockung und Umnutzung des Parkhauses gesehen. Es könnte ein multifunktionaler Treffpunkt für das Quartier mit Freizeit- und Sportnutzungen auf der Dachfläche entstehen. Auch die Dachflächen der Randbebauung könnten für Freizeitnutzungen aktiviert und/oder begrünt und gestaltet werden.

Des Weiteren wäre eine Nachverdichtung mit Wohnnutzungen (Sonderwohnformen, Kleinstwohnungen, Studios, etc.) in „zweiter Reihe“ als Aufstockung auf den eingeschossigen EG-Zonen denkbar um damit dem Blockinnenbereich ein eigenes „Gesicht“ zu geben und die Adressbildung zu stärken.

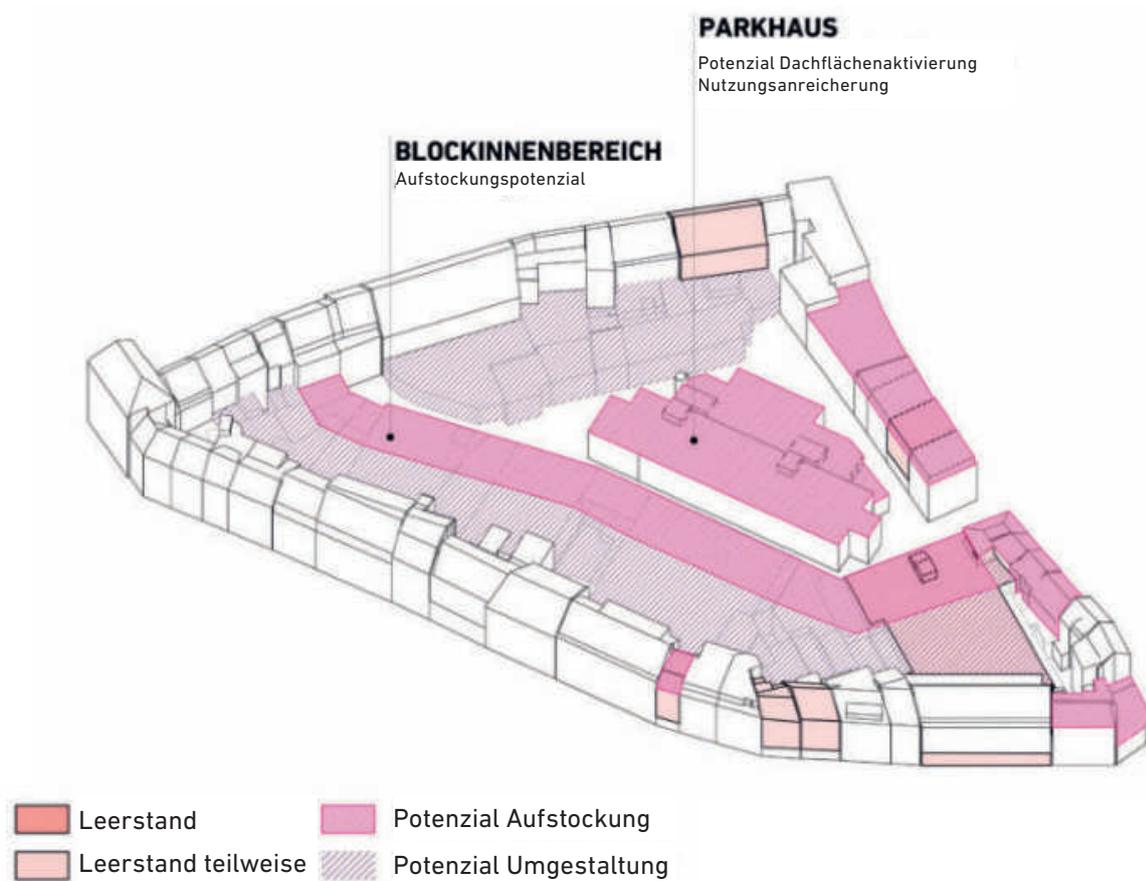
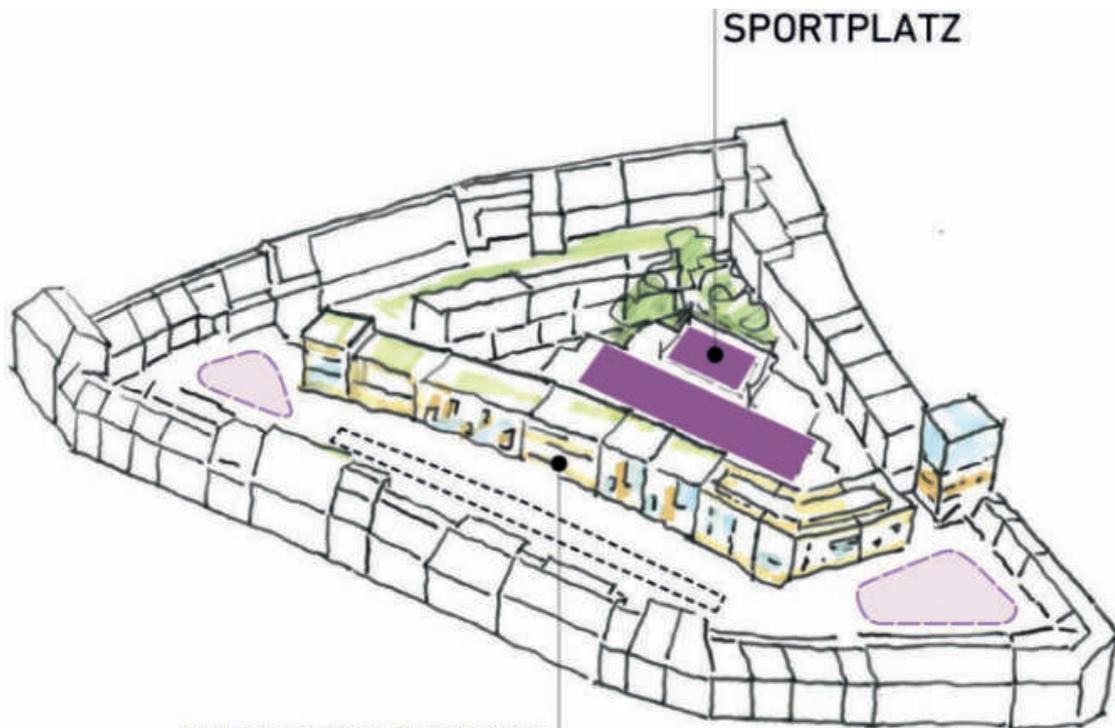


