

Vorlagennummer: FB 61/1079/WP18  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 22.04.2025

## Östliche Innenstadt: Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch mit Handlungsprogramm, weiteres Vorgehen

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

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2025	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
04.06.2025	Integrationsrat	Anhörung/Empfehlung
05.06.2025	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Anhörung/Empfehlung
10.06.2025	Betriebsausschuss Kultur und Theater	Anhörung/Empfehlung
12.06.2025	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Anhörung/Empfehlung
12.06.2025	Seniorenrat	Anhörung/Empfehlung
26.06.2025	Mobilitätsausschuss	Anhörung/Empfehlung
26.06.2025	Betriebsausschuss VHS	Anhörung/Empfehlung
01.07.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
01.07.2025	Kinder- und Jugendausschuss	Anhörung/Empfehlung
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
02.07.2025	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
09.07.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
23.09.2025	Sportausschuss	Anhörung/Empfehlung
23.09.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung

### Beschlussvorschlag:

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.

Der **Rat der Stadt Aachen** nimmt 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. Er beauftragt die Verwaltung,

- 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.

## 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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		

### PSP- Element 4-090101-047-5 Bushof und östliche Innenstadt

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	295.139,71*	295.139,71	60.000	60.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	295.139,71	295.139,71	60.000	60.000	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		

Haushaltsansatz 2025 i.H.v. 140.000 € zzgl. Ermächtigungsübertragung aus dem Haushaltsjahr 2024 (i.H.v. 155.139,71 €)

## Weitere Erläuterungen:

Es handelt sich um ein umfangreiches Handlungs- und Investitionsprogramm, das in verschiedenen Produktbereichen verankert sein wird. Dies ist in den weiteren Schritten mit zunehmender Planungstiefe zu detaillieren und zu festigen. **Unmittelbare finanzielle Auswirkungen hat der Beschluss ausschließlich hinsichtlich der Erarbeitung eines ISEKs.** Hierfür stehen Mittel unter 4-090101-047-5 (PSP Bushof und östliche Innenstadt) bereit, sobald der Haushaltsplan 2025 rechtskräftig ist.

**Die im Handlungsprogramm enthaltenen Einzelmaßnahmen sind separaten Beschlüssen vorbehalten,** die dann auch die Finanzierung zum Inhalt haben werden. Entscheidungen zur Umsetzung von Maßnahmen mit Kosten und Finanzierung bleiben dem Ausführungsbeschluss vorbehalten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist nur möglich, sofern die Bereitstellung der erforderlichen Mittel durch einen zukünftigen, rechtskräftigen Haushalt gesichert ist.

**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

## Erläuterungen:

### **Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) in der östlichen Innenstadt mit Handlungsprogramm, weiteres Vorgehen:**

**Überblick** – (s. auch Sachstandsbericht im Planungsausschuss vom 13.02.2025 (Vorlage FB 61/1057/WP18))

Die Stadt Aachen führt seit dem **Einleitungsbeschluss am 04.11.2021** (Vorlage FB 61/0248/WP 18) im Bereich der östlichen Innenstadt **vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch** im Sinne der Abwägung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch: ob und in welcher Weise mithilfe der **Instrumente des besonderen Städtebaurechts** in den nächsten Jahren städtebauliche Missstände behoben werden sollen. Nun liegt der **Abschlussbericht in 3 Bänden** mit Anhang vor.

**Seit dem 4. Quartal 2022** wird die Verwaltung bei der **Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen** durch ein Team aus Fachplaner\*innen unter Führung der **steg NRW** (als Auftragnehmer\*in (AN)) begleitet. Räumlich und inhaltlich sind die vorbereitenden Untersuchungen **Teil des Innenstadtmorgens** und sollen dazu beitragen, Aachen als gerechte, mutige und vielfältige Stadt weiterzuentwickeln (vgl. u.a. Vorlagen FB 01/0161/WP18, FB 01/0384/WP18). Neben dem langfristig angelegten Transformationsprozess werden bereits jetzt im Rahmen des Innenstadtmorgenprozesses kurzfristige Maßnahmen in der östlichen Innenstadt umgesetzt. Die Taskforce Innenstadtmorgen bildet dabei die umsetzungsorientierte Arbeitsgruppe des Zukunftsprozesses Innenstadtmorgen. Ziel ist es in konzentrierten Zeiträumen Verbesserungen umzusetzen und Belastungen abzubauen - Hand in Hand mit den jeweiligen Akteur\*innen vor Ort.

