



Stadt Aachen

Vorbereitende Untersuchungen östliche Innenstadt

Band 1: Analyse und Entwicklungsziele

Mai 2025



Impressum

steg NRW
Ostwall 9
44135 Dortmund

Tel. 0231 477788-0
Fax 0231 477788-29
info@steg-nrw.de
www.steg-nrw.de

Bearbeitung

steg NRW

Jens Cüppers (PL)
Thomas Hillebrand
Maria Papoutsoglou
Sebastian Isenberg
Anna Fortmeier
Anne Stasko

steg Hamburg

Jan Seeringer

Stadtbox

Julia Kückmann

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Dr. Egbert Dransfeld

Im Auftrag der Stadt Aachen

Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität
Stadtbaurätin Frauke Burgdorff
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Abteilung Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Ansprechpersonen:

Gaby Hens
Nils Jansen
Stefanie Weitenberg

© steg NRW · Dortmund 09.05.2025

Stand Bestandserhebung: September 2022 bis August 2023

Soweit nicht anders angegeben, gilt die steg NRW als Urheberin für Abbildungen und Tabellen.

Inhaltsverzeichnis

1	MANAGEMENT BRIEFING	6
2	EINLEITUNG BAND 1.....	9
2.1	Planungsanlass und Hintergrund des Planungsverfahrens	9
2.2	Ziele und Zwecke der VU	11
2.3	Verfahren und Methodik	12
3	BETEILIGUNGSPROZESS	16
3.1	Träger öffentlicher Belange.....	16
3.1.1	Interne Fachverwaltung.....	16
3.1.2	Externe Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	18
3.2	Politik	19
3.3	Sanierungsbetroffene.....	21
3.3.1	Eigentümer*innen.....	21
3.3.2	Breite Öffentlichkeit	24
3.4	Öffentlichkeitsarbeit	27
4	ANALYSE.....	28
4.1	Sanierungsverdachtsgebiet.....	28
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	30
4.2.1	Allgemeines Städtebaurecht	30
4.2.2	Besonderes Städtebaurecht	31
4.2.3	Sonstige Planungen.....	35
4.3	Übergeordnete Planungen und flankierende Prozesse	37
4.3.1	Innenstadtkonzept 2022.....	37
4.3.2	Masterplan 2030	39
4.3.3	Innenstadtmorgen	40
4.3.4	Post-Corona Stadt.....	41
4.3.5	Baublockuntersuchung	43
4.4	Stadtstruktur und Stadtgestalt	49
4.5	Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	56
4.5.1	Demografie und Haushaltsstruktur	56
4.5.2	Sozioökonomische Struktur.....	60
4.5.3	Faktorenanalyse: Aachens Lebensräume	62
4.6	Handel und Gewerbe	65
4.6.1	Betriebsstruktur.....	65
4.6.2	Einzelhandelsentwicklung.....	67
4.6.3	Gastronomie.....	68
4.6.4	Projekte, Maßnahmen und Strategien.....	70
4.6.5	Struktur und Bewertung Besucher*innen	73
4.7	Mobilität.....	75
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr.....	75
4.7.2	Öffentlichen Personennahverkehr.....	78

4.7.3	Radverkehr	80
4.7.4	Fußverkehr	83
4.7.5	Innenstadtmobilität für morgen	86
4.8	Wohnen.....	91
4.8.1	Wohnungsleerstände.....	94
4.9	Immobilien- und Baubestand	96
4.9.1	Eigentümer*innenstruktur	96
4.9.2	Baulicher Zustand	96
4.9.3	Leerstandssituation.....	105
4.9.4	Energieversorgung	107
4.9.5	Investitionen und Verkaufsbereitschaft.....	108
4.9.6	Ausnutzungen der Gebäude/Grundstücke	112
4.9.7	Denkmalrechtliche Belange.....	113
4.10	Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit.....	116
4.10.1	Bildung und Soziales	116
4.10.2	Haus der Neugier	118
4.10.3	Soziale Einrichtungen	121
4.10.4	Freizeitinfrastruktur und Kultur.....	123
4.11	Soziales, Sicherheit und Ordnung.....	125
4.12	Umwelt und Klima	126
4.12.1	Grüne und blaue Infrastruktur.....	126
4.12.2	Spiel- und Sportflächen	134
4.12.3	Bodenschutz und Verdachtsflächen	135
4.12.4	Arten- und Biotopschutz.....	136
4.12.5	Klima	136
4.12.6	Klimaschutz.....	140
4.12.7	Starkregen	140
4.12.8	Altlastenverdächtige Flächen	143
4.12.9	Emissionen	143
4.13	Zusammenfassende Bewertung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets	148
4.13.1	Stärken	148
4.13.2	Schwächen	149
5	RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE	152
5.1	Teilräumliche Eigenschaften.....	152
5.2	Herausforderungen in den Teilräumen.....	167
5.3	Potenziale und Entwicklungsperspektiven der Teilräume.....	181
6	ENTWICKLUNGSZIELE	205

7	EINLEITUNG BAND 2	222
8	ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	224
9	HANDLUNGSPROGRAMM	228
9.1	Sanierungsrahmenplan/Maßnahmenkarte	228
9.2	Maßnahmenbeschreibung	230
9.2.1	Aktivieren, begleiten und kommunizieren	230
9.2.2	Vorbereiten, steuern und fördern	233
9.2.3	Entwickeln, investieren und umsetzen	235
10	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	239
11	VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG UND BEURTEILUNG DER	
	DURCHFÜHRBARKEIT	240
11.1	Städtebauliche Missstände.....	240
11.1.1	Substanzschwächen	240
11.1.2	Funktionsschwächen	245
11.1.3	Fazit	249
11.2	Potenzielle Sanierungsgebiete	250
11.3	Bewertung der Durchführbarkeit	252
11.3.1	Ehemaliges Kaufhaus Horten und Umfeld.....	255
11.3.2	Bushof und Umfeld	260
11.3.3	Passagenblock.....	264
11.3.4	Adalbertstraße vom Kugelbrunnen bis Stiftstraße	269
11.3.5	Adalbertstraße/Wehmeyer-Areal	273
11.4	Verfahrensempfehlung.....	277
12	UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN	279
12.1	Zeitliche Abfolge	279
12.2	Organisationsstruktur	281
12.2.1	Verwaltungsinterne Strukturen: Arbeits- und Steuerungsebene	281
12.2.2	Externe Prozesssteuerung des Gesamt-prozesses: Vergleich verschiedener Modelle	282
12.2.3	Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung	285
13	QUELLEN UND VERZEICHNISSE.....	287
13.1	Literatur.....	287
13.2	Abbildungen	290
14	ANHANG BAND 3	297

1 Management Briefing

Im November 2021 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen überprüfen die Einsatzmöglichkeit des besonderen Städtebaurechts und das Vorliegen von Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines oder mehrerer Sanierungsgebiete in der östlichen Innenstadt von Aachen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ermöglichen Kommunen über einen festgesetzten Zeitraum stärkeren Einfluss auf privates Eigentum zu nehmen, um allgemeinwohlorientierte Entwicklungsziele erreichen zu können. Die VU in der östlichen Innenstadt bilden die Basis für einen zielgerichteten Transformationsprozess: bestehende Funktionsverluste im Einzelhandel sollen beseitigt, vorhandene Leerstände abgebaut, attraktive Möglichkeiten für die Ansiedlung neuer Unternehmen und neuer Bewohner*innen geschaffen, der Zustand der Gebäude und die Wohnverhältnisse verbessert, der Stadtraum an die Folgen des Klimawandels angepasst, die Aufenthaltsqualität und der Freizeitwert sowie die Attraktivität für Besucher*innen erhöht werden.

Die Analyse wurde im Zeitraum September 2022 bis August 2023 erarbeitet und zeigt die lokalen Herausforderungen auf. Seit Jahren ist zu beobachten, dass sich ein Wandel in der östlichen Innenstadt Aachens vollzieht, der diesen Teil der Stadt vor wachsende ökonomische, klimatische und soziale Herausforderungen stellt. Es ist die Konzentration mehrerer Problemlagen, die der östlichen Innenstadt stark zusetzt. Durch das veränderte Einkaufsverhalten, die Zunahme des Onlinehandels und die rasant fortschreitende Digitalisierung verliert dieser Teil der Innenstadt zunehmend an Bedeutung in seiner Handelsfunktion. Weitere prägende Herausforderungen für die östliche Innenstadt sind die Klimaanpassung, die wenig anpassungsfähigen baulichen Großstrukturen, die sozialen Spannungen und die Probleme, die sich aus der autoorientierten Mobilität ergeben (Lärm, Versiegelung).

Im Ergebnis der VU werden das Vorliegen von Funktions- und Substanzmängeln bestätigt und gleichzeitig Zukunftspotenziale aufgezeigt. Insbesondere bestehen im gesamten Untersuchungsgebiet Funktionsschwächen, die ohne ein gesteuertes städtebauliches und strukturelles Eingreifen nicht beseitigt werden können und bei denen zu erwarten ist, dass sich diese ohne ein zeitnahes Eingreifen in Zukunft noch verschärfen werden. Die vorhandenen Substanzschwächen sind in einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets unterschiedlich stark ausgeprägt. Eine Anhäufung von Missständen ist insbesondere in den folgenden fünf Teilbereichen festzustellen (Kapitel 8 und Kapitel 11.2):

- Haus der Neugier und Umfeld
- Bushof und Umfeld
- Passagenblock
- Adalbertstraße/Stiftstraße
- Adalbertstraße/Wehmeyer-Areal

Die erarbeitete Entwicklungsstrategie (Kapitel 8) greift dies auf und schlägt ein schrittweises Vorgehen bei der Initiierung des Transformationsprozesses vor. Ausgehend vom aktuellen Entwicklungsschwerpunkt Büchel soll der künftige Handlungsfokus auf dem Haus der Neugier (mit Dahmengraben) sowie anschließend dem Bushof und dem Umfeld liegen. Parallel dazu sollen private Entwicklungsvorhaben in den Problembereichen der Adalbertstraße/Stiftstraße, in der Adalbertstraße/Reihstraße und dem Passagenblock zur Beseitigung vorhandener Missstände unterstützt werden. Die Aufgaben in der östlichen Innenstadt sind vielfältig und herausfordernd und nur im Zusammenwirken von öffentlichem und privatem Handeln zu bewältigen. Dafür ist die Umsetzung des bereits in Bearbeitung befindlichen Integrierten Konzepts für Attraktivität und Sicherheit (IKAS) ein wichtiger Ausgangspunkt.

Im Handlungsprogramm östliche Innenstadt (Kapitel 9) werden zahlreiche soziale, wirtschaftsstrukturelle, kulturelle, verkehrliche, freiraumplanerische, städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Einzelmaßnahmen

aufgezeigt, mit denen den bestehenden Missständen begegnet und die identifizierten Potenziale gehoben werden sollen.

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 10) beziffert üblicherweise erste Kostenschätzungen für einzelne Maßnahmen des Handlungsprogramms. Diese basieren in der Regel auf Beispiel- und Erfahrungswerten, Expert*innenangaben und sonstigen Anhaltswerten. 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. Spätestens zum Zeitpunkt der rechtlichen Festlegung einer Gebietskulisse (Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach §171 b) wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgelegt. Bei einer Bewilligung von Städtebaufördermitteln werden förderfähige Kosten zu voraussichtlich 70 % durch Bundes- und Landesmittel übernommen.

Im Zuge der VU wurde eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen im Gebiet durchgeführt. Es kann festgehalten werden, dass vonseiten der Öffentlichkeit die Notwendigkeit für eine Transformation der östlichen Innenstadt gesehen wird und eine Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümer*innen grundsätzlich vorhanden ist. Dafür geht die Stadt Aachen zunächst die besonderen Herausforderungen in den Bereichen Sicherheit und Sauberkeit an.

Die verfahrensrechtlichen Abwägungen zeigen auf, dass die in den VU erarbeiteten Ziele und Maßnahmen vielfach durch die Stadt Aachen und darüber hinaus in Kooperation mit den privaten Akteur*innen umgesetzt werden können. Die weitreichenden Eingriffe in private Eigentumsrechte durch das besondere Städtebaurecht werden zum Abschluss der VU in diesem Bericht nicht empfohlen. Da die VU aber in konkreten Teilbereichen (Kapitel 11.2) durchaus das Vorliegen von Voraussetzungen zum Einsatz von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aufzeigen, sollte die Anwendung milderer Mittel zunächst verfolgt (Kapitel 11.3) und deren Erfolg kontinuierlich überprüft werden. Sollte sich zeigen, dass die signalisierte Mitwirkungsbereitschaft sich nicht konkretisieren lässt (bspw. durch den Abschluss von Verträgen bzw. den offiziellen Start von Qualifizierungsverfahren etc.) sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts jederzeit wieder in Erwägung zu ziehen.

Die Umsetzungsempfehlungen raten, zunächst mildere Mittel als das Sanierungsrecht einzusetzen, um die östliche Innenstadt zukunftsfähig zu gestalten. Zudem sollte für einen Teil des Untersuchungsgebiets – im Wesentlichen für die Kernhandlungsbereiche Fokusraum A, B und C (Kapitel 8) – ein Gebietsbeschluss zur Ausweisung eines Stadtumbaugebiets gem. § 171 b BauGB herbeigeführt werden, um Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen. So können ebenfalls Maßnahmen für die östliche Innenstadt umgesetzt werden, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen und die von erheblichen Funktionsverlusten betroffene Gebiete hinsichtlich der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen aufwerten. Zusammen mit einer Stadtumbausatzung gem. § 171d BauGB können für einzelne Vorhaben Genehmigungsvorbehalte eingeführt und Veränderungssperren im Sinne § 14 BauGB sowie Zurückstellungen von Baugesuchen im Sinne § 15 BauGB erwirkt werden. Aus Gründen der finanziellen und personellen Machbarkeit, der Sicherstellung einer effizienten Umsetzung sowie im Hinblick auf die neuen Städtebauförderrichtlinien (vom 15.06.2023) sollte die Beantragung von Städtebaufördermitteln zunächst auf den Fokusraum A konzentriert werden.

Aufbau der Untersuchung

Der Bericht zu den VU östliche Innenstadt besteht aus drei Bänden, die sich wie folgt unterteilen:

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
- Erläuterungen zum Stand der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beschreibung der verfahrensrechtlichen Abwägung, der städtebaulichen Missstände und der Verfahrensempfehlungen
- Ausblick auf die Umsetzungsempfehlungen

Band 3: Anhang

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

2 Einleitung Band 1

Die Einleitung zu Band 1 wurde im Wesentlichen im Zeitraum September 2022 bis August 2023 erstellt. Einzelne Inhalte wurden im ersten Quartal 2025 aktualisiert.

2.1 Planungsanlass und Hintergrund des Planungsverfahrens

Seit Jahren ist zu beobachten, dass sich ein Wandel in der östlichen Innenstadt Aachens vollzieht, der diesen Teil der Stadt vor immer dringender werdende ökonomische, klimatische und soziale Herausforderungen stellt. Es ist die Konzentration mehrerer Problemlagen, die der östlichen Innenstadt stark zusetzen. Durch das veränderte Einkaufsverhalten, die Zunahme des Onlinehandels und die rasant fortschreitende Digitalisierung verliert dieser durch den Handel überformte Teil der Innenstadt in dieser Funktion immer mehr an Bedeutung. Weitere prägende Themen für die östliche Innenstadt sind Herausforderungen einer heute noch überwiegend autoorientierten Mobilität, Erfordernisse an die Anpassung des Klimawandels angesichts der wenig anpassungsfähigen baulichen Großstrukturen. Und natürlich spielen auch die sozialen Themen eine große Rolle: Sehr viele bettelnde und drogenabhängige Menschen halten sich in diesem Teil der Stadt auf. Um eine gemeinwohlorientierte, nachhaltige Transformation der Innenstadt voranzutreiben, soll

- das Nutzungsprogramm vielfältiger werden,
- die Innenstadt einen aktiven Beitrag zur Verkehrswende leisten und den Umweltverbund stärken
- die gesamte Lage an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden,
- der öffentliche Raum und die privaten Immobilien mit hoher gestalterischer Qualität entwickelt und kontinuierlich gepflegt werden,
- den sozialen Herausforderungen und Konflikten zwischen Bewohner*innen und Besucher*innen begegnet werden und
- private Eigentümer*innen die Chance bekommen, die Lage der östlichen Innenstadt gemeinsam wieder zu einer ersten und besonderen Adresse in Aachen zu machen.

Da die Aufgaben in der östlichen Innenstadt vielfältig und herausfordernd und nur im Zusammenwirken von öffentlichem und privatem Handeln zu bewältigen sind, wird die Anwendung einer sogenannten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als ein zeitlich befristetes, besonderes planerisches Instrument geprüft. Diese ist im Rahmen des besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Das besondere Städtebaurecht ist für Aufgaben vorgesehen, die allein mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts nicht zu bewältigen sind. Für den Einsatz dieses besonderen Rechtsinstruments und der Ableitung von Maßnahmen im Zuge der Festlegung eines Sanierungsgebiets sieht das BauGB ein besonderes Prüfverfahren vor.

Zu Beginn bestand für weite Teile der östlichen Innenstadt ein „Sanierungsverdacht“, der im sogenannten Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB von der Stadt Aachen bzw. den politischen Gremien festgehalten wurde. Der Überprüfung des Verdachts wird mit diesem Fachgutachten in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet nachgegangen. Aufgabe der fachgutachterlichen Untersuchung ist es insbesondere, vorhandene städtebauliche Missstände (Substanz- und Funktionsmängel) zu analysieren und zu dokumentieren. Daran anschließend werden Ziele und ein Handlungsprogramm zur Behebung der festgestellten Mängel abgeleitet. In einem weiteren Schritt wird überprüft, mit welchen Instrumenten diese erreicht bzw. umgesetzt werden können. Im Ergebnis kann die Empfehlung zur Einleitung eines Sanierungsverfahrens für ein (Teil-)Gebiet stehen, das mit der Erstellung und dem politischen Beschluss einer Sanierungssatzung

beginnt. Mit dem Abschlussbericht der VU soll auch die Beantragung von Städtebaufördermitteln angestrebt werden. Das besondere Städtebaurecht ermöglicht über einen festgesetzten Zeitraum stärkeren Einfluss auf privates Eigentum zu nehmen. Mit den VU sollen u.a. folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Entwicklungsperspektive und -ziele bestehen für das Untersuchungsgebiet und wie sehr unterscheiden sich diese vom jetzigen Bestand?
- Reichen andere, weniger eingriffsintensive Rechtsrahmen aus, um diese Ziele zu erreichen?
- Wie hoch ist die freiwillige Mitwirkungsbereitschaft insbesondere der Privaten, der Immobilieneigentümer*innen, aber auch der Gewerbetreibenden, Bewohner*innen und Betroffenen an die Erreichung dieser Ziele?
- Stehen der Stadt/Gemeinde ausreichend Ressourcen zur Verfügung?

Die gesamte Innenstadt ist bereits als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (ohne Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen und ohne Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB) ausgewiesen (Kapitel 4.2.2). Für dieses Gebiet wurde 2015 das Innenstadtkonzept 2022 verabschiedet (Kapitel 4.3.1), mithilfe dessen bereits einzelne Maßnahmen, insbesondere zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes, umgesetzt werden konnten. Mit der zuständigen Bezirksregierung wurde vereinbart, dass die aktuelle Förderkulisse Innenstadt in den kommenden Jahren räumlich stärker konzentriert wird. Teil dieses Konzentrationsprozesses ist die Fokussierung auf die östliche Innenstadt.

2.2 Ziele und Zwecke der VU

Mit den VU werden die sozialen, strukturellen, städtebaulichen und sonstigen fachplanerischen Verhältnisse und Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet überprüft. Des Weiteren werden allgemeine Ziele und Maßnahmvorschläge für eine mögliche Entwicklung des Gebiets definiert. Diese Ergebnisse dienen als Basis für die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für das gesamte Untersuchungsgebiet oder für Teilbereiche gegeben sind und eine Sanierungsmaßnahme zur Zielerreichung zweckmäßig und erforderlich ist, oder ob die Entwicklungsziele auch mit anderen städtebaulichen Maßnahmen erreicht werden können. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für eine Sanierung bestimmt der § 141 BauGB. Folgende Aspekte müssen demnach behandelt werden:

- Die Ermittlung und die Analyse der sozialen, städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die Definition allgemeiner Ziele und Zwecke sowie
- die Abschätzung der Durchführbarkeit der Maßnahme.

Im Rahmen dieses Berichts werden die Ergebnisse der VU dargestellt. Diese umfassen neben der Bestandsaufnahme und der Definition der Entwicklungsziele der Stadt Aachen die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Festlegung eines bzw. mehrerer Sanierungsgebiete inklusive der voraussichtlich anfallenden Kosten.

2.3 Verfahren und Methodik

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 den Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Aachen am 22.01.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Anschließend erfolgten die Vorbereitung, Ausschreibung und Vergabe der Leistungen zur Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen an einen externen Dienstleister.

Folgende Charakteristik des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen wurde vorab definiert:

- Die östliche Innenstadt soll angesichts der sich ankündigenden großen Veränderungen entlang ihrer Stärken und Potenziale aus sich selbst heraus ein kraftvolles Selbst- und Zukunftsbild entwickeln. Die vorbereitenden Untersuchungen ebnen und steuern – untergehakt mit dem Gesamtprozess „Innenstadtmorgen“ – den Weg dorthin.
- Die Politik wünscht von Stunde eins an einen aktiven, ressortübergreifenden, stark dialogorientierten Ansatz, der geeignet ist, die positiven Kräfte im Untersuchungsgebiet zu bündeln und private Akteur*innen davon zu überzeugen, ihren Beitrag zu leisten.
- Die Heterogenität und Größe des Untersuchungsgebiets erfordern unterschiedliche Betrachtungs- und Bearbeitungstiefen, die während des Prozesses justiert und definiert werden müssen.
- Die Transformation der östlichen Innenstadt kann nur als Gemeinschaftsaufgabe gelingen. Diese Haltung soll bereits in der Zusammenarbeit der Auftragnehmer*in mit dem Team östliche Innenstadt und den übrigen Stellen der Verwaltung spürbar werden.

Leistungsbausteine seitens der Auftragnehmer*in waren

1. die rechtssichere Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und
2. die Erarbeitung und Umsetzung eines Kommunikationsprozesses.

Die Federführung auf städtischer Seite für die Begleitung der VU lag beim Dezernat III, Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Mobilität, beim Team östliche Innenstadt. Erarbeitet wurden die VU durch eine Auftragnehmer-Gemeinschaft bestehend aus der steg NRW GmbH, STADTBX GmbH sowie dem Institut für Bodenmanagement.

Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses wurde auf Arbeitsebene eine Projektgruppe eingerichtet. Diese diente zur Abstimmung der Zusammenarbeit und des Projektfortschritts, dem Austausch relevanter Daten, der Beratung inhaltlicher und konzeptioneller Fragestellungen sowie der Diskussion von Zwischen- und Endergebnissen.

Der Erarbeitungsprozess der VU wurde insgesamt in die vier Phasen „Analyse“, „Zielentwicklung und Handlungsprogramm“ und „Abwägung Sanierungsverfahren, Handlungsempfehlungen und Sanierungssatzung“ aufgeteilt. Die Phasen bauen aufeinander auf und wurden entsprechend der o.g. Anforderungen durch einen intensiven Beteiligungs- und Kommunikationsprozess begleitet (ausführliche Beschreibung Beteiligungsformate Kapitel 3).

Analyse und Bewertung des Gebiets im Hinblick auf städtebauliche Missstände

Zunächst wurde von September 2022 bis August 2023 eine Analyse der östlichen Innenstadt durchgeführt. Zu Beginn der Bestandsanalyse erfolgte zunächst eine umfassende städtebauliche Grundlagenrecherche. Dazu wurden vorliegende Daten und Gutachten zum Untersuchungsgebiet gesichtet sowie durch Ortsbegehungen ergänzt. Darauf bauten die Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge sowie der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen auf.

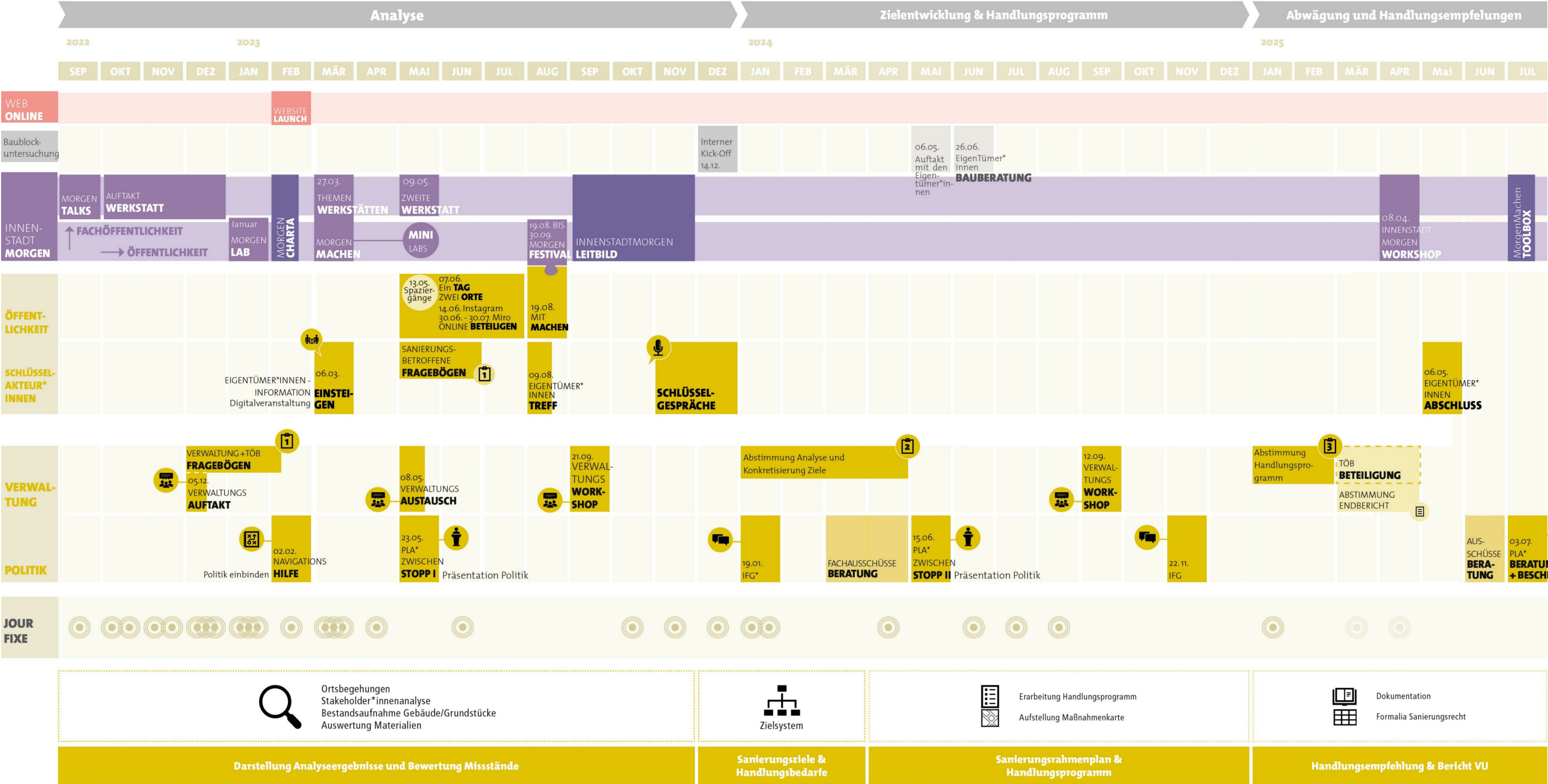


Abbildung 1: Phasen- und Zeitplan (Stand 07.2025)

Im Mittelpunkt standen die Themenfelder:

- Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt
- Grundstücks-/Wohnraum- und Gebäudestruktur
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- Wirtschaftsstruktur
- Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport
- Grün- und Freiraumsituation
- Verkehr und Mobilität
- stadttechnische Ver- und Entsorgung sowie Wärmeversorgung der Gebäude
- Einsatz regenerativer Energien, Umwelt und Natur, einschließlich der stadtklimatischen Situation.

Es erfolgte zudem eine Untersuchung aller Grundstücke und Gebäude. Durch eine Inaugenscheinnahme vor Ort und Erfassung wesentlicher Indikatoren wurde der Handlungsbedarf abgeschätzt. Aufbauend auf der Analyse wurden daraufhin die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB, aufgeteilt nach Substanz- und Funktionsschwächen, definiert.

Information und Beteiligung

Zu Beginn der Analysephase wurde zunächst verwaltungsintern gearbeitet, um die vorhandene Expertise über bestehende und geplante Konzepte, Planungen, Satzungen, Beschlüsse und Gutachten mit Relevanz für die östliche Innenstadt abzufragen, zu priorisieren und gemeinsam zu diskutieren.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 139 BauGB beteiligt. In diesem Sinne wurden zur Abfrage von Handlungsbedarfen, aktuellen Vorhaben und zu berücksichtigenden Planungen/Konzepten die Fachämter durch einen Workshop und einen digitalen Fragebogen sowie die externen TÖB zusätzlich mit einem digitalen Fragebogen beteiligt (Kapitel 3.1).

Um sehr schnell eine geschlossene Unterstützung für den Prozess im politischen Raum zu erzielen und die Expertise der Politik für den Prozess zu gewinnen, sollte diese ebenfalls möglichst frühzeitig und intensiv in den Prozess eingebunden werden. Hierzu wurden bereits in der Analysephase ein Spaziergang und ein daran anschließender Workshop im Rahmen eines interfraktionellen Gesprächs (ressortübergreifend) durchgeführt. In dieser Phase wurde zudem im Planungsausschuss der aktuelle Sachstand und zum Ende der Analyse die Zwischenergebnisse präsentiert (Kapitel 3.2).

Um die Erfassung der Substanz- und Funktionsschwächen zu qualifizieren, erfolgten eine intensive Beteiligung der Sanierungsbetroffenen nach § 137 BauGB und der Öffentlichkeit. Parallel zu der eigenen Bestandsaufnahme wurde zunächst eine digitale, fragebogengestützte Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden) durchgeführt. Die Eigentümer*innen wurden zusätzlich durch zwei separate Veranstaltungen einbezogen und informiert.

Darüber hinaus wurde die breite Öffentlichkeit durch verschiedene Formate (digitales Miro-Board, 1 Tag/2 Orte, Instagram-Umfrage und Stand auf dem Innenstadtmorgen Festival), die über die notwendigen Beteiligungsschritte nach BauGB hinausgehen, in den Prozess einbezogen (Kapitel 3.3).

Zielentwicklung und Handlungsprogramm

Die Sanierungsziele wurden aufbauend auf der Analyse im Zeitraum August 2023 bis Januar 2024 entwickelt und setzen den Rahmen dafür, wie die städtebaulichen Missstände durch die zielgerichteten Maßnahmen beseitigt werden können.

Bereits im Einleitungsbeschluss für die vorbereitenden Untersuchungen wurde der erkennbare Handlungsbedarf in der östlichen Innenstadt skizziert und vorläufige Sanierungsziele formuliert. Daran anknüpfend wurden die Sanierungsziele unter intensiver Beteiligung der Fachämter und der Politik der Stadt Aachen aufgestellt.

Von Januar bis Dezember 2024 erfolgte die Ausarbeitung des Handlungsprogramms. Insgesamt sind 38 soziale, wirtschaftsstrukturelle, kulturelle, verkehrliche, freiraumplanerische, städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Einzelmaßnahmen definiert worden, mit denen den bestehenden Missständen begegnet werden kann und die identifizierten Potenziale behoben werden sollen. Auch das Handlungsprogramm ist in intensiver Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadt Aachen entstanden.

Verfahrensrechtliche Abwägung und Handlungsempfehlungen

Im Zeitraum Oktober 2024 bis März 2025 erfolgte die gesetzlich vorgesehene verfahrensrechtliche Abwägung. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände wurde überprüft und die Sanierungsnotwendigkeit zur Festlegung eines oder mehrerer Sanierungsgebiete bewertet. Die Bedingungen für die Wahl geeigneter Instrumente nach dem Allgemeinen und/oder des besonderen Städtebaurechts wurden dargestellt sowie eine Abwägung und Empfehlungen zur Gebietsabgrenzung und Instrumenten-/Verfahrenswahl vorgenommen. Die Handlungsempfehlungen zeigen zudem die nächsten Schritte zur Umsetzung eines zielgerichteten Stadterneuerungsprozesses auf.

3 Beteiligungsprozess

Der Beteiligungsprozess wurde begleitend zur Erarbeitung der Inhalte der VU im Zeitraum von Dezember 2022 bis Juli 2025 durchgeführt und kontinuierlich dokumentiert.

Zu Beginn des Prozesses wurde eine zielgruppengerechte Kommunikations- und Beteiligungsstrategie erarbeitet und mit der Stadt Aachen abgestimmt, in der die durchzuführenden Veranstaltungs- und Beteiligungsmodule im Detail beschrieben sind. Für die Erarbeitung der Strategie wurden im Rahmen eines Stakeholder*innen- und Schnittstellenmanagements die Struktur von Akteur*innen und Netzwerken analysiert und relevante Stakeholder*innen sowie deren Einflüsse auf das Projekt und entsprechende Beteiligungsbausteine definiert. Aufgrund der thematischen und räumlichen Überschneidung mit den VU östliche Innenstadt fand die Erarbeitung und Durchführung der Beteiligungsaktionen in enger Abstimmung mit dem Prozess „Innenstadtmorgen“ statt. Der Prozess „Innenstadtmorgen“ wurde von der Stadt Aachen parallel zu den VU angestoßen, um mit den Aachener Bürger*innen, Akteur*innen aus Stadtgesellschaft, Hochschule, Wirtschaft, Politik und Verwaltung ein Zukunftsbild in Form einer Charta für die gesamte Innenstadt zu entwickeln (Kapitel 4.3.3).

Die Ergebnisse der einzelnen Beteiligungsveranstaltungen und -instrumente sind in die Ausarbeitungen zu den einzelnen Kapiteln des Berichts eingeflossen. Zudem sind sie im Band 3 Anhang einzeln dokumentiert. Im Folgenden werden die verschiedenen Beteiligungsbausteine zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse können der jeweiligen Dokumentation im Anhang entnommen werden.

3.1 Träger öffentlicher Belange

Die Einbindung des vorhandenen Fachwissens in Bezug auf die östliche Innenstadt erfolgte frühzeitig im Prozess der VU durch einen Workshop mit den einzelnen Fachverwaltungen der Stadt Aachen sowie einer schriftlichen Befragung der Träger öffentlicher Belange.

3.1.1 Interne Fachverwaltung

Verwaltungsauftakt

Mit dem Verwaltungsauftakt (1. Workshop) am 05.12.2022 wurden die relevanten Fachämter zu Beginn der Analysephase erstmals beteiligt, um deren Fachwissen in den Prozess einzubinden. Ziel des Verwaltungsauftaktes war, einen Überblick über die laufenden Planungen und Herausforderungen im Quartier zu erhalten sowie „Know-how“ der Fachverwaltungen über das Projektgebiet einzufangen.

Damit die Teilnehmenden in das Thema hineinfinden konnten, wurden sie zunächst über den Prozess und das Verfahren im Rahmen einer Präsentation informiert.

Um einen Überblick über die von den Teilnehmenden ausgemachten zukünftigen Chancen und Herausforderungen der östlichen Innenstadt zu erhalten, wurde in einem ersten Schritt ein Blick in das Jahr 2040 gerichtet: „Die östliche Innenstadt ist 2040...“. Die von den Teilnehmenden aufgeschriebenen Statements wurden entsprechend den Themenfeldern der mit dem Einleitungsbeschluss identifizierten Entwicklungsziele zugeordnet.

In einem zweiten Schritt wurde in Kleingruppen durch das Ausfüllen von Karten mit verschiedenen Fragenstellungen ein Überblick über die aktuellen Aktivitäten, Chancen und Herausforderungen im Projektgebiet aufgedeckt. Nachdem diese Karten ausgefüllt wurden, stellten die Teams ihre wichtigsten Ergebnisse vor und verorteten diese auf dem bereits zuvor benannten Luftbild in der Mitte des Raumes. Aus dem Plenum konnten danach Rückfragen zu den Ergebnissen gestellt werden.



Abbildung 2 und 3: Eindrücke vom Verwaltungsauftritt am 05.12.2022

Schriftliche Befragung

Zusätzlich zum Verwaltungsauftritt wurde von Dezember 2022 bis Februar 2023 eine Befragung der Fachämter durchgeführt. Basierend auf den Fragestellungen des Verwaltungsauftrittes wurden die Personen der einzelnen Fachbereiche dazu befragt, welche Themen bei einer Sanierungsmaßnahme berücksichtigt werden sollten und welche Stärken und Schwächen die östliche Innenstadt in den einzelnen Themenbereichen aufweist. Des Weiteren wurden Fragen zu den möglicherweise aktuell laufenden und zukünftig aus Fachsicht notwendigen Maßnahmen gestellt.

Verwaltungsworkshop Ziele

Bei dem am 21.09.2023 durchgeführten 2. Verwaltungsworkshop mit den Fachämtern stand die Diskussion der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie die Ableitung und Konkretisierung von Entwicklungszielen im Vordergrund. Die Veranstaltung fand im Forum der Volkshochschule (VHS) Aachen statt. Nach einer Begrüßung wurden die bisherigen Schritte im Prozess und die wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsaufnahme anhand eines PowerPoint-Vortrags dargestellt. Die Teilnehmenden konnten anschließend Anregungen und Hinweise zu den Ergebnissen einbringen und diese gemeinsam diskutieren. In der Arbeitsgruppenphase stand die Weiterentwicklung der Sanierungsziele und Formulierung erster Maßnahmenansätze im Fokus. Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden abschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.



Abbildung 4 und 5: Verwaltungsworkshop am 21.09.2023

Abstimmung Analyse und Konkretisierung Ziele

Von Januar bis Mai 2024 wurden der Analyseteil des vorliegenden Berichts sowie die erarbeiteten Ziele im Verwaltungsumlauf abgestimmt.

Verwaltungsworkshop Handlungsprogramm

Im Rahmen des 3. Verwaltungsworkshops am 12.09.2024 wurde das Handlungsprogramm vertieft. Dazu wurden aus allen Erkenntnissen und Beteiligungsbausteinen der letzten beiden Jahre Maßnahmen für den Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet und zu einer Maßnahmensammlung zusammengestellt. Diese wurden im Rahmen des Workshops vorgestellt, überprüft, konkretisiert sowie priorisiert und zu einem passgenauen Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt weiterentwickelt.



Abbildung 6 und 7: Verwaltungsworkshop am 12.09.2024

Abstimmung Handlungsprogramm

Das nun weiterentwickelte Handlungsprogramm wurde der Verwaltung im Januar/Februar 2025 im Rahmen eines Umlaufverfahrens vorgelegt und final abgestimmt. Die Anmerkungen der verschiedenen Fachbereiche wurden gemeinsam mit dem FB 61/500 Stadterneuerung und Stadtgestaltung besprochen und entsprechend in das Handlungsprogramm sowie den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

Abstimmung Endbericht

In Vorbereitung auf die Präsentation des finalen Endberichts (Band 1 bis 3) vor den politischen Gremien und in der politischen Beratung wurde der vorliegende Bericht im April/Mai 2025 final mit den einzelnen Fachbereichen der Verwaltung abgestimmt.

3.1.2 Externe Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Fragebogenaktion

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB wurde vom 16.12.2022 bis 17.01.2023 eine digitale Befragung durchgeführt. Es wurde nach Handlungsbedarfen bzw. notwendigen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet sowie evtl. bestehenden Planungen und Konzepten gefragt. Insgesamt haben sich hierbei 16 externe Träger öffentlicher Belange beteiligt und ihre Anregungen zu Handlungsbedarfen und geplanten Maßnahmen in der östlichen Innenstadt mitgeteilt. Die Ergebnisse und der Aufbau des Fragebogens sind dem Anhang zu entnehmen.

Stellungnahmen zu dem Bericht der vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen einer weiteren TÖB-Beteiligung vom 31.03.2025 bis 21.04.2025 wurden Anregungen zu den Entwicklungszielen und dem Handlungsprogramm abgefragt. Hierbei haben sich 18 externe Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die detaillierten Ergebnisse sind Band 3 zu entnehmen.

3.2 Politik

Vor-Ort Spaziergang Politik

Am 02.02.2023 fand ein interfraktioneller Vor-Ort-Spaziergang mit anschließender Diskussionsrunde statt, um zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Planungsprozess die Fraktionen des Rates der Stadt Aachen über die planungspolitischen Vertreter*innen hinaus einzubinden. Sowohl die Vermittlung von Informationen über den Prozess (Ziele und aktueller Sachstand) als auch der Wissenstransfer von der Politik in die Verwaltung waren Teil der Veranstaltung. Weiterhin war es das Ziel, Unterstützung für den Prozess zu gewinnen und Einsicht in die Arbeitsweise des Projektteams zu geben.

Am Beginn der Veranstaltung stand ein Spaziergang in drei Gruppen durch einzelne Teilräume des Untersuchungsgebiets an. Entgegen der vorherigen Ankündigung im Programm, wurden die Teilnehmenden auf eigenen Wunsch nicht auf drei vorher definierte Fokusräume aufgeteilt. Stattdessen wurden die Fokusräume nacheinander gemeinsam besucht und in diesen über Herausforderungen und Entwicklungsansätze vor Ort diskutiert. Dazu gab es vom Team östliche Innenstadt sowie der Auftragnehmer*in unterschiedliche Inputs für die Diskussion.



Abbildung 8 und 9: Zusammenkommen nach der Begehung am 02.02.2023

Im Anschluss an den Spaziergang wurden mit den Teilnehmenden im Forum der VHS die in dem Spaziergang behandelten Fokusräume weiter konkretisiert. Anhand von zwei unterschiedlichen Aufgabenstellungen konnten sich die Teilnehmenden konkreter mit den Räumen auseinandersetzen. In einer ersten Aufgabe wurde den Teilnehmenden ein Diagramm vorgelegt, in das sie die zukünftige Nutzungsverteilung in den einzelnen Räumen im Jahr 2040 einzeichnen sollten. In der zweiten Aufgabe sollten Schwerpunktthemen/Thesen zur Entwicklung der jeweiligen Teilräume ermittelt und aufgestellt werden. Über die Ergebnisse und wesentliche Handlungserfordernisse sowie Entwicklungsansätze wurde im Anschluss gemeinsam diskutiert. Hierbei wurde aktiv das auf den Fotos (8 und 9) zu erkennende Luftbild des Untersuchungsgebiets genutzt. Die Teilnehmenden konnten auf der rund 3 x 4 Meter großen Plane ihre Hinweise und Nutzungsschwerpunkte verorten.

Präsentationen Planungsausschuss

Am 15.06.2023 (nichtöffentlich) sowie am 23.05.2024 (Entscheidungsvorlage FB 61/0901/WP18) wurden der aktuelle Sachstand zu den VU im Planungsausschuss der Stadt Aachen präsentiert. Kerninhalte waren eine Einführung in den Prozess der VU inklusive Zeitplan, Informationen über die Beteiligung der verschiedenen Akteur*innen, Darstellung der Erkenntnisse aus der Analyse sowie die erarbeiteten Entwicklungsziele. Der Planungsausschuss im Mai 2024 war Teil einer umfassenden Beratungsfolge von April bis Juni in den folgenden Fachausschüssen (Reihenfolge gemäß Beratungsverlauf):

- Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
- Mobilitätsausschuss
- Betriebsausschuss Volkshochschule
- Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz
- Kinder- und Jugendausschuss
- Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung
- Ausschuss für Schule und Weiterbildung
- Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie
- Betriebsausschuss Kultur und Theater
- Sportausschuss
- Bezirksvertretung Mitte
- Planungsausschuss
- Integrationsrat

In seiner Sitzung vom 13.02.2025 wurden dem Planungsausschuss erneut die überarbeiteten, vorläufigen Sanierungsziele sowie der Strategieplan vorgelegt (Entscheidungsvorlage – FB 61/1057/WP18).

Interfraktionelle Gespräche

Ein Interfraktionelles Gespräch (IFG) wurde am 19.01.2024 durchgeführt. Ziel des Termins war es, die Teilnehmenden Fraktionsmitglieder und Dezernent*innen zum einen über den aktuellen Sachstand des Erarbeitungsprozesses der VU zu informieren. Dazu gehörte die Vermittlung der wesentlichen Erkenntnisse der Analyse, ergänzend zu der vorab zur Verfügung gestellten vertonten Präsentation. Weiter sollte die Systematik der bis dahin erarbeiteten Entwicklungsziele vermittelt und einzelne Ziele mit den Teilnehmenden andiskutiert werden, damit diese im Anschluss in den Fraktionen ausführlich beraten werden konnten. Zum anderen wurde ein Ausblick auf das mögliche Handlungsprogramm gegeben und anhand von konkreten Beispielen eine Vorstellung davon vermittelt, welche Arten von Maßnahmen in den VU enthalten sein werden. Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit, direkte Rückfragen zu stellen und gemeinsam inhaltlich zu diskutieren.

Ein weiteres IFG wurde am 22.11.2024 durchgeführt. Ziel war es die Teilnehmenden zunächst mit den Neuerungen im Prozess vertraut zu machen. Daneben lag ein weiterer Schwerpunkt auf der Erläuterung der drei Fokusräume und den darin verortbaren Maßnahmen mit hoher Priorität. Insgesamt wurde innerhalb des Teilnehmendenkreises Konsens über die Vorgehensweise, die Fokusräume und die darin enthaltenen prioritären Maßnahmen erlangt. Die Anwesenden haben sich innerhalb der moderierten Frage- und Diskussionsrunde durchweg positiv zu den Inhalten geäußert und diese wohlwollend zur Kenntnis genommen.



Abbildung 10 und 11: Eindrücke vom IFG am 22.11.2024

3.3 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen sieht das BauGB eine möglichst umfassende und frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen vor. Sanierungsbetroffene sind vor allem Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen, die in dem Sanierungsverdachtsgebiet leben, wohnen oder arbeiten und/oder dort Grundstücke oder Gebäude/-teile besitzen oder nutzen.

3.3.1 Eigentümer*innen

Digitale Eigentümer*innenveranstaltung

Im Fokus der ersten Veranstaltung am 06.03.2023 stand die separate Einbindung der Eigentümer*innen durch die Vermittlung von Informationen zum Sanierungsverfahren sowie zu Inhalten und zum Prozess der VU. Die 738 Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet wurden über ein persönliches Anschreiben zu der Veranstaltung eingeladen. Um auch nicht ortsansässigen Eigentümer*innen die Möglichkeit zu geben, an der Veranstaltung teilzunehmen, wurde die Veranstaltung in Form einer Videokonferenz durchgeführt.

In der Veranstaltung wurde den ca. 130 Teilnehmenden der aktuelle Anlass und die Hintergründe für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen erläutert. Anhand von dargestellten Themenschwerpunkten sowie den vorläufigen Sanierungszielen aus dem Einleitungsbeschluss vom 04.11.2021, wurde die Notwendigkeit der Transformation der östlichen Innenstadt hervorgehoben. Zudem wurde auf die gängige Vorgehensweise bei VU eingegangen und die Auswirkungen einer möglichen Sanierungsmaßnahme für die Eigentümer*innen dargestellt. Anhand von Beispielprojekten sollte ein Eindruck davon vermittelt werden, welche Maßnahmen bspw. bei einer Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden können. Während des Vortrags und im Anschluss hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Rückfragen zu stellen.



Abbildung 12: Ausschnitt Präsentation 06.03.2022

Befragung Sanierungsbetroffene

Für eine möglichst belastbare Bewertung des Immobilienbestands und seiner Entwicklungsperspektiven wurden zusätzlich zur Bestandsaufnahme Daten durch die Befragung von Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden erhoben. Die Befragung der Eigentümer*innen erfolgte vom 08.05.2023 bis 13.06.2023. Die Befragung der Gewerbetreibenden erfolgte vom 31.05.2023 bis 30.06.2023. Um eine möglichst breite Beteiligung an der

Fragenbogenaktion zu erreichen, wurden 738 Eigentümer*innen und 853 Gewerbetreibende persönlich angeschrieben. In dem Anschreiben befanden sich ein Link und ein QR-Code zu den ArcGIS- basierten Fragebögen. Die Teilnehmenden hatten etwa vier Wochen Zeit den jeweiligen Fragebogen auszufüllen.

Der Fragebogen an die Eigentümer*innen enthielt vor allem Fragen zur Größe und der aktuellen Nutzung der einzelnen Geschossflächen, zur Einschätzung des Zustands der Immobilie inkl. der Energieversorgung sowie zu vorangegangenen und geplanten Investitionen in das Gebäude. Der Fragebogen an die Gewerbetreibenden bezog sich vorrangig auf die Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und den Zustand der Betriebsstätte sowie auf deren vergangenen und geplanten Geschäftsentwicklungen. Zusätzlich wurde in beiden Fragebögen abgefragt, ob eine zukünftige Mitwirkung bei den VU sowie auch einer potenziellen Sanierungsmaßnahme denkbar ist.

An der Befragung nahmen 464 Eigentümer*innen (ca. 60 %) und 38 Gewerbetreibende teil. Die Ergebnisse sind entsprechend den abgefragten Themenfeldern in den folgenden Bericht implementiert.

1. Eigentümer*innen-Forum

Bei der ersten (digitalen) Informationsveranstaltung am 06.03.2023 wurde von vielen Eigentümer*innen der Wunsch nach einer weiteren Veranstaltung zum Austausch über die Entwicklung der östlichen Innenstadt und zum Zweck der Vernetzung untereinander geäußert. Aufgrund dessen wurde am 09.08.2023 von 19 bis 21 Uhr ein Eigentümer*innen-Forum in der Hauptfiliale der Sparkasse Aachen am Elisenbrunnen angeboten. Alle Eigentümer*innen wurden per Post angeschrieben und um Anmeldung für den Abend gebeten. Die Veranstaltung sollte den Austausch und Netzwerkaufbau unterstützen und der Stadtverwaltung die Möglichkeit geben, projektübergreifend gemeinsam aufzutreten, sich als Ansprechpartner*innen anzubieten sowie die Belange der Eigentümer*innen aufzunehmen.

Nach zwei Impulsvorträgen zu den Grundzügen der VU, Best-Practice-Beispielen und einem Ausblick auf den zukünftigen Prozess, sollten sich die Teilnehmenden zum näheren Kennenlernen in kleinere Gruppen begeben. Basierend auf den Standorten ihrer Immobilien durften sich die Eigentümer*innen einem der drei gekennzeichneten Teilräume A-C zuordnen. An den Stationen der Teilräume wurden die Teilnehmenden eingeladen, gemeinsam mit ihren Nachbar*innen Handlungsbedarfe und insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten für ihre spezifischen Lagen bzw. Baublöcke zu identifizieren und zu diskutieren.

Um die Diskussion anzuregen, wurden häufig benannte Handlungsbedarfe aus der digitalen Informationsveranstaltung sowie der Eigentümer*innenbefragung als O-Töne an Stellwänden/Infoplakaten aufgezeigt und mit weitergehenden Fragen verknüpft. Die Eigentümer*innen wurden gebeten, ihre Erkenntnisse/Hinweise auf Postkarten an den Stellwänden festzuhalten. Die städtischen (Citymanagement, Taskforce/Fokusraum Adalbertstraße, Koordinationsstellen Bushof und Kaiserplatz und AltbauPlus) und von der Stadt beauftragten Fachpersonen standen in ihren jeweiligen Rollen im Gebiet der östlichen Innenstadt währenddessen als Gesprächspartner*innen zur Verfügung.

Neben vielen Personen aus den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung nahmen ca. 80 Eigentümer*innen an der Veranstaltung teil.



Abbildung 13: Impressionen vom Eigentümer*innen-Forum am 09.08.2023

Einzelgespräche mit Schlüsselakteur*innen und Eigentümer*innen

Im November und Dezember 2023 wurden einzelne Akteur*innengespräche zur Information über den Prozess der VU und zur Ermittlung des spezifischen Handlungsbedarfs in der östlichen Innenstadt durchgeführt. Vertreter*innen des Citymanagements, der Koordinationsstelle Bushof, des MAC e.V., der DEHOGA, der IHK Aachen und der Initiative Aachen haben ihre spezifischen Sichtweisen zur Entwicklung der östlichen Innenstadt eingebracht.

2. Eigentümer*innen-Forum

Im Zusammenhang mit der Baublockuntersuchung von raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung wurde am 06.05.2024 ein 2. Eigentümer*innen-Forum digital durchgeführt. Parallel zu den VU wurde das Büro beauftragt, Entwicklungsstrategien für insgesamt vier Baublöcke in der östlichen Innenstadt zu entwickeln, um Möglichkeiten für private Investitionen aufzuzeigen (Kapitel 4.3.5). Beim 2. Eigentümer*innen-Forum wurden die erarbeiteten städtebauliche Konzepte zur Weiterentwicklung der vier Baublöcke präsentiert und diskutiert. Insgesamt nahmen ca. 45 Eigentümer*innen aus dem VU-Gebiet teil. Anschließend wurden die Teilnehmenden eingeladen, die konzeptionellen Überlegungen der Architekten in Workshops und Bauberatungsgesprächen weiterzuentwickeln.

Workshop Eigentümer*innen-Bauberatung

Der im Zuge des zweiten Eigentümer*innen-Forums angekündigte Bauberatungs-Workshop fand am 26.06.2024 in der Planbar, dem Dialograum der Stadt Aachen am Theaterplatz, statt. Organisiert und fachlich begleitet wurde die Veranstaltung durch das Planungsbüro raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung. Im Rahmen des Workshops kamen sechs Eigentümer*innen bzw. Immobilienverwalter*innen sowie Vertreter*innen lokaler Institutionen zusammen, um sich zu vernetzen und gemeinsam über mögliche Entwicklungsszenarien der vier identifizierten Baublöcke in der östlichen Innenstadt zu sprechen. Neben dem individuellen Beratungsangebot markierte der Workshop den Beginn des Aktivierungsprozesses mit den Eigentümer*innen. Die erarbeiteten Zielbilder und Visionen wurden von den Teilnehmenden insgesamt positiv aufgenommen und bezogen auf das eigene Grundstück vertieft besprochen.

4. Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen (Abschlussveranstaltung)

Am 06.05.2025 wurde in den Räumlichkeiten der VHS Aachen die 4. Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen durchgeführt. Der Einladung folgten ca. 40 Personen. Im Rahmen stand die Berichterstattung über den Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und der Phase der Perspektiventwicklung bei den Baublockuntersuchungen in der östlichen Innenstadt im Fokus. Zudem wurden Informationen zu aktuellen Entwicklungen und Maßnahmen des Integrierten Konzepts für Attraktivität und Sicherheit (IKAS) den betroffenen

Eigentümer*innen präsentiert. Im Mittelpunkt der Berichterstattung und der anschließenden Rückfrage- und Diskussionsrunde zu den Ergebnissen der VU standen die identifizierten städtebaulichen Missstände und das Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt. Die identifizierten Handlungsbedarfe und die daraus resultierenden integrierten Maßnahmen zur Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt trafen auf regen Zuspruch bei den Anwesenden.

3.3.2 Breite Öffentlichkeit

Umfrage Instagram Story

Die digitalen Medien ermöglichen eine große Reichweite. Um im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung niedrigschwellig mit Aachener*innen in Kontakt zu treten und sie nach ihren Ansichten sowie Eindrücken zu fragen, wurde mithilfe einer Instagram-Story eine niedrigschwellige Umfrage durchgeführt. Mit rund 50.000 Follower*innen bot der Account der Stadt Aachen eine gute Grundlage.

Am 14.06.2023 wurde eine Umfrage mit 15 Fragen rund um die östliche Innenstadt online gestellt. Die „Stories“ führten die Interessierten wie auf einem Spaziergang durch die östliche Innenstadt und machten an verschiedenen Stationen „halt“, um Fragen zu den Standorten zu beantworten. Die ausgewählten Standorte waren der Büchel, der Bushof und Umgebung, die Promenadenstraße, der Willy-Brandt-Platz, das Aquis Plaza, die Adalbertstraße, die Blondelstraße, der Dahmengraben und die Wirichsbongardstraße.

Die Beteiligung und das Feedback sind insgesamt positiv zu bewerten, was sich u.a. in den guten, vielfältigen Beiträgen widerspiegelt. Ca. 700 Interessierte übermittelten ihre Antworten, wobei die Rückmeldungen pro Frage stark variierten. Auswahlfragen mit vorgegebenen Antworten wurden häufiger beantwortet als offene Fragen mit schriftlichen Antworten. Als Essenz lässt sich festhalten, dass sich die Teilnehmenden wünschen, dass die östliche Innenstadt grüner und dadurch attraktiver und freundlicher wird.

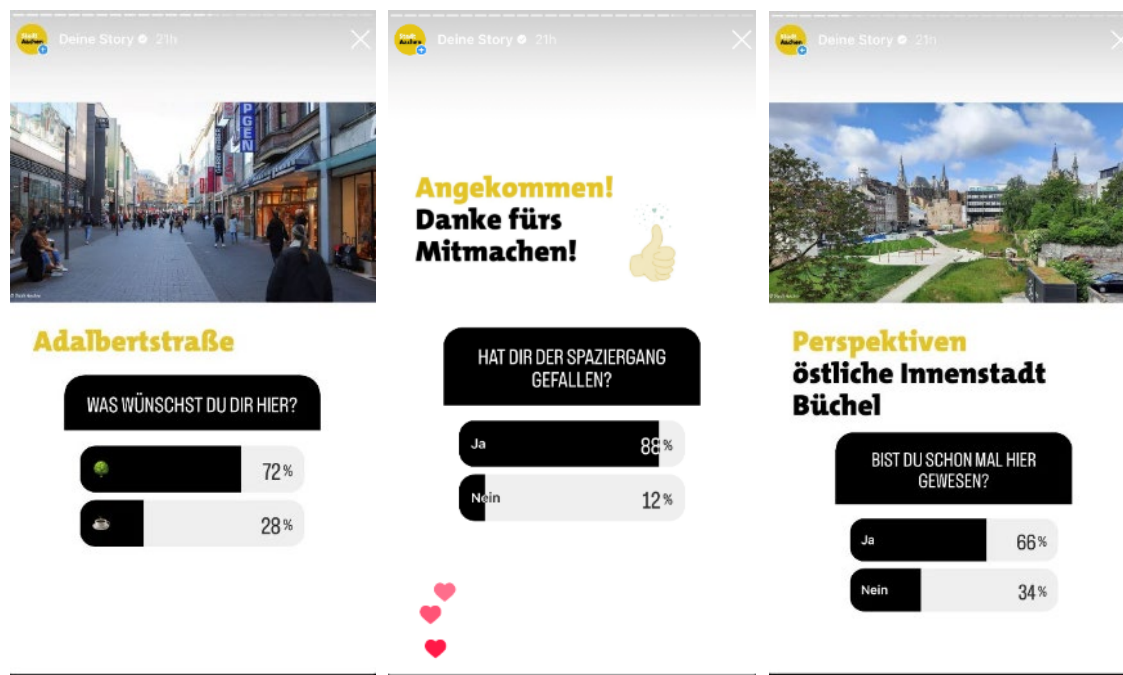


Abbildung 14: Beispiele Auswertung Instagram-Umfrage

Miro-Board

Damit auch im Rahmen des Prozesses der VU Bürger*innen die Möglichkeit gegeben wird, Wünsche, Ideen und Probleme in der östlichen Innenstadt zu benennen, wurde vom 30.06. bis 30.07.2023 ein Link zu einem Miro-Board auf die Projektwebsite integriert und freigeschaltet. Durch das Onlinetool „Miro-Board“ wurde eine interaktive Öffentlichkeitsbeteiligung über einen längeren Zeitraum ermöglicht.

Auf dem Miro-Board bestand die Möglichkeit, an insgesamt drei „Stationen“ die persönliche Wahrnehmung und Einschätzung zu bestimmten Teilbereichen im Untersuchungsgebiet über die freigeschaltete Kommentarfunktion zu hinterlassen. Nach Schließung des Miro-Boards konnten ca. 70 Kommentare mit Anregungen und Handlungsbedarfen ermittelt werden.



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Miro-Board

1-Tag/2-Orte

Das Format 1-Tag/2-Orte hatte das Ziel, die breite Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet einzubeziehen. Dadurch wurde neben den digitalen Beitragsbausteinen wie Instagram und dem Miro-Board eine Vor-Ort-Beteiligung im Untersuchungsgebiet ermöglicht.

Dafür wurde am 07.06.2023 von 10 bis 18 Uhr an zwei zentralen Orten (Willy-Brandt-Platz und Adalbertstraße/Kugelbrunnen) ein Beitragsstand aufgebaut, an dem Besucher*innen der östlichen Innenstadt über den Untersuchungsprozess informiert und zu ihrer Sicht auf bestehende Handlungsbedarfe befragt wurden.

Ein Gegenstand der Beitragsaktion war die Ermittlung von Geh- und Fahrwegen durch die östliche Innenstadt. Hierdurch sollten wiederkehrende Wegebeziehungen und deren Bedeutung in ihrer Art identifiziert und dabei vorhandene Defizite ermittelt werden. Darüber hinaus wurden Passant*innen mithilfe von niedrigschwellig Informationen auf Plakaten sowie einer Karte des Untersuchungsgebiets aktiv angesprochen. Das Format wurde zusätzlich über eine Presseinformation und die Website der Stadt Aachen beworben.

Innerhalb der acht Stunden konnten über 130 Handlungsbedarfe und Anregungen von etwa 80 Bürger*innen aufgenommen werden.



Abbildung 16: Stand 1-Tag/2-Orte am 07.06.2023

Innenstadtmorgen Festival

Im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung des Innenstadtmorgen Festivals wurde am 19.08.2023 eine weitere Bürger*innenbeteiligung am Willy-Brandt-Platz durchgeführt. In Form eines Beitragsstandes wurden die Passant*innen über den Prozess der VU informiert und zu ihrer Sichtweise auf Handlungsbedarfe und ihren Wegeketten durch die östliche Innenstadt befragt. Über ein Plakat und Postkarten zum digitalen Informationsangebot konnten zudem niedrigschwellig Informationen vermittelt werden.



Abbildung 17: Beteiligung Innenstadtmorgen Festival am 19.08.2023 (Andreas Steindl)

3.4 Öffentlichkeitsarbeit

Projektwebsite

Im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit wurde eine Projektwebsite in der städtischen Homepage integriert. Dort wurden Textbeiträge und Informationen zu den Grundlagen und der Notwendigkeit des Prozesses, zu Beteiligungsveranstaltungen und -modulen sowie deren Dokumentation und Neuigkeiten eingebunden.

Östliche Innenstadt Herzlich willkommen!

[Ein Projekt des Innenstadtmorgens](#)

Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB



Baublockuntersuchung

Die östliche Innenstadt befindet sich in einem kontinuierlichen Wandel. Ein Strukturwandel ist deutlich sichtbar. Im Zuge dessen wurde Ende 2023 die Perspektiventwicklung Baublöcke, im Folgenden Baublockuntersuchung genannt, als ein Teilprozess der laufenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) in der östlichen Innenstadt angestoßen.

Das Ziel der Baublockuntersuchung ist, die Potentiale einzelner Lagen herauszuarbeiten und gemeinsam mit den Eigentümer*innen vor Ort eine Perspektive für die zukünftige Entwicklung, Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Grundstücke zu schaffen.

Download

Dokumente

-  Abschlussdokumentation Baublockuntersuchung 2024-2025
Dateigröße: 26 MB
-  Östliche Innenstadt Aachen - Strategieplan Transformation
Dateigröße: 5 MB
-  Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen östliche Innenstadt - Band 1
Dateigröße: 63 MB

[Mehr anzeigen](#)

Bürger*innenbeteiligungen

-  Eigentümer*innen Forum, VHS, 06.05.2025
Dateigröße: 12 MB
-  Dokumentation zum Eigentümer*innen Forum mit Übersichtskarte Teilnehmende, VHS, 06.05.2025
Dateigröße: 753 KB
-  Online Eigentümer*innen-Veranstaltung, 06.05.2024
Dateigröße: 6 MB

[Mehr anzeigen](#)

Abbildung 18: Ausschnitt der Projektwebsite

Postkarte

Als Hinweis auf den Prozess wurde eine Postkarte mit QR-Codes erstellt, die auf der einen Seite auf den Prozess der VU und auf der anderen auf den Zukunftsprozess Innenstadtmorgen aufmerksam macht.



Abbildung 19: Vorder- und Rückseite der Postkarte

4 Analyse

Die Bestandsanalyse zur östlichen Innenstadt wurde im Wesentlichen im Zeitraum September 2022 bis August 2023 durchgeführt. Einzelne Daten wurden aufgrund neuerer Datenlagen im ersten Quartal 2025 aktualisiert.

4.1 Sanierungsverdachtsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Aachen (Abbildung 20) und umfasst 44,7 ha. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich zwischen:

- Kaiserbad
- Altstadtquartier Büchel
- City-Kirche/Conti-Parkhaus
- Seilgraben/Alexanderstraße/Bushof
- Hansemannplatz/Heinrichsallee
- Aquis Plaza
- Adalbertstraße
- Galeria Kaufhof und Parkhaus mit Wirichsbongardstraße
- Kaiserplatz

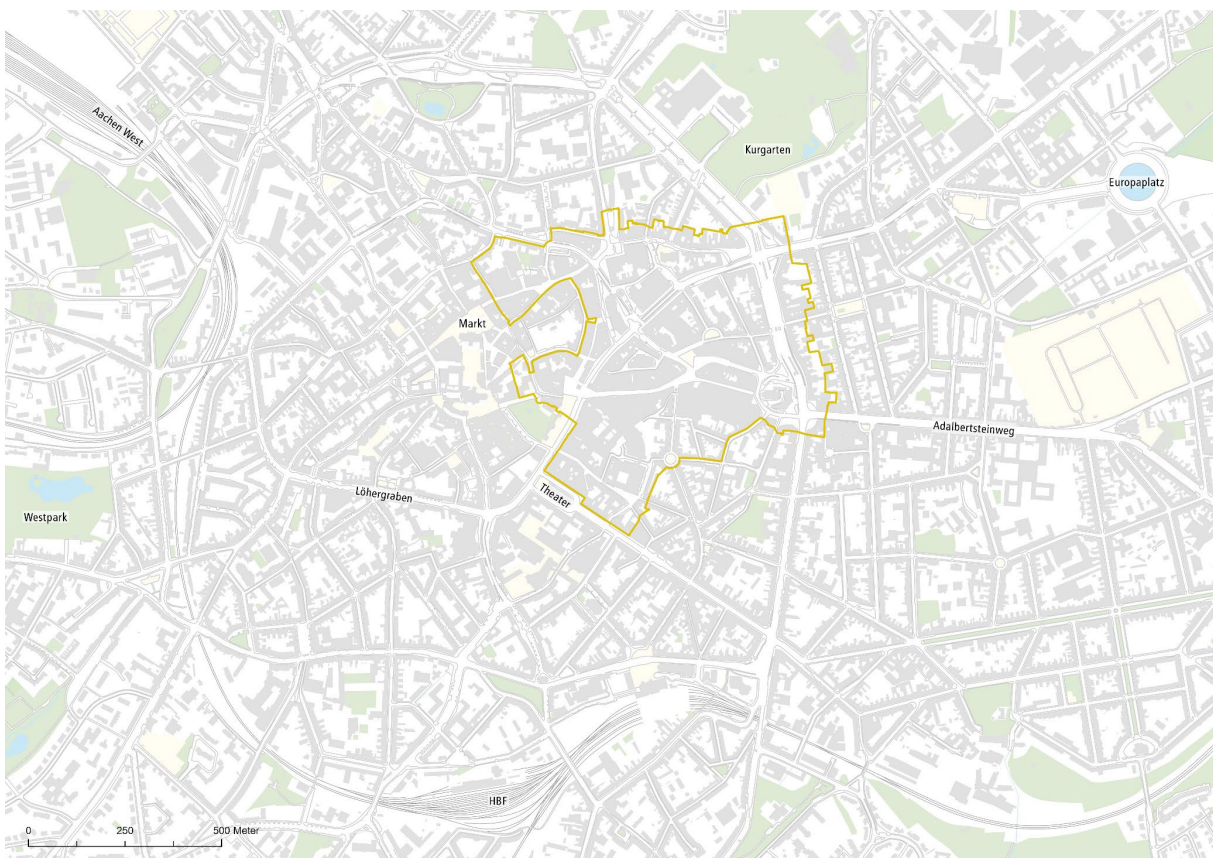


Abbildung 20: Einordnung Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet

Mit dem Einleitungsbeschluss zu den VU wurde zudem ein erweiterter Betrachtungsbereich definiert (Abbildung 21), der Teile des nördlichen Suermondtviertels (entlang der Wilhelm- und Theaterstraße), den Bereich um den Elisengarten, das Altstadtquartier Büchel und den Bereich um den Sandkaulbach / die Sandkaulstraße umfasst. Im Zuge der VU sollten mögliche Wechselwirkungen zu diesen Bereichen miterfasst werden.

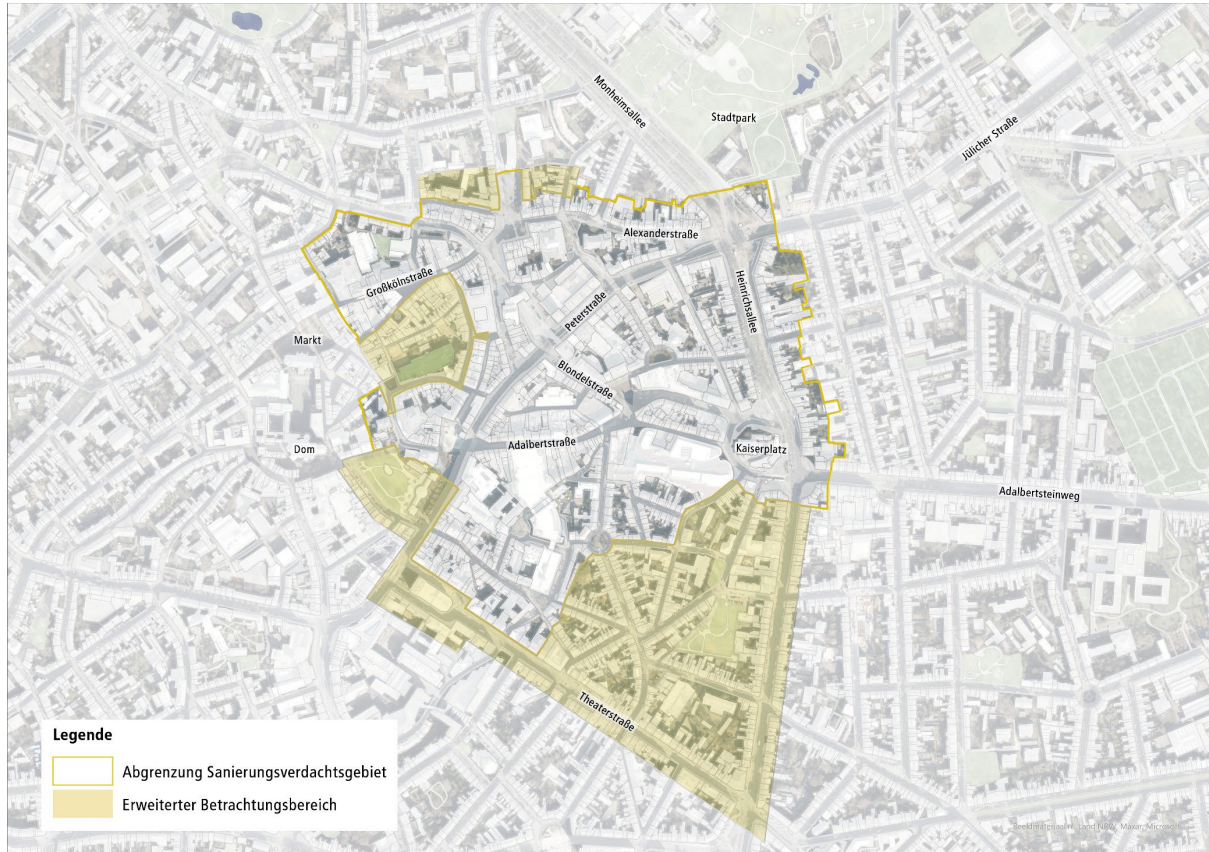


Abbildung 21: Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet und erweiterter Betrachtungsbereich

4.2 Planungsrechtliche Situation

4.2.1 Allgemeines Städtebaurecht

Flächennutzungsplan Aachen*2030 (I. Änderung (Stand 30.09.2022))

Im Flächennutzungsplan Aachen*2030 mit I. Änderung ist das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die einzige Ausnahme ist die ausgewiesene Grünfläche auf der Heinrichsallee. Außerdem sind Teile des Gebiets dem Denkmalbereich Innenstadt zugehörig (Kapitel 4.9.7). Für das Untersuchungsgebiet von Relevanz sind außerdem die im Nordosten angrenzenden, größeren Grünflächen (Stadtpark), die auch als Sonderflächen und Parkanlagen gekennzeichnet sind, sowie drei Schulen (KGS Beeckstraße, Paul-Julius-Reuter-Berufskolleg, Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung) südlich angrenzend an das nördliche Suermondtviertel. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiet sind zudem zwei zu kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet (VHS, Stadtbibliothek). (Geoportal Aachen a)

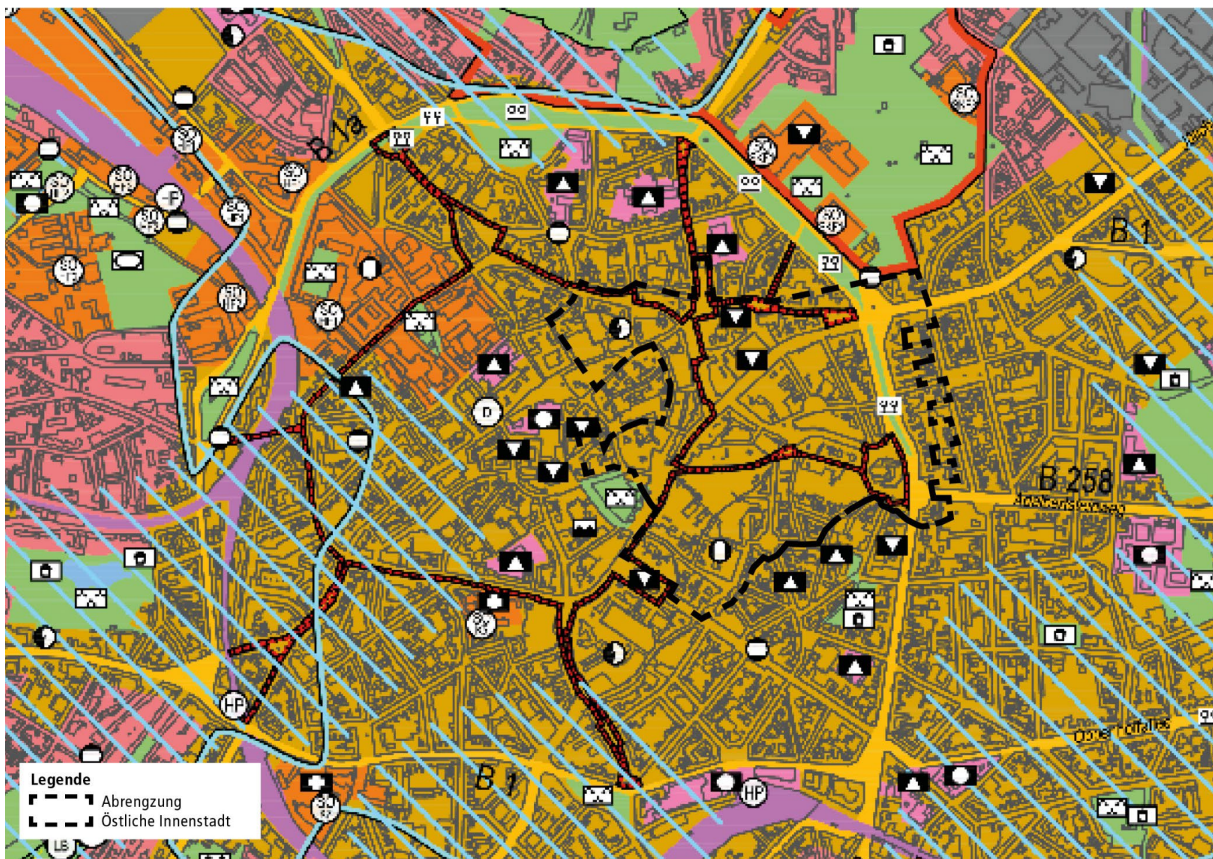


Abbildung 22: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (Geoportal Aachen a)

Bebauungspläne

Die östliche Innenstadt ist zum großen Teil durch Bebauungspläne überplant (Abbildung 23). Der überwiegende Teil ist als Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und teilweise als Urbanes Gebiet (MU) (1003 von 2022, 995 südlicher Teil von 2021) festgesetzt. Die Mischgebiete befinden sich vor allem entlang der Heinrichsallee (825 von 2001), sowie im Bereich der Harscampstraße (774 östlich von 1992). Die Kerngebiete befinden sich an der Adalbertstraße (774 westlich von 1992), Stiftstraße (555 von 1968), sowie im Bereich der Peterstraße (569 von 1970, VEP 15 von 2002, 995 nördlich von 2021). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 891: Kaiserplatz-

Galerie (Ansiedlung Aquis Plaza von 2009), der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 15: Alter Bushof (Hotelkomplex) sowie der Bebauungsplan 569 für den Planbereich zwischen Peterstraße, Peterskirchhof, Couvenstraße und Komphausbadstraße (Bushof) sowie 555 (VI. Änderung von 2012): Stiftstraße I Promenadenstraße (Erweiterung C&A), dienen zur Entwicklung und Ansiedlung größerer Bauvorhaben. Die Bebauungspläne 555, 995, 825 I (Aktualisierung von 2020) und 959 dienen dem Ausschluss von Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan 999 A dient der städtebaulichen Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung zur Neuordnung der Prostitution und zur Ermöglichung eines vielfältigen Innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebots.