Abb.14 Blondelblock: Aufstockungs- und Umgestaltungspotenzial



SPORTPLATZ

NACHVERDICHTUNG

Wohnen im Blockinnenbereich

**NUTZUNGSANREICHERUNG
PARKHAUS**

Sportplatz
Jugendhaus
Fitnessstudio

SPORT & SPIEL



**ECKE
MARKIEREN**

**TECHNISCHE
ANLAGEN**

Abb.15 Blondelblock: Konzeptskizzen erster Entwicklungsideen

Entwicklungs- perspektiven der Baublöcke BB3 Wehmeyerblock

Der Wehmeyerblock wird von der großflächigen Nutzung durch das Kaufhaus Galeria geprägt. Der historische Verlauf der Reihstraße wurde durch den Bau des Kaufhofs unterbrochen, was zu einer Sackgassensituation und einem „Rückseiten-Charakter“ mit Anlieferungsbereich führte. In Richtung Reihstraße / Harscampstraße wird die Bebauung heterogener und kleinteiliger. Durch das Parkdeck auf der Dachfläche des Kaufhauses besteht ein hoher Grad an Versiegelung. Neben der Aktivierung von Dach- und Parkplatzflächen besteht ein großes Potenzial vor allem in der Neuordnung und Gestaltung des Straßenraums und der Nutzungen im Block. Durch eine Umstrukturierung der Galeria Kaufhof-Flächen und damit der Anlieferungssituation würden Flächen für andere öffentlichkeitswirksamere Nutzungen, wie zum Beispiel einer Markthalle frei werden. Es wäre anzustreben, einen Durchgang von der Adalbertstraße zur Reihstraße zu schaffen und die Reihstraße autofrei zu gestalten, um den Straßenraum zu beleben und aufzuwerten. Als perspektivische Nutzung könnte dort beispielsweise ein Wohnangebot für Senior*innen mit ergänzenden Angeboten angesiedelt werden.

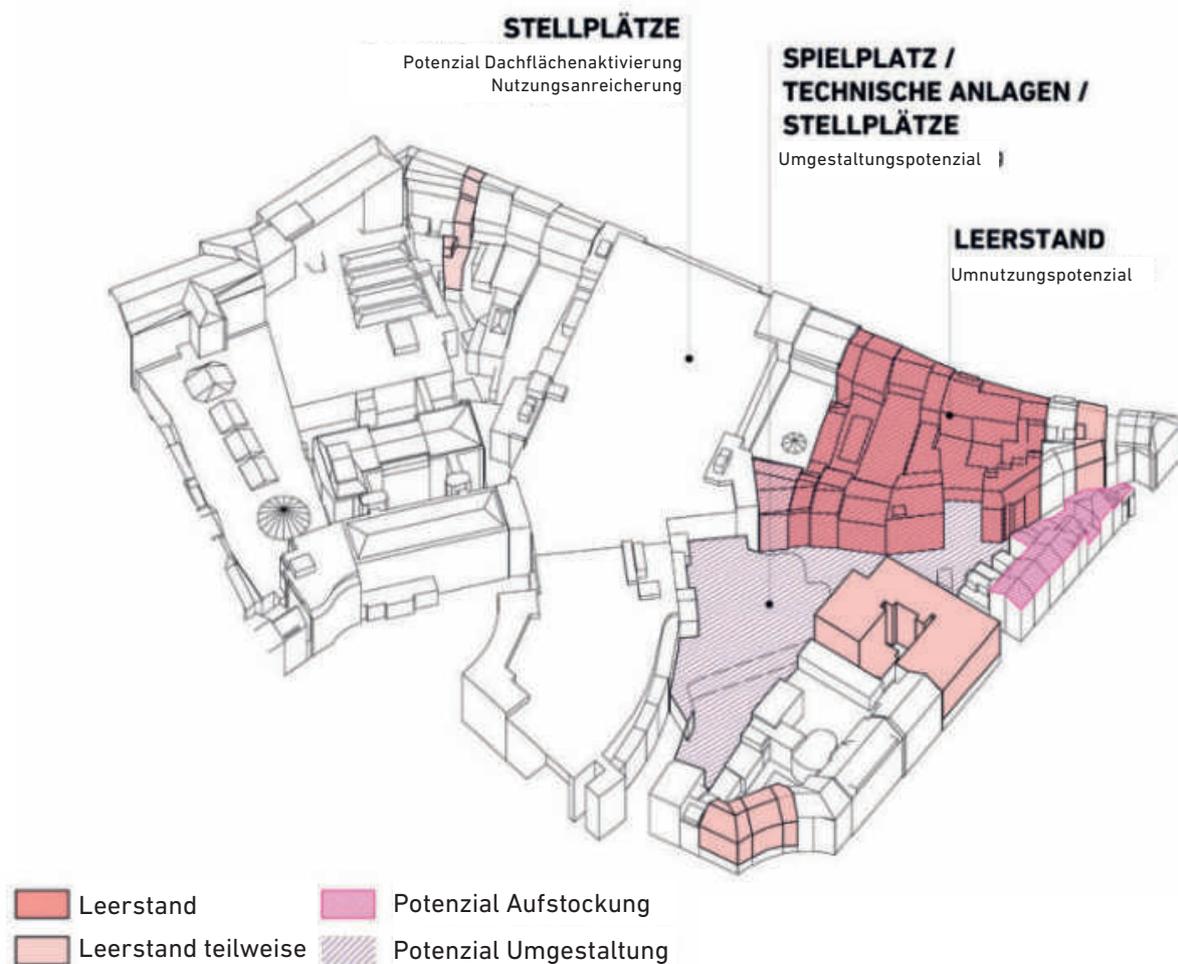


Abb.16 Wehmeyerblock: Aufstockungs- und Umgestaltungspotenzial



Abb.17 Wehmeyerblock: Konzeptskizze erster Entwicklungsideen

Entwicklungs- perspektiven der Baublöcke BB4 Adalbertblock

Der Adalbertblock zeichnet sich durch eine kleinteilige Randbebauung mit teils attraktiven historischen Fassaden aus. Im östlichen Bereich unterbricht eine große eingeschossige Baulücke die Blockrandbebauung, in der Erdgeschosszone finden sich zahlreiche Leerstände.

Ein großes Potenzial bietet der Erhalt und die Instandsetzung der bestehenden historischen und identitätsstiftenden Bausubstanz wie zum Beispiel dem fünfgeschossigen Eckgebäude am Kugelbrunnen-Platz.

Die eingeschossig bebaute Lücke zwischen Adalbert- und Stiftstraße sollte nachverdichtet werden - hier könnte eine nachhaltige Architektur mit innovativen Wohnformen zum Vorreiter-Projekt für die ökologische Gesamtentwicklung des Quartiers werden.

Der momentan komplett mit durchgesteckten EG-Zonen und Nebengebäuden überbaute Innenhof sollte entsiegelt, begrünt und als gemeinschaftliche Freifläche für die Wohnnutzungen aufgewertet werden. Die momentan großflächig leerstehende EG-Zonen in der Stift- und Adalbertstraße müssen wiederbelebt und zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden, um eine Belebung und Adressbildung zu erreichen und einem Downtrading entgegenzuwirken. Denkbar sind hier auch Nutzungen abseits des Einzelhandels, zum Beispiel im Bereich Produktion (kleinere Werkstätten, Studios, Ateliers, Manufakturen etc.) Gesundheit (Pflegeeinrichtung, Sanitätshaus, Arztpraxen etc.), oder Mobilität (Fahrradstellplätze, Leihstationen und Werkstatt, Angebote für Logistik und Mikromobilität etc.).