Die östliche Innenstadt ist einer der am vielfältigsten genutzten Innenstadtbereiche und wurde in den vergangenen Dekaden in den **Haupthandelslagen** stark durch **die baulichen Großstrukturen des Einzelhandels** überformt. Die aktuell zu verzeichnende Entwicklung dieses Sektors und die damit verbundenen und sich ausbreitenden (großflächigen) Leerstände stellen daher insbesondere die östliche Innenstadt vor große Herausforderungen. Neben stadtgestalterischen Defiziten bringen die Leerstände auch erkennbare negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Vitalität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit sich (Absenkung der Mietpreise und Bodenwerte in den Geschäftslagen, fehlende Nachnutzungsperspektiven und Entwicklungsbereitschaft der Immobilieneigentümer\*innen).

Hinzu kommen Nutzungen in Teilbereichen der östlichen Innenstadt, die aufgrund ihrer belastenden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und ihrer teils räumlichen Überlagerung mit den Handelslagen als problematisch eingestuft werden können – hier steht die **Umsetzung des „Integrierten Konzeptes für Attraktivität und Sicherheit“** (Vorlage FB 56/0529/WP18 und Dez VI/0012/WP18) im öffentlichen Raum im Fokus.

Flächendeckend treten die Fragen der **Mobilitätswende**, des **Klimaschutzes** und der **Anpassung an den Klimawandel** in diesem Bereich der Innenstadt überdurchschnittlich stark in den Vordergrund.

Aktuell strebt die Stadt Aachen an, die leerstehende Handelsimmobilie des ehemaligen Horten-Gebäudes in Nutzung zu bringen und mit einem „Haus der Neugier“ vorhandene Bildungseinrichtungen (VHS/Stadtbibliothek) zu bündeln, um Synergien zwischen den Einrichtungen zu schaffen und gleichzeitig ein neuartiges Konzept für ein offenes Haus umzusetzen. Dieses Haus wäre ein Impuls für die gesamte Gebietsentwicklung zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB) und Bushof und darüber hinaus für die Gesamtstadt von großer Bedeutung. In den kommenden Jahren sollen diese wichtigen Entwicklungen zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB), „Haus der Neugier“ und Bushof u.a. mit **Mitteln der Städtebauförderung des Landes und des Bundes** hinterlegt werden.

Auf der Grundlage des im **Planungsausschuss am 23.05.2024** (Vorlage FB 61/0901/WP18) beschlossenen **Analyseberichts** mit den **vorläufigen Entwicklungszielen** (s. **Band 1** des Abschlussberichts, Kapitel 1-6) und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Bereich der östlichen Innenstadt wurde in den vergangenen Monaten eine **Entwicklungsstrategie** (Sachstandsbericht im Planungsausschuss am 13.02.2025: Vorlage FB 61/1057/WP18) und ein umfassendes **Handlungsprogramm** entwickelt, in dem die anstehenden Aufgaben in **Maßnahmen** zusammengefasst und priorisiert werden (s. **Band 2** des Abschlussberichts, Kapitel 7-13).

## Einordnung in den rechtlichen Rahmen und Empfehlungen des Abschlussberichts

Vorbereitende Untersuchungen sind grundsätzlich ergebnisoffen, so dass im Verlauf **vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB während** eines laufenden Prozesses bis zum Abschluss der Untersuchungen keine abschließenden Empfehlungen für die Art und den Umfang der Anwendung des besonderen Städtebaurechts getroffen werden können. Mit Vorlage des Abschlussberichts stellt die Auftragnehmer\*in steg NRW den in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeiteten Vorschlag für die **verfahrensrechtliche Abwägung und Bewertung der Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme** (s. Band 2, Kapitel 11) vor und gibt **Verfahrens- und Umsetzungsempfehlungen** (s. Band 2, Kapitel 11.4 und 12).

### Grundsätzlich gilt:

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (s. § 136 Abs. 2 BauGB). Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen (s. § 136 Abs. 1 BauGB).

Erklärtes **Ziel im Sanierungsrecht** ist es, die bei den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Missstände binnen 10 bis höchstens 15 Jahren zu beheben (gemäß § 142 Abs. 3 BauGB). Das **Gebot der Zügigkeit** gilt für die Gemeinde und die privaten Betroffenen gleichermaßen.

