

6 Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele wurden im Zeitraum August 2023 bis Januar 2024 ausgearbeitet und sind nach einer internen Abstimmung mit den einzelnen Fachämtern im Juni 2024 vom Planungsausschuss beschlossen worden.

Aus der Analyse des Untersuchungsgebiets ergeben sich thematische und räumliche Handlungsbedarfe für die Entwicklung der östlichen Innenstadt. Im Folgenden werden thematische Ziele zur Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt aufgezeigt. Diese orientieren sich an den bereits mit dem Einleitungsbeschluss zu den VU aufgestellten vorläufigen Sanierungszielen in den Themenbereichen

- Handel und Gewerbe
- Umwelt und Klima
- Mobilität
- Wohnen
- Soziales, Sicherheit und Ordnung
- Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit
- Öffentlicher Raum und Stadtgestalt sowie
- Immobilien und Baubestand.

Die Entwicklungsziele sind mit den fachbereichsübergreifenden gesamtstädtischen Planungen, Konzepten, Gutachten und Studien abgestimmt. Zudem spiegeln sie die Ergebnisse der Beteiligung der Verwaltung, der Politik, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Eigentümer*innen, Bürger*innen und der lokalen Akteur*innen wider.

Als übergeordnetes Ziel soll ein Transformationsprozess eingeleitet werden, der eine zukunftsste, lebendige und vielfältige östliche Innenstadt entstehen lässt, die einen funktionierenden Baustein im Gesamtgefüge der Aachener Innenstadt bildet.

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 Einzelhandels-großimmobilien drohen

Übergeordnetes Ziel

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

Ober- und Unterziele

Bestehende Einzelhandelsstandorte stärken und auf die zentralen Kernbereiche konzentrieren

- Lebendige und vielfältige Handelslagen stärken, entwickeln und räumlich gut miteinander vernetzen.
- Kund*innen/Besucher*innen-Laufwege (Rundlauf/„Perlenkette“) stärken.
- Einzelhandel räumlich konzentrieren und Neuansiedlung von einzelhandelsbezogenen Nutzungen auf zentrale Kernbereiche fokussieren.
- Gute, funktionierende Lagen stärken und im Strukturwandel schwächelnde Lagen anders programmieren.
- Mischung aus kleinteiligen und großflächigen Geschäftsflächen ermöglichen.
- Privates Engagement durch öffentliche Unterstützungsangebote kontinuierlich fördern / Förderung weiterführen.

Das Nutzungsangebot durch Förderung einer nachhaltigen und attraktiven Nutzungsmischung in den vom Strukturwandel des EZH bedrohten Lagen stärken

- Besuchsanlässe in Form von innovativen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Handel, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Gewerbe und Dienstleistung für alle Alters- und Nutzer*innengruppen als Ergänzung zur Handelsfunktion schaffen.
- Eigenständige Lagen mit einem Nutzungsschwerpunkt jenseits des Einzelhandels schaffen und profilieren.
- Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Ansiedlung neuer, auch gemeinwohlorientierter Nutzungen reduzieren.
- Unternehmen aus der hochschulnahen Gründerszene ansiedeln und die Kreativwirtschaft und Wissenschaft unterstützen.
- Prüfen, wie die Konzentration der Spielhallen in der Peterstraße aufgelöst werden bzw. wie ihre Belastung auf die östliche Innenstadt verringert werden kann.

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 Hanseemannplatz
- Freizeitlärm in den Nachtstunden

Übergeordnetes Ziel

- Klimaschutz und Klimaanpassung immer berücksichtigen.

Ober- und Unterziele

Die stadtklimatische Situation und Berücksichtigung ökologischer Belange verbessern

- Dachflächen und Fassaden zur Verbesserung des Stadtklimas und der Artenvielfalt begrünen.
- Gebäudebestände/Grundstücke und Infrastruktur an eine klimaresiliente und klimagerechte Stadt anpassen.
- Regenwassermanagement für Hitze- und Trockenperioden einplanen.
- Starkregenvorsorge durch Schaffung von Regenrückhalteflächen und -speicherräumen sowie durch Objektschutzmaßnahmen bei unmittelbar betroffenen Gebäuden.
- Teilräume entsiegeln oder entkernen (z.B. Innenhöfe, Stellflächen für den MIV) und klimatisch funktionstüchtige Grünflächen / grüne Infrastruktur / Regenwasserrückhalt – zur Kühlung (Hitzevorsorge), zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, des Miteinanders und für den Artenschutz – schaffen.

