



Östliche Innenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB**

Bezirksvertretung Aachen Mitte
22. Mai 2024

Foto: steg NRW



Sachstand VU

Gaby Hens

Team Sanierung FB 61.500

Dezernat III

Stadtentwicklung, Bau
und Mobilität

Luftbild: Stadt Aachen

Inhalt

- 1 Ziel des Transformationsprozesses**
- 2 Gebietsumgriff östliche Innenstadt**
- 3 Zeitdimension | nächste Prozessschritte**
- 4 Rechtlicher Rahmen**
- 5 Vorläufige Sanierungsziele Handlungsfelder**
- 6 Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele**

1 | Ziel des Transformationsprozesses ist:

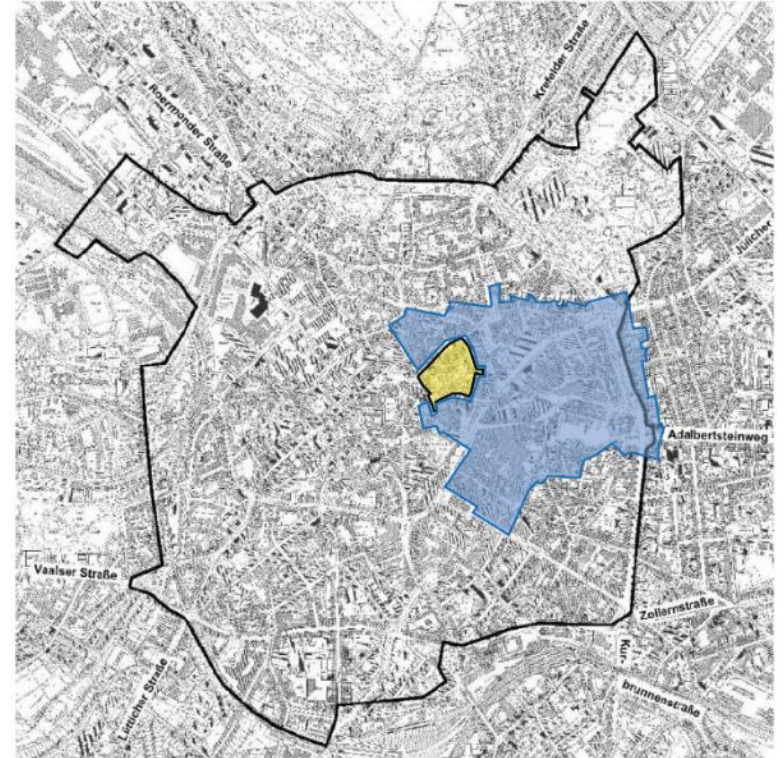
Eine zukunftsfeste, lebendige und vielfältige östliche Innenstadt, die einen funktionierenden Baustein im Gesamtgefüge der Aachener Innenstadt bildet.