### Für die östliche Innenstadt gilt:

Es wurden **fünf Teilräume** identifiziert, in denen sich **städtebauliche Missstände** konzentrieren (s. Band 2, Kapitel 7 bis 12 und s.u. in dieser Vorlage). Nach dezidierter Überprüfung der Durchführbarkeit einer bzw. mehrerer Sanierungsmaßnahmen in den Teilräumen kommt die Auftragnehmerin zu der Erkenntnis, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Beseitigung der Missstände und die Umsetzung der teilraumspezifischen Ziele und Maßnahmen in Kooperationen von Privaten und der Stadt Aachen möglich ist. Mit dem Abschlussbericht empfiehlt die Auftragnehmerin, eine Entwicklung **ohne die derzeitige Anwendung der Instrumente des Sanierungsrechts** anzustreben und **zunächst „mildere Mittel“** (d.h. klassische Instrumente des allgemeinen Baurechts wie Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und ggf. alternative vertragliche Vereinbarungen bzw. ein Stadtumbaugebiet) einzusetzen (s. § 136 Abs. 4 BauGB: "Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.").

Die **Mitwirkungsbereitschaft** der Betroffenen ist bei einer **Entscheidung pro/contra Sanierungsrecht** nicht alleiniges Kriterium. Neben der Prüfung, ob ein öffentliches Interesse vorliegt, ob es mildere Mittel zur Zielerreichung gibt bzw. eine zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sichergestellt werden kann und sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist u.a. auch der Aspekt der Leistungsfähigkeit der Verwaltung (s. weitere Erläuterungen in der Vorlage zur Entwicklungsstrategie, Band 2 – Kapitel 8) entscheidend für die Abwägung der anzuwendenden Instrumente.

In Bereichen der östlichen Innenstadt, in denen Missstände im Laufe der vorbereitenden Untersuchungen identifiziert wurden, haben vor dem Hintergrund des besonderen Städtebaurechts **Beteiligungsformate und Gespräche mit Eigentümer\*innen** stattgefunden, die in der Folge bereits Aktivitäten (wie Bauanträge bzw. Baugenehmigungen, die Beantragung von Wohnraumförderung, Absichtserklärungen zu einem Qualifizierungsverfahren in Abstimmung mit der Stadtverwaltung etc.) ausgelöst haben, die die Prüfung der Anwendung „milderer Mittel“ erforderlich machen.

Sollte die Anwendung „**milderer Mittel**“ im Sinne der **Mitwirkung**, d.h. Zielerreichung in einem mit den Parteien Stadt Aachen/betroffene Eigentümer\*in vereinbarten Zeitrahmen nicht gewährleistet werden, ist eine **spätere Anwendung des Sanierungsrechts dadurch nicht ausgeschlossen** und für den jeweiligen Teilbereich erneut zu prüfen. Dies kann auf der Grundlage des nun vorliegenden Abschlussberichts zu den aktuellen vorbereitenden Untersuchungen ggf. mit einer Aktualisierung und einer erneuten Bewertung der Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme (VU) mit reduziertem Aufwand erfolgen.

Im Gebiet des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses A 315 Büchel-Holzgraben (Aufstellungsbeschluss am 08.12.2022, Vorlage FB 61/0551/WP18), welches innerhalb dieser vorbereitenden Untersuchungen liegt und direkt südlich an die benachbarten **vorbereitenden Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“** (Einleitungsbeschluss am 20.06.2024, Vorlage FB 61/0912/WP18) angrenzt, kann die Anwendung des

Sanierungsrechts nach derzeitigen Erkenntnissen nicht ausgeschlossen werden. Es wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“ geprüft, ob es ggf. in eine spätere Sanierungsmaßnahme in diesem Bereich übernommen wird.

### **Gliederung des vorliegenden Abschlussberichts**

Das „**Management Briefing**“ steht am Anfang von **Band 1** und wurde nachträglich zum Beschluss zum Analysebericht und den Entwicklungszielen im Planungsausschuss am 23.05.2024 (Vorlage FB 61/0901/WP18) erarbeitet, um dem Leser einen Überblick über die Inhalte und die Handhabung des umfassenden Werkes in 3 Bänden zu geben.

Aufbauend auf einer ausführlichen Analyse in Band 1 zeigt Band 2 das schrittweise Vorgehen zur Initiierung des Transformationsprozesses auf.