Die Gesamtenergieeffizienz durch energetische Gebäudemodernisierung optimieren und eine auf erneuerbare basierende Energie- und Wärmeversorgung umsetzen

- Bauliche Bestände auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen energetisch und ressourcenschonend modernisieren.
- Regenerative Energiegewinnung im Gebiet unterstützen.
- Dachflächen für Solarenergie nutzen.
- Das Fernwärmenetz ausbauen.

Schädliche Emissionen reduzieren

- Verkehrslärm an der Quelle, an Reflexionsorten oder an den Immissionsorten senken.
- Luftschadstoff-Emissionen senken.

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 Ziel

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

Ober- und Unterziele

Rad- und Fußverkehr stärken

- Barrieren im öffentlichen Raum abbauen.
- Aufwertung bestehender Wegeverbindungen und sichere neue schaffen (analog den Premiumfußwegen und Radvorrangrouten).
- Sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten)fahrräder schaffen.
- Die Verkehrssicherheit verbessern.

Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern und verknüpfen

- Den Umweltverbund stärken.
- Standorte für Micro-Hubs/Citylogistik identifizieren und aufbauen
- Nachhaltige Mobilitätsangebote wie Bike- und Carsharing ausbauen.
- Die Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger verbessern.
- Qualifizierung des Bushofs als Treffpunkt und ÖPNV-Knoten (u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geplanten Busliniennetzgutachtens).
- Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Umfeld von Haltestellen.

Den ruhenden Kfz-Verkehr neu organisieren

- Gebündelte Parkangebote für Anwohner*innen schaffen.
- Parkstände im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität reduzieren.

Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren

- Inhalte des Konzepts zur Innenstadtmobilität von Morgen umsetzen.

Die Erreichbarkeit sicherstellen.

- Gut nachvollziehbare Verkehrslenkung in die Innenstadt.
- Verbesserung des Parkleitsystems.

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 qualitätsvolle Wohnverhältnisse (Lärm-/Hitzebelastung) und wenig Grün- und Freiflächenangebot

Übergeordnetes Ziel

- Den Wohnstandort östliche Innenstadt qualifizieren und stärken.

Ober- und Unterziele

Die östliche Innenstadt als Wohnstandort mit neuen, bedarfsgerechten und qualitätsvollen Wohnraumangeboten stärken

- Ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umnutzen.
- Bezahlbaren Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neubau und Bestand fördern und sichern.
- Wohnraum mit flexiblen, zukunftsfähigen Grundrissen (z.B. für Studierende, Familien, Wohngruppen, Wohnen im Alter u.a.) schaffen.
- Neue Wohnformen wie inklusives oder gemeinschaftliches Wohnen stärken.
- Gesundes Wohnen sichern, Belichtung in dicht bebauten Strukturen verbessern.
- Den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Lagen bzw. Geschossen (insbesondere Erdgeschosszonen) überprüfen.

Wohnungsleerstände beenden

- Planerische Perspektiven für größere zusammenhängende Wohnungsleerstände entwickeln.
- Wohnungseigentümer*innen aktiv bei der Wiederaufnahme der Nutzung unterstützen.

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 Ziel

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

Ober- und Unterziele

Die Sicherheit und Sauberkeit in der östlichen Innenstadt verbessern

- Das Sicherheitsgefühl durch den Abbau von Angsträumen und Schaffung stärkerer sozialer Kontrolle (z.B. Belebung der Erdgeschosszone, Nutzungsvielfalt) erhöhen.
- Sauberkeit der öffentlichen Räume (Instandhaltung, Pflege und Reinigung) durch die öffentliche Hand und/oder durch öffentlich-private Partnerschaften verbessern.
- Einrichtungen für einen angenehmen Tagesaufenthalt schaffen, z.B. öffentlich zugängliche Toiletten

Das Miteinander in der östlichen Innenstadt verbessern

- Positiv besetzte Identifikationsorte entwickeln, die die Begegnung und das soziale Miteinander aller ökonomischer und sozialer Herkunft stärken.
- Koordinationsstellen stabilisieren und weiterentwickeln.
- Entlastung der östlichen Innenstadt von Hilfsangeboten für spezifische Gruppen.

o6 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

Prioritäre Handlungsbedarfe

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

Übergeordnetes Ziel

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

Ober- und Unterziele

Bestehende Angebote für (Aus-)Bildung und Kultur stärken sowie Synergieeffekte nutzen

- Das Haus der Neugier zur Stärkung des Kultur- und Wissensangebotes in der östlichen Innenstadt weiterverfolgen.
- Den öffentlichen Raum rund um Bildungseinrichtungen verbessern und hohe Aufenthaltsqualitäten schaffen.
- Leerstände zu Kinder-, Jugend- und Bildungsstandorten umnutzen.
- Mobile (Bildungs-)Angebote stärken und verbessern.

