

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.	Gesambedarf (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)