Der vorliegende **Band 2** der vorbereitenden Untersuchungen (VU) in der östlichen Innenstadt von Aachen setzt sich mit der übergeordneten Entwicklungsstrategie und den konkreten Handlungsempfehlungen auseinander.

Der Bericht zur VU östliche Innenstadt besteht aus drei Bänden, die folgende Inhalte vermitteln (s. Band 2 - **Kapitel 7: Einleitung**):

#### **Band 1:** Analyse und Entwicklungsziele

- Darstellung der Herausforderungen und Kernaussagen
- Einleitung in das Projekt, Anlass, Vorgehensweise und Methodik
- Darstellung der Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten im Prozess
- Themenbezogene Bestandsaufnahme der aktuellen Situation in der östlichen Innenstadt
- Zusammenfassende Darlegung der wesentlichen thematischen und räumlichen Handlungsbedarfe
- Übersicht der Zielvorstellung für den Transformationsprozess

#### **Band 2:** Entwicklungsstrategie und Empfehlungen

- Beschreibung der Entwicklungsstrategie
- Darlegung konkreter Interventionsmöglichkeiten anhand von Einzelmaßnahmen
- Erläuterung zum Stand der Kosten und Finanzierung
- Beschreibung der verfahrensrechtlichen Abwägung, der städtebaulichen Missstände und der Verfahrensempfehlungen
- Ausblick auf die Umsetzungsempfehlungen

#### **Band 3:** Anhang (*nichtöffentlich*)

- Dokumentation der Vorgehensweise und der Einzelergebnisse
- Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten

**Im Folgenden gibt diese Vorlage einen Einblick in die Inhalte von Band 2.**

## Abschlussbericht VU, Band 2 – Kapitel 8: Entwicklungsstrategie

(Auszug aus dem Abschlussbericht gekennzeichnet mit „...“)

Die erarbeitete Entwicklungsstrategie gründet auf einer sehr umfangreichen und ausführlich aufgearbeiteten Analyse, die in Band 1, Kapitel 1 bis 6, zusammengefasst ist.

„Mit Blick auf finanzielle und personelle Ressourcen können nicht alle Problemlagen gleichzeitig angegangen und alle Entwicklungspotenziale sofort behoben werden. Bei der **Umsetzung des Transformationsprozesses** (im Gebiet der östlichen Innenstadt) ist ein **schrittweises Vorgehen** notwendig. Dafür wurde eine **Entwicklungsstrategie** aufgestellt, die an die stadtplanerischen Veränderungsprozesse der vergangenen Jahre anknüpft (...)“ (s. Innenstadtkonzept 2022) und im Sinne der **Beseitigung vorhandener Missstände fünf räumliche Schwerpunkte** setzt - neben dem Altstadtquartier Büchel als eigenständigem Untersuchungsbereich einer weiteren VU:

- Haus der Neugier und Umfeld (mit Dahmengraben)
- Bushof und Umfeld
- „Passagenblock“ (s. „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt“)
- Untere Adalbertstraße/Stiftstraße und
- Adalbertstraße/ Wehmeyerareal (mit Reihstraße)

In diesen Teilräumen wurde eine Bündelung von städtebaulichen Missständen festgestellt. Sie werden in Band 2, Kapitel 11.2 als **potenzielle Sanierungsgebiete** bezeichnet.

### Strategieplan „Fokusräume A – B – C“

Ein **Strategieplan (s. Anlage 4)** stellt **drei strategische Fokusbereiche** mit folgenden **Handlungsschwerpunkten** vor:

#### A Städtebauförderung

(Entwicklung vom Altstadtquartier Büchel über das ehemalige Horten- zum Bushofgebäude)

#### B Handelsstandort

(Lage rund um die Adalbertstraße mit ehemaligem Wehmeyergebäude)

#### C Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit (S.O.S.)

(Lage rund um den Kaiserplatz, die untere Adalbertstraße, Stiftstraße und Promenadenstraße)

Ein weiterer Bestandteil des Plans ist die **Darstellung der „Läufe“** (kleiner Lauf/großer Lauf), die die drei Fokusbereiche miteinander verbinden. Mit den „Läufen“ sind die wichtigsten und am stärksten frequentierten Fußwegebeziehungen gemeint, die ein geschlossenes System bilden. Deren **Qualifizierung** durch eine gezielte Entwicklung der betroffenen Lagen ist Grundlage der vorliegenden Strategie und Maßnahme des Handlungsprogramms.

