

Protokollauszug

Sitzung des Integrationsrates vom 04.06.2025

**Zu Ö 4 Östliche Innenstadt: Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch mit Handlungsprogramm, weiteres Vorgehen
ungeändert beschlossen
FB 61/1079/WP18**

Frau Hens, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, stellt anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage 1 zu TOP 4 Ö) die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zur Östlichen Innenstadt vor und gibt einen Ausblick über das weitere Vorgehen. Dabei geht die Referentin insbesondere auf die Hintergründe, das Innenstadtkonzept, die Gebietsumgriffe, die Bestandsaufnahme sowie den identifizierten Handlungsbedarf in der östlichen Innenstadt ein. Daneben werden städtebauliche Missstände, das Handlungsprogramm sowie etwaige Fokusräume erläutert.

Herr Demmer bedankt sich für die ausführliche Präsentation. Frau Rejf schließt sich Herrn Demmer an und begrüßt die gute Zusammenfassung der sehr umfangreichen Analyseergebnisse. Weitergehend erkundigt sich Frau Rejf nach möglichem Widerstand durch Privateigentümer*innen.

Frau Hens erklärt, dass alle Eigentümer*innen der östlichen Innenstadt postalisch angeschrieben wurden und grundsätzlich ein starkes Interesse an der Veränderung dieses Stadtgebiets bekundet wurde. In der Regel seien es gerade die Privateigentümer*innen, die die angestrebten Entwicklungen in der östlichen Innenstadt befürworten. Eigentümer*innen, die in anderen Städten wohnen, sowie Großeigentümer*innen haben weniger Interesse an Veränderungsprozessen gezeigt.

Herr Dolan schließt sich dem Dank seiner Vorredner*innen an, die Referentin habe insbesondere die Schlüsselpositionen gut herausgestellt. Er freue sich auf die positiven Veränderungen in dem Stadtviertel.

Auch Frau Schlösser-Al-Janabi bedankt sich für den Vortrag. Zudem erkundigt sie sich danach, inwieweit der Staat beziehungsweise die Stadt in das Eigentumsrecht der Eigentümer*innen eingreifen könne.

Frau Hens erklärt, dass einige Maßnahmen in einem kürzeren Zeitraum umgesetzt werden können, wohingegen andere Maßnahmen eine weitergehende Planung benötigen, sodass die Umsetzung einige Jahre in Anspruch nehmen könne. Wichtig hierbei sei die gute Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure. Ein Eingreifen in das Eigentumsrecht gestalte sich aus Ihrer Sicht eher schwierig. Insbesondere könne derzeit aufgrund einer fehlenden Sanierungssatzung kein Sanierungsrecht durchgesetzt werden, weshalb vorwiegend auf mildere Mittel zurückgegriffen werde.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, der Integrationsrat, der Ausschuss für Schule und Weiterbildung, der Betriebsausschuss Kultur und Theater, der Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie, der Senior*innenrat, der Mobilitätsausschuss, der Betriebsausschuss Volkshochschule (VHS), der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, der Kinder- und Jugendausschuss, die Bezirksvertretung Mitte, der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung, der Planungsausschuss, der Sportausschuss und der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nehmen die Ausführungen der Verwaltung, den Abschlussbericht und das Handlungsprogramm der vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB mit den drei strategischen Fokusbereichen (A: Städtebauförderung, B: Handelsstandort und C: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit) und der Priorisierung der Maßnahmen für die östliche Innenstadt abschließend zur Kenntnis. Die

Ausschüsse – vorbehaltlich der nachfolgenden Beratung des Sportausschusses und des Betriebsausschusses
Gebäudemanagement - empfehlen dem Rat der Stadt Aachen, die Verwaltung zu beauftragen,

- gemäß der Empfehlung des Abschlussberichts den Beschluss über ein Stadtumbaugebiet nach § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) (u.a. für die Beantragung von Städtebaufördermitteln) vorzubereiten,
- ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auf der Grundlage der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen (2023) im Fokusbereich A zu erarbeiten und
- das gesamte Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt entsprechend der beschriebenen Prioritäten schrittweise umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 1 Enthaltung

Anlage 1 TOP 4 ö - PPP Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen

An aerial photograph of the eastern inner city of Aachen, Germany. The image shows a dense urban landscape with a mix of historic and modern buildings. A prominent feature is a large, modern, curved building complex in the center-right, which appears to be a sports or cultural facility. The city is surrounded by a river, and the overall layout is a mix of traditional European city blocks and more modern developments.

Aachen

Östliche Innenstadt

Abschluss vorbereitende
Untersuchungen (VU)
nach § 141 BauGB

Integrationsrat
04.06.2025

Luftbild: Stadt Aachen

1 | Strategie Transformation östliche Innenstadt

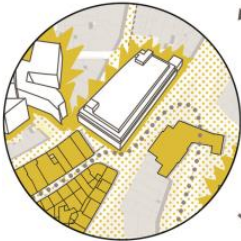
1 | Strategieplan.

Transformation östliche Innenstadt

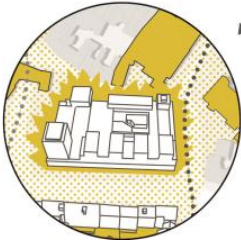
Städtische Schlüsselprojekte



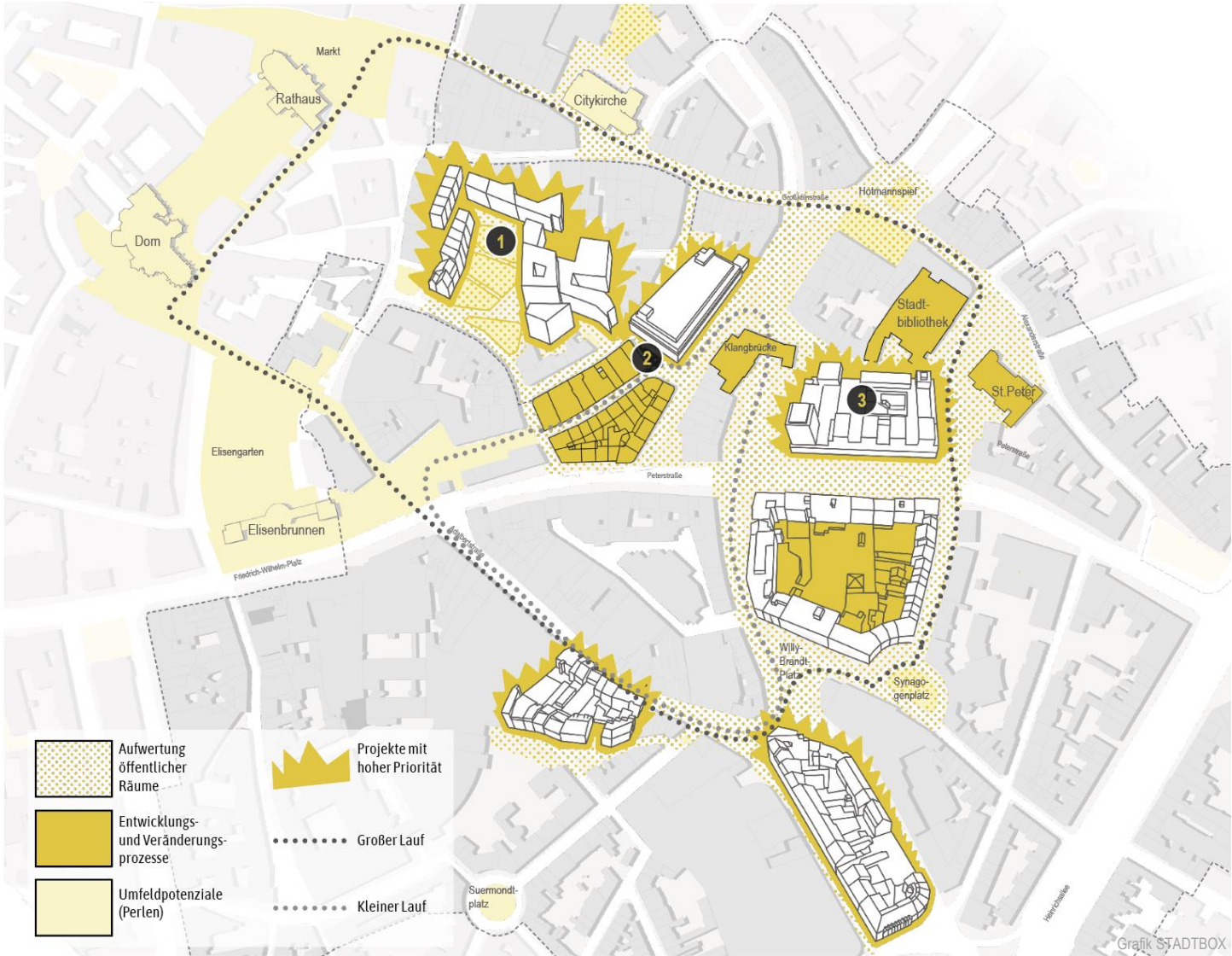
Altstadtquartier
Büchel



Haus der
Neugier



Bushof



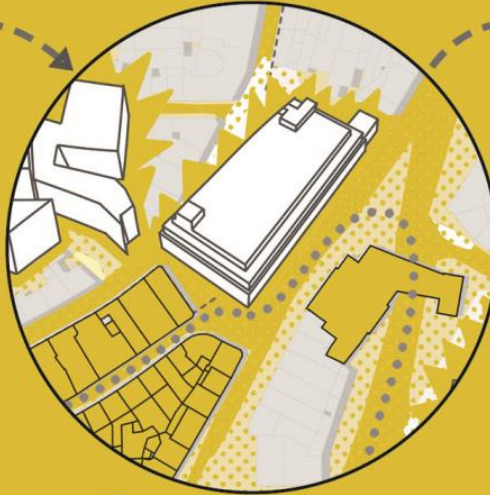
1 | Strategieplan.