2 | Gebietsumgriff

2 | Gebietsumgriff

Innenstadt

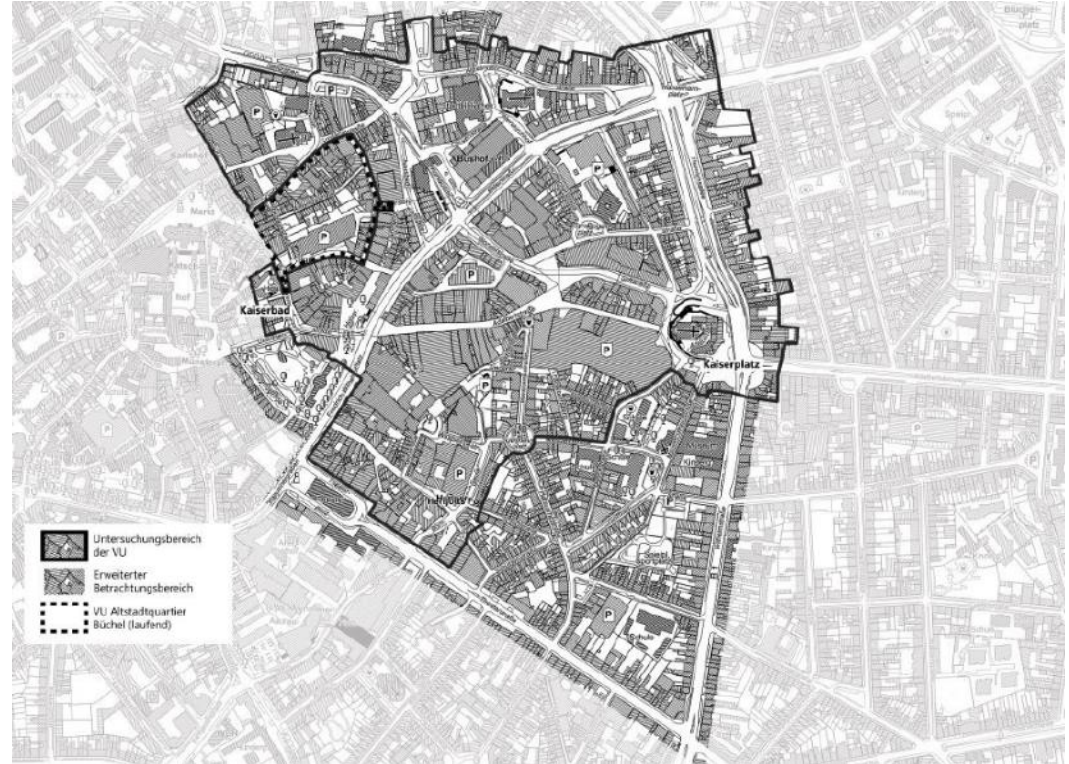
- Handlungsraum Innenstadtkonzept 2022
- Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel
- Vorbereitende Untersuchungen
Östliche Innenstadt



2 | Gebietsumgriff

Östliche Innenstadt

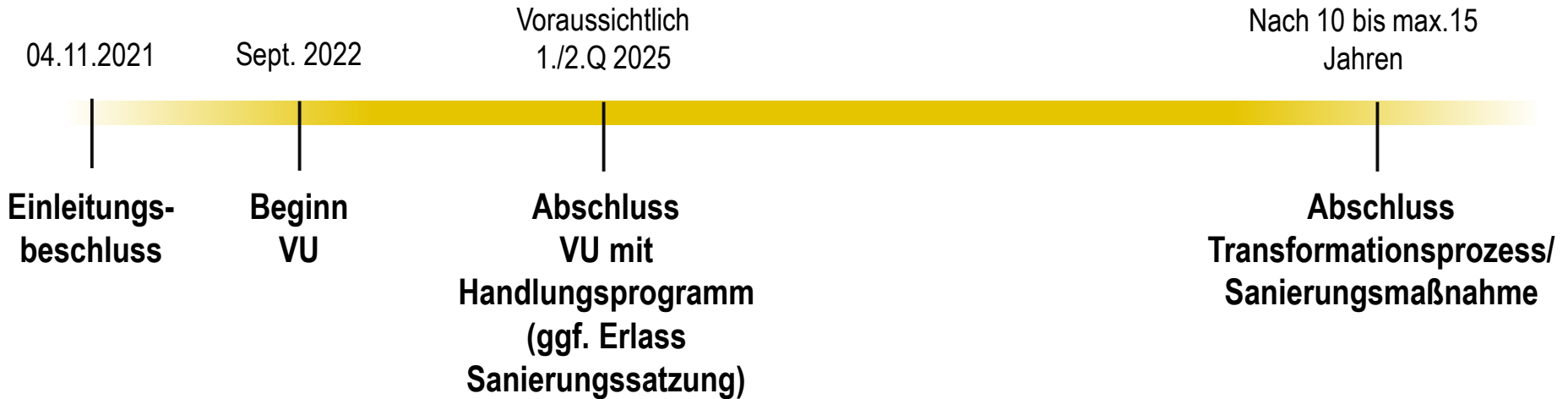
- Einleitungsbeschluss durch Planungsausschuss am 04.11.2021
- Untersuchungsbereich rd. 44,7 ha und ca. 700 Gebäude
- Erweiterter Betrachtungsbereich Suermondviertel/Büchel