Für einige Bereiche wurden Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung von Bebauungsplanverfahren gefasst (A250, A289, A295, A301, A308 und A 315).

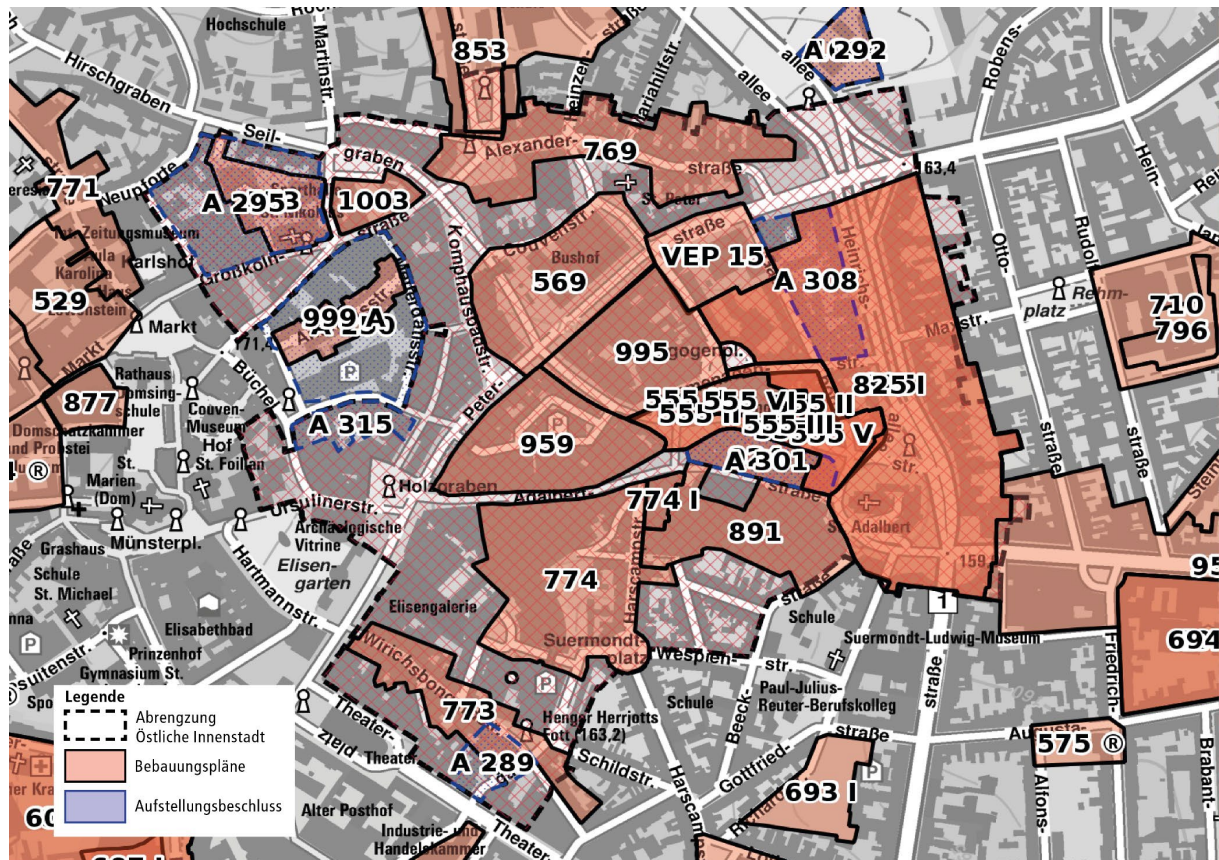


Abbildung 23: Übersicht Bebauungspläne Untersuchungsgebiet (Geoportal Aachen b)

4.2.2 Besonderes Städtebaurecht

Sanierungsgebiet Innenstadt

Die gesamte Innenstadt ist aktuell als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen (Stadt Aachen 2015 b). Die inhaltliche Grundlage bildet das im Jahr 2015 verabschiedete Innenstadtkonzept 2022 (Kapitel 4.3.1). Bis auf ein damit verbundenes allgemeines Vorkaufsrecht und die Auskunftspflicht der Eigentümer*innen gehen von dieser Satzung keine weiteren Einschränkungen auf Private aus. Mit dem Abschluss der VU soll das Sanierungsrecht in diesem Bereich angepasst werden.

Sanierungsgebiet Büchel

Der Bereich rund um das ehemalige Parkhaus Büchel sollte bis in die zweite Hälfte des letzten Jahrzehnts durch private Investor*innen städtebaulich entwickelt werden. Nach dem Ausstieg der Hauptinvestor*innen 2019 hat die Stadt Aachen die Schließung und den Abriss des Parkhauses beschlossen und durch die städtische Entwicklungsgesellschaft SEGA die Flächen angekauft. Unter Mitwirkung der Stadtgesellschaft hat die Stadt Aachen in einem Werkstattverfahren Leitgedanken zur Zukunft des Areals entwickelt (Stadt Aachen 2022 a). Durchgesetzt hat sich die städtebauliche Idee der „offenen Wiese“ (Abbildung 25). Zielsetzung ist die Entwicklung einer urbanen Freifläche mit angrenzender Bebauung und Passage zur Mefferdatisstraße, je nach Grundstücksverfügbarkeit bis zur Antoniusstraße im Norden. Bis zum endgültigen Ausbau ist das Grundstück des ehemaligen Parkhauses landschaftlich gestaltet, für die öffentliche Nutzung freigegeben und wird unter dem Titel „Zwischenzeit“ für ein vielfältiges Programm genutzt.

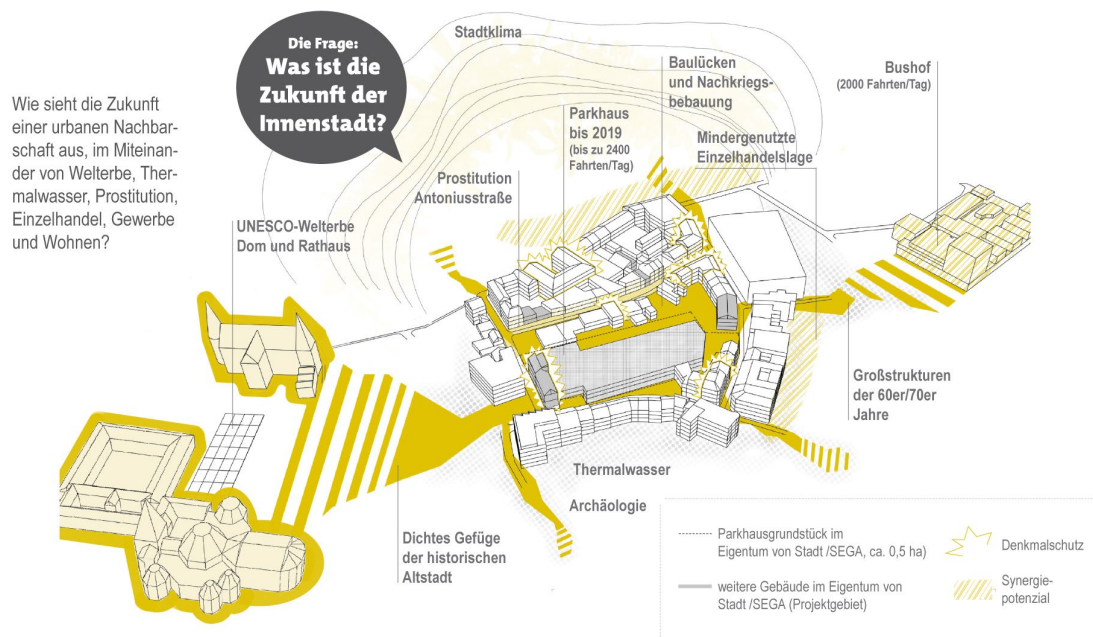


Abbildung 24: Herausforderungen Entwicklung Büchel (Büchel Aachen)

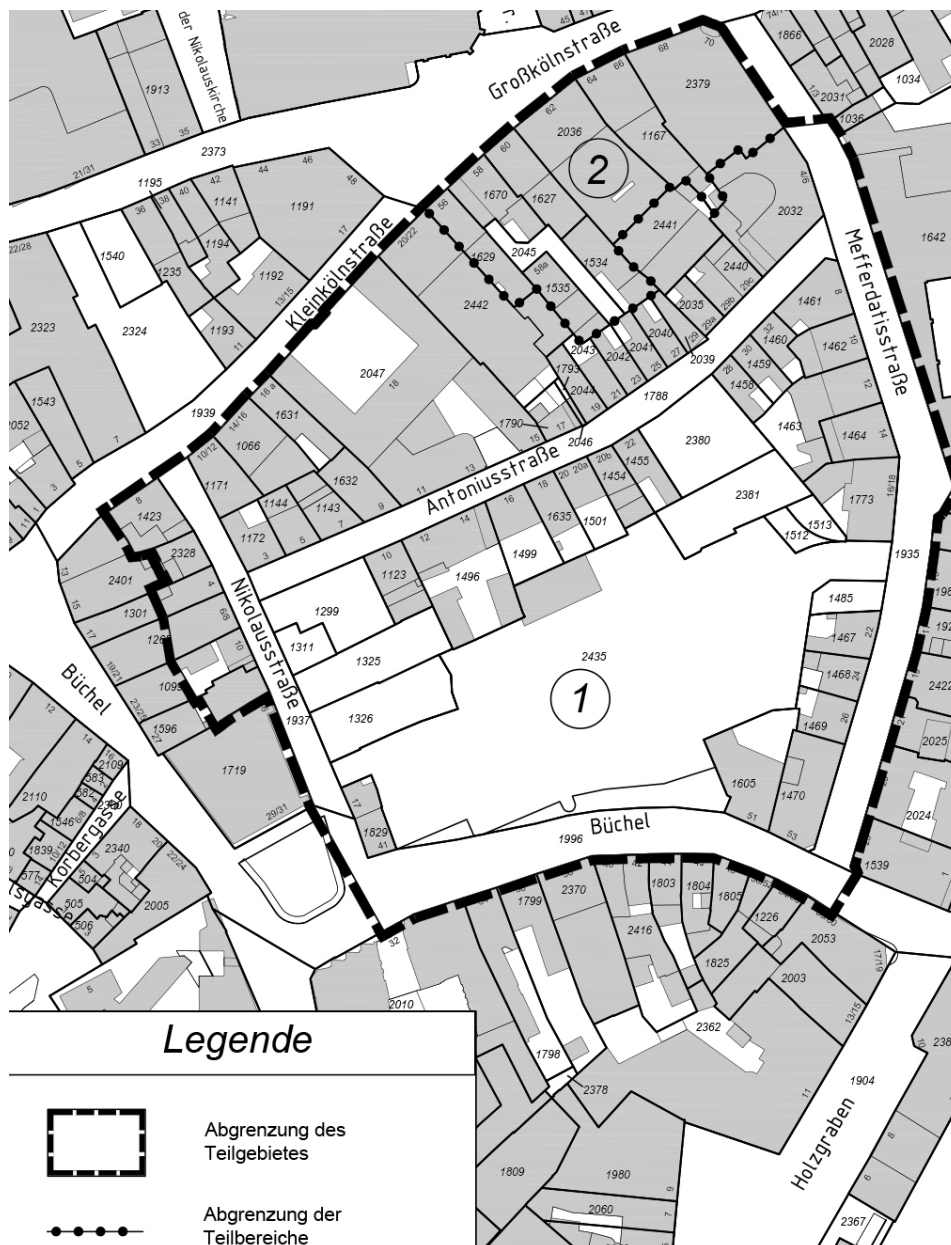


Abbildung 27: Abgrenzung der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel als Teilgebiet der Sanierungssatzung Innenstadt (Stadt Aachen 2022 a)

Vorkaufsrechtsatzung

Im Untersuchungsgebiet gilt für das Gebiet Großkölnstraße/Minoritenstraße ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. Darüber hinaus besteht im Bereich zwischen der Groß- und Kleinkölnstraße, der Mefferdatisstraße und dem Büchel ein Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

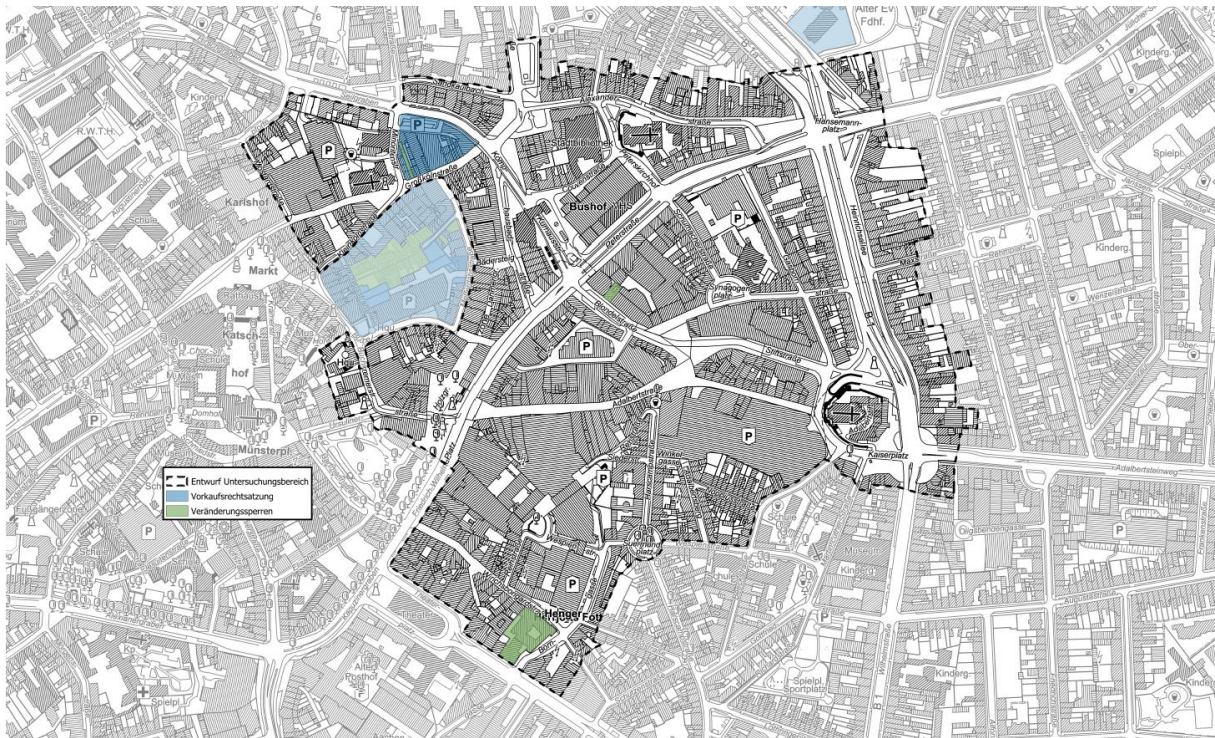


Abbildung 28: Vorkaufsrechtssatzungen und Veränderungssperren (Stadt Aachen 2021)

Erhaltungssatzung

Im Bereich des Kaiserplatzes gilt aktuell eine Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

4.2.3 Sonstige Planungen

Konzept zur Steuerung von Spielhallen

In dem Konzept aus dem Jahr 2016 wird folgende Regelung getroffen: Aus der übergeordneten Nutzungsgruppe der Vergnügungsstätten sind Spielhallen in den B-Plan Nutzungsgebieten WB, MI und MK unzulässig. Spielhallen sollen nur in der Aachener Innenstadt und zwar in den Teilbereichen der Peterstraße, zwischen dem Hansmannplatz und der Kurhaus-/Blondelstraße, zugelassen werden (Abbildung 29). Inwieweit die vorhandenen Vergnügungsstätten und Spielhallen Bestandsschutz genießen bzw. planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird in einzelnen B-Plänen geprüft. (Stadt Aachen 2016)

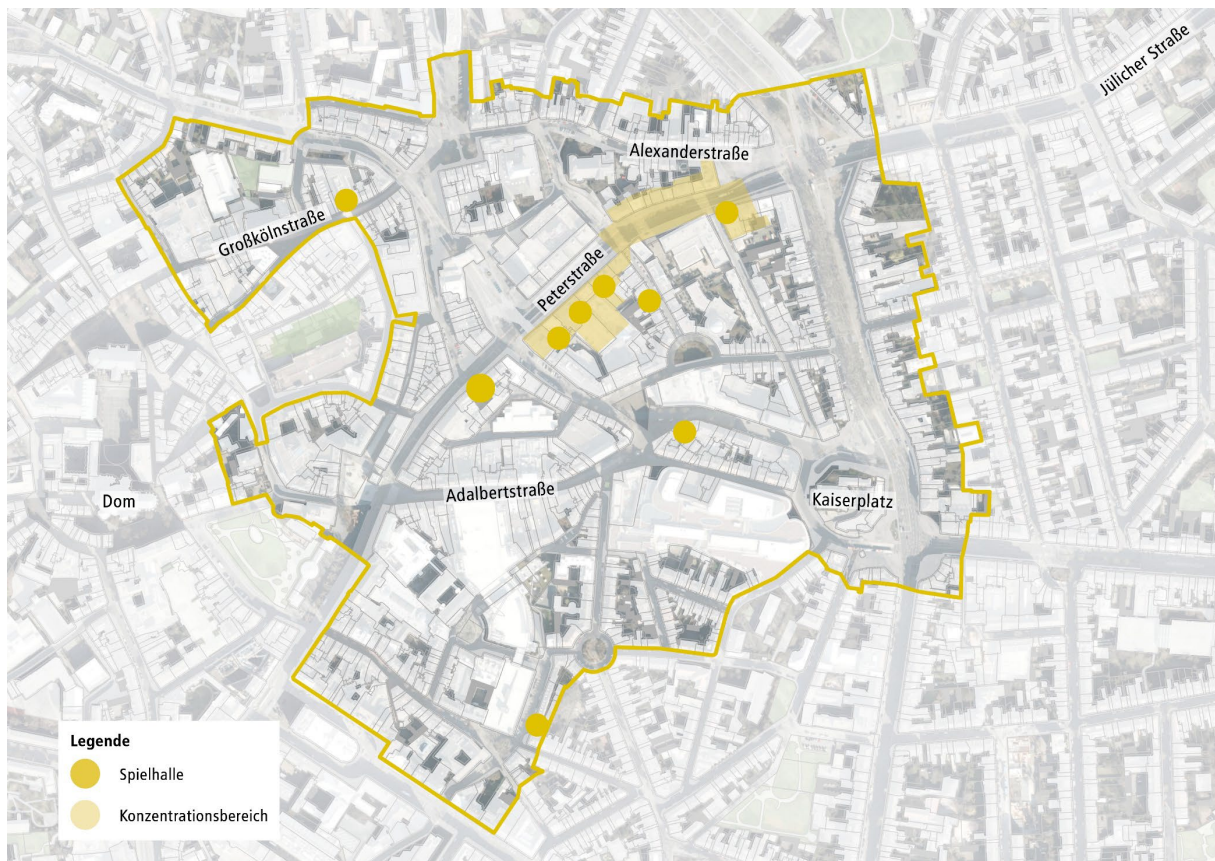


Abbildung 29: Konzentrationsbereich und Verortung Spielhallen (eigene Erhebung, Mai 2023)

Dieses Konzept soll in den nächsten Jahren – parallel zu einer gemeindeweiten Konzeption für die Gewerbeflächen und den Einzelhandel – neu gefasst werden.

Nicht Teil des Planungsrechts, aber relevant für den Zeitplan möglicher Veränderungen ist die Umsetzung des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrag. Hier wurden 2022 die Genehmigungen der bestehenden Spielhallen um 7 Jahre verlängert.

4.3 Übergeordnete Planungen und flankierende Prozesse

4.3.1 Innenstadtkonzept 2022

Das Innenstadtkonzept wurde als Handlungskonzept für die Innenstadtentwicklung erstellt und am 30.08.2012 vom Planungsausschuss der Stadt Aachen beschlossen. Die räumlichen Schwerpunktbereiche im Innenstadtkonzept 2015 waren neben anderen bereits damals der Bereich Bushof sowie der Büchel. Die inhaltlichen Leitlinien basieren auf den drei Säulen: „Vernetzen, Entwickeln und Qualifizieren“. Unter dem Aspekt „Vernetzen“ soll die räumliche Verknüpfung der Innenstadt mit dem Umfeld, insbesondere mit dem Kurgarten, Burtscheid und den größeren Parkanlagen, verbessert werden. Das Ziel ist, die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmenden zu verbessern. Zudem soll die Nutzungsmischung gestärkt und der Handel gefördert werden. Die Säule „Entwickeln“ thematisiert die bauliche Weiterentwicklung der Innenstadt mit dem Schwerpunkt auf der östlichen Innenstadt. Besonderes Augenmerk erhalten die räumlichen Schwerpunktbereiche mit ihrer großmaßstäblichen Nachkriegsbebauung. Der Teilaspekt „Qualifizieren“ fokussiert sich auf den öffentlichen Raum. Straßen, Plätze und Parks sind hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten, um die Bedürfnisse von Kund*innen, Tourist*innen und Bewohner*innen gleichermaßen zu erfüllen. Das Wasser der Bäche und Thermalquellen soll als identitätsstiftendes Stadtelement sichtbar gemacht werden.

Die Maßnahmen des Innenstadtkonzepts innerhalb des Untersuchungsgebiets betreffen gemäß den Schwerpunkträumen das Areal Bushof, greifen aber auch andere öffentliche Räume sowie abstrakte Verbesserungspotenziale auf. Zum Teilbereich Bushof und Umfeld waren ein städtebaulicher Wettbewerb sowie eine verkehrliche Machbarkeitsstudie angedacht. Ziel war die bauliche Umgestaltung der Bushofgebäude, die Stärkung der vorhandenen kulturellen Nutzungen und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bis ins Peterskirchviertel. Die Funktion als zentraler und leistungsstarker ÖPNV-Knotenpunkt sollte weiter bestehen bleiben.

Außerdem sollten die umgebenden Bereiche entlang der Theaterstraße inkl. -platz, der Heinrichsallee, des Friedrich-Wilhelm-Platzes und der Reihstraße hinsichtlich der Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Zudem sollte der Komfort und die Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden (Stadt Aachen 2015 a).

Mit der Umgestaltung des Theaterplatzes, des Kapuzinergrabens und der Theaterstraße bis zur Borngasse wird ein Kernprojekt des Innenstadtkonzepts und wichtiger Baustein im Zukunftsprozess Innenstadtmorgen in den kommenden Jahren bis ca. 2027 umgesetzt. Die Umgestaltung bietet eine hervorragende Chance, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen zu finden, denen sich die Innenstadt stellen muss: attraktive und lebendige öffentliche Räume entwickeln, die Folgen des Klimawandels bewältigen, die Kultur als Motor der Innenstadtentwicklung stärken, Raum für den Zusammenhalt der Gesellschaft anbieten. Als zentrale Maßnahme für die Innenstadtmobilität leistet die Umgestaltung einen aktiven Beitrag zur Gestaltung der Verkehrswende, etwa mit der Unterbindung des Kfz-Durchgangsverkehrs, einem fahrradfreundlichen Grabenring und der Stärkung des Fußverkehrs. Darüber hinaus kann Vorsorge für eine zukünftige Regio-Tram betrieben werden.



Abbildung 30: Visualisierung Umgestaltung Theaterplatz (Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH. Köln; Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co.KG. München)



Abbildung 31 Abgrenzung und Maßnahmen Innenstadtkonzept 2022 (Stadt Aachen 2015 a)

4.3.2 Masterplan 2030

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Masterplan 2030 im Jahr 2012 als Grundlage der gesamtstädtischen Entwicklung erstellt und am 19.12.2012 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Die Perspektiven und Leitlinien aus dem Masterplan stellen als informelles Planwerk eine Orientierungshilfe dar. Für den Innenstadtbereich sollen die Qualitäten der Altstadt sichtbarer gemacht und der Verkehr umwelt- und stadtvträglich organisiert werden.

Bezüglich des Untersuchungsgebiets der VU sind der historische Stadtgrundriss und die kleinteilige Morphologie der Gebäude rahmenbildend für die zukünftige Entwicklung. Es soll eine Balance zwischen historischer Altstadt und modernem, gestalterisch anspruchsvollem Bauen erreicht und die östliche Innenstadt mit innerstädtischem Wohnen, Einzelhandel/Dienstleistungen sowie kulturellen Einrichtungen gefüllt werden. Die Straßenräume und Plätze sollen als verbindendes Element eine hohe Aufenthaltsqualität und Klimakomfort bieten, möglichst immer mit einer fußläufigen Verknüpfung zu einer städtischen Grünfläche. Schlüsselmaßnahmen sind hier die Schaffung grüner Oasen und die Verknüpfung dieser mit der Peterstraße und dem Kurpark, die städtebauliche Neuordnung von Arealen wie Bushof, Büchel und das Umfeld des Alten Kurhauses sowie die Sichtbarmachung der Quellen und des historischen Verlaufes des Grabenrings.



Abbildung 32: Östliche Innenstadt: Neue Impulse (Stadt Aachen 2013 a)

4.3.3 Innenstadt morgen

Als ein Beitrag zur Stärkung der Innenstadt hat die Stadt Aachen die „Taskforce Innenstadt morgen“ ins Leben gerufen. Die fachübergreifende Taskforce ist an das Dezernat I der Oberbürgermeister*in angebunden und wird durch das Citymanagement koordiniert. Die Taskforce Innenstadt morgen konzentrierte sich zunächst auf die Großkölnstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen östlicher Innenstadt und der Altstadt. Durch experimentelle und temporäre Maßnahmen sollen neue Möglichkeiten für eine Aufwertung entwickelt und umgesetzt werden – z.B. mehr Grünelemente, Spielmöglichkeiten, Belegung von Leerständen, kulturelle Veranstaltungen. Die Maßnahmen sollen gemeinsam mit den vor Ort ansässigen Händler*innen, Eigentümer*innen und Anwohnenden umgesetzt werden.

Der Innenstadtmorgen-Prozess läuft zeitlich parallel zur Erstellung der VU östliche Innenstadt. In zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen wird gemeinsam mit der Stadtgesellschaft über die Zielsetzung und das Leitbild für die Innenstadt diskutiert, um möglichst viele Akteur*innen für den Prozess zu gewinnen.

Die Ergebnisse des Prozesses für eine zukünftige Entwicklung wurden in der „Aachener Innenstadt Charta“ festgehalten, die unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde. Die Charta soll Orientierung und Perspektiven bieten und die wesentlichen Leitideen und Kernbotschaften für die Aachener Innenstadt formulieren:

1. Wir fördern lokale Identität und ein Wir-Gefühl

Die Aachener Innenstadt ist für alle da, sodass alle Aachener*innen an der Entwicklung teilhaben und daran mitwirken können. Unter bewusster Einbeziehung lokaler Akteur*innen sollen die Geschichte und die Innovationsfähigkeit der Stadt die lokale Identifikation der Innenstadt und der Zusammenhalt ihrer Bewohnerschaft gefördert werden.

2. Wir schaffen bezahlbaren Wohn-, Lebens- und Arbeitsorte.

Auch durch eine sinnvolle Verteilung des Wohnraumangebots für die Ansprüche diverser Nutzungsgruppen sowie die generationen- und familiengerechte Ausrichtung der öffentlichen Räume soll die Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsort Innenstadt gestärkt werden. Zudem steigt die Bedeutung von bezahlbaren Gewerbeeinheiten für Kleingewerbe, ein diversifiziertes Angebot und nicht kommerziellen Angeboten für die Bevölkerung.

3. Wir stärken soziales Miteinander an Ort und Stelle

Für die gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen soll die Innenstadt barrierefrei und einladend mit hohem Sicherheitsgefühl werden, sodass sich auch Menschen aus marginalisierten Gruppen und Hilfsbedürftige wohl fühlen können und niedrigschwellige Anlaufstellen angeboten bekommen.

4. Wir sind alle gut erreichbar

Die Vielfalt der Innenstadt wird durch eine verbesserte Erreichbarkeit und die Vernetzung von Nutzungen und lebendigen Orten erhöht.

5. Wir ermöglichen neue Nutzungen und kreative Ideen

Dafür sollen der Gebäudebestand und der Verkehrsraum besser und effizienter genutzt sowie Neubauprojekte gemischter geplant werden. Neben einer Vielfalt an Nutzungen bildet das Wohnen einen integralen Bestandteil der Innenstadt und Sport- und Freizeitangebote verschieben den Lebensmittelpunkt für Familien und Jugendliche näher in Richtung Innenstadt.

6. Wir stärken lokalen Einzelhandel und Eigeninitiative

Das hohe Engagement der Einzelhändler*innen wird unterstützt, um den Wandel des Konsums mit einem Erlebnisfaktor sowie einem vielfältigen Angebot positiv zu nutzen.

7. Wir gewinnen Jugend, Bildung, Wissenschaft und Kreativität als Impulsgeber*innen

Das vorhandene Potenzial der Bildungs- und Wissenschaftslandschaft in Aachen wird noch präsenter in der Innenstadt und so Vielfalt und Innovationskraft mitbringen.

8. Wir etablieren eine Kultur des Möglichmachens

Lösungen für die Innenstadt sollen durch lokale Akteur*innen erleichtert, ausprobiert und umgesetzt werden, indem kommunale Stellen transparent und effizient agieren und eine offene Kommunikation, eine kreative Ermöglichungskultur sowie ein Netzwerk der Stadtgesellschaft gestalten.

9. Wir gestalten grüner, klimagerechter und gesünder

Für ein besseres Mikroklima und die Widerstandsfähigkeit bei extremen Wetterlagen wird der Anteil an Grünflächen zwischen und auf den Gebäuden erhöht und mit dem Wandel in der Mobilität die Luftqualität verbessert sowie die Lärmbelastung reduziert.

10. Wir schaffen neue Aufenthaltsqualitäten

Durch die Neuausrichtung von öffentlichen Räumen in der Innenstadt können sie menschengerechter genutzt werden und einen Mehrwert für zahlreiche Akteur*innen der Innenstadt generieren. Räume für Aufenthalt, Erholung und Aktivität schaffen Synergien mit kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzungen und schaffen mehr Qualität für alle Altersgruppen sowie Menschen mit besonderen Ansprüchen an den öffentlichen Raum.

4.3.4 Post-Corona Stadt

Als eine von 13 Städten deutschlandweit wurde Aachen für das mit Bundesmitteln finanzierte Projekt „Post-Corona Stadt“ ausgewählt. Das Projekt wurde federführend von der RWTH Aachen durchgeführt und die Stadt Aachen als Projektpartnerin eingebunden. Gedanke hinter dem universitären Forschungsprojekt war, dass die Corona-Krise für die Entwicklung der Innenstädte wie ein Brennglas wirkt. Schon vor der Pandemie wurde der Wandel des Einzelhandels auch in Aachen intensiv diskutiert. Wie verändert die Fokussierung auf Onlineshopping das Verhalten und die Bedürfnisse von Bürger- und Besucher*innen? Wie verändert es Einkaufsstraßen und Fußgänger*innenzonen? Mit welchen Charakterzügen punktet eine attraktive City heute und in Zukunft? Welche Probleme müssen dringend angepackt werden? Und welche Herausforderungen entstehen, wenn sich gleichermaßen die Arbeitswelt etwa durch zunehmendes Arbeiten im Homeoffice und ein neues Freizeitverhalten der Menschen verändern? Für die Stadt Aachen ist zu erwarten, dass sich der bestehende Leerstand in der Innenstadt weiter ausweiten wird. Zugleich ist die Innenstadt für die Vitalität, Identität und internationale Ausstrahlung Aachens von herausragender Bedeutung.



Abbildung 33: Synthese Ergebnisse Post-Corona Stadt (ACademie a)

Unter dem Motto Mix | Merge | Share wurden für die Aachener Innenstadt neue Nutzungen und Mischungen durch stadtmachenden Akteur*innen entwickelt. Anstatt eines Nebeneinanders soll ihr Miteinander forciert werden. Als Herzstück des Projekts wird eine ACademie für kollaborative Stadtentwicklung gegründet. Das Ziel ist, für die Aachener Innenstadt neue Nutzungskonzepte für die Zeit während und nach der Pandemie zu entwickeln. Das Motto Mix | Merge | Share bedeutet, neue Zusammenhänge alltagstauglicher Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Nachbarschaft, Kultur in einzelnen Liegenschaften und in ihrem Zusammenspiel zu konzipieren und zu testen. Die Innenstadt entwickelt sich zu einer Plattform, in der sich unterschiedliche Lebens- und Geschäftsmodelle entfalten und in die Stadt wirken. Das Projekt ist ein Angebot an die Stadtgesellschaft, in der Krise neue Chancen zu ergreifen.

Die ACademie entwickelt innovative, übertragbare Methoden einer kollaborativen und dynamischen Gestaltung der Zukunft der Innenstadt.

MIX MERGE SHARE: Innenstadt gemeinsam entwickeln

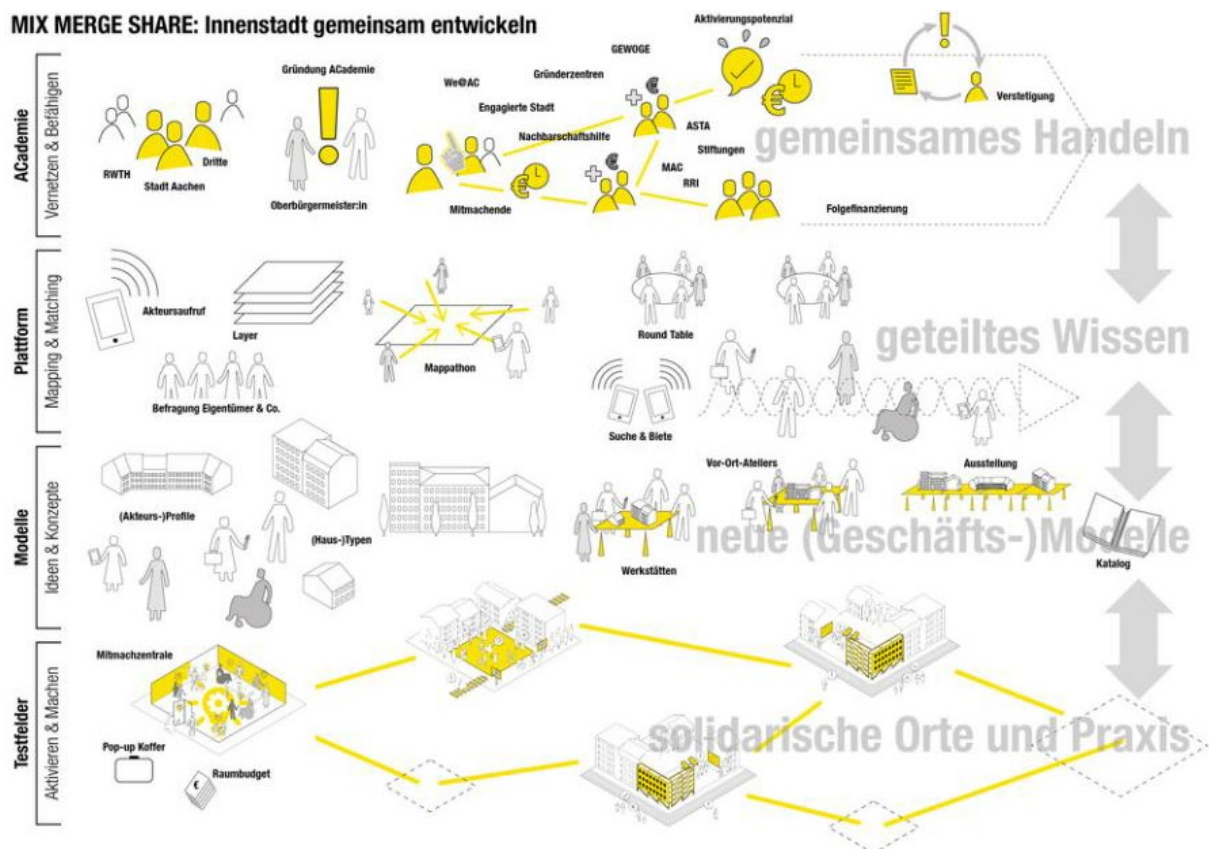


Abbildung 34: Schema MIX MERGE SHARE Post-Corona Stadt (ACademie b)

4.3.5 Baublockuntersuchung

Ergänzend zu der Analyse der vorbereitenden Untersuchungen wurden ab November 2023 vier Baublöcke in der östlichen Innenstadt durch raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung detaillierter untersucht. Ziel war es, städtebauliche Visionen zur zukünftigen Entwicklung und baulichen Nutzung der Flächen innerhalb der ausgewählten Baublöcke zu erarbeiten. Zudem wurde ein hochbauliches Beratungskonzept für jeweils betroffene Eigentümer*innen initiiert. Dieses sollte einerseits interessierten Eigentümer*innen im Sinne einer Erstberatung Entwicklungspotenziale aufzeigen und andererseits die Eigentümer*innen mit ihren Nachbar*innen und der Stadt Aachen zusammenbringen und somit öffentliche und private Partner*innen der Stadtentwicklung zusammenführen. In diesem Zusammenhang wurde am 26.06.2024 ein Workshop zur Eigentümer*innen-Bauberatung durchgeführt (Kapitel 3.3.1). Die Zielbilder und Entwicklungsvarianten aus der Baublockuntersuchung flossen in diese Gespräche ein, schließen andere Entwicklungsoptionen allerdings nicht grundsätzlich aus.

Die Baublockuntersuchung bezog sich auf die folgenden vier Baublöcke (Abbildung 35):

- Blondelstraße/Peterstraße/Schumacherstraße (BB1: „Passagenblock“),
- Adalbertstraße/Blondelstraße/Peterstraße (BB2: „Blondelblock“),
- Adalbertstraße/Reihstraße bis Höhe Wespienstraße (BB3: „Wehmeyerblock“) sowie
- Adalbertstraße/Stiftstraße (BB4: „Adalbertblock“).

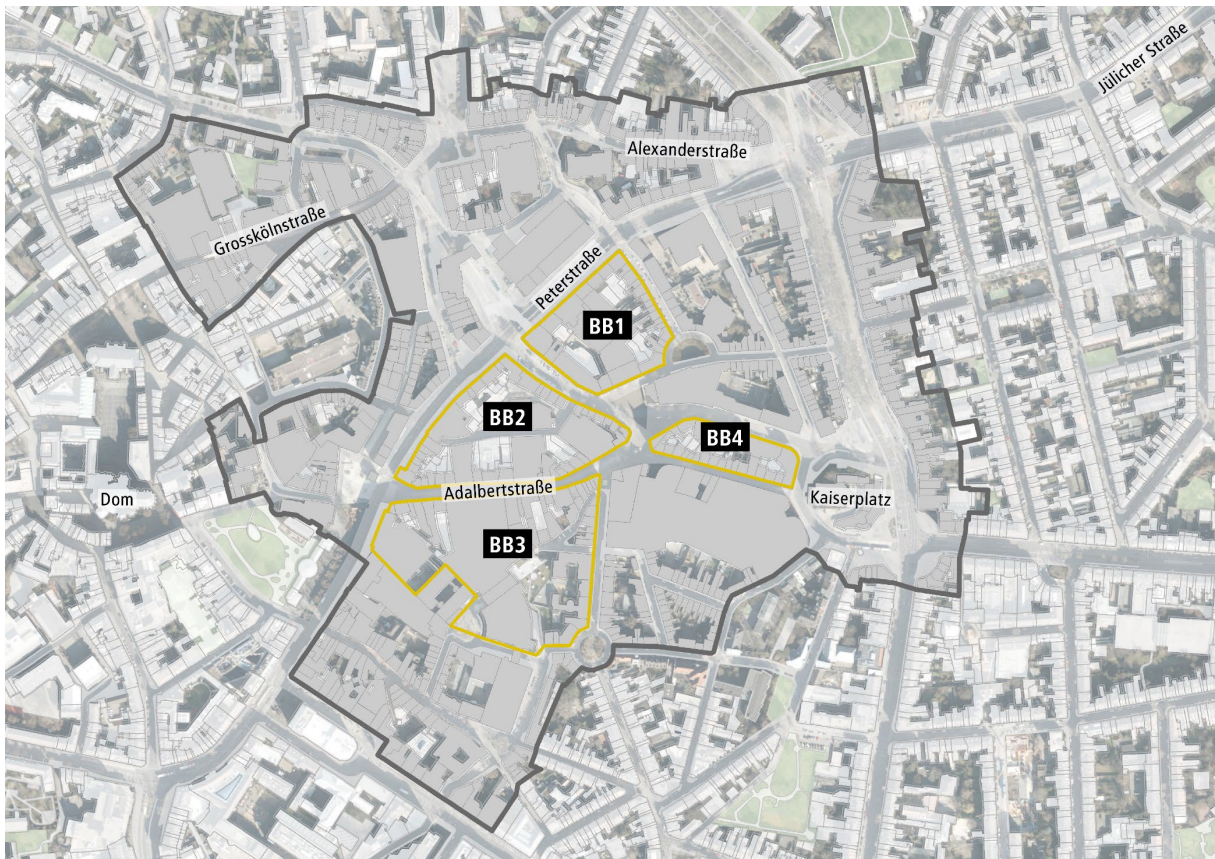


Abbildung 35: Verortung Baublöcke

Innerstädtische Blockinnenbereiche bieten ein hohes Potenzial zur Aufwertung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität sowie zur Entsiegelung von Flächen für ein verbessertes Mikroklima und einer erhöhten Versorgung mit innerstädtischen Grünflächen. Mit der Baublockuntersuchung möchte die Stadt Aachen diese Potenziale aufzeigen, um Nutzungsänderungen, Begrünungen sowie An-, Um- oder Rückbauten in der östlichen Innenstadt zu fördern. Im Folgenden werden die Erkenntnisse der Baublockuntersuchung von raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung dargestellt.

BB1: Passagenblock

Der Innenbereich des Passagenblocks ist vollständig versiegelt und größtenteils von einem Parkdeck überbaut, das unter anderem die Stellplätze für den Netto-Supermarkt im Erdgeschoss an der Peterstraße bereitstellt. In den oberen Etagen der Randbebauung dominieren Wohnnutzungen, ergänzt durch Büro- und Dienstleistungsflächen wie das Ordnungsamt der Stadt Aachen. Vereinzelt gibt es Leerstände.

Das größte Entwicklungspotenzial liegt in einer Neugestaltung und Aufwertung des Innenbereichs. Besonders hervorzuheben ist dabei die Entsiegelung und Begrünung, um das Mikroklima zu verbessern und die Wohnqualität durch mehr Freiraum zu steigern.

Eine Entkernung des Blockinnenbereichs in Kombination mit einer ergänzenden Neubebauung im Innenhof könnte eine lebendige, vielseitig nutzbare Zone schaffen. Hier könnten Wohnen, Arbeiten und sogar Produktion in zentraler Lage miteinander kombiniert werden. Die bestehenden Zugänge vom Willy-Brandt-Platz, der Schumacherstraße und der Peterstraße bieten sich dafür optimal an (raumwerk 2025).



Abbildung 36: BB1 Passagenblock Vorzugsvariante (raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung)

BB2: Blondelblock

Die Erdgeschosszone des Blondelblocks präsentiert sich mit überwiegend gut funktionierendem Einzelhandel in attraktiver Lage. Der Innenbereich des Blocks, in dem sich eine öffentliche Parkpalette befindet, weist jedoch einige gestalterische und funktionale Mängel auf. Aufgrund der erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten zum Parkhaus ist dieser Bereich stark verkehrsbelastet und vollständig versiegelt. Die Dachflächen der tief in den Block reichenden Erdgeschosszonen des Einzelhandels dienen fast ausschließlich technischen Anlagen. Zudem werden die Fassaden im Innenbereich teilweise für Anlieferungen genutzt, wodurch sie einen rückseitigen Charakter haben und wenig einladend wirken.

Ein mögliches Entwicklungspotenzial liegt in der Aufstockung und Umnutzung des Parkhauses. So könnte auf der Dachfläche ein multifunktionaler Treffpunkt für das Quartier mit Freizeit- und Sportangeboten entstehen. Auch die Dachflächen der Randbebauung könnten für Freizeitnutzungen aktiviert sowie begrünt und ansprechend gestaltet werden.

Darüber hinaus wäre eine Nachverdichtung durch Wohnnutzungen in „zweiter Reihe“ denkbar. Dies könnte in Form von Aufstockungen auf den eingeschossigen Erdgeschosszonen realisiert werden – etwa mit Sonderwohnformen, Kleinstwohnungen oder Studios. Dadurch könnte der Innenbereich des Blocks eine eigenständige Identität erhalten und seine Adressbildung gestärkt werden (raumwerk 2025).

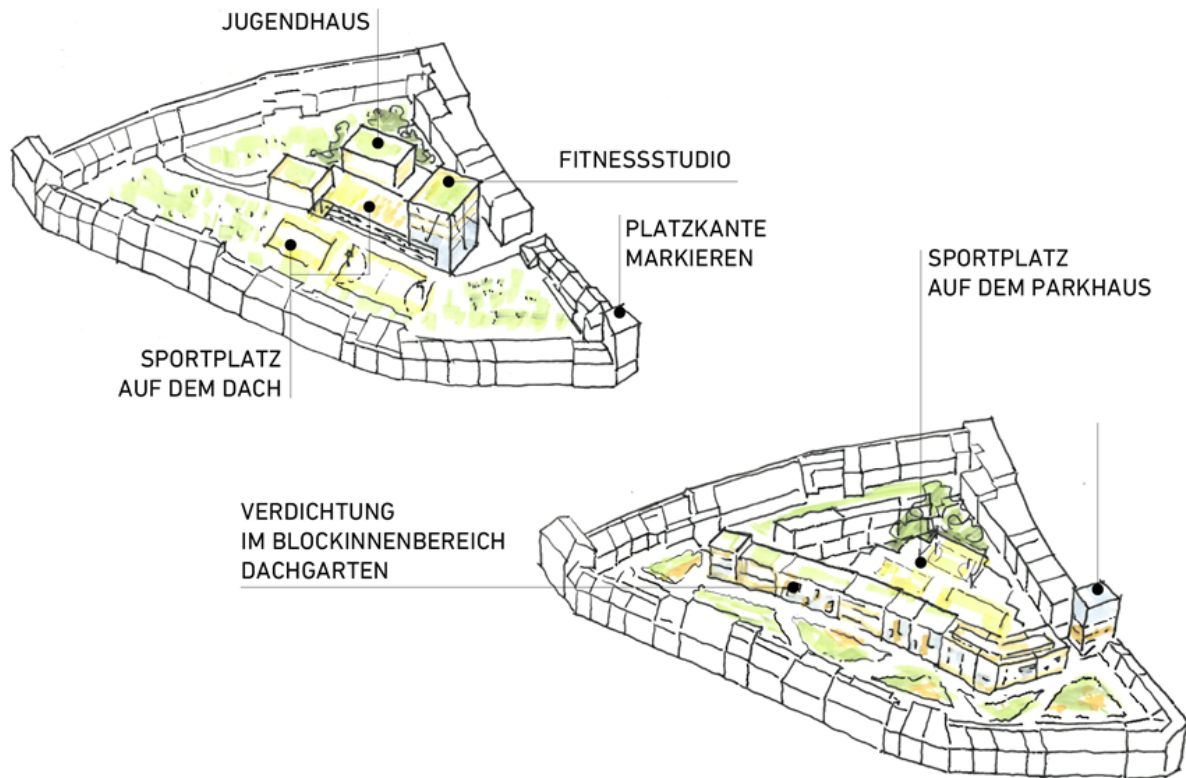


Abbildung 37: BB2 Blondelblock (raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung)

BB3: Wehmeyerblock

Der Wehmeyerblock wird maßgeblich durch die großflächige Nutzung des Kaufhauses Galeria geprägt. Der historische Verlauf der Reihstraße wurde durch den Bau des Kaufhofs unterbrochen, wodurch eine Sackgassensituation entstand und der Bereich aufgrund der Anlieferungszone einen wenig einladenden „Rückseiten-Charakter“ erhielt. In Richtung Reihstraße und Harscampstraße wird die Bebauung hingegen kleinteiliger und heterogener. Zudem führt das Parkdeck auf dem Dach des Kaufhauses zu einer starken Flächenversiegelung.

Neben der Aktivierung von Dach- und Parkflächen liegt ein großes Potenzial in der Neuordnung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sowie der Nutzungen innerhalb des Blocks. Eine Umstrukturierung des rückwärtigen Bauwerks der Galeria-Flächen und eine veränderte Anlieferungssituation könnten neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – beispielsweise für eine Markthalle oder andere publikumswirksame Konzepte.

Zudem wäre es wünschenswert, eine Verbindung zwischen der Adalbertstraße und der Reihstraße zu schaffen und letztere autofrei zu gestalten. Dies würde den Straßenraum beleben und seine Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Langfristig könnte dort zudem ein Wohnangebot für Senior*innen mit ergänzenden Dienstleistungen entstehen (raumwerk 2025).



Abbildung 38: BB3 Wehmerblock (raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung)

BB4: Adalbertblock

Der Adalbertblock ist geprägt durch eine kleinteilige Randbebauung mit teils eindrucksvollen historischen Fassaden. Im östlichen Bereich wird die Blockrandstruktur jedoch durch eine große, eingeschossige Baulücke unterbrochen, während in der Erdgeschosszone zahlreiche Leerstände zu finden sind.

Ein wesentliches Potenzial liegt im Erhalt und der behutsamen Sanierung der historischen, identitätsstiftenden Bausubstanz – etwa des markanten fünfgeschossigen Eckgebäudes am Kugelbrunnen-Platz.

Die derzeit eingeschossig bebaute Lücke zwischen Adalbert- und Stiftstraße sollte durch eine gezielte Nachverdichtung geschlossen werden. Hier könnte nachhaltige Architektur mit innovativen Wohnkonzepten entstehen und als Modellprojekt für die ökologische Quartiersentwicklung dienen.

Zudem sollte der aktuell vollständig überbaute Innenhof durch die Entsiegelung und Begrünung aufgewertet werden. Eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche würde die Wohnqualität deutlich verbessern.

Um eine nachhaltige Belebung des Quartiers zu fördern und einem weiteren Niedergang entgegenzuwirken, müssen die leerstehenden Erdgeschosszonen in der Stift- und Adalbertstraße revitalisiert und neuen, zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden. Neben klassischem Einzelhandel könnten hier auch alternative Konzepte wie kleine Werkstätten, Ateliers, Manufakturen oder gesundheitliche Einrichtungen wie Arztpraxen und Sanitätshäuser Platz finden. Ebenso denkbar sind Mobilitätsangebote wie Fahrradstellplätze, Leihstationen, Reparaturwerkstätten oder Mikro-Logistiklösungen (raumwerk 2025).

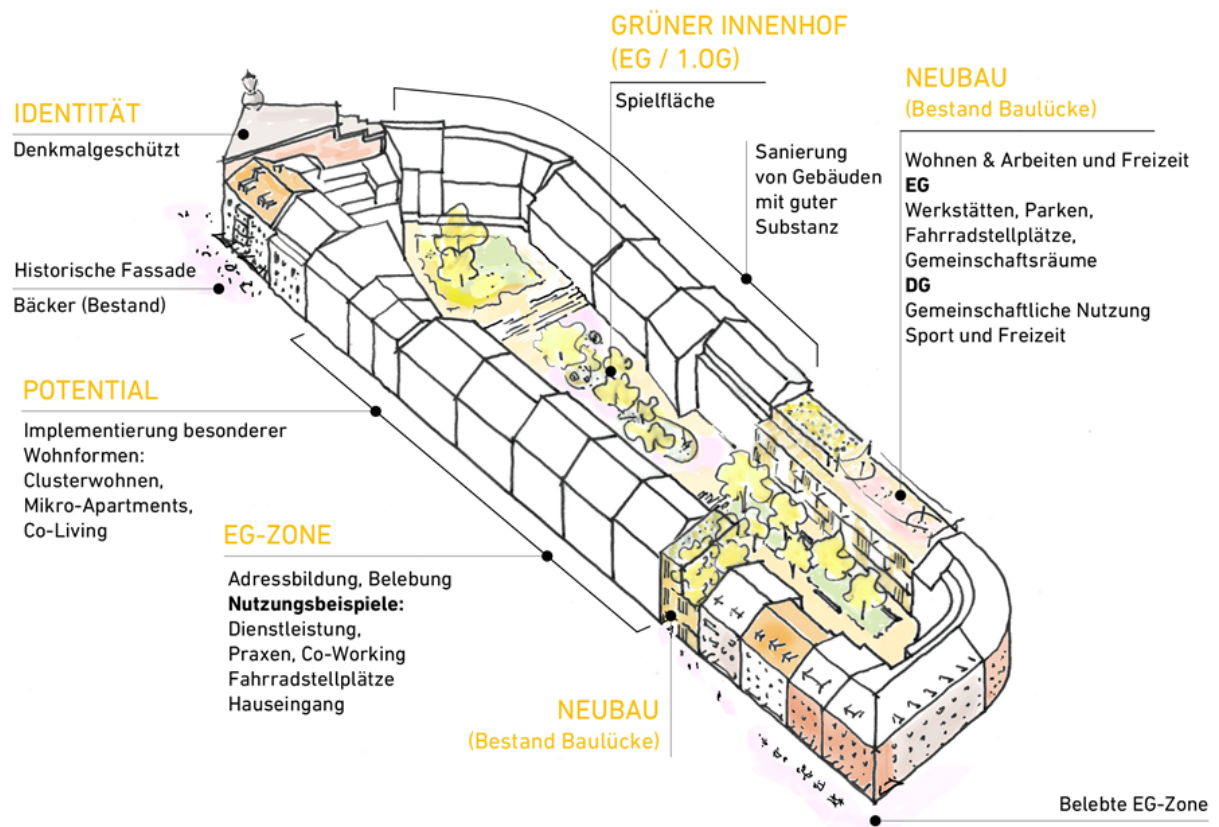


Abbildung 39: BB4 Adalbertblock (raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung)

4.4 Stadtstruktur und Stadtgestalt

Die Innenstadt Aachens ist insgesamt sehr dicht bebaut und hat wenige Freiflächen. Ihre stadtstrukturelle Gestaltung geht bis in die Römerzeit zurück. Heute prägen die Stadtstruktur vor allem die im Mittelalter angelegten Ringe aus Straßen und Gräben, die bis heute erhalten sind. Die historische Altstadt wird im Wesentlichen durch den inneren ehemaligen Grabenring abgegrenzt. In ihrer Mitte liegt das Weltkulturerbe Aachener Dom mit dem angrenzenden Katschhof und dem historischen Rathaus. Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile der Innenstadt zerstört. Der anschließende Wiederaufbau orientierte sich grundsätzlich an den historischen Straßen und Plätzen, sah aber im Bereich der östlichen Innenstadt mit seiner neuen Fluchtlinienplanung in einigen Bereichen, so auch im Umfeld des Bushofs, Anpassungen zugunsten breiterer Straßenräume vor (z.B. in der Peterstraße) (Stadt Aachen 2015 a). Im Bereich der östlichen Innenstadt entstanden in der Folge erste größere Baustrukturen. Das ehemalige Kaufhaus Horten ist als erstes 1962 eröffnet worden, C&A 1965 und der Bushof im Jahr 1973.

Im Westen grenzt die östliche Innenstadt unmittelbar an den Kern der historischen Altstadt Aachens an. Sie gehört bis zur Peterstraße zur Pufferzone des Welterbes und zum Denkmalbereich Innenstadt (siehe Abbildung 121) – dieser erstreckt sich auch über die Adalbertstraße bis inklusive des Kaiserplatzes. Im Osten wird sie durch den äußeren Ring (Heinrichsallee, Wilhelmstraße) begrenzt.

Heute prägt ein Wechselspiel von kleinteiligen Parzellenstrukturen, historischer Bausubstanz und großmaßstäbliche Bau- und Nutzungsstrukturen mit einem Fokus auf den Einzelhandel die östliche Innenstadt. Zudem formen starke Verkehrsstrukturen und -ströme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des ÖPNV die städtebauliche Struktur. Es sind zahlreiche Parkhäuser und Tiefgaragen für die Handelsnutzungen und zentralen Einrichtungen vorhanden. Die Einfallstraßen wie Theaterstraße, Peterstraße, die Kurhausstraße, die Borngasse und teilweise die Blondelstraße (Busverkehr) sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet.

Am Rand markieren Plätze wie der Hanseman- und Kaiserplatz die Stadteingänge. Sie sind allerdings stark von der Verkehrsinfrastruktur dominiert und weisen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Der Hansemanplatz mit dem dort früher vorhandenen Köln-Tor bildete ehemals den Auftakt einer Verbindung über Alexanderstraße-Großkölnstraße zum Markt. Auf dem Hansemanplatz spenden große Platanen im Sommer Schatten. Am nördlichen Rand wird er teilweise durch Außengastronomie genutzt. Am Kaiserplatz existieren nur wenige Aufenthaltsflächen vor der Randbebauung und entlang der Befestigung der Kirche St. Adalbert. Diese Inseln werden durch Verkehrswege zerschnitten.

Im Inneren bilden der Friedrich-Wilhelm-Platz, Willy-Brandt-Platz, Synagogenplatz und Suermondtplatz räumliche Aufweitungen. Trotz vereinzelt vorhandener Begrünung durch Bäume sind sie in hohem Maße versiegelt. Der Willy-Brandt-Platz ist stark von Fußgänger*innen, Radfahrenden und vom Busverkehr frequentiert. Er hat eine Scharnierfunktion und vermittelt zwischen den Bereichen Adalbertstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Stiftstraße. Er weist dadurch verschachtelte Raumkanten auf. Der Friedrich-Wilhelm-Platz ist in seiner Form langgestreckt und hat ebenfalls eine Scharnierfunktion. Im Süden bildet er den Vorplatz des Elisabethbrunnens, der temporär zu Marktzwecken genutzt wird. Im Norden vermittelt er zwischen Dahmengraben, Peterstraße, Adalbertstraße und Altstadt/Ursulinerstraße. In diesem Bereich konzentrieren sich gastronomische Nutzungen. Der Synagogenplatz bildet einen halbrunden Raum mit einer geraden Raumkante Richtung Süden. Dominante Raumkanten bilden die Gebäude der Synagoge und des heutigen C&A. Der baulich rund eingefasste Suermondtplatz lädt durch seine Gestaltung mit einzelnen Bänken und Bäumen zum Verweilen ein. Er dient der Nachbarschaft und dem Quartier als Treffpunkt.

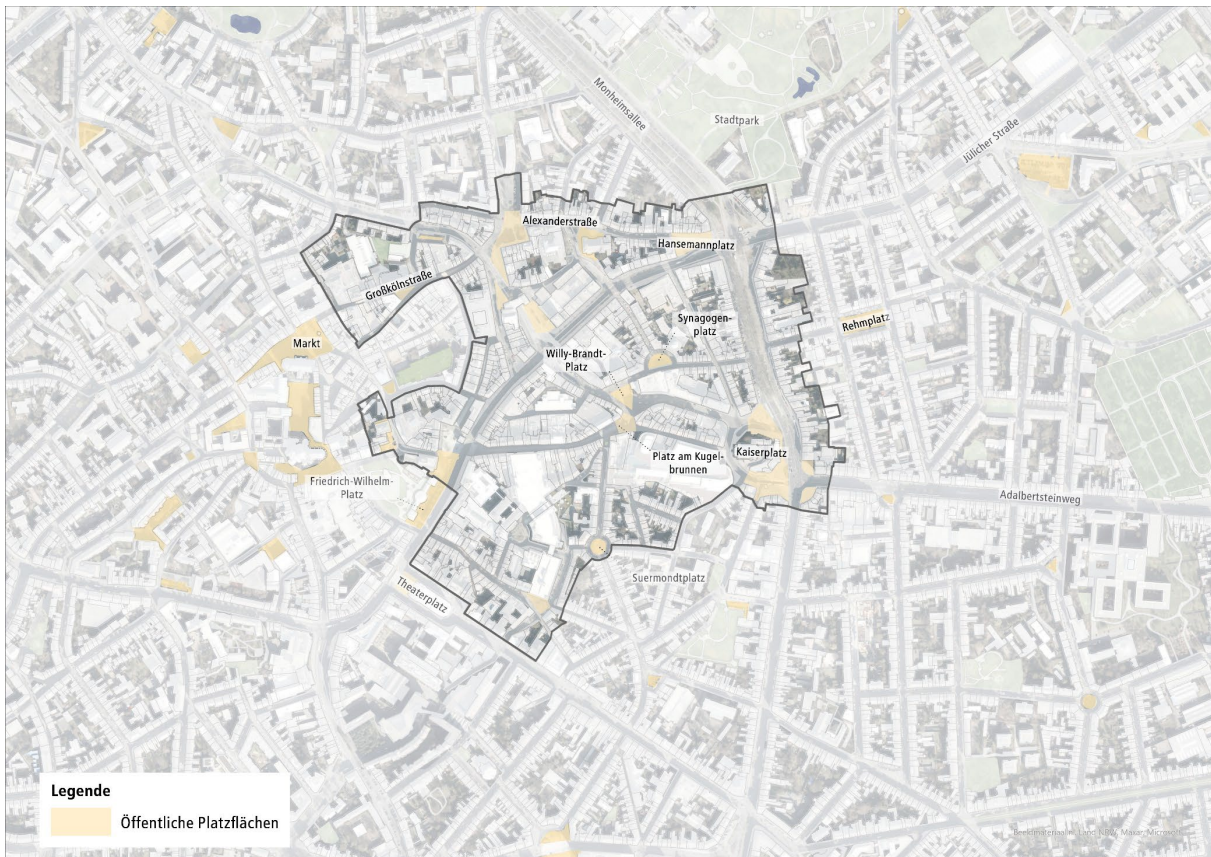


Abbildung 40: Öffentliche Plätze (eigene Erhebung, Mai 2023)

Baustruktur

In der Bauweise bestimmen überwiegend Blockstrukturen die östliche Innenstadt, wobei einige Einzelgebäude als besonders raumprägend herausragen. Hierzu gehören vor allem die Großstrukturen Aquis Plaza, Galeria, C&A, Elisengalerie, ehem. Kaufhaus Horten, SiNN und der Gebäudekomplex Bushof/VHS. Weiterhin gibt es Bereiche mit einer kleinteiligeren Bebauung, bspw. in der Alexanderstraße, entlang dem Alleenring oder der Promenadenstraße (Abbildung 45). Daneben stellen die drei Kirchen St. Nikolaus, St. Adalbert, St. Peter sowie das Alte Kurhaus mit Klangbrücke, markante Bauwerke in der östlichen Innenstadt dar.



Abbildung 41: Einzelhandelsgroßstrukturen

Negative Einflüsse auf das Stadtbild entstehen vor allem durch einzelne unattraktive bzw. sanierungsbedürftige Fassaden, Brüche im Raumgefüge bzw. fehlenden Raumkanten, einfach bzw. unattraktiv gestaltete Rückseiten

oder Konzentration von Leerständen. Hierzu gehören vor allem die Fassade des ehem. Kaufhauses Horten entlang der Komphausbadstraße, die Fassade des Bushofs entlang der Couvenstraße, die eingeschossigen Bauten und Rückseiten entlang der Kurhausstraße, die C&A-Fassade entlang der Promenadenstraße, die Fassaden/Leerstände entlang der Adalbertstraße, Reihstraße und Stiftstraße.

Die Blockinnenbereiche der Baublöcke entlang der Adalbertstraße, der Großkölnstraße, an der Peterstraße, der Blondelstraße, der Stiftstraße, dem Dahmengraben und im westlichen Bereich der Wirichsbongardstraße sind stark überbaut und fast zu 100 % versiegelt (Abbildung 42). Sie sind überwiegend mit Haupt- oder Nebengebäuden überbaut oder als Verkehrs-/Asphaltflächen ausgestaltet und zusätzlich häufig Standort von technischen Einrichtungen wie z.B. Kühl-/Lüftungsgeräten. Nur in den Blockinnenbereichen entlang der Heinrichs-/Monheimsallee sowie im nördlichen Suermondtviertel sind teilweise Aufenthaltsflächen mit Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen vorhanden.

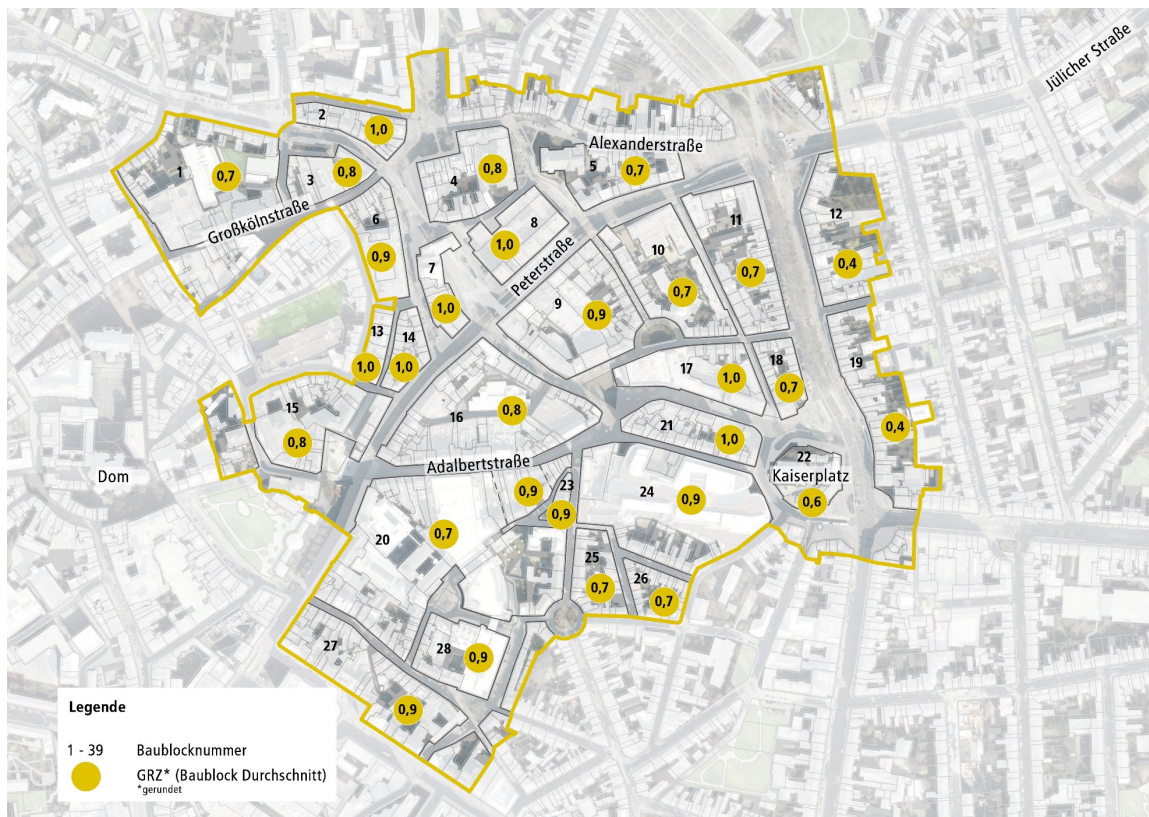


Abbildung 42: Dichtewerte Baublöcke (eigene Erhebung, Mai 2023)

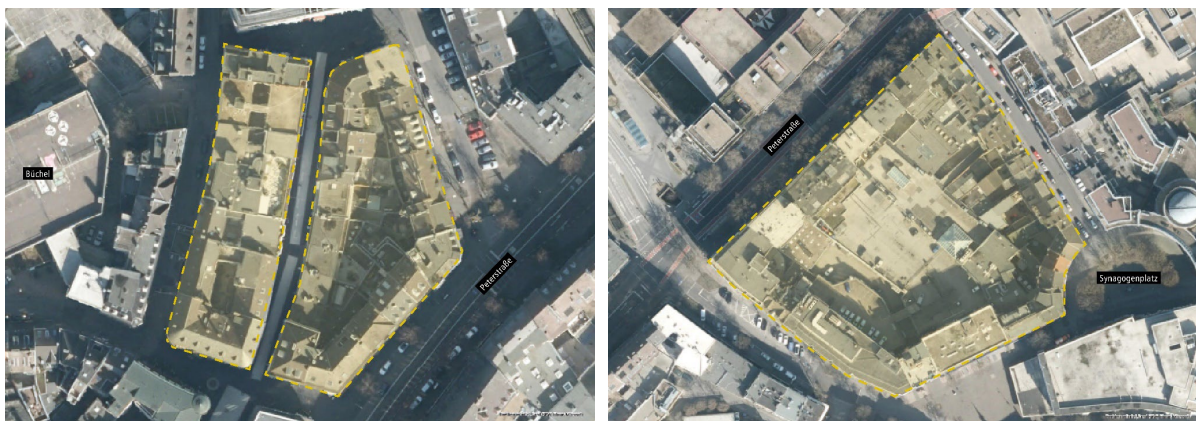


Abbildung 43: Beispiele für verdichtete Baublöcke (links: Dahmengraben, rechts: zwischen Peterstraße und Synagogenplatz)

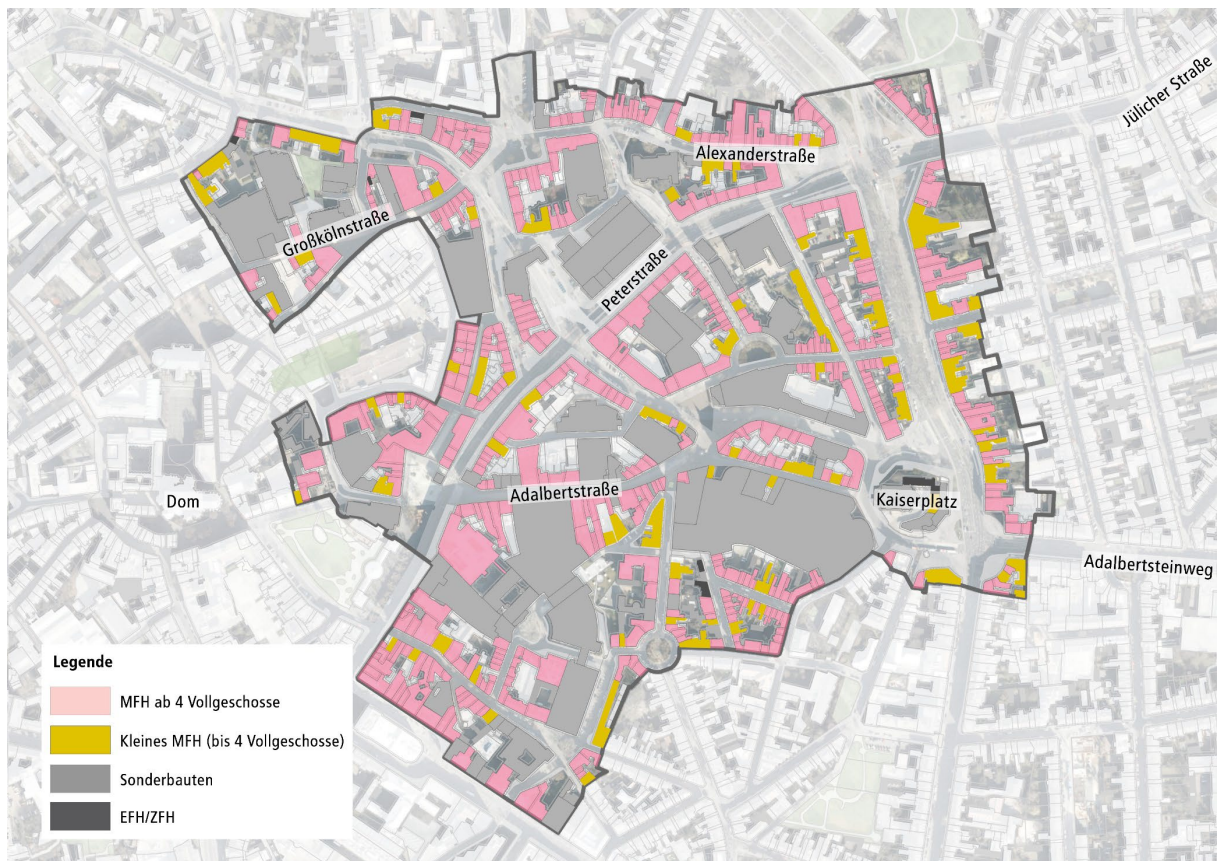


Abbildung 44: Gebäudetypologien (eigene Erhebung, Mai 2023)

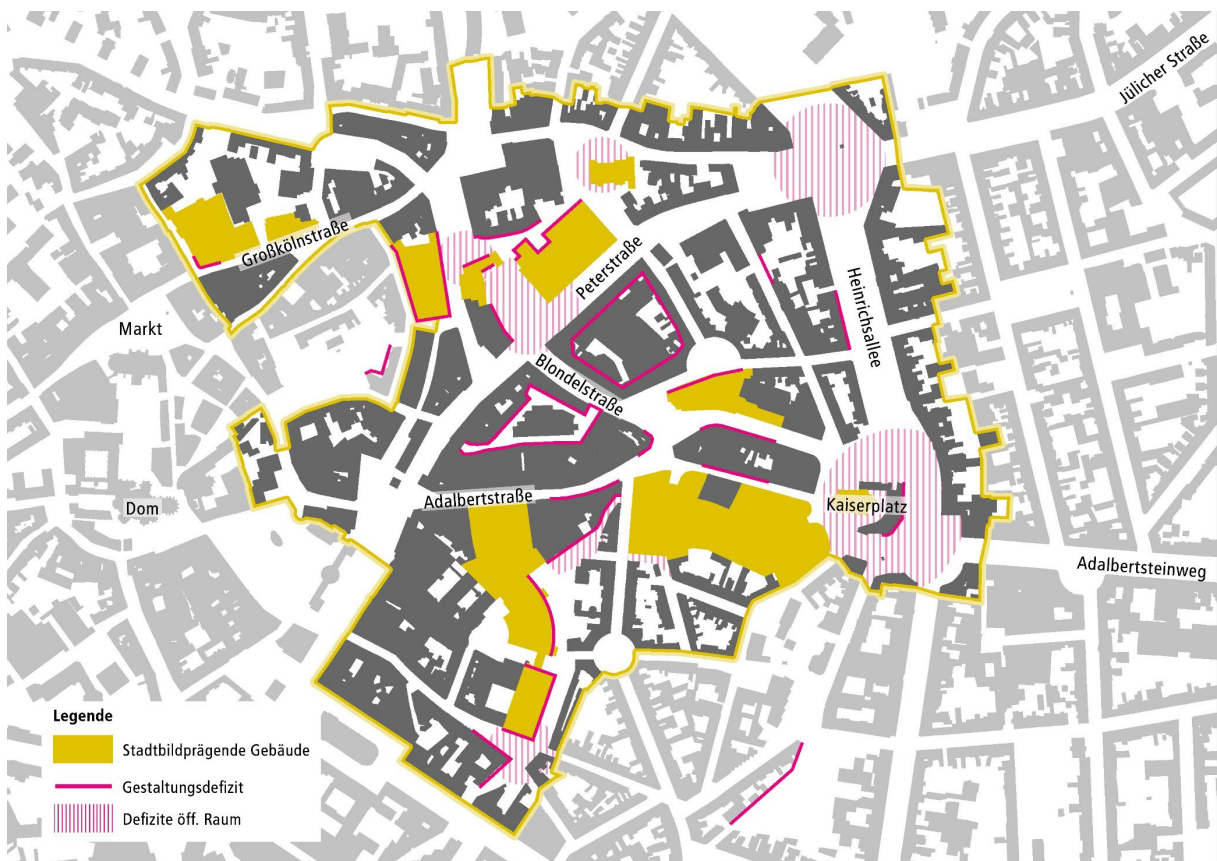


Abbildung 45: Stadtbild und Stadtgestalt (eigene Erhebung, Mai 2023)

Nutzungsstruktur

In der Innenstadt lassen sich verschiedene Nutzungsschwerpunkte erkennen. Im Zentrum befindet sich der Altstadtbereich mit den touristisch interessanten Orten rund um Markt, Rathaus und Dom. Westlich daran grenzt der Universitätscampus der RWTH mit verschiedenen Einrichtungen an. Einzelhandel und Dienstleistungen finden sich in der Innenstadt überwiegend entlang der Ring- und Radialstraßen sowie mit einem Schwerpunkt in der östlichen Innenstadt. Die Innenstadt ist zudem durch zentrale Einrichtungen der Verwaltung, von Wirtschaft und Kultur geprägt. Insgesamt existiert eine gewachsene Nutzungsvielfalt in der Innenstadt.

