

Vorlage

Federführende Dienststelle:

FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

Beteiligte Dienststelle/n:

Dezernat III

FB 01 - Fachbereich Bürger*innendialog und Verwaltungsleitung

FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa

E 18 - Aachener Stadtbetrieb

FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement

E 26 - Gebäudemanagement

FB 32 - Fachbereich Sicherheit und Ordnung

FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt

FB 37 - Feuerwehr und Rettungsdienst

E 42 - Volkshochschule

FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule

E 49 - Kulturbetrieb

FB 52 - Fachbereich Sport

FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement

FB 62 - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung

FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht

Vorlage-Nr: FB 61/0901/WP18

Status: öffentlich

Datum: 21.03.2024

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

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

Ziele: Klimarelevanz
nicht eindeutig

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der **Planungsausschuss**

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

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die 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:

Überblick und rechtlicher Rahmen

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

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

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

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

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

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

Räumlich und inhaltlich sind die Vorbereitung und die mögliche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen Teil des Zukunftsprozesses „Innenstadt morgen“ (vgl. u.a. Vorlage FB 01/0161/WP18, FB 01/0384/WP18) und sollen dazu beitragen, Aachen als gerechte, mutige und vielfältige Stadt weiterzuentwickeln.

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

Mögliche Ergebnisse und Einordnung des vorliegenden Zwischenstands

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

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

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

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

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

Folgend:

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

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

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

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

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

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

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

Sanierungsverfahren als auf 10-15 Jahre angelegte Gesamtmaßnahme

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

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

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

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

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

Vorbereitende Untersuchungen: Sachstand, Zeitplan und weiteres Vorgehen

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

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

Die nächsten Schritte sind:

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

Anlage/n:

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

Anlage 2: Vorläufige Sanierungsziele Stand 8.3.2024