Transformation östliche Innenstadt

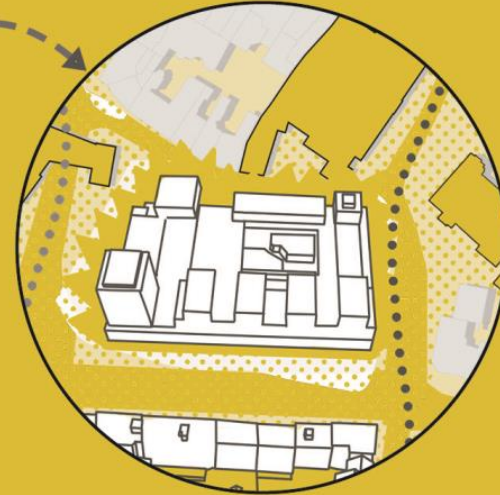
Städtische Schlüsselprojekte



Altstadtquartier
Büchel



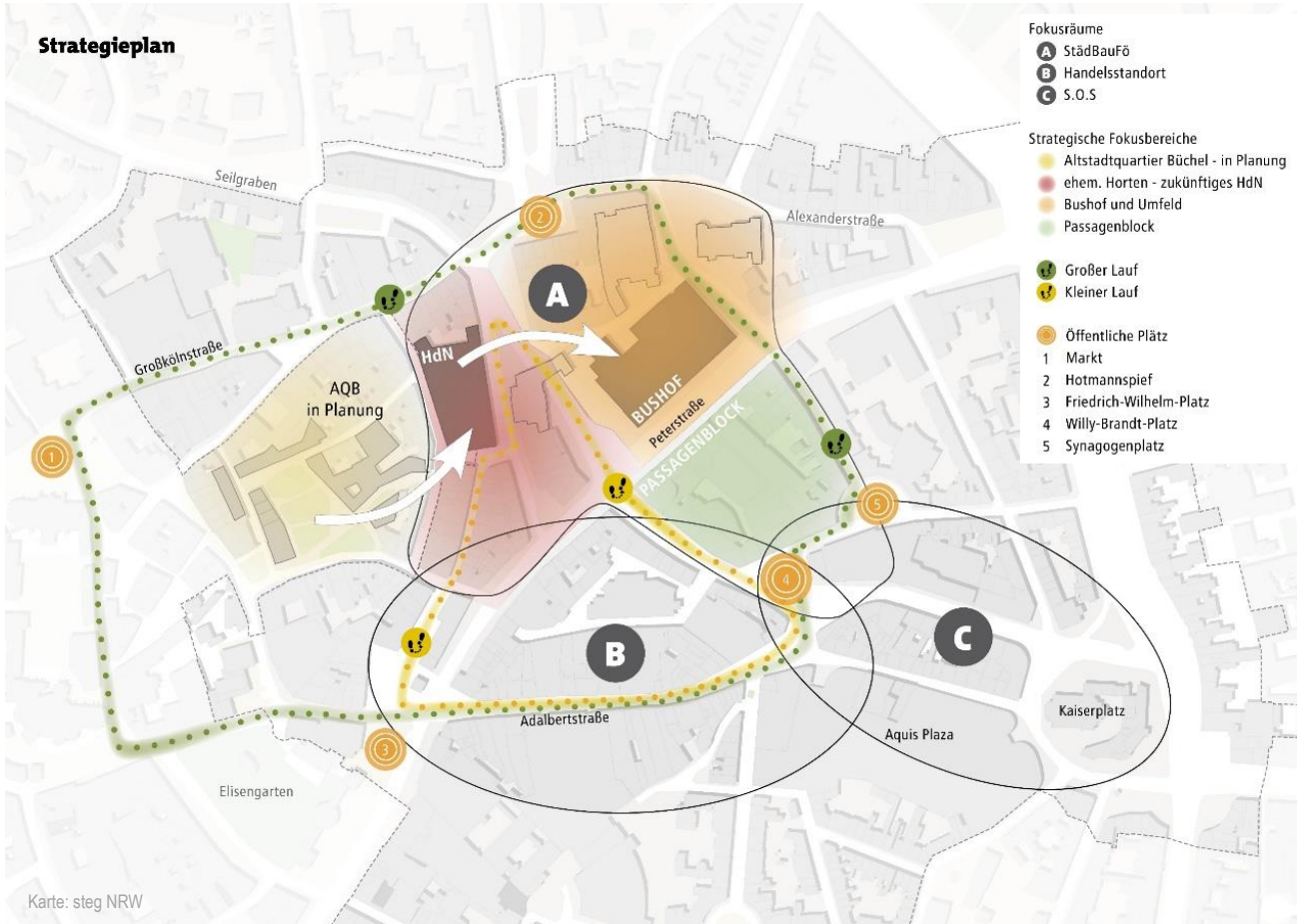
Haus der
Neugier



Bushof

2 | Strategie und Fokusräume.

Östliche Innenstadt



Fokusräume



Städtebauförderung



Handelslage



S.O.S

Sicherheit Ordnung Sauberkeit

2 | Hintergrund

2 | Innenstadtentwicklung – das Innenstadtkonzept

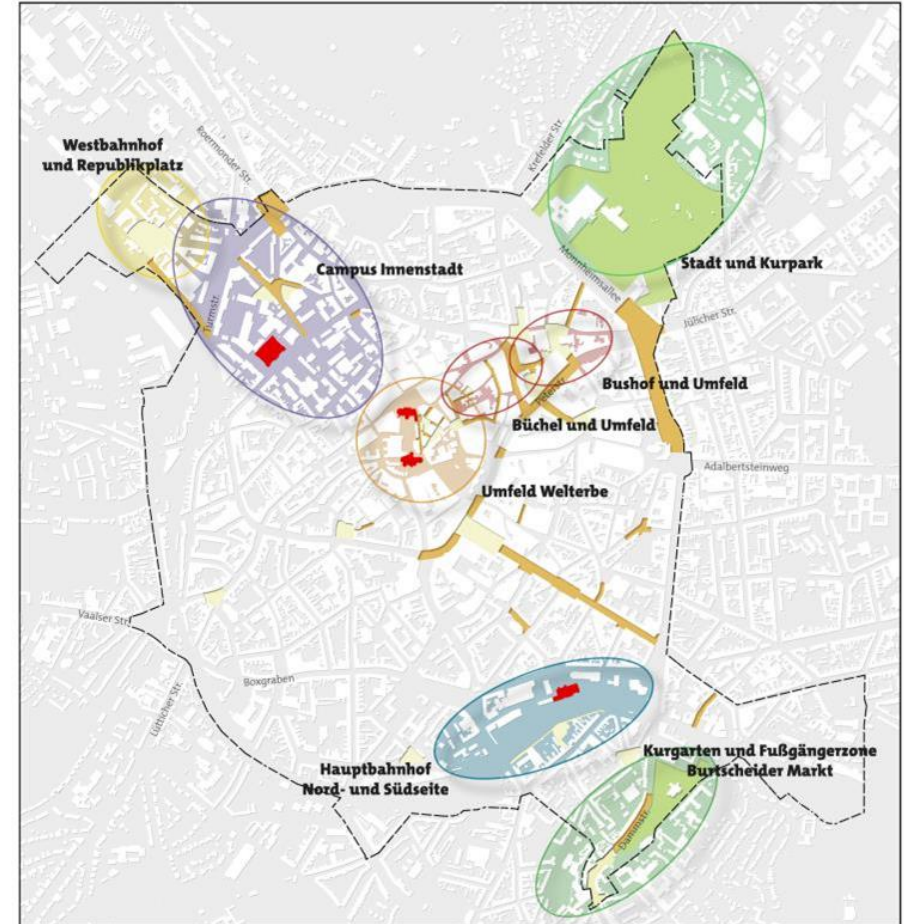
3 Generationen +



2 | Innenstadtentwicklung – das Innenstadtkonzept

Innenstadtkonzept 2022

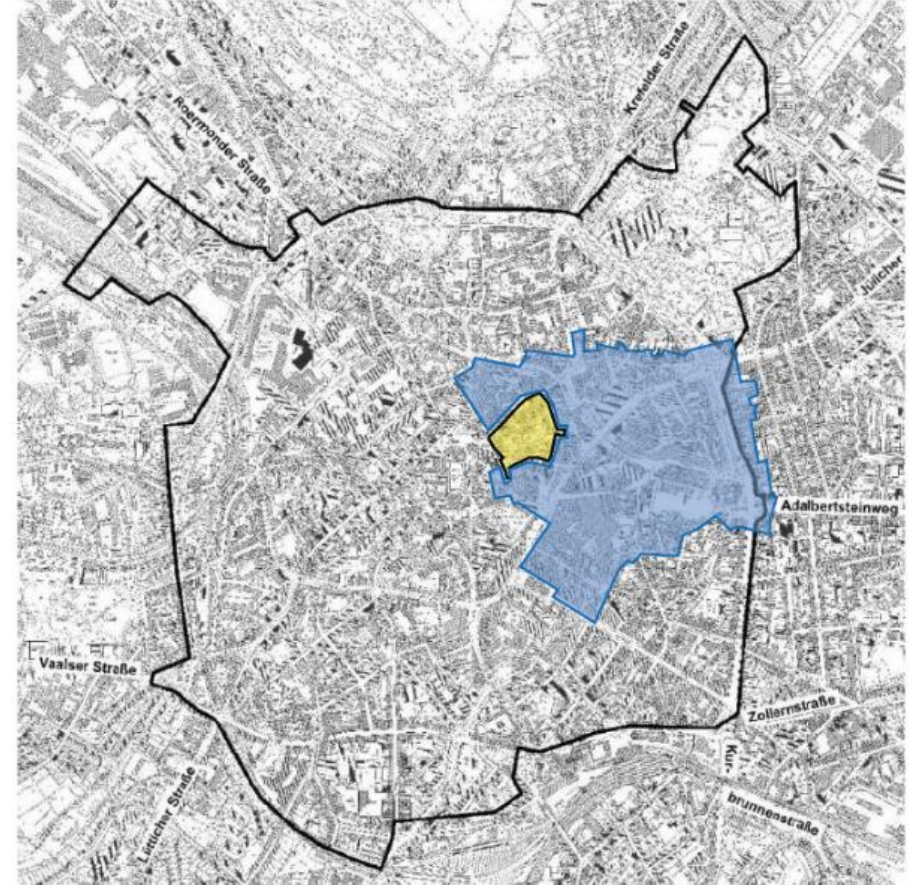
- Verbesserung der Attraktivität | Weiterentwicklung der **Innenstadt** | u.a. Theaterplatz
- Städtebauliche Neuordnung **Büchel** | **Bushof und Umfeld** | **östliche Innenstadt**
- Weiterentwicklung und Stärkung des **Wohnungsstandortes** | **Freiraumangebotes**
- Sicherung der Erreichbarkeit und Ausbau der stadt- und umweltverträglichen **Mobilität**
- Aufwertung von **Öffentlichem Raum**
- **Wasser/Bäche** als identitätsstiftendes Gestaltungselement
- Bewahrung und Pflege der gewachsenen **Vielfalt Aachens**



2 | Gebietsumgriffe Innenstadt

Innenstadtkonzept 2022 &
vorbereitende Untersuchungen (VU):
am Büchel & in der östlichen Innenstadt

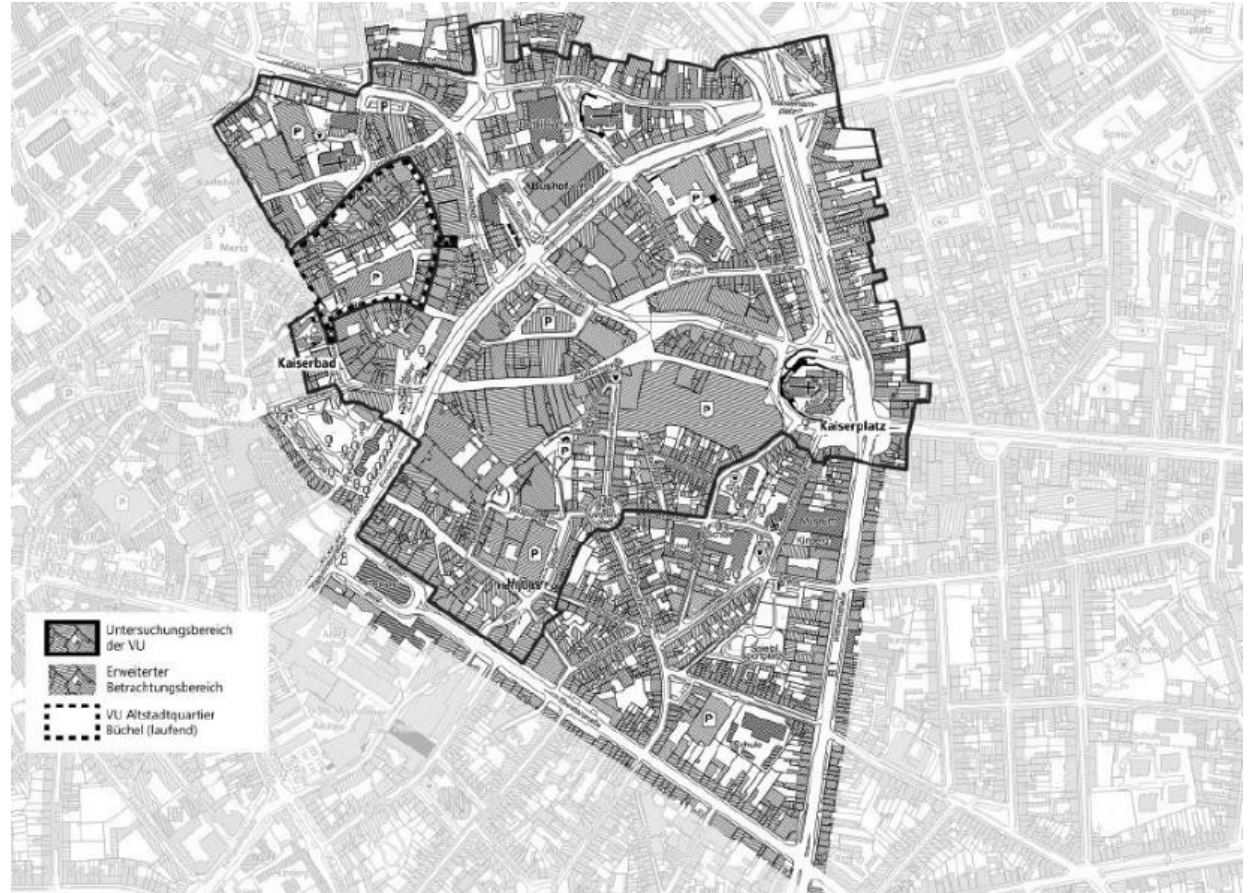
- Handlungsraum Innenstadtkonzept 2022
- Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel
- Vorbereitende Untersuchungen
Östliche Innenstadt