Die zumeist als Fußgänger*innenzone ausgebildete Hauptgeschäftslage zieht sich sichelförmig vom Hotmannspief über Großkölnstraße, Markt, Krämer- und Adalbertstraße bis zu St. Adalbert. Großmaßstäbliche Kaufhäuser liegen vor allem an der Adalbertstraße, der Stiftstraße, der Komphausbadstraße und der Großkölnstraße.

Nördlich der Alexanderstraße, im nördlichen Suermondtviertel und am Gasborn dominieren innerstädtische Wohnbereiche. Im nördlichen Suermondtviertel befinden sich zudem mehrere schulische Bildungseinrichtungen. Kleinere Gastronomieschwerpunkte befinden sich an der Promenadenstraße, der Blondelstraße, der Wirichsbongardstraße sowie in der Altstadt. Entlang der Wirichsbongardstraße sind weiterhin Geschäfte aus der Einrichtungs-/Kreativbranche sowie Kunst-, Galerie- und Designnutzungen zu finden. Im Umfeld des Busbahnhofs und vor allem entlang der Peterstraße haben sich zahlreiche Hotels sowie Spielhallen angesiedelt. Mit VHS und Stadtbibliothek liegen in diesem Umfeld auch zwei wichtige Bildungseinrichtungen mit hoher Anziehungskraft.

Für die Wohnbevölkerung sind zudem ein Lebensmittelvollsortimenter und Discounter vorhanden, die die Grundversorgung sicherstellen. Hinzu kommen Angebote wie Drogeriemärkte, die ein ergänzendes Lebensmittelangebot bereitstellen (Abbildung 48: Lebensmittelnahversorgung). Darüber hinaus sind zahlreiche kleinere internationale Lebensmittelangebote (z.B. türkische, afrikanische und asiatische Lebensmittelgeschäfte) vorhanden.

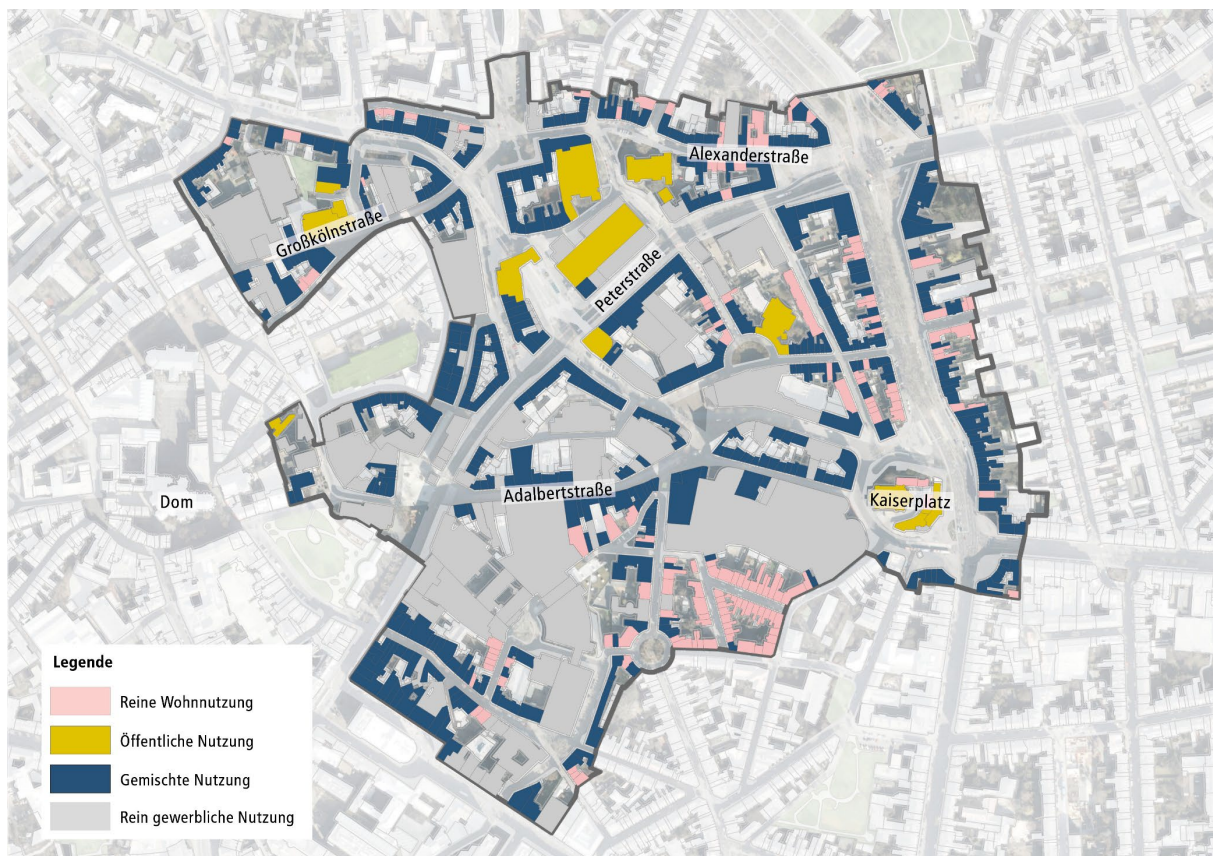


Abbildung 46: Gebäudenutzung Gesamt (eigene Erhebung, Mai 2023)

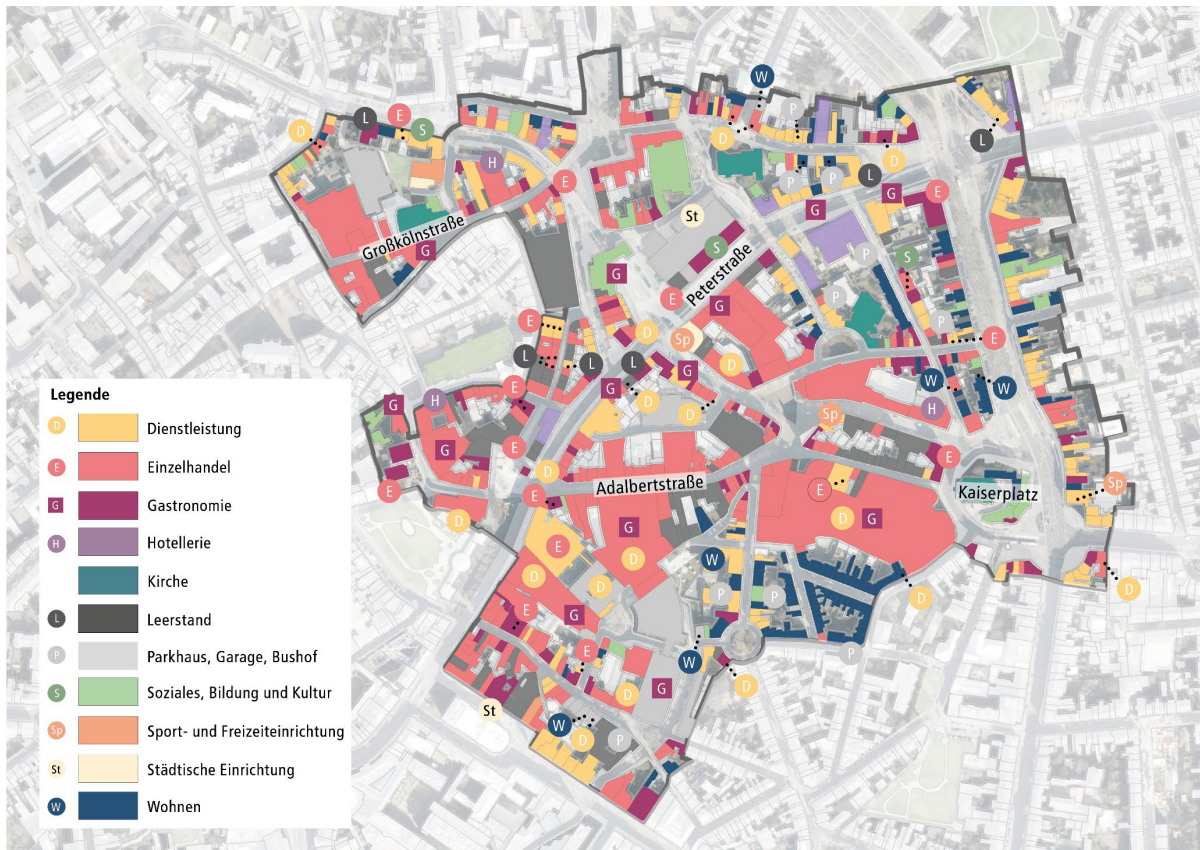


Abbildung 47: Nutzungen im Erdgeschoss (eigene Erhebung, Mai 2023)

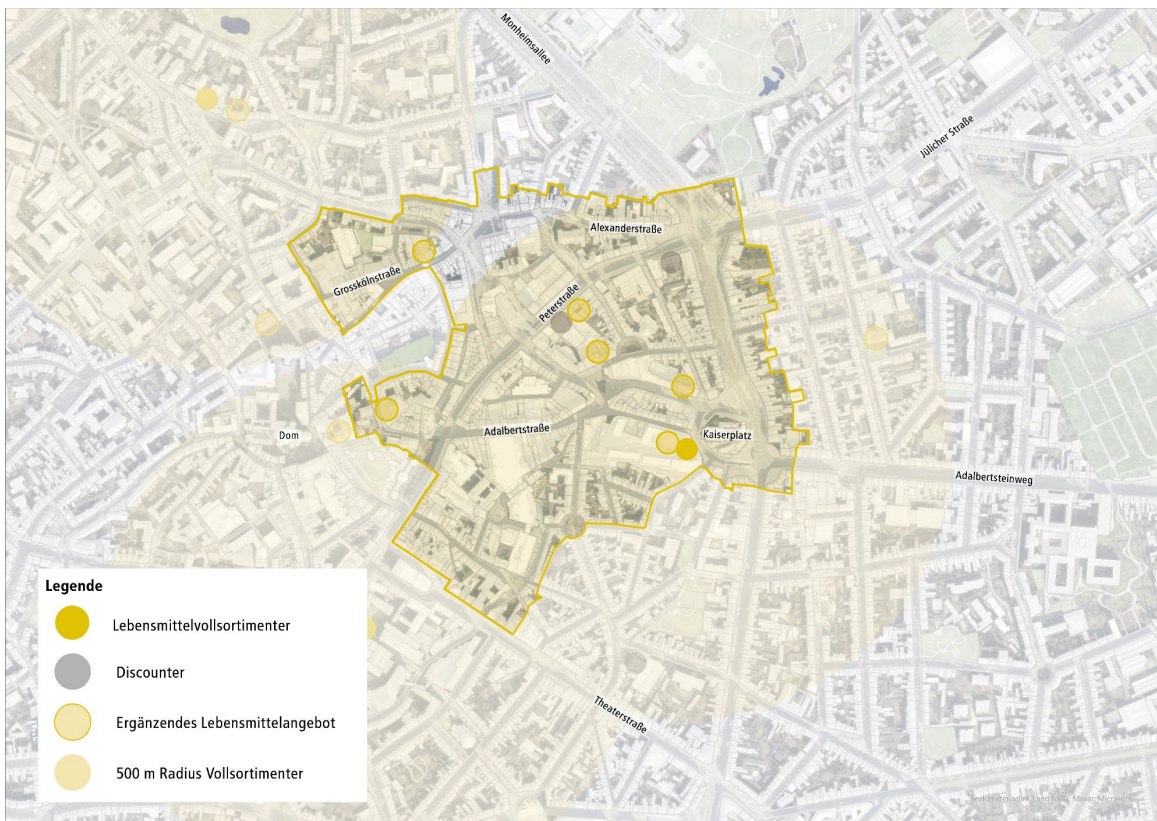


Abbildung 48: Lebensmittelnaheversorgung (eigene Erhebung, Mai 2023)

Im Rahmen der Eigentümer*innenbefragung (Kapitel 3.3.1) wurde u.a. danach gefragt, welche drei Nutzungen in der näheren Umgebung fehlen. Die Angaben verteilen sich relativ gleichmäßig. Mit 18,5 % wurden Grün-/Freiflächen am häufigsten benannt. Weiter folgen Einzelhandel (14,7 %), Sport/Bewegung (13,4 %), Kultur (12,1 %), Gastronomie und Ausgehen (12,0 %), Soziales und Gemeinwohl (9,9 %), Sonstiges Gewerbe und Dienstl. (9,7 %), Bildung (5,5 %) und Wohnen (4,3 %).

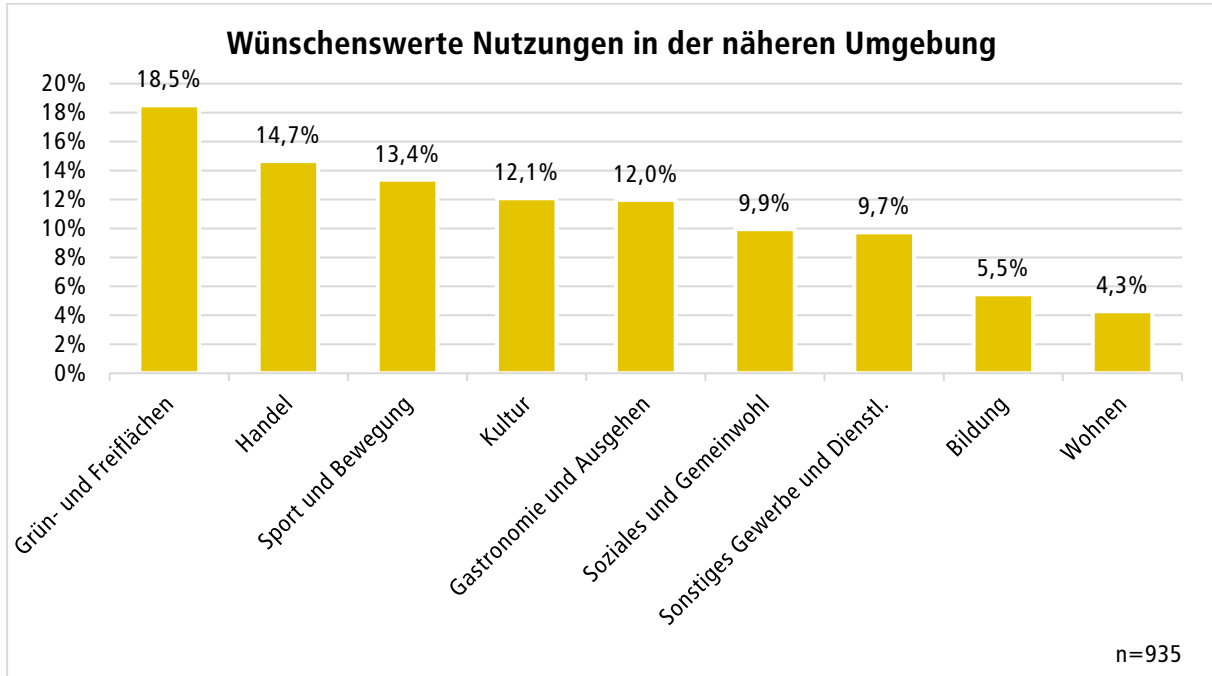


Abbildung 49: Angabe der drei fehlenden Nutzungen in der Umgebung (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

4.5 Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

4.5.1 Demografie und Haushaltsstruktur

Statistische Daten

Die statistischen Daten in diesem Kapitel beziehen sich auf die exakte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Im Kapitel 4.5.2 (Sozioökonomie) beziehen sich die Daten auf Teilräume aus dem Sozialentwicklungsplan (Abbildung 50). Dabei handelt es sich um möglichst homogene Teilräume, die sogenannten Lebensräume (im folgenden LR). Die LR 221 - Sandkaulstraße/Peterstraße und LR 311 - Suermondtviertel/Gasborn sowie der östliche Teil des LR 100 - Markt decken das Untersuchungsgebiet weitgehend ab. Aufgrund der geringen Überschneidung des LR 100 - Markt mit dem Untersuchungsgebiet werden im Folgenden stellvertretend nur die Daten aus den Lebensräumen 221 und 311 betrachtet. Der Großteil der Daten stammt von der städtischen Stelle für statistische Daten und bezieht sich auf das Jahr 2022.

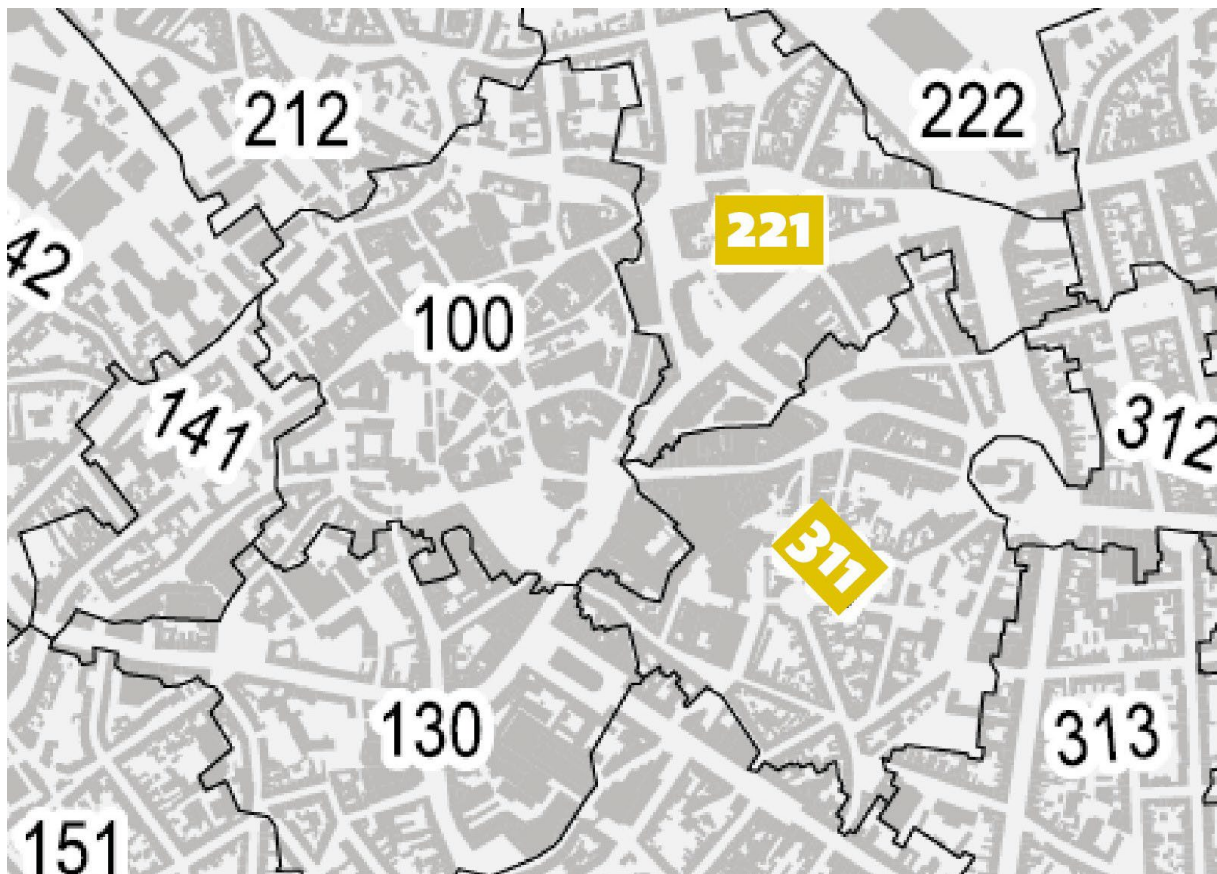


Abbildung 50: Lebensräume (Stadt Aachen 2022 b, eigene Hervorhebung)

Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet haben im Jahr 2022 rund 5.400 Personen ihren Erst- und 40 weitere ihren Nebenwohnsitz. Im Untersuchungsgebiet leben ca. 2 % der 259.559 Einwohner*innen Aachens.

Altersstruktur

Die größte Gruppe im Untersuchungsgebiet bilden im Jahr 2022 Personen zwischen 20 und 35 Jahren mit 54,2 %, gefolgt von der Gruppe der 35 bis unter 50-Jährigen (13,6 %) und den 50 bis unter 65-Jährigen mit

10,3 %. Der hohe Anteil junger Menschen liegt u.a. in der starken Prägung als Wohnstandort von Studierenden und der räumlichen Nähe zur Hochschule begründet. Der Anteil der 65 bis unter 70-Jährigen liegt bei 2,8 % und der der über 70-Jährigen bei 8,1 %.

In der Gesamtstadt im Vergleich zum Untersuchungsgebiet fällt auf, dass der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 35 Jahren (31,2 %) deutlich geringer ist, insbesondere die Gruppen ab 35 Jahren aber einen größeren Anteil bilden. Der Anteil der 50 bis unter 65-Jährigen liegt in der Gesamtstadt ca. 8 % höher, der Anteil der über 70-Jährigen in der Gesamtstadt ca. 5 % höher.

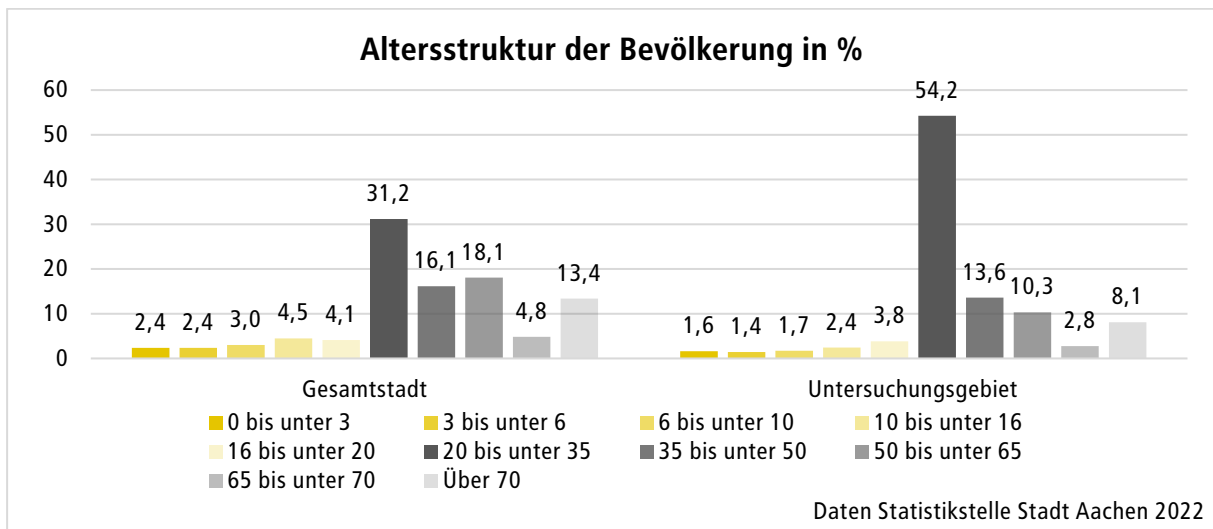


Abbildung 51: Altersstruktur der Bevölkerung (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Für das Untersuchungsgebiet gilt wie für die restliche Innenstadt, dass die junge Bevölkerung dominiert, dies hängt u.a. auch mit einer intensivierten „Studentifizierung“ der Innenstadt zusammen (Stadt Aachen 2022 b).

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung pro 1.000 Einwohner*innen betrug im Untersuchungsgebiet für das Jahr 2022 0,4 und ist somit gegenläufig zur Gesamtstadt (-2,0). Das liegt in der unterschiedlichen Altersstruktur der Bewohner*innen begründet (Abbildung 51).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung verzeichnet in der Gesamtstadt (1,3 %) einen fast doppelt so großen Zuwachs wie das Untersuchungsgebiet (0,7 %) im Vergleich zum Vorjahr.

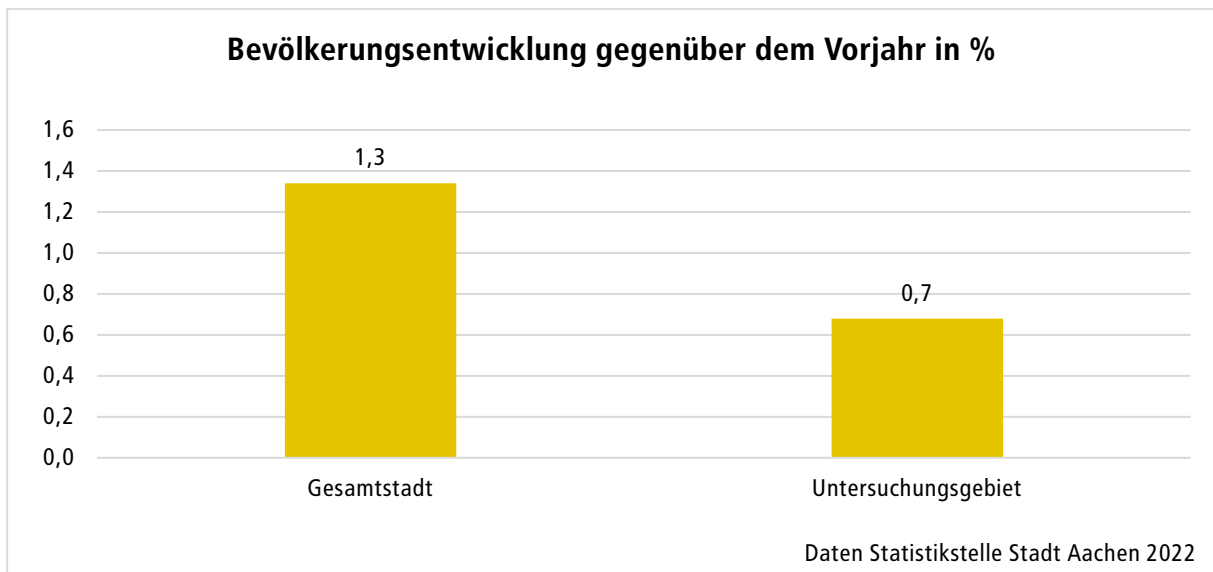


Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Wanderungssaldo über Stadtgrenze

Der Wanderungssaldo ist in dem Untersuchungsgebiet wie auch in der Gesamtstadt positiv. Der Wert in der Gesamtstadt (13,9) ist jedoch geringer als im Untersuchungsgebiet (20,9).

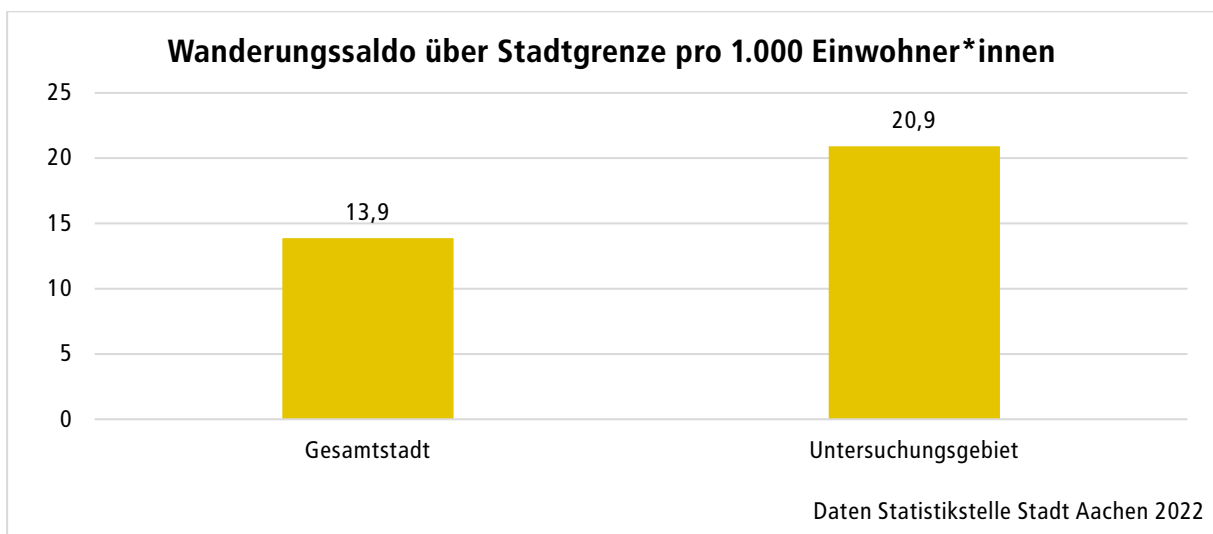


Abbildung 53: Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Wanderungsvolumen

Das Wanderungsvolumen der Einwohner*innen der Stadt Aachen umfasst 42.455 Menschen, 3,6 % (1.534 Menschen) entfallen davon auf das Untersuchungsgebiet.

Wohnungen/Haushalte

Das Untersuchungsgebiet umfasst 3.969 Haushalte und somit ca. 2,6 % aller Haushalte der Stadt Aachen (151.413).

Personen pro Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Untersuchungsgebiet 1,4 Personen pro Haushalt und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt Aachen (1,7), was auf die junge Altersstruktur und die Vielzahl an Studierenden zurückzuführen ist. Der Anteil hat in den letzten Jahren immer weiter zugenommen, was mit dem Zuwachs der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen zu erklären ist (Stadt Aachen 2022 b).

Haushaltstypen

Im Untersuchungsgebiet überwiegen mit rund drei Vierteln die Einpersonenhaushalte (76,1 %) gefolgt von kinderlosen Paaren mit 13,6 % und Paaren mit einem oder mehreren Kindern sowie sonstige Haushaltszusammensetzungen mit 4,2 bzw. 4,3 %. Den geringsten Anteil bilden Haushalte mit alleinerziehenden Eltern (1,9 %). In der Gesamtstadt ähnelt sich das Bild, der Unterschied zwischen den Anteilen fällt allerdings weniger deutlich aus: Einpersonenhaushalte umfassen lediglich 58,1 % gefolgt von kinderlosen Paaren (23,6 %). 10,4 % der Haushalte sind Paare mit Kind(ern) gefolgt von sonstigen Haushalten (4,6 %) und Alleinerziehenden (3,4 %).

Die Dominanz der Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich durch das niedrige Durchschnittsalter und die Hochschulprägung der Quartiere erklären (Stadt Aachen 2022 b).

Hinzu kommt, dass in den studentisch geprägten Lebensräumen und in der Innenstadt die durchschnittliche Wohndauer deutlich geringer ist als im gesamtstädtischen Durchschnitt (Stadt Aachen 2022 b).

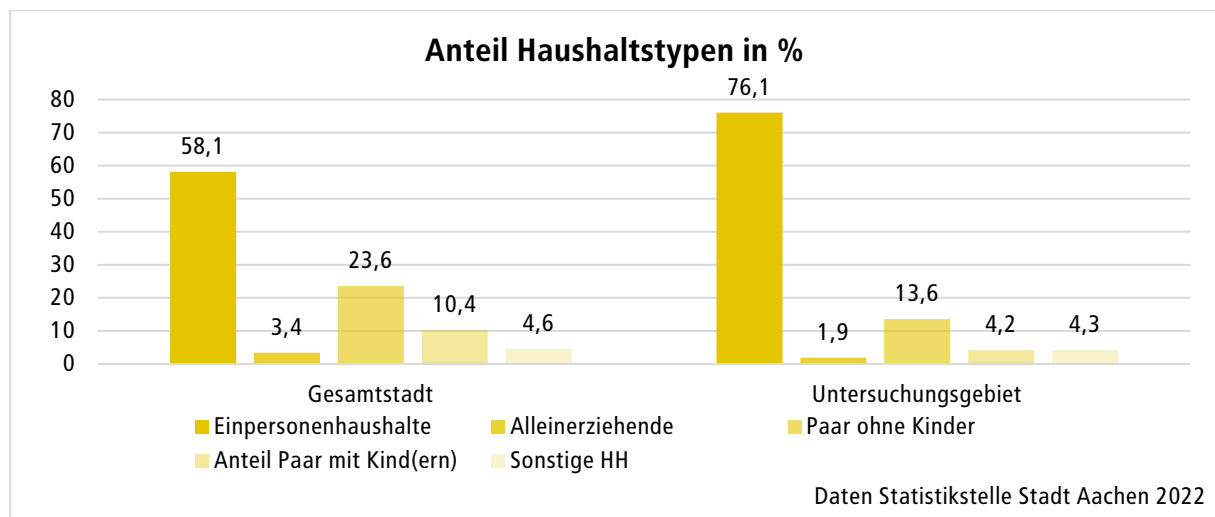


Abbildung 54: Verteilung der Haushaltstypen (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Im Untersuchungsgebiet dominieren junge Erwachsene (häufig aus studentischem Umfeld) zwischen 20 bis unter 35 Jahren mit jeweils knapp über 50 % die Altersstruktur.
- Familien und die 65 bis über 70-Jährigen und Kinder und Jugendlichen sind unterrepräsentiert.
- Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist im Untersuchungsgebiet mit 0,37 leicht positiv.
- Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung ist positiv, mit 0,7 % jedoch nur halb so groß wie für die Gesamtstadt (1,3 %).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Untersuchungsgebiet 1,4 Personen pro Haushalt (vergleichbar mit anderen Innenstädten von Großstädten) und ist damit etwas geringer als in der Gesamtstadt Aachen (1,7).
- Im Untersuchungsgebiet überwiegen die Einpersonenhaushalte (76,1 %) gefolgt von kinderlosen Paaren mit 13,6 % und Paaren mit einem oder mehreren Kindern sowie sonstige Haushaltszusammensetzungen mit 4,2 bzw. 4,3 %. Den geringsten Anteil bilden Haushalte mit alleinerziehenden Eltern (1,9 %).

4.5.2 Sozioökonomische Struktur

Allgemein sind die Räume in der Innenstadt bezüglich der Transferleistungsdaten durch ihre studentische Prägung unauffällig. Das Einkommen ist demnach unterdurchschnittlich, ohne sich auf die Daten zum Empfang von Transferleistungen auszuwirken, da BAföG bei der Mindestsicherungsquote nicht berücksichtigt wird. Die Kaufkraft ist gering und die Preissensibilität entsprechend hoch. Bezahlbare Wohnungen sowie Freizeit-, Sport- und Gastronomieangebote sind für diese Zielgruppe demnach wichtig (Stadt Aachen 2022 b).

Kleinräumige Arbeitslosenquote

Da die Daten der Bundesagentur für Arbeit nicht auf kleinräumiger Ebene vorliegen, wird selbstständig eine kleinräumige Arbeitslosenquote gebildet. Diese ist per Definition leicht höher als die offizielle Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit.

Die kleinräumige Arbeitslosenquote bewegt sich in beiden Lebensräumen im gesamtstädtischen Durchschnitt (9,9 %). Der Bereich Sandkaulstraße/Peterstraße liegt dabei etwas unterhalb (9,2 %) und das Suermondtviertel/Gasborn etwas über dem Durchschnitt (10,5 %).

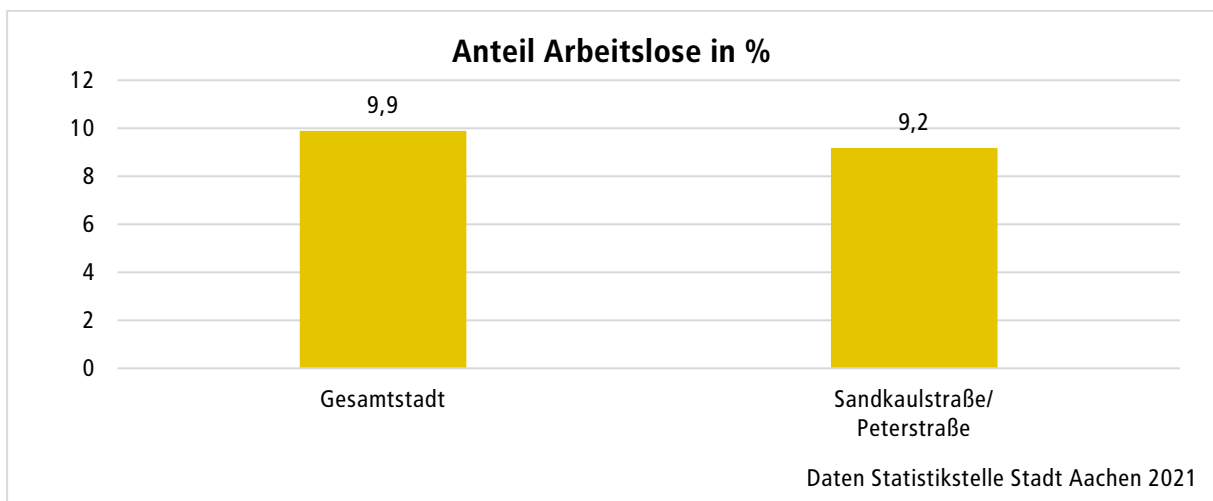


Abbildung 55: Arbeitslosenquote (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

SGB II-Empfänger*innen

Der Anteil der SGB II-Empfänger*innen ist in der Gesamtstadt (10,9 %) geringfügig höher als in den beiden Lebensräumen. Im Bereich Sandkaulstraße/Peterstraße liegt er bei 9 %, im Suermondtviertel/Gasborn etwas höher bei 10,5 %.

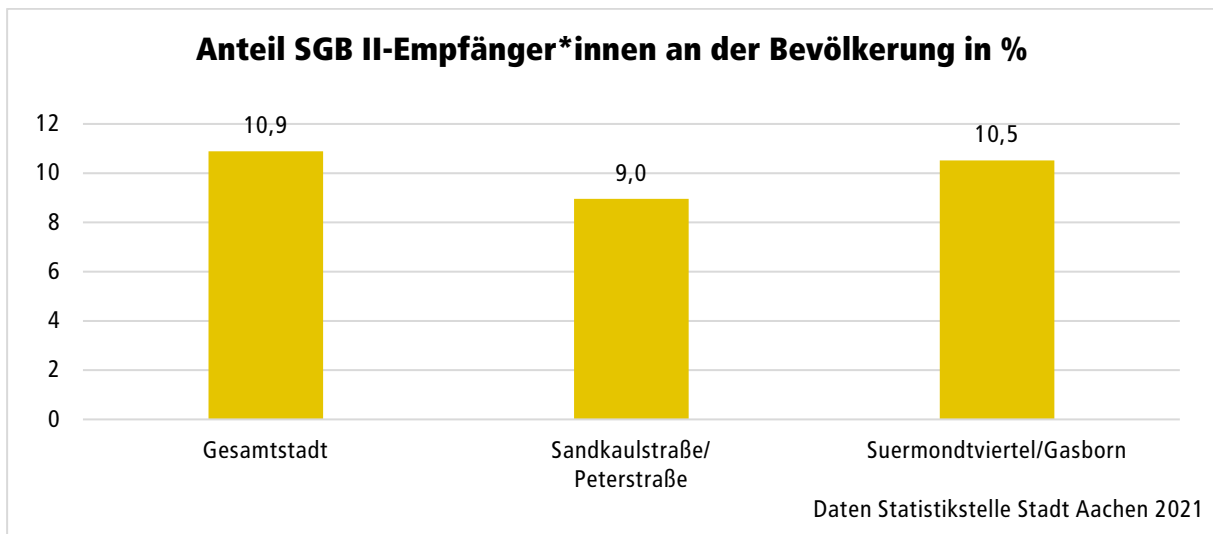


Abbildung 56: Anteil der SGB II-Empfänger*innen an der Bevölkerung (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

SGB II-Empfänger*innen unter 15 Jahre

Bei den unter 15-Jährigen liegt der Anteil der SGB II-Empfänger*innen in der Gesamtstadt bei 20,8 % und somit unterhalb der beiden Lebensräume. In diesen ist der Anteil bei 31,8 % im Bereich Sandkaulstraße/Peterstraße bzw. bei 27,1 % im Suermondviertel/Gasborn.

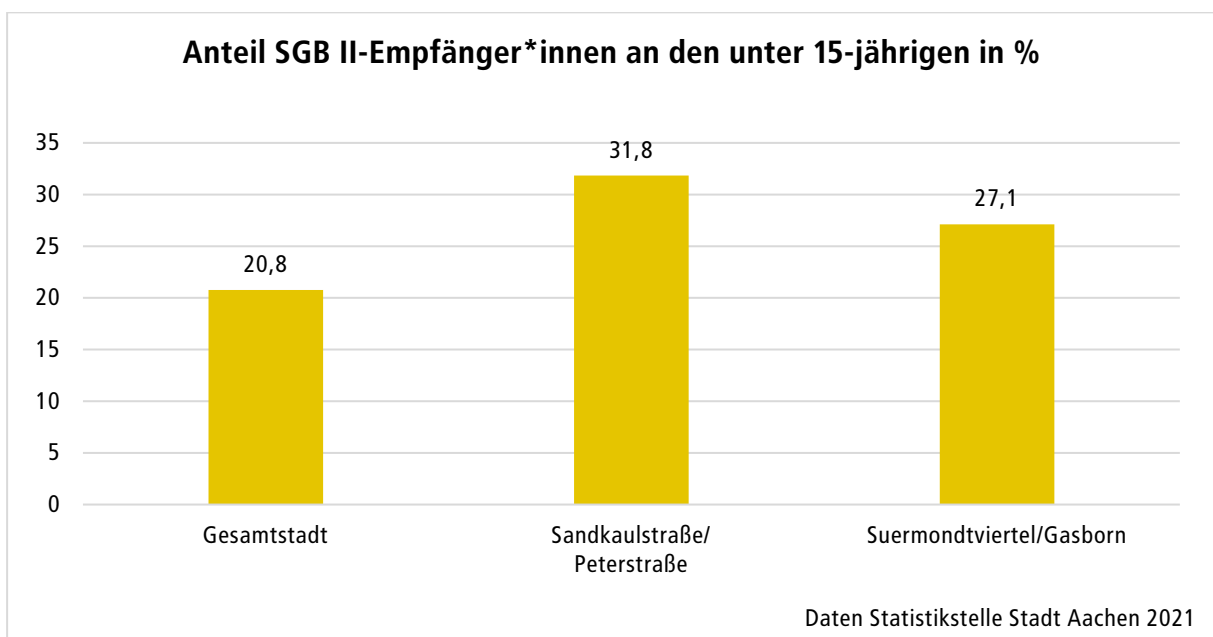


Abbildung 57: Anteil der SGB II-Empfänger*innen an den unter 15-Jährigen (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.447 € im PLZ-Gebiet und somit bei ca. 90 % vom Wert für die Gesamtstadt (7.109).

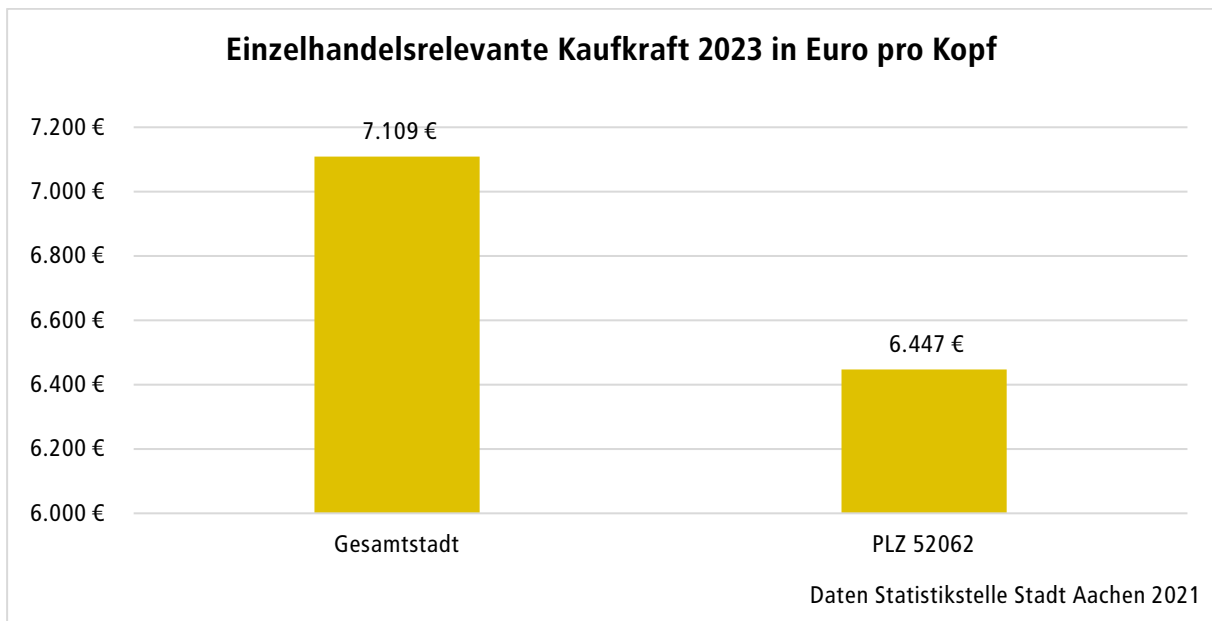


Abbildung 58: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (eigene Darstellung auf Grundlage Daten Statistikstelle Stadt Aachen 2022)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Arbeitslosenquote bewegt sich in beiden Lebensräumen im gesamtstädtischen Durchschnitt (9,9 %).
- Der Anteil der SGB II-Empfänger*innen in den Lebensräumen liegt mit 9 % und 10,5 % geringfügig niedriger als in der Gesamtstadt (10,9 %).
- Bei den unter 15-Jährigen liegt der Anteil der SGB II-Empfänger*innen in den beiden Lebensräumen mit 31,8 % und 27,1 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (20,8 %).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.447 € im PLZ-Gebiet und somit bei ca. 90 % vom Wert für die Gesamtstadt (7.109).
- Räume der Innenstadt sind bei den offiziellen Transferleistungsdaten unauffällig.
- Die Daten zeigen, dass die Studierenden in den Räumen der Innenstadt über ein unterdurchschnittliches Einkommen verfügen.

4.5.3 Faktorenanalyse: Aachens Lebensräume

Im Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan wird als wesentlicher Baustein die Stadt Aachen in Lebensräume mit möglichst homogenen und übersichtlichen Gruppen (Cluster) eingeteilt.

Durch eine Faktorenanalyse wird das Stadtgebiet mithilfe wichtiger Kernindikatoren in insgesamt 60 Lebensraumtypen unterteilt. Innerhalb des gebildeten Cluster 3 finden sich vorwiegend innerstädtische und innenstadtnahe Lebensräume, einschließlich des Untersuchungsgebiets, (mit Ausnahme des Lebensraums Kullen). Die Lebensräume im Cluster 3 zeichnen sich durch eine junge Bevölkerung aus, was auf ein studentisches Milieu zurückzuführen ist. Allerdings unterscheiden sie sich im sozio-ökonomischen Status voneinander. Cluster 3 wird daher vorläufig als der zentrale/zentrumsnahe Teil der Stadt definiert. Im Gegensatz zu anderen Clustern sind Familien mit Kindern und ältere Bevölkerungsgruppen unterrepräsentiert, während die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen überrepräsentiert ist. In Bezug auf sozio-ökonomische Faktoren zeigt sich, dass die Mindestsicherungsquote unterdurchschnittlich ist, während die Sozialgeldquote dem gesamtstädtischen Durchschnitt

entspricht. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben in Cluster 3 mehr Alleinerziehende und Personen mit Migrationshintergrund, u.a. aufgrund von internationalen Hochschul-Communities. (Stadt Aachen 2022 b)

Das Cluster 3 lässt sich hinsichtlich der sozio-ökonomischen Faktoren weiter aufteilen. Dabei ähnelt das Cluster 3c (siehe Abbildung 59) dem Untersuchungsgebiet. Hier konzentrieren sich Herausforderungen im Bereich Armut und soziale Teilhabe. Die Lebensräume sind sozio-ökonomisch heterogen, weshalb die Dimensionen von Armutsgefährdung und Desintegration weniger ausgeprägt sind als in den Lebensräumen der Cluster 4 und 5.

Verglichen mit der Innenstadt ist im östlichen Teil eine Konzentration von Armutsgefährdung und sozialen Herausforderungen zu beobachten. Richtung Osten in der Innenstadt nimmt der durchschnittliche sozio-ökonomische Status der Lebensräume ab. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die nicht dort wohnhafte Tagesbevölkerung einen erheblichen Einfluss auf das Gebiet hat im Vergleich zur Nachtbevölkerung. Zudem verschlechtern sich im Lebensraum Kaiserplatz/Rehmviertel die Durchschnittswerte relativ gesehen in den sozio-ökonomischen Dimensionen. Quantitative Aussagen der Sozialberichterstattung sind dem Bericht nach nur eingeschränkt gültig.

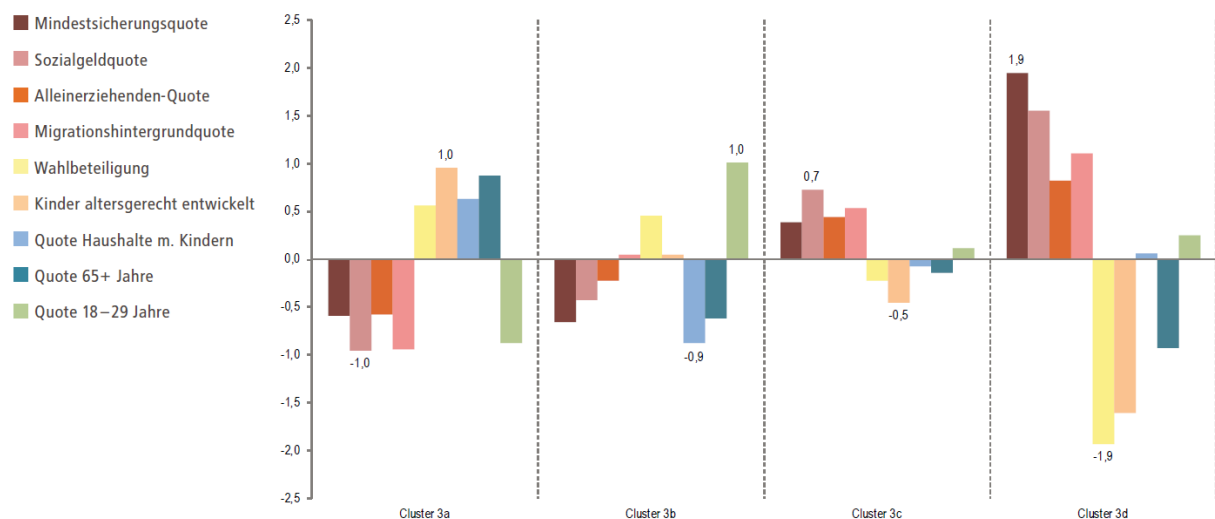


Abbildung 59: Durchschnittswerte der Indikatoren für Cluster 3 (Stadt Aachen 2022 b)

Die beiden Lebensräume 221 „Sandkaulstraße/Peterstraße“ und 311 „Suermondtviertel/Gasborn“ decken das Gebiet der östlichen Innenstadt größtenteils ab und sind dem Cluster 3c zugeordnet (Abbildung 60).

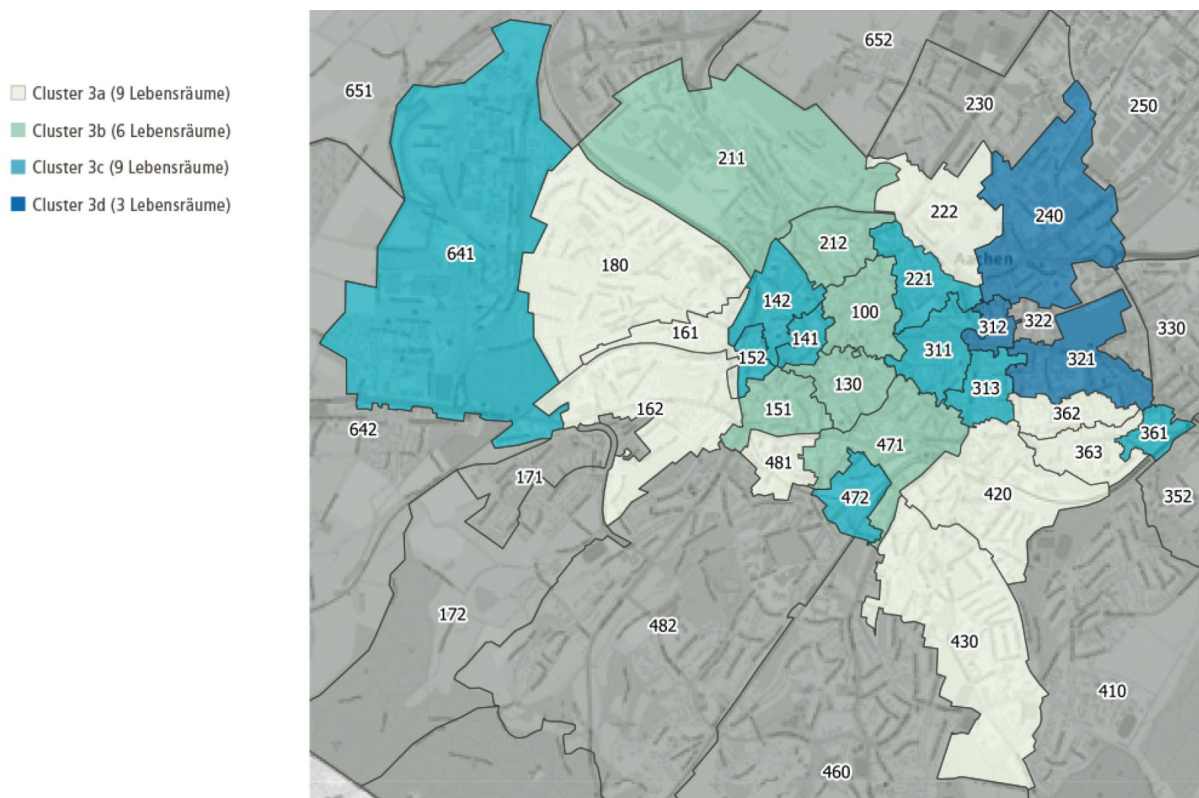


Abbildung 60: Lebensräume (Stadt Aachen 2022 b)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Lebensräume in der östlichen Innenstadt zeichnen sich durch eine junge Bevölkerung aus, was überwiegend auf ein studentisches Milieu zurückzuführen ist.
- Familien mit Kindern und ältere Bevölkerungsgruppen sind unterrepräsentiert, während die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen überrepräsentiert ist.
- Es zeigt sich, dass die Mindestsicherungsquote unterdurchschnittlich ist, während die Sozialgeldquote dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im östlichen Teil der Innenstadt mehr Alleinerziehende, u.a. auch in Form internationaler Hochschul-Communities.
- Verglichen mit der Innenstadt ist im östlichen Teil eine Konzentration von Armutsgefährdung und sozialen Herausforderungen zu beobachten.
- Richtung Osten in der Innenstadt nimmt der durchschnittliche sozio-ökonomische Status der Lebensräume ab. Die nicht dort wohnhafte Tagesbevölkerung hat einen erheblichen Einfluss auf das Gebiet.

4.6 Handel und Gewerbe

Die Stadt Aachen als Oberzentrum der StädteRegion Aachen liegt im Westen von NRW und ist eines der Hauptversorgungszentren der Euregio Maas-Rhein. Als Besonderheit ist zudem die grenznahe Lage zu Belgien und den Niederlanden zu erwähnen. Nach der Klassifizierung von Bulwiengesa wird Aachen als C-Stadt bewertet und ist damit eine der „wichtige(n) deutsche(n) Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region“.

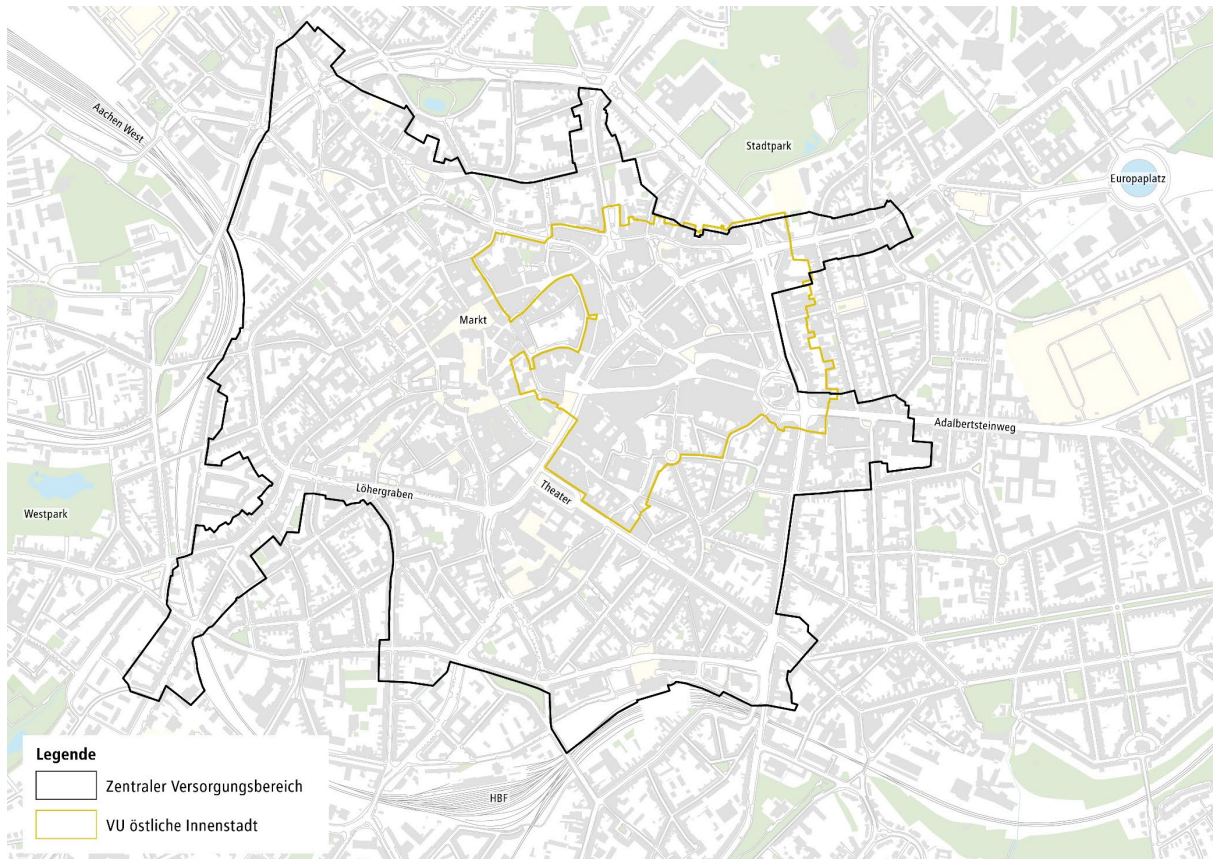


Abbildung 61: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

4.6.1 Betriebsstruktur

Der Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich der gesamten Innenstadt (Abbildung 61) wies 2016 insgesamt eine Verkaufsfläche von 173.096 qm auf, die sich auf ca. 1,2 km Fußgänger*innenzone verteilt und ca. 38 % der Gesamtfläche entspricht (Stadtregionales Einzelhandelskonzept 2019). Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 226 Einzelhandelsniederlassungen und -Unternehmen. Somit fallen ca. 17 % aller Einzelhandelsgeschäfte der Stadt Aachen (1.321) auf das Gebiet der östlichen Innenstadt (226).

Die Einzelhandelsstruktur im Zentrum ist überwiegend von kleinteiligen Betriebseinheiten geprägt. In der östlichen Innenstadt befindet sich allerdings der Großteil der Einzelhandelsgroßimmobilien wie Einkaufszentren (Eli-sengalerie, Aquis Plaza) und Waren- (Galeria Kaufhof, ehem. P&C) sowie Kaufhäuser (C&A, SiNN).

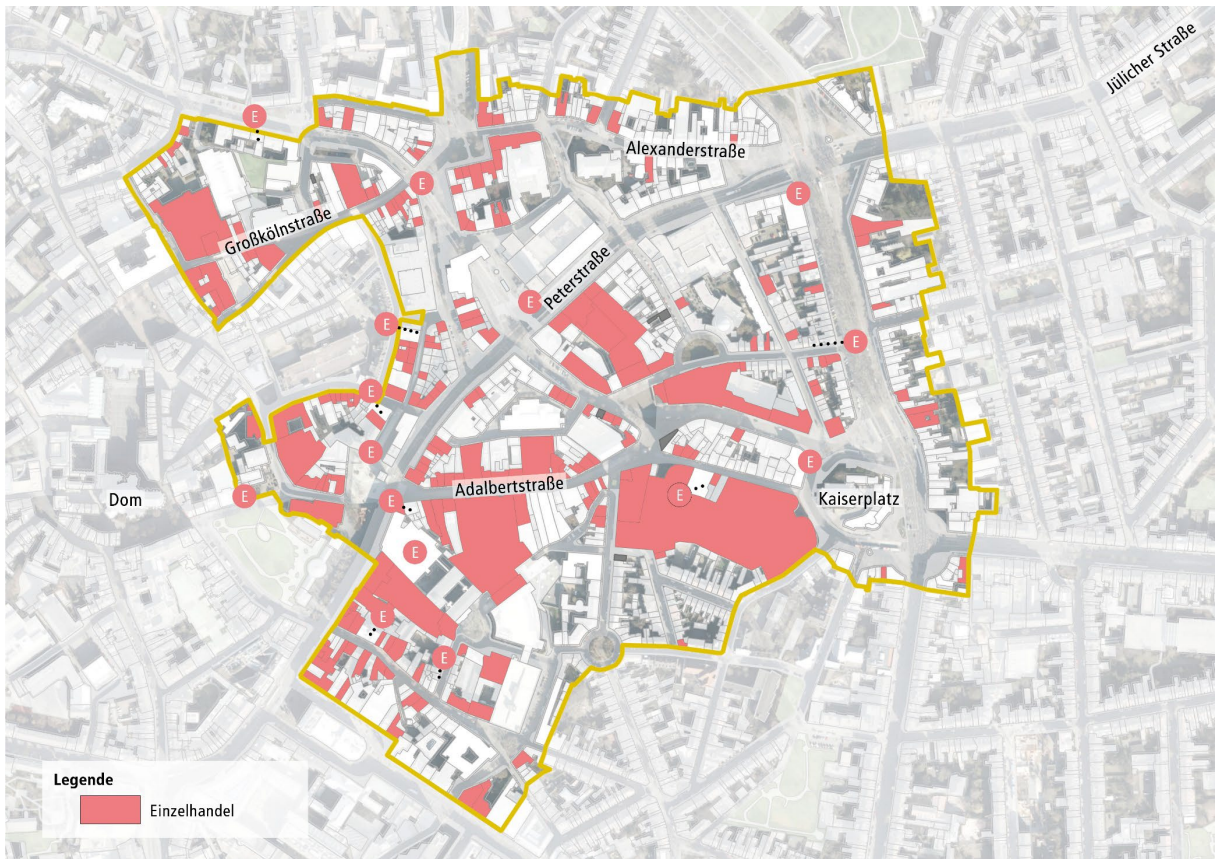


Abbildung 62: Verteilung Einzelhandelsbetriebe (eigene Erhebung, Mai 2023)



Abbildung 63: Auszug Großstrukturen im Untersuchungsgebiet (eigene Erhebung, Mai 2023)

Das Aquis Plaza verfügt über 29.000 qm Fläche und ca. 130 Einzelhandelseinheiten und wurde 2015 eröffnet. Das Center wurde von einem privaten Investor errichtet und wird derzeit von der ECE betrieben. Das Ziel der Ansiedlung war die Stärkung der Stadt Aachen als Oberzentrum innerhalb der StädteRegion. Ob das Ziel erfüllt wurde, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden. Das Center scheint mit seinem Angebot an 600 Stellplätzen, der guten Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand der Adalbertstraße auch in sich zu funktionieren. Möglicherweise sind zusätzliche Anreize nötig, um die Besucher*innen zu motivieren ebenfalls weitere Bereiche der Innenstadt aufzusuchen.



Abbildung 64: Aquis Plaza (links: Ansicht aus der Richtung Kaiserplatz, rechts: Ansicht Adalbertstraße)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Ca. 1/5 der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Aachen liegen im Untersuchungsgebiet.
- Im Gegensatz zur Altstadt befinden sich in der östlichen Innenstadt eher großflächigere Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentren (Elisengalerie, Aquis Plaza), Waren- (Galeria Kaufhof, ehem. P&C) sowie Kaufhäuser (C&A, SiNN)).

4.6.2 Einzelhandelsentwicklung

Aachen verfügt im Bereich des Einzelhandels über eine hohen Einzelhandelszentralität. Die Zentralitätskennziffer liegt laut IHK im Jahr 2022 bei 120,3. Die nachfolgenden Daten sind auf Basis der Postleitzahlen erhoben, sodass die Aufbereitung im Vergleich zwischen dem PLZ-Gebiet 52062 und der Gesamtstadt erfolgt. Das PLZ-Gebiet deckt dabei das Untersuchungsgebiet ab (IHK Aachen 2022).

Insgesamt befindet sich der Einzelhandel in einem schwierigen Marktumfeld und ist von zahlreichen Umbrüchen geprägt. Der Onlinehandel, Standorte auf der grünen Wiese, ein verändertes Nutzer*innenverhalten und zuletzt die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben zahlreiche Veränderungen mit sich gebracht. Auf der einen Seite gibt es zwar einzelne Unternehmenskonzepte, die auf der Suche nach innerstädtischen Flächen sind (z.B. ehemals reine Onlinehändler), auf der anderen Seite geraten in der Vergangenheit etablierte Unternehmen an ihre Grenzen und ziehen sich aus den Flächen zurück. Das bekannteste Beispiel ist sicherlich die Reduzierung der Standorte von Galeria Karstadt Kaufhof. Die Filiale in Aachen steht zwar aktuell nicht öffentlich zur Diskussion, allerdings bleibt die Entwicklung von Warenhäusern ungewiss. Zu den Handelsketten, die ihre Standorte umstrukturieren oder teilweise Flächen reduzieren und die im Untersuchungsgebiet vertreten sind, zählen z.B. P&C, C&A, H&M, Douglas und SiNN.

Aktuelle Schließungen die im Untersuchungsgebiet u.a. sichtbar geworden sind, sind die geschlossenen Standorte von Gerry Weber, s. Oliver und Görtz in der Adalbertstraße.

Die höchsten Mieten werden aktuell in der Adalbertstraße aufgerufen (BNPPRE Einzelhandelsimmobilienmarkt Aachen Frequenzreport 2019). Die 1a-Lage (ø 50 €/qm) umfasst u.a. die Bereiche Adalbertstraße, Ursulinerstraße, Krämerstraße und Markt/Großkölnstraße. Als 1-b Lage (ø 25 bis 50 €/qm) werden die Bereiche Holzgraben, Peterstraße (Höhe Elisenbrunnen sowie Bushof), Adalbertstraße westlich des Willy-Brandt-Platzes, Wirichsbongardstraße, und Teile am Büchel/Blondelstraße und die Großkölnstraße, eingestuft. Die 1c-Lage/2er Lage (ø 15 – 25 €/qm) umfasst die Peterstraße/Blondelstraße, Kurhausstraße und Komphausbadstraße. Laut einer Analyse von Comfort lässt sich insgesamt ein Absinken der Ladenmieten in den Toplagen seit 2013 verzeichnen. Während für eine kleine Einheit zwischen 80 qm und 120 qm eine Höchstmiete von rund 110 €/qm erzielt wurde, hat sich diese auf etwa 65 €/qm halbiert. Auch die Höchstmieten für große Ladengeschäfte sind zwischen 300 qm und 500 qm von 75 €/qm auf 35 €/qm zurückgegangen (Karl 2022). Auch in den 1a Lagen an der Adalbertstraße haben sich die Mieten seit 2018/2019 von 100 €/qm auf 50 €/qm in 2023/2024 halbiert (Initiative Aachen 2018/2019 und 2023/24).

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen beschränkt sich aktuell fast ausschließlich auf Ladenlokale unter 100 qm in direkter Citylage, während das Angebot alle Fazetten abbildet. Die größte Entwicklungspotenzial wird für Lagen mit touristischem Bezug oder zumindest in städtischen Lagen mit hoher Aufenthaltsqualität prognostiziert (Initiative Aachen e.V. 2023/24).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- In den Toplagen sinken die Einzelhandelsmieten um die Hälfte.

4.6.3 Gastronomie

Die Innenstadt Aachen verfügt über ein vielfältiges Gastronomieangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei gibt es zwei gastronomische Schwerpunkte. Die Gastronomie in der Altstadt (Markt, Rathaus und Elisenbrunnen) spricht neben den Aachener Bürger*innen vor allem auch auswärtige Besucher*innen und Tourist*innen an. Die Gastronomie in der Pontstraße ist überwiegend stark auf eine jüngere, studentische Klientel ausgerichtet. Diesen beiden Bereichen, die außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen, bescheinigt der Gewerbliche Immobilienmarktbericht 2023/2024 der Initiative Aachen die größte Nachfrage bzw. Zukunft für eine gastronomische Entwicklung. Grundsätzlich ist die Nachfrage, nicht zuletzt aufgrund der Corona-Krise, der Personalknappheit und der steigenden Preise, eher zurückhaltend.

In der östlichen Innenstadt reichen die vielfältigen gastronomischen Angebote von Cafés, über Schnellimbisse bis hin zur gehobenen Gastronomie. Von der Ausrichtung her lässt sich ein Schwerpunkt im Bereich Systemgastronomie ausmachen. Räumliche Schwerpunkte für Gastronomie sind im Übergang bzw. in der Altstadt, der Wirichsbongardstraße und der Promenadenstraße auszumachen (Kapitel 5.1).

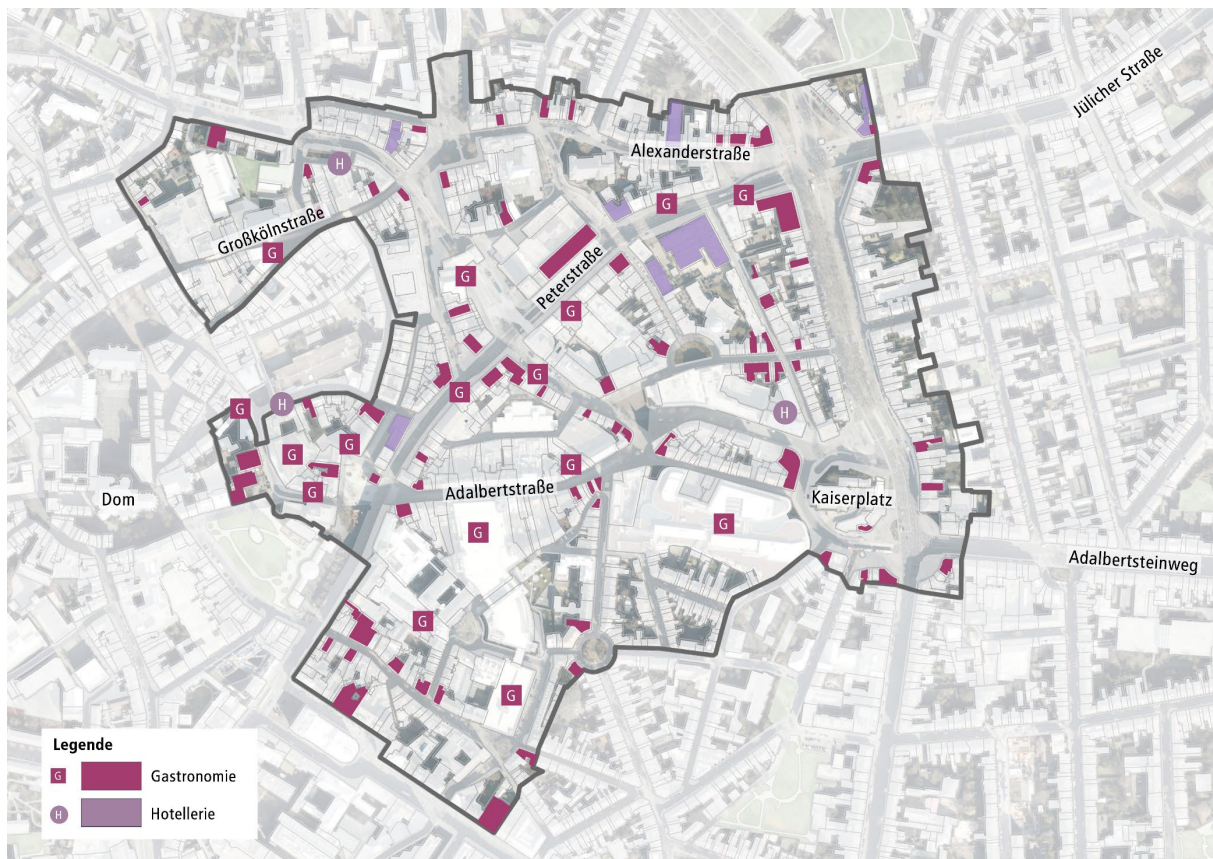


Abbildung 65: Verteilung Gastronomie- und Hotelleriebetriebe (eigene Erhebung, Mai 2023)

Zur Einschätzung der gastronomischen Situation wurden Expertengespräche mit Vertreter*innen von DEHOGA Aachen Stadt, IHK Aachen, Initiative Aachen und Märkte- und Aktionskreis City e.V. geführt. In der Gastronomie ist in den letzten Jahren die Belastung für alle Betriebe deutlich gestiegen (Rückgang auswärtiger Besucher*innen, Personalsituation, steigende Preisen für Energie und Lebensmittel, hohe Auflagen z.B. für Brandschutz, etc.). Dies hat für die Aachener Gastronomie in der Konsequenz zu vermehrten Ruhetagen und verkürzten Öffnungszeiten geführt. Damit einher geht insgesamt eine sinkende Attraktivität des gastronomischen Angebotes. Besucher*innen äußern zudem immer wieder Kritik hinsichtlich einer mangelnden Sauberkeit und einem zunehmendem subjektiven Unsicherheitsgefühl in der östlichen Innenstadt (Kapitel 4.11).