Mehr Angebote und Orte für Sport, Bewegung und Freizeit schaffen

- Treffpunkte/Aneignungsräume für Jugendliche und Kinder schaffen (sowohl gemeinwohlorientiert als auch privatwirtschaftlich).
- (Mobile) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen, aber insbesondere auch für Kinder, Jugendliche und Familien ausbauen.

Vorhandene und neue Kulturangebote zur Belebung und für eine verbesserte Nutzungsmischung nutzen

- Besuchsanlässe und -frequenzen durch Kulturveranstaltungen schaffen.
- Kulturangebote zur Erhöhung der Angebotsvielfalt ausbauen.
- Raumangebote für die „Freie Szene“ stärken und stabilisieren.

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 Ziel

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

Ober- und Unterziele

Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und Ausweitung der Sport- und Spielangebote

- Aufenthaltsqualität in vorhandenen öffentlichen Räumen steigern.
- Wohnortnahe Angebote für informelle Sport- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auf Dachflächen für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien) schaffen.
- Aufenthaltsmöglichkeiten/Treffpunkte ohne Konsumzwang schaffen.
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern.
- Sitzmöglichkeiten mit Schatten und Bäumen schaffen.

Grüne und blaue Infrastruktur im öffentlichen und privaten Raum schaffen

- Innenhöfe, Straßen, Wege und Plätze entsiegeln.
- Wasser in der Stadt durch Nutzung der Potenziale der unterirdischen Bäche erfahrbar machen.

Stadteingänge qualifizieren und Sichtbeziehungen stärken

- Ankunftsräume im Sinne der Willkommenskultur schaffen oder qualifizieren.
- Wege- und Sichtbeziehungen stärken und lesbar machen.
- Abfolgen abwechslungsreicher, anziehender öffentlicher Räume für Schlenderbeziehungen aufbauen.

Blockinnenbereiche aufwerten

- Neue halböffentliche und private grüne Freiräume (auch auf dem Dach) schaffen.
- Neue qualitätsvolle Raumfolgen schaffen und Durchwegung sichern.

Nutzungsgemischte Stadt mit lebendigen Erdgeschosszonen stärken

- Die „Stadt auf Augenhöhe“ als Kombination von qualitätsvollen öffentlichen Räumen und publikumsaffinen Nutzungen im Erdgeschoss stärken.
- Immobilieneigentümer*innen bei der Findung von geeigneten Programmen und Nutzer*innen für Erdgeschosslagen unterstützen.

o8 | 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 Ziel

- Nachhaltige Aufwertung des Grundstücks- und Immobilienbestandes.

Ober- und Unterziele

Marode und nicht funktionale Bausubstanz sanieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen

- Vorhandenen Gebäudebestand mit baulichen Denkmälern erhalten, instand setzen und modernisieren.
- Gezielter Rückbau von Gebäuden, die sich in besonderer Weise negativ auf Belichtung, Belüftung oder Mikroklima in ihrer näheren Umgebung auswirken.

Den Immobilienbestand effizienter nutzen

- Flächenpotenziale durch Aufstockung ausnutzen.
- Vorhandene Brüche in Baufluchten schließen.
- Bestandsimmobilien umbauen, umprogrammieren, marktgerecht sanieren und wiederverwerten.
- Wohnungs- und Gewerbeleerstände beseitigen.

Resilientere Gebäudebestände fördern

- Nicht mehr marktgängige Gebäude umstrukturieren.
- Umnutzbarkeit von Gebäuden für die nächsten Nutzungs- und Lebensphasen sicherstellen, um die Belastungen durch Neubauten (Graue Energie, Baustellen) zu reduzieren.

Einzelne, besonders von Abwertung betroffene oder bedrohte Lagen gezielt aufwerten

- Planerische Perspektiven und konkrete Entwicklungsziele unter aktivem Einbezug der Stakeholder*innen entwickeln.
- Private und öffentliche Ressourcen und Investitionen koordinieren und bündeln.