Die **drei Fokusbereiche** wurden zuletzt im Planungsausschuss am 13.02.2025 (Vorlage FB 61/1057/WP18) bestätigt.

Die oben beschriebene **Entwicklungsstrategie** wurde zur Vermittlung in der Öffentlichkeit in Form einer weiteren **Grafik** aufgearbeitet und ist Teil des Abschlussberichts sowie **Anlage 5** dieser Vorlage.

## Abschlussbericht VU, Band 2 – Kapitel 9: Handlungsprogramm

Das **Handlungsprogramm** ist in **drei Kategorien** unterteilt (s. Band 2, Kapitel 9.2: Maßnahmenbeschreibung):

### 1. aktivieren, begleiten & kommunizieren

Diese Kategorie „widmet sich Maßnahmen, die vorrangig durch private Akteur\*innen (Stadtmacher\*innen) umgesetzt werden. Die Stadt Aachen stößt die Erneuerungsprozesse (...) an, unterstützt und begleitet die Umsetzung im Sinne der Zielsetzungen des Handlungsprogramms für die östliche Innenstadt. Dies sind z.B. Nutzungsänderungen, Umnutzungen oder auch bauliche Entwicklungen. Die Öffentlichkeitsarbeit stellt die Kommunikation über und die Beteiligung am Prozess für die Bürger\*innen sicher.“ (Auszug aus dem Handlungsprogramm)

### 2. vorbereiten, steuern & fördern

Diese Kategorie „subsumiert Maßnahmen, die durch die Stadt Aachen und/oder Private konzeptionell vertieft werden sollen oder die Unterstützungs- und Förderangebote für die Entwicklung der östlichen Innenstadt darstellen. Die Maßnahmen dienen einerseits der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen. Andererseits sollen dadurch Prozesse in der östlichen Innenstadt angestoßen und anschließend durch die Stadt gesteuert werden. Dies sind z.B. Wettbewerbe, Gutachten, Konzepte oder Machbarkeitsstudien. Die Bereitstellung von Beratungsangeboten und Förderprogrammen stellt eine Möglichkeit für die Initiierung weiterer Maßnahmen dar und soll die Mitwirkungsbereitschaft der aktiven Stadtgesellschaft unterstützen.“ (Auszug aus dem Handlungsprogramm)

### 3. entwickeln, investieren & umsetzen

Diese Kategorie „beinhaltet Maßnahmen, die durch die Stadt Aachen konkretisiert und umgesetzt werden. Hierbei wird mit kommunalen Mitteln in die Aufwertung des öffentlichen Raums investiert, öffentliche Grün-, Sport- und Spielangebote geschaffen sowie neue kommunale Stadtimpulse umgesetzt.“ (Auszug aus dem Handlungsprogramm)

In einem **Maßnahmenplan** werden die im Verlauf des Prozesses und auf Grundlage des umfangreichen **Beteiligungsprozesses von Verwaltung, Politik, Stakeholder\*innen (Eigentümer\*innen) und der Öffentlichkeit** (s. Band 1, Kapitel 3: Beteiligungsprozess) identifizierten Maßnahmen den drei Fokusbereichen zugeordnet und priorisiert.

Die Erkenntnisse aus der „**Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt**“ wurden in die **Abwägung und Auswahl sowie auch Priorisierung von Maßnahmen** einbezogen.

Die Baublockuntersuchung wurde Ende 2023 als Teilprozess der vorbereitenden Untersuchungen durch die Stadt Aachen mit dem Ziel auf den Weg gebracht, neben der rechtlichen Betrachtung der VU gem. § 141 BauGB die Potentiale einzelner Lagen herauszuarbeiten und gemeinsam mit den Eigentümer\*innen vor Ort eine Perspektive für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowie die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Grundstücke zu schaffen.

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

- untere Adalbertstraße/Stiftstraße (in der Studie genannt „Adalbertblock“)
- Adalbertstraße/Reihstraße (genannt „Wehmeyer-Areal“)
- Adalbertstraße/Blondelstraße (genannt „Blondelblock“) und
- Blondelstraße/Peterstraße/Schumacherstraße (genannt „**Passagenblock**“)

Mithilfe der Unterstützung des von der Stadt Aachen beauftragten Planungsbüros raumwerk Architekten aus Frankfurt wurde außerdem über die planerische Auseinandersetzung möglicher Entwicklungsszenarien für die jeweiligen Baublöcke ein **Aktivierungsprozess mit den Eigentümer\*innen** angestoßen und u.a. eine Vorzugsvariante für die Transformation des „**Passagenblocks**“ zu einem „**Klimablock**“ erarbeitet.