Zudem fällt auf, dass sich einzelne Gastronomie- bzw. Betreiberkonzepte nicht mehr zwangsläufig in den zentralen Lagen der Innenstadt ansiedeln. Für viele sind inzwischen auch die städtischen Randbereiche attraktiv, da diese verkehrstechnisch mit dem MIV besser erreichbar und die Pachtpreise günstiger als in der Innenstadt sind. Es sind einerseits Tendenzen zu beobachten, dass höherwertige Gastronomie sich aus der Innenstadt herausverlagert. Auf der anderen Seite haben in der Innenstadt neue Gastronomiebetriebe eröffnet, die neue Zielgruppen mit hochwertigen Konzepten ansprechen.

Darüber hinaus sind in den letzten Jahren vielfach einfach ausgestattete „Schnellrestaurants/Imbissbuden“ entstanden. Hier fällt vor allem die einfache und wenig ansprechende Ausstattung und ein Mangel an Attraktivität/Aufenthaltsqualität im Restaurant auf.

Häufig fehlt auch eine räumliche Verknüpfung zwischen Einzelhandel und Gastronomie sowie spezifischere und ausgefallene Gastronomiekonzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal. Handel und Gastronomie können gemeinsame Synergieeffekte erzielen. Gastronomie kann allerdings den Stellenwert des Einzelhandels in einer Innenstadt nicht eins zu eins einnehmen bzw. wettmachen.

Gute gastronomische Konzepte können aber durchaus für eine Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität in der östlichen Innenstadt sorgen. Um die Gastronomie in der östlichen Innenstadt zu stärken, muss auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Dafür sind allerdings nicht nur Investitionen in den öffentlichen Raum und den Gebäudebestand notwendig, häufig handelt es sich um soziale Problemlagen und dadurch ausgelöste Konflikte zwischen Bewohner*innen und Besucher*innen die aufgelöst werden müssen.

In der Aachener Gastronomie scheint das Maximum an gastronomischen Angeboten auf dem Markt erreicht worden zu sein. Derzeit wird von den Gesprächspartner*innen wenig Bedarf für eine Ausweitung des gastronomischen Angebots gesehen. Obwohl viele Eigentümer*innen aus Gesprächen mit Mieter*innen berichten, dass diese eine attraktive Gastronomie in der Nähe sehr positiv bewerten.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die zwei wesentlichen gastronomischen Schwerpunkte (Altstadt und Pontstraße) der Innenstadt liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.
- Räumliche Schwerpunkte für Gastronomie in der östlichen Innenstadt sind im Übergang bzw. in der Altstadt, der Wirichsbongardstraße und der Promenadenstraße auszumachen.
- Die vielfältigen gastronomischen Angebote reichen von Cafés, über Schnellimbisse bis hin zur gehobenen Gastronomie.
- Die Belastung für die Betriebe sind deutlich gestiegen (Rückgang auswärtiger Besucher*innen, schlechte Personalsituation, steigende Preisen für Energie und Lebensmittel).
- Die Konsequenz für die Aachener Gastronomie sind vermehrte Ruhetage und verkürzten Öffnungszeiten. Damit sinkt die Attraktivität des gastronomischen Angebotes.
- Besucher*innen äußern Kritik hinsichtlich einer mangelnden Sauberkeit und einem zunehmendem subjektiven Unsicherheitsgefühl.
- In den letzten Jahren sind vielfach einfach ausgestattete „Schnellrestaurants/Imbissbuden“ entstanden.
- Einzelne Gastronomie- bzw. Betreiberkonzepte siedeln sich nicht mehr zwangsläufig in den zentralen Lagen der Innenstadt an.
- Häufig fehlt auch eine räumliche Verknüpfung zwischen Einzelhandel und Gastronomie sowie spezifischere und ausgefallene Gastronomiekonzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal.
- Es scheint das Maximum an gastronomischen Angeboten auf dem Aachener Markt erreicht worden zu sein.

4.6.4 Projekte, Maßnahmen und Strategien

Ladenliebe

Das Projekt widmet sich der Belebung leerstehender Ladenlokale durch eine vergünstigte Vermietung von Ladenlokalen. Bisher konnten 17 Leerstände mit verschiedenen Nutzungen erfolgreich vermittelt werden. Zudem konnten darüber hinaus weitere Mietverträge im Anschluss frei mit den Eigentümer*innen vereinbart werden. Ziel des Projekts (FB 01 und FB 02) ist es, die vermittelten Nutzungen dauerhaft im Stadtbild zu etablieren. Dazu finden regelmäßige Austauschformate und Standortbesichtigungen mit den Eigentümer*innen statt, um langfristige Partnerschaften zu fördern. Die finanzielle Unterstützung für das Projekt erfolgt durch das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ des Landes NRW.

Die Wirtschaftsförderung arbeitet derzeit auch an der Implementierung des digitalen Leerstands- und Ansiedlungsmanagement Tool „LeAn(R)“. Durch dieses soll die Vermittlung von Leerständen effizienter und einfacher werden sowie Leerständen grundsätzlich besser vorgebeugt werden können.

Smart Shopping Aachen

Die Zukunftsfähigkeit kleiner und mittlerer Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie lokaler Akteur*innen ist eine wichtige Herausforderung. Um diese Betriebe zu unterstützen und sie hinsichtlich digitaler Medien und alternativer Vertriebsformen zu stärken, wurde das Projekt „Smart Shopping Aachen“ ins Leben gerufen.

Zentraler Bestandteil ist die Bündelung von mehr als 120 Geschäften und Gastronomiebetrieben mit ihren individuellen Angeboten auf einer digitalen Plattform. Diese bietet den Kunden die Möglichkeit, sich umfassend auf ihren Einkauf vorzubereiten. Dazu gehören Reservierungsfunktionen, ein Routenplaner sowie Veranstaltungstipps. Zusätzlich können Produkte prominent platziert und direkt online gekauft werden. Die Onlineplattform trägt dazu bei, die lokale Wirtschaft zu stärken und den Betrieben eine digitale Präsenz zu verschaffen (Smart Shopping).

Standortdialog Wirtschaft & Politik

Der „Standortdialog Wirtschaft & Politik“ wurde ins Leben gerufen, um Handel und Gastronomie an den Entwicklungen der Innenstadt teilhaben zu lassen und ihre Bedarfe sowie das Expertenwissen in die Planungen einzubeziehen. Dieses Dialogformat beinhaltet Vertretungen des Fachbereichs Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa (FB 02) und des Citymanagements sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK), der Handwerkskammer (HWK), des Märkte- und Aktionskreises City (MAC), des Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA), des Aachen Tourist Services e.V. sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes. Diese treffen auf Vertreter*innen der Politik (meist die wirtschaftspolitischen Sprecher*innen). Im Rahmen des Formates werden maßgebliche Themen vorgestellt, erläutert und besprochen, um gemeinsam nachhaltige und zielorientierte Lösungen für die Zukunft der Innenstadt zu erarbeiten.

Stammtisch für Einzelhandel und Gastronomie

2022 hat erstmals ein Stammtisch für den Aachener Einzelhandel und die Gastronomie stattgefunden. Das informelle Austauschformat, welches die Wirtschaftsförderung (FB 02) zusammen mit dem MAC e.V. durchführt, wird quartalsweise angeboten werden und erfreut sich großen Zuspruchs. Im Durchschnitt sind 30 Händler*innen und Gastronom*innen bei den Stammtischen mit wechselnden Themenschwerpunkten vertreten. Dadurch werden nicht nur der Zusammenhalt unter den Geschäften gestärkt, sondern auch Kooperationen angeregt und Wissen vermittelt.

Fonds „Aachener Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk stärken“

Als Reaktion auf die Folgen der Covid-19-Pandemie für die Innenstadt hat die Stadt Aachen Ende 2021 den Fonds „Aachener Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk stärken“ ins Leben gerufen. Die für die Attraktivität der Aachener Innenstadt wesentlichen Treiber Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk werden durch den Fonds zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterstützt. Bis zu 10.000 € Fördergelder konnten von lokalen Verbänden, Werbe-, Straßen- und Interessengemeinschaften sowie Zusammenschlüssen von mind. drei Unternehmen aus Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk beantragt werden. Seit der dritten Phase können sich auch Immobilieneigentümer*innen beteiligen. In den ersten drei Antragsphasen konnten insgesamt 70 Anträge bewilligt werden und damit vielfältige Aktionen gefördert werden darunter Straßenfeste, Dekorationen wie Streetart an Häuserfassaden und gemeinsame Marketingmaßnahmen (Stadt Aachen a)).

Fonds „Nachhaltige und effiziente Wirtschaft“

Vor dem Hintergrund steigender Energie- und Rohstoffpreise sowie dem Hemmnis für Unternehmen durch die anhaltende Inflation Investitionen in die nachhaltige Entwicklung und Ausrichtung ihrer Betriebe vorzunehmen hat die Stadt Aachen (FB 02) den Fonds „Nachhaltige und effiziente Wirtschaft“ eingerichtet. Gefördert werden Beratungsleistungen und konkrete Investitionen von Unternehmen und Betrieben im Stadtgebiet. Anträge konnten bis Juni 2023 unabhängig von Branche und Betriebsgröße gestellt werden (Stadt Aachen b).

Gutscheinaktion „Schenk Lokal“

Von Beginn der Adventszeit 2021 bis April 2022 sowie in der Adventszeit 2022 subventionierte die Stadt Aachen über die Wirtschaftsförderung (FB 02) Einkaufsgutscheine für den lokalen Einzelhandel. Die sogenannten „Schenk Lokal“-Gutscheine wurden bezuschusst, um die Konsumausgaben als Unterstützung der lokalen Wirtschaft anzuregen. Beide Phasen wurden als sehr erfolgreich bewertet. Insgesamt wurden etwa 13.800 Gutscheine mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.162.000 € in Umlauf gebracht. Durch die Aktion konnte die Anzahl der am Gutscheinsystem teilnehmenden Geschäfte von ca. 80 auf über 190 gesteigert werden (Schenk Lokal).

Lieferung nach Hause

Im Rahmen eines einjährigen gemeinsamen Pilotprojekts vom Paketdienstleister GLS Germany und der städtischen Wirtschaftsförderung (FB 02) werden anbieter*innenoffene Paketstationen im Aachener Stadtgebiet aufgestellt. Sie sind zur Abwicklung des nachhaltigen Privatkund*innen-Geschäfts für alle Paketdienstleister offen, sollen aber auch vom lokalen Einzelhandel genutzt werden können. Der Einzelhandel wird weiterhin mit den Folgen der Inflation, der Beliebtheit des Onlineshoppings sowie einer kleiner werdenden Kundschaft konfrontiert. Mithilfe der anbieter*innenoffenen „AachenBoxen“ sollen die Paket- und Kurierfahrten in der Innenstadt reduziert und der lokale Einzelhandel unterstützt werden. Aachen ist neben Berlin eine von zwei Pilotstädten, in denen der Paketdienstleister GLS Germany seinen neuartigen Ansatz anbieteroffener Stationen erprobt.

„Visitor Journey“

Unter dem Gesichtspunkt, dass es zukünftig eine stärkere Mischung von Einzelhandel-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangeboten in der Innenstadt geben wird, sollen (neue) Besuchsanlässe für die Bürger*innen, aber auch Tourist*innen, geschaffen werden. Die Wirtschaftsförderung hat vor diesem Hintergrund eine „Visitor Journey“ für Aachen erstellt. Diese bildet den gesamten Prozess des Innenstadtbesuchs aus Sicht der Konsumierenden ab. Somit ergeben sich etwaige Potenziale, die gehoben werden und somit das Kaufverhalten in den Innenstädten beeinflussen und verbessern können. Gemeinsam mit anderen Fachbereichen wird dies als Grundlage genutzt, um den Besuch in Aachen zum Erlebnis zu machen und gemeinsam einzelne Aktivitäten zu entwickeln und umzusetzen, die auf dieses Ziel hinwirken.

„OecherLab“

Das OecherLab bietet im Kapuziner Karree in der Aachener Innenstadt Raum für Veranstaltungen, Co-Working und Workshops. Darüber hinaus werden dort mit den Bürger*innen Impulse für die Smart City-Strategie Aachens gesammelt.

Citymanagement Aachen

Das Citymanagement Aachen hat das Ziel, gemeinsam mit den Bewohner*innen der Innenstadt, Gewerbetreibenden, Hausbesitzer*innen oder auch Akteur*innen aus Wissenschaft, Kreativwirtschaft, Stadtverwaltung und weiteren Bereichen eine zukunftsfähige und lebenswerte Stadt zu gestalten. Es geht um die Stärkung der Innenstadt als einen Ort des modernen Handels, der Überraschung und gemeinschaftlichen Gestaltung. Es sollen Impulse gesetzt und Inspirationen für neue Projekte gestiftet, sowie Beteiligungsformate und Events – z.B. im Bereich des Leerstands oder zur weiteren Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums – ins Leben gerufen werden.

Des Weiteren koordiniert das Citymanagement die im Jahr 2021 entstandene Taskforce Innenstadtmorgen. Diese setzt sich aus einem fachbereichsübergreifenden Team der Stadtverwaltung zusammen und hat das Ziel, durch temporäre und experimentelle Maßnahmen neue Möglichkeiten auszuprobieren und einen Beitrag zur Verbesserung der Innenstadt zu leisten. Die Taskforce Innenstadtmorgen entwickelte z.B. gemeinsam mit der

Wirtschaftsförderung das im Jahr 2024 durchgeführte „Fokusjahr Adalbertstraße“, mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität der Adalbertstraße durch Aktionen zu verbessern.

Netzwerke und IGs

Neben der Entwicklung des Projektes „Ladenliebe“ vom Citymanagement wurden verschiedene private Initiativen aus Eigentümer*innen und Einzelhändler*innen gegründet. Z.B. bildete sich aus rund 20 Gewerbetreibenden die Interessengemeinschaft (IG) Hotmannspieß, welche seit 2021 immer wieder Aktionen im Viertel durchführt. Auch das neugegründete Netzwerk Großkölnstraße ist aus einem organisierten Netzwerktreffen lokaler Gewerbetreibende hervorgegangen sowie das Netzwerk Wirichsbongardstraße, das sich aus 14 Beteiligten mit dem gemeinsamen Ziel der Raumaufwertung zusammengeschlossen hat.

Fokusjahr Adalbertstraße

Die Verwaltung wurde von der Politik beauftragt, die Adalbertstraße 2023 in den Fokus des Verwaltungshandelns zu setzen. Es wurden entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Einige, vor allem schnell umsetzbare Maßnahmen mit Außenwirkung (z.B. die AdalbertOase am Willy-Brandt-Platz), wurden in 2023 umgesetzt. Gebündelt werden die Aktivitäten verschiedener Fachbereiche in der Taskforce Innenstadtmorgen (s. Citymanagement Aachen). Weitere Aktionen, darunter der Aufbau von zwei smarten Sitzbänken, Vertikalgärten, mobilen Bäumen sowie die Durchführung eines Studierendenwettbewerbs über zukünftigen Nutzungsvisionen, sind für die weiteren Monate vorgesehen.

Die Verwaltung setzt die Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit der sich in Gründung befindenden Initiative Starke Adalbertstraße (ISA), um. Langfristig prüft die Verwaltung in der Adalbertstraße die Verstetigung der in 2023 pilotierten Maßnahmen.

Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren

In 2023 wurde ein Antrag für das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ (ZIO) als Nachfolgeprogramm des „Sofortprogramm Innenstadt“ des Landes NRW gestellt. Bis 2016 werden Mittel für die Fortführung des Verfügungsfonds Anmietungen (siehe oben Projekt Ladenliebe), den Anstoß eines Zentrenmanagements und Schaffung von Innenstadtqualitäten (mobile Sitz- und Begrünungselemente), zur Verfügung gestellt.

4.6.5 Struktur und Bewertung Besucher*innen

Im Rahmen einer Umfrage des Instituts für Handelsforschung (IFH) aus dem Jahr 2022 sind Besucher*innen in der Aachener Innenstadt zufällig ausgewählt und befragt worden. Aufgrund der relativ geringen Anzahl an Befragten (n= 342) sind die Ergebnisse im wissenschaftlichen Sinne nicht repräsentativ (IFH Köln 2022).

Struktur Befragte

Die Gruppe der Befragten wies insgesamt einen hohen Anteil an jüngeren Personen unter 20 Jahren auf (2019: 12,7 %; 2022: 20,6 %) sowie zwischen 21 bis 25 Jahren auf (Vergleichbare Gemeindegrößenklasse: 19,2 %, Befragung 9,9 %). Dabei ist insbesondere für die Adalbertstraße zu erwähnen, dass der Anteil der Besucher*innen zwischen 51 und über 65 Jahren zwischen 2020 und 2022 von 34,8 % auf 19,9 % gesunken ist. Der Anteil der Personen, die nicht in Aachen wohnen ist dabei von 53,2 % auf 63,6 % gestiegen. Der Anteil ist zudem im Vergleich zu anderen Städten dieser Größe um ca. 30 % höher. Dies deckt sich zum großen Teil mit der eigenen Wahrnehmung, dass insbesondere im Bereich der Adalbertstraße zwischen Ursulinerstraße und dem Aquis Plaza vorwiegend jüngere Passant*innen anzutreffen sind, während im Bereich Markt und Altstadt sowie der Großkölnstraße auch viele ältere Besucher*innen anzutreffen sind.

Wahl Verkehrsmittel

Die lokal ansässigen Befragten kommen überwiegend zu Fuß in die Innenstadt bzw. mit dem ÖPNV, während die befragten auswärtigen Besucher*innen mit dem MIV anreisen. Für die lokal ansässigen Befragten spielt die Erreichbarkeit mit dem Pkw insgesamt nur eine untergeordnete Rolle für den Besuch der Innenstadt. Diese Ergebnisse sind insbesondere vor dem Hintergrund der Altersstruktur zu bewerten, da im Vergleich jüngere Personen weniger häufig über einen eigenen Pkw verfügen als ältere.

Besuchsgründe und -häufigkeiten

Der Anteil der Befragten, die die Innenstadt täglich bzw. wöchentlich aufsuchen ist von 2020 auf 2022 deutlich gesunken (67,4 % auf 45,2 %). Die Häufigkeit der Angaben zu seltenen bzw. monatlichen und quartalsweisen Besuchen haben dabei abgenommen.

Als häufigste Gründe für einen Besuch wurden „Einkaufen, Einkaufsbummel und Shopping“ genannt, sowohl von der lokalen als auch der auswärtigen Bevölkerung. Weitere Gründe sind zudem der Besuch einer „Gastronomie“, „Verweilen“ und ein „Behördengang, Arztbesuch, Arbeit und Ausbildung“.

Wünsche für Veränderungen

Folgende Angebote sollten aus Sicht der lokal ansässigen Befragten gestärkt werden: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Geschäfte für die tägliche Versorgung“, „Gastronomieangebote“, „Innerstädtisches Wohnen und Arbeiten“, „Kunst- und Kulturangebote“, „Geschäfte zum Shoppen und Bummeln“, „Sonstige Freizeitangebote“, „Bildungsangebote“, „Auswärtige Bevölkerung“, „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Kunst- und Kulturangebote“, „Sonstige Freizeitangebote“.

Bei der Gruppe der bis 25-Jährigen waren es insbesondere: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“, „Kunst- und Kulturangebote“ und „Sonstige Freizeitangebote“.

Bei den 26- bis 50-Jährigen: „Orte zum Verweilen und Freunde treffen“, „Sport- und Spielangebote“ und „Sonstige Freizeitangebote“.

Lediglich die Personen älter als 51 gaben an, auch die „Geschäfte für die tägliche Versorgung“ sowie „Geschäfte zum Shoppen und Bummeln“ zu stärken.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Hochwertige und touristische Handels-/Gastronomielage außerhalb des Untersuchungsgebiets im Bereich Markt und Krämerstraße.
- Innenstadttypische Fußgänger*innenzone/Handelsnutzungen vorrangig im Bereich Adalbertstraße sowie untergeordnet in der Großkölnstraße.
- Höherwertiger Einzelhandel im Bereich Alexanderstraße/Sandkaulstraße (nur noch geringe Handelslage zwischen Couvenstraße und Hansemannplatz).
- Gebündelter Leerstand von Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss, auch in 1A-Lage in der Adalbertstraße sowie Holzgraben/Dahmengraben.
- Corona-Sofortprogramm/Zentrenmanagement in der gesamten Innenstadt (Leerstände im Bereich Großkölnstraße konnten teilweise erfolgreich abgebaut werden).
- Abnahme der Einzelhandelsqualität in der nördlichen Blondelstraße und dem Umfeld vom Bushof (Trading Down-Effekte: Shisha-Bars, Kioske, Billig-Läden).
- Künstler*innen/Galerien/Designer*innen im Bereich Wirichsbongardstraße.
- Wahrnehmbar hohe Passant*innenfrequenz am Bushof und in der Fußgänger*innenzone Adalbertstraße (21.900 Menschen pro Tag – IHK Aachen 2014).

4.7 Mobilität

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Zentrum von Aachen ist aufgrund der Talkessellage mit einem historischen Stadtgrundriss mit kleinteiligen Straßenräumen und einer dichten Bebauung einigen Herausforderungen ausgesetzt (Stadt Aachen 2020 a). Das Hauptverkehrsstraßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) endet bereits heute am Alleenring. Von dort übernehmen die Straßen nur noch eine Erschließungsfunktion, insbesondere zu den Parkhäusern der Innenstadt (Stadt Aachen 2023 a). Die Kreuzung Kurhausstraße/Peterstraße ist als Teil und Zufahrt des Grabenrings und der Umfahrung der Innenstadt ein besonderer Verkehrsknotenpunkt, der im Rahmen von verkehrstechnischen Umstrukturierungen im Laufe der Jahrzehnte an immer stärker zunehmende Verkehrsströme angepasst wurde. Die Peterstraße trennt dabei das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Bereich um den Bushof sowie in den Bereich um den Willy-Brandt-Platz. Über den Alleenring am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets bestehen direkte Verbindungen zu den überörtlichen Verkehrsanbindungen (BAB 4 und 44).



Abbildung 66: Peterstraße

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch Verkehrsströme geprägt, wobei im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die Bewohner*innen weniger Wege mit dem Pkw zurücklegen (41 zu 54 %). Insgesamt sind je 1.000 Einwohner*innen 285 Pkw zugelassen (589 je 1.000 Einwohner*innen in den Außenbezirken). Die Theater-, Peter, und Kurhausstraße sowie die Borngasse und teilweise die Blondelstraße sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet (Kapitel 4.12.9). Als eine Maßnahme zur Reduzierung der verkehrsbedingten Belastungen wurde auf den Hauptzufahrtsstraßen innerhalb des Alleenrings Tempo-30 eingerichtet (Abbildung 76).

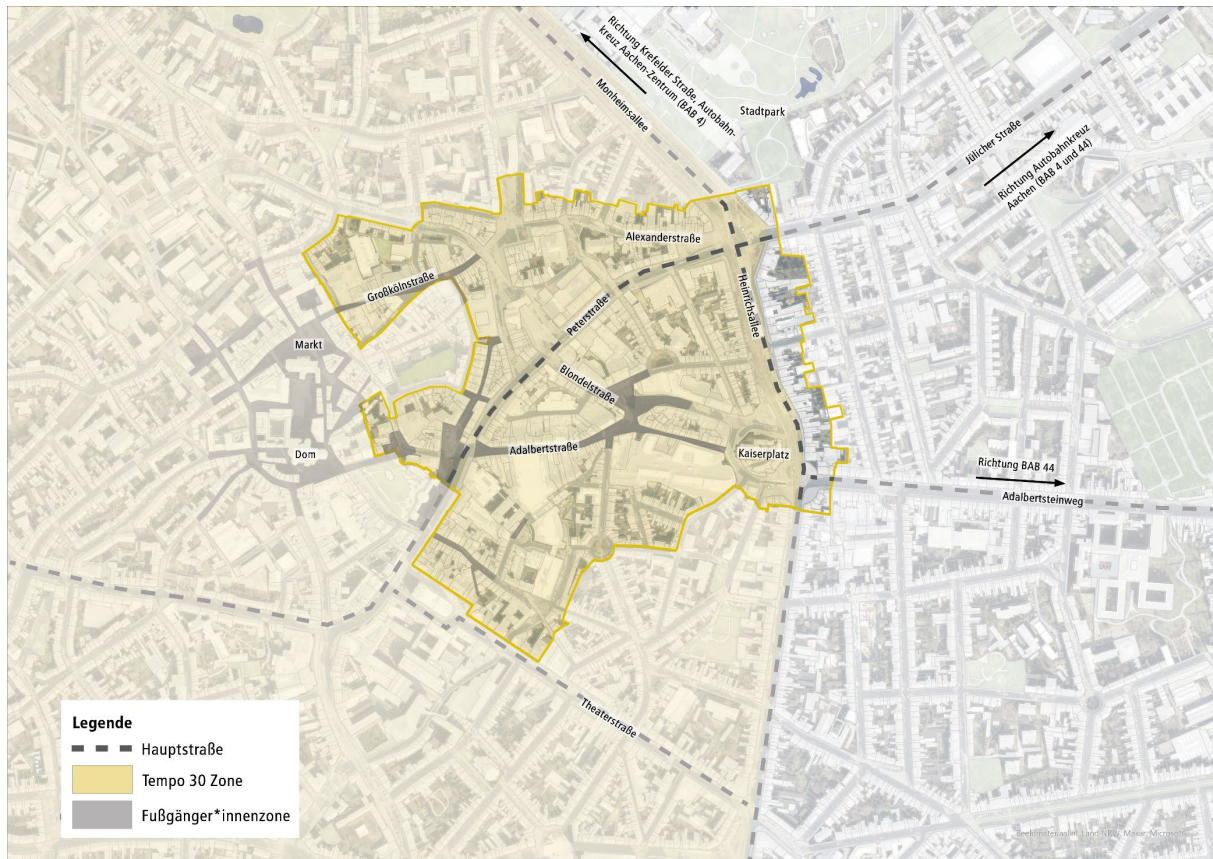


Abbildung 67: Erschließung und Tempo 30-Zone (eigene Erhebung, Mai 2023)

Ruhender Verkehr

Insgesamt stehen in Aachen 17 Parkhäuser am Rand der Fußgänger*innenzonen und am Alleenring mit 6.800 Parkplätzen zur Verfügung. Im Jahr 2022 gab es nur drei Tage, an denen in den an das Parkleitsystem angeschlossenen Parkhäusern weniger als 1.000 Plätze frei waren (Stadt Aachen 2023 a). Während im Altstadtbereich vergleichsweise wenig Stellplätze zur Verfügung stehen, gibt es im Untersuchungsgebiet eine große Kapazität von größeren Stellplatzanlagen für den MIV (Stadt Aachen 2023 c). Dies sind unter anderen die Parkgaragen des Aquis Plaza, das Parkdeck von Galeria Kaufhof, die Parkpalette in der Blondelstraße und die Tiefgarage am Bushof (Abbildung 68). Die Stellplätze liegen verkehrsgünstig an den größeren Erschließungsstraßen gelegen und befinden sich in einer angemessenen fußläufigen Entfernung zu den Fußgänger*innenzonen (Abbildung 69).



Abbildung 68: Parkhaus Blondelstraße links und Couvenstraße rechts

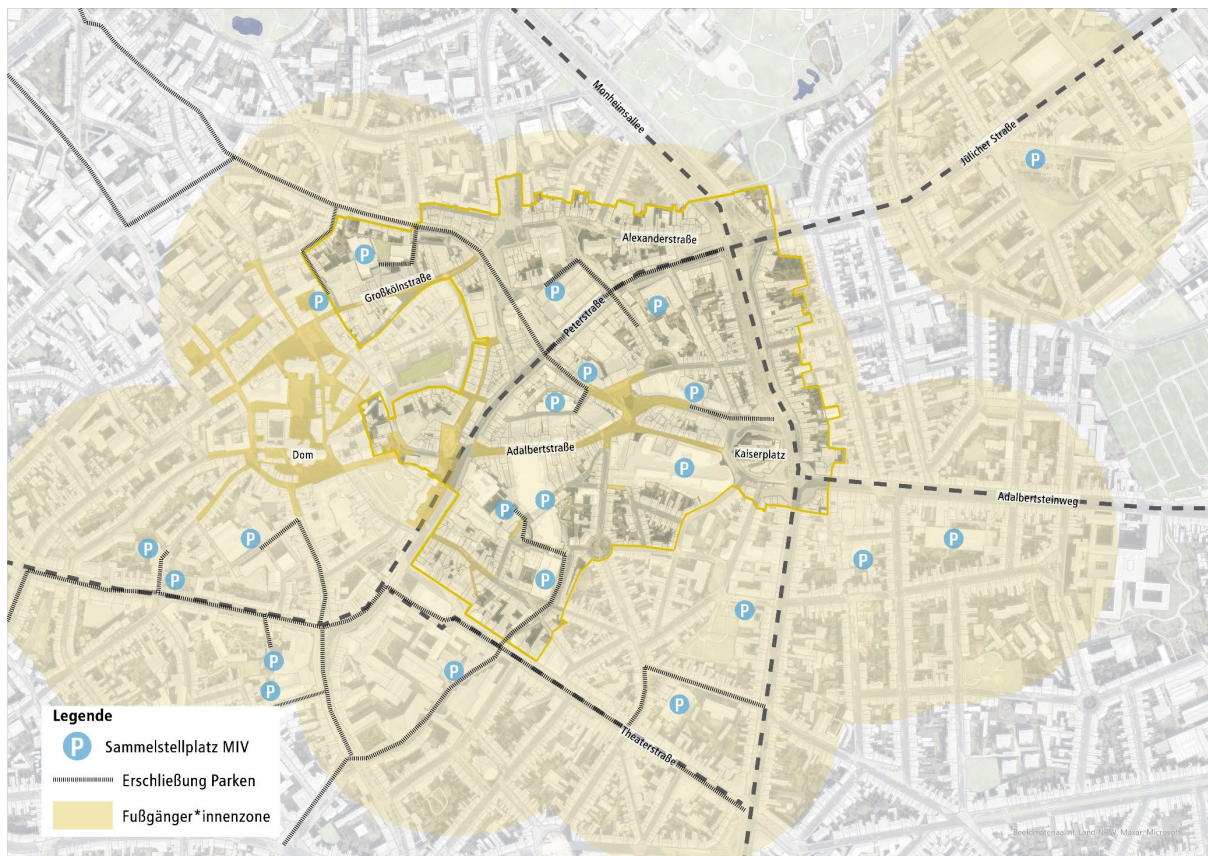


Abbildung 69: Stellplätze für den MIV (eigene Erhebung, Mai 2023)

Für die Bewohner*innen ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Bewohner*innenparkzone ausgewiesen. Insgesamt sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum, in Tiefgaragen und Parkhäusern in ausreichender Anzahl und in einer guten räumlichen Abdeckung vorhanden (Stadt Aachen 2015 a sowie Abbildung 69).

An vielen Stellen dominiert allerdings der ruhende Verkehr den öffentlichen Raum, da es in der Innenstadt nur wenige Grundstücke mit privaten Garagen gibt (Stadt Aachen (2023 c)). Die vorhandenen Parkhäuser und Tiefgaragen können den öffentlichen Raum zwar vom ruhenden Verkehr entlasten, allerdings sind nicht alle Stellplätze für Bewohner*innenparken freigegeben. Insgesamt kommt das aktuelle Parkraumgutachten zu dem Schluss, dass im Innenstadtbereich ausreichend Stellplätze vorhanden sind, allerdings Management- und Organisationsmaßnahmen notwendig sind, um „*diese unter Berücksichtigung der teils schwierigen baurechtlichen Rahmenbedingungen auch den jeweiligen Nachfragenden entsprechend zur Verfügung zu stellen*“ (ebd.). Ein Baustein bildet die Evaluation der Stellplatzsatzung, die künftig auf den verantwortungsvollen Umgang mit Mobilität für den privaten Raum Einfluss nehmen soll. Das Ziel der Stadt Aachen ist es, die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom öffentlichen in den privaten Raum zu unterstützen (ebd.).

Die Bewertung der Stellplatzsituation bei der Beteiligung von Bewohner*innen, Gewerbetreibenden, Eigentümer*innen etc. fällt allerdings erwartungsgemäß negativer aus. Bei der Befragung der Passant*innen in der Innenstadt vom IFH Köln 2022 wurde die Stellplatzsituation, insbesondere von den auswärtigen Besucher*innen, negativer bewertet als von der lokalen Bevölkerung (IFH Köln 2022). Bei der Befragung der Eigentümer*innen wurde hinsichtlich der Stellplatzsituation angemerkt, dass vermehrt Ladezonen für den Lieferverkehr eingerichtet, grundsätzlich mehr Stellplätze für den MIV geschaffen, die Stellplätze aber auch stärker zentralisiert und aus dem öffentlichen Raum verlagert werden sollen.

4.7.2 Öffentlichen Personennahverkehr

Die östliche Innenstadt ist insgesamt gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das Busnetz im Innenstadtbereich ist als Radial-Ring-Netz aufgebaut, mit zentralen Verknüpfungshaltestellen im Zentrum. Die Linien 3 und 13 übernehmen die Ringerschließung über den Graben- und Alleenring, weitere Radialen laufen auf den Bushof als zentrale Haltestelle zu (Abbildung 71). Das Busnetz ist insgesamt auf die zentralen und am stärksten frequentierten Haltestellen Bushof und Elisenbrunnen ausgerichtet. Über diese Haltestellen erreichen die meisten Fahrgäste die Innenstadt (Stadt Aachen 2023 a).

In der Umfrage Busnetz wurde der Umstieg an den Haltestellen Bushof (723 mal), Hansemannplatz (123 mal) und Elisenbrunnen (95 mal) als umständlich oder zeitaufwendig genannt. Grund dafür sind weite Wege, fehlende Sichtbeziehungen oder große Straßen zwischen den Bussteigen. Insbesondere am Bushof wurde sich daher eine bessere Beschilderung, auch digital, gewünscht (Stadt Aachen 2024 a).

Ein Großteil der Haltestellen ist am Alleen- und Grabenring angeordnet, überwiegend an den Verkehrsknotenpunkten der Ringe mit den Radialen. Die Anordnung der Haltestellen deckt die östliche Innenstadt mit einem Radius von 300m flächendeckend ab. Auf den Achsen des Citytaktes fahren die Busse seit 2018 zwischen 6:30 und 20:30 Uhr mindestens alle 7,5 Minuten ins Stadtzentrum und zurück (Abbildung 70). Die Abdeckung des ÖPNV ist in den Tagesrandlagen („Schwachverkehrszeit“) und nachts dagegen unterrepräsentiert, da hier das Angebot ausgedünnt wird. Als zusätzliches Angebot steht auf ausgewählten Strecken ein Rufbus-Angebot durch die ASEAG zur Verfügung.

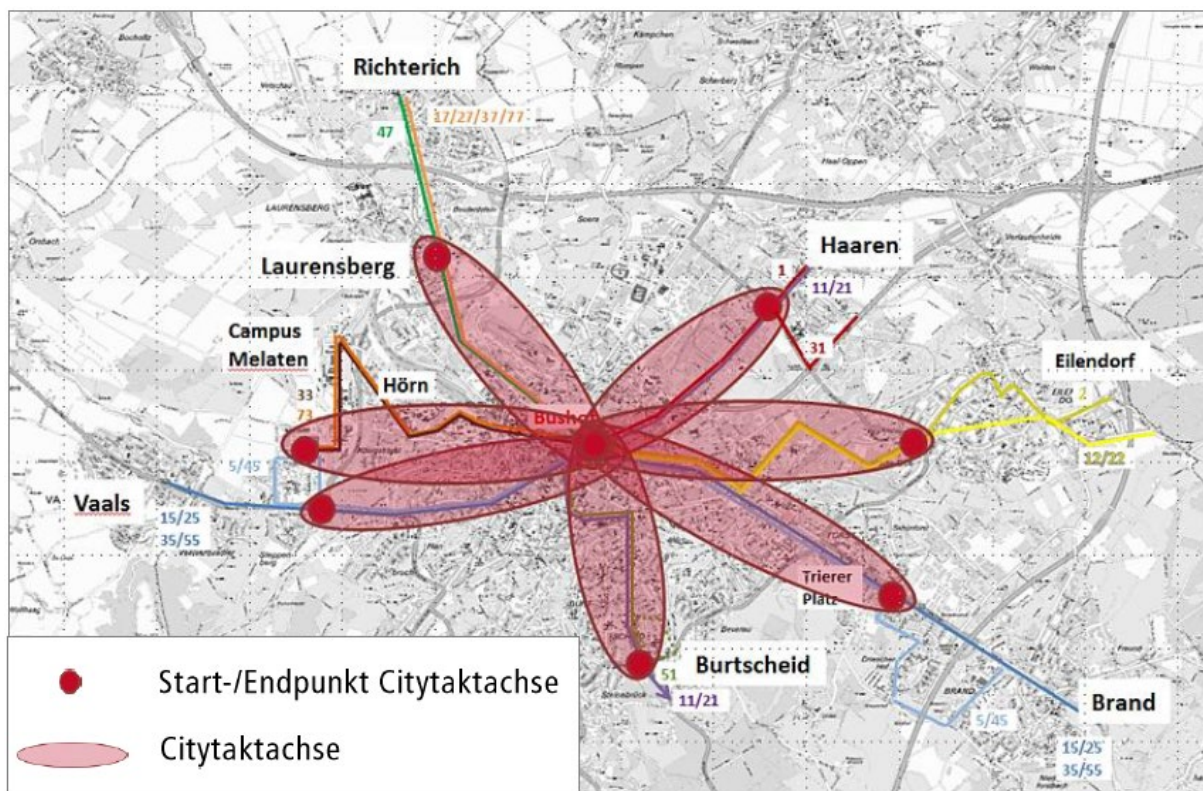


Abbildung 70: Citytaktachsen (Stadt Aachen 2018 a)



Abbildung 71: ÖPNV Angebot (eigene Erhebung, Mai 2023)

Bushof

Der zentrale Knotenpunkt und die am meisten frequentierte Haltestelle im Stadtgebiet für den ÖPNV in der östlichen Innenstadt ist der Bushof (Stadt Aachen 2013 b). Der Hauptbahnhof Aachen hat als ÖPNV-Knotenpunkt gegenüber anderen Städten nicht so eine große Bedeutung. Das Liniennetz der gesamten Innenstadt ist auf den Bushof als zentralen Umsteigepunkt ausgerichtet (Abbildung 71). Der Bushof wurde 1973 angrenzend an die Altstadt in Betrieb genommen.

Der Busverkehr wird im Erdgeschoss des Bushofs und den umgebenden Straßenräumen abgewickelt (Abbildung 73). Als zentraler Verkehrsknotenpunkt ist dieser in seiner Gestaltung rein auf funktionale Aspekte ausgerichtet und weist keine nutzerfreundliche Aufenthaltsqualität auf. Der Bushof ist nicht barrierefrei ausgebaut, es gibt keine entsprechenden Ausstattungselemente wie niederflurgerechte Bordsteine, taktile Leitsystemen, barrierefreie Fahrgastinformationssysteme etc. (Stadt Aachen 2013 b). Weitere Defizite sind insbesondere lange Wege für Umsteigende und fehlende Leitsysteme. Die fehlenden Orientierungsmöglichkeiten führen dazu, dass für nicht ortskundige Nutzer*innen die Eingänge von der Peterstraße nur schwer zu identifizieren sowie die Wege, z.B. in die Innenstadt nicht klar gekennzeichnet sind. Die Eingänge in den Bushof sind unübersichtlich und dunkel gestaltet. Die Haltestellenbereiche im Inneren müssen weitgehend ohne Tageslicht auskommen und wirken dementsprechend dunkel / als Angstraum. Im Innenstadtkonzept 2022 wurde der Bushof mit seiner Umgebung bereits als räumlicher Schwerpunkt mit Handlungsbedarf identifiziert. Das Ziel ist es, Zukunftsperspektiven für diesen Standort zu entwickeln (Kapitel 4.10.1).



Abbildung 72: Vorder- und Rückseite Bushof



Abbildung 73: Abwicklung Busverkehr im Erdgeschoss

RegioTram

Ein zentrales Vorhaben zur Stärkung des ÖPNV ist die Konzeption der sogenannten RegioTram. Diese soll als schienengebundenen ÖPNV-System die Innenstadt und den Hauptbahnhof mit der Aachener Region von Baesweiler über Alsdorf und Würselen, verbinden (Stadt Aachen 2023 a). Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie kommt zu einer positiven Bewertung, die auf der Verlagerungswirkung für mehr als 50.000 Pendler basiert. Ein Ratsbeschluss zu Beauftragung weiterer Planungen wurde im September 2023 gefasst. Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist der Trassenverlauf über die Achse Friedrich-Wilhelm-Platz und Peterstraße mit den Haltestellen Elisenbrunnen, Bushof und Hansemannplatz geplant (Abbildung 71). Die RegioTram würde der Region ein neues Tor zur Aachener Innenstadt öffnen.

4.7.3 Radverkehr

Auf den Hauptverkehrsstraßen gibt es weitgehend flächendeckend Radverkehrsanlagen niveaugleich zum Kfz-Verkehr in Form von Schutz- und Radfahrstreifen (Abbildung 74). Zudem ist ein Großteil der Einbahnstraßen mit Tempo-30 und viele Fußgänger*innenzonen (u.a. die Wirichsbongardstraße) für den Radverkehr freigegeben, was jedoch Konfliktpotenzial mit Fußgänger*innen sowie mit dem Lieferverkehr und ortsfremdem Autoverkehr durch versehentliches Einbiegen mit sich bringt.



Abbildung 74: Radverkehrsinfrastruktur (eigene Erhebung, Mai 2023)

Die markierten Radverkehrsanlagen werden von vielen ungeübten Menschen als nicht sicher empfunden. Teilweise fehlen Sicherheitstrennstreifen zu Parkstreifen. Die gemeinsame Führung mit dem Busverkehr entlang der Peterstraße (Abbildung 75) und in südlicher Richtung auf der Heinrichsallee führt für viele Radfahrende zu einem mangelndem Sicherheitsgefühl. Die Monheimsallee ist stellvertretend für sehr schmale Radwege auf dem östlichen Alleenring (Abbildung 76). Der Umbau dieser ist bereits beschlossen. Nur wenige Wege führen über getrennte Radwege im Seitenraum. Insgesamt werden im Bezirk Mitte 14 % der Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt (Stadt Aachen 2023 a).



Abbildung 75: Radverkehrsinfrastruktur Peterstraße

Die bedeutendsten Wegebeziehungen für den Radverkehr durch die östliche Innenstadt führen über die Peterstraße, die Promenadenstraße/Blondelstraße und die Wirichsbongardstraße in Richtung Altstadt. Dort enden auch die radialen Verbindungen des Radvorrangroutennetzes (siehe unten) der Stadt Aachen (Abbildung 74).

In der Innenstadt von Aachen besteht bereits ein stationsbasiertes Fahrradverleihsystem mit mehreren Stationen. In der östlichen Innenstadt bestehen Standorte am Willy-Brandt-Platz, Hansemannplatz, Kaiserplatz sowie an der Kurhausstraße (Abbildung 74). Im Umkreis von 300 m lässt sich von fast jedem Punkt aus eine Verleihstation erreichen. Für einen Umstieg zwischen den Mobilitätsformen sollten die Stationen noch stärker in der Nähe von größeren ÖPNV-Haltepunkten untergebracht werden.



Abbildung 76: Radfahrstreifen Monheimsallee (links) und E-Bike-Sharing Alexanderstraße (rechts)

Abstellanlagen für den Radverkehr sind weiträumig in der östlichen Innenstadt verteilt und werden gut genutzt, einzig in der Ursulinerstraße auf Höhe der Buchkramerstraße ist die Ausstattung nicht ausreichend. Die Fahrradbügel bieten eine flexible Möglichkeit für den kurzen Aufenthalt, jedoch fehlen witterungsgeschützte und abgesicherte Unterbringungsmöglichkeiten. Diese werden nur teilweise in den Parkhäusern angeboten, fehlen aber bspw. am Bushof. Wie auch für das Bikesharing sollten hochwertige Fahrradabstellmöglichkeiten verstärkt in unmittelbarer Nähe der größeren ÖPNV-Haltepunkte realisiert werden, um den Umstieg zwischen den Mobilitätsformen zu beschleunigen.



Abbildung 77: Radabstellanlagen

Radvorrangrouten

Im September 2019 wurde die Verwaltung vom Mobilitätsausschuss beauftragt, Ausbaupläne für zehn Radvorrangrouten zu erstellen, die die äußeren Stadtteile mit der Innenstadt auf sicheren Wegen verbinden (Stadt Aachen 2023 a). Die Verbindung soll auf möglichst vom Autoverkehr getrennten Radwegen erfolgen. Derzeit wird die Umsetzung der Radvorrangroute Haaren vorbereitet, die über die Promenadenstraße und die Blondelstraße an den Grabenring angebunden wird.

4.7.4 Fußverkehr

Fußgänger*innen finden in der östlichen Innenstadt relativ kurze Wege vor. Insgesamt werden in Aachen 30 % der Wege zu Fuß zurückgelegt (Stadt Aachen 2023 a). Der gesamte Innenstadtbereich innerhalb des Alleenrings lässt sich zu Fuß in ca. 30 Minuten durchqueren. Innerhalb des Grabenrings ist dies in ca. der Hälfte der Zeit möglich. Dabei gibt es unterschiedliche Qualitäten von Wegen für Fußgänger*innen. Verkehrsberuhigte Fußgänger*innenzonen befinden sich:

- Vom Kaiserplatz über die Adalbertstraße durchgehend bis zum Katschhof
- Ab dem Synagogenplatz über die Adalbertstraße bis zum Katschhof
- Am nördlichen Ende des Dahmengraben über den Holzgraben bis zum Elisenbrunnen
- Ab dem Seilgraben über die Großkölnstraße bis zu Markt
- Entlang der Wirichsbongardstraße

In der östlichen Innenstadt sind insbesondere die Adalbertstraße, der Friedrich-Wilhelm-Platz, die Großkölnstraße, der Willy-Brand-Platz sowie das Umfeld um den Bushof stark frequentiert. Als Tagessumme der Passant*innenfrequenzen wurden bei der letzten verfügbaren Zählung 2014 der höchste Wert am Zählpunkt Adalbertstraße West gemessen (IHK Aachen 2014). Die Frequenz in der Adalbertstraße befindet sich fast wieder auf dem Niveau vor der Covid-19-Pandemie (IFH Köln 2022). Die Hauptfrequenzen in der Innenstadt bewegen sich im Wesentlichen auf einer axialen Struktur zwischen Adalbertstraße – Ursulinerstraße, Krämerstraße und Markt. Im Bereich der Altstadt differenzieren sich die Frequenzströme und verteilen sich vom Elisenbrunnen über die Krämerstraße und einige kleinere Achsen bis zum Markt. Der östliche Alleenring stellt eine Barrierewirkung für die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und mit ihr im Zusammenhang stehender Ziele wie dem Stadtpark dar. Querungsmöglichkeiten wie an der Mariahilfstraße weisen deshalb einen hohen Verbesserungsbedarf mit starker Wirkung auf (Abbildung 78).



Abbildung 78: Querung Monheimsallee Höhe Mariahilfstraße (links) und Fußweg entlang Heinrichsallee (rechts)

Auf der Adalbertstraße, wie auch in der parallel verlaufenden Stiftstraße nimmt die Passant*innenfrequenz ab dem Willy-Brandt-Platz in Richtung Osten merklich ab. Auch in der Promenadenstraße nimmt die Frequenz ab dem Willy-Brandt-Platz in Richtung Osten merklich ab. Dies liegt sicherlich zum einen daran, dass dort nur noch wenige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden sind, zum anderen ggf. aber auch an den Stadtbilddefiziten und dem fehlenden Sicherheitsgefühl aufgrund der Leerstände. Der Übergang zur Stiftstraße und zur Blondelstraße wird zusätzlich durch den Busverkehr beeinträchtigt. Die Wirichsbongardstraße weist als Fußgänger*innenzone eine geringe Passant*innenfrequenz sowie eine eingeschränkte Barrierfreiheit durch das Kopfsteinpflaster und Konflikte mit dem Radverkehr auf. Weitere Defizite für den Fußverkehr befinden sich auf der Peterstraße im Umfeld des Bushofs, da dort die Seitenräume nicht genug Platz für die wartenden Fahrgäste bei gleichzeitiger Bestuhlung der Gastronomie bieten, und in der Heinrichsallee mit zu schmalen Gehwegen (Abbildung 78). Auch

die Ursulinerstraße, zwischen Peterstraße und Buchkremerstraße, lässt sich in diesem Abschnitt zum Teil missverständlicher Weise als Fußgänger*innenzone, was insbesondere durch die hohe Frequenz zu Konflikten mit dem MIV führt. Die Nutzbarkeit der schmalen Gehwege dort wird häufig durch regelwidrigen ruhenden Verkehr nochmals reduziert. Auch rund um den Suermondtplatz sind die Vorrangregelungen missverständlich und die Sichtbeziehungen an den Überwegen durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt.

Starke Behinderungen des Fußverkehrs durch parkende Autos mit nur noch sehr geringen Restgehwegbreiten gibt es darüber hinaus in der Theaterstraße (Abbildung 79). Ausgehend von der geplanten Umgestaltung des Teilstücks von der Rückseite des Theaters bis zur Borngasse, bei der die historischen Gestaltqualitäten als Baumallee mit breiten Fußwegen wiederhergestellt werden, sollten die Defizite in der Theaterstraße auch in dem darauffolgenden Bereich bis zur Normaluhr perspektivisch behoben werden.



Abbildung 79: Schmale Gehwegbreiten aufgrund von parkenden Autos (P. Spahr)

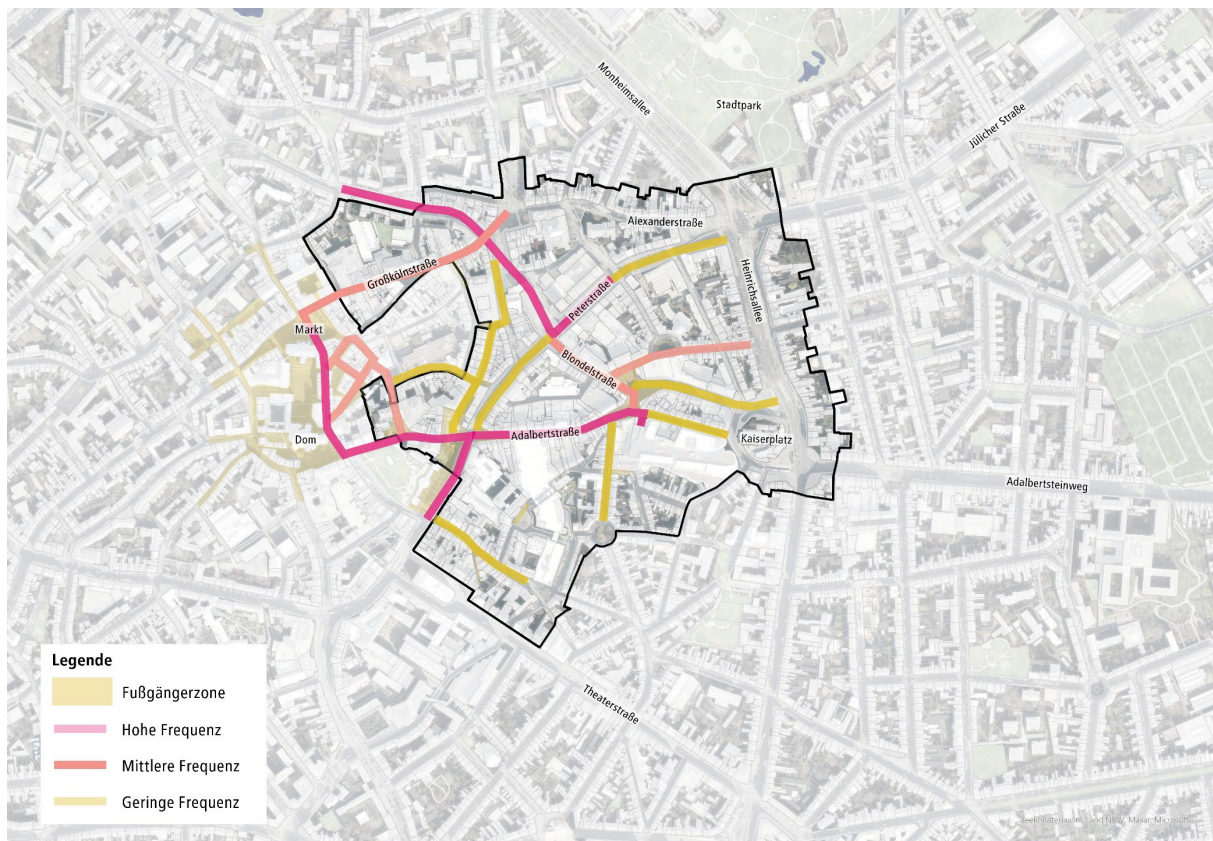


Abbildung 80: Passant*innenfrequenzen tagsüber (auf Grundlage Stadt Aachen 2015 a und eigener Wahrnehmung)



Abbildung 81: Wenig Frequenz im Holz-/Dahmengraben (links) und sehr hohe Frequenzen Bushof

Premiumfußwege

Die Stadt Aachen hat im Innenstadtkonzept 2022 das sogenannte Konzept der Premiumfußwege erarbeitet und bereits teilweise umgesetzt (Abbildung 82). Dies verfolgt das Ziel auf 10 Wegen, fußläufig innerhalb von 20 Minuten aus der Innenstadt auf komfortablen, ansprechenden und barrierefreien Wegen, einen der umliegenden Grünräume zu erreichen. (Stadt Aachen c) Die Wege durch die östliche Innenstadt verlaufen in Ostwest-Richtung über die Fußgänger*innenzone Adalbertstraße, die Promenadenstraße und das Rehmviertel (Richtung Europaplatz) sowie die Großkölnstraße und Alexanderstraße (Premiumfußweg 2 in Richtung Kurpark). In süd-östlicher Richtung verläuft die Verbindung über die Wirichsbongardstraße und Lothringerstraße (Premiumfußweg 3 in Richtung Frankenberger Viertel). Eine Querverbindung in Nordsüd-Richtung verläuft von der Alexanderstraße über die Schumacherstraße und Harscampstraße bis zum Hauptbahnhof (Abbildung 82).

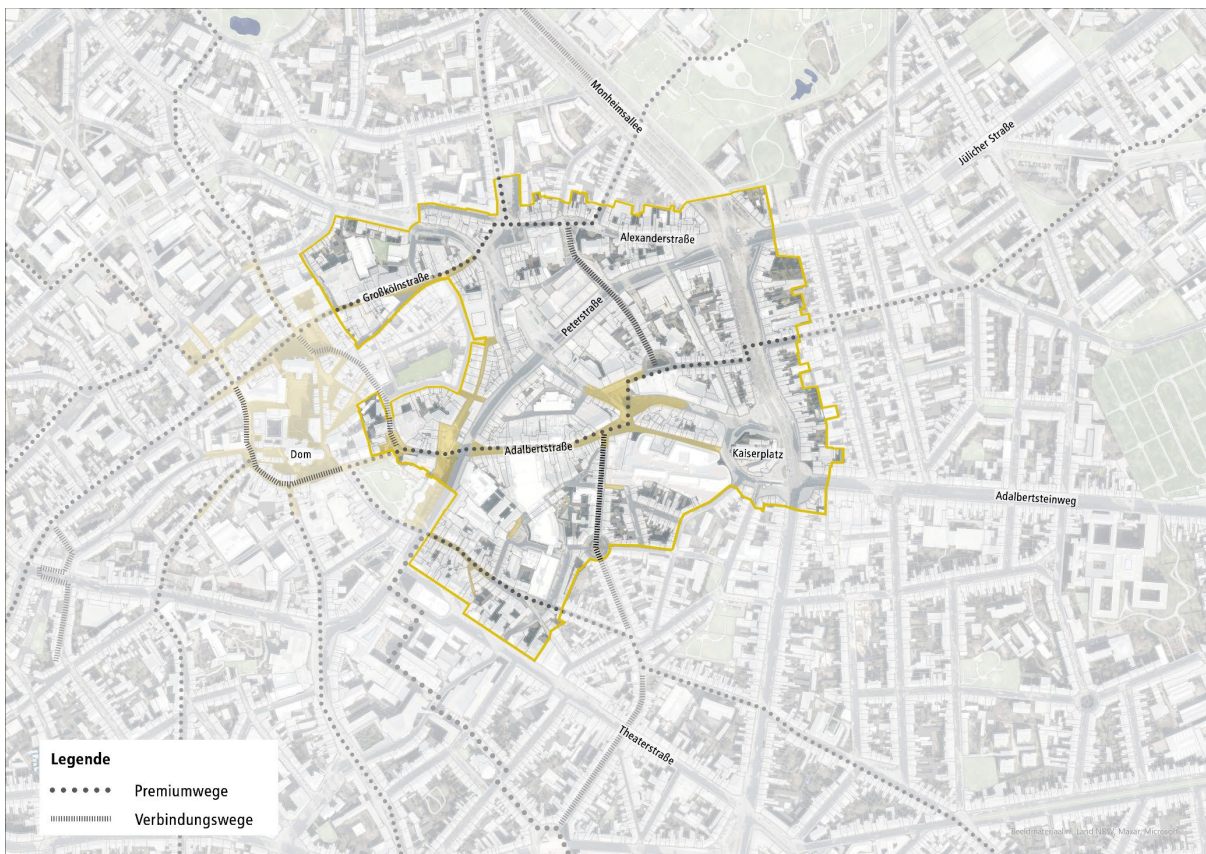


Abbildung 82: Premiumfußwege

An der Mariahilfstraße oder Lothringerstraße lässt sich die Qualität der Wege bereits ablesen. Die Mariahilfstraße wurde Ende 2019 als Maßnahme aus dem Innenstadtkonzept 2022 umgebaut und stellt ein wichtiges Teilstück des Premiumfußwegs 1 zum Stadtpark dar. Die Umsetzung weiterer Bausteine (z.B. Weg 3 mit Schildstraße und Teilen der Harscampstraße) ist für die kommenden Jahre geplant (Stadt Aachen c).



Abbildung 83: Mariahilfstraße

4.7.5 Innenstadtmobilität für morgen

Eingebettet in den Zukunftsprozess Innenstadtmorgen (Kapitel 4.3.3) erarbeitet die Stadt Aachen gemäß der Beauftragung aus dem politischen Beschluss (Februar 2022) eine Zusammenführung und weitere Ausarbeitung der Einzelkonzepte zu einem gemeinsamen Plan der vier Verkehrsarten Fußverkehr, Autoverkehr, Radverkehr und öffentlicher Verkehr innerhalb und angrenzend zum Alleenring.

Die aktuelle Situation in der Innenstadt birgt Herausforderungen und Konfliktpotenzial, die gelöst werden müssen. Die Straßenräume und Nachbarschaften sind von starkem Lärm beeinträchtigt, es herrscht eine hohe Frequenz an Pkw, die Orientierung ist schlecht, Ziele sind für Geheingeschränkte nicht gut erreichbar und es gibt viele Fußgänger*innen, was in der Gemengelage zu Konflikten zwischen allen Verkehrsteilnehmenden führt.

Für die Innenstadtmobilität für morgen wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- **Leicht erreichbare City:** Alle Verkehrsarten, alle Menschen erreichen das kulturelle, gastronomische und Shoppingangebot leicht
- **Fairer und sicherer Verkehr:** Das Miteinander ist rücksichtsvoll und entspannt
- **Gute Nachbarschaften:** In den Nachbarschaften ist es ruhig, die Aufenthaltsqualität wird gestärkt Menschen können das Miteinander genießen (Stadt Aachen 2023 a)

Die Grundidee des Konzepts ist die Entflechtung der Verkehrsträger auf getrennte Hauptnetze, indem der Alleenring als Verteilernetz für den Kfz-Verkehr und der Grabenring für den Radverkehr fungieren soll. In jeden Bereich soll der Autoverkehr über direkte Zugänge nur hinein und hinaus geführt werden (siehe Abbildung 85). Möglichkeiten die Innenstadt zu durchfahren werden eingeschränkt und die erwartete Verkehrsbelastung sinkt an einigen Stellen der Innenstadt um bis zu 60 %.

Im Oktober 2023 wurde das Konzept beschlossen und im Dezember 2023 die geänderte Verkehrsführung für den Autoverkehr in Verbindung mit der Aufwertung für die anderen Verkehrsmittel eingeführt. Im September 2024 konnte bereits der Karlsgraben zur Fahrradstraße markiert werden. Weitere Maßnahmen werden insbesondere in zeitlicher Abstimmung mit den großen Straßenbaumaßnahmen der Innenstadt in den Jahren 2025 bis 2027 (Theaterplatz und Pontstraße) umgesetzt.

Die bestehenden Teilkonzepte des Rad-, Fuß- und öffentlichen Verkehrs werden weiterhin berücksichtigt und im Rahmen der Innenstadtmobilität für morgen zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt. Der Fußverkehr

wird durch die Premiumfußwege, orientiert an Grünflächen und öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, ins Zentrum geleitet, während der Radverkehr auf verkehrsarmen Radvorrangrouten zum Grabenring geleitet wird, der zu einem einladenden Verteilerring für Radfahrende umgestaltet werden soll. Der ÖPNV soll bessere Bedingungen für einen zuverlässigen Betrieb erhalten. Perspektivisch soll die RegioTram vom Aachener Hauptbahnhof über Elisenbrunnen und Bushof Richtung Würselen und Baesweiler führen. Hierzu stehen in 5-10 Jahren voraussichtlich größere Baumaßnahmen an. Weitere Standorte von Bikesharing und Carsharing in der Innenstadt sollen die Flächennachfrage des MIV reduzieren.

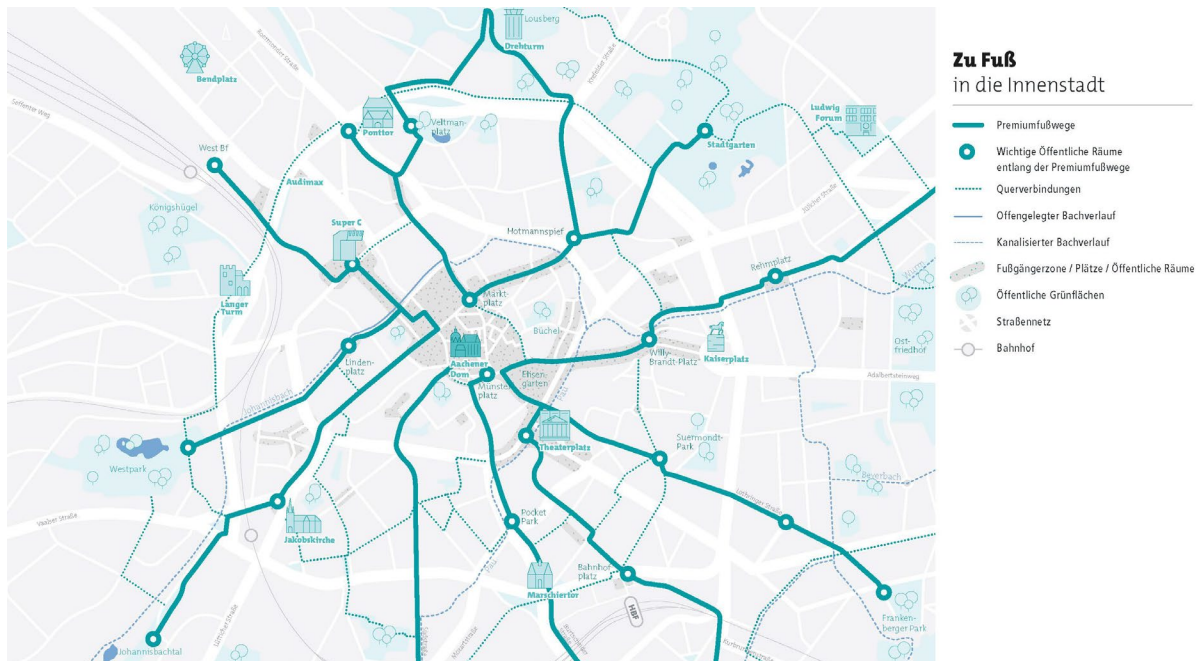


Abbildung 84: Teilkonzept „Zu Fuß in die Innenstadt“ (Stadt Aachen 2023 a)



Abbildung 85: „Mit dem Auto in die Innenstadt“ (Stadt Aachen 2023 a)



Abbildung 86: Teilkonzept „Mit Bus und Bahn in die Innenstadt“ (Stadt Aachen 2023 a)

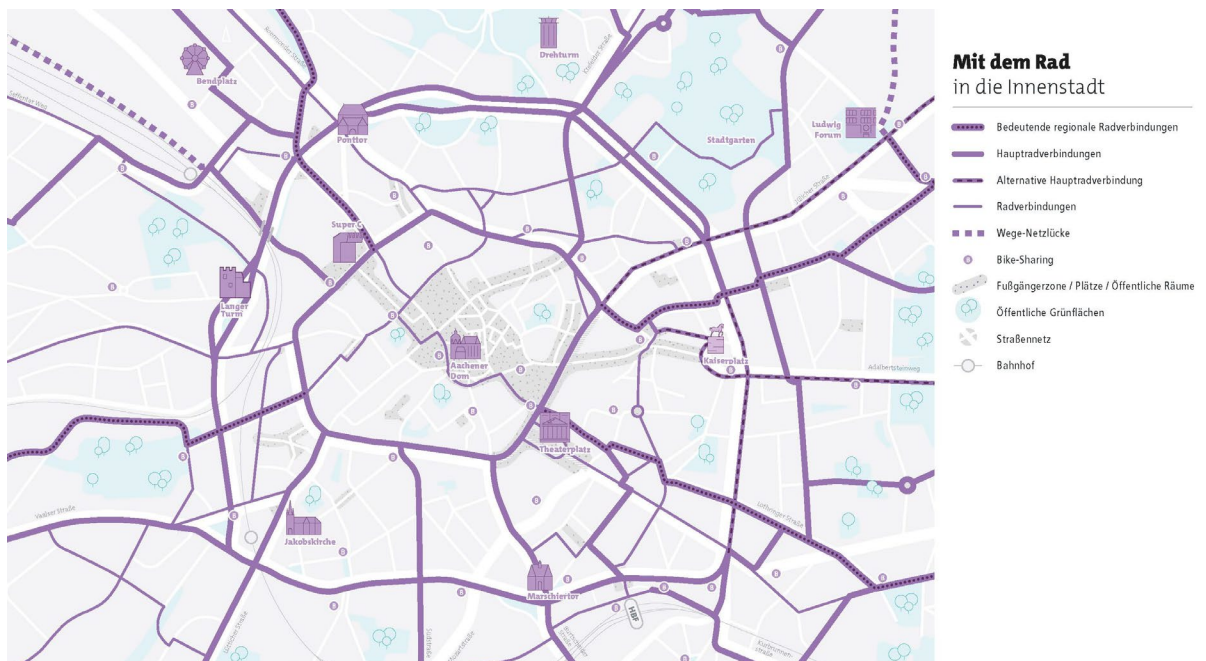


Abbildung 87: Teilkonzept „Mit dem Rad in die Innenstadt“ (Stadt Aachen 2023 a)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Straßenräume sind auf Grundlage der eigenen Wahrnehmung überwiegend in einem guten baulichen Zustand.
- Die Ringstraßen wie der Graben- und Alleenring sowie die Radialen übernehmen eine Lenk- und Verteilerfunktion.
- Die Kreuzung Kurhausstraße und Peterstraße ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.
- Die Peterstraße trennt das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Bereich um den Bushof sowie in den Bereich um den Willy-Brandt-Platz.

MIV

- Das Untersuchungsgebiet ist durch starke Verkehrsströme geprägt. Insbesondere die Theater-, Peter-, und Kurhausstraße sowie die Borngasse und teilweise die Blondelstraße sind mit hohem Verkehrsaufkommen belastet.
- Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Belastungen wurde auf allen Straßen innerhalb des Alleenrings Tempo-30 eingerichtet.

Ruhender Verkehr

- Im Untersuchungsgebiet besteht laut Aussage der Parkraumuntersuchung eine ausreichende Kapazität von Stellplätzen für den MIV.
- Die größeren Parkgaragen wie Aquis Plaza, Galeria Kaufhof, die Parkpalette in der Blondelstraße und die Tiefgarage am Bushof liegen verkehrsgünstig an den größeren Erschließungsstraßen und befinden sich in einer angemessenen fußläufigen Entfernung zu den Fußgänger*innenzonen.
- Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Bewohner*innenparkzone ausgewiesen.

ÖPNV

- Die östliche Innenstadt ist insgesamt gut an den ÖPNV angeschlossen.
- Das Busnetz im Innenstadtbereich ist als Radial-Ring-Netz aufgebaut, mit zentralen Verknüpfungshaltestellen im Zentrum.
- Der zentrale Knotenpunkt und die am meisten frequentierte Haltestelle im Stadtgebiet für den ÖPNV in der östlichen Innenstadt ist der Bushof. Dieser dient als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die gesamte Innenstadt, weist allerdings funktionale und bauliche Defizite (u.a. fehlende Barrierefreiheit) auf.
- Für Fremde kaum zu überblickende ÖPNV Situation im und um den Bushof (Haltestellenverteilung, Wegführung, Eingänge in den Bushof, etc.).

Radverkehrsinfrastruktur

- Die Radinfrastruktur auf der Fahrbahn entlang von Hauptstraßen erfüllt nicht die Ansprüche an Sicherheit von ungeübten Radfahrenden.
- Die bedeutendsten Wegebeziehungen für den Radverkehr durch die östliche Innenstadt führen über die Peterstraße, die Promenadenstraße/Blondelstraße und die Wirichsbongardstraße in Richtung Altstadt, als Teil des Radvorrangroutennetzes der Stadt Aachen.
- Es besteht ein gut ausgebautes stationsbasiertes Fahrradverleihsystem.

Fußgänger*innen

- Fußgänger*innen finden in der östlichen Innenstadt relativ kurze Wege und zahlreiche verkehrsberuhigte Zonen vor.
- Allerdings auch unattraktive und schmale Wege für Fußgänger*innen (z.B. entlang der Heinrichsallee und der Theaterstraße).
- In der östlichen Innenstadt sind insbesondere die Adalbertstraße, der Friedrich-Wilhelm-Platz, die Großkölnstraße, der Willy-Brand-Platz sowie das Umfeld um den Bushof stark frequentiert.

- Konzept der Premiumfußwege verfolgt das Ziel, fußläufig innerhalb von 20 min aus der Innenstadt auf komfortablen, ansprechenden und barrierefreien Wegen, einen der umliegenden Grünräume zu erreichen.
- Premiumfußwege durch die östliche Innenstadt verlaufen in Ostwest-Richtung über die Fußgänger*innenzonen Adalbertstraße (Richtung Europaplatz), Alexander-/Großkölnstraße (Richtung Kurpark) sowie Wirichsbongardstraße (Richtung Frankenberger Viertel).

Innenstadtmobilität für morgen

- Aktuell wird ein Konzept für die Innenstadtmobilität von morgen erarbeitet, welches zur Aufwertung des Lebens- und Aufenthaltsraums Innenstadt beiträgt, eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger schafft, die Verkehrssicherheit erhöht sowie eine erhöhte Nutzung des Umweltverbundes forciert.
- Der Autoverkehr soll auf direktem Weg und zielgerichtet in einzelnen Teilbereichen in die Innenstadt hinein- und wieder hinausgeführt werden. Die Möglichkeiten, die Innenstadt zu durchfahren, werden abgebaut und damit Verkehrsbelastungen reduziert. Die freiwerdenden Flächen auf der Fahrbahn werden insbesondere für Aufwertungen für den Radverkehr und ÖPNV eingesetzt.
- Der Grabenring soll so umgestaltet werden, dass er einladend für alle Radfahrenden wirkt und damit dazu beitragen, dass die Altstadt vom Radverkehr entlastet wird.

4.8 Wohnen

Die Stadt Aachen wies in den vergangenen Jahren einen dynamischen Wohnungsmarkt auf, der durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet war (Stadt Aachen 2022 c). Verschiedene Einflussfaktoren haben in den letzten Jahren vielfältige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gezeigt. Die Studierendenzahlen erreichten im Jahr 2021 mit 60.512 Studierenden zwar einen Höchststand, allerdings haben sich aufgrund der Covid-19-Pandemie viele gegen einen Umzug nach Aachen entschieden. Es ist anzunehmen, dass einige Studierende erst mit zeitlicher Verzögerung einen Umzug erwägen könnten. Die Pandemie hatte auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsbebewegungen. Im zweiten Jahr der Pandemie sank der Wanderungssaldo auf einen negativen Wert. Allerdings konnte eine deutliche Wanderungsbewegung in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen beobachtet werden, während es gleichzeitig zu Wanderungsverlusten in der Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen kam. Ein positiver Wanderungssaldo in der jungen Altersgruppe ist dabei typisch für größere, studentisch geprägte Städte mit einer Hochschule. Das Wanderungsplus dieser Altersgruppe war in Pre- und Post-Pandemiezeiten sogar höher ausgeprägt (Stadt Aachen 2022 d).

Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Aachen spiegeln sich insgesamt u.a. durch Preissteigerungen wieder. Die Flächenknappheit beeinflusst die Entwicklung der Bodenpreise, wodurch die Baulandpreise für den Individual- und Geschosswohnungsbau weiter angestiegen sind. Dies stellt einen maßgeblichen Faktor für die Kostensteigerung von Wohnbauprojekten dar. Neben dem Eigentumsmarkt sind auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preise kontinuierlich gestiegen. Die mittlere Angebotsmiete für die Gesamtstadt lag im Jahr 2023 bei 10,12 €/qm Wohnfläche (seit 2013 eine Steigerung um 37 %). Im Untersuchungsgebiet lag dieser Wert im gleichen Zeitraum zwischen 10 und 11 €/qm (Median). Damit liegen die beiden Lebensräume knapp über dem gesamtstädtischen Mittel von 10,12 €/qm und stellen den gehobenen Teil des Aachener Wohnungsmarktes dar. Im vorherigen Wohnungsmarktbericht 2022 lag die mittlere Angebotsmiete im Untersuchungsgebiet noch über dem gesamtstädtischen Mittel. Die Mieten im Untersuchungsgebiet nehmen folglich langsamer zu als in der gesamten Stadt (Stadt Aachen 2024 b). Besonders betroffen von diesen Entwicklungen sind Familien mit geringem Einkommen und Personen mit Transferleistungsbezug. Erschwerend kommt hinzu, dass im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet der östlichen Innenstadt der Bestand deutlich sinkt. Insgesamt sind nur 3,0 % aller ca. 8.850 dort ansässigen Haushalte mit öffentlich gefördertem Wohnraum versorgt. Bis 2031 werden davon dann noch 150 WE, also 56,2 % des derzeitigen Bestandes, aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und somit voraussichtlich nicht mehr als bezahlbare Wohnoption zur Verfügung stehen. Die Neubauaktivitäten reichen nicht aus, um das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen aufzufangen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich in der Zukunft weiter fortsetzen (ebd.).