2 | Gebietsumgriff vorbereitende Untersuchungen (VU)

Östliche Innenstadt

- Einleitungsbeschluss durch Planungsausschuss am 04.11.2021
- Untersuchungsbereich rd. 44,7 ha und ca. 700 Gebäude
- Erweiterter Betrachtungsbereich Suermondtviertel/Büchel



3 | Analyse: Bestandsaufnahme

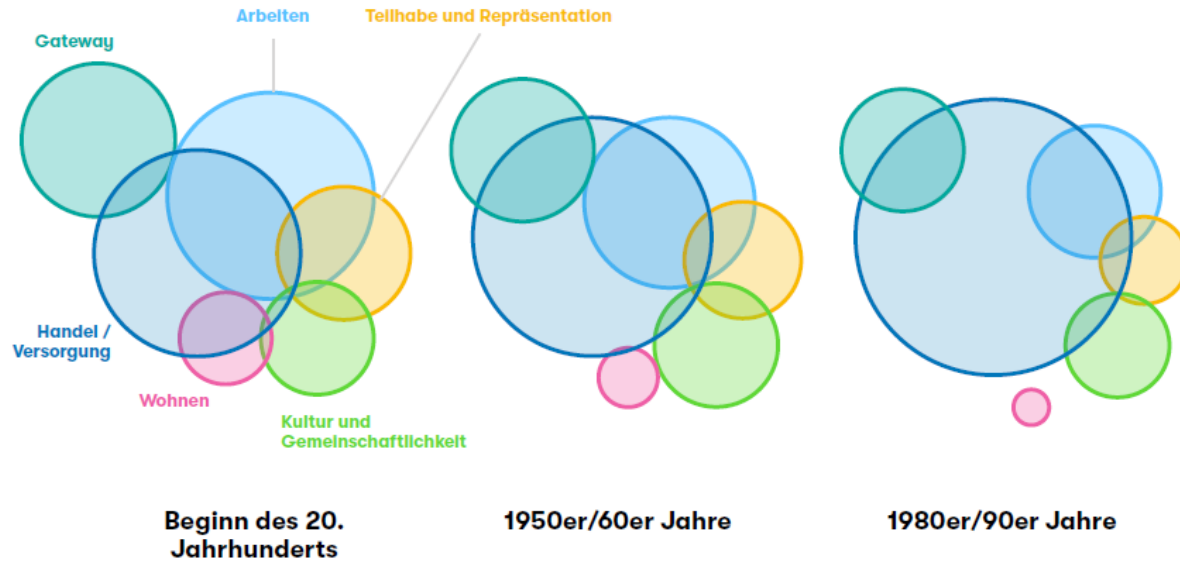
3 | Grossstrukturen in der östlichen Innenstadt (2021)



3 | Bestandsaufnahme - Theorie

„Das Stadtversprechen“

**Die Realität: Das Zusammenspiel hat gelitten,
einzelne Säulen sind fast weggebrochen**

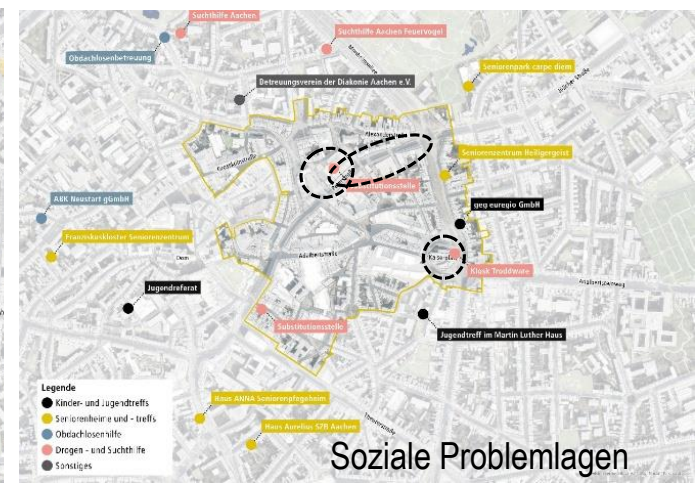
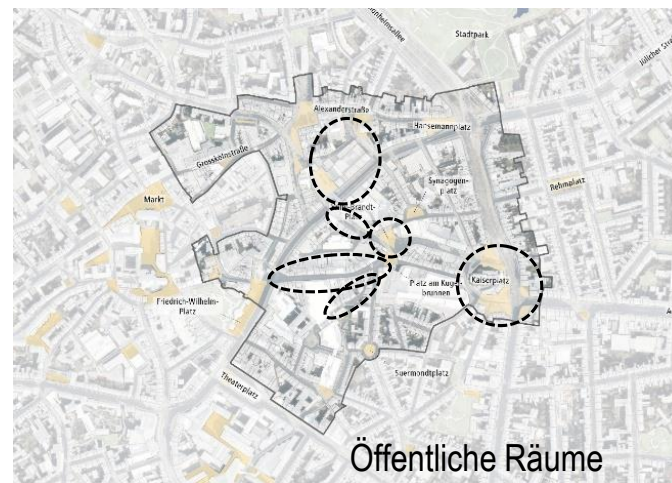
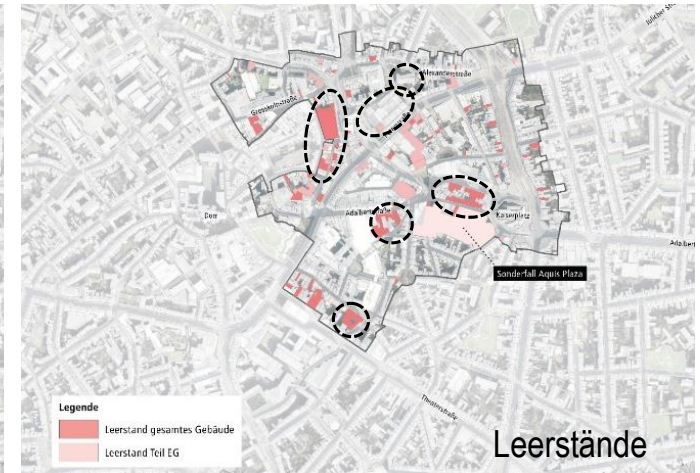
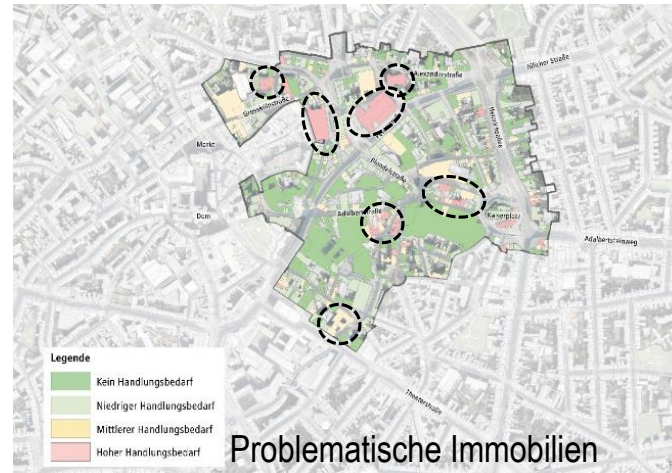


Quelle: Sven Lohmeyer, Prof. Dr. Julian Petrin, urbanista

3 | Handlungsbedarf

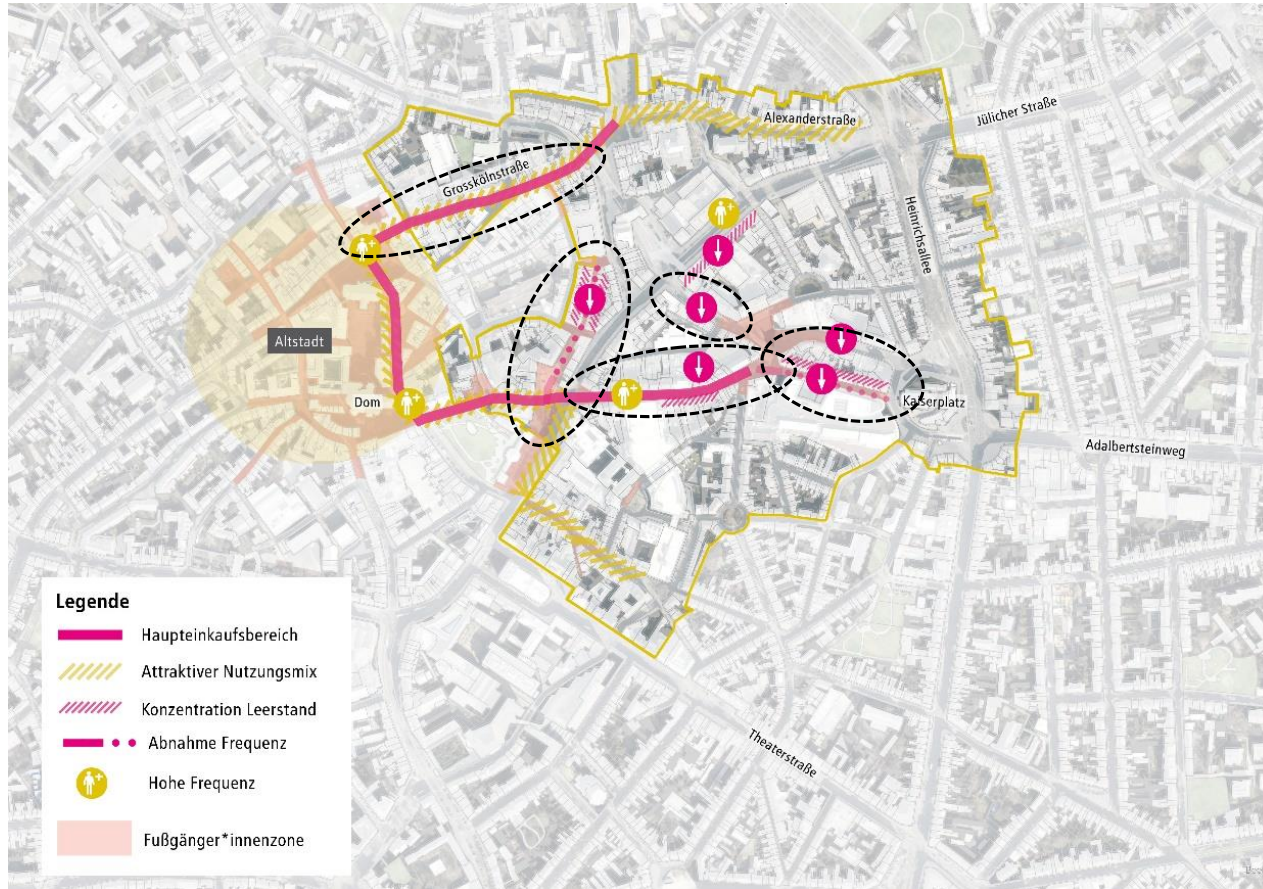
Analysethemen:

- Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- Stadtstruktur und Stadtgestalt
- Handel und Gewerbe
- Mobilität
- Wohnen
- Immobilien- und Baubestand
- Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit
- Soziale Sicherheit und Ordnung
- Öffentlicher Raum und Freiraum
- Umwelt und Klima