Der Planungsprozess wurde kürzlich abgeschlossen und die Dokumentation voraussichtlich am 05.06.2025 im Planungsausschuss vorgestellt (Vorlage FB61/1076/WP18).

## Abschlussbericht VU, Band 2 – Kapitel 10: Kosten- und Finanzierungsübersicht

*(Auszug aus dem Abschlussbericht gekennzeichnet mit „...“)*

„Die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsplanung dient der Abschätzung der voraussichtlichen öffentlichen Ausgaben und der zu erwartenden Einnahmen. Für die in Kapitel 9.2 genannten Maßnahmen werden dabei erste Kostenschätzungen vorgenommen, die vor allem auf Grundlage von Beispiel- und Erfahrungswerten, Expert\*innenangaben und sonstigen Anhaltswerten basieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für einige Bereiche, die einen größeren Umstrukturierungsbedarf aufweisen bzw. Veränderungen erfahren sollen noch keine präzisen Aussagen zu den städtebaulichen/baulichen Zielvorstellungen vor. Die Einzelmaßnahmen sind im weiteren Prozess dahingehend zu konkretisieren, dass detaillierte Aussagen zu inhaltlichen und zeitlichen Einzelschritten zur Umsetzung getätigt (z.B. Erschließung, Ankäufe, Abrisse, Neubauten, etc.) und die vorläufigen Kostenschätzungen verifiziert werden können.“

Die **Kosten der Gesamtmaßnahme** können folglich zu diesem Zeitpunkt nicht hinreichend beziffert werden und sind **nicht Bestandteil dieser Vorlage**. Bei Bewilligung von Städtebaufördermitteln werden förderfähige Kosten zu voraussichtlich 70% durch Bundes- und Landesmittel übernommen. Die Gesamthöhe der durch die Städtebauförderung berücksichtigten Maßnahmen richtet sich nach dem bundes- und landesweit zur Verfügung stehenden Budget und der Qualität und Dringlichkeit der Anträge aller einreichenden Kommunen.

Spätestens **zum Zeitpunkt der rechtlichen Festlegung einer Gebietskulisse** (Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach §171 b) wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgelegt.

## Abschlussbericht VU, Band 2 – Kapitel 11: Verfahrensrechtliche Abwägung und Beurteilung der Durchführbarkeit

*(Auszüge aus dem Abschlussbericht gekennzeichnet mit „...“)*

„Zur Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit und der sanierungsrechtlichen Bedingungen werden im Folgenden die identifizierten städtebaulichen Missstände aufgezeigt, verfahrensrechtliche Abwägungen zum besonderen Städtebaurecht vorgenommen sowie Empfehlungen zur Abgrenzung eines oder mehrerer räumlicher Gebietskulissen zur Verfahrenswahl dargelegt.“ (...)

Im **Kapitel 11.1** werden die städtebaulichen Missstände in Hinblick auf **Substanz- und Funktionsschwächen** anhand festgelegter **Kriterien** untersucht.

„Vorbereitende Untersuchungen haben gemäß § 141 BauGB die Aufgabe, städtebauliche Missstände aufzuzeigen und die Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung der Missstände zu prüfen. In diesem Kapitel erfolgt die Darlegung der identifizierten Missstände.

Für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets sind die Vorschriften des BauGB und insbesondere das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen maßgebend.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände (Substanzschwächen) vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand (Funktionsschwäche) vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen, erheblich beeinträchtigt ist.“

## Abschlussbericht VU, Band 2 - Kapitel 11.3: Bewertung der Durchführbarkeit

(Auszüge aus dem Abschlussbericht gekennzeichnet mit „...“)