Die Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zeigt sich auch daran, dass die Stadt Aachen in NRW als Gebiet mit einem „angespannten“ Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches (BauGB) eingestuft wird. Dies eröffnet entsprechende Möglichkeiten nach dem Baulandmobilisierungsgesetz, wie bspw. Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dem aktuellen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die Integrierte Wohnraumstrategie formuliert als Ziel, die Entwicklung einer zukunftsfähigen, langfristigen und flexiblen Strategie voranzutreiben, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Verdrängungseffekte ins Umland zu verhindern (Stadt Aachen 2022 c). Das Handlungskonzept Wohnen benennt verschiedene Aktionsfelder, die es umzusetzen gilt. Hierzu zählt eine soziale Wohnraumversorgung durch die Bereitstellung von bezahlbarem und öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch qualitative Anpassungen und Verbesserungen im Wohnungsbau, einschließlich Maßnahmen zur Optimierung bestehender Gebäude, werden als wichtiger Aspekt genannt. Die sozialgerechte Bodennutzung und der Quartiersbezug sind weitere Schwerpunkte des wohnungspolitischen Handelns. Die Mobilisierung von Flächen im bestehenden

Siedlungsraum und die Entwicklung von Bauland sind weitere wichtige Handlungsfelder. Auch die Wohnraumentwicklung im Zusammenhang mit der Hochschulentwicklung spielt eine Rolle. Hierbei wird die Wohnsituation von Studierenden und Hochschulangehörigen in den Fokus genommen, um angemessene Lösungen für ihre Unterbringung zu finden. Darüber hinaus wird auch die regionale und grenzüberschreitende Wohnraumentwicklung berücksichtigt, da die wohnungspolitischen Herausforderungen nicht an den Stadtgrenzen enden und eine Zusammenarbeit über die Region hinaus sinnvoll ist (Stadt Aachen 2022 c).

Die oben dargestellten Veränderungen zeigen sich auch in der östlichen Innenstadt. Die dicht bebaute Innenstadt von Aachen weist trotz ihrer Prägung durch den Einzelhandel und Sonderfunktionen einen hohen Wohnanteil auf (Abbildung 88). Mit ihren gewachsenen Wohnquartieren zwischen Graben- und Alleenring gehört die Innenstadt zu den begehrten Wohnlagen innerhalb der Stadt Aachen (Stadt Aachen 2015 a).

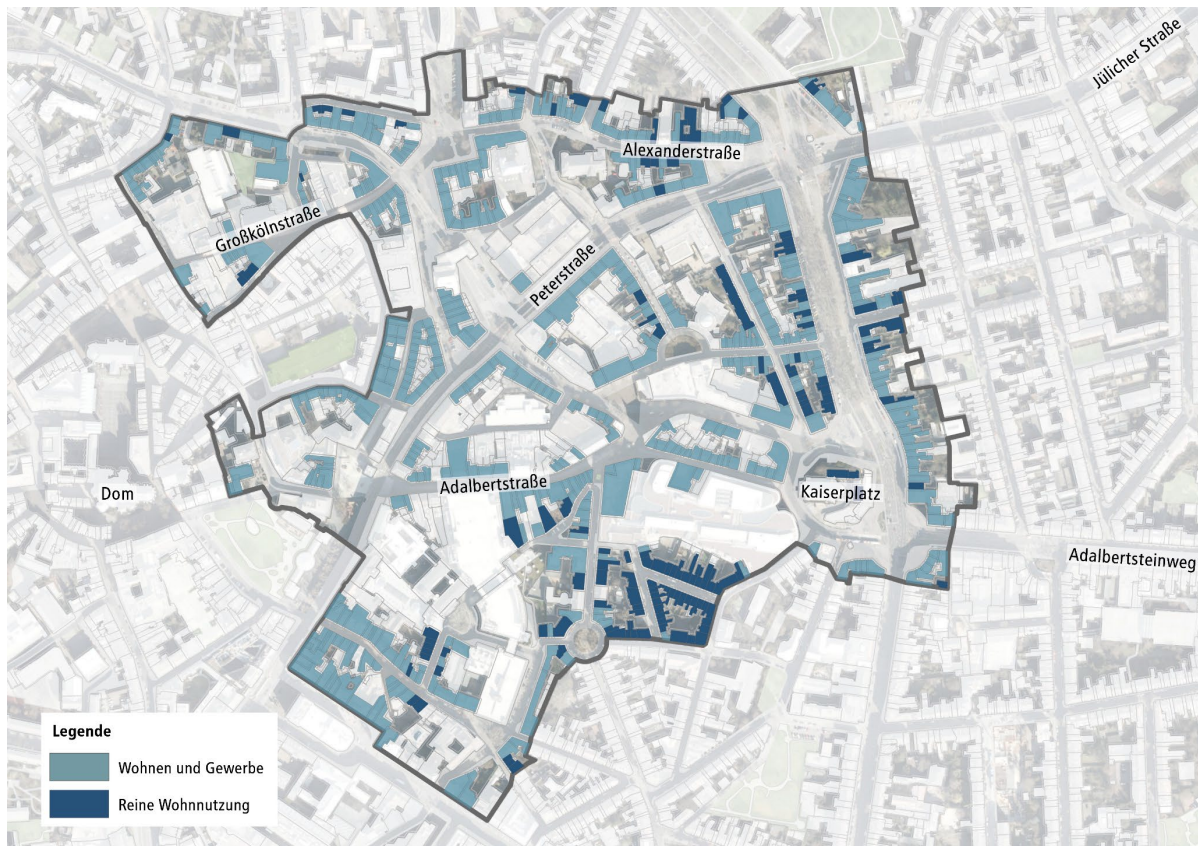


Abbildung 88: Wohnnutzung (eigene Erhebung, Mai 2023)

Die Wohnlagen in der östlichen Innenstadt sind durch zahlreiche Herausforderungen gekennzeichnet. Eine hohe Verdichtung und Versiegelung, wenig Grün- und Freiflächen, Emissionen durch Verkehr und Lüftungsanlagen, erzeugen an vielen Stellen eine geringe Wohnqualität.



Abbildung 89: Blockinnenbereich ehemalige City-Passage

Die Größenklassen der Wohneinheiten (n=2489) die in der Eigentümer*innenbefragung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen angegeben wurden, verteilen sich relativ gleichmäßig auf kleinere bis mittlere Wohnungsgrößen. Wohnungen unter 35 qm sind mit 25,8 % am häufigsten vertreten. Wohnungen mit 35 bis unter 80 qm machen mit 59,4 % einen weiteren großen Anteil aus. Größere Wohnungen ab 80 qm sind hingegen nur unterdurchschnittlich vertreten (14,9 %).

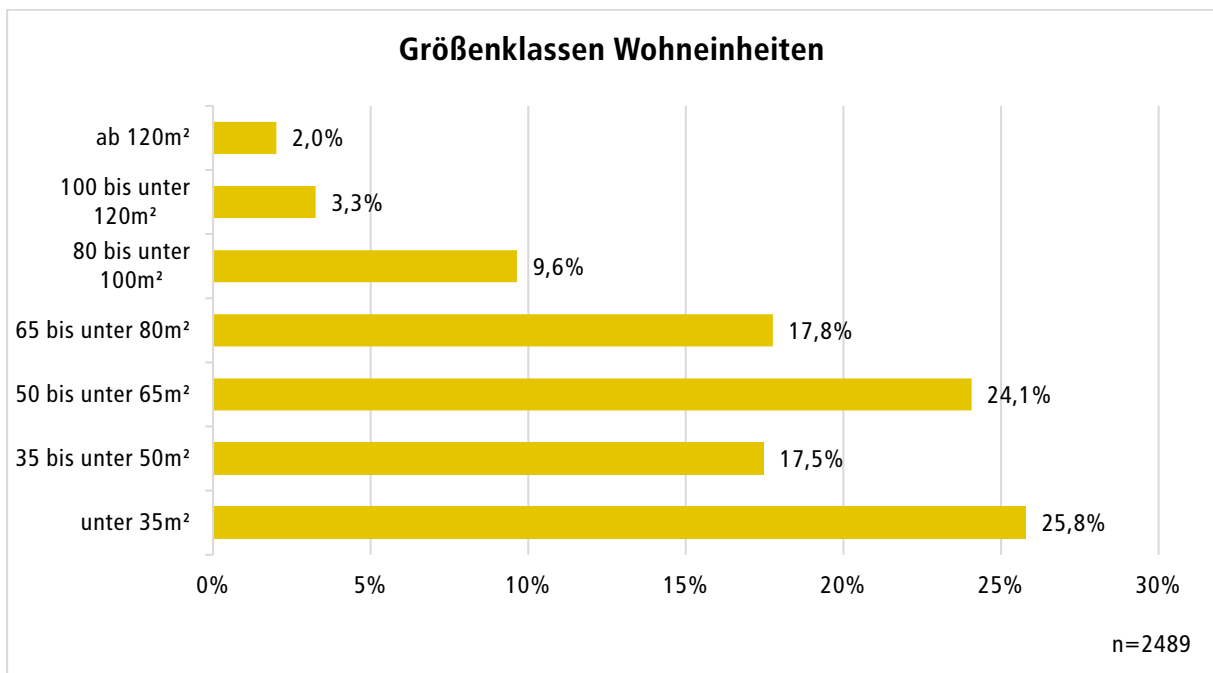


Abbildung 90: Größenklassen Wohneinheiten (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Zum Modernisierungszustand von einzelnen Miet-/Nutzungseinheiten bei Wohn- und/oder Geschäftsimmobilien liegen keine Erkenntnisse vor, auf denen sich ein detaillierter Handlungsbedarf ableiten lässt. Im Rahmen des einfachen Sanierungsgebiets, das für das Innenstadtkonzept 2022 festgelegt wurde, sind bisher nur drei Modernisierungsvereinbarungen im Untersuchungsgebiet mit Eigentümer*innen getroffen worden. Im Zuge der Befragung der betroffenen Eigentümer*innen wurde angegeben, dass bei insgesamt 411 Eingaben 325 kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, 37 Grundrisse angepasst und ein Gebäude vollständig saniert wurde.

4.8.1 Wohnungsleerstände

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2024 wird auch auf die Wohnungsleerstände eingegangen. Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand ist zuletzt auf 2,6 % gestiegen (Bereinigung um modernisierungsbedingte Leerstände). Zudem wurden auf kleinräumiger Ebene Quartiere identifiziert (kleinteiligere Unterteilung nicht möglich), in denen ein deutlich höherer Leerstand als im städtischen Mittel besteht. Auffällig sind hier u.a. auch die Quartiere Suermondtviertel/Gasborn und Sandkaulstraße/Peterstraße, in denen Potenziale nicht genutzten Wohnraums bestehen. Bei der Analyse lassen sich strukturell bedingte Leerstände, die mindestens seit sechs Monaten bestehen, herausfiltern. Diesbezüglich lässt sich eine räumliche Konzentration im östlichen Innenstadtbereich feststellen. U.a. weisen die Lebensräume Adalbertstraße, Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel einen strukturellen Wohnungsleerstand (länger als 6 Monate Leerstand) von mehr als 6 % auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich knapp 300 strukturell leerstehende Wohneinheiten (Stadt Aachen 2024 b).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Mietpreise in der östlichen Innenstadt liegen insgesamt knapp über dem städtischen Durchschnitt.
- Im Wohnsegment des geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden, die Bestände werden in den nächsten Jahren noch weiter abnehmen.
- Auffälliger struktureller Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet, der aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes für wohnungswirtschaftliche Missstände und einer erhöhten Gefahr der Zweckentfremdung von Wohnraum aufgrund von Spekulationsabsichten darstellt.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte haben sich zwischen 2011 und 2022 in einzelnen Zonen im Untersuchungsgebiet unterschiedlich entwickelt. Die Adalbertstraße bis Kugelbrunnen weist mit 6.700 €/qm den aktuell höchsten Bodenrichtwert auf. Dieser ist im Vergleich zu 2011 (10.000 €/qm) jedoch um 33 % gesunken, wobei der Wert 2018 zwischenzeitlich noch bei 10.500 €/qm lag. Für die Adalbertstraße zwischen Kugelbrunnen und Kaiserplatz lag 2011 kein Wert vor, 2022 lag dieser bei 1.000 €/qm. Die höchste Reduktion des Bodenrichtwertes im Untersuchungsgebiet ist mit 67 % am Dahmengraben festzustellen. Dort lag der Bodenrichtwert 2011 noch bei 4.500 €/qm, 2022 dagegen bei 1.500 €/qm. Auch der Wert des südlich angrenzenden Holzgrabens sank von 2011 (7.000 €/qm) bis 2022 (5.500 €/qm) um ca. 21 %. In der Großkölnstraße gab es seit 2011 unterschiedliche Entwicklungen. Im östlichen Bereich (St. Nikolaus-Kirche/Mefferdatisstraße) sank der Bodenrichtwert von 2011 (2.300 €/qm) bis 2022 (1.700 €/qm) um ca. 26 %. Der Wert des westlichen Teils (Mostardstraße/St. Nikolaus-Kirche) stieg von 2011 (700 €/qm) bis 2021 (900 €/qm) um 30 %, sank danach jedoch innerhalb eines Jahres wieder auf 750 €/qm im Jahr 2022 ab.

Im nördlichen Suermondtviertel ist der Bodenrichtwert seit 2011 (550 €/qm) bis 2022 (800 €/qm) um 45 % kontinuierlich angestiegen. Auch im Bereich Promenadenstraße/Gasborn ist ein Anstieg von 33 % seit 2011 (450 €/qm) bis 2022 (600 €/qm) zu verzeichnen. Ähnliche Entwicklungen können im Bereich Monheimsallee/Heinrichsallee festgestellt werden. Dort stieg der Wert von 2011 (550 €/qm) bis 2022 (725 €/qm) um fast 32 %.

Die Bodenrichtwerte in den Bereichen Bushof, Blondelstraße, Komphausbadstraße und Willy-Brandt-Platz blieben von 2011 bis 2022 relativ konstant mit 1.500 €/qm. Der Abwärtstrend der Bodenrichtwerte in den Haupt-einzelhandelslagen der östlichen Innenstadt setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Insbesondere aufgrund aktuell geringer Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und daraus resultierenden sinkenden Einzelhandelsmieten im

Bereich der östlichen Innenstadt ist mit einer weiteren Reduzierung des Bodenrichtwertniveaus in den Haupteinzelhandelslagen zu rechnen.

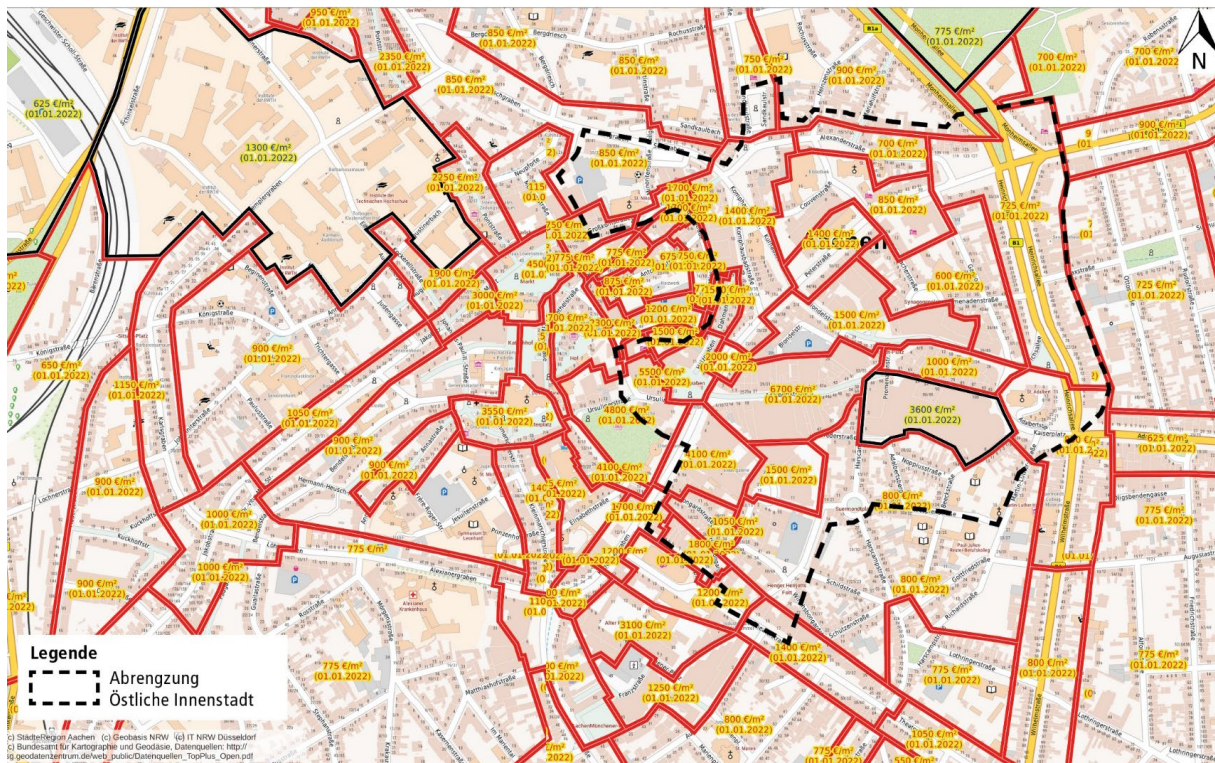


Abbildung 91: Bodenrichtwerte 2022 (Geoportal StädteRegion Aachen)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die Bodenrichtwerte der ehemaligen Haupthandelslagen sind seit 2011 teilweise stark gesunken.
- Besonders auffällig für eine zentrale Einzelhandelslage ist der niedrige Bodenrichtwert im Bereich der Adalbertstraße zwischen Kugelbrunnen und Kaiserplatz.

4.9 Immobilien- und Baubestand

4.9.1 Eigentümer*innenstruktur

Der Großteil (95 %) der Wohneinheiten in Aachen ist im Eigentum privater Eigentümer*innen (Stadt Aachen 2022 c). Auch in der östlichen Innenstadt befindet sich der Großteil der Immobilien im Eigentum natürlicher Personen 85,8 %. Von den Immobilien wird der überwiegende Anteil vollständig vermietet bzw. verpachtet (67,4 %). Weitere 24 % werden nur teilweise vermietet und nur 8,6 % durch die Eigentümer*innen selbstgenutzt werden (eigene Erhebung, siehe Anhang 13.1.15, Fragebogen Grundstückseigentümer*innen).

4.9.2 Baulicher Zustand

Zur Bewertung des baulichen Zustandes wurde für die Analyse eine Bestandsaufnahme des gesamten Gebäudebestandes vor Ort von außen durchgeführt. Dazu wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, um den baulichen Zustand der Grundstücke und der Bausubstanz zu bewerten (siehe Anhang). Für die Bewertung des baulichen Zustands wurden die Gebäude in vier Bewertungskategorien eingeordnet (Kein Handlungsbedarf, Niedriger Handlungsbedarf, Mittlerer Handlungsbedarf, Hoher Handlungsbedarf). Der Großteil der Gebäude in der östlichen Innenstadt befindet sich in einem guten Zustand, zahlreiche Gebäude haben keinen bzw. einen niedrigen Handlungsbedarf. 107 Gebäude weisen einen mittleren und 49 Gebäude einen hohen Handlungsbedarf auf (siehe Anhang). Einen hohen Handlungsbedarf haben neben der Kirche St. Peter, insbesondere die beiden Großimmobilien ehem. Kaufhaus Horten sowie der Bushof. Das C&A-Gebäude, SiNN und Appelrath & Cüpper weisen einen mittleren Handlungsbedarf auf. Weitere einzelne Gebäude mit einem hohen Handlungsbedarf befinden sich rechts und links entlang der Heinrichsallee sowie am Kaiserplatz, entlang der Reihstraße und an der Ecke Harscampstraße/Adalbertstraße (Abbildung 92).



Abbildung 92: Reihstraße



Abbildung 93: Aufwertungspotenzial Gebäude Stiftstraße

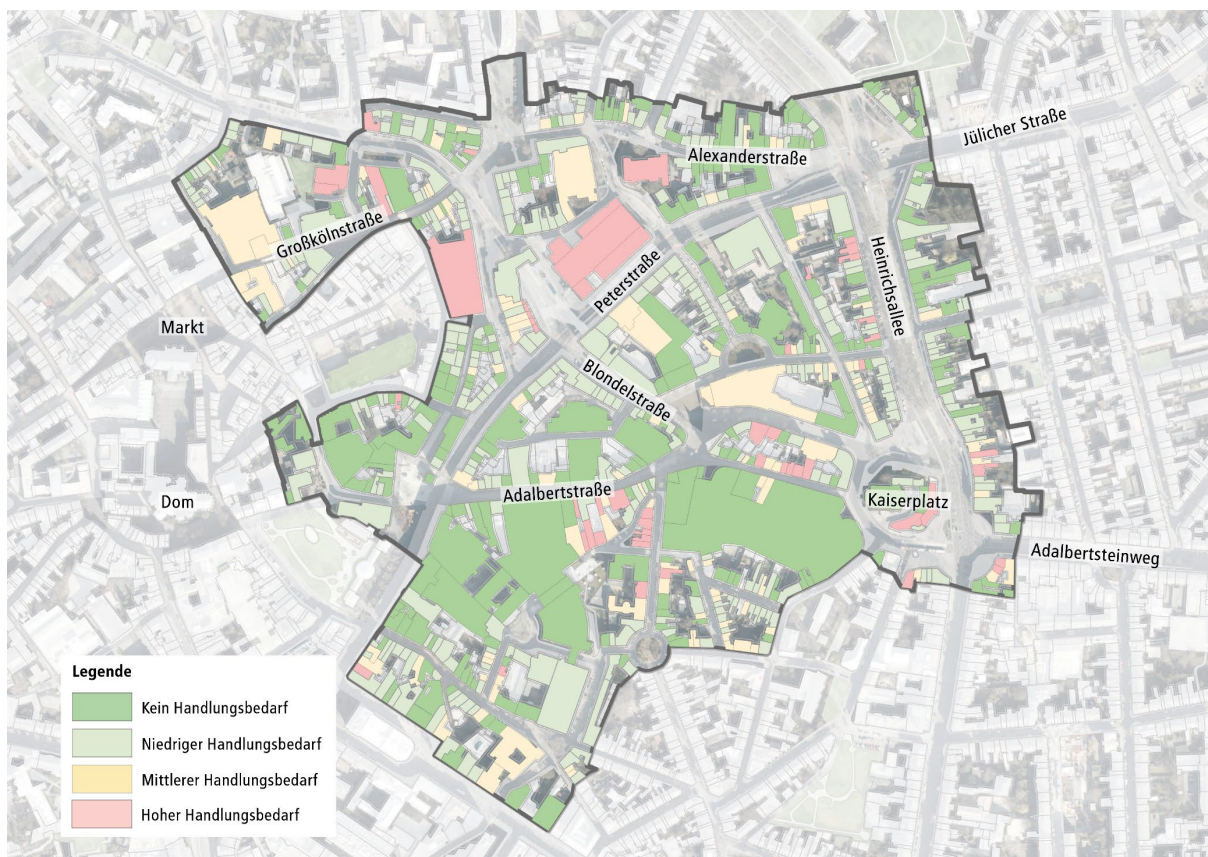


Abbildung 94: Bewertung baulicher Zustand Gebäude (eigene Erhebung, Mai 2023)

Die Aussagen zum baulichen Zustand der Gebäude lassen sich durch Ergebnisse aus der Befragung der Immobilieneigentümer*innen (siehe Abbildung 98) ergänzen:

Baualtersklasse

Die Baualtersklasse kann grundsätzlich als ein Indikator für den baulichen Zustand der Gebäude herangezogen werden. Insgesamt wurden ca. 80 % der Gebäude (auf Grundlage der Befragung) in einem Zeitraum bis 1969 errichtet und sind damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden, die erstmals in einem gesetzlichen Rahmen bei Gebäuden Anforderungen an Maßnahmen zur Energieeinsparung formulierte. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Großteil der Gebäude energetisch optimiert werden kann, wenn nicht schon einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt wurden. Viele der Gebäude sind Nachkriegsbauten, die häufig in einfacher Bauweise entstanden sind und daher in der Regel auch einen baulichen

Aufwertungsbedarf mit sich bringen. Weitere 18,7 % entfallen auf Gebäude zwischen 1970 und 1999. Lediglich 3,3 % der Gebäude wurden ab 2000 errichtet.

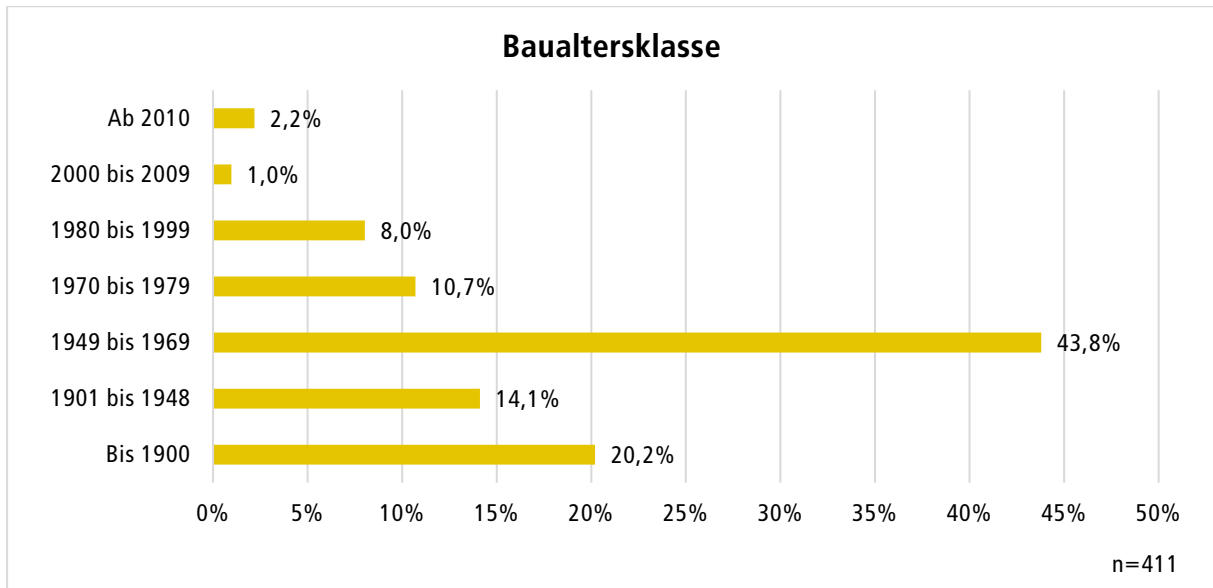


Abbildung 95: Baualtersklasse Gebäude (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Die Baualtersklassen der weiteren Gebäude sind zusätzlich im Rahmen der Bestandsaufnahme geschätzt worden (Abbildung 96).

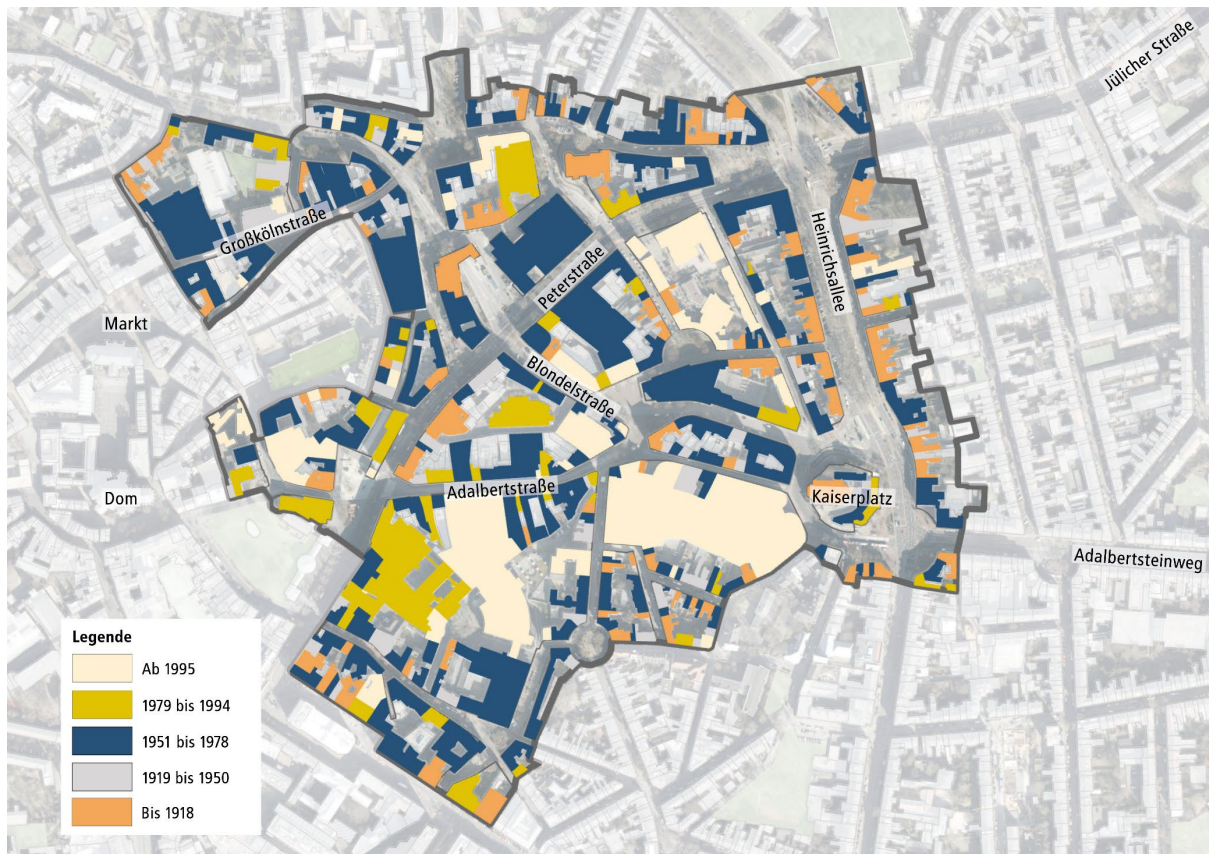


Abbildung 96: Baualtersklassen (eigene Erhebung, Mai 2023)

Barrierefreiheit Gebäudeeingänge

Barrierefreie Zugänge in die Gebäude sind im Untersuchungsgebiet nur teilweise, aber häufig in den zentralen Handelslagen vorhanden. Die kleinteilige ältere Bebauung, meistens Wohnhäuser, hat zumeist noch Treppen vor den Eingängen und somit keinen barrierefreien Zugang (Abbildung 97).

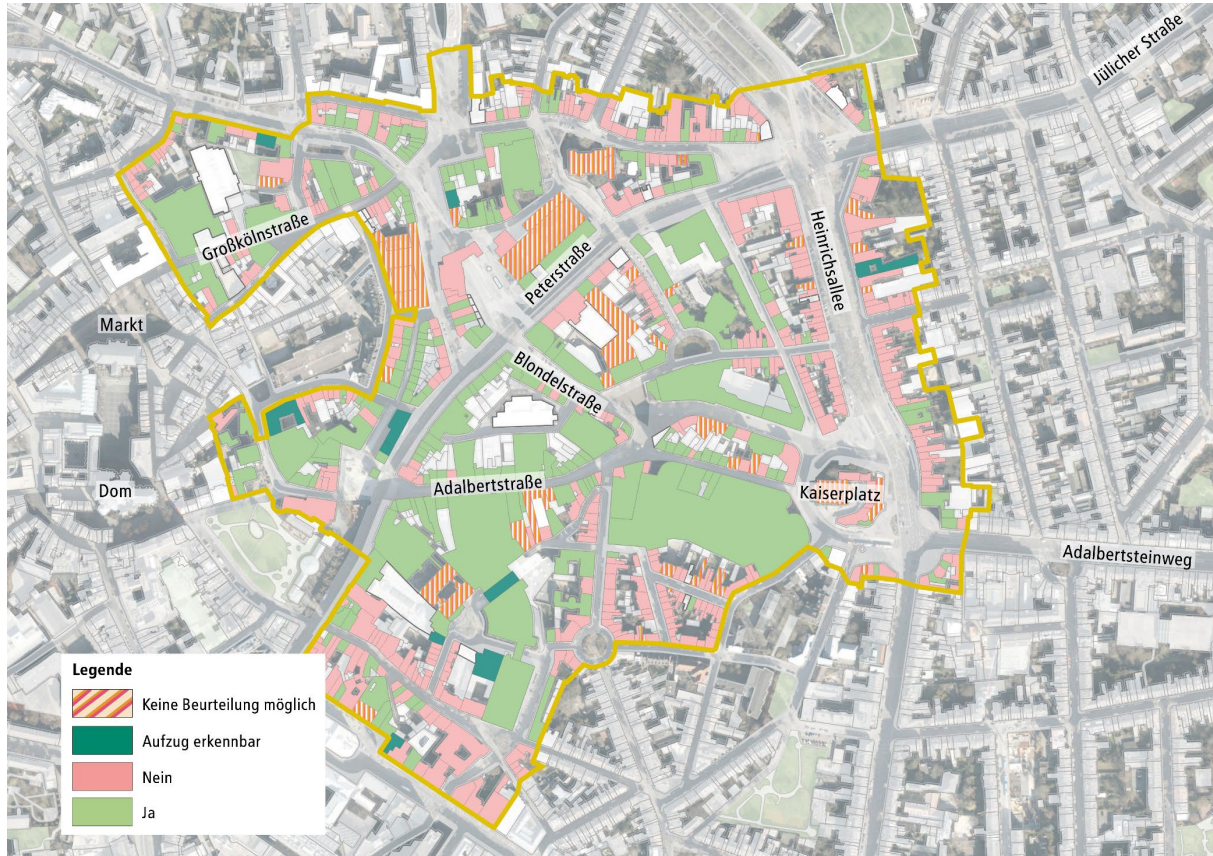


Abbildung 97: Barrierefreie Gebäudeeingänge (eigene Erhebung, Mai 2023)

Bewertung baulicher Zustand

Der Großteil der Befragten bewertet ihre Gebäudebestände als in einem insgesamt eher guten bis sehr guten Zustand (68,0 %). Ca. ein Viertel der Gebäude werden mit einem mäßigen Zustand bewertet. Nur ein untergeordneter Anteil der Eigentümer*innen sehen ihre Gebäude in einem eher schlechten bis sehr schlechten Zustand (6,8 %) (Abbildung 98).

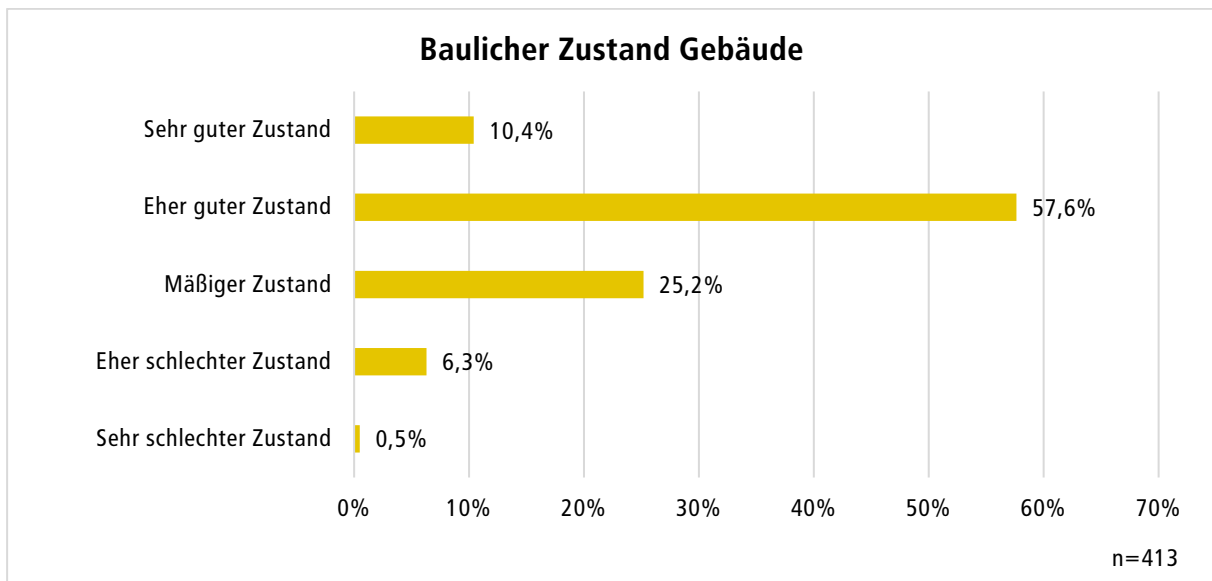


Abbildung 98: Bewertung baulicher Zustand (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Konkreter wurde auch die Bewertung der Außenhaut der Gebäude sowie der Zustand der Heizungsanlage/Haustechnik abgefragt. 68,9 % der Befragten bewerten den Zustand der äußeren Gebäudehülle als gut bis sehr gut, während 27,4 % unentschieden sind. Nur 3,7 % der Befragten bewerten die Frage mit schlecht bzw. sehr schlecht (Abbildung 99). Die Angaben für die Bewertung des Zustandes der Haustechnik bzw. Heizungsanlage fallen fast identisch aus (Abbildung 100).

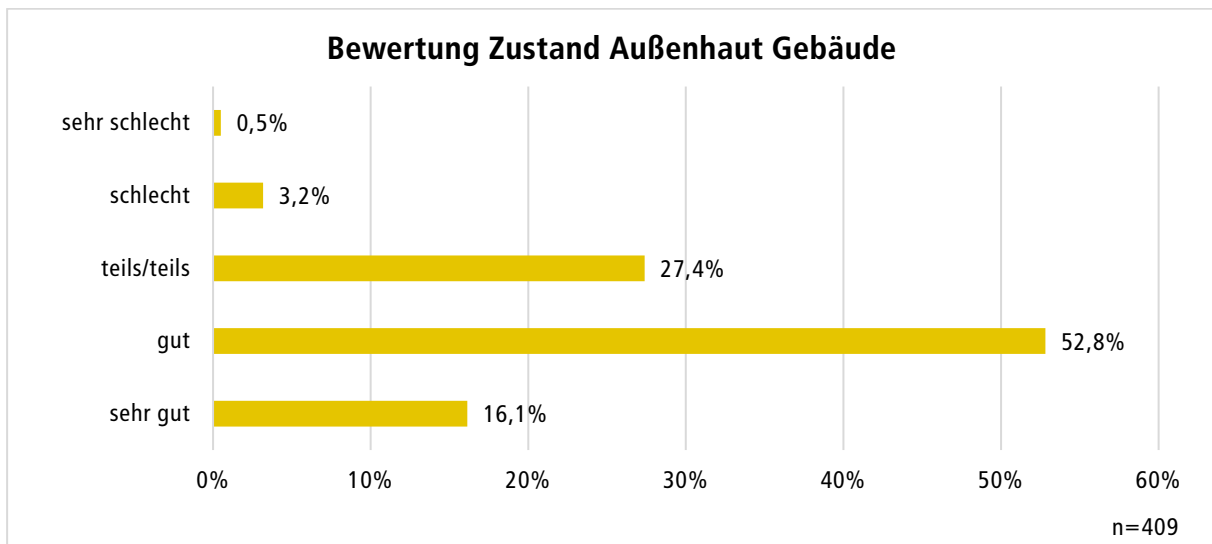


Abbildung 99: Bewertung Zustand Außenhaut Gebäude (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

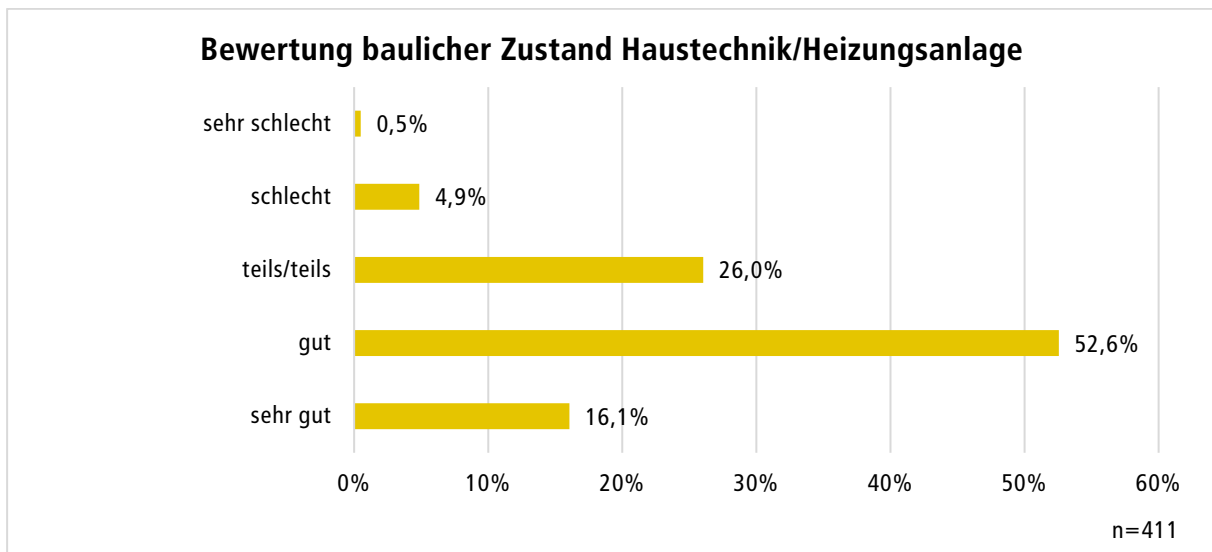


Abbildung 100: Bewertung baulicher Zustand Haustechnik/Heizungsanlage (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Energetische Situation

Die Frage nach der Energieeffizienzklasse haben lediglich 114 Personen (n=114) bewertet, sodass die Ergebnisse eingeschränkt übertragbar sind. Der Großteil der Gebäude entfällt auf die mittleren Effizienzklassen C bis E (71,9 %). Weitere 15,8 % werden den Klassen A und B zugeordnet, während nur ein geringer Anteil (12,3 %) in die schlechtesten drei Klassen (F,G,H) fällt (Abbildung 101).

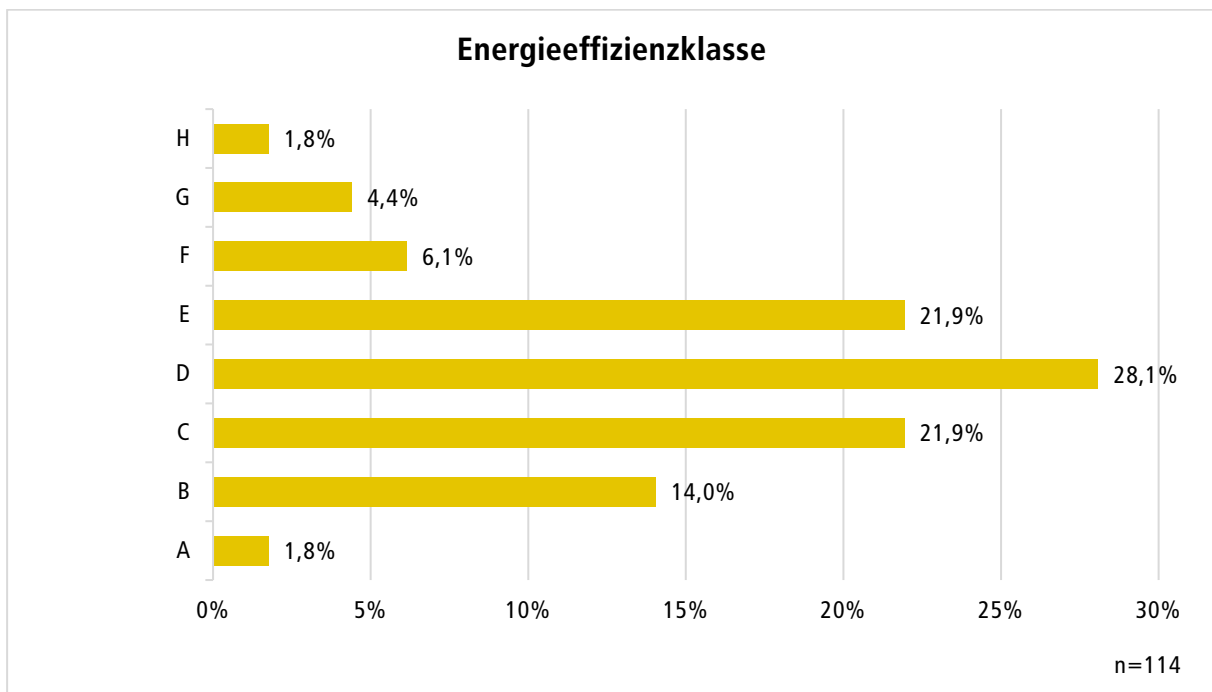


Abbildung 101: Energieeffizienzklasse Gebäude (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Der Großteil der verbauten Heizungsgeräte in den Gebäuden wird mit fossilen Energieträgern (Öl und Erdgas) betrieben (86 %). 15,2 % der Heizsysteme besitzen einen Fernwärmeanschluss. 0,7 % werden mit Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Holz-/Pelletheizung betrieben (Abbildung 102).

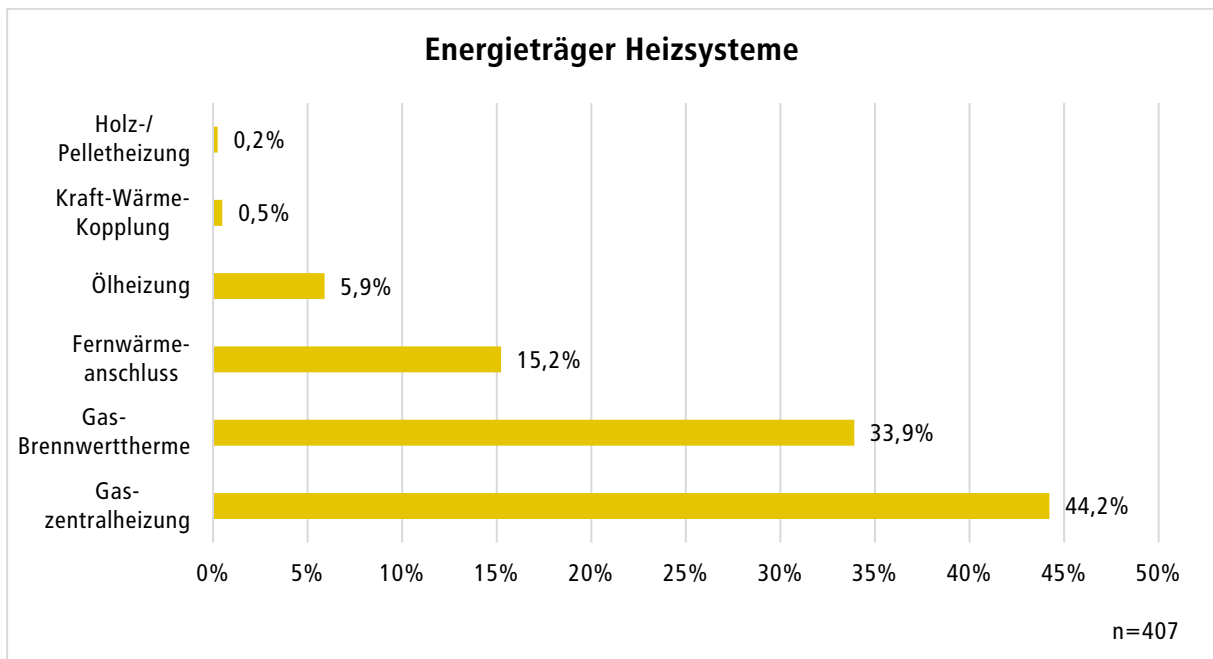


Abbildung 102: Energieversorgung Heizsysteme (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Über 50 % der eingebauten Heizsysteme sind seit dem Jahr 2010 in Betrieb. 20,7 % wurde zwischen den Jahren 2000 und 2009 in Betrieb genommen, während 23 % zwischen 1980 und 1999 installiert wurden. Lediglich 3,1 % der Heizsysteme stammt aus einem Baujahr vor 1979 (Abbildung 103).

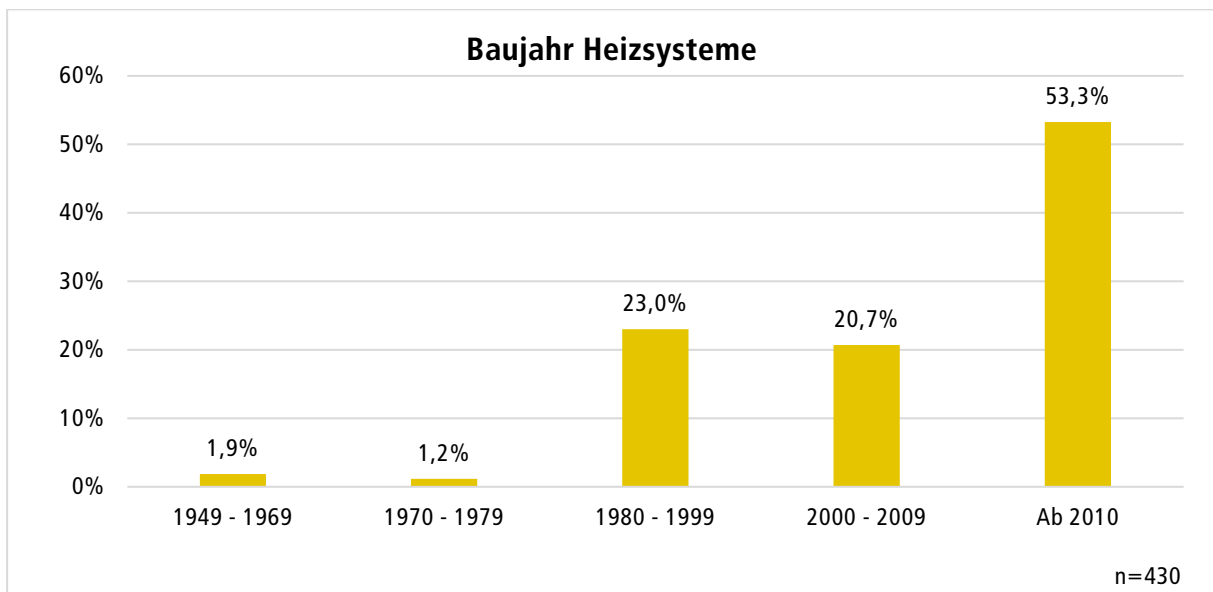


Abbildung 103: Baujahr Heizsysteme (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Im Folgenden wird noch einmal konkreter auf die bauliche Situation einiger für die Entwicklung der östlichen Innenstadt prägenden Gebäude eingegangen.

Ehemaliges Kaufhaus Horten

Das ehem. Kaufhaus Horten wurde im Jahr 1962 erbaut und diente über Jahrzehnte als zentrales Kaufhaus, das für die Menschen in Aachen eine bedeutende Rolle spielte. Der Bau wurde ursprünglich als Stahlbetonbau konzipiert und umfasst eine NGF von 18.890 qm. Besonders auffällig ist, dass das Gebäude durch Fenster im EG nahezu vollständig zum umgebenden Stadtraum geöffnet war. Diese Gestaltung schaffte eine enge Verbindung zwischen dem Gebäude und seiner Umgebung. Der derzeitige Eigentümer hat das Gebäude bereits in den Rohbauzustand zurückversetzt und einen Antrag auf die Umnutzung als Büro-/Geschäftshaus gestellt. Dennoch beeinflusst es derzeit mit seinem schlechten baulichen Zustand und der fehlenden Nutzung negativ den umliegenden Stadtraum.



Abbildung 104: Ehem. Kaufhaus Horten und das Kurhaus gegenüber

Bushof

Ein weiteres markantes Gebäude in der östlichen Innenstadt ist der Bushof an der Peterstraße. In den 1970er-Jahren wurde dieser im Bereich der ehemaligen Redoute erbaut. Der multifunktionale Bau wurde im Stil des Brutalismus als Stahlbetonbau mit einer zweigeschossigen Tiefgarage konzipiert. Auf der Ebene oberhalb der Bushalle befand sich eine Terrasse mit Einkaufspavillons und weiteren Ladenlokalen. Zu seiner Bauzeit galt der Bushof als eines der bedeutendsten Bauprojekte in der Innenstadt. 1984 wurden die „Bushof-Terrassen“ mit einem zweigeschossigen Leichtbau (Stahlskelettfertigbau) für die VHS ergänzt (Abbildung 106).

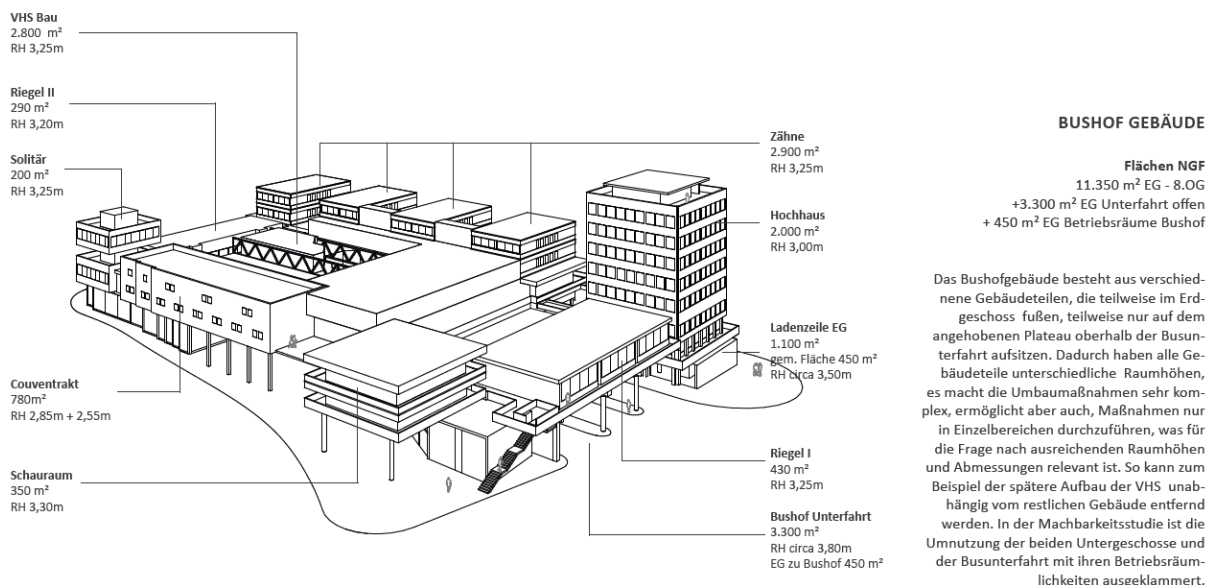


Abbildung 105: Schematische Darstellung Bushofgebäude (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023)



Abbildung 106: Dachaufbauten Bushof

Derzeit wird erwogen, die VHS in absehbarer Zeit auszulagern, um entweder eine Teilsanierung der entsprechenden Gebäudeteile oder eine Generalinstandsetzung des Bushofs durchzuführen. Dabei wird entweder ein Ausweichquartier für die Umbauzeit oder ein neuer Standort für die Angebote der VHS in Betracht gezogen (Kapitel 4.10.1).

Das Gebäude hat eine Gesamt-NGF von etwa 18.000 qm (ohne Tiefgarage) und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere sind Betonschäden am Tragwerk, der Fassade und der Gebäudetechnik vorhanden. Eine umfassende Instandsetzung ist erforderlich, um die Funktionalität und die Stabilität des Gebäudes weiterhin zu gewährleisten und eine Nutzung weiterhin zu ermöglichen. Die Zukunft des Bushofs und seine potenzielle Neugestaltung stellen eine wichtige Frage für die Stadtentwicklung von Aachen dar (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023).

Stadtbibliothek

In räumlicher Nähe zum Bushof befindet sich an der Couvenstraße die Stadtbibliothek. An dem Standort befindet sich neben dem Verwaltungsbau aus den 1950er-Jahren auch der Medien- und Buchbereich aus den 1980er-Jahren. In den letzten Jahren erfolgten verschiedene Sanierungen, z.B. die 2021 abgeschlossene Neugestaltung des Eingangsbereichs. Das im Eigentum der Stadt Aachen befindliche Gebäude weist einen Sanierungsbedarf der Fenster, der Pfosten-Riegel-Fassade, der Dachflächen sowie der WC-Räume auf (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023).

Die Machbarkeitsstudie zum Haus der Neugier behandelt die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe und untersucht Umnutzungsmöglichkeiten beider Gebäude für die Zusammenlegung von Stadtbibliothek und Volkshochschule (siehe 4.10.1).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

Allgemeiner baulicher Zustand

- Viele Gebäude sind Nachkriegsbauten, die häufig in einfacher Bauweise entstanden sind.
- Der Großteil der Gebäude in der östlichen Innenstadt befindet sich in einem guten allgemeinen baulichen Zustand, zahlreiche Gebäude haben keinen bzw. einen niedrigen Handlungsbedarf. Ausnahmen: Insbesondere Kirche St. Peter, ehem. Kaufhaus Horten, der Bushof (hoher Sanierungsbedarf) und C&A-Gebäude, SiNN, Appelrath & Cüpper (mittlerer Handlungsbedarf).
- Weitere Gebäude mit einem Sanierungsbedarf befinden sich rechts und links entlang der Heinrichsallee sowie am Kaiserplatz, entlang der Reihstraße und an der Ecke Harscampstraße/Adalbertstraße.
- Das ehem. Kaufhaus Horten beeinflusst mit seinem schlechten baulichen Zustand und der fehlenden Nutzung den umliegenden Stadtraum negativ.

- Der Bushof weist erheblichen Sanierungsbedarf auf, da Betonschäden am Tragwerk, der Fassade und der Gebäudetechnik vorhanden sind. Eine umfassende Instandsetzung ist erforderlich, um die Funktionalität und die Stabilität des Gebäudes zu gewährleisten und eine Nutzung weiterhin zu ermöglichen.

Energetischer Zustand

- Insgesamt wurden ca. 80 % der Gebäude (auf Grundlage der Befragung) in einem Zeitraum bis 1969 errichtet und sind damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung entstanden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Gebäude energetisch optimiert werden kann.
- Der Großteil der verbauten Heizungsgeräte wird mit fossilen Energieträgern betrieben (86 %). Ca. 26,3 % der Heizungsanlagen sind vor 1999 eingebaut worden.

4.9.3 Leerstandssituation

Im Gebiet der östlichen Innenstadt finden sich in einigen Bereichen räumlich konzentrierte Leerstände. Dabei handelt es sich u.a. um ehemals gewerblich genutzten Ladeneinheiten in den Erdgeschosszone (Abbildung 107), als auch leerstehende Wohneinheiten in den Obergeschossen (Abbildung 108). Eine räumliche Konzentration von ehemals gewerblich genutzten Leerständen im Erdgeschoss befinden sich insbesondere entlang der Adalbertstraße, der Stiftstraße und dem Holz- und Dahmengraben. Ein weiterer großer Leerstand ist das ehem. Kaufhaus Horten an der Ecke Bädersteig und Komphausbadstraße.

Zudem existiert ein weiterer großflächiger Leerstand in der Borngasse, Ecke Wirichsbongardstraße, wo mehrere Gebäudeteile einer ehemaligen Banknutzung schon länger nicht mehr genutzt werden. Das Aquis Plaza (Einkaufszentrum) ist in der Betrachtung gesondert zu berücksichtigen. Im Gebäude befinden sich auf mehrere Etagen verteilt einzelne Leerstände, allerdings ist der Einzelhandelsbesatz dort stabil.

Die von außen sichtbaren Leerstände in den Obergeschossen verteilen sich gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Gleichwohl lässt sich aus dem Wohnungsmarktbericht 2022 entnehmen, dass es in den Quartieren Suermondtviertel/Gasborn und Sandkaulstraße/Peterstraße einen strukturell bedingten Wohnungsleerstand gibt (siehe 4.8). Häufig handelt es sich dabei um leerstehende Einheiten die teilweise als Lagerflächen für gewerbliche Nutzungen genutzt werden oder ehemals zum Wohnen genutzte Wohneinheiten.

In den einzelnen Beteiligungsveranstaltung sind die vorhandene Leerstände (insbesondere die leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss) von den Bürger*innen immer wieder als großes Problem benannt worden, da sie das Stadtbild und die Anziehungskraft der Innenstadt negativ beeinflussen. Sie wünschen sich, dass hier notwendige Maßnahmen getroffen werden, um diesen Zustand aufzulösen und wieder lebendige Erdgeschosse zu erhalten.

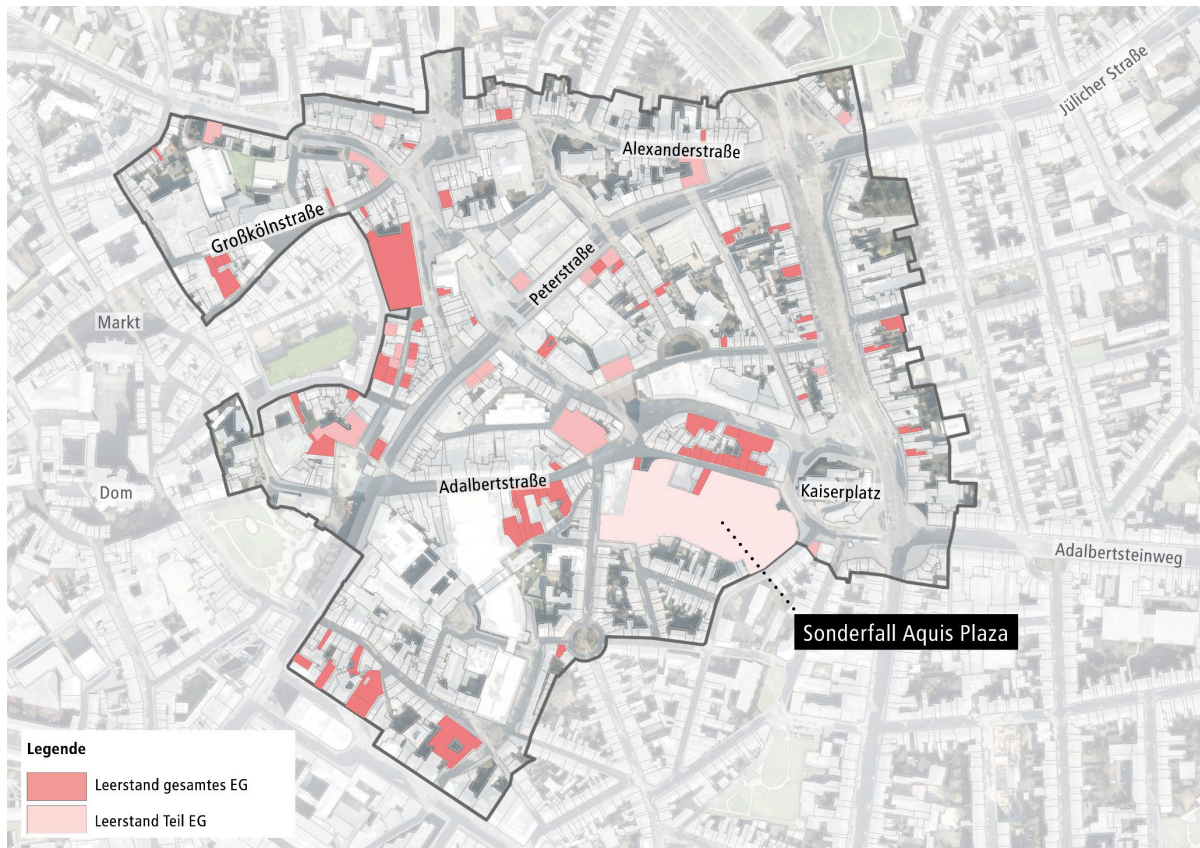


Abbildung 107: Leerstände EG (eigene Erhebung, Mai 2023)

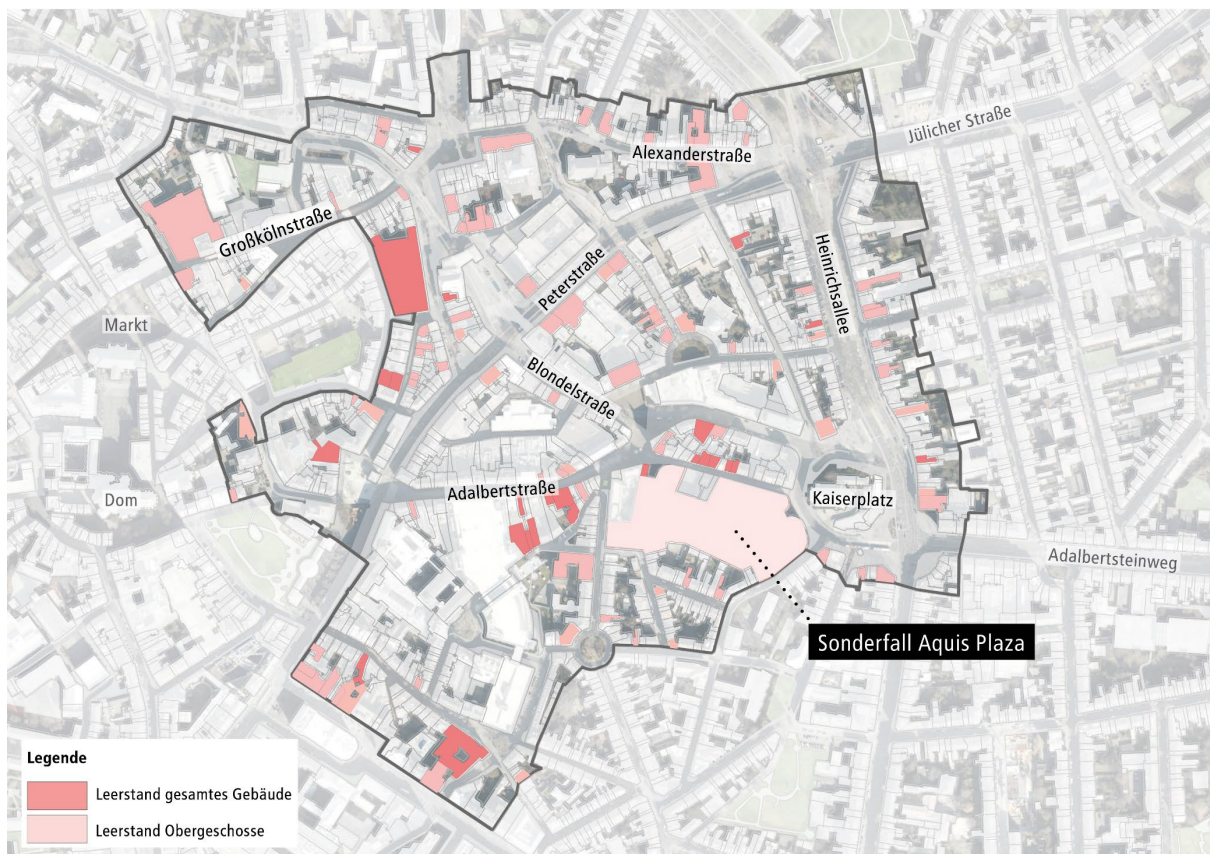


Abbildung 108: Leerstände Obergeschosse und gesamtes Gebäude (eigene Erhebung, Mai 2023)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

Konzentrierte Einzelhandelsleerstände im Bereich

- Adalbertstraße 67a-89; 34-46 und 52
- Stiftstraße 10, 12, 20, 22/24
- Adalbertstraße 34-46 und 52
- Reihstraße 45-55
- Komphausbadstraße 10
- Holzgraben 8 und Dahmengraben 3/5, 6, 7 (teilweise), 9/13 (teilweise), 12/14 (teilweise), 16, 18, 24/26
- Borngasse 12-20/Wirichsbongardstraße 54-60
- Es bestehen vereinzelte Leerstände in der Großkölnstraße.
- Großflächiger Leerstand ehem. Kaufhaus Horten in der Komphausbadstraße 10 und ehem. Bank Borngasse 12-20/Ecke Wirichsbongardstraße 54-60.

4.9.4 Energieversorgung

Solarpotenziale

Bisher werden die Dachflächen in der östlichen Innenstadt nur in geringem Umfang für die Erzeugung von Solarstrom genutzt. Über eine Luftbilddauswertung konnten lediglich zehn kleinere Anlagen identifiziert werden. Abbildung 109 zeigt die Solarpotenzialflächen auf den Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Grundsätzlich sind die Dachflächen im Untersuchungsgebiet für eine Nutzung gut geeignet (große, zusammenhängende Dachflächen) bzw. grundsätzlich geeignet (kleine Dachflächen). Größere Potenziale bieten vorrangig die Großhandelsimmobilien. Ungeeignet sind kleinere Dachflächen in den Blockinnenbereichen. Im Denkmalbereich und bei eingetragenen Baudenkmälern muss die Solaranlage mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.



Abbildung 109: Solardachpotenzialkataster (Solare Stadt)

Fernwärme

Im Zuge der Klimaneutralität bis 2030 der Stadt Aachen gilt die Fernwärmeversorgung großer Teile der Innenstadt als ein Schlüssel für die Zielerreichung. Hinsichtlich des Fernwärmeausbaus gibt die STAWAG in ihrer Stellungnahme (siehe 3.1) an, dass das Untersuchungsgebiet sich im Fernwärmeausbaubereich (FWA) befindet und bereits zu großen Teilen mit Fernwärme erschlossen ist. Ziele der STAWAG für den Fernwärmeausbau sind eine vollständige Erschließung mit Fernwärme bis 2045. Bisher wurde der Ausbau von Fernwärme durch die Nachfrage von Eigentümer*innen oder die Nutzung anstehender Baumaßnahmen für die Mitlegung von Fernwärme, gesteuert. Andere zukünftige Vorgehensweisen wie z.B. die systematische Erschließung von ganzen Quartieren, sind möglich und in der Diskussion (siehe Anhang 13.1.5, Nr. 3, Stadtwerke Aachen AG).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Bisher werden nur wenige Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom genutzt.
- Insbesondere bei den größeren Gebäuden (meist mit Flachdächern) zahlreiche Potenziale vorhanden.
- Wenig geeignet für Solaranlagen sind die kleineren Dachflächen in den Blockinnenbereichen.
- Das Untersuchungsgebiet ist schon zu großen Teilen mit Fernwärme erschlossen. Eine vollständige Erschließung mit Fernwärme soll bis 2045 realisiert werden.

4.9.5 Investitionen und Verkaufsbereitschaft

In der Befragung der Immobilieneigentümer*innen wurden einige Fragen nach bereits getätigten oder geplanten Investitionen gestellt. Ca. 90 % der Befragten haben angegeben, dass sie in den letzten zehn Jahren in ihr Gebäude/Grundstück investiert haben (Abbildung 110).



Abbildung 110: Beabsichtigte Investitionen in den nächsten 10 Jahren (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Über 50 % der Befragten geben als Grund für ausgebliebene Investitionen an, dass eine Sanierung bzw. Modernisierung nicht notwendig gewesen sei. Dabei ist zu beachten, dass nur 30 Personen diese Frage beantwortet haben. Ein weiterer häufig genannter Grund (20 %) sind fehlende finanzielle Mittel.

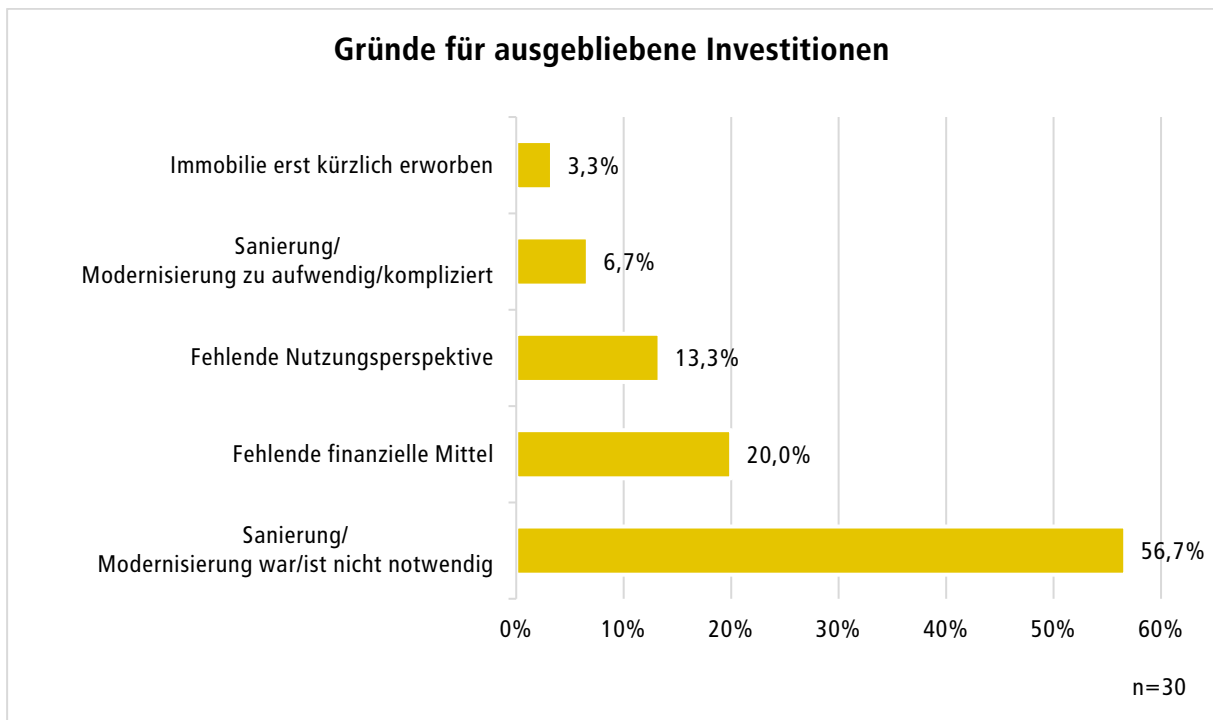


Abbildung 111: Gründe für ausgebliebene Investitionen (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Bei der Frage nach den in den letzten zehn Jahren getätigten Investitionen in das Gebäude/Grundstück gaben ca. 60 % der Befragten an, laufende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Erneuerungen durchgeführt zu haben. Eine weitere häufige Nennung waren energetische Verbesserungsmaßnahmen (22 %) (Abbildung 112).

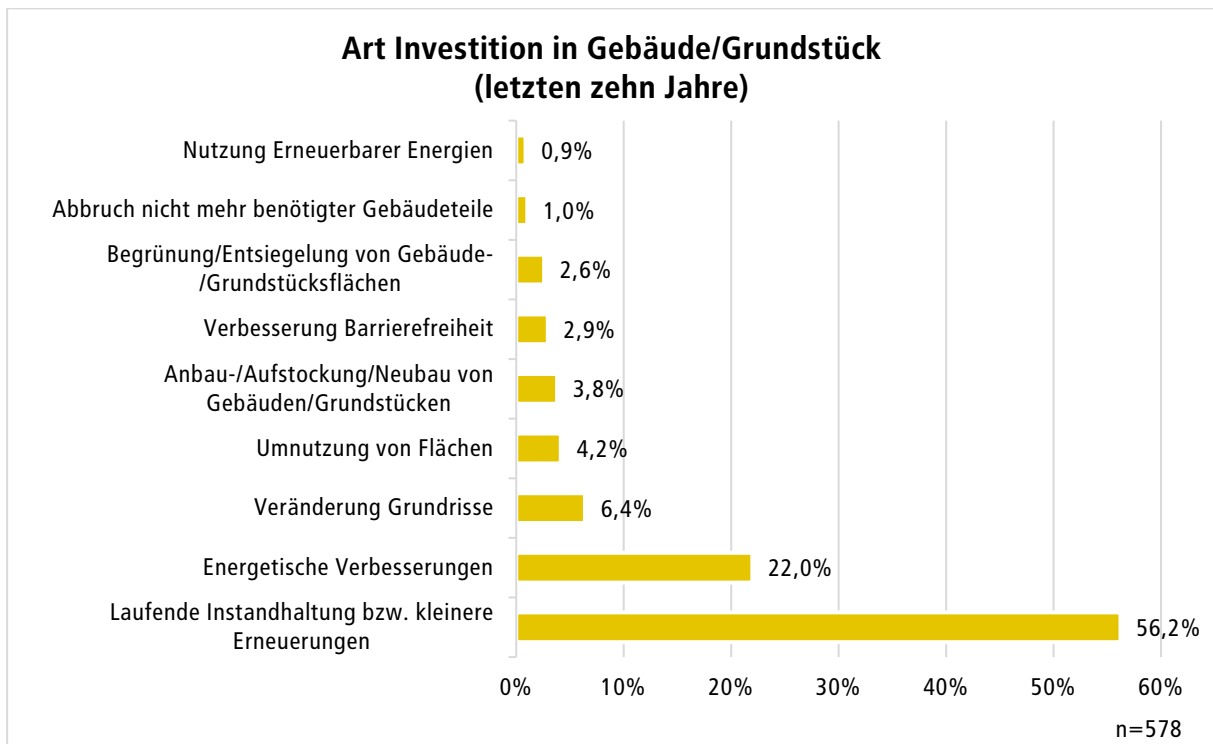


Abbildung 112: Investitionen in das Gebäude/Grundstück in den letzten 10 Jahren (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Rund 25 % der Befragten gibt an, in den kommenden fünf bis zehn Jahren Veränderungen in ihrem Gebäude-/Grundstücksbestand zu planen (Abbildung 113).