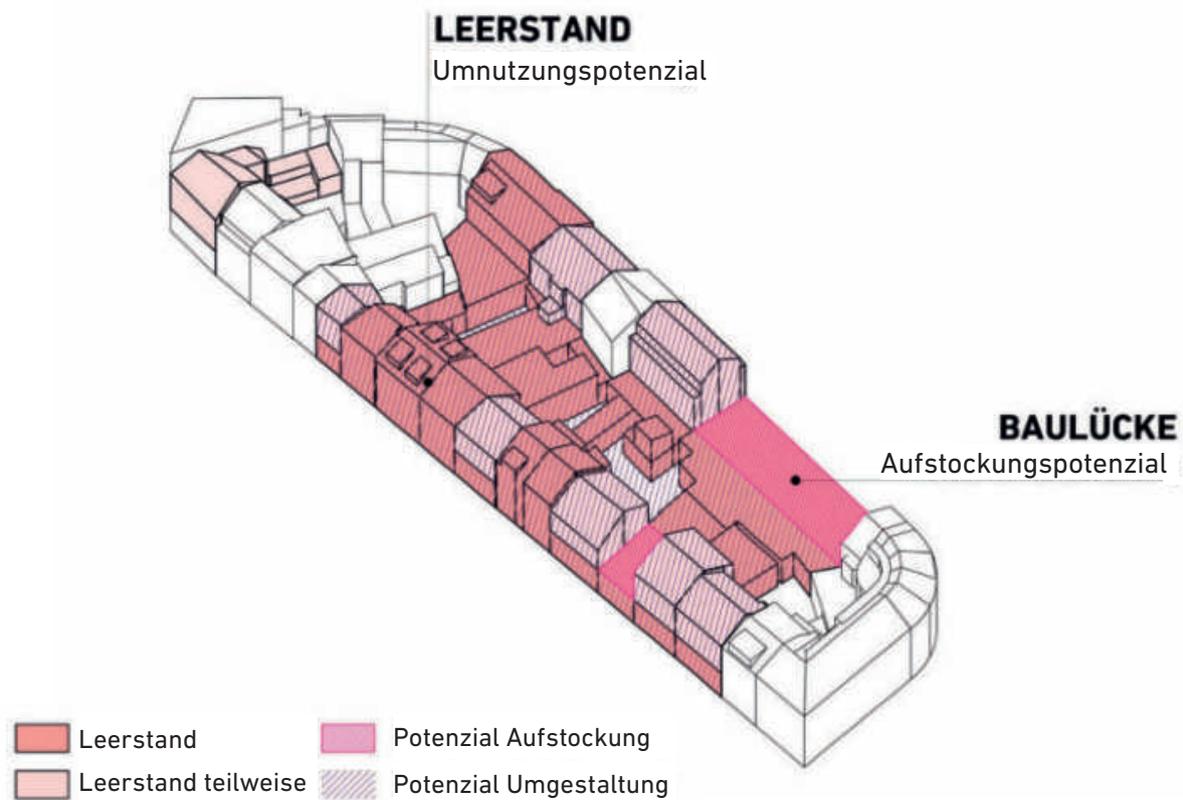


Abb.18 Adalbertblock: Aufstockungs- und Umgestaltungspotenzial

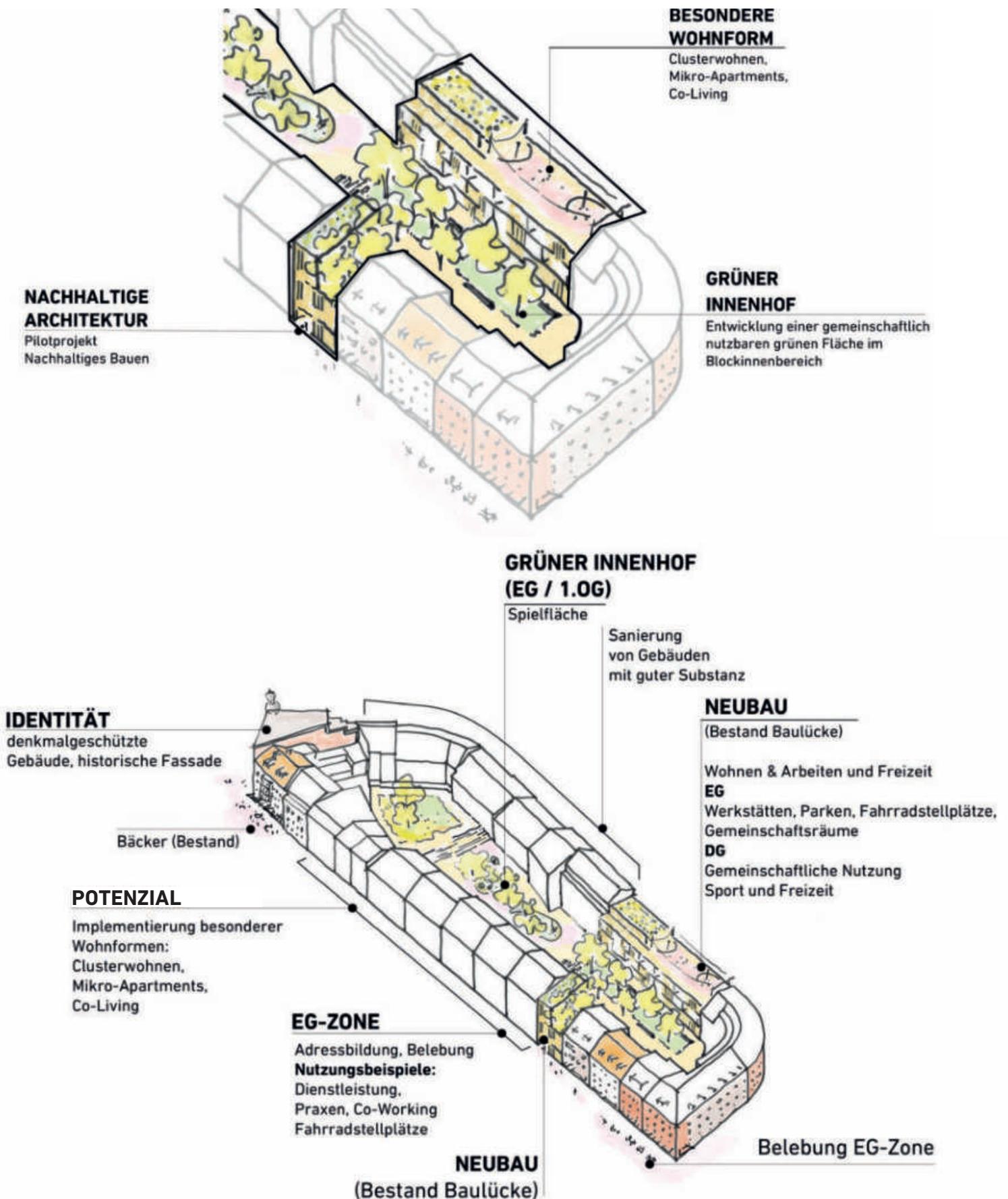


Abb.19 Adalbertblock: Konzeptskizzen erster Entwicklungsideen

4

Schlüsselprojekte

Vertiefte Betrachtung
von Passagen- und
Wehmeyerblock



Als Schlüsselprojekte aus den betrachteten vier Baublöcken wurden BB1 (Passagenblock) sowie BB3 (Wehmeyerblock) ausgewählt.