3 | Handlungsbedarf

Lagen mit Funktionsverlusten

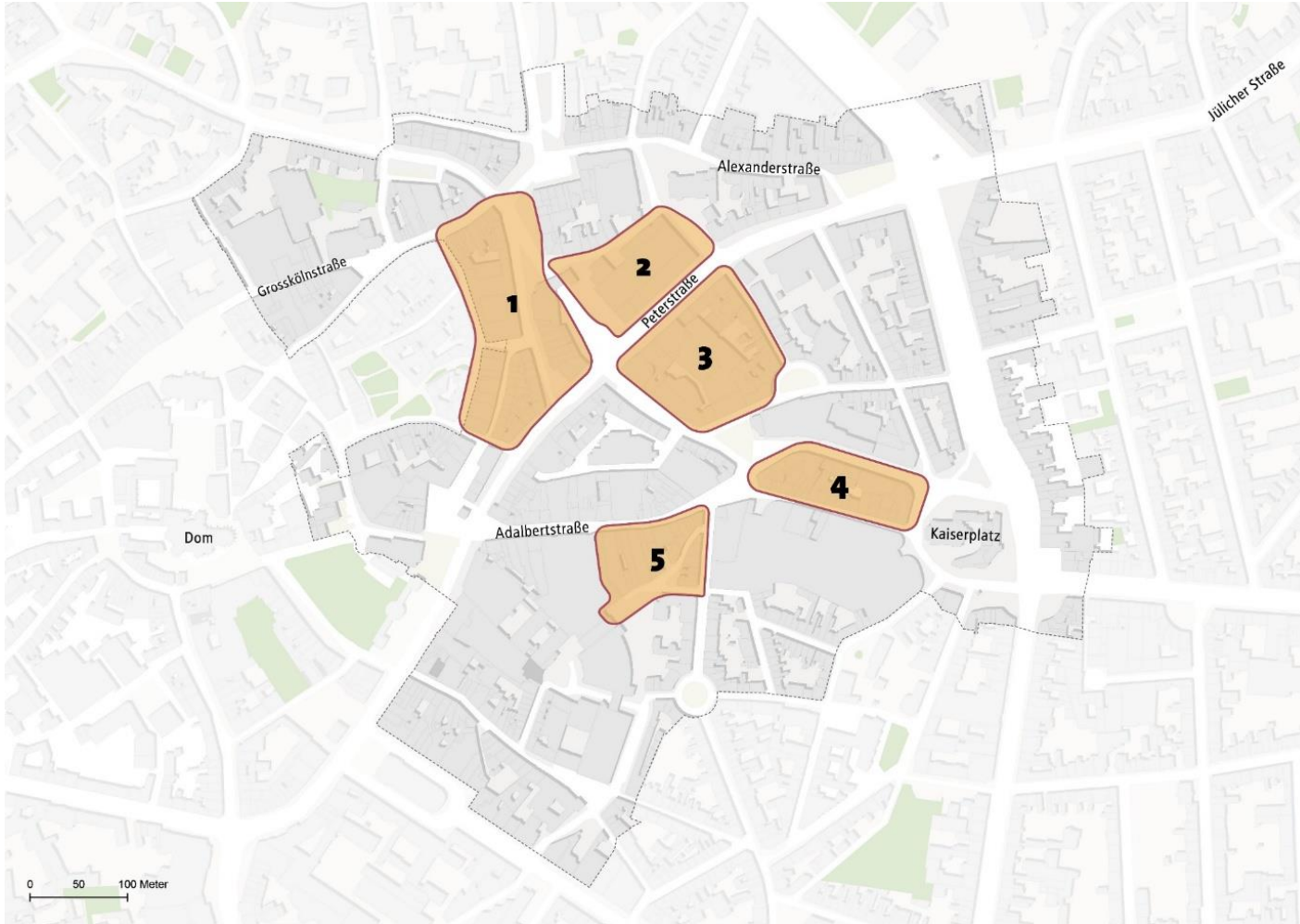


Schwerpunkte

- Blondelstraße (Trading-down stoppen/stabilisieren)
- Adalbertstraße (Transformation begleiten)
- Untere Adalbertstraße (Transformation zu Jungem Wohnen/Angeboten für Jugendliche/Gastro)
- Holz-/Dahmengraben (Reaktivierbar im Kontext ehem. Horten)
- Großkölnstraße (teilw. stabilisiert/Trading-down vermeiden)

4 | Städtebauliche Missstände

4 | Städtebauliche Missstände



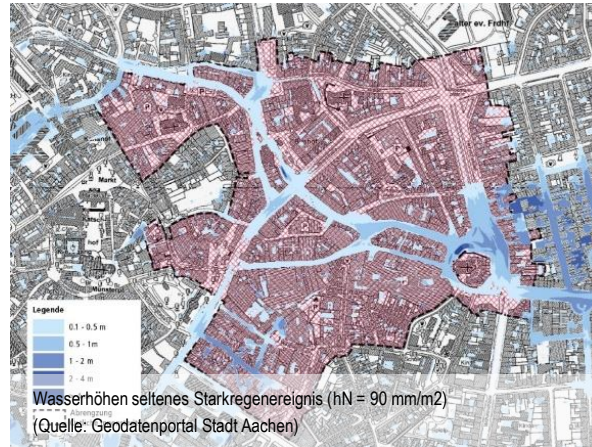
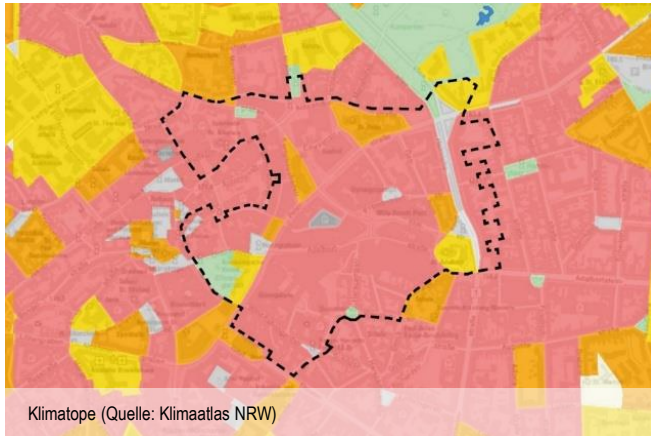
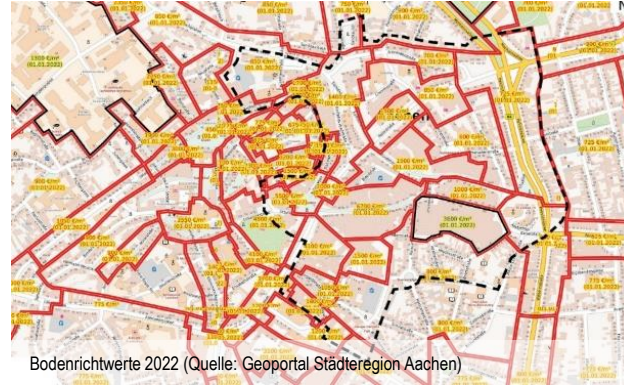
Bündelung von Substanzschwächen/Potenzielle Sanierungsgebiete

1. Haus der Neugier und Umfeld (mit Dahmengraben)
2. Bushof und Umfeld
3. Passagenblock
4. Untere Adalbertstraße/Stiftstraße
5. Adalbertstraße/Wehmeyer-Areal (mit Reihstraße)

4 | Städtebauliche Missstände



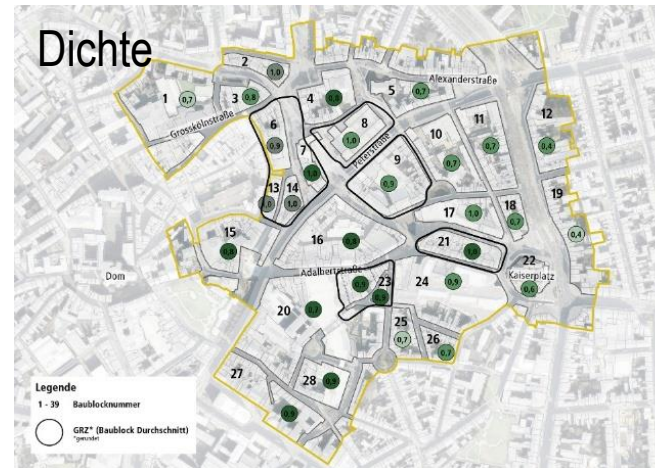
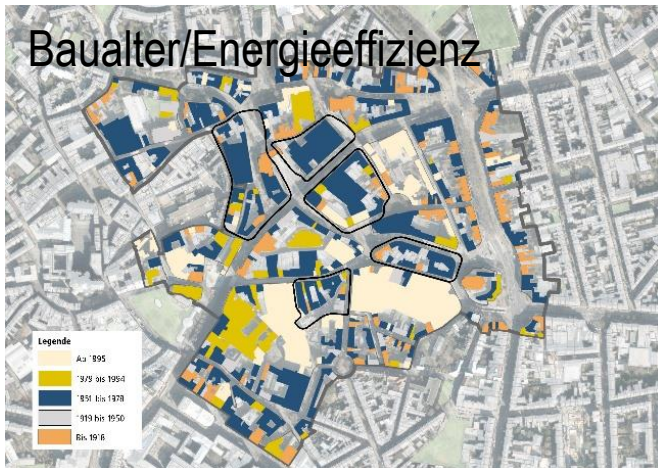
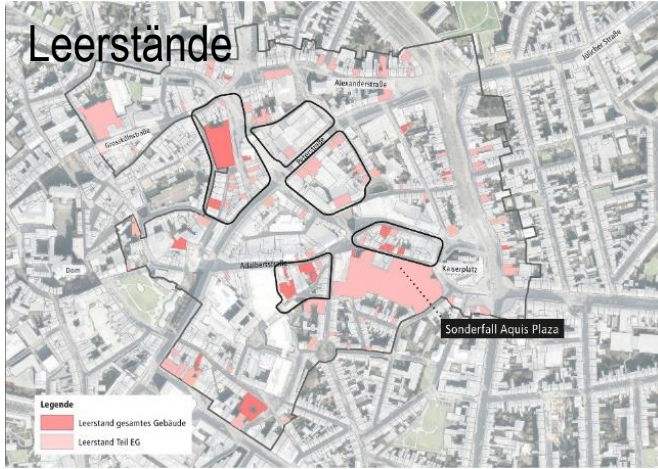
4 | Städtebauliche Missstände - Funktionsschwächen



Funktionsschwächen im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden:

- Wirtschaftliche Vitalität und Entwicklungsfähigkeit
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen
- Teilw. Qualität und Ausstattung des öffentlichen Raums