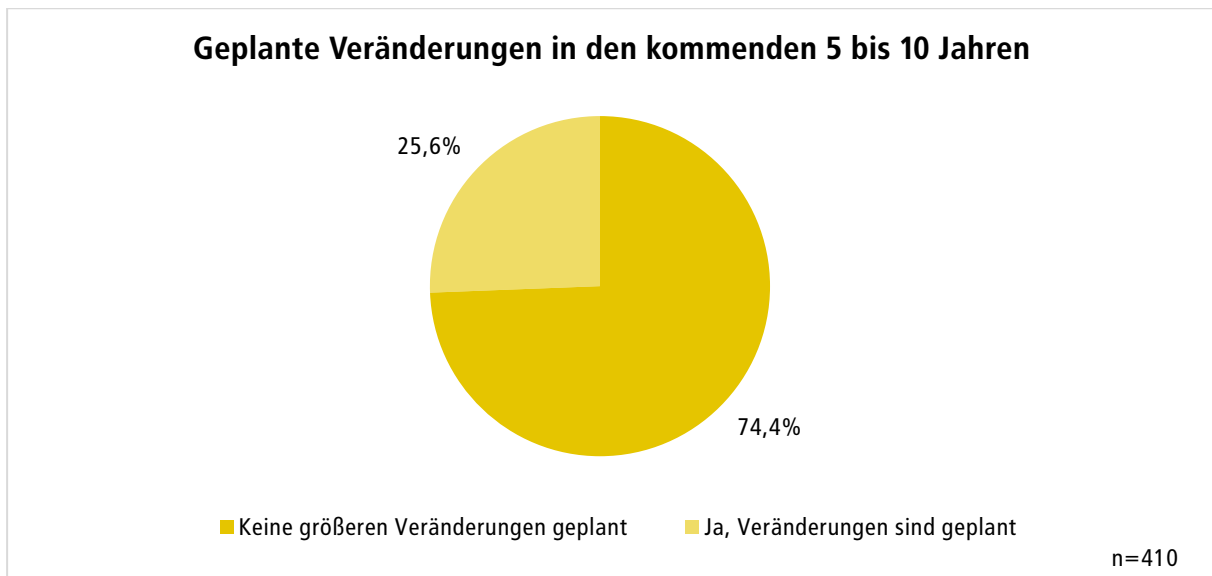


Abbildung 113: Geplante Investitionen in den kommenden 5 bis 10 Jahren (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Der größte Teil der geplanten Investitionen in den Gebäudebestand entfällt auf laufende Instandhaltungs- bzw. kleinere Erneuerungsmaßnahmen (27,4 %). Weitere geplante Investitionen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, energetische Verbesserungen (22,8 %) und die Nutzung von Erneuerbaren Energien (17,2 %). Ca. 13 % gaben auch an, dass sie eine Umnutzung von vorhandenen Flächen vorsehen (Abbildung 114).

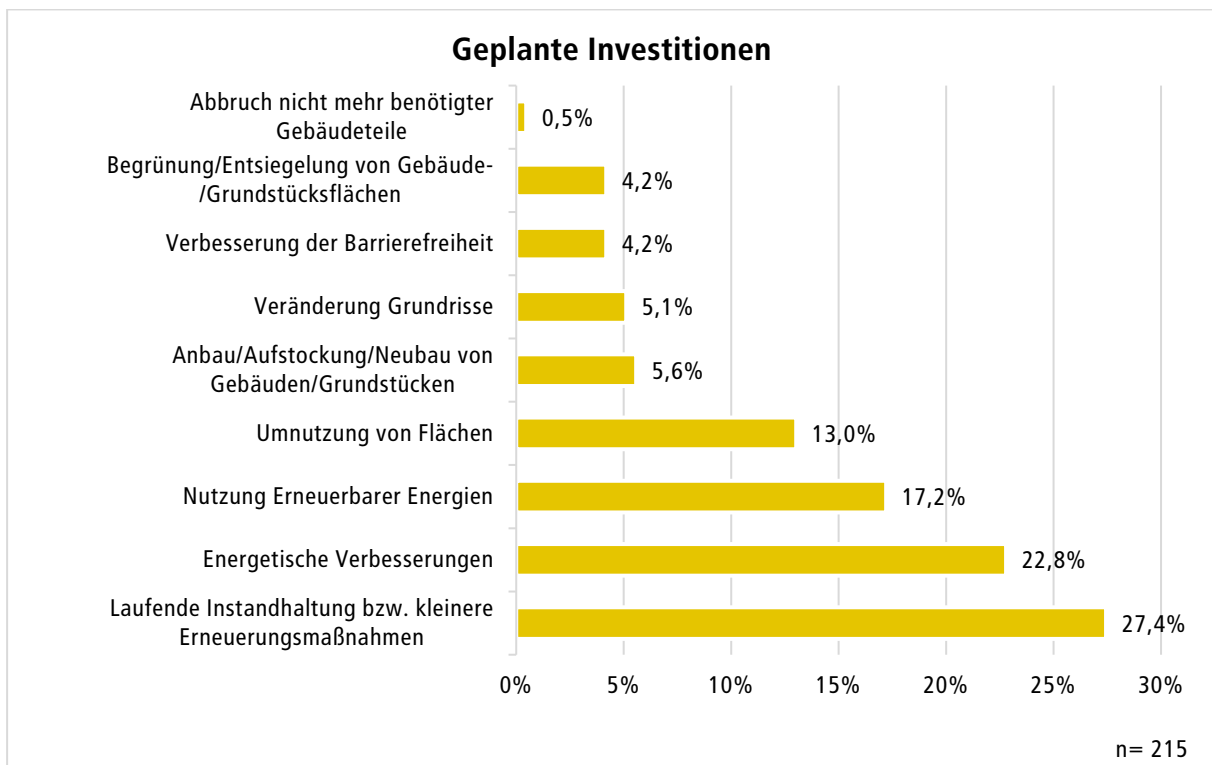


Abbildung 114: Geplante Investitionen in den letzten 10 Jahren (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Die wenigen Personen (n=23), die sich zu einer Nutzungsänderung in den nächsten fünf bis zehn Jahren geäußert haben, beabsichtigen zu fast 50 % eine Nutzungsänderung hinsichtlich einer Wohnnutzung umzusetzen. Eine weitere häufige Nennung ist die Schaffung von Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen (18,2 %) (Abbildung 115).

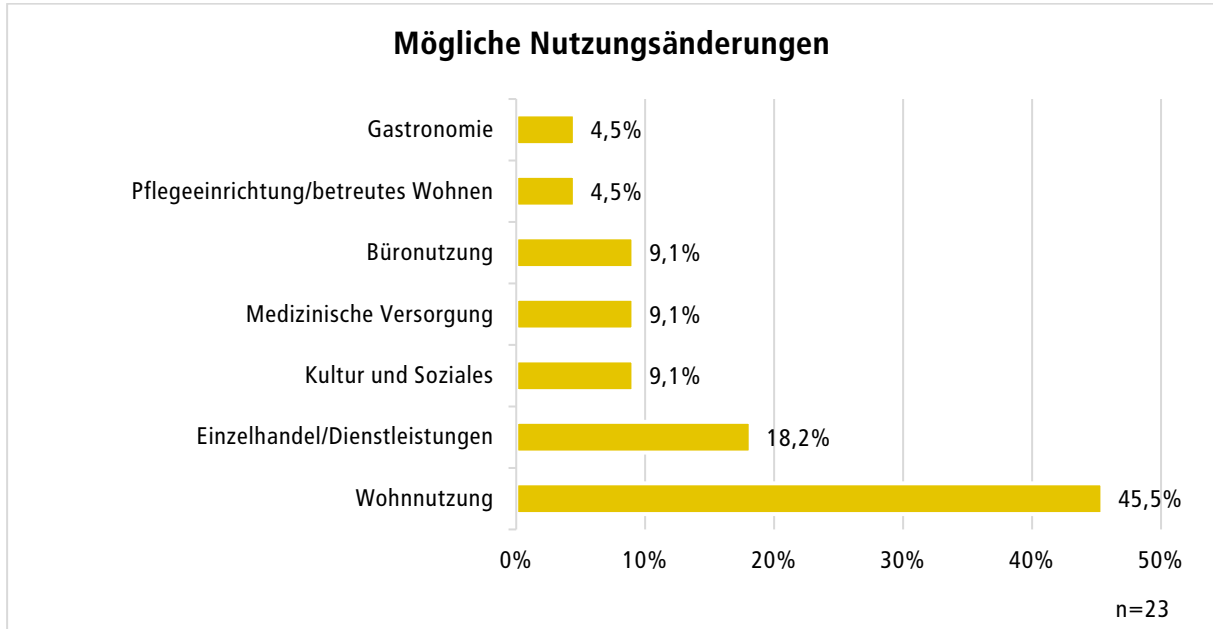


Abbildung 115: Mögliche Nutzungsänderungen (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Fast 3/4 der Befragten gibt an, in den nächsten 10 Jahren keine Verkaufsabsichten für ihr Gebäude/Grundstück zu haben. 21,8 % sind noch unentschieden, während nur 6,2 % eine konkrete Verkaufsabsicht haben (Abbildung 116).

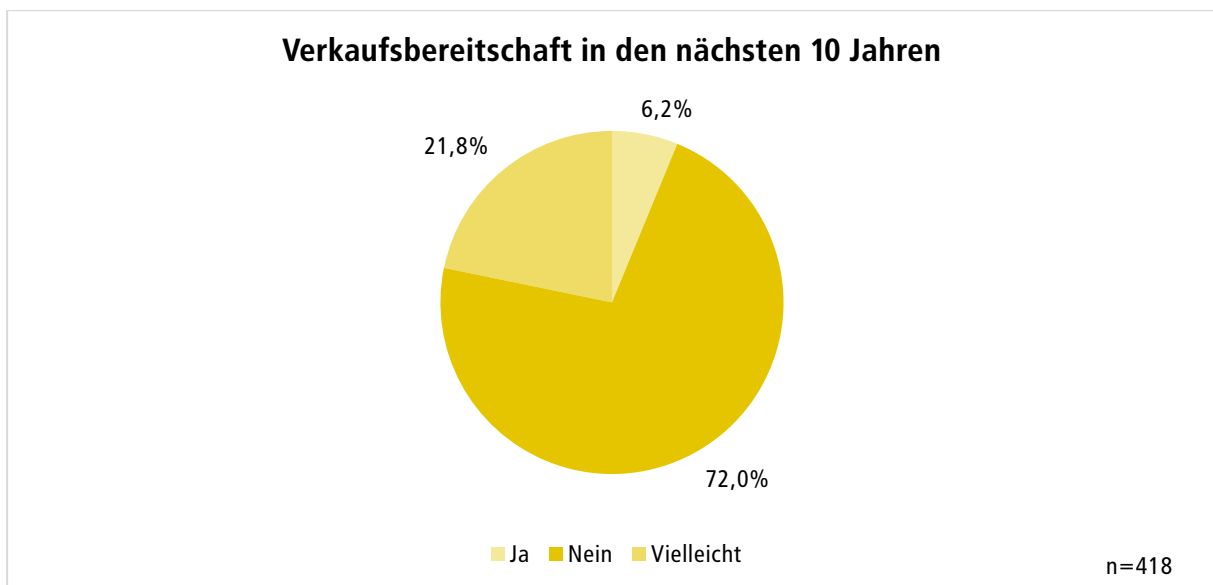


Abbildung 116: Verkaufsbereitschaft in den nächsten 10 Jahren (eigene Darstellung auf Grundlage der Betroffenenbefragung, siehe Band 3 Anhang)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Ca. 90 % der Befragten haben angegeben, dass sie in den letzten zehn Jahren in ihr Gebäude/Grundstück investiert haben.
- Der Großteil der Befragten (ca. 60 %) hat in den letzten zehn Jahren vor allem laufende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. kleinere Erneuerungen durchgeführt. 22 % haben in energetische Verbesserungsmaßnahmen investiert.
- Als Investitionen in den nächsten zehn Jahren sind laufende Instandhaltungs- / kleinere Erneuerungsmaßnahmen (27,4 %), energetische Verbesserungen (22,8 %) und die Nutzung von Erneuerbaren Energien (17,2 %) geplant.
- Ca. 13 % der Befragten plant in den nächsten zehn Jahren eine Umnutzung/Nutzungsänderung.
- Fast 3/4 der Befragten gibt an, in den nächsten zehn Jahren keine Verkaufsabsichten für ihr Gebäude/Grundstück zu haben.

4.9.6 Ausnutzungen der Gebäude/Grundstücke

Den Kernbereich der östlichen Innenstadt prägen vor allem großmaßstäbliche Bau- und Nutzungsstrukturen, mit einer größtenteils vollständigen und mehrgeschossigen Bebauung. Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte geprägt und weist keine nennenswerten Brachflächen oder Baulücken auf. Nur wenige Gebäude haben Anbau-/Aufstockungspotenziale (Abbildung 118). Diese liegen nicht konzentriert vor, sondern sind im Untersuchungsgebiet verteilt. Beispiele dafür sind die eingeschossig bebauten Grundstücke am Gasborn 5/7, an der Stiftstraße Nr. 22-24 und in der Kurhausstraße Nr. 4-12 (Abbildung 117). Auch die Blockinnenbereiche sind von einer hohen Ausnutzung geprägt, vor allem durch eine intensive Überbauung mit Nebengebäuden. Dadurch bestehen nur wenige Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die nicht versiegelt sind.

Generell ist in der Aachener Innenstadt laut dem Immobilienbericht 2020 der Flächenbedarf größer als die verfügbaren Flächen. Der Wohnungsmarktbericht 2023 beschreibt insbesondere eine Flächenknappheit beim Wohnen und eine nach wie vor angespannte Wohnungsmarktsituation. Zusätzlich kommt es zu Nutzungskonkurrenzen, wie z.B. zwischen Nachverdichtung und der Zufuhr von Frischluft oder zwischen der Anlage von Grünflächen und bspw. der Ausbildung von Mobilität-Hubs.



Abbildung 117: Baulücke in der Stiftstraße (links) und Garagenbauten und eingeschossige Bebauung am Gasborn (rechts)

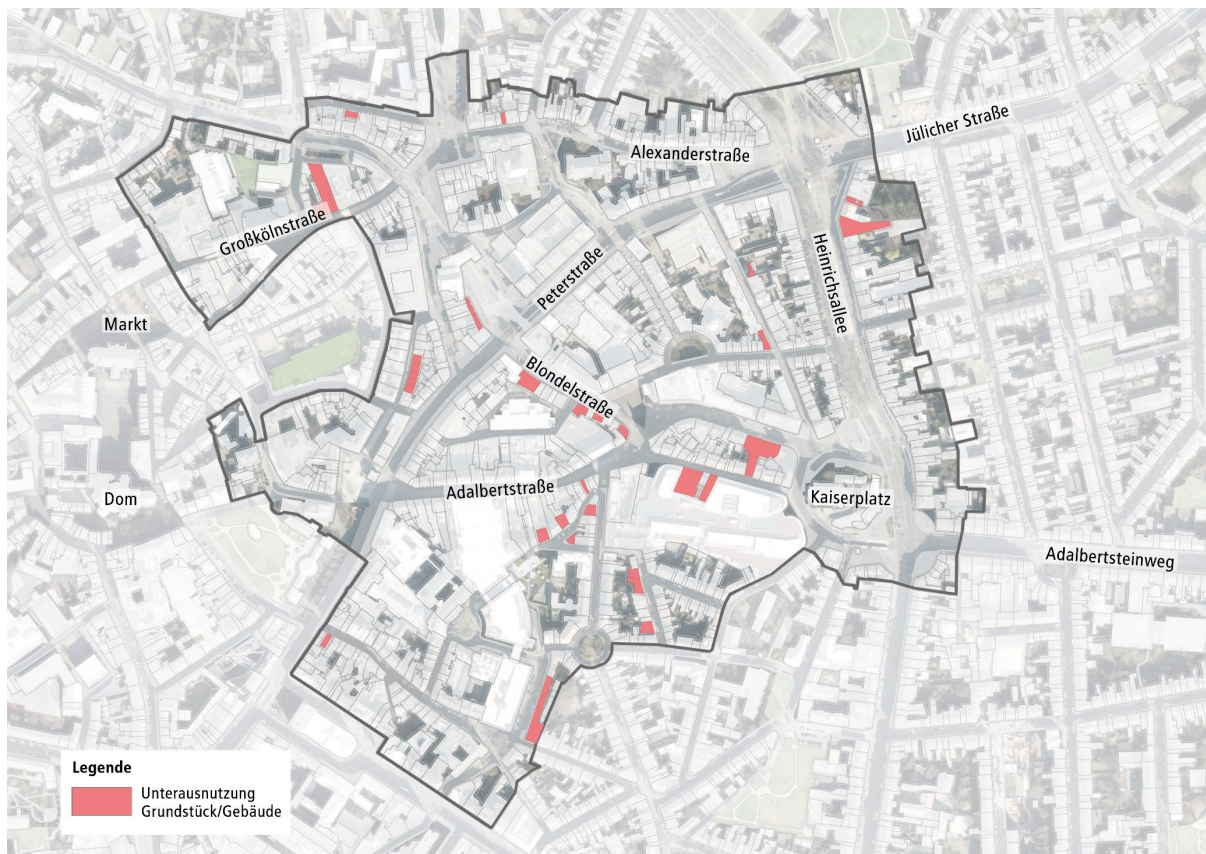


Abbildung 118: Anbau- und Aufstockungspotenzial (eigene Erhebung, Mai 2023)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Die vorhandenen Grundstücke sind größtenteils vollständig und mehrgeschossig bebaut.
- Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte und nur wenige Anbau-/Aufstockungspotenziale geprägt.
- Brachflächen/Baulücken/mindergenutzte Grundstücke sind kaum vorhanden.
- Nur wenige Gebäude haben ein Aufstockungspotenzial.
- Auch die Blockinnenbereiche sind von einer hohen Ausnutzung geprägt, vor allem durch eine intensive Überbauung mit Nebengebäuden. Dadurch bestehen nur wenige Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die nicht versiegelt sind.

4.9.7 Denkmalrechtliche Belange

Im Zentrum von Aachen gibt es eine hohe Dichte an denkmalgeschützten sowie stadtbildprägenden Gebäuden. Davon finden sich auch einige in der östlichen Innenstadt, insbesondere südlich der Adalbertstraße im nördlichen Suermondtviertel sowie entlang der Heinrichsallee (Abbildung 119).

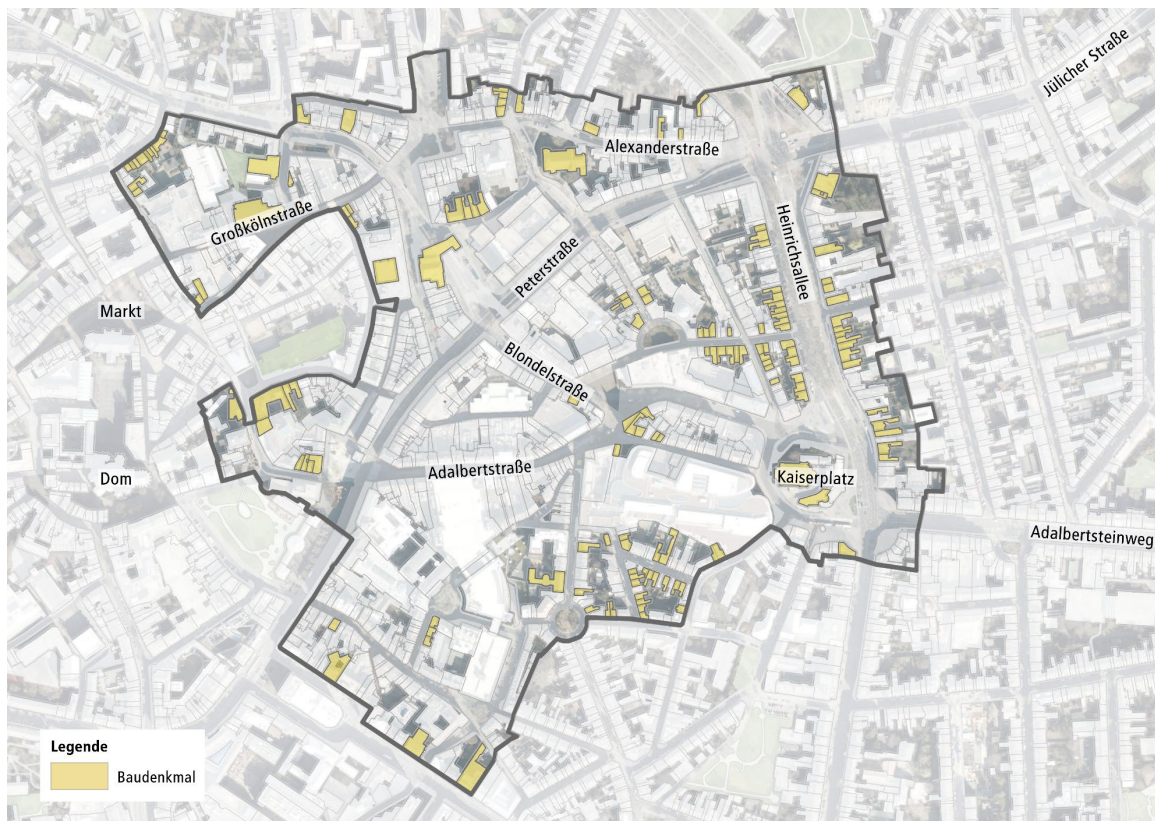


Abbildung 119: Baudenkmäler



Abbildung 120: Gebäude an der Monheimsallee

Strategien und Konzepte

Teile des Untersuchungsgebiets fallen in den Denkmalbereich Innenstadt für welchen die Denkmalbereichssatzung gilt (Abbildung 121). Sie ist die rechtliche Umsetzung der Pufferzone für das UNESCO Welterbe Aachener Dom. Zugehörig zum Denkmalbereich ist der gesamte Bereich westlich der Peterstraße / der Komphausbadstraße / dem Seilgraben, die Adalbertstraße bis zum Kaiserplatz sowie die Alexanderstraße bis zur Heinrichsallee.

Mit der Denkmalbereichssatzung wird der historische Stadtkern sowie die Silhouette von Dom und Rathaus geschützt. Ziel ist es die besondere Attraktivität der Stadt Aachen zu sichern und diese qualitativ weiterzuentwickeln. Neben einzelnen historischen Bauwerken sind es die Sichtachsen sowie die kleinteilige Parzellenstruktur im historischen Stadtgrundriss, die besonders schützenswert sind.

Daher sind im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung sämtliche Änderungen und Eingriffe an Dächern und Fassaden (wie z.B. die Vergrößerung von Dachaufbauten oder die Installation von Mobilfunkanlagen), Grundstückseinfriedungen, Parzellenaufteilungen und Straßenführung sowie die Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Bereichen von denkmalpflegerischer Bedeutung und damit erlaubnispflichtig.

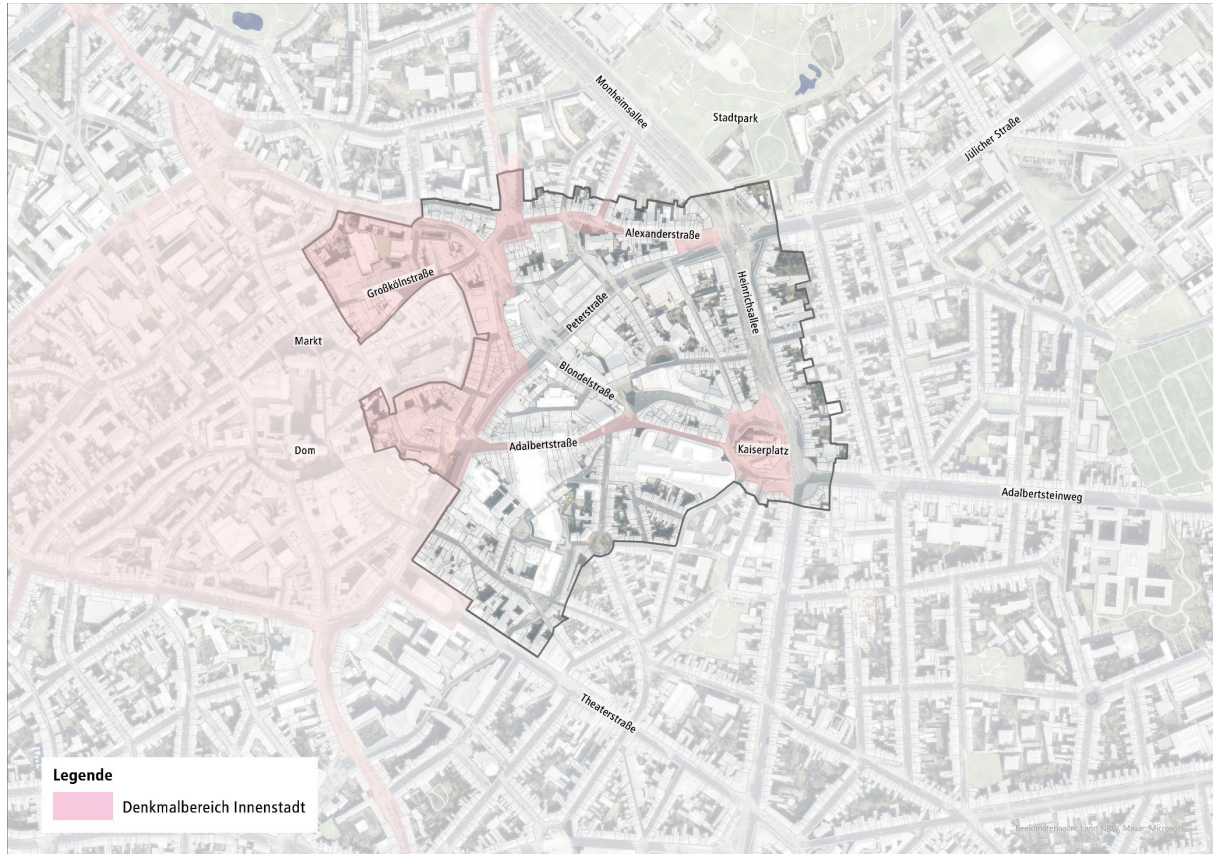


Abbildung 121: Denkmalbereich Innenstadt

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Konzentration von denkmalgeschützten Gebäuden im Suermondtviertel sowie entlang der Heinrichsallee.
- Teile der östlichen Innenstadt liegen im Denkmalbereich Innenstadt.

4.10 Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

4.10.1 Bildung und Soziales

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit VHS und Stadtbibliothek zwei (zentrale) Bildungseinrichtungen der Stadt Aachen sowie angrenzend einige Regelschuleinrichtungen und der Campus Mitte der RWTH Aachen. Insgesamt mangelt es im Untersuchungsgebiet allerdings an ausreichenden Angeboten und Räumen für Kinder, Jugendliche und Familien (siehe Anhang 13.1.3, 1. Verwaltungsworkshop).

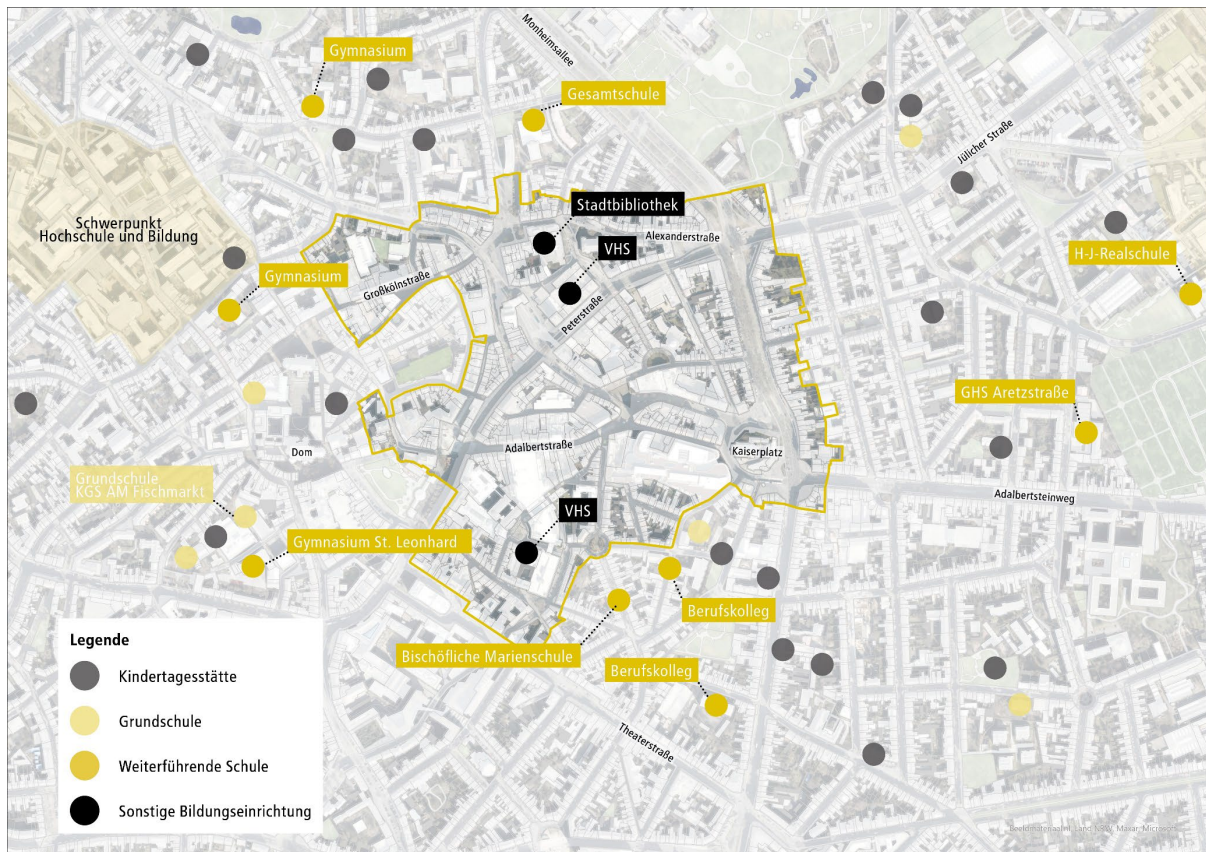


Abbildung 122: Bildungs- und Betreuungsstandorte (eigene Erhebung, Mai 2023)

Kindertagesstätten

Das Untersuchungsgebiet zählt laut Kita-Bedarfsplanung der Stadt Aachen zum Sozialraum 1 Zentrum/Soers. Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Kindertagesstätten. Diese liegen überwiegend südlich angrenzend im nördlichen Suermondtviertel (erweiterter Betrachtungsraum), östlich des Alleenrings im Rehmviertel sowie im Umfeld der Rochusstraße (nördlich des Untersuchungsgebiets) (Abbildung 122).

Die Versorgungsquoten im Sozialraum liegen für das Kita-Jahr 2023/2024 bei 51,14 % im U3-Bereich (0 bis 3-Jährige) und 104,23 % im Ü3-Bereich (3 bis 6-Jährige).

Damit sind die kommunal beschlossenen Zielversorgungsquoten sowohl im U3-Bereich (50 %) als auch im Ü3-Bereich (97 %) in Bezug auf den Sozialraum grundsätzlich erfüllt bzw. werden überschritten. Gleichzeitig besteht gesamtstädtisch gesehen ein Ausbaubedarf in beiden Bereichen. Hinzu kommt, dass gerade der Innenstadtbereich in den letzten Jahren verstärkte Einwanderungsbewegungen aufweist und Betreuungsplätze im Innenstadtbereich vermehrt auch von Familien, die eher in den Randbezirken wohnen, nachgefragt werden.

In Verbindung damit, dass zum aktuellen Zeitpunkt die geplanten Ausbauvorhaben im Sozialraum aufgrund der Baukrise sowohl zeitlich als auch im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit nicht verlässlich vorhersagbar sind, wird daher grundsätzlich ein Bedarf für den Ausbau von Betreuungsplätzen bestätigt. Dieser ist bei Konkretisierung von Optionen unter Einbezug der dann vorliegenden Rahmenbedingungen erneut zu prüfen. (Stadt Aachen 2023 d)

Grundschulen

Im Untersuchungsgebiet direkt befinden sich auch keine Grundschulstandorte. Diese liegen südlich des Untersuchungsgebiets im nördlichen Suermondtviertel, westlich im Bereich des Alexianergrabens sowie östlich des Alleenrings (Abbildung 122). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schulplatzangebots in den kommenden Jahren sind die Schülerzahlenentwicklungen im Blick zu halten und potenzielle Raumbedarfe (u.a. für OGS-Betreuung) an den Bestandsschulen zu prüfen. Für die Grundschule Am Fischmarkt besteht ein Erweiterungsbedarf von etwa 400-1.000 qm.

Hierbei sind auch mögliche Entwicklungsflächen, die im Untersuchungsgebiet liegen, von Interesse, sofern sie in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Standort liegen.

Weiterführende Schulen

Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls nur außerhalb des Untersuchungsgebiets und zwar in räumlicher Nähe zu den bereits beschriebenen Grundschulstandorten (Abbildung 122). Für bestehende Raumbedarfe an Bestandsschulen (Flächenbedarf Gymnasium St. Leonhard 4.000-7.000 qm) können hierbei ebenfalls geeignete freie Flächen und Gebäude im Untersuchungsgebiet mit in die Betrachtung und Prüfung einbezogen werden.

Mit dem Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung befindet sich im erweiterten Betrachtungsraum auch eine Bildungseinrichtung mit Bedeutung für die StädteRegion.

Volkshochschule

Eine der zentralen Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet mit mindestens gesamtstädtischer Bedeutung ist die Volkshochschule. Diese ist in das Gebäude des Bushofs integriert und beherbergt einen Teil des VHS-Angebotes. Aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes ist es vorgesehen, dass die VHS den Standort für eine Sanierung temporär verlässt. Zudem bestehen Planungen für das Haus der Neugier, das ein neues Konzept für die VHS und Stadtbibliothek vorsieht (siehe unten).



Abbildung 123: Volkshochschule

Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek liegt in räumlicher Nähe zu der VHS und befindet sich seit 1940 am Standort Peterstraße. Das aktuelle Gebäude wurde in den 1980er-Jahren in der Couvenstraße, nördlich des Bushofs errichtet. Heute

sind alle Teilbereiche der Stadtbibliothek an diesem Standort zusammengeführt. Das Gebäude weist einen mittelfristigen Sanierungsbedarf auf, der genauso wie die Sanierung der Räume für die VHS mit einer Interimslösung verbunden wäre (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023). Bei der Bürger*innenbeteiligung wurde angemerkt, dass die Stadtbibliothek aufgrund der Lage hinter dem Bushof unter ihrem Potenzial bleibt und im Stadtbild deutlicher sichtbar werden müsste.



Abbildung 124: Stadtbibliothek an der Couvenstraße

4.10.2 Haus der Neugier

Unter dem Projekttitel „Haus der Neugier“ untersucht die Stadt Aachen verschiedene Varianten, um einen sogenannten dritten Ort in der Innenstadt zu schaffen. Die Räumlichkeiten der VHS im Bushof müssen in naher Zukunft saniert werden, sodass die VHS vorübergehend ein Ausweichquartier benötigen würde oder einen neuen Standort für ihre Angebote finden muss. Dies war ein Anlass darüber nachzudenken, wie die notwendigen Investitionen für die Sanierung der VHS optimal genutzt werden können, um den Bildungsstandort Aachen zukunftsfähig und nachhaltig weiterzuentwickeln, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und die Umgestaltung der (östlichen) Innenstadt voranzutreiben. Das Haus der Neugier soll als ein neuer, offener Ort der Begegnung, des Lernens, des Wissens, des Austauschs und der Debatte dienen, und somit als Motor für die Entwicklung der Innenstadt fungieren. Die Vision für das Haus der Neugier stellt dar, dass verschiedene Einrichtungen an diesem neuen Ort ihre Angebote ausbauen, zukunftssicher gestalten und miteinander verbinden können. Dadurch würde die Zusammenarbeit zwischen den beiden Institutionen, der Stadtbibliothek und der Volkshochschule, weiter gestärkt und Synergieeffekte geschaffen werden (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023).

Um die Umsetzbarkeit zu prüfen wurden verschiedene Varianten in einer Machbarkeitsstudie zu einem Haus der Neugier (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023) untersucht, darunter das ehemalige Kaufhaus Horten-Gebäude und das Bushofgebäude sowie die „Bushoflandschaft“ mit dem Bushof in Kombination mit den umliegenden öffentlichen Liegenschaften wie der Stadtbibliothek, dem Alten Kurhaus und St. Peter. Die letzte Variante stellte sich im Laufe der Bearbeitung der Studie als nicht sinnvoll heraus. So würde ein Haus der Neugier wieder auf verschiedene Gebäude aufgeteilt und sich neben der wirtschaftlichen Betrachtung der gewünschte Synergieeffekt nicht einstellen können. Zudem erfolgte als vierte Variante die Prüfung eines Neubaus an einem bisher unbekannten Standort, die jedoch aufgrund fehlender Vergleichbarkeit ebenfalls nicht weiterverfolgt wurde. Für die Bearbeitung wurde der Auftrag an die Büros raumwerk.architekten, Hübert und Klußmann PartGmbH gemeinsam mit der Nachunternehmung startklar a+b GmbH vergeben. In der Prozessbegleitung wurde die Stadt Aachen, das Dezernat III für Stadtentwicklung, Bau und Mobilität, unterstützt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA).

Die Machbarkeitsstudie hatte das Ziel, eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, die Potenziale und Risiken hinsichtlich des Bildungsangebots, der Architektur, des Städtebaus und der Finanzierung des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, um eine fundierte Entscheidung für die beste Standortvariante zu treffen.

Der programmatische Ansatz für das Haus der Neugier sieht mehr als eine räumliche Bündelung von Nutzungen vor. Es geht um die konsequente Verknüpfung des bildungspolitischen mit einem städtebaulichen Ansatz, der zu einer nachhaltigen Innenstadtbelebung beiträgt.

Die Flächenanforderungen für das Haus der Neugier basieren auf den Anforderungen der VHS am Standort Bushof, der Stadtbibliothek sowie dem zusätzlichen Bedarf, der durch die neuartige Ausrichtung des „Hauses der Neugier“ entsteht. Insgesamt wird ein Flächenbedarf von etwa 11.300 qm prognostiziert. Die beiden Varianten, ein Haus der Neugier im ehemaligen Kaufhaus Horten-Gebäude sowie im Bushof-Gebäude, sind laut Machbarkeitsstudie Haus der Neugier beide geeignet, eine städtebauliche Aufwertung und einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu generieren. Folgende Potenziale werden für ein Haus der Neugier gesehen:

- **Vernetzen:** Die Standorte reihen sich ein in die Kette „Altstadt“ – „Büchel“ – „ehem. Kaufhaus Horten“ – Bushof – Östl. Innenstadt und sind „Trittsteine“ der Vernetzung von historischer Altstadt und Östl. Innenstadt
- **Grün & Wasser:** Die Standorte bieten Möglichkeiten zur Begrünung und Grünraumschaffung sowie – bezogen auf die Variante ehem. Kaufhaus Horten – der Darstellung des Thermalwassers
- **Mobilitätsmotor:** Die Standorte sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden und so gut erreichbar und bereits aufgrund des Mobilitätsverhaltens stark frequentiert
- **Platz für die Stadt:** Das Haus der Neugier kann sich an den gewählten Standorten öffnen und seine Nutzung und Prägung auf den öffentlichen Stadtraum ausweiten, den Außenraum in sich einziehen und somit der Stadt einen Raum mit Offenheit schenken.

Folgende Standortvarianten wurden untersucht:

Ehemaliges Kaufhaus Horten: Das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Horten befindet sich am nördlichen Ende des Dahmengrabens und ist von schmalen Straßen umgeben. Die in der MBST dargestellte Idee für das Gebäude sieht vor, die Struktur des Gebäudekörpers mit weiten, offenen Flächen zu erhalten und eine vertikale Erschließung über alle Geschosse zu schaffen. Insbesondere im EG soll eine Öffnung an der Ecke Komphausbadstraße/Bädersteig den Dahmengraben verlängern und in Verbindung mit dem Alten Kurhaus einen attraktiven öffentlichen Raum ermöglichen. Die frühere Abkürzung durch das ehemalige Kaufhaus Horten-Gebäude soll aktiviert werden.

Im Zuge der Sanierung der Fassade soll die Gebäudeecke Bädersteig/Mefferdatisstraße attraktiv gestaltet werden, um das Gebäude als Verbindungselement zwischen dem Büchel und dem Bushof hervorzuheben.

Bushof: Das Bushofgebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Aachen und einem/einer privaten Eigentümer*in. Zusätzlich besitzen die APAG und ASEAG Anteile wirtschaftlichen Eigentums. Der Bushof fungiert als ÖPNV-Knotenpunkt im Aachener Busnetz. Der umliegende öffentliche Raum weist eine mangelnden Aufenthaltsqualität auf, was maßgeblich zum negativen Image des Bushofs beiträgt. Ursprünglich, in den 1970er-Jahren, war die Ebene, auf der sich heute die Volkshochschule befindet, als Platz mit Pavillons im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt worden. Das Konzept ging damals nicht auf. Die Entwicklung neuer Qualitäten auf dieser Ebene könnte der s.g. „Stadtbalkon“ bieten, der ein gestalterisches Element einer Neuentwicklung in der MBST darstellt.

Eine Sanierung des Gebäudes könnte dazu führen, dass das Gebäude mit seiner Silhouette wieder zum Wahrzeichen wird. Eine klimatische Hülle soll das Gebäude umgeben, um einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten. Dadurch müssen die Gebäudeteile nicht einzeln energetisch saniert werden. Die Erschließung des Gebäudes wird durch neue Verbindungsebenen, einen großen Luftraum und eine zentrale Erschließungstreppe

verbessert. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird verlegt, um den neu geschaffenen Platz freizuhalten. Ein Café sowie ein Guesthouse im Turm des Gebäudes sollen den neuen Platz beleben und die Besucher*innen anlocken. Das Café dient sowohl als Außen- als auch Innen-Eingangsbereich. Das Konzept für den Bushof könnte zudem um eine große Halle erweitert werden, falls die Busdurchfahrt zukünftig nicht mehr benötigt wird. Dadurch würde der ebenerdige Zugang die Präsenz und Zugänglichkeit des „Houses der Neugier“ erleichtern.



Abbildung 125: Variante ehem. Kaufhaus Horten (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023)

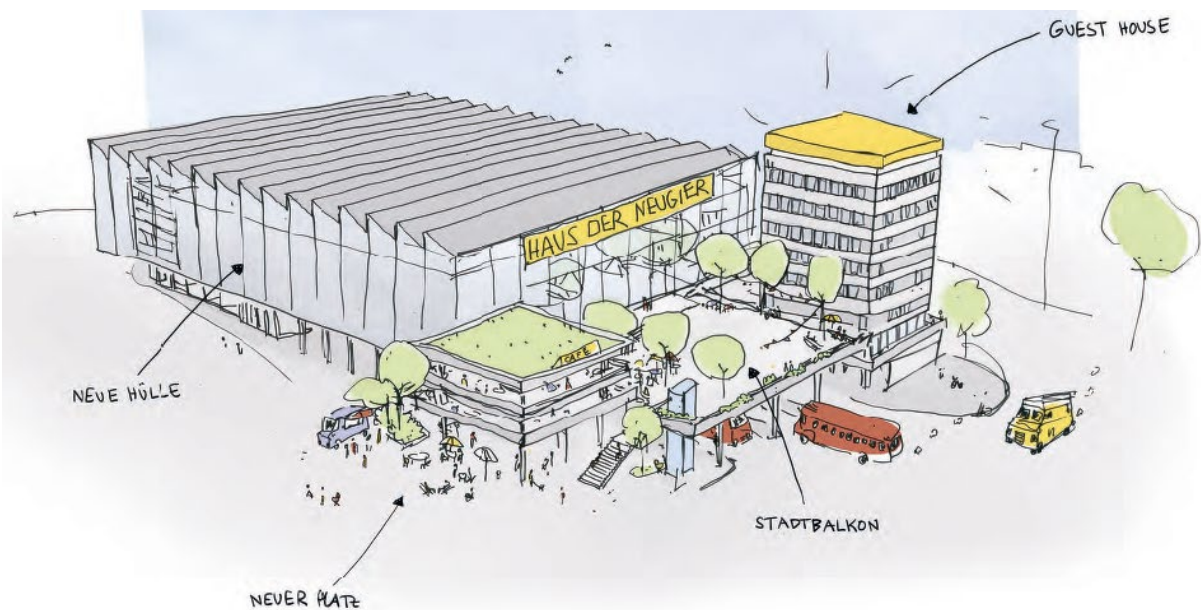


Abbildung 126: Variante Bushof (raumwerk.architekten + startklar a+b 2023)

0-Variante: In dieser Variante würde das Projekt Haus der Neugier nicht weiterverfolgt. Die VHS würde während der Sanierungsphase an einen anderen Standort verlagert und nach Abschluss der Sanierung in den sanierten, jedoch konzeptionell unveränderten Standort Bushof zurückkehren. Gleichzeitig würde die Stadtbibliothek am aktuellen Standort verbleiben. Dabei ist zu beachten, dass die Stadtbibliothek mittelfristig einen Sanierungsbedarf aufweist, der mit ca. 11 Mio. € verbunden ist. Diese Kosten müssen ebenfalls in Betracht gezogen werden, da eine Interimslösung erforderlich sein könnte.

Zusammenfassung: Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl der Standort Bushof als auch das ehemalige Kaufhaus Horten grundsätzlich für das Haus der Neugier geeignet sind. Im Bereich des Städtebaus schneiden beide Standorte gleich gut ab, jedoch zeigt sich, dass der Standort Bushof aufgrund seiner Komplexität und dominanten Präsenz im Stadtbild sowie der infrastrukturellen Funktion ein etwas höheres Potenzial aufweist.

Die Umsetzung des Raumkonzepts und des Programms für das ehemalige Kaufhaus Horten sind im Vergleich zum Umbau des Bushof-Komplexes geringfügig kostengünstiger. Es bestehen Unterschiede zwischen den beiden Varianten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und zeitlichen Umsetzung. Für die Variante ehem. Kaufhaus Horten liegen bereits detailliertere Planungen vor, sodass die Variante Bushof noch größere Unsicherheiten mit sich bringt.

Die Grundstücksverfügbarkeit für das ehemalige Kaufhaus Horten ist noch nicht gesichert, aber die Verhandlungen deuten darauf hin, dass es machbar wäre. In Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit ist das ehemalige Kaufhaus Horten ebenfalls zu bevorzugen, da beim Rückbau keine graue Energie freigesetzt wird und die Thermalquelle für eine nachhaltige Wärmegewinnung genutzt werden kann.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt. Anfang des Jahres 2025 wurde im Rat der Stadt Aachen die Entscheidung zum Ankauf des ehem. Kaufhaus Horten-Gebäudes getroffen.

4.10.3 Soziale Einrichtungen

In der östlichen Innenstadt sowie in der näheren Umgebung befinden sich einige soziale Einrichtungen mit Hilfs- und Beratungsangeboten (Kapitel 4.11). Da sich rund um den Bushof und den Kaiserplatz soziale Problemlagen wie Alkohol- und Drogenabhängigkeit konzentrieren, sind hier auch entsprechende Unterstützungsangebote gebündelt. Angebote für Suchtkranke bestehen nördlich des Untersuchungsgebiets, am Bushof sowie am Kaiserplatz. Einrichtungen für die Obdachlosenhilfe existieren ebenfalls nördlich des Untersuchungsgebiets in der Nähe des Veltmanplatzes sowie westlich des Marktplatzes an der Königstraße. Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche liegen südlich der Altstadt, am östlichen Rand an der Heinrichsallee sowie im Suermondtviertel (Abbildung 127). Bis Februar 2023 ist in dem Gebäude St. Peter eine weitere Anlaufstelle u.a. für die Suchtkranken-, Obdach- und Wohnungslosenszene betrieben worden. Im Rahmen der Beteiligung wurde an mehreren Stellen der Bedarf geäußert, vermehrt auch Anlaufstellen und Orte für Jugendliche zu schaffen (Verwaltungsauftrag).

Für den sozialen Zusammenhalt, Freizeitaktivitäten und gemeinschaftliche Unterstützung gibt es seit Ende 2022 das soziokulturelle Zentrum meffi.s in der Mefferdatisstraße. Hier werden Kurse, Werkstätten und Veranstaltungen angeboten (meffis).

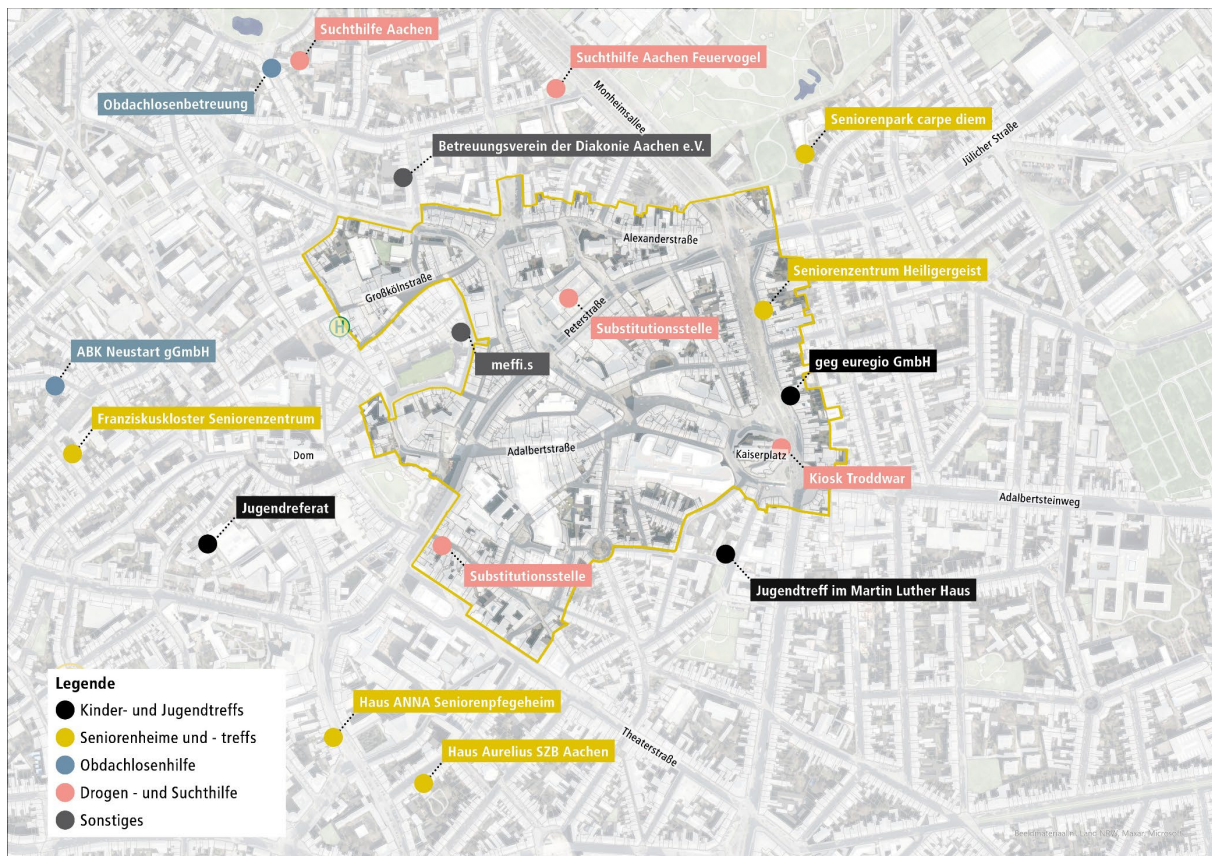


Abbildung 127: Soziale Einrichtungen (eigene Erhebung, Mai 2023)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Im Untersuchungsgebiet mangelt es an ausreichenden Angeboten und Räumen für Kinder, Jugendliche und Familien.
- Mit VHS und Stadtbibliothek liegen zwei zentrale, gesamtstädtisch bedeutsame Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet.
- Im erweiterten Betrachtungsraum befinden sich einige Regelschuleinrichtungen sowie nordwestlich der Campus Mitte der RWTH Aachen.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kindertagesstätten. Diese liegen überwiegend südlich angrenzend im nördlichen Suermondtviertel, östlich des Alleenrings im Rehmviertel sowie im Umfeld der Rochusstraße.
- Auch wenn die kommunal beschlossenen Zielversorgungsquoten sowohl im U3-Bereich (50 %) als auch im Ü3-Bereich (97 %) übererfüllt werden, wird für den Sozialraum und das Untersuchungsgebiet grundsätzlich ein Bedarf Ausbau der Kapazitäten gemeldet.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Grundschulstandorte. Diese liegen südlich des Untersuchungsgebiets im nördlichen Suermondtviertel, westlich im Bereich des Alexianergrabens sowie östlich des Alleenrings.
- Unter dem Projekttitel „Haus der Neugier“ untersucht die Stadt Aachen verschiedene Varianten der Zusammenlegung von VHS und Stadtbibliothek, um einen Mehrwert und neuen Bildungsstandort in der (östlichen) Innenstadt zu schaffen.
- Im Untersuchungsgebiet bzw. daran angrenzend sind viele Angebote für Obdachlose bzw. Suchtkranke angesiedelt.

4.10.4 Freizeitinfrastruktur und Kultur

Im Zentrum von Aachen befinden sich zahlreiche touristisch bedeutsame Orte. Der Kern des UNESCO Weltkulturerbes befindet sich im Altstadtbereich rund um den Dom und Markt, hier mischen sich Tourist*innen mit Bewohner*innen und Passant*innen in den Einkaufszonen. Darüber hinaus liegen in der östlichen Innenstadt weitere Kultureinrichtungen wie Theater und Museen (Abbildung 128), darunter das Alte Kurhaus, das Theater 99 und das Grenzlandtheater. Darüber hinaus gibt es in der östlichen Innenstadt wenige weitere Freizeiteinrichtungen. Vor allem für Kinder ist das Angebot sehr gering, im Untersuchungsgebiet befinden sich nur drei Spielpunkte (Kapitel 4.12.2).

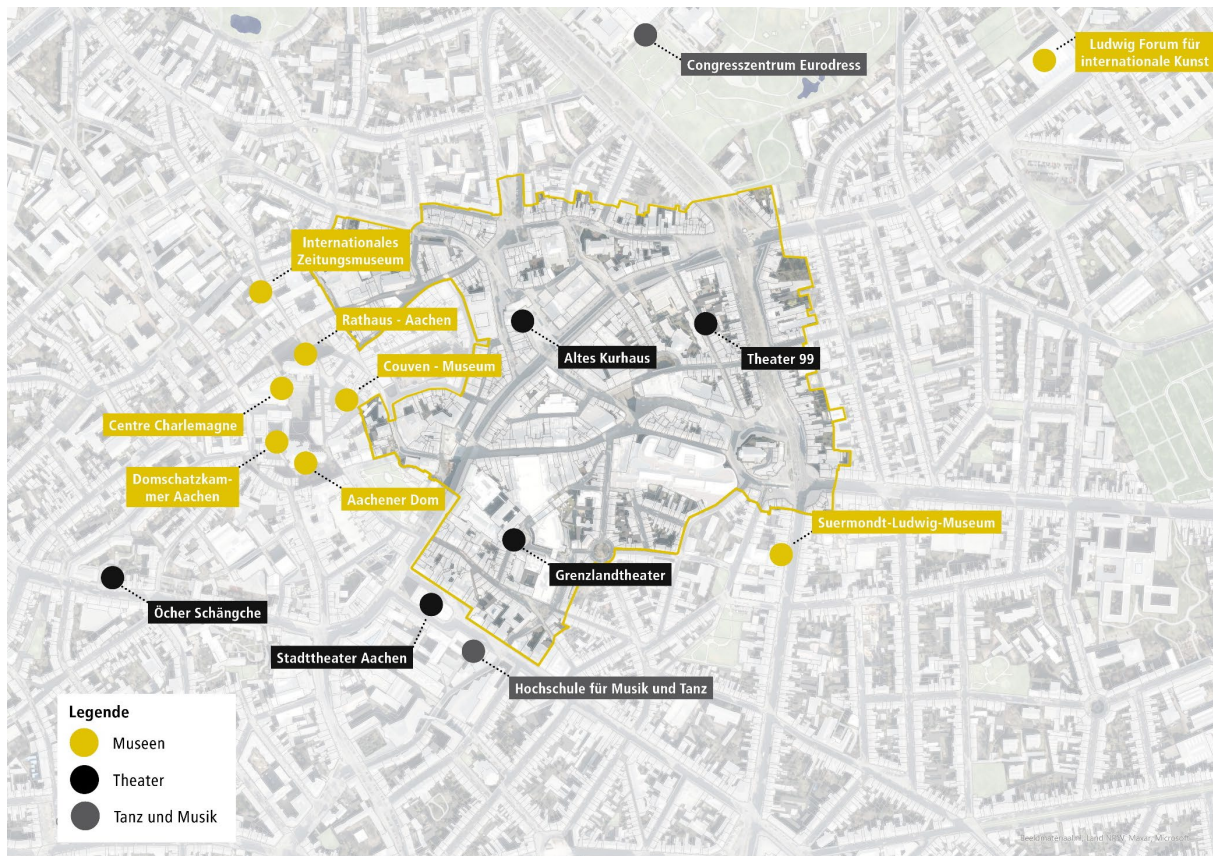


Abbildung 128: Kultureinrichtungen (eigene Erhebung, Mai 2023)



Abbildung 129: Altes Kurhaus und Klangbrücke

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Mehrere kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Nähe zum Dom/Markt.
- Fast keine Freizeitinfrastruktur vorhanden, vor allem für Kinder sind sehr wenig Spielplätze/Spiel-punkte vorhanden.

4.11 Soziales, Sicherheit und Ordnung

In der östlichen Innenstadt werden soziale Problemlagen im öffentlichen Raum sichtbar, die von den Sanierungsbetroffenen im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate als wesentliche Herausforderungen für die östliche Innenstadt genannt wurden. Es entstehen häufig Spannungen zwischen obdachlosen/suchtkranken Personen und Besucher*innen bzw. Bewohner*innen, die sich u.a. durch Verunreinigungen, Belästigungen und Vandalismus zeigen. Verstärkt durch die Covid-19-Pandemie sind diese Themen noch einmal verstärkt politisch diskutiert worden (Stadt Aachen 2022 b). In der Wahrnehmung der Betroffenen haben sich die Problemlagen in den vergangenen Jahren, aufgrund einer zunehmenden Größe der Szene und der Art des Konsums, verschärft (ebd.).

Die Problemlagen werden insbesondere für die Bereiche Kaiserplatz und Umfeld Bushof, jedoch ebenfalls im Bereich Promenadenstraße und Willy-Brandt-Platz sowie für der Wirichsbongardstraße benannt (Instagram Umfrage, Eigentümer*innen-Forum). In den Bereichen um Willy-Brandt-Platz und in der Wirichsbongardstraße bestehen laut FB 32 allerdings keine Einsatzschwerpunkte.

Die Gründe für die Häufung der genannten Problemlagen sind vielfältig. Eine Herausforderung in der Verbesserung der heute vorzufindenden Situation liegt in der Verteilung der Verantwortlichkeiten einerseits bei der StädteRegion, andererseits bei der Stadt Aachen. So liegt die Entscheidungshoheit für das Thema Unterstützung von Betäubungsmittelsüchtigen bei der StädteRegion, die der Wohnungslosen bei der Stadt Aachen. In der östlichen Innenstadt, insbesondere am Bushof und am Kaiserplatz, stehen verschiedene Anlaufstellen für suchtkranke Menschen, die ganz offiziell auch für Personen aus der gesamten StädteRegion vorgesehen sind, zur Verfügung (Baum 2021).

Die Stadt Aachen versucht bereits, den Problemlagen entgegenzuwirken. Als wesentliche Maßnahmen wurden zwei Koordinierungsstellen für die Bereiche Bushof und Kaiserplatz eingerichtet, die als Ansprechpartner*innen und Vermittler*innen zwischen den verschiedenen Akteur*innen vermitteln sollen. An der Ecke Peterstraße/Blondelstraße ist zudem neuerdings eine Anlaufstelle von Polizei und Ordnungsamt sowie an mehreren Stellen in der östlichen Innenstadt eine Kameraüberwachung im öffentlichen Raum eingerichtet worden. Bemühungen, der Konzentration entgegenzuwirken führen bereits zu Verdrängungsbewegungen, bspw. auf den nahegelegenen Ostfriedhof (Stadt Aachen 2020 d).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Konflikte zwischen Bewohner*innen und Besucher*innen im öffentlichen Raum (insbesondere im Bereich Kaiserplatz, Bushof und Promenadenstraße und Willy-Brandt) im Zusammenhang mit obdachlosen-/suchtkranken Personen.
- Im Untersuchungsgebiet bzw. daran angrenzend sind viele Angebote für Obdachlose bzw. Suchtkranke angesiedelt.

4.12 Umwelt und Klima

4.12.1 Grüne und blaue Infrastruktur

Öffentliche Grün- und Freiräume haben eine große Bedeutung als Begegnungsorte für die Stadtbevölkerung. Sie tragen mit ihren sozialen, stadtklimatischen, ökonomischen und ökologischen Funktionen zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt bei.

Innerhalb des Alleenrings gibt es nur wenige Grün- und Freiflächen (Abbildung 132). Dies betrifft sowohl private Nutzflächen als auch öffentliche Grünräume. Auch die Straßenräume und Platzsituationen sind mit einem geringen Grünanteil ausgestaltet. Daraus folgt für die meisten Bereiche eine Unterversorgung bezüglich der Grünraumversorgung. Dies betrifft insbesondere die Räume östlich der Kurhaus- und Stiftstraße (Abbildung 133). Zahlreiche Grünstrukturen sind in der Vergangenheit insbesondere nach 1945 weggefallen, wie z.B. an der Petersstraße im Bereich des Bushofs (Stadt Aachen 2023 b, Abbildung 131 und Abbildung 134). Zudem gibt es in der gesamten Innenstadt nur wenig Baumstandorte und keine nennenswerten Wasserflächen. Auch in den östlich angrenzenden Quartieren zwischen Oppenhoffallee und Jülicher Straße ist eine vergleichsweise geringe Ausstattung mit Grünflächen pro Einwohner festzustellen (Abbildung 134.).

Bedeutende Grünflächen für die östliche Innenstadt sind die angrenzenden Grünanlagen entlang des nördlichen Alleenrings, der Elisengarten im Zentrum sowie der Suermondtpark mit dem Gemeinschaftsgarten an der Richardstraße. Der Stadtpark (ca. 2 ha) nordöstlich der Monheimsallee grenzt direkt an das Untersuchungsgebiet an. Darüber hinaus sind größere Parks und Grünzüge für die Menschen fußläufig in 1.000 - 1.500 m zu erreichen wie der Lousberg und Ostfriedhof.

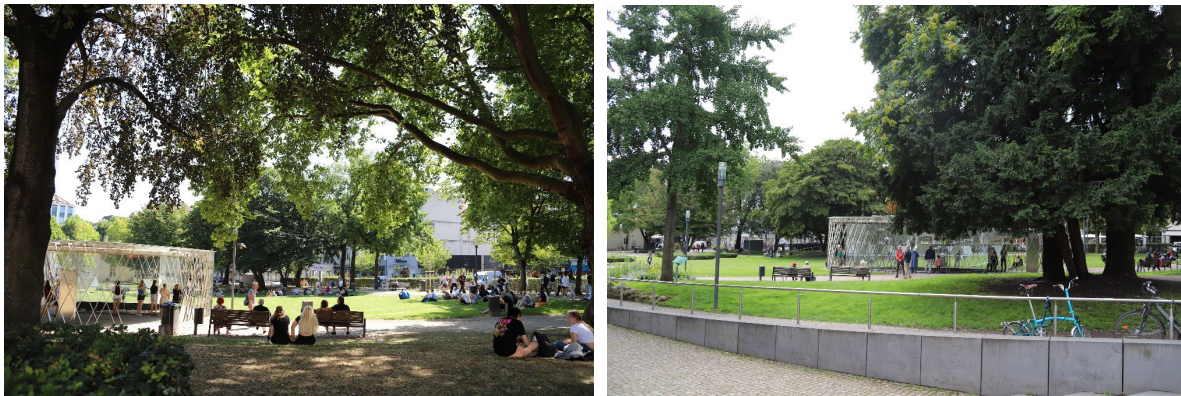


Abbildung 130: Elisengarten in der Nähe des Untersuchungsgebiets



Abbildung 131: Ausschnitt Grünplan aus dem Jahr 1906 (Stadt Aachen 1906)



Abbildung 132: Spielplätze und Grünflächen (eigene Erhebung, Mai 2023)

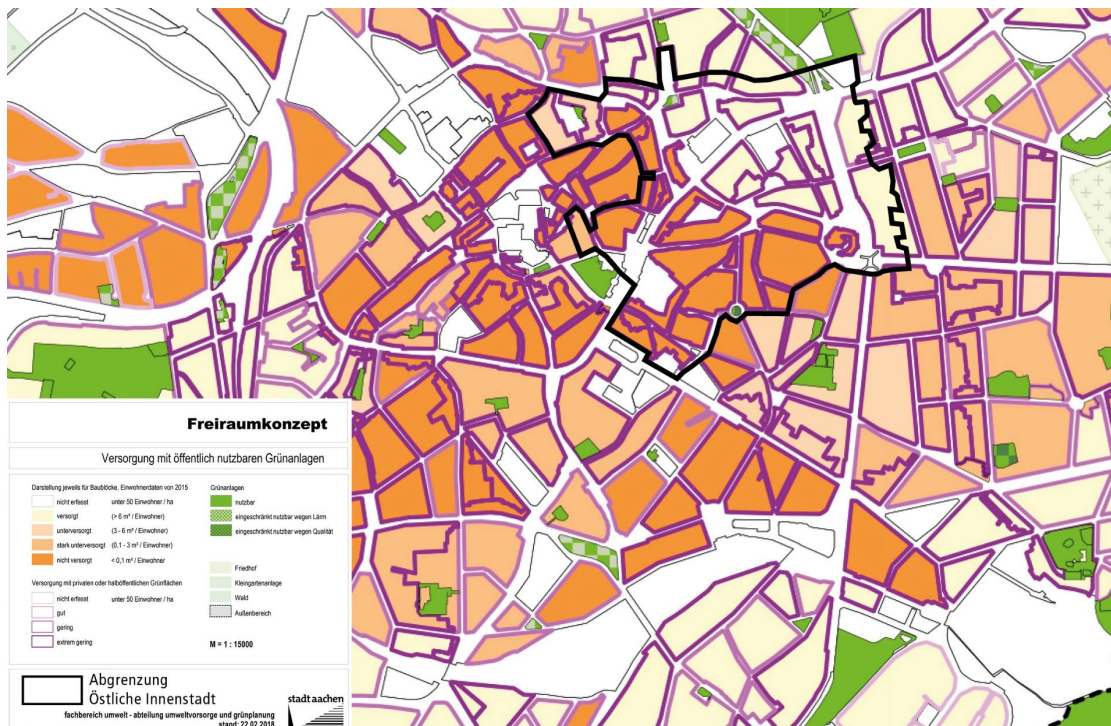


Abbildung 133: Ausschnitt Grünraumversorgung (Fachbereich Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge und Grünplanung 2018)



Abbildung 134: Analyse Grünstrukturen (Grüninformationssystem Stand 10/2022, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Aachen)

Bei den Beteiligungsformaten zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde das Thema Begrünung immer wieder genannt. Die Teilnehmenden geben an, dass im Untersuchungsgebiet mehr Grünelemente (Grünflächen, Bäume) geschaffen werden sollen, damit mehr Aufenthaltsqualität und ein besseres Stadtklima entsteht.

Strategien und Konzepte

Mit dem Freiraumkonzept „Grüne Krone“ aus dem Jahr 2019 wurde angesichts dieser Herausforderungen eine Gesamtstrategie erforderlich, um die Bedeutung und die Entwicklung Aachener Freiräume ganzheitlich zu betrachten und in Beziehung zu setzen. Dabei werden Leitlinien und Qualitätsziele beschrieben, um eine Orientierung für das weitere Handeln und die Einordnung von Projekten zu ermöglichen (Abbildung 135). Diese umfasst verschiedene Kategorien von Flächen/Infrastruktur. Die sogenannten „Strahlen“ (S) sind siedlungsnah, lineare Landschaftsräume, die aus der umgebenden Kulturlandschaft bis an die Innenstadt heranreichen und eine Bedeutung als Kaltluftbahn, Erholungsraum und Biotop-Netzwerk haben. In Abbildung 135 wird sichtbar, dass keiner der Strahlen direkt an die östliche Innenstadt heranreicht. Die „Bänder“ (B) sind grüne Straßen- und Platzräume mit Straßenbäumen, die die Quartiere prägen und ökologisch-stadtklimatisch bereichern. In diese Kategorie werden zahlreiche Straßenräume im Untersuchungsgebiet eingeordnet. Die „Juwelen“ (J) sind größere Parkanlagen, die zur Erholung, für Begegnung, Spiel/Sport dienen. Sie stellen die wichtigsten Elemente des Grünsystems dar. Angrenzend an die östliche Innenstadt fällt der Stadtpark in diese Kategorie. Bei den „Perlen“ (P) handelt es sich um innerstädtische, kleinere Grüninseln. Von den Perlen liegt keine in der östlichen Innenstadt. Mit dem Elisengarten, der Grünanlage an der Richardstraße und dem Sandkaulpark liegen allerdings drei dieser „Perlen“ relativ nah am Untersuchungsgebiet.

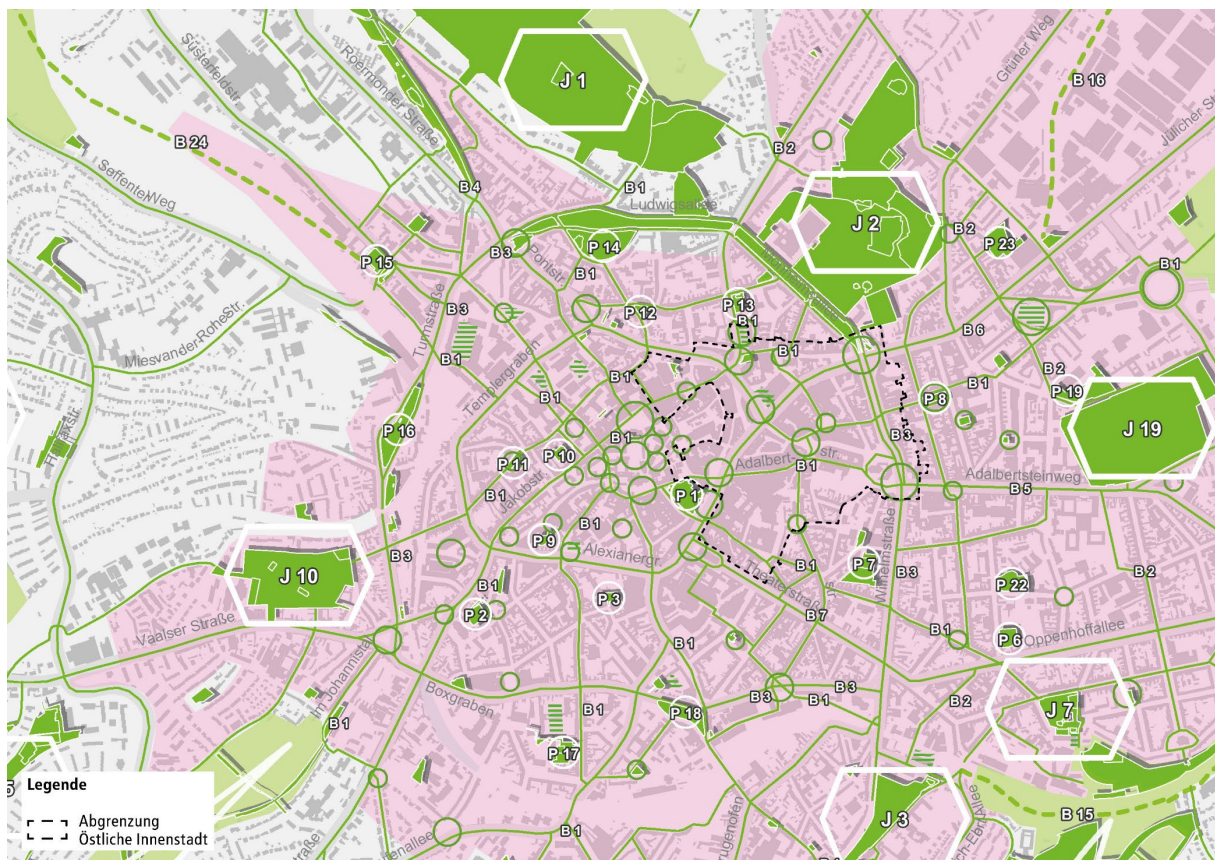


Abbildung 135: Leitbild und Gesamtstrategie: Die „Grüne Krone“ Aachens (Stadt Aachen 2019 a)

Baumstandorte

Für das Untersuchungsgebiet sind mehrere Bereiche als Allee eingestuft. Dies betrifft die Allee zwischen dem Theaterplatz entlang der Peterstraße bis zur Kreuzung Heinrichsallee sowie von der Kreuzung Heinrichsallee/Jülicher Straße bis zum Kaiserplatz und ab der Kreuzung Heinrichsallee/Jülicher Straße in Richtung Monheimsallee.

Bereits das Innenstadtkonzept 2022 weist auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Grünstruktur, bzw. der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Heinrichsallee hin. Die Heinrichsallee ist geprägt durch eine Baumallee aus alten Platanen, welche trotz des breiten Straßenquerschnitts denkbar schlechte bis baumgefährdende Standortbedingungen in der abgängigen und veralteten, nicht aktueller Verkehrsinfrastruktur aufweisen.

Zum Schutz der Baumstandorte gibt es bereits seit 30 Jahren eine Baumschutzsatzung (Stadt Aachen 2019 b) für die Stadt Aachen. Diese verfolgt das Ziel, die Baumstandorte innerhalb der Stadt zu sichern und sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Die Erhaltung der Bäume trägt zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Sicherung der ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes, zur Lebensraumsicherung für Tiere, insbesondere Vögel, zur Bereicherung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherung von Naherholungsbereichen bei. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt zudem ein Verbot, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Es können jedoch Ausnahmen und Befreiungen von den Satzungsbestimmungen gewährt werden, die in den entsprechenden Regelungen der Satzung näher erläutert werden (ebd.).

Im Rahmen des Innenstadtkonzepts 2022 und des Förderprojekts zur Anpassung urbaner Räume an die Folgen des Klimawandels („Grüne Lunge“) wurden und werden zahlreiche Bäume auch im Bereich der östlichen Innenstadt gepflanzt. Für die Großkölnstraße wurden temporär „Mobile Bäume“ vorgesehen.