Bei beiden Baublöcken besteht großer Handlungsbedarf aber gleichzeitig auch großes Potenzial zur Aufwertung des Gebäudebestandes selbst, der städtebaulichen Situation und des Umfelds. Eigentümer*innen von Schlüsselimmobilien beider Blöcke zeigen hohes Interesse an einer Entwicklung der Baublöcke. Außerdem wurden durch den Eigentümerwechsel bei Passagenblock und der durchgeführten Machbarkeitsstudie eines Immobiliendienstleisters und Projektentwicklers beim Wehmeyerblock bereits erste Impulse gesetzt. Im Passagenblock wurden beispielsweise durch die neue Eigentümerin schon einige Wohnungen renoviert und wieder vermietet sowie das bestehende Parkdeck teilweise in Stand gesetzt. Außerdem gab es schon einen Austausch zwischen den neuen Eigentümer*innen und der Eigentümerin des Netto-Supermarktes zu übergreifenden Entwicklungskonzepten im Block. Es besteht ein großes Interesse an einer Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen.

Auch beim Wehmeyerblock gab es bereits Gespräche zwischen Projektentwickler und Stadt Aachen zur weiteren Entwicklung des Areals. Die Stadt steht weiterhin in Kontakt mit der Eigentümerin, um mögliche Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten, abzustimmen und zu begleiten.

Durch die Komplexität und Unterschiedlichkeit der beiden Baublöcke kann eine große Bandbreite an möglichen Maßnahmen angedacht werden.

4.1

BB1

Passagenblock Entwicklungsziele

Maßnahmen

Entwicklungs- varianten

Entwicklungsziele

- Aufwertung und Begrünung des Blockinnenbereichs
- Nutzungsmischung, Nutzungsanreicherung im Blockinnenbereich auf der bisher fast ausschließlich zum Parken genutzten Fläche
- Verbesserung der Wohnqualität und -vielfalt, mehr Angebote an unterschiedlichen Wohnformen
- Klimaanpassung, Mikroklima, Regenwassermanagement; Blockinnenbereich entsiegeln (Thema „Grüner Hof“)

Maßnahmen

- Nutzung der Potenziale der Dachflächen der Blockrandbebauung:
 - Photovoltaik
 - Dachterrassen, Gemeinschaftsbereiche, Sport-, Spiel- und Aufenthaltsflächen etc.
 - Begrünung, Dachgärten, Urban Farming
- Aktivierung der Potenziale der Nachbarschaft:
 - Bushof als multimodaler Mobility Hub: Sammelstellplätze fürs Quartier, E-Ladesäulen, Lastenrad-Sharing etc.
 - Aufwertung Willy-Brandt-Platz und Synagogenplatz („Grüne Oasen“, Sichtbarmachung des Paubachs, Stärkung von Begrünung und Aufenthaltsqualität)
 - Stärkung von Wegeverbindungen und Bezügen
- maßvolle bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit innovativen und vielfältigen Wohnformen

Entwicklungsvarianten

Variante 1a

Überdeckung und Begrünung (Dachgärten, Urban Gardening, Gemeinschaftsflächen) von einer Teilfläche des Parkdecks (Grundstück Netto-Supermarkt), Erhalt der Bestands-Stellplätze

Variante 1b/c

Überdeckung und Begrünung (Dachgärten, Urban Gardening, Gemeinschaftsflächen) von einer Teilfläche des Parkdecks (Grundstück Netto-Supermarkt) plus baulicher Nachverdichtung (Wohnen) auf der Überdeckung, Erhalt der Bestands-Stellplätze

Variante 2

Bauliche Nachverdichtung (Wohnen) auf dem Parkdeck, Begrünung und Aktivierung der Flachdachflächen; Reduktion der Stellplätze

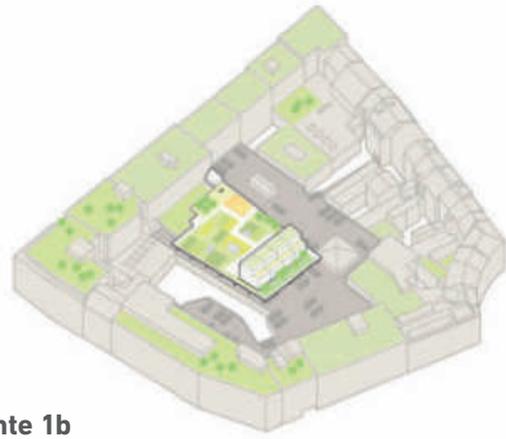
Variante 3

Abriss Parkdeck und Entkernung des Blockinnenbereichs; bauliche Nachverdichtung (Wohnen + Arbeiten + ergänzende gemeinschaftliche Nutzungen) und Begrünung / Gestaltung der Hoffläche („Grüner Hof“); Tiefgarage unter Blockinnenbereich statt Parkdeck, Zufahrt von Schumacherstraße



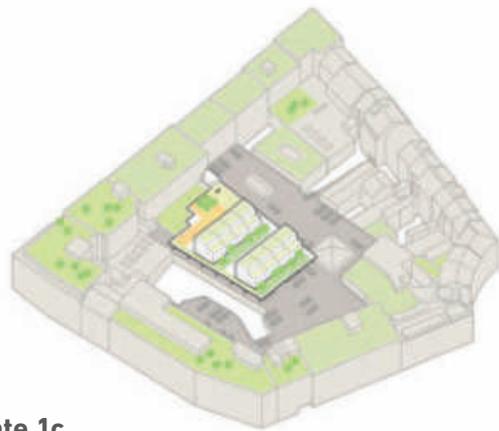
Variante 1a

Abb.21 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 1a - Teilüberdeckung des Parkdecks, Dachgarten



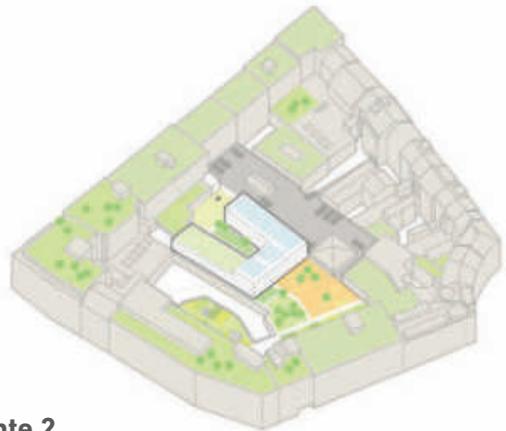
Variante 1b

Abb.22 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 1b - Teilüberdeckung des Parkdecks, Dachgarten + Nachverdichtung Wohnen