3 | Zeitdimension | nächste Prozessschritte

3 | Zeitdimension | nächste Prozessschritte

Transformationsprozess



3 | Zeitdimension | nächste Prozessschritte

19.01.2024	Ressortübergreifendes IFG zur Bestandsanalyse und den vorläufigen Sanierungszielen
April/Mai 2024	Ressortübergreifende politische Beratung Analyse und vorläufige Sanierungsziele
Q1/Q2 2024	Begabungen der identifizierten Teilräume
06. Mai 2024	Eigentümer*innen - Veranstaltung digital: <ul style="list-style-type: none">- Perspektiventwicklung Baublöcke- Beratungsangebot Entwicklungsperspektiven für die eigene Immobilie
Q3 2024	Eigentümer*innen – Veranstaltung vor Ort zu Handlungsprogramm und Maßnahmen
Q3/Q4 2024	Abstimmung Handlungsprogramm und Maßnahmen
Q1 2025	Endredaktion
Q2 2025	Abschließende politische Beratung

3 | Zeitdimension | nächste Prozessschritte

Politische Beratungsfolge April/Mai 2024

WLA	Wohnen + Liegenschaft	09.04.2024
MobA	Mobilität	11.04.2024
BA VHS	VHS	11.04.2024
AUK	Umwelt + Klimaschutz	16.04.2024
KJA	Kinder + Jugend	16.04.2024
AAWR	Arbeit, Wirtschaft, Regionalentwicklung	17.04.2024
ASW	Schule + Weiterbildung	18.04.2024
ASID	Soziales, Integration + Demographie	25.04.2024
BAKuTh	Kultur + Theater	07.05.2024
SpA	Sport	14.05.2024
B0	BV Mitte	22.05.2024
PLA	BESCHLUSS	23.05.2024
Integrationsrat	Kenntnisnahme	05.06.2024

4 | Rechtlicher Rahmen

4 | Rechtlicher Rahmen



Sanierungsverdacht



Einleitungsbeschluss VU



Durchführung VU

← Aktuell



Erstellung und Beschluss Satzung



Durchführung Sanierungsmaßnahme



Aufhebungsbeschluss und Abrechnung

5 | Vorläufige Sanierungsziele Handlungsfelder

5 | Vorläufige Sanierungsziele

01 | Handel und Gewerbe

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von Leerständen (vor allem in 1-A und 1-B Lagen)
- Sich weiter fortsetzende Trading-Down-Prozesse in bestimmten Lagen
- In einigen Teilräumen starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Weitergehende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien drohen

Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Funktionsvielfalt mit neuen Nutzungen in großen und kleinteiligen Strukturen erzeugen.

Ziele

- Bestehende Einzelhandelsstandorte stärken und auf die zentralen Kernbereiche konzentrieren
- Das Nutzungsangebot durch Förderung einer nachhaltigen und attraktiven Nutzungsmischung in den vom Strukturwandel des EZH bedrohten Lagen stärken

5 | Vorläufige Sanierungsziele

02 | Umwelt und Klima

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudebestand und Mobilitätssektor
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst
- Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse rund um den Kaiserplatz sowie in der Wirichsbongardstraße
- Verkehrsinduzierte Lärmbelastung in Peterstraße, Kurhausstraße, Heinrichsallee sowie an Kaiser- und Hansemannplatz
- Freizeitlärm in den Nachtstunden

Übergeordnetes Sanierungsziel

Klimaschutz und Klimaanpassung immer berücksichtigen.