Dachbegrünung

Im Untersuchungsgebiet gibt es bisher wenige Gebäude mit einem Gründach. Dazu zählen insbesondere in jüngerer Zeit errichtete Gebäude (z.B. Aquis Plaza – in der Karte hier aufgrund der Datengrundlage von 2016 (noch) nicht markiert –, das Hotel-Gebäude zwischen Schumacher- und Peterstraße oder die Mayersche Buchhandlung, die bereits mit einer Dachbegrünung ausgestattet sind). Das Gründachpotenzialkataster der Stadt Aachen zeigt deutlich, dass ein Großteil der Dachflächen im Untersuchungsgebiet für ein Gründach geeignet sind. Vor allem große und zusammenhängende Dach- und Fassadenflächen bieten ein hohes Potenzial für eine nachträgliche Begrünung bzw. Bepflanzung (Abbildung 136). Ein dazugehöriges Wassermanagement gilt als wichtiges Element des zukünftig positiv zu gestaltenden Stadtklimas.



Abbildung 136: Gründachpotenzialkataster (Geoportal Aachen 2023 e)

Im Rahmen des Freiraumkonzepts verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, neue Grünpotenziale durch die Begrünung von Gebäuden zu schaffen. Gebäude können als weitere Elemente urbaner Grünstrukturen dienen. Durch die Begrünung von Dächern und Fassaden können u.a. die Entstehung von innerstädtischen Hitzeinseln reduziert und die Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert werden. (Stadt Aachen (2019 a) Um dem Verlust von Grünstrukturen aufgrund der zunehmenden Innenverdichtung entgegenzuwirken, hat die Stadt Aachen im Jahr 2017 eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung enthält Regelungen für die angemessene Begrünung und Gestaltung privater Grundstücke bei Neubauten. Sie umfasst Vorgaben für Stellplätze, Flachdächer sowie Lager- und Ausstellungsflächen und definiert Mindestanforderungen für die Grüngestaltung. Ergänzt werden diese Vorgaben durch Pflanzlisten für standortgerechte Baum- und Straucharten. (Stadt Aachen 2017) Zudem gibt es ein Förderprogramm der StädteRegion Aachen für Dach- und Fassadenbegrünung an bestehenden Gebäuden.

Aachener Bäche und Thermalquellen

Zwischen Maas und Rhein entspringen im Stadtgebiet von Aachen mehrere Bachverläufe, die unterirdisch (zwischen 1896 und 1906 wurden alle Fließgewässer im Aachener Stadtgebiet verrohrt) teilweise auch unter der Innenstadt von Aachen (Johannis- und Paubach) verlaufen (Abbildung 137).

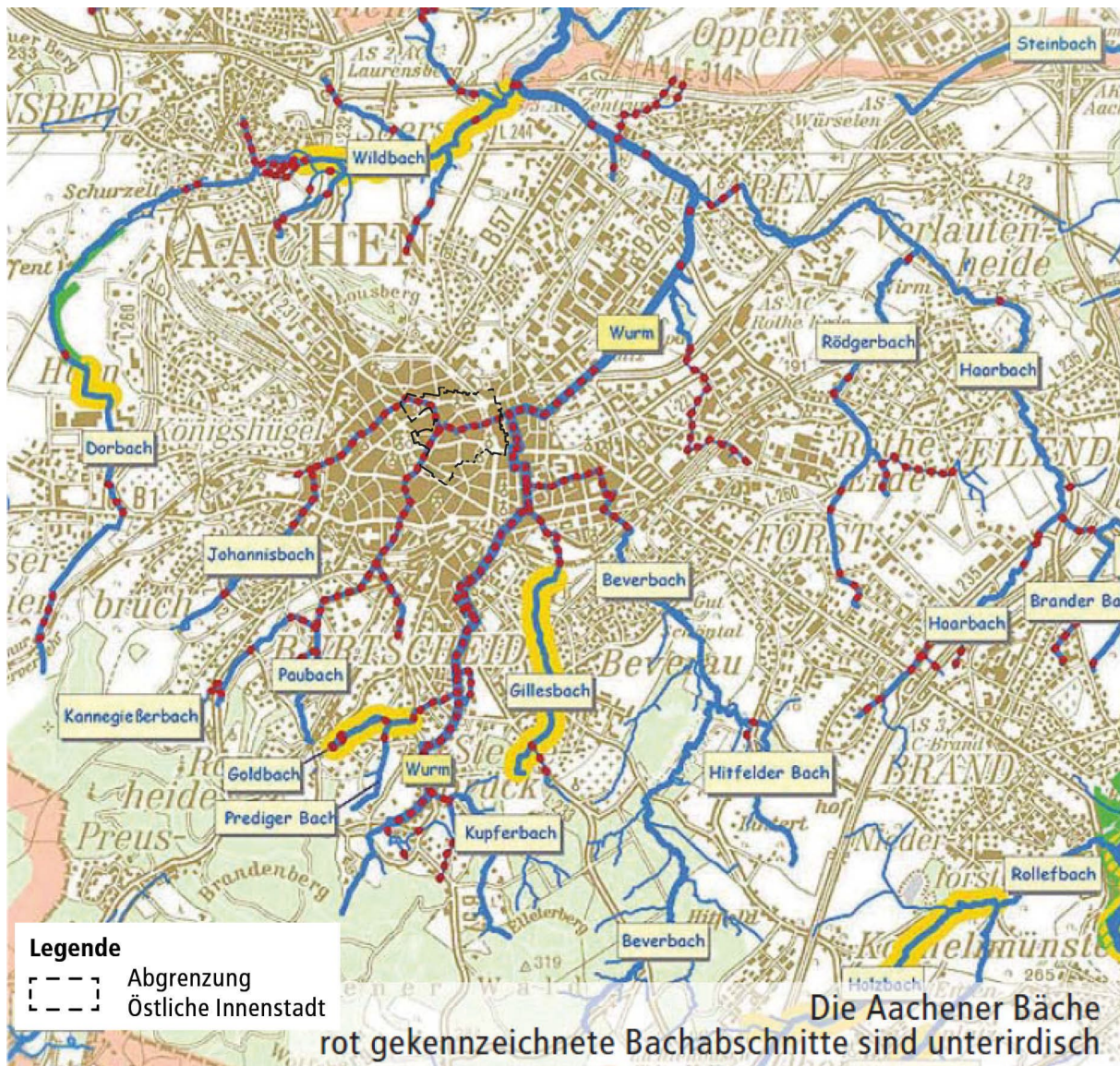


Abbildung 137: Bachverläufe auf dem Aachener Stadtgebiet (Stadt Aachen 2018 b)

Die Stadt verfolgt das Ziel, die Bachverläufe auch in der Innenstadt nach Möglichkeit sicht- und erlebbar zu machen, um positive Auswirkungen auf das Mikroklima, die Aufenthaltsqualität und die Bedeutung von Wasser als Standortfaktor zu erzielen (Stadt Aachen 2018 b)

Die Umsetzung dieses Ziels gestaltet sich in der Aachener Innenstadt als herausfordernd, da die Straßenquerschnitte relativ eng sind und die Bachkanäle zudem relativ tief liegen. Es bieten sich daher in den meisten Fällen keine echten Offenlegungen, sondern (nur) eine Anhebung des Wassers, wie am Lindenplatz und am Annuntiatenbach an. Im Untersuchungsgebiet gibt es am Willy-Brandt- und am Synagogenplatz Möglichkeiten, das Wasser sichtbar und erlebbar zu machen. In der Machbarkeitsstudie „Aachener Bäche sichtbar und erlebbar machen“ werden verschiedene Optionen dargestellt: Für den Willy-Brandt-Platz gibt es die Variante der Offenlegung des historischen Paubachkanals, unter Einbeziehung des historischen Kanalbauwerks. Alternativ könnte das Paubachwasser angehoben und als Element, z.B. in Form eines „topografischen Beckens“ den Platz auch für Kinder attraktiver machen. Für den Synagogenplatz wird ebenfalls vorgeschlagen, das Wasser in Form einer den Fußweg begleitenden Rinne anzuheben: das neue gestalterische Element würde sich in die Grundstruktur des Platzes einfügen und eine zusätzliche Qualität mit weiteren Sitzmöglichkeiten bieten (ebd.). Sämtliche Vorschläge arbeiten ohne Pumpen, sondern alleine über den hydraulischen Druck.

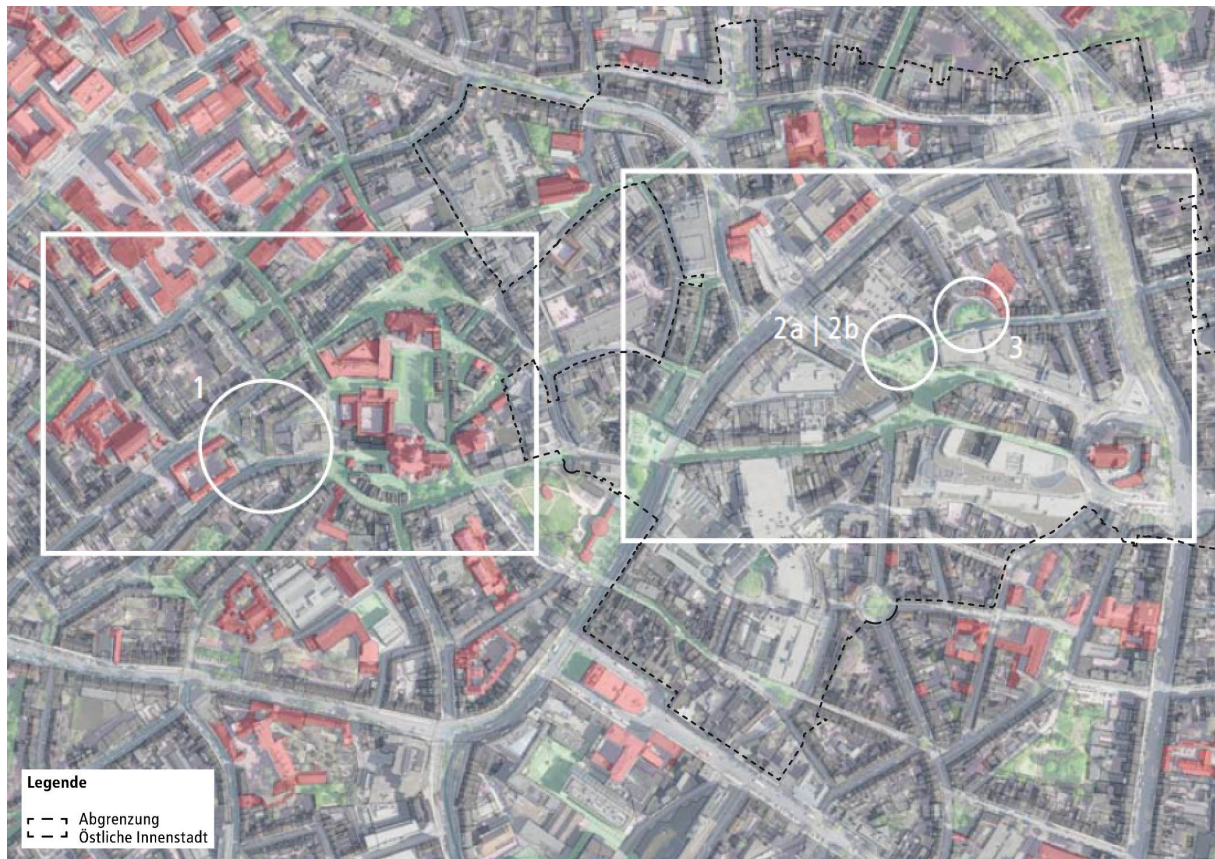


Abbildung 138: Standorte zum Sichtbar- und Erlebbarmachen der Aachener Bäche: 1 Klappergasse/Rennbahn; 2 Willy-Brandt-Platz; 3 Synagogenplatz (Stadt Aachen 2018 b)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Innerhalb des Alleenrings bestehen nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen.
- Die Straßenräume und Platzsituationen sind mit einem geringen Grünanteil ausgestaltet.
- Es gibt nur wenig Baumstandorte und keine nennenswerten Wasserflächen.
- Bedeutende Grünflächen sind die angrenzenden Parkanlagen (z.B. Stadtpark) entlang des nördlichen Alleenrings, der Elisengarten im Zentrum sowie der Suermondpark an der Richardstraße.
- Es gibt nur wenige Gebäude mit einem Gründach, obwohl das Gründachpotenzialkataster zeigt, dass viele der Dachflächen für ein Gründach geeignet sind. Weitere Potenziale für Fassadenbegrünungen sind vorhanden.
- Am Willy-Brandt-Platz könnte eine Offenlegung des Paubachs unter Einbeziehung des historischen Kanalbauwerks umgesetzt werden. Alternativ bzw. zusätzlich sind Anhebungen des Bachwassers am Willy-Brandt- und Synagogenplatz möglich.

4.12.2 Spiel- und Sportflächen

Im Untersuchungsgebiet und auch angrenzend sind nur wenige Spielplätze/Spielpunkte und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden (Abbildung 132).

Spielpunkt Wespienstraße

Ruhige kleine Grünfläche/Spielplatz Wespienstraße der keinen attraktiven Eindruck macht. Er wird überwiegend von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt.



Abbildung 139: Spielpunkt Wespienstraße

Spiel- und Sportplatz Suermondtpark

In der Nähe vom Untersuchungsgebiet sind noch weitere Spiel- und Sportplätze vorhanden, die sich vorrangig östlich des Untersuchungsgebiets befinden (Abbildung 132). Eine größere Spiel- und Sportfläche die sich im erweiterten Betrachtungsbereich befindet, liegt im Suermondtpark. Dieser umfasst umfangreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten (verschiedene Spielgeräte, Soccer-/Basketballplatz) für Kinder und Jugendliche. Die Angebote sind insgesamt in einem guten Zustand und bieten Angebote für unterschiedliche Zielgruppen.



Abbildung 140: Spielplatz Suermondtpark

Im Rahmen der Beteiligung zu den VU wurde von vielen Teilnehmenden angemerkt, (ideenreiche) Spielmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet auszuweiten. Als mögliche Orte werden z.B. auch Angebote für Jugendliche sowie z.B. Spielmöglichkeiten auf dem Synagogenplatz/Willy-Brandt-Platz, genannt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die gesamte Innenstadt im Hinblick auf Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen unterversorgt ist.

Insbesondere im Bereich der östlichen Innenstadt sind im Sportentwicklungsplan alltägliche Bewegungselemente im öffentlichen Raum sowie die temporäre und kreative Flächenausnutzungen für den Sportbereich vorgesehen, da besonders den Schulen in der Innenstadt Sportflächen fehlen. Für die Flächensuche sollen unter anderem Baulücken und untergenutzte Flächen wie Parkhausdächer in Betracht gezogen werden (Stadt Aachen 2024 c).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Im Untersuchungsgebiet sowie angrenzend sind nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebote im öffentlichen Raum vorhanden. Zudem gibt es einen Bedarf an Turnhallen/Turnhallenkapazitäten

4.12.3 Bodenschutz und Verdachtsflächen

Verdachtsflächen sind i.S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht. Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich in dem Bereich östliche Innenstadt Eintragungen von Verdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen. Bei einer Konkretisierung von Projekten kann eine Stellungnahme erarbeitet werden (Stadt Aachen 2023 b).

Strategien und Konzepte

Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der starken Versiegelung der anthropogenen Einflüsse keine schutzwürdigen Böden vor. Derzeit wird eine Ergänzung bzw. die Erstellung einer Bodenfunktionskarte mit einer erweiterten Karte der Bodenkühlleistung, einem Handlungskonzept und einer Planungshinweiskarte erarbeitet, um für zukünftige nachhaltige kommunale Planungen entsprechende Grundlagen und Werkzeuge zur Verfügung zu haben. Böden spielen eine essenzielle Rolle im Klimageschehen, blieben in dem städtischen Klimaanpassungskonzept allerdings bisher unberücksichtigt (ebd.).

Weiterhin erfolgt die Erstellung eines Entsiegelungspotenzial- und Brachflächenkatasters für das gesamte Stadtgebiet. Als wesentlicher Baustein für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme und zur Stärkung der Innenentwicklung sind innerstädtische Flächen verstärkt für eine bauliche Nachnutzung aufzubereiten. Im Zuge der „doppelten Innenentwicklung“ und zur Klimafolgenanpassung (z.B. Verbesserung der Kühlungsfunktion oder Retentionsleistung von Böden) können solche Flächenreserven im innerstädtischen Bereich auch im Hinblick auf die Bereitstellung urbaner Grünflächen gezielt eingesetzt werden. Entsiegelungsmaßnahmen liefern damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur ökologischen Verbesserung einer Fläche, während die Reaktivierung von Brachflächen einen wesentlichen Baustein zur Reduzierung des Flächenverbrauchs darstellt (ebd.).

Archäologische Untersuchungen zeigen zahlreiche eingetragene sowie vermutete Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet auf, welche die (prä-)historische Besiedlung Aachens dokumentieren. Die Bodendenkmäler sind bei städtebaulichen und baulichen Entwicklungen zu sichern. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind durch archäologische Sachverhaltsermittlung die Lage und Erhaltung der untertägigen Bausubstanz hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit zu klären. Für die Durchführung von notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde einzuholen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Erlaubnispflicht gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Es sind keine schutzwürdigen Böden im Untersuchungsgebiet vorhanden.
- Es bestehen Eintragungen von Verdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen, die bei weiteren Planungen zu konkretisieren sind.

4.12.4 Arten- und Biotopschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine größeren Grün- oder Freiflächen, die hinsichtlich eines Arten-/Biotopschutzes untersucht werden können.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Keine größeren Grün- oder Freiflächen bzw. Biotope vorhanden.

4.12.5 Klima

Die sich verändernden klimatischen Bedingungen haben vielfältige Auswirkungen auf unsere Umwelt und Lebensbedingungen. Neben einem Anstieg der Durchschnittstemperaturen ist auch mit einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen. Dies kann zusätzlich zu einer verstärkten Luftverschmutzung durch erhöhte Ozon- und Feinstaubkonzentration und Gesundheitsrisiken führen. Ein weiterer Effekt des Klimawandels sind Veränderungen in den Niederschlagsmustern. Neben längeren Trockenphasen wird es voraussichtlich auch zu einer Zunahme an Starkregenereignissen und möglichen Überschwemmungen kommen, was zu einer Gefahr für die Bewohner*innen und Schäden an Infrastrukturen führen kann (Kapitel 4.12.6).

Bedingt durch die topografische Lage der Innenstadt von Aachen in einem Talkessel, einer hohen Bebauungsdichte (Abbildung 141), wenigen Grün- und Freiflächen sowie einer hohen Verkehrsbelastung, ist die klimatische Situation in der östlichen Innenstadt belastet.

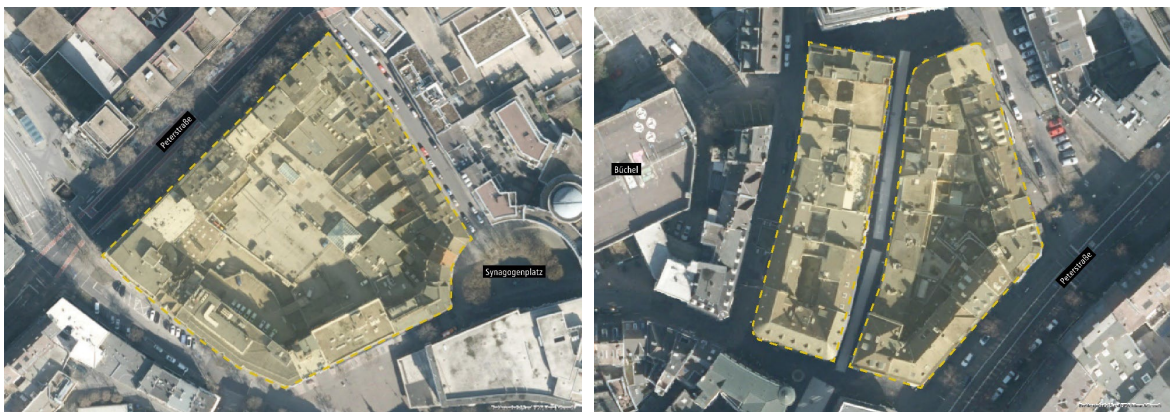


Abbildung 141: Stark versiegelte Blockinnenbereiche

Neben einer hohen Temperaturbelastung innerhalb des Alleenrings sind viele Straßenräume lärmbelastet und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt (siehe 4.12.9). Zudem gibt es Überschneidungen zwischen den mit Grün unterversorgten Bereichen und dem „Vorsorgebereich Stadtklima“ (Abbildung 142). Dieser umfasst stadtklimatisch mehrfach belastete Quartiere, in denen es ein hohes Risiko für die Bildung von Hitzeinseln gibt. In

den neuen FNP wird der Bereich als „Schutzbereich Stadtklima“ übernommen (Stadt Aachen 2014). Damit einhergehend sind deutliche Empfehlungen für eine nachhaltige stadtklimatische Entwicklung bei Neubauten verbunden.

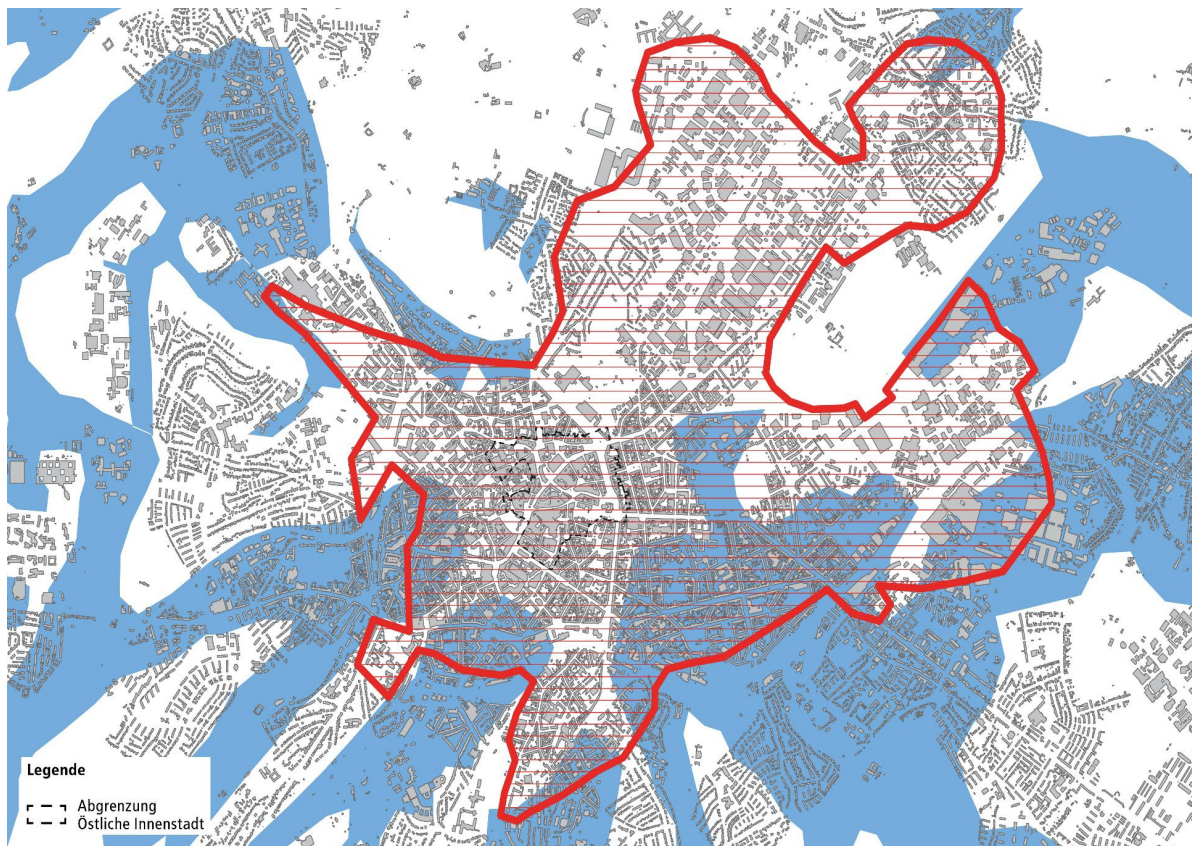


Abbildung 142: Vorsorgebereich Stadtklima (Stadt Aachen 2014)

Abbildung 143 stellt die Klimatope aufgrund der Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet dar. Bei der Einteilung werden die Flächennutzung, die Bebauungsdichte, der Versiegelungsgrad bzw. die Oberflächenstruktur berücksichtigt. Fast der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiets wird als Innenstadtklima gekennzeichnet, das sich insbesondere durch eine hohe Versiegelung und hohe Wärmebelastung auszeichnet.

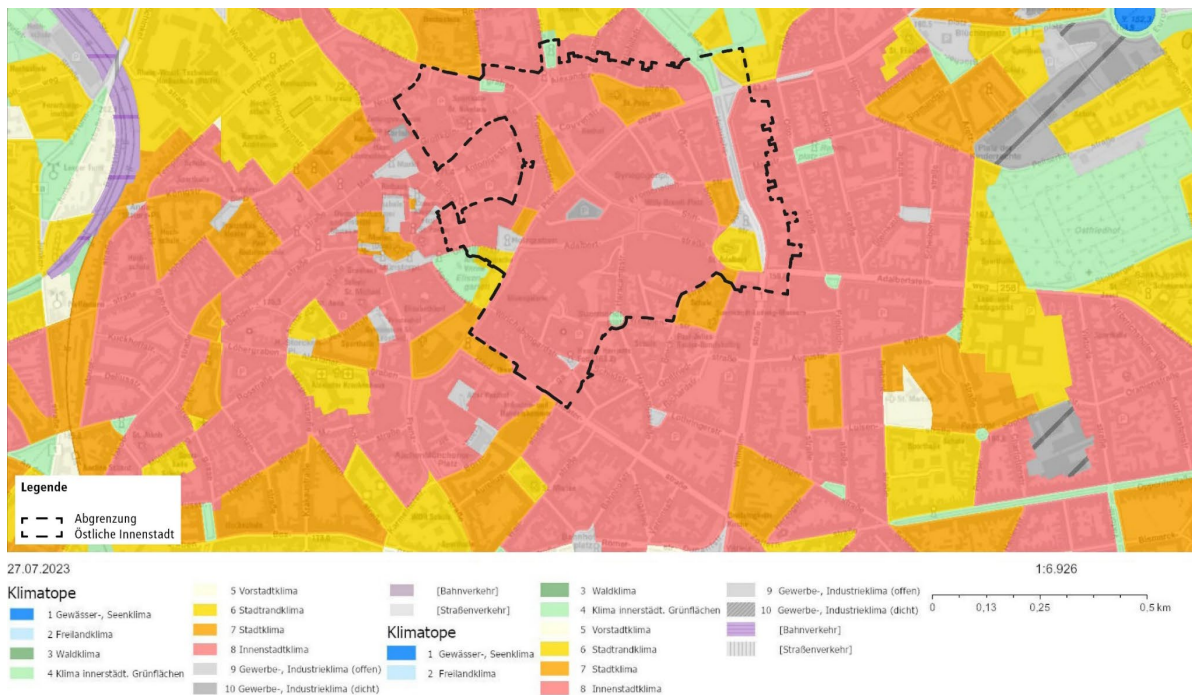


Abbildung 143: Klimatope (Klimaatlas NRW 2023)

Die Klimaanalyse Gesamtbetrachtung kombiniert die Analyseergebnisse der Klimaanalyse am Tag und in der Nacht. Der Großteil des Untersuchungsgebiets wird als Siedlung mit „ungünstiger thermischer Situation“ (rot) eingestuft. Lediglich die Bereiche östlich der Heinrichsallee werden als Gebiete mit „weniger günstiger thermischer Situation“ (pink) eingestuft.

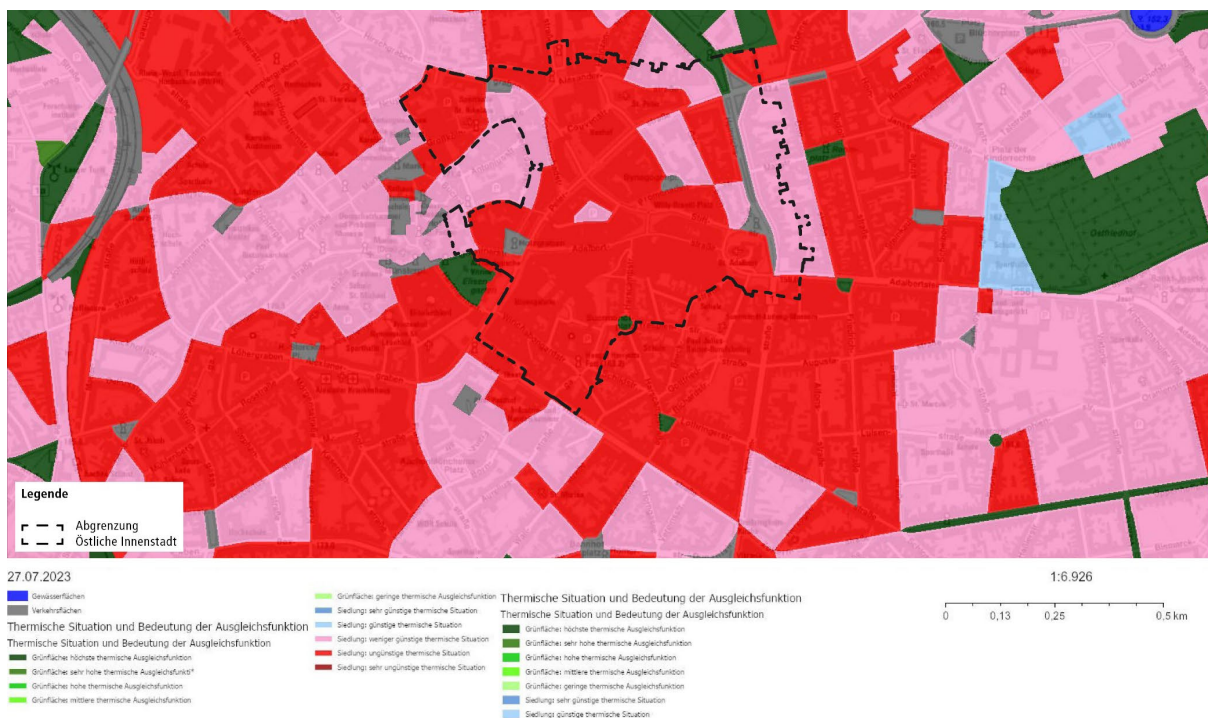


Abbildung 144: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung (Klimaatlas NRW 2023)

Die folgende Karte geht auf die Wärmebelastung nachts ein. Es wird deutlich, dass die Wärmebelastung im zentralen Innenstadtkern sowie östlich über den Alleenring hinaus, deutlich erhöht ist (Abbildung 145).

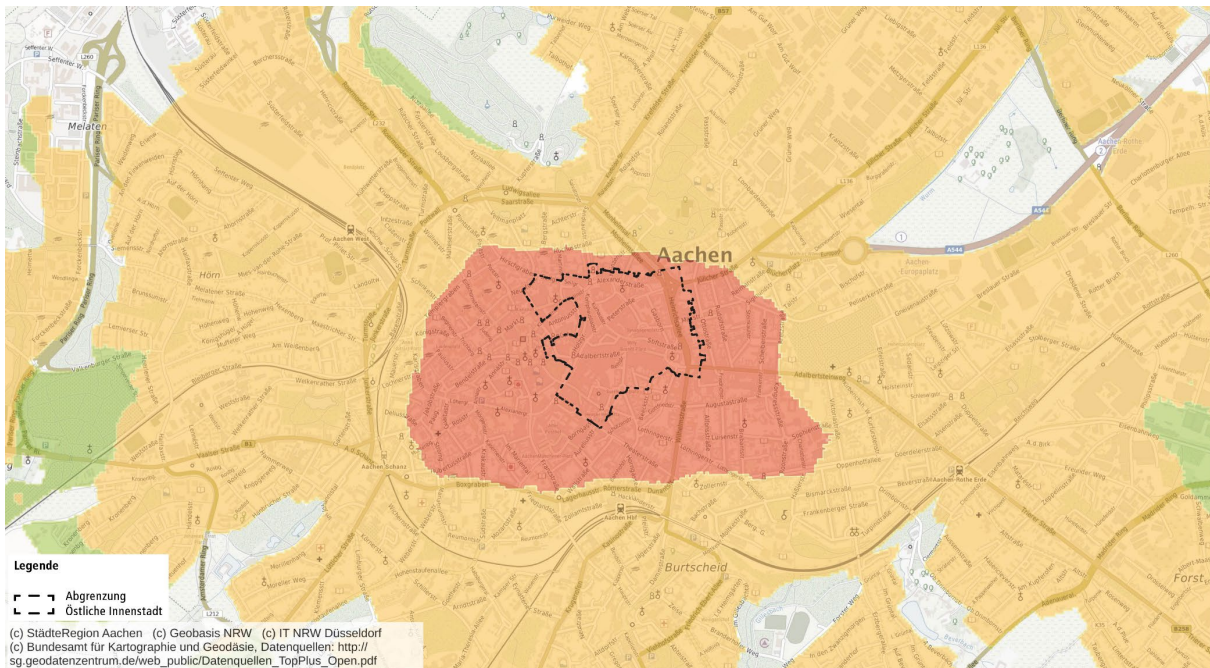


Abbildung 145: Wärmebelastung nachts (Geoportal StädteRegion Aachen 2023)

Strategien und Konzepte

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept (Stadt Aachen 2018 c) und der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Klima (Stadt Aachen 2023 b) werden verschiedene Strategien zur Verbesserung der klimatischen Situation in der Stadt verfolgt:

- Gewährleistung ausreichender Durchlüftung durch Erhaltung von Luftaustauschbahnen
- Förderung einer kompakten Bauweise zur Förderung der Innenentwicklung
- Berücksichtigung grüner und blauer Infrastruktur
- Verschattungselemente im öffentlichen Raum
- klimagerechte Anpassungen von Neubauten/Bestandsbebauung
- klimagerecht gestaltete Oberflächen sowie Entsiegelung versiegelter Flächen
- Klimaangepasste Auswahl von Infrastrukturstandorten (z.B. Kitas, Senioreneinrichtungen)
- Stärkung des Umweltverbundes zur Verbesserung der Luftqualität
- Verzögerte Versickerung und Speicherung von anfallendem Regenwasser um tagsüber durch Verdunstung zur Abkühlung der Stadt beizutragen (ebd.).

Das Untersuchungsgebiet ist stark versiegelt, wodurch schutzwürdige Böden nicht mehr vorhanden sind (FB Klima und Umwelt). Eine sinnvolle Maßnahme wäre es Flächen zu entsiegeln, um u.a. zur Verbesserung der klimatischen Situation beizutragen. Aktuell wird eine Bodenfunktionskarte erstellt. Diese wird um eine erweiterte Karte der Bodenkühlleistung, ein Handlungskonzept und eine Planungshinweiskarte ergänzt. Zusätzlich wird für das Stadtgebiet ein Entsiegelungspotenzial- und Brachflächenkataster erstellt, um weitere Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung zu erfassen und zu nutzen. Dies trägt zur Förderung des "Schwammstadtprinzips" und einer umweltgerechten Stadtentwicklung bei (ebd.).

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Fast der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiet wird als Innenstadtklima gekennzeichnet, das sich insbesondere durch eine hohe Versiegelung und hohe Wärmebelastung auszeichnet.

- Der Großteil wird als Siedlung mit „ungünstiger thermischer Situation“ eingestuft, die Wärmebelastung nachts ist deutlich erhöht.
- Viele Straßenräume innerhalb des Alleenrings sind lärmbelastet und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt.
- Klimatische Belastungen sind insbesondere in der hochverdichteten Innenstadt mit wenig Grün- und Freiflächen spürbar und werden voraussichtlich weiter zunehmen.

4.12.6 Klimaschutz

Für die Stadt Aachen wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, um eine Gesamtstrategie für die Erreichung der Klimaschutzziele zu erreichen (Stadt Aachen 2020 b). Zu den Maßnahmen gehört u.a.:

- Die Überprüfung von städtebaulichen Entwürfen und B-Plänen hinsichtlich Klimabelangen
- die Sanierung des Gebäudebestandes und der Bau von klimaneutralen Neubauten (Förderprogramme für private Eigentümer*innen, Sanierungsberatung)
- die Nutzung erneuerbarer Energien und Umstellung der Wärme-/Stromversorgung (z.B. Nutzung von Fernwärme, Ausbau Solarenergienutzung, Abwärmenutzung)
- die Förderung einer nachhaltigen Mobilität (z.B. Reduktion Pkw-Aufkommen, Ausbau und Stärkung Rad- und Fußverkehr, Stärkung ÖPNV, Verlagerung Bewohnerparkplätze in Mobility Hubs, elektrifizierte Quartiersparkhäuser).

4.12.7 Starkregen

Starkregen stellt ein erhebliches Gefährdungsrisiko für Mensch und Tier dar. Seit dem Jahr 2018 haben zwei starke Regenereignisse hohe Sachschäden auf dem Aachener Stadtgebiet und vor allem der östlichen Innenstadt verursacht. Abbildung 146 stellt die maximalen Wasserstände bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jährig) dar. Die Niederschläge sammeln sich vorrangig entlang der Kurhaus- und Komphausbadstraße Richtung Norden sowie in den Bereichen südöstlich der Peterstraße. Auffällig sind in den Abbildungen die Bereiche rund um den Kaiserplatz und entlang der Wirichsbongardstraße. Der Kaiserplatz ist als Geländetiefpunkt besonders betroffen, dort kam es in der Vergangenheit bereits zu Schadenereignissen (siehe Anhang 14.1.6 Nr. 18, Wasserverband Eifel-Rur). Im Bereich des Kaiserplatzes befand sich ursprünglich (vor dem 19. Jahrhundert) ein großer Teich.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets sind die Wohnbereiche, die auf der Höhe des Kaiserplatzes östlich an die Heinrichsallee angrenzen, ebenfalls stark betroffen. Diese sind bei der Entwicklung von Maßnahmen ebenfalls mit zu berücksichtigen. Das Thema Starkregenvorsorge sollte über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus betrachtet werden. In den angrenzenden Bereichen Büchel sowie im nördlichen Suermondtviertel werden für ein solches Ereignis nur geringe Auswirkungen erwartet. Die Schwerpunkte der Betroffenheit sind bei einem extremen Starkregenereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) ähnlich zu einem seltenen Starkregenereignis. Die betroffenen Bereiche weiten sich räumlich allerdings weiter in Richtung Nordosten aus und die Wasserstände steigen stärker an. Die Schwerpunkte liegen insbesondere im Bereich des Kaiser-Friedrich Denkmals am Kaiserplatz sowie im Bereich der östlich angrenzenden Gebiete.

Abbildung 147 zeigt die maximalen Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jähriges Starkregenereignis). Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind in den linearen öffentlichen Straßenräumen zu erwarten.

Bei extremen Starkregenereignissen ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) sind die gleichen Bereiche betroffen, die Fließgeschwindigkeiten nehmen allerdings in mehreren Bereichen stärker zu. Besonders betroffen sind die Komphausbadstraße, Kurhausstraße sowie Blondelstraße bzw. Stiftstraße. Im Vergleich zu den erwarteten Fließgeschwindigkeiten bei seltenen Starkregenereignissen ist die Wahrscheinlichkeit für Geschwindigkeiten von mehr als zwei Metern pro Sekunde deutlich höher.

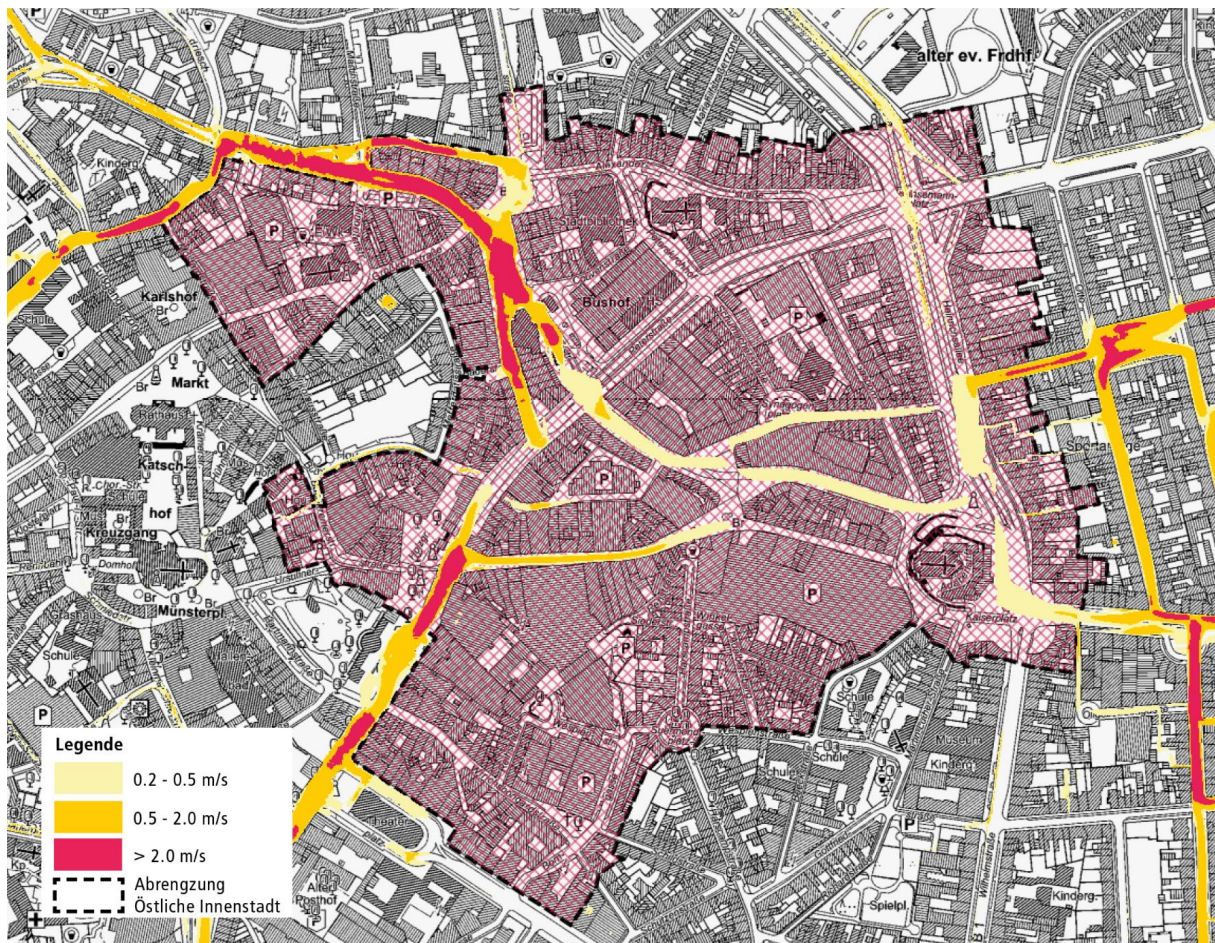


Abbildung 147: Fließgeschwindigkeiten seltenes Starkregenereignis (Geoportal Aachen 2023 d)

In der Gesamtschau ergibt sich, dass es in einigen Bereichen des betrachtenden Gebiets heute zu Stürzen bei Starkregen aufgrund einer bestimmten, ungünstigen Kombination von Wasserstand und Fließgeschwindigkeit kommen kann. Aufgrund der hohen Anzahl von Fußgänger*innen im Gebiet inkl. beeinträchtigter Personen und Kinder sollte dies bei im Handlungsfeld öffentlicher Raum mitgedacht werden.

Strategien und Konzepte

Zur Minimierung der Gefährdungspotenziale besteht die Möglichkeit, verstärkt Flächen zur Versickerung zur Verfügung zu stellen. Geeignete Möglichkeiten dafür im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht erkennbar. Eine Betrachtung der gesamten Innenstadt über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus ist daher notwendig. Zusätzlich können aber Flächen im Untersuchungsgebiet abgekoppelt und in Rückhalteräume geführt werden, Staumöglichkeiten im Straßenraum geschaffen werden oder Schutzmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden installiert werden. Da es sich um eine komplexe Aufgabe handelt, ist eine gemeinsame Herangehensweise verschiedener FB (u.a. Stadtplanung, Entwässerungsplanung, Baurecht, Bebauungsplan) auf einer hinreichenden Datenlage notwendig.

Auf Basis der Arbeitshilfe Starkregenrisikomanagement des Landes NRW hat die Stadt bereits die oben in Auszügen dargestellte Starkregen Gefahrenkarte entwickelt. Im nächsten Schritt wird nun nach Bewilligung der Förderung an einer Risikobewertung für die gesamte Stadt und an einer daraus abgeleiteten Handlungsempfehlung gearbeitet. Aufgrund der herausragenden Belastung des Untersuchungsgebiets wird sicher ein Schwerpunkt der Lösungserarbeitung in dem Gebiet liegen. Ergebnisse aus der Risikoanalyse und die Handlungsempfehlungen sind bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Gefahr durch hohe Wasserhöhen bei Starkregen in der Wirichsbongardstraße, rund um den Kaiserplatz sowie der östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohnbereiche.
- Hohe Fließgeschwindigkeiten bei Starkregen entlang der Komphausbadstraße, Kurhausstraße sowie Blondelstraße bzw. Stiftstraße. Außerdem sind erhöhte Fließgeschwindigkeiten auf der Peterstraße bzw. dem Kapuzinergraben zu erwarten.

4.12.8 Altlastenverdächtige Flächen

Es befinden sich nach dem derzeitigen Planungsstand im Untersuchungsgebiet Altlastenverdachtsflächen. Bei einer Konkretisierung von Projekten muss eine detaillierte Stellungnahme angefordert werden. Zudem liegen vom FB 61/700 konkrete Rückmeldungen zur Adalbertstraße hinsichtlich des Untergrundes vor. Mit Ausnahme des Aquis Plaza befindet sich dort belastetes Bettungsmaterial, dass bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist und einen Anlass zur Umgestaltung bietet.

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Altlastenverdachtsfälle sind bei Bauvorhaben genau zu prüfen.
- Belastetes Bettungsmaterial unter der Adalbertstraße bietet Anlass, den Straßenraum neu zu gestalten.

4.12.9 Emissionen

Lärmemissionen

Das Untersuchungsgebiet der östlichen Innenstadt von Aachen ist ganztägig stark von Straßenverkehrslärm betroffen, insbesondere durch die umgebenden Ringstraßen (Grabenring, Alleenring) (Stadt Aachen 2023 b sowie Abbildung 149). Die Lärmbelastungen liegen teilweise über den zulässigen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Kern- und Mischgebiete sowie Urbane Gebiete (zulässig tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)). Am stärksten belastet sind die Peter- und die Theaterstraße sowie der Alleenring. Stark belastet sind auch die Kurhausstraße sowie der Kaiser- und Hansemanplatz. Die Grenzwerte werden auch in der Blondelstraße und der Borngasse überschritten. In folgenden Bereichen liegen im Jahr 2023 folgende Werte durch Straßenlärm in dB(A) (24 h-Pegel (L_{den})) vor (Stadt Aachen 2024 d):

- Peterstraße (über 70 dB(A), teilw. über 75 dB(A))
- Kurhausstraße (über 70 dB(A))
- Teilw. Blondelstraße (über 65 dB(A))
- Borngasse (über 65 dB(A))
- Theaterstraße (über 70 dB(A), teilw. über 75 dB(A))
- Heinrichsallee (über 75 dB(A))
- Hansemanplatz (über 70 dB(A), teilw. über 75 dB(A))
- Kaiserplatz (über 70 dB(A), teilw. über 75 dB(A))

Die angegebenen Lärmwerte beziehen sich auf den 24 h-Pegel (L_{den}), während die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) unter § 2 Immissionsgrenzwerte für Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) vorgibt. Da L_{den} eine Durchschnittsgröße ist, die den Tag-, Abend- und Nachtzeitraum berücksichtigt, ist ein direkter Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV nur bedingt möglich. Obwohl im integrierten

Lärmaktionsplan keine separaten Tageswerte vorliegen, lässt sich aus den L_{den}-Werten eine Überschreitung der Tagesgrenzwerte ableiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die tagsüber geltenden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV an mehreren Stellen überschritten werden.

Als Teil des erweiterten Betrachtungsbereichs ist auch die Wilhelmstraße. Als Lärmschwerpunkt zu nennen (ebd.). Bei der Befragung im Rahmen der Erstellung des Lärmaktionsplans 2020 wurden die Heinrichsallee, die Peterstraße, der Hanseman- und der Kaiserplatz als problematische Lärmquellen hervorgehoben (Stadt Aachen 2020 c). Die folgende Abbildung zeigt die Gebäude, die von den Lärmeinwirkungen der umliegenden Straßen betroffen sind.



Abbildung 148: Gebäude mit Lärmeinwirkungen über dem Grenzwert (Eigene Darstellung nach Geoportal StädteRegion Aachen 2023)

Obwohl durch die Einführung von Tempo 30 auf einigen Straßenabschnitten im Jahr 2019 eine Entlastung vom Verkehrslärm erreicht wurde, bleiben die benannten Straßen tagsüber weiterhin stark belastet. Besonders das Umfeld des Bushofs, der Hansemanplatz und der Kaiserplatz sind von den Auswirkungen des Busverkehrs betroffen, während der ÖPNV im Lärmaktionsplan als Maßnahme zur Entlastung von Pkw-Lärm auf dem Stadtgebiet ausdrücklich gefördert wird.

Die Lärmkartierung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet zudem keine sogenannten Stadtoasen (Flächen < 3 ha) vorhanden sind, die als offene Flächen mit einem deutlich geringeren Lärmpegel eine Erholung vom Umgebungslärm ermöglichen würden. Es wird empfohlen, bei einer Attraktivierung der östlichen Innenstadt auf

Verbindungen und mögliche Fortführungen solcher Stadtoasen zu achten, um gesundheitsgefährdenden Stress zu senken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Im Lärmaktionsplan werden verschiedene Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärmpegels vorgeschlagen. Darunter die Gestaltung des Straßenraums durch größere Abstände zwischen Verkehr und Anwohner*innen, die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und Elektromobilität, die Bündelung und Verlagerung des Verkehrs, Geschwindigkeitsreduzierungen, die Verstetigung des Verkehrs und die Verwendung von lärmreduzierenden Fahrbahnoberflächen.

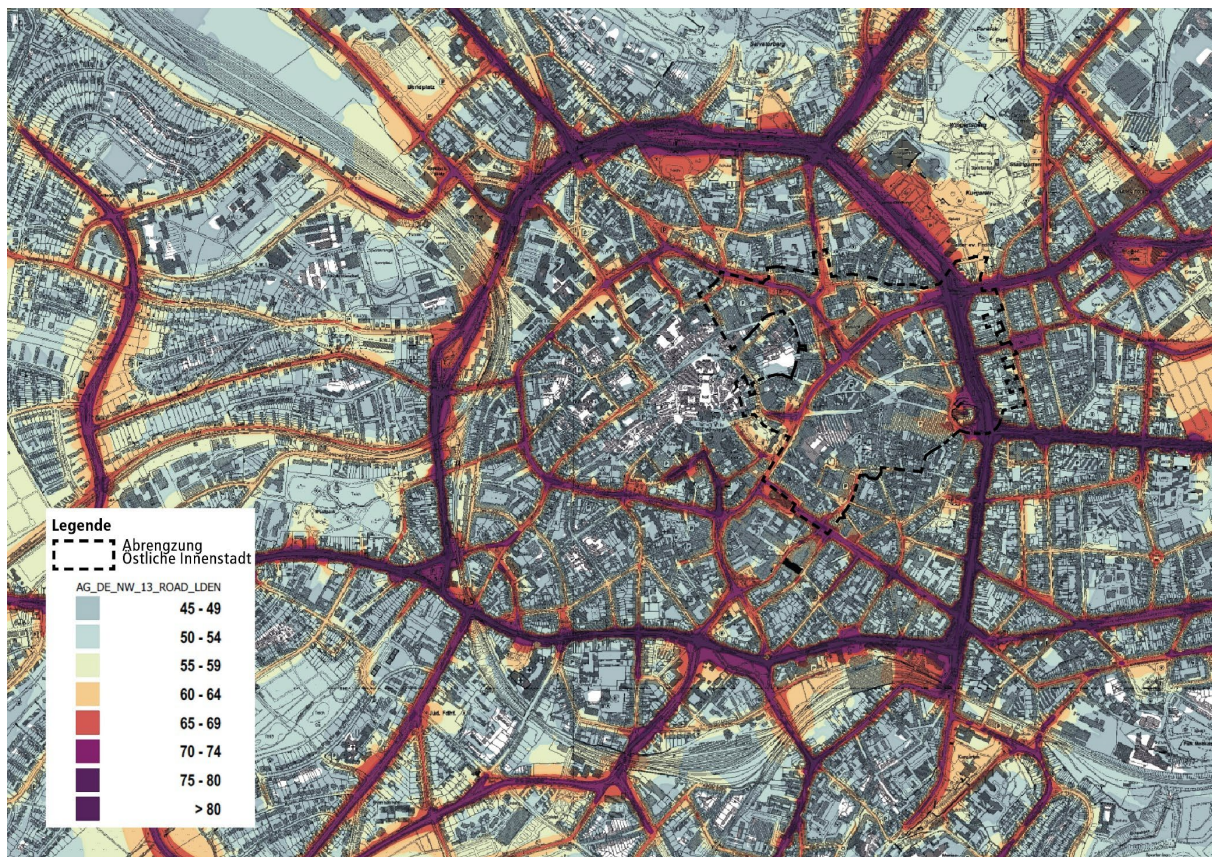


Abbildung 149: Straße 24 h-Pegel, Lärmkartierung 2023 (Stadt Aachen 2024 d)

Im Jahr 2020 wurde ein integrierter Lärmaktionsplan aufgestellt, um lärmbedingte Emissionen zu reduzieren. Dieser besteht aus mehreren Handlungssträngen, von denen einige bereits umgesetzt wurden. Innerhalb des Alleenrings wurde mit der Einführung von Tempo-30 bspw. eine zentrale Maßnahme realisiert. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung des Umweltverbundes. Dies soll durch den Ausbau einer attraktiven Verkehrsinfrastruktur erreicht werden. Der Fokus liegt dabei auf der Stärkung des ÖPNV sowie auf dem Ausbau von Rad-/Fußwegen. Zusätzlich wird die Möglichkeit eigener Umwelttrassen, insbesondere im Innenstadtbereich, in Betracht gezogen. Im Zuge dessen werden verstärkt Fahrradstraßen, die auch Teil des geplanten Rad-Vorrang-Routen-Netzes sind, ausgewiesen. Des Weiteren sollen ruhige Gebiete für mehr Lebensqualität der Stadtbewohner*innen sorgen und diese vor weiteren Belastungen schützen. Die ruhigen Stadträume in den Quartieren sollen erhalten und bewahrt werden.

Luftemissionen

Die Luftschadstoffbelastung in Aachen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, und die Grenzwerte aus dem Luftreinhalteplan für Feinstaub werden, wie im Luftreinhalteplan von 2022 festgehalten, eingehalten (Stadt Aachen 2022 e).

Um die Emissionen durch Luftschadstoffe weiter zu reduzieren, hat die Stadt Aachen zwischen 2019 und 2022 ein mehrstufiges Maßnahmenprogramm mit Schlüsselmaßnahmen erarbeitet. Dabei stehen neun Hauptmaßnahmen im Mittelpunkt: Die Optimierung der Busflotte, die Einführung von Tempo 30 innerhalb des gesamten Alleenrings, die Förderung des Radverkehrs durch den Ausbau des Radwegenetzes, die Schaffung von Rad-Vorrang-Routen, sichere Abstellanlagen und Radfahrkampagnen sowie der Ausbau der Elektromobilität und Feldversuche mit anderen emissionsarmen Antriebsarten. Diese Maßnahmen werden durch die allgemeine Flottenmodernisierung und das Software-Update sowie die Rückkaufprämie für Diesel-Pkw ergänzt, die zur Senkung der Schadstoffbelastung beigetragen haben (ebd.). Durch die bereits umgesetzten und geplanten Maßnahmen wird eine weitere Reduktion der Stickstoffdioxidbelastung in Aachen angestrebt. Die Stadt engagiert sich aktiv für saubere Luft und eine nachhaltige Verkehrsentwicklung, um die Lebensqualität der Bürger*innen zu verbessern und die Umwelt zu schonen (ebd.).

Elektromobilität

In Aachen werden verschiedene Aktivitäten für den Einsatz/Austausch von emissionsarmen bzw. elektrifizierten Mobilitätsangeboten umgesetzt, um einen Beitrag zum Klimaschutz und der Reduzierung von Emissionen zu leisten (Stadt Aachen 2020 c). Dazu gehören:

- Austausch der Bus-Flotte der ASEAG sowie Dienstfahrzeuge der Stadt Aachen
- Ausbau E-Fahrradverleihsystem „Velocity Aachen“
- Angebot an Elektro-Scootern (u.a. buchbar über die ASEAG App)

Über das Förderprojekt „AligN“ hat die Stadt Aachen bereits einige Ladesäulen installiert (Stadt Aachen (2020 a)). In der östlichen Innenstadt sind auch Ladesäulen installiert, die sich zum Teil mit den Standorten der Parkhäuser decken (Abbildung 150). Die räumliche Abdeckung der Ladestandorte ist insgesamt ausreichend. Vor dem Hintergrund einer voraussichtlich zunehmenden Elektrifizierung besteht Bedarf, die Standorte weiter auszubauen und insbesondere die Sammelstellplätze mit Ladesäulen auszustatten. Zudem bestehen Ladesäulen bisher nur an gebündelten Stellplätzen. Es bedarf zudem an Lademöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auch in der Eigentümer*innenbefragung haben die Teilnehmenden den Wunsch geäußert, weitere Ladesäulen im Untersuchungsgebiet zu installieren.

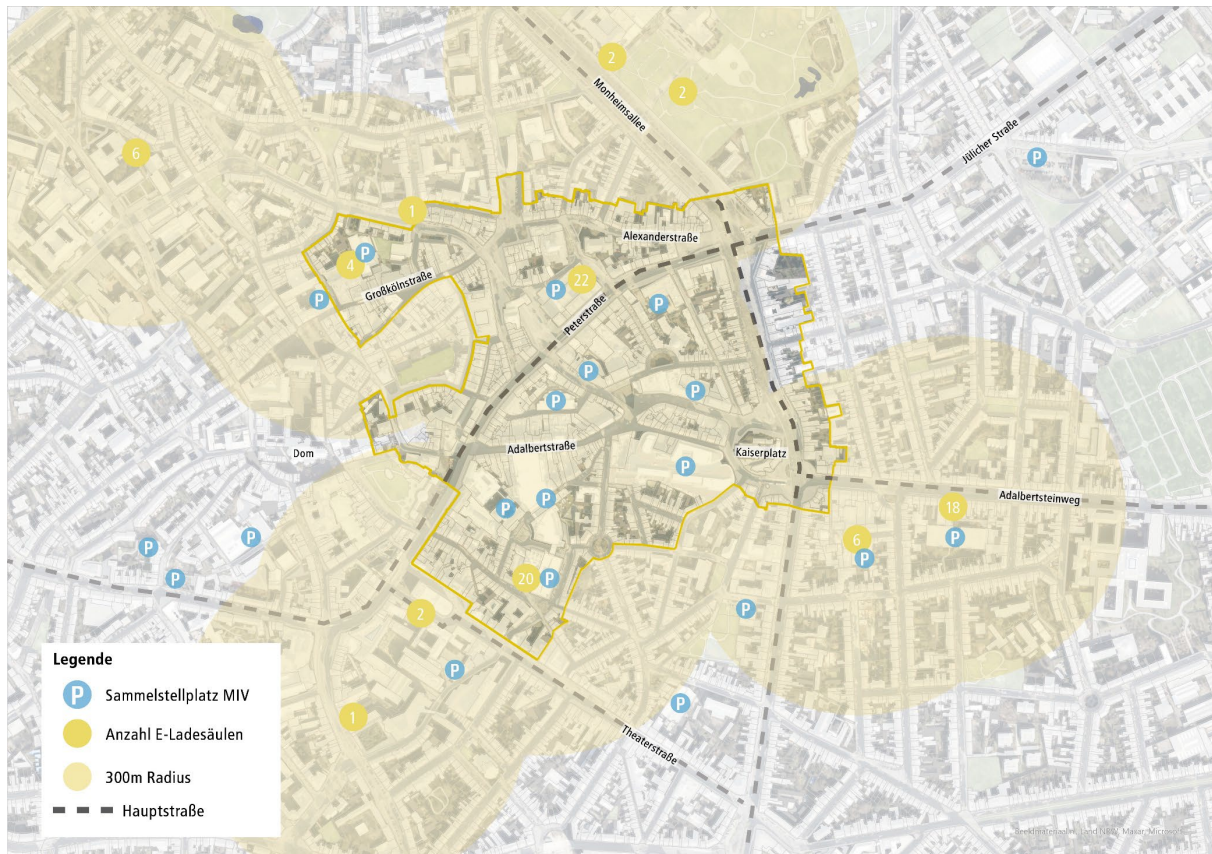


Abbildung 150: Standorte und Anzahl E-Ladesäulen (eigene Erhebung, Mai 2023)

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

- Besonders lärmbelastet sind die Peter-, die Kurhausstraße, die Heinrichsallee sowie der Kaiser- und Hansemannplatz.
- im Untersuchungsgebiet sind keine sogenannten Stadtoasen (Flächen < 3 ha) vorhanden, die als offene Flächen mit einem deutlich geringeren Lärmpegel eine Erholung vom Umgebungslärm ermöglichen würden.
- Um den Verkehrslärm zu reduzieren wurde innerhalb des Alleenrings flächendeckend Tempo 30 realisiert.
- Durch die Optimierung der Busflotte, die Einführung von Tempo 30 innerhalb des gesamten Alleenrings, die Förderung des Radverkehrs und den Ausbau der Elektromobilität konnte die Luftschadstoffbelastung in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert werden.
- Im Untersuchungsgebiet ist eine gute Abdeckung von Ladesäulen vorhanden, bei zunehmender Elektrifizierung der Fahrzeuge ist allerdings ein weiterer Ausbau von Ladeinfrastruktur notwendig.

4.13 Zusammenfassende Bewertung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets

Auf Grundlage der vorangegangenen Analyse zeigen die beiden nachfolgenden Abbildungen eine Zusammenfassung der Stärken und Schwächen des gesamten Untersuchungsgebiets.

4.13.1 Stärken

Positiv hervorzuheben ist die Lage des Untersuchungsgebiets. Als Teil des Zentrums befindet sich die östliche Innenstadt im Kernbereich der Stadt Aachen und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung mit dem MIV an das überregionale Straßennetz ist insbesondere über den Alleenring gegeben. Für die Anreise mit dem MIV stehen zudem ausreichend Parkplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen zur Verfügung. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist positiv, innerhalb des Gebiets befinden sich mit dem Bushof, dem Elisengarten und dem Hansemannplatz zentrale und gut frequentierte Haltestellen. Fußgänger*innen und Radfahrende profitieren von der kompakten Siedlungsstruktur.

Eine Stärke sind auch die angrenzenden Quartiere mit attraktiven Nutzungen. Dazu zählen der großflächige Stadtpark nordöstlich der Monheimsallee, der auch den Bewohner*innen der östlichen Innenstadt als wichtige Naherholungsfläche dient. Auch das südlich angrenzende Suermondtviertel als beliebtes Wohnquartier mit attraktiver städtebaulicher Struktur und dem Suermondtpark mit vielfältigen Sportmöglichkeiten, ist positiv hervorzuheben. Im Nordwesten grenzt der Campus Mitte der RWTH Aachen mit zahlreichen Bildungseinrichtungen, die von vielen Studierenden und Mitarbeiter*innen besucht wird, an die östliche Innenstadt an. Zudem besteht u.a. über die Ursulinerstraße eine direkte Anbindung an die Altstadt mit dem ehemaligen Pfalzbezirk rund um den Dom und das Rathaus mit ansprechenden kulturellen, kommerziellen und gastronomischen Einrichtungen.

Die östliche Innenstadt verfügt in Teilen über attraktive Gebäudebestände mit ansprechenden Fassaden. Dazu zählen z.B. die Couven- und Alexanderstraße sowie einige Gebäude entlang der Heinrichsallee. Auch das Kurhaus gegenüber dem Bushof und dem ehemaligen Kaufhaus Horten zählt zu den erwähnenswerten Gebäuden.

Die östliche Innenstadt ist insgesamt stark durch Einzelhandel geprägt und beheimatet einen Großteil der Hauptgeschäftsbereiche der gesamten Innenstadt. In der Großkölnstraße und insbesondere der Adalbertstraße sowie dem Aquis Plaza, befinden sich zahlreiche internationale Filialisten mit Angeboten aus dem mittel- bis langfristigen Segment, die ein überwiegend jüngeres Publikum anziehen. Die genannten Bereiche gehören u.a. zu den frequenzstärksten Bereichen der Fußgänger*innenzonen der Innenstadt. Weiterhin beherbergen die Großköln-, die Wirichsbongardstraße und der Bereich Hotmannspief einen attraktiven Nutzungsmix, mit zusätzlicher Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und spezialisiertem, vielfach auch inhabergeführtem Einzelhandel. Weiterhin befinden sich in der östlichen Innenstadt mit der VHS und der Stadtbibliothek zwei zentrale Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Mit dem Stadtpark als Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Büchel als Impulsprojekt mit hoher Strahlwirkung, sowie dem sehr stark frequentierten Elisengarten befinden sich attraktive Aufenthaltsorte in direkter räumlicher Nähe. Die Plätze am Hotmannspief, an der Ecke Ursulinerstraße/Holzgraben/Peterstraße, der Synagogenplatz sowie der Platz am Kugelbrunnen sind funktionierende Aufenthaltsorte im Gebiet. Der Synagogenplatz, der sich abseits der stark frequentierten Fußgänger*innenzonen und den stark befahrenen

Straßen befindet, stellt einen kleinen Ruhepol in der östlichen Innenstadt dar. Bei allen hier benannten, funktionierenden Orten/Plätzen besteht ein weiteres Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

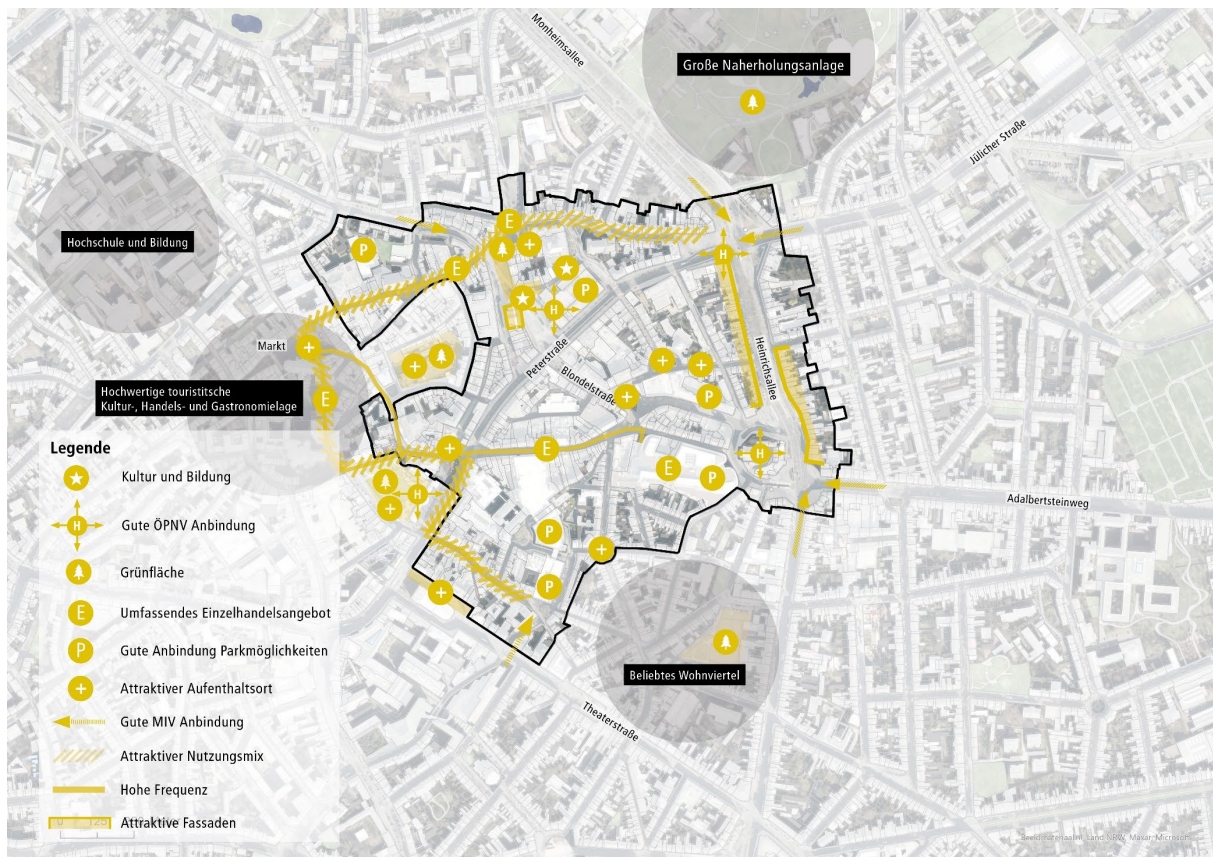


Abbildung 151: Übersicht Stärken im Untersuchungsgebiet (eigene Erhebung, August 2023)

4.13.2 Schwächen

Die östliche Innenstadt ist jedoch auch mit Herausforderungen konfrontiert. Das Untersuchungsgebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden, allerdings sind einige Straßen negativ durch die Auswirkungen des MIV geprägt. Dazu gehören neben dem Alleenring auch die viel befahrene Peter- und Theaterstraße. An vielen Stellen besteht zwar eine Infrastruktur für den Radverkehr, allerdings erfüllt diese an vielen Stellen nicht die Anforderungen der Nutzer*innen an Sicherheitsempfinden und Komfort. Dies trifft z.B. auf den Alleenring und die Peterstraße zu. Auch für Fußgänger*innen stellen sich die Gehwege zum Teil als sehr schmal dar.

Die gesamte Innenstadt ist durch eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet, die sich u.a. in einer hohen Versiegelung der Blockinnenbereiche widerspiegelt. Neben fehlenden öffentlichen fehlt es auch häufig an privaten Grünflächen, was sich insbesondere auch negativ auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Durch die hohe Versiegelung ist das gesamte Untersuchungsgebiet hohen klimatischen Belastungen ausgesetzt, die voraussichtlich zukünftig noch zunehmen werden. Weiterhin sind die Bereiche um den Kaiserplatz sowie die Wirichsbongardstraße durch voraussichtlich zukünftig zunehmende Starkregenereignisse gefährdet.

Auch den öffentlichen Räumen mangelt es an vielen Stellen an einer Aufenthaltsqualität. Der Willy-Brandt-Platz als zentraler Platz in der östlichen Innenstadt, erfüllt zwar seine Funktion als Scharnier im Untersuchungsgebiet, allerdings ist dieser bis auf die Baumpflanzungen am Kugelbrunnen fast vollständig versiegelt. Er bietet mit dem darunter fließenden Paubach aber Potenzial für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und klimagerechtere Anpassung. Weitere Plätze mit einem Defizit sind der Hansemannplatz und der Kaiserplatz am Alleenring

sowie der Aufenthaltsbereich vor dem Bushof an der Kurhausstraße. Die Flächen sind stark von der Verkehrsfunktion dominiert und insbesondere die letzten beiden Plätze bilden keinen zusammenhängenden Aufenthaltsraum mit Qualität, sondern eher isolierte Nutzungsinseln im Verkehrsraum. Zusätzliche Herausforderungen im öffentlichen Raum bestehen durch zahlreiche Alltagsirritationen und Konflikte im Zusammenhang mit (offenem) Drogenkonsum und entsprechenden Begleiterscheinungen.

Der Großteil der Gebäude ist zwar in einem überwiegend guten baulichen Zustand, einige Gebäude weisen allerdings unattraktive Fassaden auf, stehen leer oder wenden sich mit ihrer Rückseite zum öffentlichen Raum (z.B. C&A am Synagogenplatz), was sich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Trotz des überwiegend baulich guten Zustandes kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäudebestände häufig nicht die Anforderungen an eine zukunftsfähige und nachhaltige Wärmeversorgung / energetische Qualität, erfüllen.

Die östliche Innenstadt weist mit der Adalbert- und Großkölnstraße sowie dem Aquis Plaza einen starken Fokus auf den Einzelhandel auf, dessen strukturelle Schwäche inzwischen mehr als sichtbar wird. Im Bereich des Holz- und Dahmengrabens, an der Adalbertstraße, Reihstraße sowie Stiftstraße wird dies durch einen Qualitätsverlust und zahlreiche Leerstände deutlich. Auch das ehemalige Kaufhaus Horten (ehemals Lust for Life) als großflächige, leerstehende Einzelhandelsgroßimmobilie, wirkt sich negativ auf seine Umgebung aus. Bei weiteren Einzelhandelsgroßimmobilien (u.a. SiNN, C&A und dem Aquis Plaza), die aufgrund ihrer Größe das Untersuchungsgebiet prägen, muss die zukünftige Entwicklung genau beobachtet werden. Denn die aktuellen Veränderungen im Einzelhandel machen es notwendig, bereits jetzt Ideen für eine Transformation und evtl. alternative Nutzungen zu erarbeiten, falls es auch hier zu weiteren Funktionsverlusten kommt.

Neben den Haupthandelslagen haben sich auch die Nebelagen verändert. Die Bereiche um den Bushof entlang der Peterstraße sowie der Blondelstraße weisen zwar eine hohe Frequenz auf, haben aber durch zunehmende Niedrigpreisanbieter, die (gesteuerte) Konzentration von Spielhallen/Wettbüros etc. einen Trading Down-Prozess vollzogen.

Überlagert werden die beschriebenen Herausforderungen durch soziale, gesamtgesellschaftliche Problemlagen wie Wohnungslosigkeit und Drogenkonsum. Diese führen zu verschiedenen Konflikten und Alltagsirritationen, die in der Wahrnehmung in den letzten Jahren zugenommen haben. Probleme mit offenem Drogenkonsum und damit einhergehenden Begleiterscheinungen lassen sich auch in anderen Städten beobachten. Allerdings ist das Untersuchungsgebiet mit dem stark frequentierten Bushof und der Konzentration einiger zentraler Hilfsangeboten der gesamten StädteRegion, einigen besonderen Belastungen ausgesetzt.