Variante 1c

Abb.23 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 1c - Teilüberdeckung des Parkdecks, Dachgarten + Nachverdichtung Wohnen



Variante 2

Abb.24 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 2 - Nachverdichtung Wohnen auf dem Parkdeck (Reduktion der Stellplätze)



Variante 3

Abb.25 Entkernung, Begrünung und Nachverdichtung im Blockinnenbereich, Tiefgarage statt Parkdeck

BB1 Passagenblock Entwicklungs- varianten Variante 3

Überarbeitung und Vertiefung Variante 3

- der Hauptfokus soll auf wirksamer Begrünung und Entsiegelung des Blockinnenbereichs liegen
- Umfang der Nachverdichtung deshalb reduzieren; Konzentration auf vielfältige Wohnformen; kein öffentlich zugänglicher Hof
- notwendige Stellplätze laut Stellplatzsatzung Aachen insg. ca. 420 Stellplätze

Variante 3.1

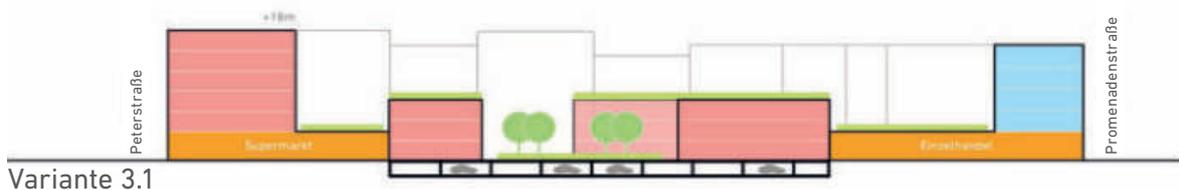
- neuer Supermarkt (an selber Stelle wie jetziger), Abriss des Parkdecks und der sonstigen Bebauung im Blockinnenbereich
- bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich: Wohnen (auch besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Cluster-Wohnen etc.)
- Tiefgarage nur unter mittlerem Bereich des Blockinnenbereichs
- „Grüner Hof“ mit Baumbeeten über TG, erdgebundene Begrünung im restlichen Bereich ohne TG
- zusätzlich ist Nutzung des Potenzials der Dachflächen der Randbebauung anzustreben: PV-Anlagen, Begrünung, Terrassen etc.

Variante 3.2 BGF neu insg.: 4.540m² (davon 3.580 m² Wohnen und 960 m² Gewerbe)

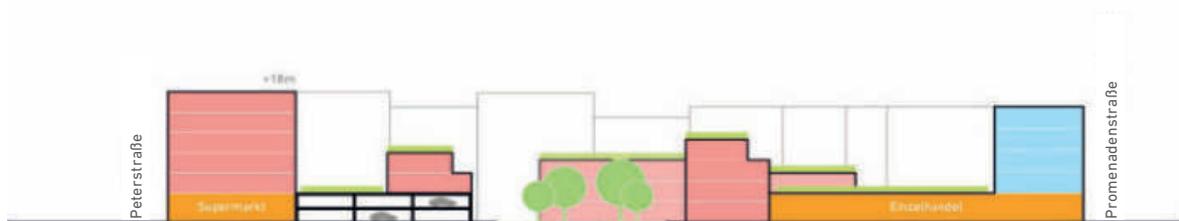
- kompaktes oberirdisches Parkhaus (zweigeschossig)
- maximal mögliche Entsiegelung des Blockinnenbereichs, erdgebundene Grünfläche in der Mitte mit Retentionsflächen
- Aktivierung der Dachflächen: Begrünung, Freizeitnutzung
- Zusammenfassung und Entsiegelung der privaten kleinteiligen Parzellen im Nordosten des Blocks



Bestandsituation



Variante 3.1



Variante 3.2

Abb.26 Schlüsselprojekt Passagenblock: Schemaschnitte Überarbeitung Variante 3

Variante 3.1



Abb.27 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 3.1 - Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Tiefgarage

Variante 3.2



Abb.28 Schlüsselprojekt Passagenblock: Variante 3.2 - Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit oberirdischer Parkgarage

BB1

Passagenblock

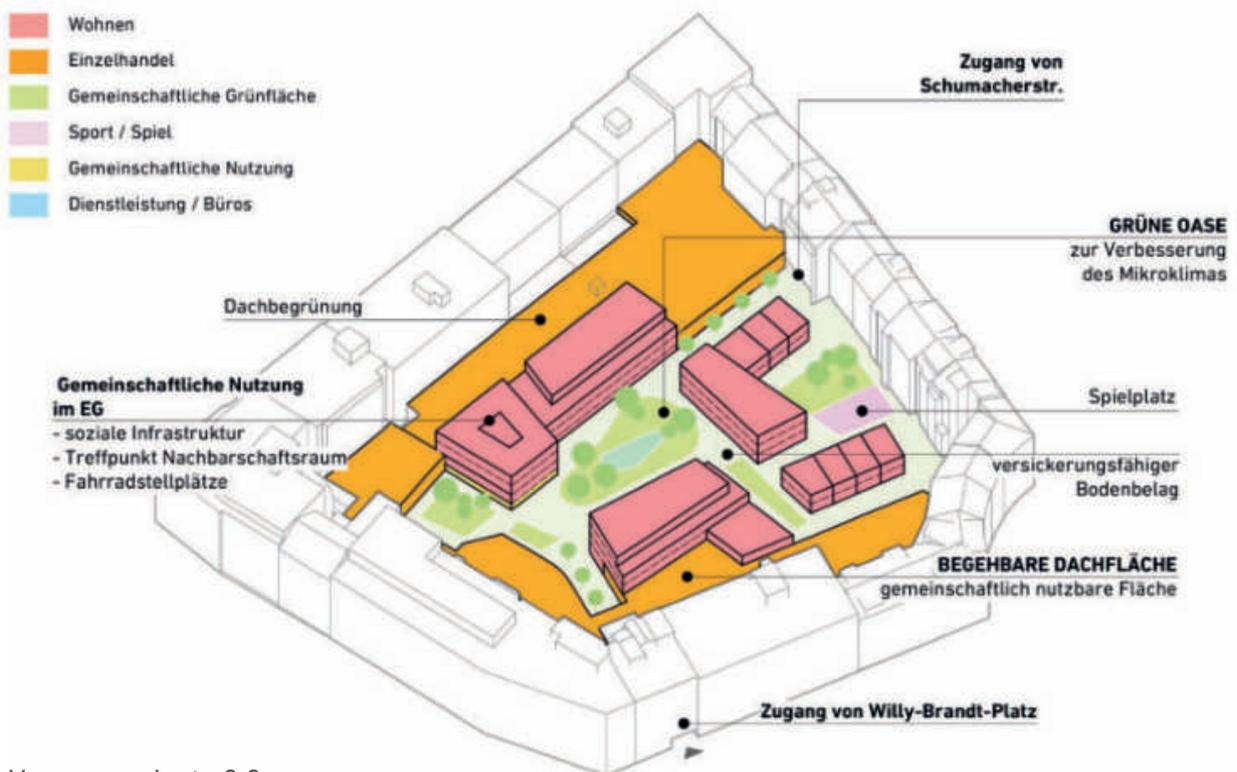
Vorzugsvariante

Nach internen Abstimmungsprozessen fällt die Entscheidung auf die Vorzugsvariante 3.2 - jedoch ohne Parkhaus und ohne Tiefgarage. Der Fokus der baulichen Nachverdichtung soll auf dem Thema Wohnen liegen und hier insbesondere auf vielfältige Wohnformen wie bezahlbarem Wohnraum für Familien, Wohnen im Alter (inklusive ergänzenden Angeboten), inklusivem Wohnen, Cluster-Wohnen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Die Flächen im Blockinnenbereich sollen maximal begrünt und als halböffentliche / gemeinschaftliche und private Flächen ausgebildet werden. Eine öffentliche Durchwegung oder Zugänglichkeit soll zugunsten ruhiger wohnungsnaher Freiräume vermieden werden.