Ziele

- Die stadtklimatische Situation und Berücksichtigung ökologischer Belange verbessern
- Die Gesamtenergieeffizienz durch energetische Gebäudemodernisierung optimieren und eine auf erneuerbare basierende Energie- und Wärmeversorgung umsetzen
- Schädliche Emissionen reduzieren

5 | Vorläufige Sanierungsziele

03 | Mobilität

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV sowie durch Busse und Lieferverkehr
- Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege
- Der Bushof als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit funktionalen und baulichen Defiziten

Übergeordnetes Sanierungsziel

Die östliche Innenstadt als Stadteingang neu justieren. Mobilität als Chance für Begegnungen stärken.

Ziele

- Rad- und Fußverkehr stärken
- Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern und verknüpfen
- Den ruhenden KFZ-Verkehr neu organisieren
- Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren
- Die Erreichbarkeit sicherstellen

5 | Vorläufige Sanierungsziele

04 | Wohnen

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Angespannter Wohnungsmarkt (Knappheit an Wohnraum) was u.a. zu hohen Miet-/ Eigentumspreisen führt
- Geringer und abnehmender Bestand an preisgünstigem Wohnraum
- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand (mehr als 4%) in den Lebensräumen Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel
- Wenig Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen
- In bestimmten Bereichen wenig qualitätvolle Wohnverhältnisse (Lärm-/Hitzebelastung) und wenig Grün- und Freiflächenangebot

Übergeordnetes Sanierungsziel

Den Wohnstandort östliche Innenstadt qualifizieren und stärken.

Ziele

- Die östliche Innenstadt als Wohnstandort mit neuen, bedarfsgerechten und qualitätvollen Wohnraumangeboten stärken
- Wohnungsleerstände beenden

5 | Vorläufige Sanierungsziele

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (u.a. ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) im öffentlichen Raum
- Anstieg Kriminalität und subjektiv empfundener Angsträume
- Meidung bestimmter Räume

Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Miteinander zwischen den Nutzer*innengruppen und insgesamt die Sicherheit und Sauberkeit verbessern.

Ziele

- Die Sicherheit und Sauberkeit in der östlichen Innenstadt verbessern
- Das Miteinander in der östlichen Innenstadt verbessern

5 | Vorläufige Sanierungsziele

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Bauliche Defizite bei zentralen Bildungs-/Kultureinrichtungen (VHS und Bibliothek)
- Fehlende kostenlose / konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Fehlende niedrigschwellige Bewegungs- und Freizeitsportmöglichkeiten

Übergeordnetes Sanierungsziel

Bestehende Einrichtungen der (Aus)Bildung, Kultur und Freizeit stärken, fehlende Angebotsstrukturen aufbauen und dadurch Impulse für die Innenstadt setzen.

Ziele

- Bestehende Angebote für (Aus-)Bildung und Kultur stärken sowie Synergieeffekte nutzen
- Mehr Angebote und Orte für Sport, Bewegung und Freizeit schaffen
- Vorhandene und neue Kulturangebote zur Belebung und für eine verbesserte Nutzungsmischung nutzen

5 | Vorläufige Sanierungsziele

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen sowie hohe Versiegelung vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Stadtgestalt
- Nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden

Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Stadtbild nachhaltig verbessern sowie Freiräume weiter qualifizieren und neue schaffen.

Ziele

- Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und Ausweitung der Sport- und Spielangebote
- Grüne und blaue Infrastruktur im öffentlichen und privaten Raum schaffen
- Stadteingänge qualifizieren und Sichtbeziehungen stärken
- Bockinnenbereiche aufwerten
- Nutzungsgemischte Stadt mit lebendigen Erdgeschosszonen stärken

5 | Vorläufige Sanierungsziele

08 | Immobilien und Baubestand

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen
- Ein Großteil der Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden

Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Aufwertung des Grundstücks- und Immobilienbestandes.