„Im Folgenden wird die **Bewertung der Durchführbarkeit** gemäß § 141 BauGB dargestellt. Sie ist der **Kern der sanierungsrechtlichen Abwägung** und erfolgt für jedes in Kap. 11.2 definierte potenzielle Sanierungsgebiet gesondert. Dabei werden jeweils folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- **Städtebauliche Missstände:** Hier werden die im jeweiligen Gebiet vorliegenden städtebaulichen Missstände aufgezeigt.
- **Städtebauliche Planung / Teilraumbezogene Maßnahmen:** Hier werden städtebauliche Planungen/Maßnahmen für ein mögliches Sanierungsverfahren dargestellt.
- **Ziele und Zwecke der Sanierung:** Hier werden die Entwicklungsziele benannt, die verfolgt werden sollen, um die städtebaulichen Missstände zu beheben. (...)
- **Mitwirkungsbereitschaft:** Hier wird zusammengefasst, welche Mitwirkungsbereitschaft die Betroffenen während der Erstellung der VU an der Behebung der städtebaulichen Missstände haben erkennen lassen.
- **Öffentliches Interesse:** Hier wird das öffentliche Interesse an einer möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dargelegt.
- **Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung:** Hier wird dargestellt, wie die Stadt Aachen die noch ausstehenden Schritte der Vorbereitung und die zügige Durchführung einer sich möglicherweise anschließenden Sanierungsmaßnahme sicherstellen will.
- **Nachteilige Auswirkungen / Sozialplanerfordernis:** Hier wird benannt, welche nachteiligen Auswirkungen eine mögliche Sanierungsmaßnahme voraussichtlich auslöst und wie diese, z.B. durch die Aufstellung eines Sozialplans, abgemildert werden können.
- **Mögliche mildere Mittel:** Hier wird aufgezeigt, mit welchen weniger eingriffsintensiven planerischen Instrumenten die Sanierungsziele ebenfalls zu erreichen sind.
- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen:** Hier wird dargestellt, ob durch ein mögliches Sanierungsverfahren signifikante Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die eine Umsetzung erschweren bzw. eine besondere Verfahrenswahl bedingen.
- **Verfahrensempfehlung/Abwägung öffentlicher und privater Belange:** Hier wird – unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange – die abschließende Verfahrensempfehlung zum potenziellen Sanierungsgebiet zusammengefasst.“

Alle fünf Missstandsverdachtsbereiche werden in **Kapitel 11.3** anhand dieser Kriterien durchdekliniert und jeweils mit einer **Verfahrensempfehlung** versehen.

## Abschlussbericht VU, Band 2 - Kapitel 11.4: Verfahrensempfehlung

Dieses Kapitel fasst die Verfahrensempfehlung für den gesamten Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt zusammen und stellt fest, dass **eine rechtssichere Herleitung (Begründung) von einem oder mehreren förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.**

Es wird die **Empfehlung zu einem Stadtumbaugebiet nach §171 b BauGB** zur Behebung der identifizierten Missstände empfohlen, welches ebenfalls zur Beantragung von **Städtebaufördermitteln** dienen kann:

(...) „Es wird empfohlen, für Teile des Untersuchungsgebiets (im Wesentlichen die Kernhandlungsbereiche – Fokusräume A, B und C) einen einfachen **Gebietsbeschluss zur Ausweisung eines Stadtumbaugebiets (§ 171b Abs. 1 BauGB)** herbeizuführen. (...) Aus Gründen der finanziellen und personellen Machbarkeit, der Sicherstellung einer effizienten Umsetzung sowie auf Basis der neuen Städtebauförderrichtlinien (vom 15.06.2023) sollte die Beantragung von Städtebaufördermitteln (z.B. Programm „Lebendige Zentren“) zunächst auf den Fokusraum A konzentriert werden. (...)

Durch die Möglichkeit, später noch gemäß § 171 d BauGB eine **Stadtumbauesatzung** aufstellen zu können – insbesondere, wenn einvernehmliche Regelungen eindeutig nicht zum Erfolg geführt haben sollten – können zudem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Maßnahmen für einzelne Vorhaben Genehmigungsvorbehalte eingeführt und Veränderungssperren im Sinne § 14 BauGB sowie Zurückstellungen von Baugesuchen im Sinne § 15 BauGB erwirkt werden.“

Der genaue **Umgriff des Stadtumbaugebietes** ist **nicht Bestandteil des Berichts** und wird im Anschluss an die Beschlussfassung zum Abschlussbericht vorbereitet.