Eine gemeinschaftliche Mitte mit erdgebundenem Grün und Flächen für Regenwasser-Retention bildet einen neuen Treffpunkt für die Bewohner*innenschaft.

Laut sozialer Wohnbauförderung muss 1/3 der Grünfläche mit Nutzungsqualität (Bänke, Spielplätze, etc.) ausgestattet sein. Außerdem sollten Gemeinschaftsräume für die Bewohner*innenschaft



Vorzugsvariante 3.2

Abb.29 Schlüsselprojekt Passagenblock: Vorzugsvariante 3.2 - Nutzungsverteilung

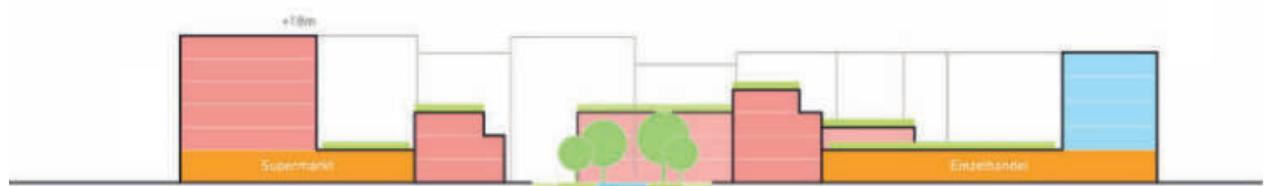


Abb.30 Schlüsselprojekt Passagenblock: Vorzugsvariante 3.2 - Schemaschnitt

mitgeplant werden. Eine Viergeschossigkeit der Bebauung sollte nicht überschritten werden. Tiefe Erdgeschosszonen in einigen Bereichen ermöglichten weiterhin die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse im Blockrandbereich. Diese Flachdachflächen sowie die der Bestandsbebauung im Blockrand können begrünt und für die Bewohner*innen nutzbar gemacht werden. Die Zugänge von Schumacherstraße und Willy-Brandt-Platz bleiben bestehen.

Als innovatives, zukunftsresilientes und klimaangepasstes Projekt könnte der Passagenblock Vorreiter für das gesamte Quartier nach dem Vorbild eines Climate Improvement Districts (CID) werden. Eine radikale Reduktion der Stellplatzanzahl („autofreies Wohnen in der Innenstadt“) ist somit unumgänglich. Der gegenüberliegende Bushof mit Parkhaus könnte als Mobilitäts Hub qualifiziert und für den Passagenblock mitgenutzt werden (Mikromobilität, Car-Sharing), sodass auf einen erheblichen Teil der bestehenden Stellplätze verzichtet werden kann.



Vorzugsvariante 3.2

Abb.31 Schlüsselprojekt Passagenblock: Vorzugsvariante 3.2 (ohne TG und Parkhaus)

BB1

Passagenblock

Umsetzungsschritte der Vorzugsvariante

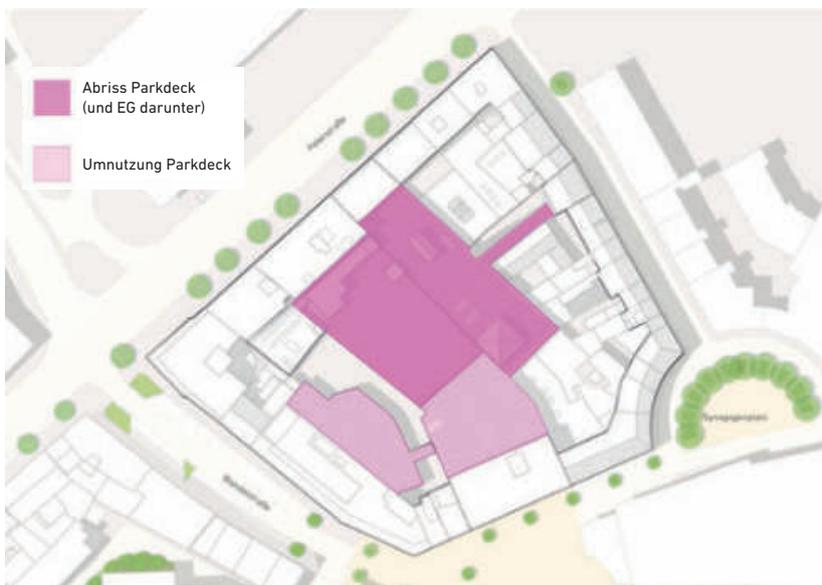


Abb.32 Schlüsselprojekt Passagenblock: Umsetzungsschritt 1

Schritt 1

- Abriss des mittleren Teilbereichs des Parkdecks sowie des darunterliegenden Supermarktes
- Erhalt und Umgestaltung / Umnutzung der südlichen Restflächen des Parkdecks (Dachgarten, Begrünung)



Abb.33 Schlüsselprojekt Passagenblock: Umsetzungsschritt 2

Schritt 2

- bauliche Nachverdichtung im mittleren Blockinnenbereich (Wohnnutzung, gemeinschaftliche Flächen)
- Neubau Supermarkt
- Erhalt der östlichen Parzellenstruktur und Hofbebauung
- Gestaltung der neuen Grünen Mitte

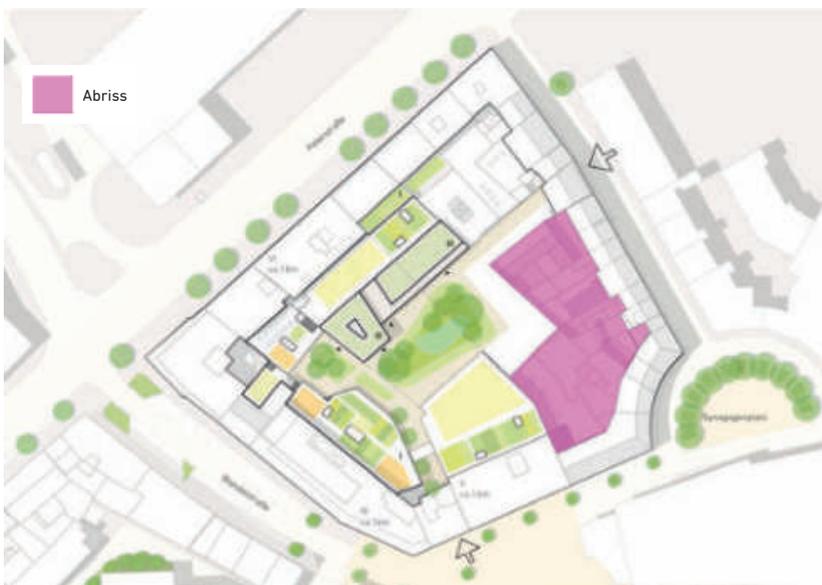


Abb.34 Schlüsselprojekt Passagenblock: Umsetzungsschritt 3

Schritt 3

- Abriss der Bebauung im Blockinnenbereich der östlichen Parzellen
- Zusammenfassung der Grundstücke