Ziele

- Marode und nicht funktionale Bausubstanz sanieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen
- Den Immobilienbestand effizienter nutzen
- Resilientere Gebäudebestände fördern
- Einzelne, besonders von Abwertung betroffene oder bedrohte Lagen gezielt aufwerten

6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

Neue Nutzungen: z.B. Food-Court und/oder Wohnen statt Leerstand



Beispiel: Core Oldenburg | CORE / Ulf Duda



Beispiel: Ehemaliges Hertie Kaufhaus Lünen | Thomas Haubrich



6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

Neue Nutzungen: z.B. Kita auf dem Parkhaus / in einer ehemaligen Kirche / bzw. Schule statt Leerstand



Beispiel: Wolke 10 Nürnberg | querwärts Fotodesign, Klaudia Schreiner



Beispiel: St. Sebastian Münster | Markus Hauschild



Beispiel: EKZ Vivo Hamburg | Agn Leusmann

6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

Neue Nutzungen: z.B. Sportanlage auf Handelsimmobilie/Parkhaus



Beispiel: Bellvue di Monaco München | hirner und riehl architekten und stadtplaner



Beispiel: Hamburg | Spengler Wiescholek



Beispiel: Kopenhagen | Rasmus Hjortshøj – COAST



6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

Öffentliche Räume aufwerten | Problemimmobilien in die Nutzung bringen



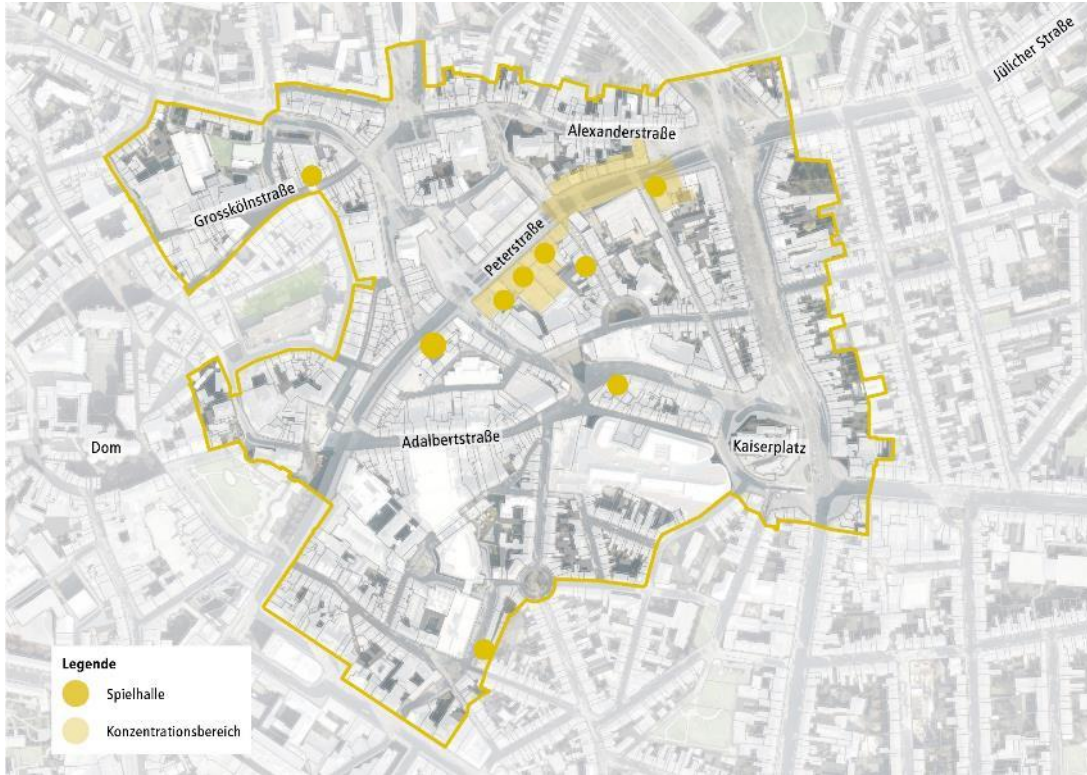
Beispiel: Grün-Blaues Band | v-cube



Beispiel: Ehemals Wehmeyer Adalbertstraße

6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

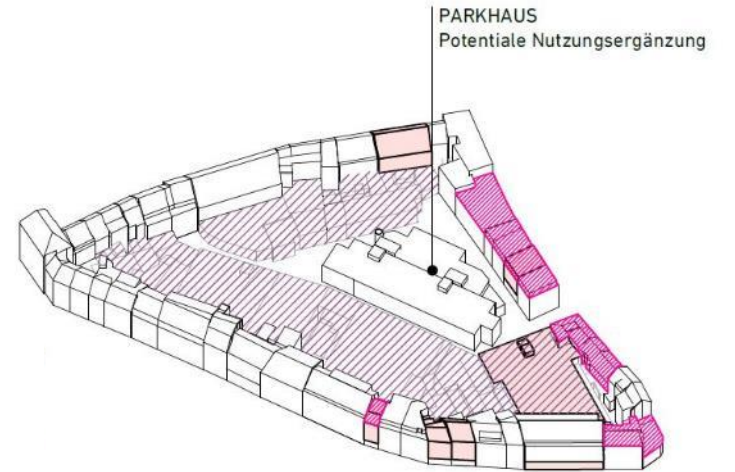
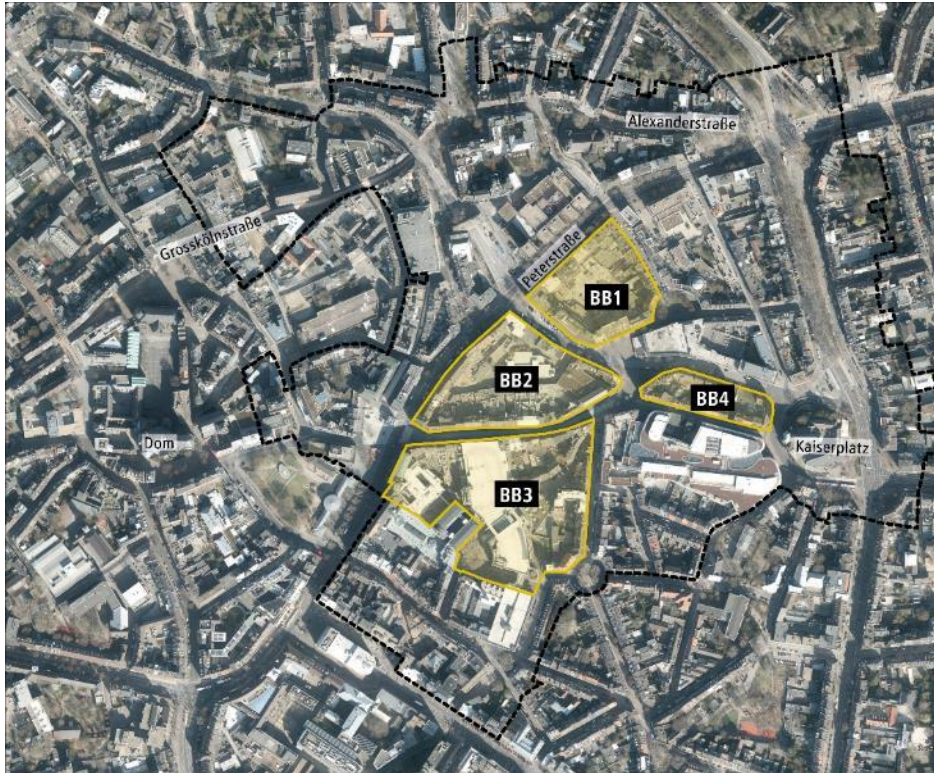
Räumliche Dekonzentration Spielhallen



6 | Handlungsprogramm | Maßnahmenbeispiele

Perspektive Baublockentwicklung:

Beispiel BB2-Blondelblock.



- Leerstand
- Teilweise Leerstand
- Potentiell Aufstockung
- Potentiell Umgestaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!