4 | Städtebauliche Missstände - Substanzschwächen



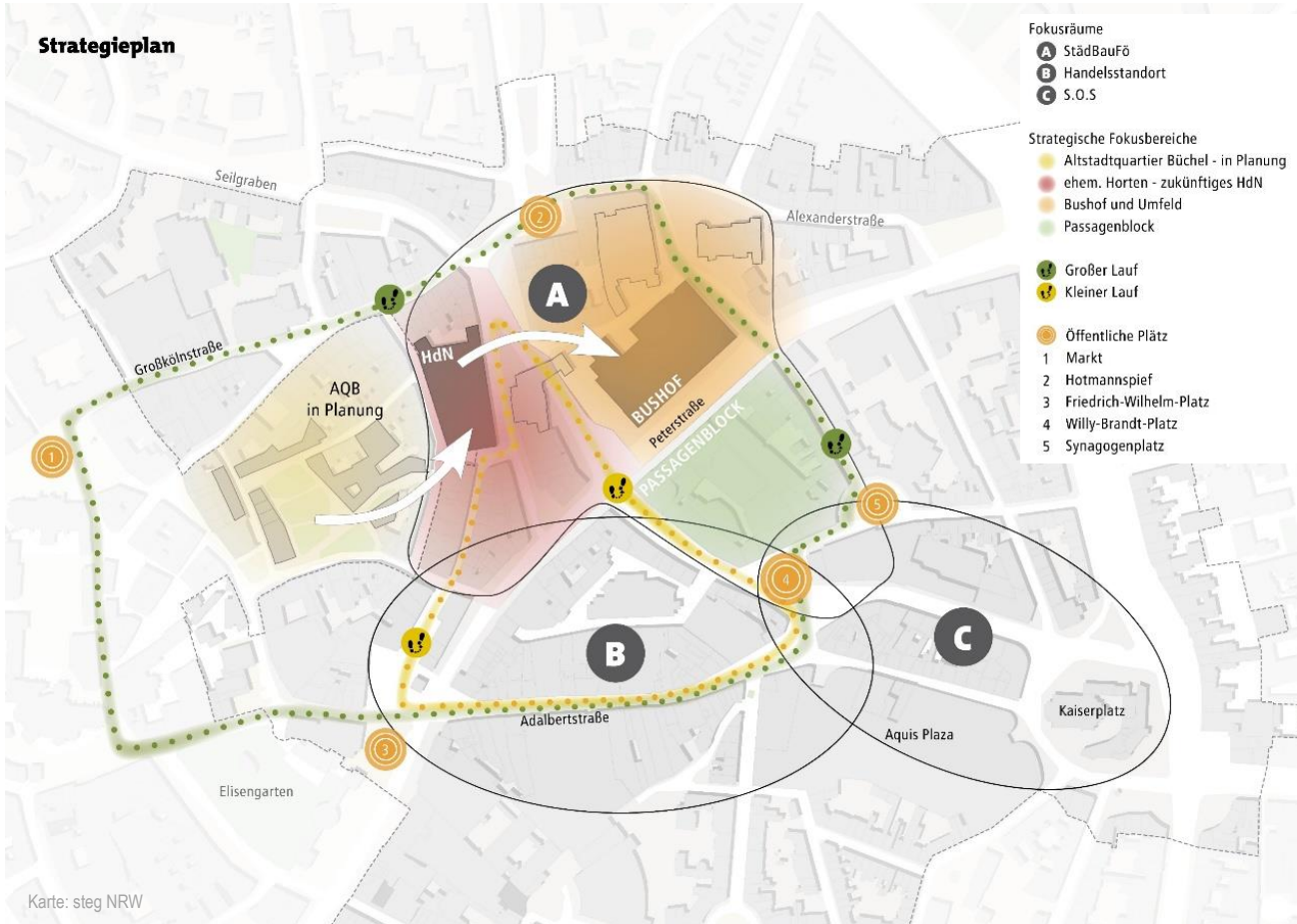
Substanzschwächen in Teilbereichen verstärkt:

- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen – Leerstände
- Bauliche Beschaffenheit – Handlungsbedarf Gebäude
- Energetische Beschaffenheit – hohes Baualter
- Belichtung, Besonnung und Belüftung – hohe Dichte
- Einwirkungen durch Lärm – teilw. hoher Verkehrslärm

5 | Handlungsprogramm

5 | Reminder: Strategie und Fokusräume

Östliche Innenstadt



Fokusräume



Städtebauförderung



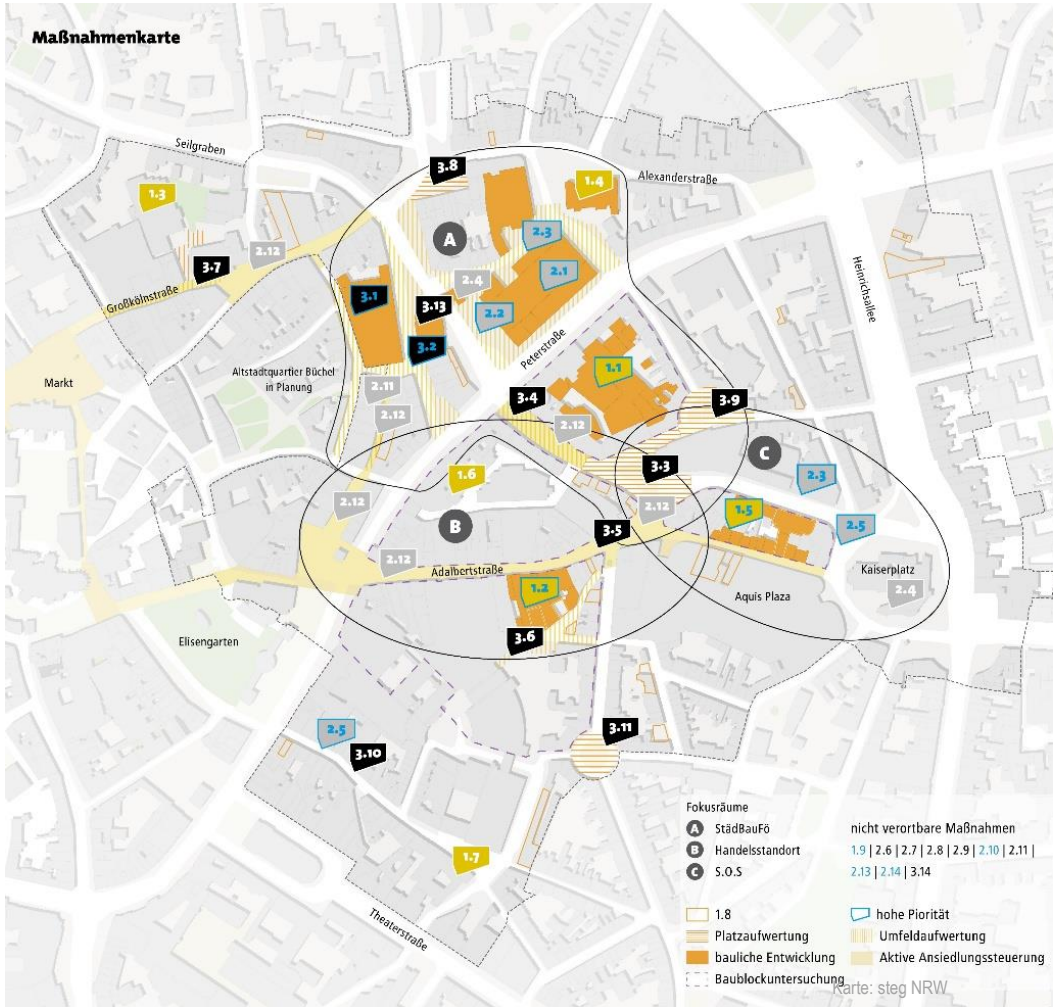
Handelslage



S.O.S

Sicherheit Ordnung Sauberkeit

5 | Handlungsprogramm



- 1. aktivieren, begleiten & kommunizieren**
- 1.1 Weiterentwicklung Passagenblock (BB 1)
 - 1.2 Weiterentwicklung Wehmer-Areal (BB 3)
 - 1.3 Nutzungsergänzung Parkhausdach Grobkölstraße
 - 1.4 Nachnutzung Kirchengebäude St. Peter
 - 1.5 Weiterentwicklung untere Adalbertstraße (BB 4)
 - 1.6 Weiterentwicklung Blondelblock (BB 2)
 - 1.7 Entwicklung ehemaliges Bankgebäude Wirsichbongardstraße/Bornegasse
 - 1.8 Aufsuchende Beratung Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen
 - 1.9 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- 2. vorbereiten, steuern & fördern**
- 2.1 Planungsprozess zur Weiterentwicklung Gebäude Bushof
 - 2.2 Planungsprozess zur Aufwertung des Umfelds am Bushof
 - 2.3 Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)
 - 2.4 Konzept zur Dekonzentration von Hilfsangeboten für Drogenabhängige
 - 2.5 Konzept zur Anpassung des Stadtraums an Gefahren durch Starkregen
 - 2.6 Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen
 - 2.7 Parkraum- und Stellplatzkonzept
 - 2.8 Standort- und Machbarkeitsstudie Kita
 - 2.9 Aktivierung von Wohnungsleerstücken
 - 2.10 Akteursmanagement
 - 2.11 Fortführung Taskforce Innenstadt
 - 2.12 Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen
 - 2.13 Hof- und Fassadenprogramm
 - 2.14 Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren
- 3. entwickeln, investieren & umsetzen**
- 3.1 Entwicklung Haus der Neugier im ehemaligen Horten
 - 3.2 Umfeldgestaltung Haus der Neugier
 - 3.3 Aufwertung Willy-Brandt-Platz
 - 3.4 Aufwertung Blondelstraße
 - 3.5 Aufwertung Adalbertstraße
 - 3.6 Aufwertung Reihstraße
 - 3.7 Aufwertung Grobkölstraße und Platz An der Nikolauskirche
 - 3.8 Aufwertung Platz im Hotmannspiefquartier
 - 3.9 Aufwertung Synagogenplatz
 - 3.10 Stärkung der Kreativroute Wirsichbongardstraße
 - 3.11 Aufwertung Suermondtplatz
 - 3.12 Trendsport-/Skateparks
 - 3.13 Aufwertung Altes Kurhaus
 - 3.14 Revolvierender Immobilienfonds
- Maßnahmen innerhalb der Fokusräume**
- Maßnahmen außerhalb der Fokusräume**

5 | Handlungsprogramm

Maßnahmenarten/-kategorien



Maßnahmen werden durch **private Akteur*innen** (Stadtmacher*innen) **umgesetzt**.

Die **Stadt Aachen** **unterstützt und begleitet!**

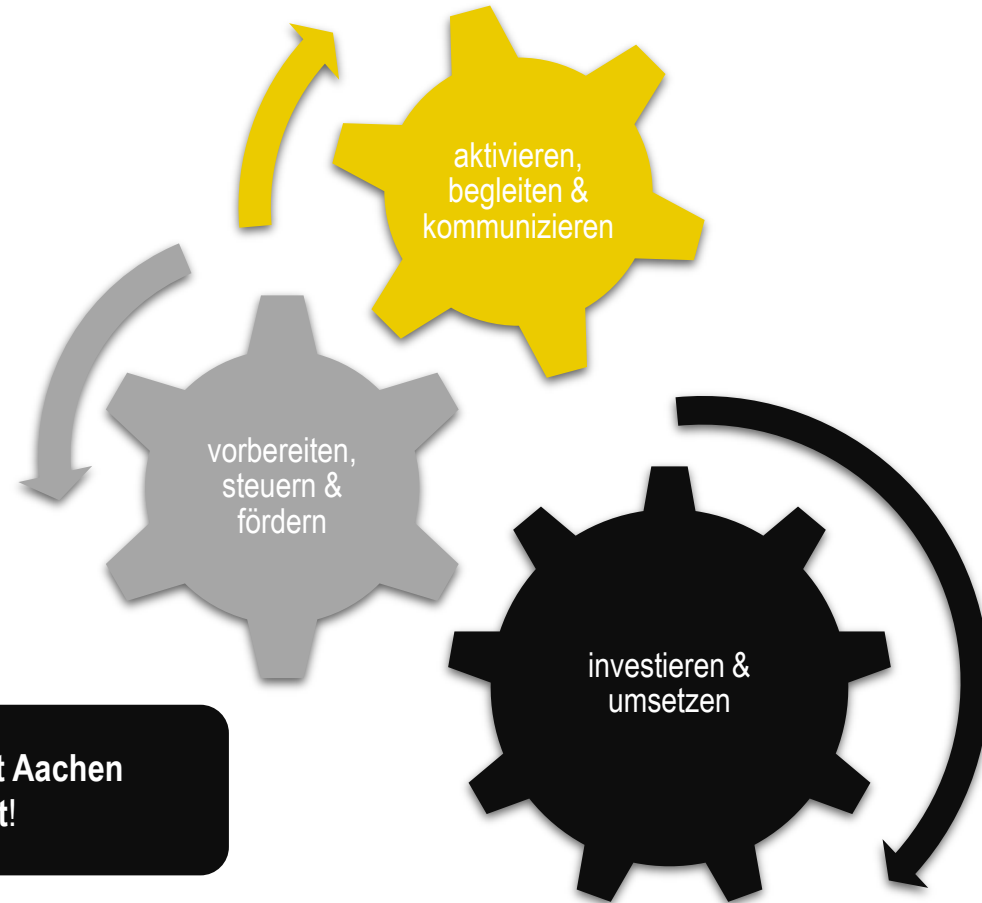


Maßnahmen werden durch die **Stadt Aachen** und/oder **Private** **vorbereitet**.