Abb.35 Schlüsselprojekt Passagenblock: Umsetzungsschritt 4

Schritt 4

- bauliche Arrondierung im östlichen Blockinnenbereich (Wohnnutzung)
- Aufstockung / Nachverdichtung auf Restfläche Parkdeck im südlichen Bereich
- Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen

4.2

BB3

Wehmeyerblock

Entwicklungsziele

Maßnahmen

Entwicklungs-varianten

Entwicklungsziele

- Verbesserung der räumlichen Qualität der Reihstraße
- Umwandlung des Rückseiten-Charakters der Reihstraße
- Klare Wegführung und barrierefreie öffentliche Zugänglichkeit
- Wiederbelebung / Umnutzung von leerstehenden Flächen
- Verbesserung der Wohnqualität
- Attraktivierung der Fußgängerzone und Adressbildung in den EG-Zonen

Maßnahmen

- Verkehrsberuhigung der Reihstraße
- Aufbrechen des großmaßstäblichen Blocks
- Aufwertung der privaten und öffentlichen Freiräumen
- Aufwertung und Instandsetzung der Bebauung
- Flexible Grundrisse / Nutzungsanreicherung
- Aktivierung von Hof -und Dachflächen

Entwicklungsvarianten

Variante 1

Öffnung zu Adalbertstraße, bauliche Arrondierung entlang der neuen Zuwegung (P&C), Aufwertung der Freiflächen auf dem Dach des Parkhauses / Zufahrt, Rückbau der Lieferzone, Öffnung der Reihstraße, Neubebauung als Kante zum Platz, Abriss und Neubebauung Grundstück Kaufhof, Qualifizierung des Parkhauses zum Mobilitäts Hub



Variante 1

Abb.36 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Variante 1 - Öffnung zur Adalbertstraße

Variante 2a/b

Keine Öffnung zu Adalbertstraße, Neubebauung auf Grundstück P&C mit grünem Innenhof, Aufwertung der Freiflächen auf Dach des Parkhauses / Zufahrt, Rückbau der Lieferzone, Öffnung der Reihstraße, Neubebauung als Kante zum Platz, Umbau / Umnutzung Kaufhofgebäude, Qualifizierung des Parkhauses zum Mobilitäts Hub



Variante 2a

Abb.37 Schlüsselprojekt Wehmerblock: Variante 2a - keine Öffnung zur Adalbertstraße



Variante 2b

Abb.38 Schlüsselprojekt Wehmerblock: Variante 2b - keine Öffnung zur Adalbertstraße

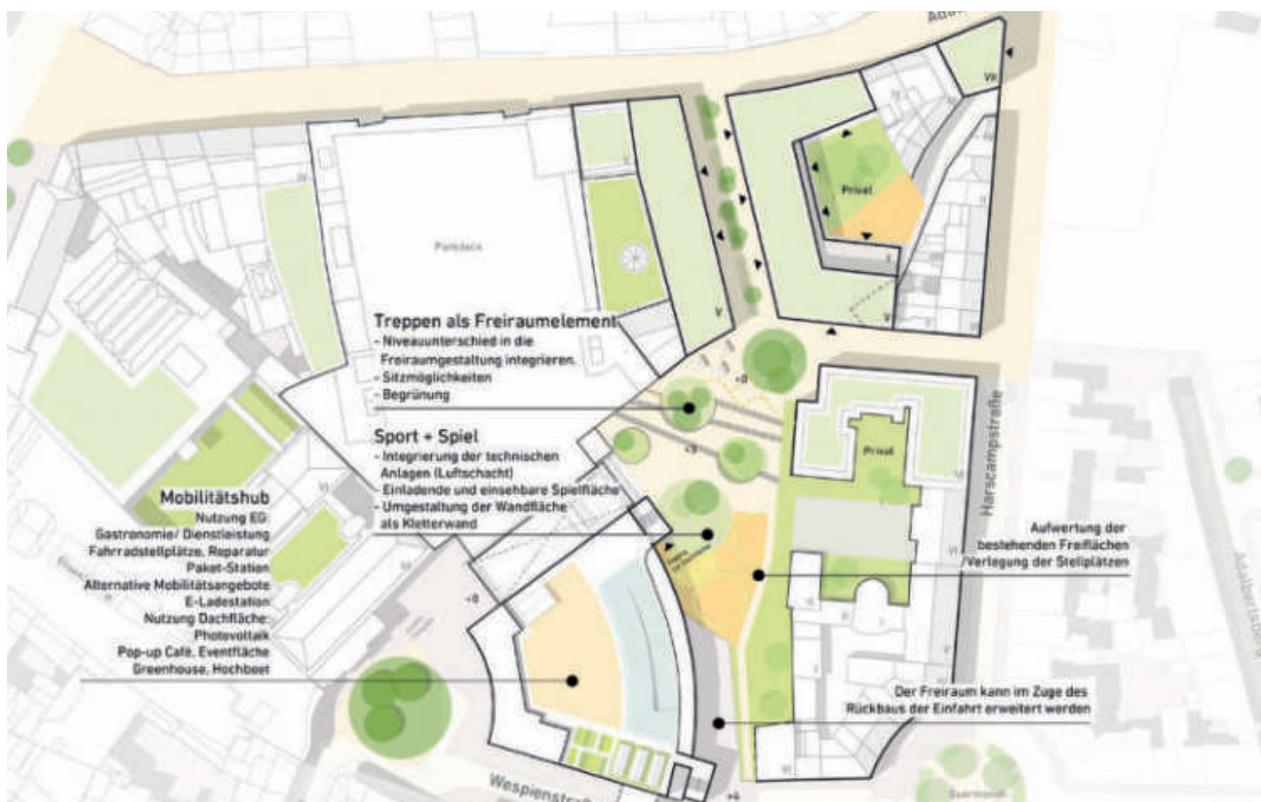
BB3 Wehmeyerblock Vorzugsvariante

Als Vorzugsvariante wurde die Variante 1 mit der Öffnung des Blocks durch eine neue Wegverbindung zwischen Adalbertstraße und Reihstraße weiter vertieft.