Im Bericht folgt das **Kapitel 12** mit den **Umsetzungsempfehlungen und einer zeitlichen Abfolge für die kommenden Schritte**:

„(...) Parallel sollte die Verwaltung die Maßnahmen für den Fokusraum A konzeptionell und planerisch weiter vertiefen sowie die Kosten und Umsetzungszeiträume konkretisieren. (...) Die erarbeiteten Konkretisierungen fließen in ein zusätzlich zu erstellendes 25 Seiten umfassendes ISEK für den Fokusraum A ein.“

In Kapitel 12 ist außerdem ein Vorschlag der Auftragnehmerin zu einer **Organisationsstruktur** zu finden.

**Weiteres Vorgehen nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen:**

- (laufend, u.a. mit dieser Vorlage): **Beteiligung der Politik**
- Angebot zielgruppenorientierter Kommunikation (s. Beratung der Immobilieneigentümer\*innen im Rahmen der Beauftragung „**Perspektiventwicklung Baublöcke**“) – s. Beratung im Planungsausschuss am 05.06.2025 zur Dokumentation der Baublockuntersuchung
- **Schärfung des Handlungsprogramms:**
  - Inhaltliche Vertiefung der priorisierten Maßnahmen (u.a. Maßnahme: Haus der Neugier und Umfeld)
  - Begleitung privater Eigentümer\*innen bei der Umsetzung von (gemeinsamen) Entwicklungen
  - **Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- Interfraktionelle, ressortübergreifende Abstimmung in der Politik zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (**ISEK**) und dem Gebietsumgriff mit ausgewählten Maßnahmen zur **Beantragung von Städtebaufördermitteln** in einem festgelegten **Städtebaufördergebiet** (im Programm „Lebendige Zentren“)
- Beschluss zum **Stadtumbaugebiet** (einfacher Gebietsbeschluss - Stadtumbaugebiet gem. §171 b, Absatz 1 BauGB)
- Die **Anwendung „milderer Mittel“** in den fünf Missstandsgebieten – unter anderen:
  - Kooperationsvereinbarungen, Verträge
  - Städtebauliche Verträge (Stadtumbauverträge)
  - sonstiger komplementärer Einsatz von Instrumenten des Allgemeinen Städtebaurechtes
  - Vorkaufsrechtssatzung: Kommunaler Erwerb von Immobilien (kommunaler Entwicklungsfonds)
- Bei **Scheitern „milderer Mittel“**: erneute Prüfung des Einsatzes von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach dem besonderen Städtebaurecht:
  - Aktualisierung der bisherigen VU-Inhalte (Städtebauliche Missstände, Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen): „neue“ VU für den jeweiligen kleineren Teilbereich (= potentielles zukünftiges Sanierungsgebiet)

**Anlage/n:**

Anlage 1: **Band 1** des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit

- Kapitel 1: Management Briefing
- Kapitel 2: Einleitung
- Kapitel 3: Beteiligungsprozess
- Kapitel 4: Analyse
- Kapitel 5: Räumliche Handlungsschwerpunkte
- Kapitel 6: Entwicklungsziele

Anlage 2: **Band 2** des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit:

- Kapitel 7: Einleitung Band 2
- Kapitel 8: Entwicklungsstrategie (mit Strategieplan VU)
- Kapitel 9: Handlungsprogramm (mit Maßnahmenplan VU)
- Kapitel 10: Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Kapitel 11: Verfahrensrechtliche Abwägung und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Kapitel 12: Umsetzungsempfehlungen
- Kapitel 13: Quellen und Verzeichnisse

Anlage 3: **Band 3** des Abschlussberichts (**nichtöffentlich**):

- Dokumentation der Vorgehensweise und der Einzelergebnisse
- Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten

Anlage 4: **Strategieplan 1** „Fokusräume A – B – C“

Anlage 5: **Strategieplan 2** „Transformation östliche Innenstadt“ (Grafik für die Öffentlichkeitsarbeit)

Anlage 6: **Maßnahmenkarte** mit Verortung und Priorisierung der Maßnahmen

**Anlage/n:**

1 - Anlage 1\_20250520 VU Abschlussbericht\_Band 1 (öffentlich)

2 - Anlage 2\_20250520 VU Abschlussbericht\_Band 2 (öffentlich)

3 - Anlage 4\_Strategieplan 1\_Fokusräume\_A\_B\_C (öffentlich)

4 - Anlage 5\_Strategieplan 2\_Öffentlichkeit (öffentlich)

5 - Anlage 6\_Maßnahmenkarte (öffentlich)