Durch Planungen, Konzepte, Gutachten, etc.!



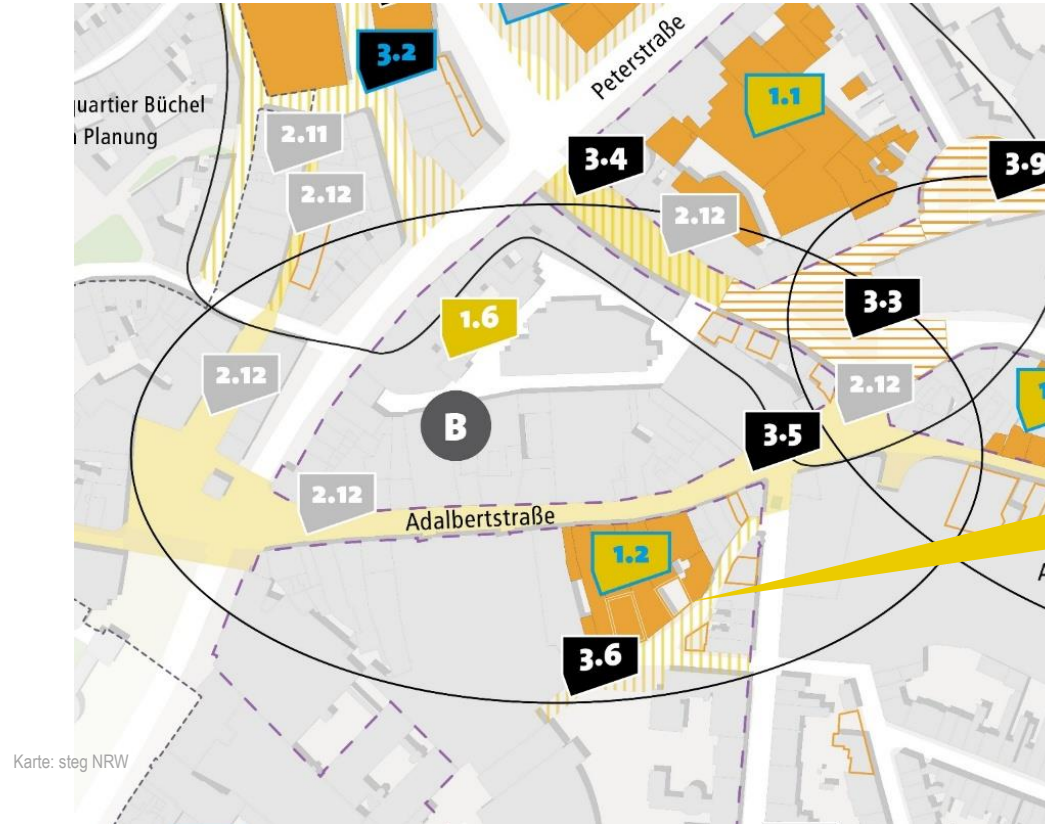
Maßnahmen werden durch die **Stadt Aachen** **konkretisiert und umgesetzt!**



5 | Fokusraum A - Städtebauförderung

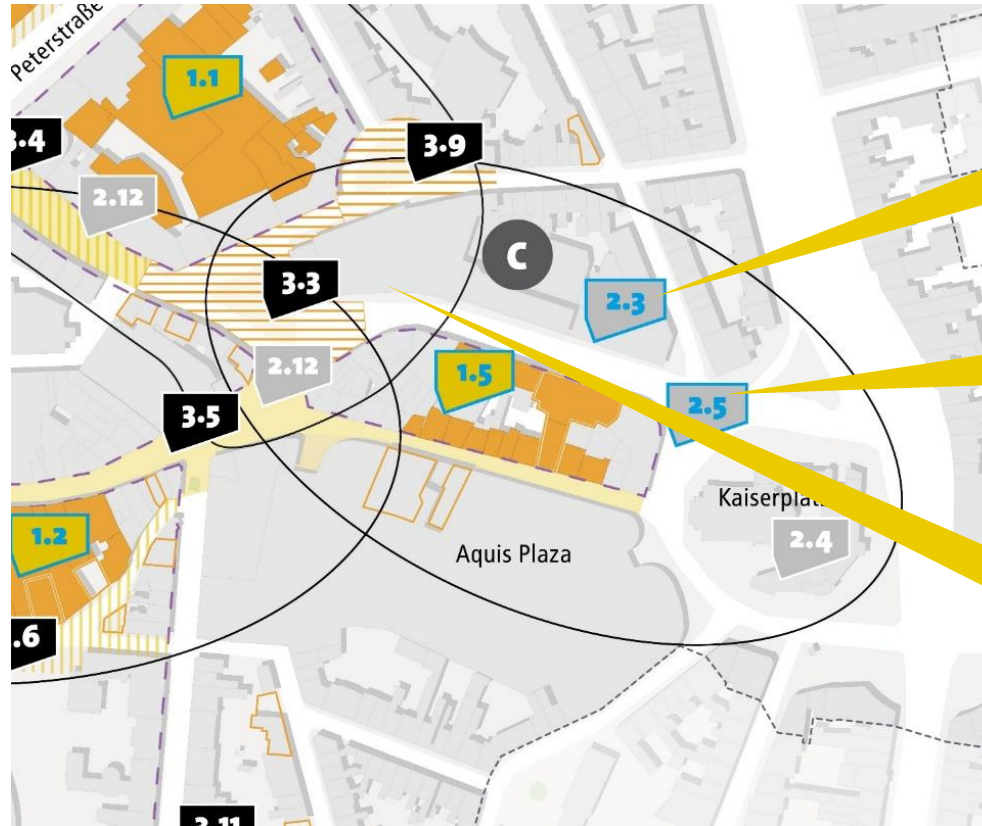


5 | Fokusraum B



Weiterentwicklung
Wehmeyer-Areal (BB 3)
s. Baublockuntersuchung

5 | Fokusraum C



Integriertes Konzept
für Attraktivität und
Sicherheit (IKAS)

Konzept zur Anpassung des
Stadtraums an Gefahren
durch Starkregen

Weiterentwicklung untere
Adalbertstraße (BB 4)
s. Baublockuntersuchung

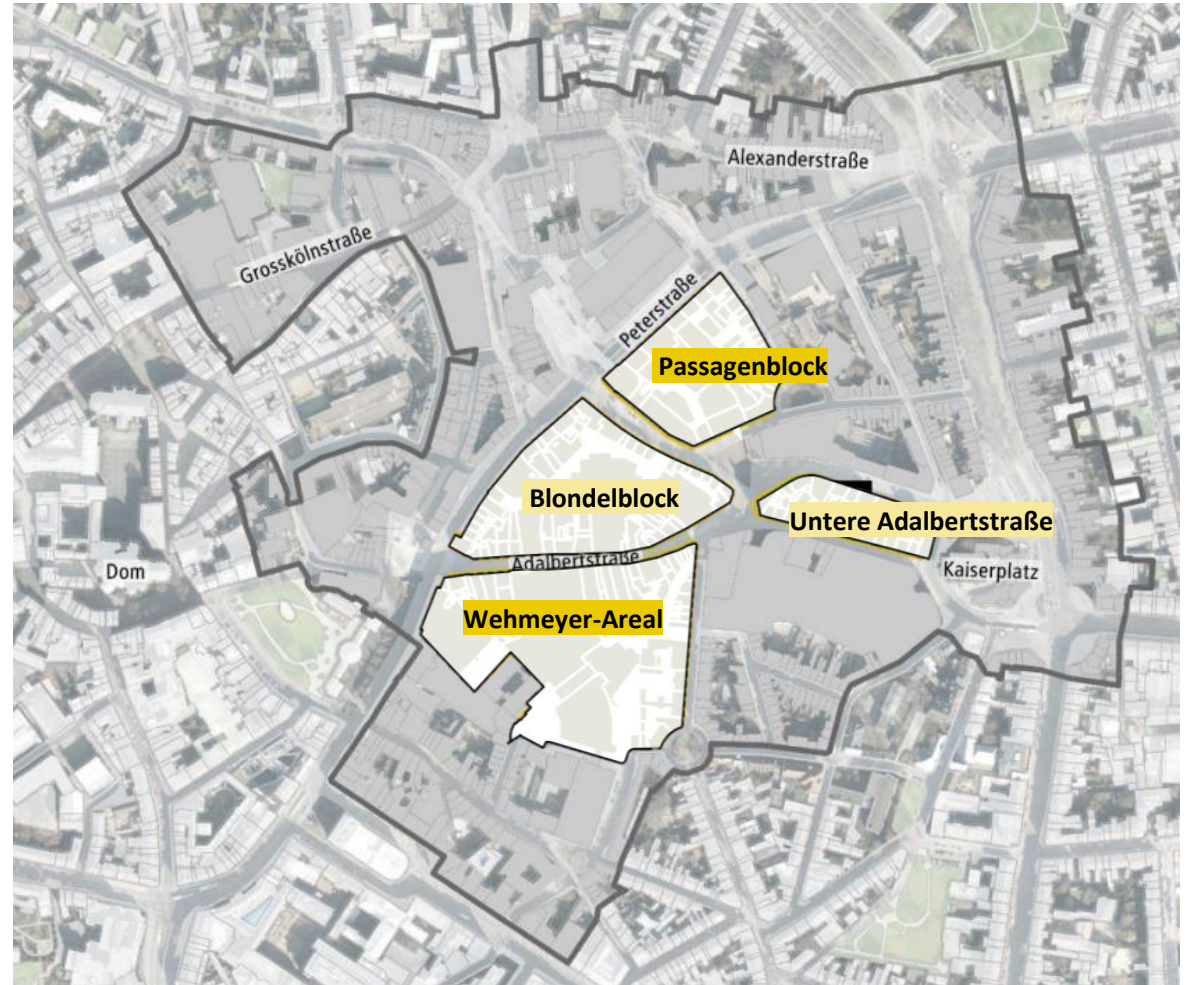
6 | Baublockuntersuchung

Ziel der Studie Baublockuntersuchung von vier ausgewählten Baublöcken ist es, Potentiale einzelner Lagen zu identifizieren und mit Ihnen, den Eigentümer*innen, ins Gespräch über mögliche Zukunftsperspektiven zu kommen.