Es ist denkbar, dass eine Freitreppenanlage den neu entstandenen Platz an der Reihstraße und die Überquerung Richtung Süden aufwertet, den Höhenunterschied vermittelt und somit eine Verbindung zwischen Fußgängerzone und Reihstraße schafft. Als Untervariante ist hier auch die Option mit einer Neubebauung gezeigt, die eine bauliche Kante zum Platz bildet.

Einen vollständigen Abriss des nördlichen Galeria-Gebäudes und eine Neubebauung des Grundstücks sowie eine zweite Durchwegung zur Adalbertstraße an dieser Stelle wurden seitens der Stadt als unrealistisch bewertet und nicht weiter verfolgt.

Die Wiederherstellung der Durchwegung der Reihstraße nach Südwesten mittels Durchtrennung des Galeria-Gebäudes soll als eine der mögliche Entwicklungsvariante gezeigt werden.



Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 1

Abb.39 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 1 - Erhalt der Lieferzone / Neue Freiraumgestaltung



Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 2

Abb.40 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 2 - Erhalt der Nord-Süd-Verbindung des Galeria-Gebäudes



Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 3

Abb.41 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Vorzugsvariante / Entwicklungsvariante 3 - Wiederherstellung der Reihstraße

BB3 Wehmeyerblock Umsetzungsschritte der Vorzugsvariante



Abb.42 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Umsetzungsschritt 1

Schritt 1:

- Abriss der Bebauung nördlich der Reihstraße (Grundstück P&C)



Abb.43 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Umsetzungsschritt 2

Schritt 2:

- Neubebauung (Wohnen + öffentliche Nutzungen in EG-Zone) an neuer Straße
- Akzentuierung der Ecke Harscampstr. / Adalbertstr. mit markanter Architektur
- Freiflächengestaltung der neuen Wegeverbindung Adalbertstraße / Reihstraße (Grünflächen, Fahrradstellplätze, Sitzmöglichkeiten, etc.)



Abb.44 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Entwicklungsvar. 1 / Umsetzungsschritt 3

Schritt 3:
Entwicklungsvariante 1

BGF neu insg.: ca. 11.610m²

- Treppenanlage mit Sitzstufen, Platzgestaltung mit Nutzungsanreicherung (Außengastronomie etc.)
- Neugestaltung der Spielfläche, Integration der technischen Anlagen
- Qualifizierung des bestehenden Parkhauses zum Mobilitäts Hub; Dachflächennutzung (PV-Anlage, Urban Gardening)



Abb.45 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Entwicklungsvar. 2 / Umsetzungsschritt 3

Schritt 3:
Entwicklungsvariante 2

BGF neu insg.: ca. 15.290m²

- Rückbau der Lieferzone des Galeria-Gebäudes
- Nachverdichtung: Bildung einer baulichen Kante zur Reihstraße / zum neuen Platz
- Platzgestaltung / Begrünung
- Qualifizierung des bestehenden Parkhauses zum Mobilitäts Hub; Dachflächennutzung (PV-Anlage, Urban Gardening)



Abb.46 Schlüsselprojekt Wehmeyerblock: Entwicklungsvar. 3 / Umsetzungsschritt 3

Schritt 3:
Entwicklungsvariante 3

BGF neu insg.: ca. 15.290m²

- Rückbau der Lieferzone des Galeria-Gebäudes
- Wiederherstellung der Reihstraße durch Teil-Rückbau Galeria
- Umbau / Umnutzung des Galeria-Gebäudes
- Qualifizierung des bestehenden Parkhauses zum Mobilitäts Hub; Dachflächennutzung (PV-Anlage, Urban Gardening)

5

Nachwort Fazit und Empfehlungen



Fazit und Empfehlungen

Die Baublockuntersuchung wurde Ende 2023 als Teilprozess der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in der östlichen Innenstadt durch die Stadt Aachen mit dem Ziel auf den Weg gebracht, neben der formellen Betrachtung gem. § 141 Baugesetzbuch die Potentiale einzelner Lagen herauszuarbeiten und im Dialog mit den Eigentümer*innen eine gemeinsame Perspektive für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Diese soll eine Basis für Überlegungen der Eigentümer*innen hinsichtlich der Modernisierung, Instandhaltung oder Weiterentwicklung des einzelnen Grundstücks und Gebäudebestands sein.

Gleichzeitig können die Überlegungen auch Grundlage für politische Richtungsentscheidungen sein. Die dargestellten städtebaulichen Varianten sind erste Entwürfe, die weiter untersucht und geschärft werden können und müssten. Sie zeigen aber bereits jetzt, was grundsätzlich möglich ist und welche Potentiale die vorhandene Stadtstruktur im Sinne der Weiterentwicklung des Standorts östliche Innenstadt bietet.

Die Studie hat heraus gearbeitet, dass besondere Chancen im Passagenblock liegen: Hier scheint eine klimabewusste, städtebauliche Weiterentwicklung des Baublocks hin zu einem grünen, klimafolgenangepassten Blockinnenbereich mit hoher Wohnqualität für Bestand und behutsame Wohnraumergänzung möglich.

Eine weitere wichtige Erkenntnis des Prozesses ist, dass die privaten Akteur*innen in der östlichen Innenstadt – sowohl im gesamten VU-Bereich, als auch in den vier untersuchten Baublöcken - aktiv begleitet werden sollten und eine Entwicklung nur im wechselseitigen Dialog (zw. Eigentümer*innen und Stadtverwaltung sowie zw. verschiedenen Eigentümer*innen untereinander) erfolgversprechend scheint. Für diese wichtige und grundlegende Aufgabe sollten seitens der Stadtverwaltung auch zukünftig Ressourcen und geeignete Strukturen eingeplant werden.

Denn die Transformation der östlichen Innenstadt hängt entscheidend von einem gemeinsamen Engagement von Eigentümer*innen, Politik und öffentlicher Hand auf Augenhöhe ab. Letztendlich muss Ziel der Maßnahmen sein, dass die begrenzt verfügbaren Ressourcen in den nächsten Jahren konzentriert dort eingesetzt werden, wo sie einen adäquaten und langfristigen Nutzen im Sinne der Transformation haben.

Mit der Dokumentation der Baublockuntersuchung legt die Stadt Aachen die Basis für diesen Stadtumbau bezogen auf eine klimabewusste, vielfältige und partizipative Entwicklung der privaten Stadtbausteine in der östlichen Innenstadt.

raumwerk

raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH
Ansprechpersonen: Jon Prengel, Yui Ohtsuka, Johanna Schulte

Gutleutstraße 163-167, 60327 Frankfurt am Main
www.raumwerk.net, mail@raumwerk.net

weitere Informationen unter:
www.aachen.de/innenstadt-ost

März 2025

Strategieplan



Fokusräume

- A** StädBaufö
- B** Handelsstandort
- C** S.O.S

Strategische Fokusbereiche

- Altstadtquartier Büchel - in Planung
- ehem. Horten - zukünftiges HdN
- Bushof und Umfeld
- Passagenblock

- Großer Lauf
- Kleiner Lauf

Öffentliche Plätze

- 1 Markt
- 2 Hotmannspieß
- 3 Friedrich-Wilhelm-Platz
- 4 Willy-Brandt-Platz
- 5 Synagogenplatz