6 | Baublockuntersuchung

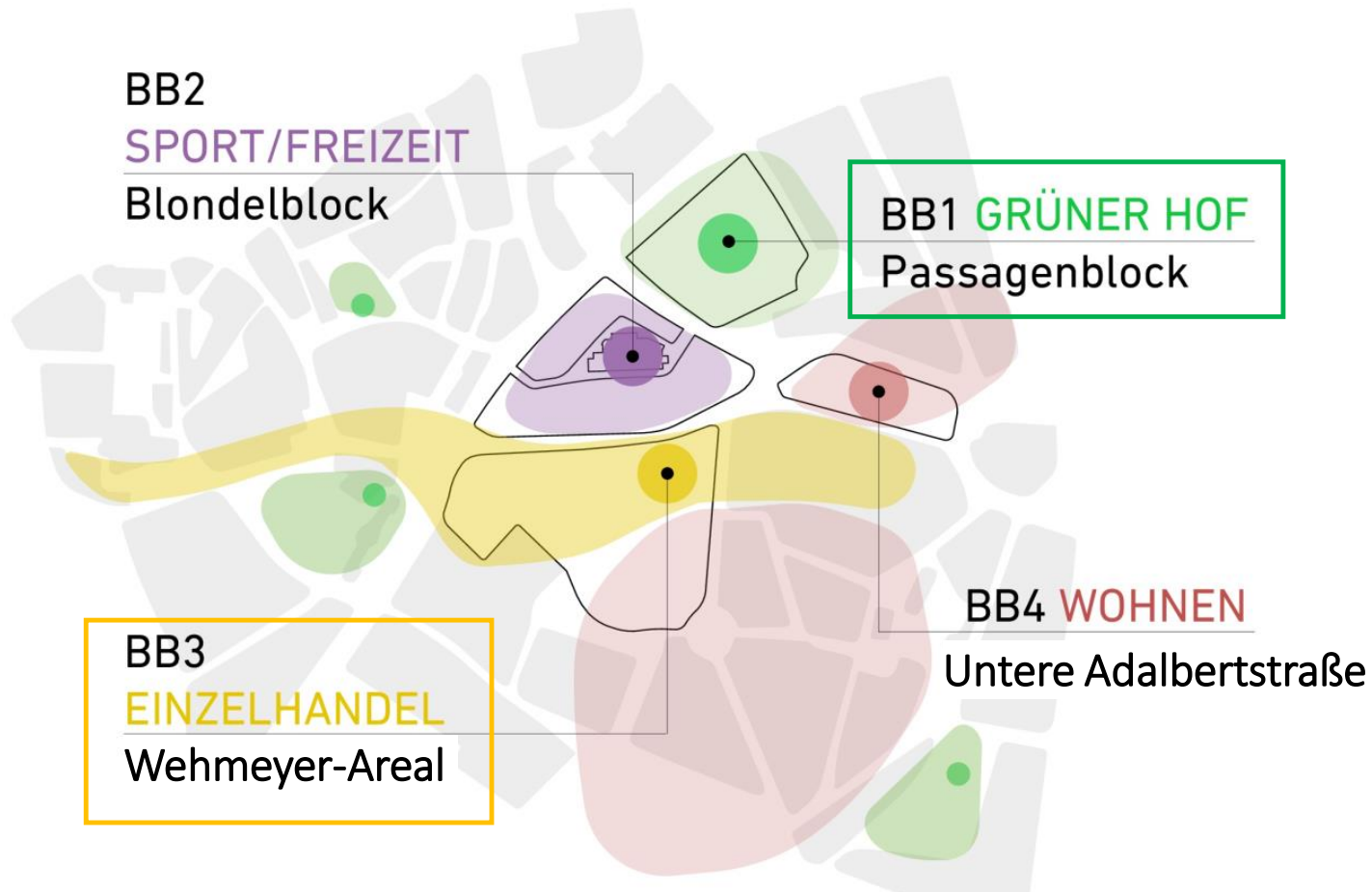
Räumliche Verortung

- **4 Baublöcke** wurden im Rahmen der Baublockuntersuchung innerhalb des VU-Betrachtungsraums untersucht
- **Vertiefung von 1-2 Baublöcken** mit Vorzugsvarianten
- **2 Leistungsbausteine:**
 - Städtebauliche Perspektiventwicklung
 - Hochbauliche Erstberatung für interessierte Eigentümer*innen



6 | Baublockuntersuchung

Schwerpunktthemen der vier untersuchten Baublöcke



BB1: Passagenblock

- Entsiegelung und Begrünung des Blockinnenbereichs

BB2: Blondelblock

- Parkpalette wird zum Treffpunkt

BB3: Wehmeyer-Areal

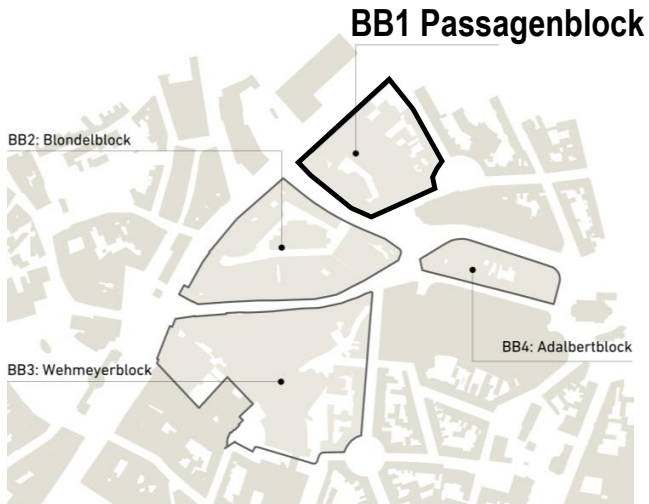
- Nutzungsmischung stärken

BB4: Untere Adalbertstraße

- Vielfältige Wohnraumangebote

6 | Baublockuntersuchung | Passagenblock

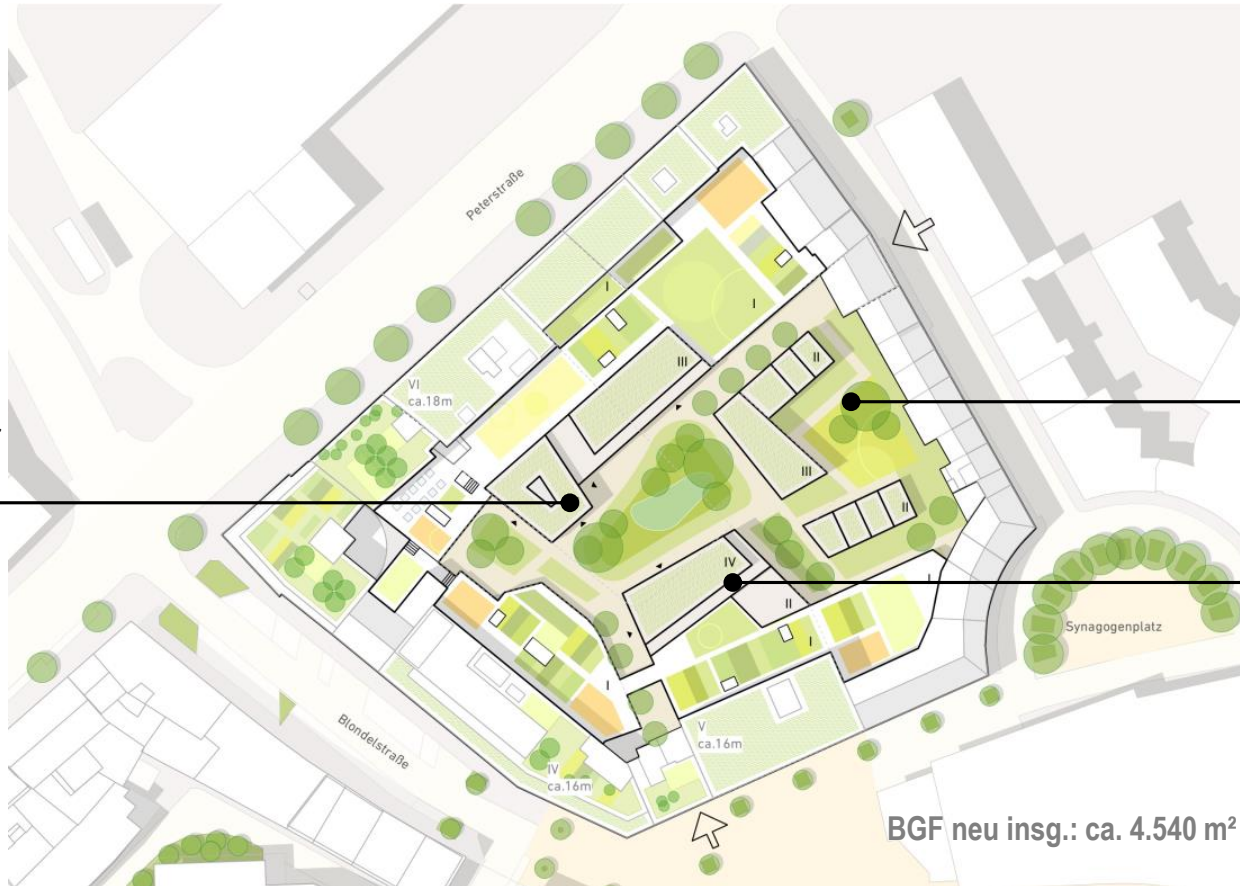
Ausgangslage



6 | Baublockuntersuchung | Passagenblock

Vorzugsvariante: Bauliche Nachverdichtung im grünen Blockinnenbereich

Ziel sind die Schaffung und der Erhalt „Gesunden Wohnens“ bei gleichzeitiger Begrünung



Entsiegelung und
erdgebundenes,
qualitätvolles Grün

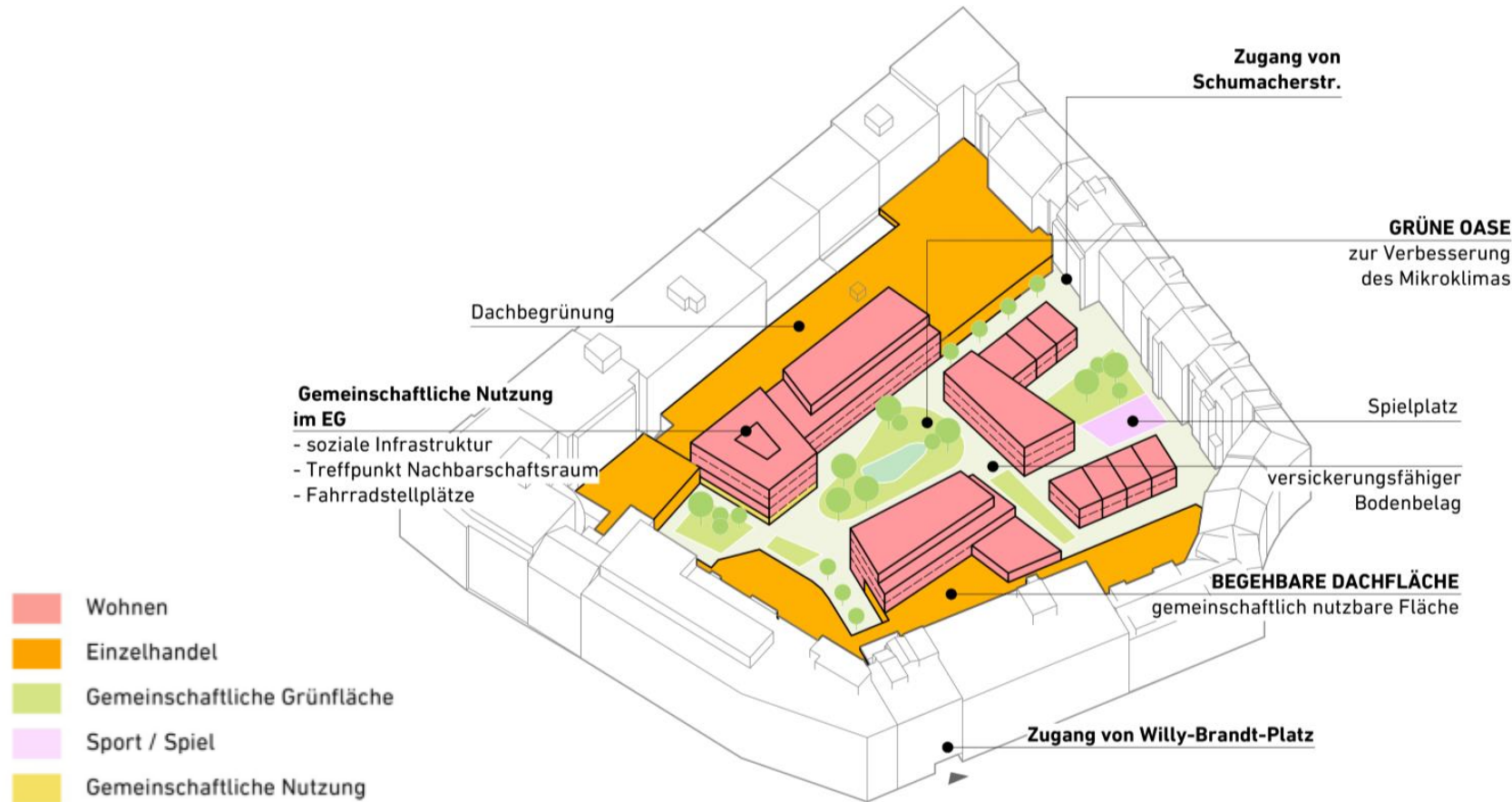
Nachverdichtung

BGF neu insg.: ca. 4.540 m²

raumwerk

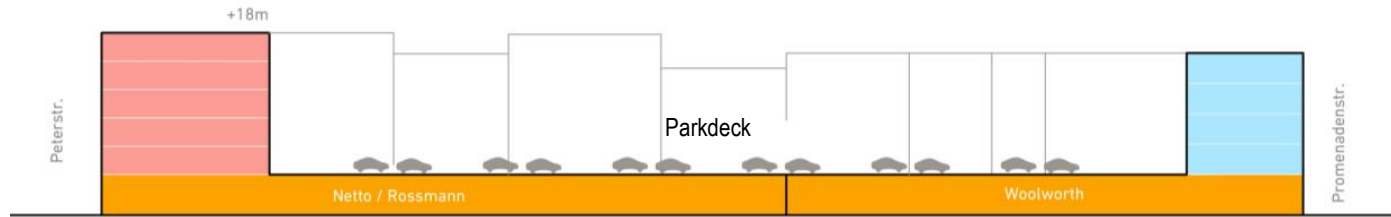
6 | Baublockuntersuchung | Passagenblock

Vorzugsvariante: Bauliche Nachverdichtung im grünen Blockinnenbereich

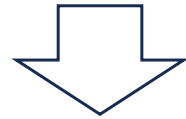


6 | Baublockuntersuchung | Passagenblock

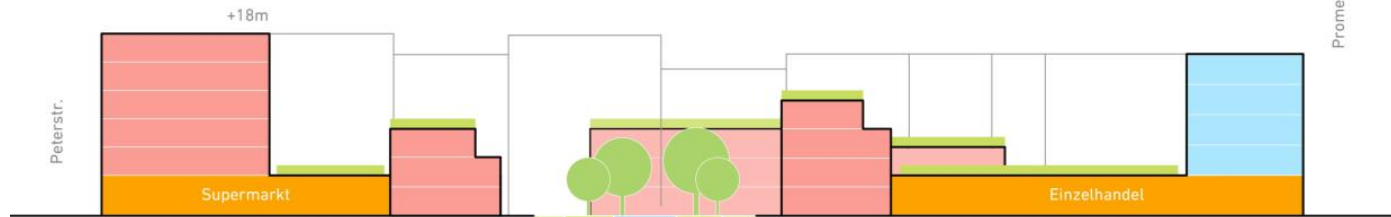
Vorzugsvariante - Querschnitt



- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistung / Büros



Bestand



Vision



Dachgarten auf Parkhaus

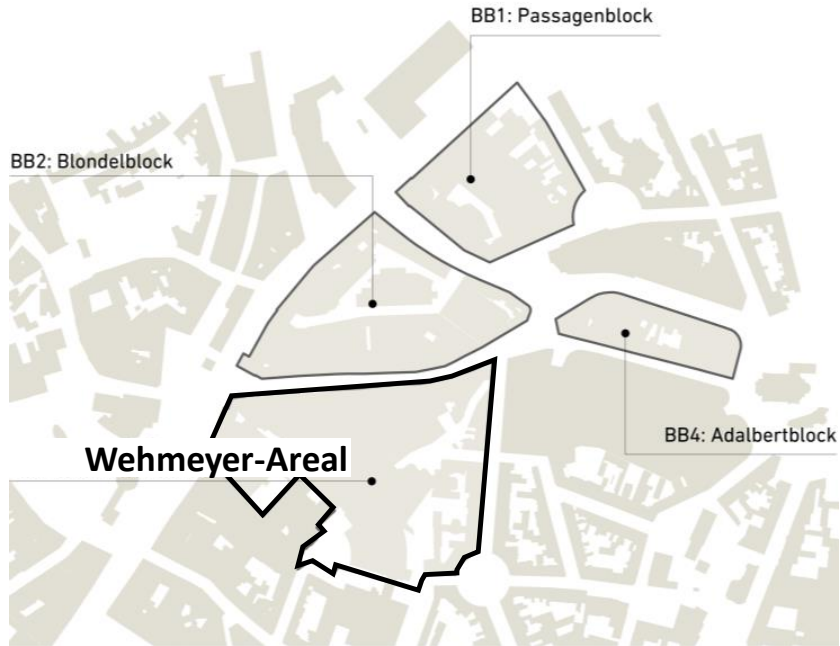


"Roofwalk Hannover": Machbarkeitsstudie zur Begrünung / Aktivierung

raumwerk

6 | Baublockuntersuchung | Wehmeyer-Areal

Ausgangslage



6 | Baublockuntersuchung | Wehmeyer-Areal

Vorzugsvarianten

raumwerk



Entwicklungsoption 1:
Öffnung zu Adalbertstr. / Freiraumgestaltung Platz
BGF neu insg.: ca. 11.610m²



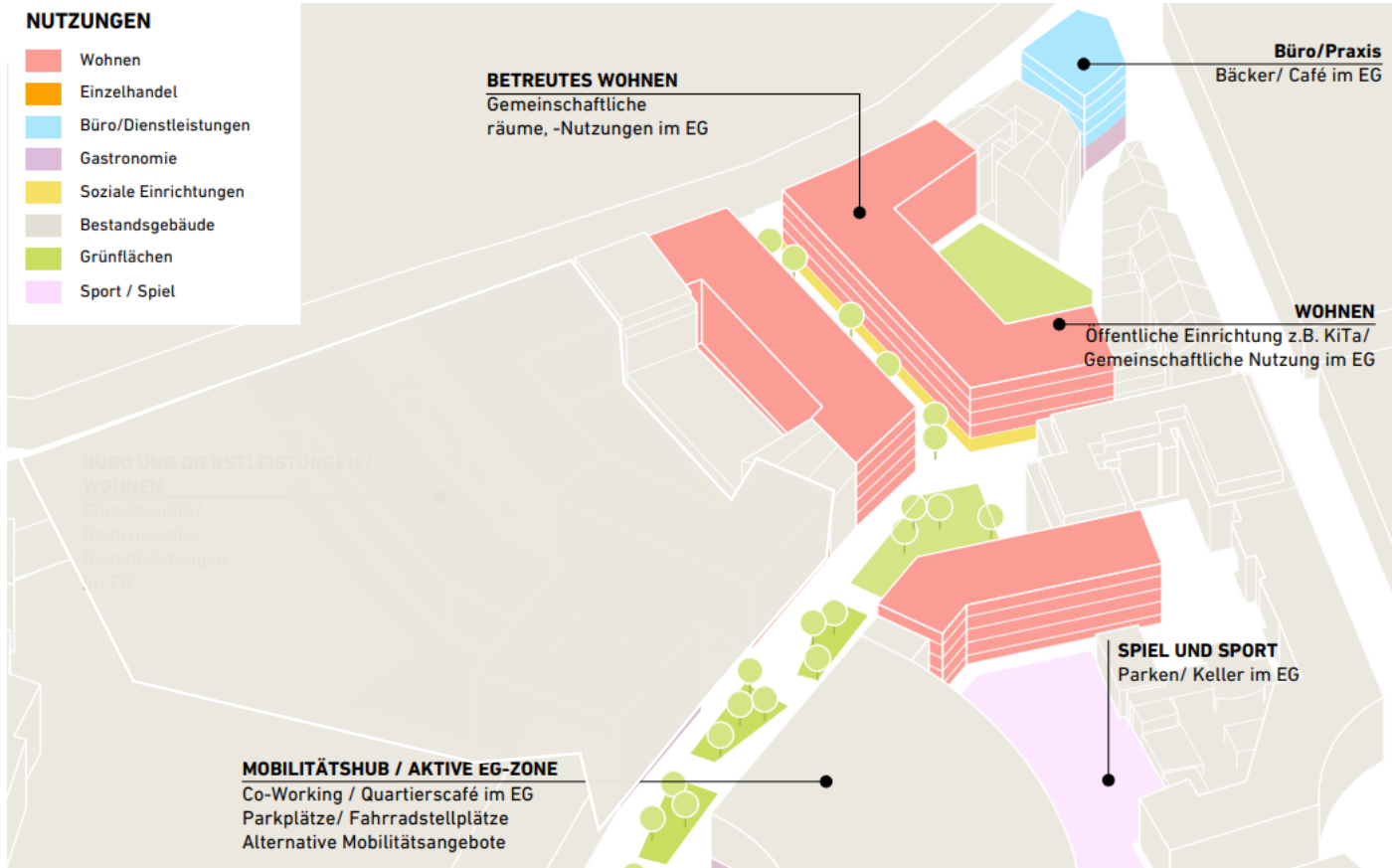
Entwicklungsoption 2:
bauliche Arrondierung Platz / Reihstr.
BGF neu insg.: ca. 15.290m²



Entwicklungsoption 3:
Öffnung / Wiederherstellung der Reihstr.
BGF neu insg.: ca. 15.290m²

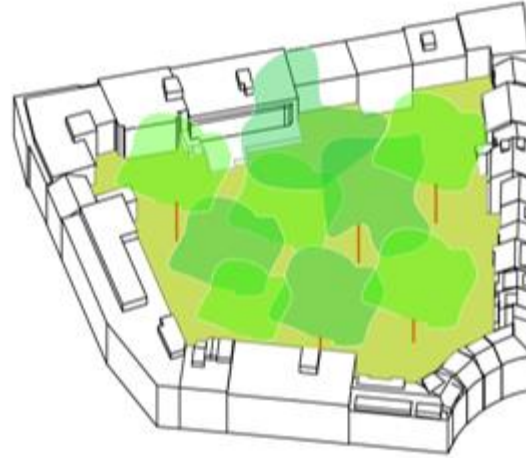
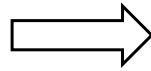
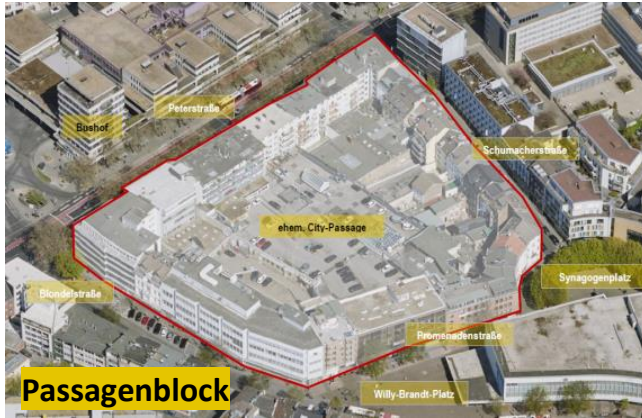
6 | Baublockuntersuchung | Wehmeyer-Areal

Vorzugsvariante mit Wiederherstellung der Reihstraße

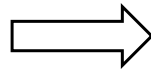
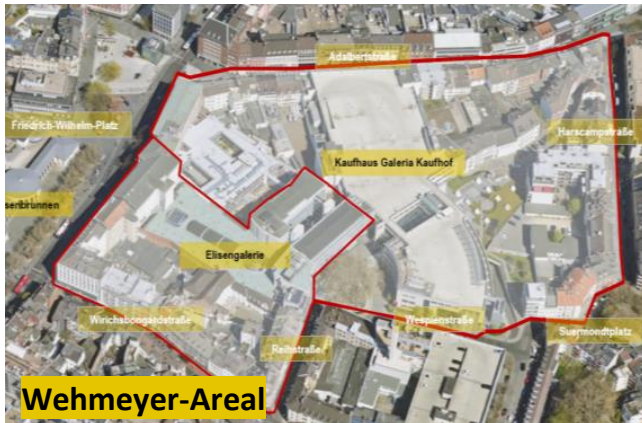


6 | Baublockuntersuchung

Aktuelle Entwicklungen – Ausblick 2025



Passagenblock soll sich mit Hilfe der RWTH + Eigentümer*innen Richtung „**Climate Improvement District**“ entwickeln



Ende 2024 Beginn eines gemeinsamen **Qualifizierungsverfahren** mit privatem Vorhabenträger zur Entwicklung des ehem. Wehmeyer-Areals



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!

Luftbild: Stadt Aachen