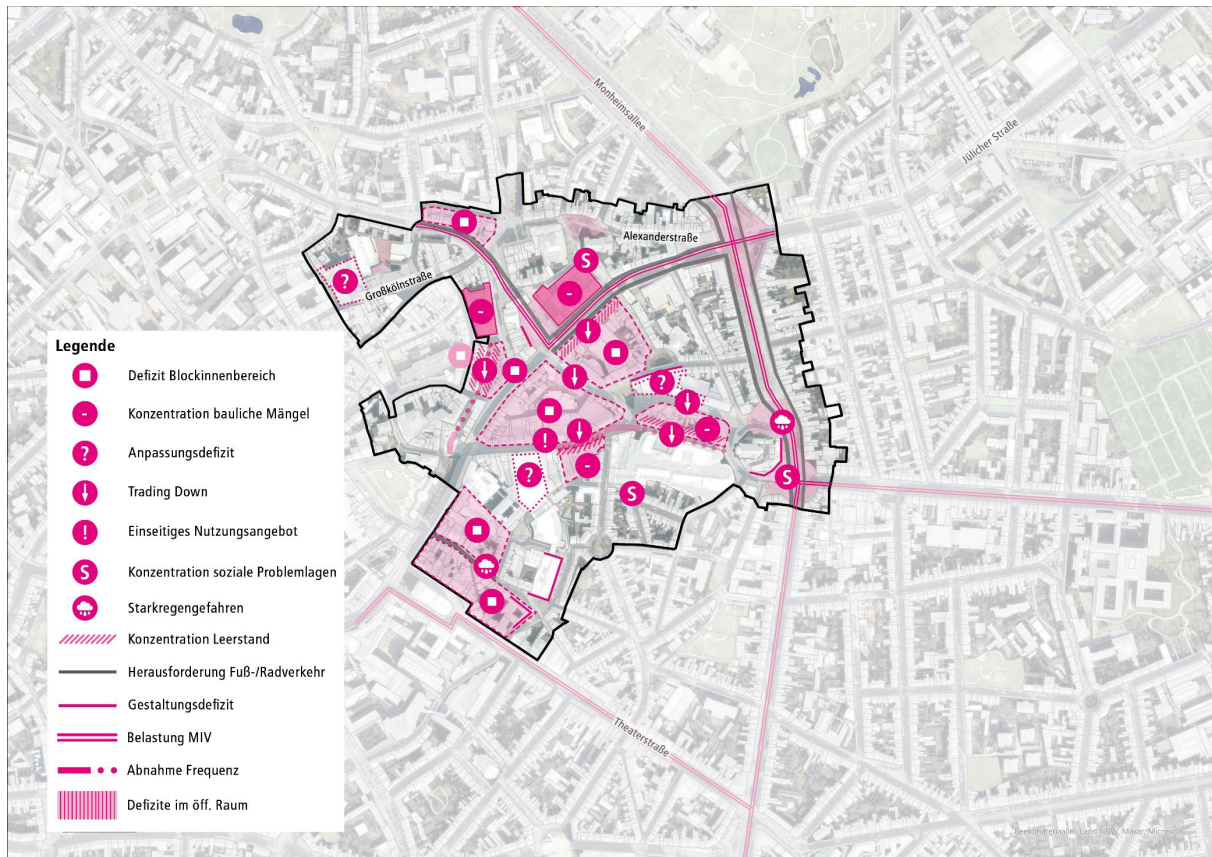


Abbildung 152: Übersicht Schwächen im Untersuchungsgebiet (eigene Erhebung, August 2023)

5 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Die räumlichen Handlungsschwerpunkte wurden im Zeitraum August 2023 bis Januar 2024 ausgearbeitet.

5.1 Teilräumliche Eigenschaften

Die östliche Innenstadt setzt sich aus einzelnen Teilräumen mit spezifischen Eigenschaften zusammen, in denen lagespezifische Besonderheiten sowie Auffälligkeiten bestehen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Merkmale für acht einzelne Teilräume gesondert beschrieben.



Abbildung 153: Darstellung Teilräume

01 | Adalbertstraße

Lagemerkmale

Die Adalbertstraße stellt einen wichtigen Teil der Hauptgeschäftslage in der Aachener Innenstadt dar. Über eine Länge von ca. 450 Metern verbindet die Fußgänger*innenzone die östliche Innenstadt mit ihrer überwiegend großmaßstäblichen Bebauung mit der kleinteiligeren Altstadt bzw. den Friedrich-Wilhelm-Platz mit dem Kaiserplatz. Die besondere Bedeutung ist der Adalbertstraße durch eine Verlagerung der Hauptgeschäftslage vom Markt in den 1970er-Jahren zugekommen. Damals wurde ein Rückgang der Frequenz im Altstadtbereich festgestellt, dem man mit der Einrichtung von Fußgänger*innenzonen begegnete. Die vorhandene Einzelhandels- und die zunehmende Gastronomienutzung konnten hier wirtschaftlich gestärkt werden. Mit den aktuellen

strukturellen Veränderungen im Einzelhandel ergeben sich insbesondere in der Adalbertstraße mit den großflächigen Handelsnutzungen große wirtschaftliche und stadträumliche Herausforderungen.

Öffentlicher Raum/Plätze

Der öffentliche Raum ist, wie für Fußgänger*innen zonen typisch, vor allem steinern und als Durchgangsraum gestaltet. Das Fehlen von Stadtgrün, von Verweilmöglichkeiten bzw. -anlässen und die geringe Aufenthaltsqualität fallen auf. Dank einer ersten Aktion der „Initiative Starke Adalbertstraße“ (Vereinigung von Immobilieneigentümer*innen), mit Unterstützung der Stadtverwaltung, wurden 2024 einige mobile Bäume aufgestellt. Es handelt sich um hochstämmige Bäume in großen, roten Töpfen mit einem zeitgemäßen Design. Der Kugelbrunnen in der Adalbertstraße Ecke Promenadenstraße ist ein wichtiger Anziehungspunkt, dessen Umfeld in den letzten Jahren mit Bänken und Bäumen aufgewertet wurde, lädt heute zum Verweilen ein und wird gut angenommen. Im Bereich Adalbertstraße Ecke Harscampstraße liegt einer der wenigen Spielplätze in der östlichen Innenstadt.

Der langgestreckte, attraktiv gestaltete Friedrich-Wilhelm-Platz am westlichen Ende der Adalbertstraße hat eine Scharnierfunktion zur Altstadt. Im Süden bildet er den Vorplatz des Elisenbrunnens, der temporär zu Marktzwecken genutzt wird. Im Norden vermittelt er zwischen Dahmengraben, Peterstraße, Adalbertstraße und Altstadt/Ursulinerstraße. In diesem Bereich konzentrieren sich auch einzelne gastronomische Nutzungen.

Bebauung

Die geschlossene Bebauung entlang der Adalbertstraße ist weitgehend viergeschossig. Durch die enge Bebauung wirkt der öffentliche Raum wie eine Straßenschlucht, in der in Teilen interessante Blickbezüge zum Dom bzw. in anderer Richtung zur Kirche St. Adalbert bestehen. Auffallend ist auch hier die große bauliche Dichte und der hohe Versiegelungsgrad. Mit der Elisengalerie, der Hauptstelle der Sparkasse Aachen, dem Galeria Kaufhof und dem Einkaufszentrum Aquis Plaza existieren, mitsamt den zugehörigen Parkhäusern, große und tief in die Blockstrukturen eindringende Gebäudestrukturen. Die Fassaden der beiden Parkhäuser in der Borngasse und Wespienstraße weisen Gestaltungsdefizite auf.

In der Reihstraße, der südlichen Rückseite der Adalbertstraße, werden im Straßenraum weitere Gestaltungsdefizite deutlich. Zudem wurde ihr historischer Verlauf durch den Bau des Kaufhofs unterbrochen, was zu einer Sackgassensituation führte. Die Fassaden von leergezogenen Gebäuden wirken negativ, der Straßenraum ist unstrukturiert, einfach gestaltet und durch zahlreiche parkende Autos belegt.

Die Fassaden/Leerstände in der Adalbertstraße 67a-89 sowie rückwärtig davon in der Stiftstraße bringen ein unattraktives Fassadenbild mit sich und wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Gleiches gilt für die Leerstände im zentralen Bereich der Adalbertstraße sowie die davon rückwärtig gelegene Reihstraße.

Wie in vielen Fußgänger*innen zonen üblich, orientieren sich die Schaufenster der Geschäftsimmobilien vor allem in eine Richtung. Die Rückseiten sind meist einfach gestaltet und werden teilweise zur Erschließung genutzt. Hier fällt besonders der Blockinnenbereich zwischen Adalbertstraße, Peterstraße und Blondelstraße auf. Die Rückseiten der Handelsnutzungen ziehen sich meist über zwei Geschosse tief in den Blockinnenbereich. Die Fassaden sind sehr einfach gestaltet. Die Flachdächer sind in der Regel nicht begrünt, mit technischer Infrastruktur (Be-/Entlüftung, Kühlaggregaten, etc.) belegt und für die angrenzenden Obergeschosse nicht nutzbar. Zudem liegt im Blockinnenbereich eine offene und einfach gestaltete Parkpalette, wodurch der Bereich öffentlich zugänglich ist und die zuvor benannten Defizite negativ in den öffentlichen Raum wirken.

Nutzungen

Die Adalbertstraße ist aus nutzungsstruktureller Sicht neben der Großkölnstraße die zweite im wesentlichen zusammenhängende Handelslage, in der der Fokus fast ausschließlich auf Einzelhandel und Dienstleistungen

liegt. Die Einzelhandelsachse ist überwiegend durch Filialisten mit Angeboten aus dem mittel- bis langfristigen Bereich (u.a. Textilien, Schmuck, Parfümerie) beschränkt. Aus Handelssicht bildet das im Jahr 2015 eröffnete innerstädtische Einkaufszentrum Aquis Plaza einen wesentlichen Nutzungsschwerpunkt. Das gastronomische Angebot wird entlang der Adalbertstraße und im Aquis Plaza von Systemgastronomie dominiert und im nord-östlichen Bereich durch Bäckereien mit lokalen Spezialitäten ergänzt.

Der südlich des Aquis Plaza liegende Adalbertsberg wurde im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung (Eigentümer*innen-Forum) als sozialer Problembereich benannt. Hier kommt es zu Nutzungskonflikten und Lärmbelästigungen, da dieser wohl häufig von Jugendlichen als öffentlicher Treffpunkt genutzt wird.



Abbildung 154: Adalbertstraße ehem. Wehmeyer (links) sowie Adalbertstraße gegenüber Aquis Plaza (rechts)

02 | Willy-Brandt-Platz und Promenadenstraße

Lagemerkmale

Im Bereich zwischen Blondelstraße, Peterstraße, Gasborn und Stiftstraße nimmt die Einzelhandelszentralität ab. Die Lage wird vor allem durch innerstädtisches Wohnen bestimmt. Im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung wurde der Bereich Synagogenplatz, Promenadenstraße und Gasborn als unterdurchschnittlich entwickelt und „zwielfichtiges Viertel“ beschrieben. Letzteres vor allem aufgrund der sozialen Randgruppen die sich ausgehend vom Bushof sowie Kaiserplatz in diesen Bereich bewegen. Positiv hervorzuheben ist die Entwicklung in der Promenadenstraße, wo sich mehrere Studierendenkneipen und ein hochwertiges Restaurant etabliert haben.

Öffentlicher Raum/Plätze

Die Straßenräume in diesem Bereich sind funktional gestaltet und weisen nur wenig Grünelemente auf. Der Willy-Brandt-Platz ist stark frequentiert. Er hat eine Scharnierfunktion und vermittelt zwischen den Bereichen Adalbertstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Stiftstraße. Er weist dadurch verschachtelte Raumkanten auf. Um das fehlende Angebot an Sitzgelegenheiten auf diesem Platz zu beheben, wurden vor kurzem durch die Taskforce Innenstadt Morgen einige temporäre, begrünte Holzbänke aufgestellt. Der Synagogenplatz bildet einen halbrunden Raum mit einer geraden Raumkante Richtung Süden. Er lädt durch seine Gestaltung mit einzelnen Bänken, Bäumen und dem Denkmal an die Pogromnacht zum Verweilen und Innehalten ein. Beide Plätze sind trotz vorhandener Bäume sehr steinern, jedoch sind die Bäume am Synagogenplatz prägend (Kapitel 4.12.1). Zudem ist das Mobiliar erneuerungsbedürftig. Größere Grünflächen – außer den Baumstandorten – sind nicht vorhanden.

Der Blockinnenbereich zwischen Peterstraße, Schumacherstraße, Promenadenstraße und Blondelstraße weist ein deutliches Gestaltungsdefizit aufgrund der kompletten Versiegelung, der Stellplätze auf den Dachflächen der Citypassage und unattraktiven, teilweise mit technischer Infrastruktur verbauten Hinterhoffassaden auf. Hierdurch entstehen nicht nur Qualitätsverluste für das in den Obergeschossen stattfindende Wohnen, sondern

ebenfalls klimatische Herausforderungen. Durch das Parkdeck wird eine halb-öffentliche Situation geschaffen, sodass die vorhandenen Defizite außerdem als negative Auswirkung in den öffentlichen Raum aufgefasst werden können.

Bebauung

Die Bebauung ist meist vier- bis fünfgeschossig. In der Stiftstraße Ecke Gasborn setzt ein Apartmenthaus (Hotel) stadtbildprägende Akzente. Die angrenzenden Fassaden des C&A-Geschäfts- sowie Parkhauses wirken trotz vorhandener Nutzungen eher abweisend. Die gegenüberliegende, leerstehende, eingeschossige Ladenfläche sorgt für einen großen gestalterischen Bruch in der Fassadenabwicklung der Stiftstraße. Der Neubaukomplex von zwei Hotels nördlich der Synagoge zwischen Schumacherstraße und Gasborn sowie die neu geschaffenen Wohngebäude am Gasborn bringen moderne Impulse in das Stadtbild.

Nutzungen

In diesem Bereich wechseln sich nutzungsstrukturell Handel, Dienstleistung und Wohnen ab. Die Einzelhandelsqualität bricht in der Blondelstraße von der Adalbertstraße in Richtung Bushof ab, ebenso vom Willy-Brandt-Platz aus in Richtung Promenadenstraße und Stiftstraße. Im nördlichen Bereich des Gasborn haben sich ein Hotel, eine Spielhalle sowie ein kleines Theater etabliert. Entlang der Promenadenstraße und im Kreuzungsbereich Gasborn konzentrieren sich kleinere Restaurants und Bars/Kneipen. In der Blondelstraße ist ein Club / eine Diskothek vorhanden. Das gastronomische Angebot in der Promenadenstraße ist divers und reicht von studentischen Kneipen/Bars bis hin zu zwei höherwertigen Restaurants sowie einer Gastronomie mit Außenbereich und spezialisierten Bäckereien rund um den Willy-Brandt-Platz.

Die 1995 eingeweihte Synagoge nordöstlich des Synagogenplatzes ist für die jüdische Gemeinde Aachens ein wichtiger Anlaufpunkt. Gemeinsam mit dem Synagogenplatz bildet sie einen Ruhepol, wenngleich besondere Sicherheitsanforderungen erfüllt werden müssen. Diese beschränken letztendlich auch die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Platzfläche.



Abbildung 155: Willy-Brandt-Platz



Abbildung 156: Promenadenstraße

03 | Bushof

Lagemerkmale

Der Bereich Peterstraße und Bushof ist stark von einem autofreundlichen Ausbau der Straßen und Plätze geprägt. Während sich in vielen Teilen der Innenstadt der Wiederaufbau nach den massiven Kriegszerstörungen an den alten Straßenfluchten orientierte, wurden in diesem Bereich Häuserfluchten zugunsten größerer Verkehrsräume versetzt und aus kleinen Gassen, wie z.B. der Kurhausstraße und der Peterstraße, Hauptverkehrsadern gemacht. Breite Straßenräume und ein hohes Verkehrsaufkommen, auch durch den Busverkehr, sind charakteristisch für diesen Teilraum.

Die Peterstraße ist neu gestaltet und für den Bus- sowie Fuß- und Radverkehr optimiert worden. Sie weist als eine der wenigen Straßen in der östlichen Innenstadt eine begleitende Bepflanzung durch Straßenbäume auf, die insbesondere am Bushof sehr kompakt und dicht ausfällt.

Öffentlicher Raum/Plätze

Der Platz bzw. öffentliche Raum an der Kurhausstraße besteht eigentlich nur aus mehreren versiegelten Inseln, die von Verkehrswegen umgeben sind und die so gut wie keine Aufenthaltsqualität haben. Die tieferliegende Fußgänger*innenquerung wird nicht mehr genutzt. Lediglich der Treppenabgang im Südwesten der Kurhausstraße wurde im Zusammenwirken der Stadt und der RWTH zum sogenannten „Stadtsaal“ umfunktioniert und als Begegnungsort sowie Veranstaltungsraum für Studierende, Musik und Literatur genutzt.

Am Zusammenschluss von Kurhausstraße und Komphausbadstraße sowie Komphausbadstraße/Ecke Alexanderstraße befindet sich jeweils ein kleiner dreieckiger Platz mit Bäumen und Außengastronomie. Beide Plätze wirken dennoch sehr steinern und haben aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich wenig Verweilqualität.

An der Alexanderstraße, Ecke Sandkaulstraße, befindet sich eine weitere Platzaufweitung mit zahlreichen Bäumen, teilweise Wiesen- und Spielflächen sowie dem Hotmannspieß-Brunnen. Der Platz wird durch den Straßenraum allerdings in drei Teilbereiche zerschnitten. Vor der Kirche St. Peter befindet sich am Kreuzungsbereich von Alexanderstraße und Couvenstraße ebenfalls eine kleine Platzfläche mit Bäumen und begrünten Beeten. Da kein Sitzmobiliar vorhanden ist, lädt diese ebenfalls nicht zum Aufenthalt ein.

Am ehemaligen Stadteingang Kölntor befindet sich der Hansemanplatz. Auf dem Platz im Bereich der Alexanderstraße spenden große Platanen im Sommer Schatten. Am nördlichen Rand wird er teilweise durch Außengastronomie genutzt. Der Hansemanplatz ist stark von der Verkehrsinfrastruktur dominiert und weist keine oder nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Bebauung

Der als Busbahnhof und Einkaufszentrum geplante Solitär aus dem Jahr 1973 bestimmt als Großstruktur den dortigen Stadtraum. Er hat drei Regelgeschosse zzgl. ein- bis sechsgeschossiger punktueller Aufbauten. Die Obergeschosse über dem Bushof werden inzwischen von der VHS Aachen genutzt. Der innenliegende, überdachte Bushof ist dunkel und für Passant*innen zum Teil nur durch kleine, eher versteckte Zugänge zu erreichen, wodurch er als Angstraum wahrgenommen wird. Das Gebäude insgesamt fällt durch Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Das Umfeld wird besonders von den Auswirkungen des Busverkehrs betroffen. Zahlreiche Busfahrten pro Tag sorgen für eine starke Verkehrsbelastung, Lärm und Emissionen. Haltestellen und Wartehäuser prägen das Bild des öffentlichen Raums, der in diesem Bereich nur eine geringe Aufenthaltsqualität sowie Gestalt- und Qualitätsmängel mit sich bringt. Die ehemalige Fußgängerunterführung unter der Kurhausstraße wird inklusive der Zugänge nicht mehr genutzt. Weitere markante Gebäude in diesem Bereich sind zudem das gegenüberliegende Alte Kurhaus, die Klangbrücke und die Kirche St. Peter. Neben der hohen Belastung durch die Verkehre wird der Bushof in der öffentlichen Wahrnehmung als Schwerpunktort für Drogenkonsum und Kriminalität wahrgenommen. Die Stadt Aachen hat darauf bereits im Dezember 2022 mit der Eröffnung einer sog. „gemeinsamen Anlaufstelle“ von Ordnungsamt und Polizei in der Peterstraße 44 reagiert. Auch wurde eine Kümmerin an der Koordinationsstelle Bushof eingerichtet.

Entlang der Peterstraße existiert eine dreigeschossige historische, teilweise rekonstruierte Straßenbebauung. Neubauten aus den 1950er-Jahren oder später sind fünf- bis sechsgeschossig gebaut. Aus dieser Struktur fällt der Neubaukomplex von zwei Hotels sowie des Kundencenters der ASEAG an der Peterstraße zwischen Schumacherstraße und Gasborn städtebaulich heraus.

Die westliche Platzkante des Hansemanplatzes ist durch einen Hochpunkt mit elf Geschossen geprägt. Die Alexanderstraße weist eine drei- bis fünfgeschossige, geschlossene Bebauung auf. In der Couvenstraße fällt ein attraktiv gestalteter drei- bis viergeschossiger Altbaubestand mit aufwendigen Fassadengestaltungen aus der Gründerzeit positiv auf. Demgegenüber steht die Rückseite des Bushofs mit der räumlich fragmentierten Einfahrtssituation der Tiefgarageneinfahrt.

An der Kurhausstraße steht das historisch bedeutsame dreigeschossige Alte Kurhaus aus dem Jahr 1786, das sich im Besitz der Stadt Aachen befindet und heute als Veranstaltungsort genutzt wird. Daran schließt eine zweigeschossige, pavillonartige Bebauung an, die den Eindruck von Behelfsbauten erzeugt und durch die fehlende Raumkante den Blick auf die Rückseiten der Bebauung an der Komphausbadstraße freigibt. Die an das Alte Kurhaus angebaute Klangbrücke wurde in den Jahren 1968 – 1970 errichtet. 1970 wurde das Gebäude als „Neue Galerie – Sammlung Ludwig“ eröffnet. Es war Ausstellungsgebäude mit angegliederten Büroräumen. Die Fassade aus Alu-Gussplatten wurde vom Künstler Ernst Wille, der Professor an der Werkschule Aachen war, gestaltet. Die Nutzung als Ausstellungsgebäude wurde mit Eröffnung des Ludwig-Forums auf der Jülicher Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets) dorthin verlagert. Seit dem Jahr 1998 bis heute wird der Theaterraum durch den Kulturbetrieb der Stadt Aachen und der Gesellschaft für zeitgenössische Musik e.V. genutzt, die im Gebäude auch Büro- und Proberäume nutzen. Das Brückenbauwerk fällt vor allem durch den starken gestalterischen Bruch zur Schmuckfassade des Alten Kurhauses auf. Im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung (Miro-Board) wird das Bauwerk trotz der kulturellen Nutzung durchaus kritisch bewertet.

Der gesamte Bereich ist insgesamt baulich stark verdichtet. Lediglich in dem Blockinnenbereich Alexanderstraße, Mariahilfstraße und Monheimsallee sind begrünte Gärten vorhanden.

Nutzungen

Nutzungsstrukturell ist der Bereich insgesamt geprägt durch eine breite Mischung von Einzelhandel, Gastronomie/Imbiss, Kiosken, Hotelnutzung sowie Spielhallen in den Erdgeschossen. In den Obergeschossen findet vielfach Wohnen statt.

Im Bereich des Bushofs konnten in den letzten Jahren Trading Down-Prozesse festgestellt werden. Dort konzentrieren sich Geschäfte, die üblicherweise im Umfeld von Hauptbahnhöfen zu finden sind (Schnellimbiss, Bäcker, Kiosk, 1-Euro-Laden, Drogeriemarkt, Übersetzung/Geldtransfer, Call-Shops, etc.). Zudem konzentrieren sich hier Hotelnutzungen und Spielhallen sowie Wettbüros. Letzteres ist vor allem auf den Konzentrationsbereich für Spielhallen in der Peter-/Schumacherstraße zurückzuführen, der die Ansiedlung von Spiel- und Vergnügungsstätten nur in diesem Bereich zulässt (Kapitel 4.2.3).

Der Bushof, die VHS und die benachbarte Stadtbibliothek tragen zu einer hohen Passant*innenfrequenz in diesem Bereich bei. Gleichzeitig sind durch VHS und Stadtbibliothek Bildungseinrichtungen mit mindestens gesamtstädtischer Bedeutung in diesem Bereich vorhanden, deren Lage als nicht optimal beschrieben wird.

Die Blockstruktur Alexander-, Mariahilfstraße und Monheimsallee wird vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Kleinteilige Einzelhandelsflächen sind in den Erdgeschossen der Alexanderstraße in den letzten Jahren rückläufig. Der Teilbereich weist insgesamt auf den ersten Blick einen geringeren Handlungsbedarf und einen attraktiven Nutzungsmix auf. Am Hansemanplatz konzentrieren sich gastronomische Betriebe. Im Bereich Alexanderstraße zwischen Couven- und Sandkaulstraße existiert großflächiger, inhabergeführter Einzelhandel aus dem Textil- und Sportbereich. Entlang der Couvenstraße ist kleinteiliger, hochwertiger Facheinzelhandel sowie ein Café ansässig. Das gastronomische Angebot verändert sich im Verlauf der Peterstraße von Schankwirtschaften und Imbissen am Hansemanplatz über ein Gourmetrestaurant zu Schnellimbissen im Umfeld des Bushofs.



Abbildung 157: Alexanderstraße



Abbildung 158: Hansemanplatz





Abbildung 159: Bahnhofsumfeldtypische Nutzungen mit hoher Frequenz an der Peterstraße



Abbildung 160: Kreuzung Peter-/Kurhausstraße

04 | Großkölnstraße, Mostardstraße, Minoritenstraße, Kleinkölnstraße, Büchel

Lagemerkmale

Die Großkölnstraße ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort. Ausgehend vom Markt endet die eng bebaute, als Fußgänger*innenzone ausgestaltete Straße am Hotmannspieß in unmittelbarer Nähe zum Bushof.

Öffentlicher Raum/Plätze

Die Gestaltung der Fußgänger*innenzone Großkölnstraße und die Ausstattungselemente wirken hochwertig. Eine Neugestaltung fand in den Jahren 2001 (Wettbewerb) bis 2004 (Fertigstellung) statt. Straßenbegleitgrün ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts und damit einhergehenden Platzmangels nicht vorhanden. Teilweise sind im Rahmen des Corona-Sofortprogramms bzw. der Taskforce „Fokusraum Großkölnstraße/Ladenliebe“ in den letzten Jahren mobile Grünelemente im Straßenraum platziert worden, um diesen zu attraktiveren. Der öffentliche Raum wirkt insgesamt gepflegt und sauber.



Abbildung 161: Großkölnstraße

Bebauung

Die Bebauung besteht sowohl aus historischen denkmalgeschütztem Altbaubestand als auch aus Großstrukturen mit Einzelhandel und Hotelnutzung. Die Straßenbebauung in diesem Teilraum weist zumeist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung auf. In der Mostardstraße, Minoritenstraße und Kleinkölnstraße ist teilweise auch nur eine zwei- bis dreigeschossige, historische Bebauung vorhanden. Z.B. der Londoner Hof, der knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets in der Kleinkölnstraße als historische Sehenswürdigkeit einen Anziehungspunkt bildet. Die Bebauungsdichte ist insgesamt hoch. Außer den öffentlichen Straßenräumen existieren nur wenige Frei-/Grünräume. Am Abzweig der Kleinkölnstraße öffnet sich die Bebauung zu einer dreieckigen Platzfläche, die mit zwei Bäumen und Fahrradabstellplätzen ausgestattet ist.

Die Citykirche St. Nikolaus ist ein markanter Anlaufpunkt. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen kleinen Platz, der allerdings modernisierungsbedürftig, überwiegend versiegelt und mit unattraktiver Möblierung versehen ist. Der Platz wird überwiegend als Durchgangsraum zu dem dahinterliegenden Parkplatz genutzt sowie in ruhigen Ecken zum Drogenkonsum. An der Stelle stand einmal ein Rutschturm, der allerdings aus Gründen der Verkehrssicherung und massiver Verunreinigungen abgebaut werden musste.

Die Fassade des Kaufhauses SiNN wirkt durch die großflächige Verkleidung und wenigen Fensterflächen nicht mehr zeitgemäß bzw. zum Teil erneuerungsbedürftig.

Nutzungen

Nutzungsstrukturell ist die Großkölnstraße überwiegend durch Textileinzelhandel sowie durch weitere ergänzende Handelsnutzungen und Dienstleistungen geprägt. Geschäftsleerstände konnten in diesem Bereich durch die zuvor bereits benannten Aktivitäten der Taskforce erfolgreich abgebaut werden.

Der Büchel grenzt westlich an das Sanierungsverdachtsgebiet an. Das ehemalige Parkhaus wurde im Rahmen eines eigenständigen Sanierungsverfahrens abgerissen und soll in den kommenden Jahren zu einer Grünfläche mit angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern entwickelt werden (Kapitel 4.2.2). Der Bereich Büchel zeichnet sich u.a. durch seine direkte Altstadtlage und Nähe zu Dom, Markt und Rathaus aus. Hierzu existieren spannende Blickbeziehungen. Der Bereich ist vorrangig durch Einzelhandel und Dienstleistung und weniger Wohnnutzungen geprägt. Negativ strahlen die Nutzungen in der Antoniusstraße als innerstädtische Rotlichtmeile auf diesen Bereich aus.

Gastronomische Angebote sind nur vereinzelt verfügbar mit zunehmender Konzentration in Richtung Markt. Dort sind insbesondere Filialisten im mittleren Preissegment vertreten, während weiter südöstlich/östlich auch vereinzelt inhabergeführte Cafés und Gaststätten betrieben werden.

05 | Dahmengraben

Lagemerkmale

Der Holz- und der Dahmengraben sind gemeinsam mit der Krämerstraße der älteste Teil der Fußgänger*innenzone Aachens (seit 1970). Im Zuge der Umsetzung des Innenstadtkonzepts erfolgte eine bauliche Sanierung und Neugestaltung. Dabei wurde das Leitmotiv der langen Steint Teppiche aus der Adalbert- und der Großkölnstraße aufgegriffen und neu interpretiert.

Öffentlicher Raum/Plätze

An der Komphausbadstraße, Ecke Peterstraße, gibt es durch eine Raumaufweitung eine kleine dreieckige Platzfläche, die vor allem steinern gestaltet ist und wenig Aufenthaltsqualität mit sich bringt. In dem Platzbereich befinden sich einige Bäume und im westlichen Randbereich existiert eine Außengastronomie.

Bebauung

In diesem Bereich existiert eine überwiegend viergeschossige Bebauung. Die Grundstücke und Blockinnenbereiche zwischen Dahmengraben und Mefferdatisstraße, aber auch zwischen Dahmengraben, Peterstraße und Komphausbadstraße, sind nahezu komplett überbaut.

Nutzungen

Bis vor einigen Jahren fand sich in diesem Bereich ein hochwertiger Einzelhandelsbesatz mit Fashion- und Lifestyle-Marken. Der Bereich war eine attraktive Flaniermeile innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt. Seit der Schließung des ehem. Kaufhaus Horten / „Lust for Life“ im Jahr 2016 besteht dort ein großflächiger Leerstand. Infolge dessen haben viele internationale Filialisten sowie unabhängige Modelabels ihr Geschäft in diesem Bereich aufgegeben. Weitere Leerstände sind insbesondere in den Bereichen Holzgraben und Dahmengraben zu verzeichnen. Der Leerstand und die Gestaltungsdefizite an der Fassade des Gebäudes prägen diesen Bereich negativ und haben zu einer starken Abnahme der Passant*innenfrequenz geführt. Durch Umbau im Bestand ist in einem Gebäude im Dahmengraben bereits ein Boardinghouse mit 44 Apartments entstanden. Auf dem Platz an der Ecke mit der Ursulinerstraße sind einzelne Gastronomiebetriebe vorhanden, die den Platz im Sommer mit Sitzplätzen bespielen. Ansonsten gibt es keine Gastronomie in dem Teilgebiet.



Abbildung 162: Handelslage am Holzgraben/Dahmengraben

Die Gastronomie konzentriert sich hier insbesondere auf die Platzfläche im Übergang von Holzgraben auf Ursulinerstraße sowie auf die Komphausbadstraße. Die Agglomeration am Holzgraben beherbergt Systemgastronomien im Fastfood-Bereich und ein mittelpreisiges Restaurant. Entlang der Komphausbadstraße ist das Stadtbild von Imbissen und Restaurants im unteren Preissegment geprägt.



Abbildung 163: Gastronomie in der Komphausbadstraße (links) und am Holzgraben (rechts)

06 | Wirichsbongardstraße

Lagemerkmale

Die Wirichsbongardstraße bindet als Geschäftsstraße das nördliche Suermondtviertel an die Altstadt an. In nordwestlicher Verlängerung gelangt man entlang des Elisenbrunnens und des Elisengartens zum Dom. Die Straße ist Teil des gesamtstädtischen Premiumfußwegenetzes (Kapitel 4.7.4), durch das die Innenstadt mit den weiter außerhalb liegenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen verbunden wird. Die Theaterstraße wird vor allem vom MIV als Anbindung in die Innenstadt genutzt. Die Borngasse wird vor allem vom MIV als Zufahrt zu den Parkhäusern Galeria Kaufhof und Sparkasse Aachen genutzt und dient der Anbindung von Elisengalerie und Galeria Kaufhof. Die Platzierung von Anlieferzonen oder Parkhauszufahrten sowie eine fehlende Öffnung der großmaßstäblichen Bauten im rückwärtigen Bereich der Adalbertstraße führen zu wahrnehmbaren städtebaulichen Brüchen und unattraktiven Rückseitensituationen.

Öffentlicher Raum/Plätze

Die Wirichsbongardstraße ist zwischen Reihstraße und Friedrich-Wilhelm-Platz als Fußgänger*innenzone ausgestaltet. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster, und die Randbereiche sind mit rotem Klinker gestaltet, wodurch trotz ebener Fläche der Eindruck einer klassischen Straßenaufteilung mit Fahrbahn und Gehwegen entsteht. Diese Gestaltung ist allerdings nicht ausreichend barrierearm. Zudem kommt es dort zu Konflikten zwischen Radfahrenden und Fußgänger*innen. Die Gehwegbereiche auf der nördlichen Seite sind verbreitert und mit Straßenbäumen und teilweise Außengastronomienutzung versehen. Einige Gehwegbereiche sind durch Poller von der Kopfsteinpflasterfläche getrennt. Am Kreuzungsbereich Wirichsbongardstraße/Borngassen gibt es eine dreieckige Aufweitung/Platzfläche mit einem markanten Straßenbaum. Allerdings ist keine Nutzbarkeit/Aufenthaltsqualität gegeben, da ein Großteil dieser Fläche als Zu- und Ausfahrt des Parkhauses genutzt wird. Der Theaterplatz umgibt das historisch bedeutsame Theater und verbindet verschiedene Teile der Innenstadt zwischen Hauptbahnhof, Elisengarten und Domplatz. Der Platz weist heute insgesamt nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf und ist stark von den Anforderungen des MIV geprägt. Insgesamt besteht nur noch eine kleine zusammenhängende Platzfläche im Nordwesten vor dem Eingangsportal. Die Randbereiche der Platzbebauung sind als klassische Gehwege ausgestaltet. Die anstehende Umgestaltung der Platzfläche wurde durch eine intensive Einbindung der Stadtgesellschaft vorbereitet. Der Umbau des Theaterplatzes wurde Anfang 2025 begonnen.

Bebauung

Die Bebauung in diesem Bereich ist überwiegend eine vier- bis fünfgeschossige, geschlossene Bebauung. Im Bereich Borngasse/Ecke Wirichsbongardstraße existiert ein großer Leerstand, der ehemals als Bankgebäude

genutzt wurde. Hierdurch wird an dieser Stelle das Stadtbild negativ beeinflusst. Zudem bestimmen die einfach gestalteten, viergeschossigen Fassaden der beiden Parkhäuser das Erscheinungsbild der Borngasse. Demgegenüber liegt eine nur zweigeschossige Bebauung, die größtenteils aufgeständert ist und oben eine eingeschossige Wohn-/Apartmentnutzung und unten eine Kfz-Werkstatt beinhaltet. Ein positiver baulicher Akzent wird an der Ecke Bornstraße/Wespiesenstraße durch einen fünfgeschossigen Neubau und die dahinterliegende kleine Grünfläche/Spielplatz und Fußwegeverbindung zur Reihstraße gesetzt.

Nutzungen

Die Erdgeschossnutzungen in der Wirichsbongardstraße bilden einen Mix aus Fachgeschäften, Dienstleistungen, Gastronomie und Kreativwirtschaft. Das gastronomische Angebot besteht aus hochwertigen Cafés am Theaterplatz und vielfältigen Gastronomien im mittleren Preissegment entlang der Wirichsbongardstraße. Vereinzelt sind Außengastronomie sowie ein Club / eine Diskothek vorhanden. In den Obergeschossen ist vorrangig Wohnnutzung vorhanden, zum Teil auch Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitsbereich. Die Passant*innenfrequenz nimmt gegenüber dem Friedrich-Wilhelm-Platz deutlich ab.



Abbildung 164: Wirichsbongardstraße



Abbildung 165: Theaterplatz

07 | Kaiserplatz

Lagemerkmale

Das Bild des Kaiserplatzes wird dominiert durch die Kirche St. Adalbert, die als Adalbertstift im Auftrag von Kaiser Otto III. auf einem Felsen in den damals sumpfigen Niederungen am Stadtrand errichtet wurde. Die Kirche, der Platz und die umliegenden Bauten wurden im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und mussten wieder aufgebaut werden. Es entstanden neben der Kirche Neubauten zu Wohn- und Geschäftszwecken, ein Kinopalast

und eine Fußgänger*innenunterführung, die noch heute existiert, jedoch verschlossen ist und sich bereits einmal als Retentionsraum für Hochwasser bewährt hat.

Öffentliche Räume/Plätze

Der Kaiserplatz bildet eine baulich prägnante Stadteingangssituation in die östliche Innenstadt. Es existieren jedoch nur noch wenige Aufenthaltsflächen. Die vorhandenen „Platzinseln“ werden stark durch Verkehrswege zerschnitten und weisen keine oder nur geringe Aufenthaltsqualität auf. Der Kaiserplatz ist auch von den Auswirkungen des Busverkehrs betroffen. Zahlreiche Busfahrten pro Tag sorgen für eine starke Verkehrsbelastung, Lärm und Emissionen. Haltestellen und Wartehäuser prägen ebenfalls das Bild des öffentlichen Raums. Seit Jahrzehnten ist der Kaiserplatz zudem ein bevorzugter Aufenthaltsort der Suchtszene, an dem sich auch niedrigschwellige Beratungs- und Versorgungsangebote für die betroffenen Menschen befinden (Kapitel 4.10.3). Auf der Eigentümer*innenversammlung wurde insbesondere die Konfrontation zwischen bettelnden Süchtigen und den Passant*innen sowie Anwohnenden als Problem adressiert. Auch würde regelmäßig in Eingänge uriniert oder gekotet.

Bebauung

Die Heinrichsallee ist geprägt durch eine hohe Verkehrsbelastung. Der Baumbestand (alte Platanen) der Allee und die angrenzenden Gründerzeitbauten mit vielfach noch vorhandenen und aufwendigen Jugendstil Schmuckfassaden bilden das Potenzial der Lage. Einige der überwiegend viergeschossigen Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind zum Teil in die Jahre gekommen. Der Straßenraum ist relativ breit ausgestaltet und teilweise mit drei Fahrstreifen zzgl. Parkraum je Richtung ausgestattet. Hinzu kommt eine Busspur die in der Mitte der Alleenbepflanzung verläuft. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend hoch und die Bewegungsräume für Fußgänger*innen und Radfahrende sind eingeschränkt.

Nutzungen

Überwiegend findet in den Obergeschossen, aber auch teilweise in den Erdgeschossen der Gründerzeithäuser, Wohnen als Nutzung statt. Teilweise sind Ladenlokale, Dienstleistungs- und Büronutzungen in den Erdgeschossen vorhanden.



Abbildung 166: Kaiserplatz

08 | Nördliches Suermondtviertel

Lagemerkmale

Südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, liegt im erweiterten Betrachtungsraum das aus der Gründerzeit stammende nördliche Suermondtviertel.

Bebauung

Der Straßenraum ist aufgrund der engen Bebauung überwiegend funktional gestaltet. Straßenbäume sind nur in der Harscampstraße, der Lothringerstraße und Teilen der Beeckstraße vorhanden. Der baulich rund eingefasste Suermondplatz dient mit Bäumen und Sitzbänken der Nachbarschaft und dem Quartier als Treffpunkt. Laut Aussagen im Zuge der Bürger*innenbeteiligung, wird das Rondell intensiv genutzt und fungiert als eine Art Mini-Park, Treffpunkt und Ort zum Verweilen. Durch Holzbänke, Picknicktische und Blumenkästen ist eine gute Ausstattung vorhanden, wobei die Holzbänke erneuerungsbedürftig sind. An der Richardstraße ist im Jahr 2016 nach dem Abriss von gewerblichen Nutzungen der Suermondpark eröffnet worden. Die Grünanlage mit Spiel- und Bewegungsflächen ist die einzige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Im Rahmen eines Förderprojekts der nationalen Stadtentwicklungspolitik sind die Bürger*innen aktiv in die Planung und Umgestaltung einbezogen worden. Ein wichtiger Baustein daraus ist die Gründung des Urban Gardening-Projekts Gemeinschaftsgarten „HirschGrün“.

An der Harscampstraße Ecke Lothringerstraße bietet der Grafensteiner Platz ebenfalls eine Verweilmöglichkeit unter Bäumen. Allerdings ist er bewusst nur einfach und mit wenig Möblierung gestaltet und wird in den süd-östlichen Randbereichen als Stellplatz genutzt. Er wird vorrangig durch Menschen aus der Trinkerszene genutzt, die mit dem am Platz liegenden Discounter ihren Tagesbedarf decken.

Das nördliche Suermondviertel ist in seiner Baustruktur sehr heterogen. Es besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung. Die Blockinnenbereiche sind nicht so stark baulich verdichtet wie in anderen Teilbereichen der östlichen Innenstadt und weisen in Teilen Begrünung/Gärten auf.

Nutzungen

Nutzungsstrukturell wird dieser Bereich überwiegend als innerstädtisches Wohnquartier genutzt. Zudem konzentrieren sich dort bildungsbezogene Nutzungen wie Schulen und Bildungszentren.



Abbildung 167: Suermondplatz

Auffälligkeiten im Gebiet der östlichen Innenstadt

Bebauung

- Sehr stark verdichtete und versiegelte, mehrgeschossige Siedlungsstruktur (teilw. zu 100 % verdichtet).
- Zahlreiche großmaßstäbliche Baustrukturen, vor allem mit Einzelhandelsnutzung.
- Ambivalenz von kleinteiligem historischem Stadtgrundriss mit kleiner Parzellenstruktur in der Altstadt gegenüber großformatiger Nachkriegsbauten in der östlichen Innenstadt.
- Negative Stadtbildauswirkungen: Fassade des ehem. Kaufhauses Horten entlang der Komphausbadstraße, die Fassade des Bushofs entlang der Couvenstraße, die eingeschossigen Bauten und

Rückseiten entlang der Kurhausstraße, die C&A-Fassade entlang der Promenadenstraße, die Fassaden/Leerstände entlang der Adalbertstraße, Reihstraße sowie Stiftstraße.

- Teilweise fehlende Gestaltqualität/Rückseitenproblematik (ggf. Neuordnungsbedarfe) im Bereich Kurhausstraße, Mefferdatisstraße/Büchel, Reihstraße und Richardstraße (erweitertes Untersuchungsgebiet).
- Städtebauliche Brüche im Bereich Bushof.
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf des Bushofgebäudes.

Öffentlicher Raum/Plätze

- Fehlen einer klaren und reichhaltigen Struktur von Freiräumen, die in verschiedene Typen gegliedert sind (große öffentliche Freiräume, intimere evtl. auch halböffentliche Räume und private Freiräume, die der Öffentlichkeit zugänglich sind).
- Nur in Randlagen zum Untersuchungsgebiet, entlang der Heinrichs-/Monheimsallee sowie im nördlichen Suermondtviertel, sind teilweise Aufenthaltsflächen mit Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen vorhanden.
- Die Stadteingänge am Hanseemannplatz und Kaiserplatz sind vom Verkehr dominiert und haben nur geringe Aufenthaltsqualitäten.
- Der Willy-Brandt-Platz ist stark frequentiert und hat eine Scharnier-/Verteilfunktion zwischen unterschiedlichen Stadträumen. Leider fehlt es dem Platz an einer eigenen Identität und Attraktivität.
- Gestalt- und Qualitätsmangel im öffentlichen Raum rund um den sehr stark frequentierten Bushof.
- Zahlreiche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten.
- Wahrgenommene Sicherheitsmängel in Teilen der Fußgängereinkaufsstraßen aufgrund von Funktionsverlusten und ausgeprägter Frequenzmangel (Holzgraben/Dahmengraben).

Nutzungen

- Zu beobachtende Trading Down-Prozesse im Umfeld des Bushofs.
- Abnahme der Einzelhandelsqualität vom Willy-Brandt-Platz in Richtung Blondelstraße/Bushof, in Richtung Promenadenstraße und in Richtung Stiftstraße (bei letzterem auch Abnahme der Passant*innenfrequenz).
- Abnahme der Passant*innenfrequenz im Bereich Holzgraben/Dahmengraben, Wirichsbongardstraße und Alexanderstraße ab Kreuzungsbereich Couvenstraße.
- Konzentrationen verschiedener Nutzungen in den folgenden Bereichen
 - Nördliches Suermondtviertel: Wohnen
 - Bushof und Peterstraße: Kultur, Bildung, Mobilitätsangebote, Vergnügungsstätten, Nahversorgung, Imbisse, Hotels
 - Adalbertstraße: Überwiegend Einzelhandel
 - Großkölnstraße: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
 - Promenadenstraße/Gasborn: Gastronomischer Schwerpunkt sowie Wohnen
 - Wirichsbongardstraße: Kreative Nutzungen, Gastronomie sowie Wohnen
- Konzentration von Leerständen in den Bereichen
 - Holzgraben/Dahmengraben, zzgl. ehem. Kaufhaus Horten
 - Adalbertstraße 34-46
 - Reihstraße 43-55
 - Adalbertstraße 67a-89
 - Stiftstraße 10, 12, 20, 22/24
 - Borngasse/Ecke Wirichsbongardstraße

5.2 Herausforderungen in den Teilräumen

In den identifizierten Teilräumen der östlichen Innenstadt bestehen sowohl spezifische Stärken als auch Herausforderungen durch Schwächen. Auf Basis der im Folgenden für jeden Teilraum dargestellten Stärken und Schwächen werden anschließend teilraumspezifische Potenziale und Entwicklungsperspektiven abgeleitet (Kapitel 5.3). Die betrachteten Themenfelder basieren auf der Struktur der Entwicklungsziele (Kapitel 6).

01 | Adalbertstraße

und Reihstraße



Adalbertstraße bis Kugelbrunnen



Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Vielzahl an größeren Filialisten mit einem großen Angebot an mittel- bis langfristigem Einzelhandelssortiment und Dienstleistungen
- Insgesamt hohe Frequenz an (jungen) Besucher*innen (insbesondere im Aquis Plaza)
- Über Ursulinerstraße direkte Anbindung an die historische Altstadt

Schwächen

01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den (großflächigen) Handel als Leitnutzung
- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Räumliche Konzentration von Leerständen (Adalbertstraße, Reihstraße sowie Stiftstraße) im Erdgeschoss
- Auch in den Obergeschossen einige Leerstände bzw. Mindernutzungen vorhanden (z.B. Nutzung als Lagerflächen)

Stärken

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Attraktive Blickbeziehung zum Dom bzw. St. Adalbert
- Der Platz am „Kugelbrunnen“ stellt einen wichtigen Anziehungspunkt dar
- Spielpunkt an der Harscampstraße und Platz am Kugelbrunnen, einer der wenigen konsumfreien Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien

Schwächen

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Am Adalbertsberg bestehen Nutzungskonflikte zwischen Bewohner*innen und Jugendlichen (Nutzung als abendlicher Treffpunkt)

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

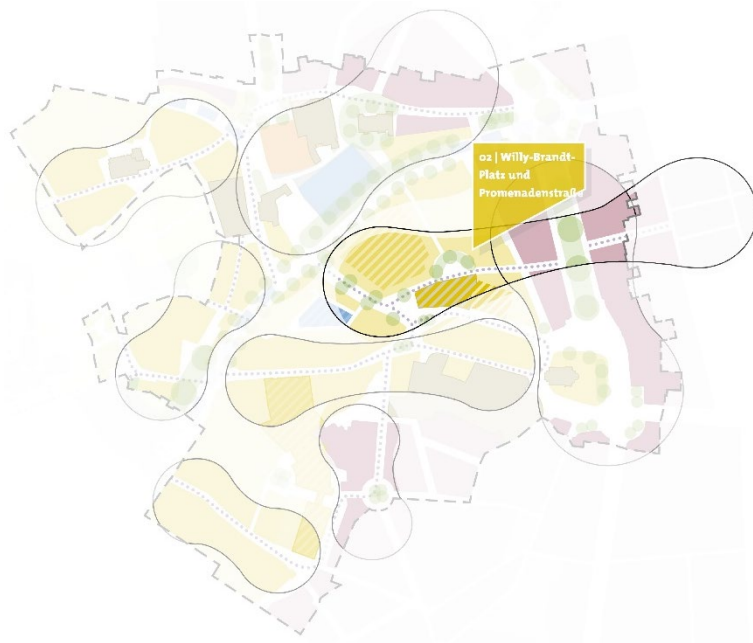
- Fehlende Belebung des öffentlichen Raums in den Abendstunden
- Wenig Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zum Verweilen
- Aufwertungsbedarf im Bereich Reihstraße
- Fehlende Adressbildung der Gebäude und wenig spannende Fassaden
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden

08 | Immobilien und Baubestand

- Teilweise bauliche Missstände vorhanden (Adalbertstraße bis Kugelbrunnen, Reihstraße, Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz)
- Unklare/fehlende Entwicklungsabsichten einzelner Immobilieneigentümer*innen (Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz, Adalbertstraße ehem. Wehmeyer)
- Prägende bauliche Großstrukturen, die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (Aquis Plaza, Galeria Kaufhof)

02 | Willy-Brandt-Platz und Promenadenstraße

sowie Blondel-, Stift-, Schumacherstraße und Gasborn



Blondelstraße



Stiftstraße

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Gastronomischer Schwerpunkt (von höherwertiger Gastronomie bis studentische Kneipe) im Bereich der Promenadenstraße

03 | Mobilität

- Einige Parkhäuser mit guter Anbindung an die Fußgänger*innenzonen vorhanden

04 | Wohnen

- Ruhigere Wohnstraßen im Bereich Gasborn und Schumacherstraße

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Willy-Brandt-Platz mit positiven Ansätzen in der Gestaltung
- Synagogenplatz als ruhige Oase mit Aufenthaltsqualität

Schwächen

01 | Handel und Gewerbe

- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Negative Einflüsse aus dem Bereich Bushof
- Räumliche Konzentration von gewerblichen Leerständen (Stiftstraße)

02 | Umwelt und Klima

- Teilweise intensiv bzw. vollständig überbaute Blockinnenbereiche (insbesondere Block Peterstraße, Schumacherstraße, Promenadenstraße und Blondelstraße)
- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

Schwächen

03 | Mobilität

- Es bestehen starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV und Busse und Lieferverkehr

04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher*innen und Bewohner*innen im öffentlichen Raum (Synagogenplatz/Gasborn)

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Wenig einladender Übergang zwischen Bushof und Haupteinkaufsbereich (Willy-Brandt-Platz/Adalbertstraße)
- Unbelebte/unattraktive Rückseite C&A-Handelsimmobilie und negative Auswirkungen auf den Synagogenplatz
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Mangeln an festen Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen (wie Bäumen oder Pergolen) in dem Willy-Brandt-Platz

08 | Immobilien und Baubestand

- Teilweise bauliche Missstände vorhanden (Stiftstraße)
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (C&A)

03 | Bushof

Peter-, Alexander-, Couven- und Kurhausstraße



Kurhausstraße



Peterstraße

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Teilw. Nutzung der ehem. Fußgänger*innenunterführung Kurhausstraße als Stadtsaal durch die RWTH, Fakultät für Architektur, für Veranstaltungen
- Funktionierende, kleinteilige Nutzungsmischung im Bereich Alexanderstraße
- Gastronomieschwerpunkt am Hansemanplatz

03 | Mobilität

- Hohe Dichte an unterschiedlichen Mobilitätsangeboten
- Räumliche Nähe zur Fußgänger*innenzone

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

- Mit der VHS und Stadtbibliothek zwei zentrale Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung im Teilraum vorhanden

Schwächen

01 | Handel und Gewerbe

- Gestaltung/Nutzung ehem. Fußgänger*innenunterführung Kurhausstraße
- Ansätze von Trading Down-Effekten (Räumliche Konzentration von Leerständen, Konzentration Spiel-/Vergnügungsstätten) im Bereich Bushof/Peterstraße

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

Stärken

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Der Platz am Hotmannspief verfügt über eine Aufenthaltsqualität, die noch verbessert werden könnte
- Brunnen an der Klangbrücke und Trinkwasserbrunnen am Hotmannspief

08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäude mit attraktiver Fassadengestaltung in der Alexander- und Couvenstraße

Sonstiges

- Koordinationsstelle als Anlaufstelle und Initiator*in zur Verbesserung der Situation
- Gemeinsame Anlaufstelle von Polizei und Ordnungsamt in unmittelbarer Nähe zum Bushof

Schwächen

03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen im Bereich Peterstraße
- Fehlende Orientierung und umständliche Wege für Fußgänger*innen vom Bushof Richtung Innenstadt
- Zu wenig Aufenthaltsqualität für Reisende am Bushof
- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV und Busse und Lieferverkehr
- Es bestehen Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege (Beispiel Peterstraße) sowie Alltagsfußwege

04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher*innen und Bewohner*innen im öffentlichen Raum

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Allgemein geringe Aufenthaltsqualität und wenig Anlässe zum Verweilen
- Geringe Aufenthaltsqualität am Hansemanplatz durch starke Lärmbelastung
- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden

08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäudesubstanz mit Sanierungsbedarf (Bushof, Stadtbibliothek)
- Gebäudesubstanz mit Aufwertungsbedarf (eingeschossige Gebäude Kurhausstraße)
- Bauliche Defizite und struktureller Leerstand Kirche St. Peter
- Der Bushof weist funktionale und bauliche Defizite auf

04 | Großkölnstraße

Mostard-, Minoriten-, Kleinkölnstraße und Büchel



Großkölnstraße



Großkölnstraße

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Wichtiger Einzelhandelsstandort mit ergänzendem Nutzungsangebot (Gastronomie, Dienstleistungen)
- Direkte Anbindung an den Markt
- Zusammenschluss/Engagement der Händler-schaft/Gewerbetreibenden

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Bereits durchgeführte gestalterische Aufwertung des Straßenraums/öffentlichen Raums Großkölnstraße
- Mobile Grünelemente vorhanden

08 | Immobilien und Baubestand

- Citykirche als Veranstaltungsort in der Innenstadt

Schwächen

01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Drohende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Handelsgroßimmobilien

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

04 | Wohnen

- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

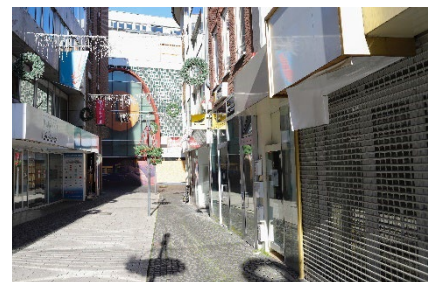
- Es fehlen konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche

05 | Dahmengraben

Holzgraben, Mefferdatis- und Komphausbadstraße



Holzgraben



Dahmengraben

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Einzelne Umnutzungen/Umstrukturierungen bereits angegangen bzw. in Planung (POHA House, Boardinghouse Dahmengraben, etc.)
- Anbindung zur Altstadt

03 | Mobilität

- Sehr gute ÖPNV Anbindung durch Nähe zum Bushof und Eisenbrunnen

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Attraktiver Aufenthaltsbereich mit gastronomischer Bespielung auf dem Platz an der Ecke Holzgraben/Ursulinerstraße
- Bereits durchgeführte gestalterische Aufwertung des Straßenraums/öffentlichen Raums Holzgraben/Dahmengraben

Schwächen

01 | Handel und Gewerbe

- Starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Räumliche Konzentration von Leerständen
- Wegzug von renommierten Marken und Trading Down-Effekte
- Negative Ausstrahlung durch leerstehende ehem. Kaufhaus Horten Immobilie
- Nutzungskonflikte und -kontraste wie nächtliche Öffnungszeiten und Rotlichtmilieu im nahen Umfeld (Antoniusstraße)

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

Stärken

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden

08 | Immobilien und Baubestand

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen (Dahmengraben und ehem. Kaufhaus Horten)
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustruktur stehen (ehem. Kaufhaus Horten)

o6 | Wirichsbongardstraße

sowie Theaterplatz, Theaterstraße und Borngasse



Wirichsbongardstraße



Wirichsbongardstraße Ecke Borngasse

Stärken

01 | Handel und Gewerbe

- Teilweise alteingesessene, inhaber*innengeführte Geschäfte
- Teilweise Nutzungen aus dem Bereich Kreativwirtschaft

03 | Mobilität

- Radvorrangroute sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- U.a. mit Parkhaus an der Borngasse an die Einzelhandelslagen gut angebundene Stellplätze vorhanden
- Umgestaltung Theaterplatz und -straße in Planung

Schwächen

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Hohe Gefahr bei Starkregenereignissen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen im Bereich Theaterstraße
- Konflikte zwischen Fahrradfahrenden und zu Fußgehenden

04 | Wohnen

- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Fehlende Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Unattraktive Rückseite / Fehlende Gebäudeöffnung Parkhaus Borngasse
- Nutzungskonflikte Fuß/Rad/Außergastronomie

Schwächen

08 | Immobilien und Baubestand

- Größerer zusammenhängender Leerstand Ecke Borngasse

07 | Kaiserplatz und Heinrichsallee



Monheimsallee



Kaiserplatz

Stärken

03 | Mobilität

- Gute ÖPNV Erreichbarkeit über die Haltestellen am Kaiserplatz

08 | Immobilien und Baubestand

- Gebäudebestand mit attraktiven Fassaden und zahlreichen Denkmälern entlang der Heinrichsallee
- St. Adalbert als identitätsstiftende Landmarke und Veranstaltungsort

Sonstiges

- Koordinationsstelle als Anlaufstelle und Initiator*in zur Verbesserung der Situation

Schwächen

02 | Umwelt und Klima

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen
- Hohe Gefahr bei Starkregenereignissen
- Im Gebäudebestand und Mobilitätssektor bestehen Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

03 | Mobilität

- Hohe Verkehrsbelastung und Lärm-/Feinstaubemissionen
- Dominanz der Verkehrs-/Erschließungsstrukturen
- Es bestehen starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV, Busse und Lieferverkehr auf der Heinrichsallee
- Es bestehen Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege (Insellage des Kaiserplatzes mit der St. Adalbertkirche)
- Defizite für Busnutzer*innen aufgrund verschiedener Haltestellenanlagen

Schwächen

04 | Wohnen

- signifikanter struktureller Wohnungsleerstand
- Das Wohnungsangebot bietet wenig Angebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

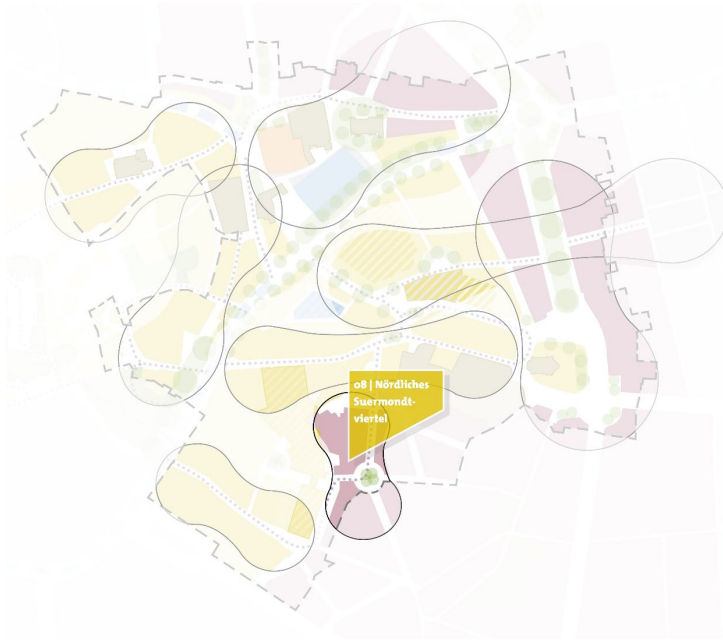
- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher*innen und Bewohner*innen im öffentlichen Raum

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Fehlende städtebauliche und freiräumliche Qualität

o8 | Nördliches Suermondtviertel

Harscampstraße, Suermondtplatz



Suermondtplatz

Stärken

04 | Wohnen

- Attraktives und beliebtes innerstädtisches Wohnquartier mit kurzen Wegen

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

- Einige Regelschuleinrichtungen im nördlichen Suermondtviertel vorhanden

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Suermondtplatz als städtebaulich attraktiver Quartierstreffpunkt
- Mit dem Richardpark liegt eine attraktiver Grün- und Aufenthaltsbereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten im näheren Einzugsbereich

Schwächen

02 | Umwelt und Klima

- Stark überbaute/versiegelte Blockstrukturen mit geringem Grünanteil
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume sind unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst

04 | Wohnen

- Das Wohnungsangebot bietet ein wenig differenziertes Wohnungsangebot

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) zwischen Besucher*innen und Bewohner*innen im öffentlichen Raum (Grafensteiner Platz)

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

5.3 Potenziale und Entwicklungsperspektiven der Teilräume

Auf Basis der Stärken und Schwächen (Kapitel 5.2) werden für die identifizierten Räume (Kapitel 5.1, Abbildung 153) teilraumspezifische Potenziale und Entwicklungsperspektiven abgeleitet.

Potenzziale östliche Innenstadt Aachen - Perspektiven

01a | Adalbertstraße bis Kugelbrunnen

Jung, sportlich, produktiv.



01b | Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz

Junges, urbanes Wohnen plus.



02 | Promenadenviertel & Willy-Brandt-Platz

Vielfalt, Szene, Genuss.



03 | Bushof & Umfeld

Wohnen und Vernetzen.



04 | Alexanderstraße & Hotmannspief

Starkes Viertelengagement.



05 | Großkölnstraße

Altstadt 2.0



06 | Holz- & Dahmengraben

Kreativ, nachhaltig, digital.



07 | Wirichsbongardstraße

Die perfekte Mischung.



08 | Kaiserplatz & Heinrichsallee

Fürsorglich, kreativ, grün.



09 | Nördliches Suermondtviertel

Gutes Wohnen & Miteinander mittendrin.

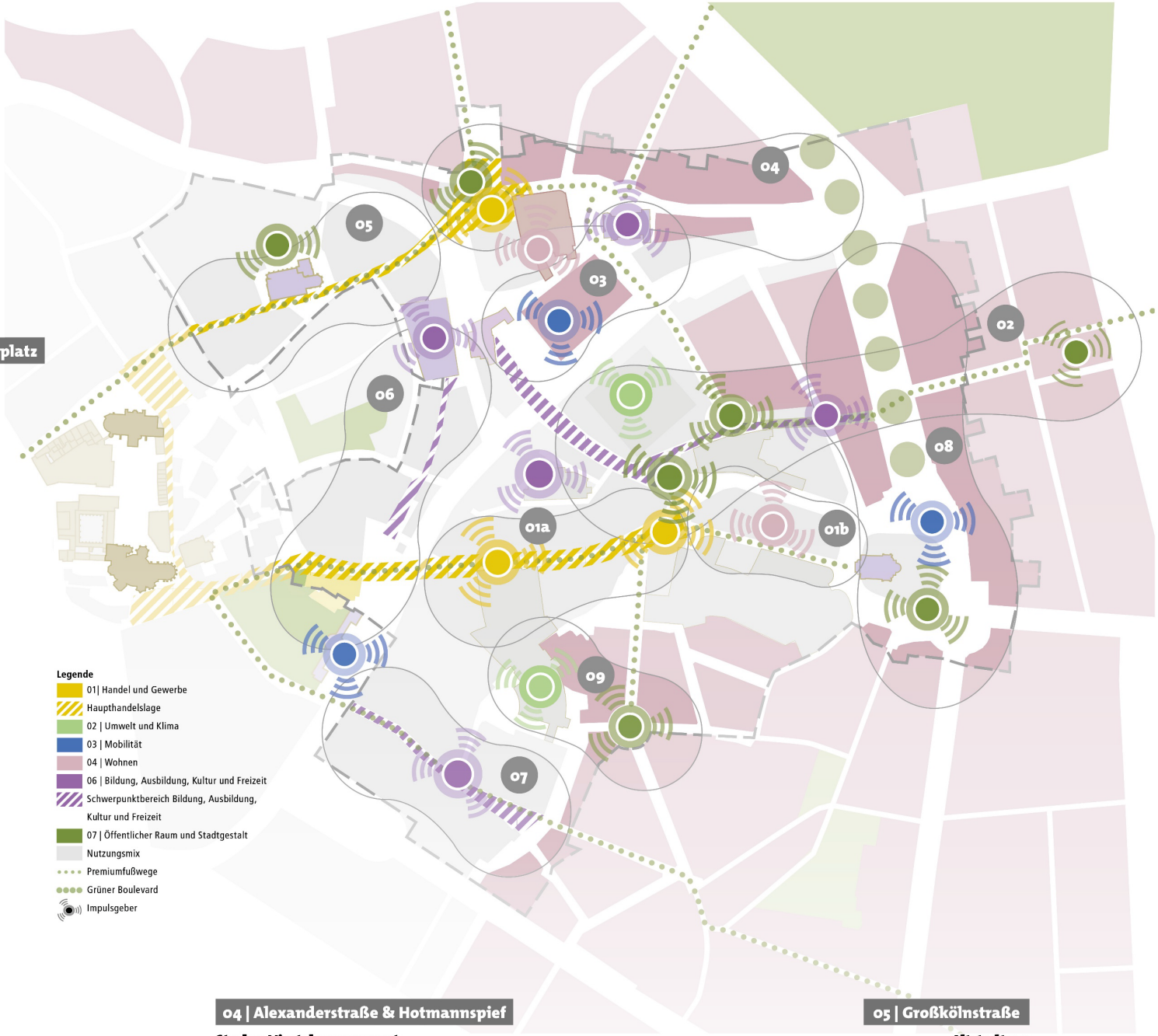


Abbildung 168: Potenzielle

01a | Adalbertstraße bis Kugelbrunnen

Jung, sportlich, produktiv.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Die Adalbertstraße ist die direkte und eine der wichtigsten Wegeverbindungen zwischen Altstadt und Kaiserplatz bzw. Aquis Plaza und als Fußgänger*innenzone gestaltet.
- Die immer noch sehr hohe Passant*innenfrequenz und die überregionale Bekanntheit als Einkaufsstraße im Umland können als gute Ausgangslage für ein neues Profil genutzt werden.
- Die Flaneure und Käufer*innen um den Kugelbrunnen sind – augenscheinlich – jünger und diverser als in der Altstadt. Insbesondere das Aquis Plaza ist ein wichtiger Treffpunkt für Jugendliche.
- Die vorhandenen Markenfilialisten bieten bekannte Angebote für ein jüngeres Publikum.
- Großflächige Leerstände können ein besonderes Potenzial für eine Umstrukturierung und Ansiedlung neuer Nutzungen sein.
- Programme des Landes NRW wie „Ladenliebe“ oder der Aufruf „Citygold“ werden bereits heute durch die Stadt unterstützt bzw. ins Leben gerufen, um eine stark vergünstigte Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen bzw. die Gestaltung von Schaufenstern leerer Ladenlokale zu ermöglichen.
- Das vorhandene Engagement einzelner Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden kann unterstützt und vernetzt werden, um weitere positive Veränderungen anzustoßen.

Perspektiven

Eine prägnante Wegeverbindung mit mehr Grün für mehr Klimaqualität entwickeln.

Die Klimaqualität in der Adalbertstraße wird zukünftig deutlich erhöht. Nicht nur der öffentliche Raum, sondern auch die privaten Flachdächer und Fassaden sowie vorhandene Blockinnenbereiche sind stärker (auch intensiv) begrünt, um Kühlung zu erzeugen. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch erhöht und durch neue Ausstattungselemente attraktiviert. Sie wird explizit auf die Bedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie Familien mit Kindern abgestimmt.

Die ehemalige „Shoppingmeile“ zum Hotspot für vielfältige und produktive Eindrücke umprogrammieren.

Die Handelsfunktion wird in diesem Bereich auch zukünftig eine Rolle spielen. Weitere Besuchsanlässe, auch außerhalb der gängigen Geschäftszeiten, werden durch ergänzende Nutzungen geschaffen. Das Programm der Erdgeschosse wird neben dem Einzelhandel, der bereits jetzt ein jüngeres Publikum anzieht, zukünftig um neue Formen des Arbeitens wie Co-Working sowie um mit Wohnen verträgliche lokale/urbane Produktion (Förderung von Kleingewerbe und Handwerk mit geringen Emissionen) erweitert. Unternehmen aus diesen Bereichen werden gezielt hier angesiedelt und unterstützt.

Das Angebot für Kinder, Jugendliche und Familie ist deutlich gewachsen, indem das Nutzungsspektrum z.B. um ein Kinderbetreuungsangebot sowie die Themen Sport- und Bewegung, entsprechende Veranstaltungen und Kulturangebote erweitert wird und neue Experimentierräume – auch konsumfrei – entstehen. Die Adalbertstraße ist räumlich gut vernetzt und ein Teil eines funktionierenden, lebendigen „Systems Innenstadt“ (Rundlauf/„Perlenkette“).

Die Obergeschosse der ehemaligen 1A-Einkaufslagen zurück in die Nutzung bringen.

Die Obergeschosse werden für das innerstädtische Wohnen reaktiviert. Als zentrale Zielgruppen für die Obergeschosse kommen ein junges, urbanes Publikum, z.B. mit einem Bezug zur Hochschule genauso in Frage wie ältere, ggf. betreuungsbedürftige Personen, die das vielfältige (Versorgungs-)Angebot eines innerstädtischen Standortes zu schätzen wissen. Aber auch andere verträgliche Nutzungen wie Büronutzungen oder Praxisräume mit Publikumsverkehr gehören in das Bild und beleben die Adalbertstraße.

Den Gebäudebestand attraktiver gestalten und die Wertschätzung für die östliche Innenstadt erhöhen.

Im Übergang zu den baulichen Veränderungen können abweisende und unattraktive Fassaden, die teilweise die vorhandenen Leerstände und Mindernutzungen verbergen, zu Projektionsflächen für Kultur werden (Synergien mit „Citygold“). Wenn größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wird der Gebäudebestand offen und einladend gestaltet und der öffentliche Raum miteinbezogen. Wichtig ist auch, dass die Gebäude wieder über das Erdgeschoss lesbar werden und sich perspektivisch von den horizontalen Fassaden verabschiedet wird. Die neuen Erdgeschosse stehen im Austausch mit der Adalbertstraße, geschlossene Fassaden von Großimmobilien und Angsträume gehören der Vergangenheit an.

Bezug zum Zielsystem

01 | Handel und Gewerbe

02 | Umwelt und Klima

04 | Wohnen

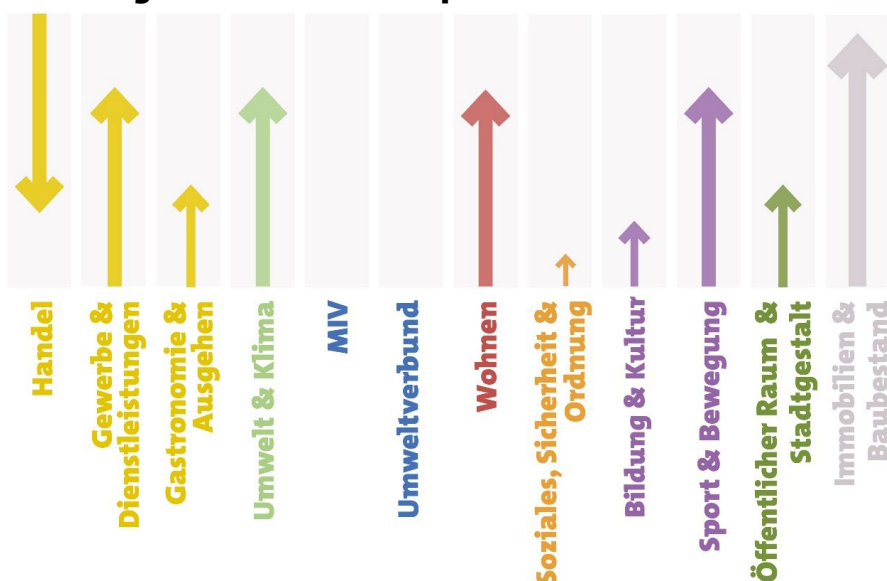
05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



01b | Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz

Junges, urbanes Wohnen plus.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Der Raum in dieser Fußgänger*innenzone ist geprägt von einem starken Kontrast zwischen kleinteiliger Parzellenstruktur mit teilweise historischem Gebäudebestand und dem großmaßstäblichen und monofunktionalen Aquis Plaza.
- Eine aus wenigen Parteien bestehende Eigentümer*innenstruktur prägt die Lage.
- Gegenläufig der Funktion als wichtige Wegeverbindung kennzeichnet eine geringe Kundenfrequenz die Adalbertstraße von Kugelbrunnen bis Kaiserplatz aufgrund der Funktionsverluste. Dabei liegt ein großes Potenzial in der wenige Meter entfernten Hochfrequenzlage.
- Die Leerstände bieten Potenzial für eine Umstrukturierung und Ansiedlung neuer Nutzungen, insbesondere für ein jüngeres Zielklientel.
- Die Lage entlang der Adalbertstraße zwischen Kugelbrunnen und Kaiserplatz bis hin zur Stiftstraße hat das Potenzial, ein urbaner, kleinteiliger Wohn-, Gewerbe- und Freizeitstandort zu werden.
- Am Kugelbrunnen quert die in Umsetzung befindliche Radvorrangroute Haaren die Fußgänger*innenzone und bindet den Standort sehr gut ans städtische Radnetz an, wie er auch ideal über die Haltestelle Kaiserplatz erschlossen ist.

Perspektiven

Den Immobilienbestand zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten entwickeln.

Die prägnanten historisch bedeutsamen Bauwerke sind instandgesetzt und funktional durchmischt. Die heute leerstehenden Ladenlokale im Erdgeschoss sind abwechslungsreich mit einer Mischung aus Büro- und Gewerbeflächen, experimentellen Start-Up- und Pop-up-Nutzungen sowie Gastronomie und Freizeitangeboten für ein junges Zielpublikum umgebaut.

Währenddessen ist in den sanierten und teilweise aufgestockten oberen Etagen preiswerter, junger Wohnraum entstanden. Vor allem Auszubildende und Studierende, die ein urbanes Umfeld und Quartier bevorzugen, sind zentrale Zielgruppen für das Wohnen in den Obergeschossen. Ergänzende Nutzungen, wie Räume für den gemeinschaftlichen Aufenthalt mit Freizeitangeboten (z.B. durch Sport und Bewegung) stellen eine Belebung in den Abendstunden sicher: Der öffentliche Raum korrespondiert mit diesen Nutzungen und mit der zukünftigen Programmierung des Aquis Plaza durch eine Öffnung der Erdgeschosse.

Durch Begrünung der Blockinnenbereiche klimafreundliche Aufenthaltsorte schaffen.

Der bislang stark versiegelte Stadtraum wird durch begrünte Dachlandschaften der auskragenden Erdgeschosszonen und durch entkernte und entsiegelte Innenbereiche mit Fassadenbegrünungen einen angemessenen Beitrag zur positiven Entwicklung des Stadtklimas leisten. Wo die Bausubstanz schadhaft ist, könnte die „grüne Öffnung“ von Baublöcken untersucht und erwogen werden. Kreative Wasserführung und Retentionsräume in den Innenbereichen werden auch dazu beitragen, die unmittelbar angrenzenden Starkregenproblematiken abzumildern. Die neuen Grünflächen sind sowohl als Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsbereiche für die Bewohnerschaft, als Regenrückhalt im Sinne des Schwammstadtprinzips als auch zur Kühlung des Stadtraums angelegt. Durch eine zielorientierte Transformation wird der gebaute Raum zu einem klimagerechten und lebenswerten Wohn- und Arbeitsstandort weiterentwickelt.

Bezug zum Zielsystem

01 | Handel und Gewerbe

02 | Umwelt und Klima

04 | Wohnen

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



02 | Promenadenviertel & Willy-Brandt-Platz

Vielfalt, Szene, Genuss.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Die Wege, die am Willy-Brandt-Platz aufeinandertreffen, bilden die Grundlage für eine dynamische Entwicklung dieses Raums. Für viele Menschen aus dem Rehmviertel ist der Weg über Promenadenstraße und Willy-Brandt-Platz eine Alltagsroute und damit die zentrale Verknüpfung zu Fuß (als Teil eines Premiumfußweges) oder mit dem Fahrrad in die östliche Innenstadt. Die Radvorrangroute Haaren verläuft in dieser Achse. Der Weg führt durch ein multikulturelles und multireligiöses Viertel.
- Der Willy-Brandt-Platz bietet eine gute Kulisse und viel Potenzial für Veranstaltungen (wie z.B. heute schon für das September Special).
- Die Promenadenstraße ist bereits mit ihren bunten Tag-Nacht-Nutzungen einer der großstädtischsten Räume Aachens.
- Die zwischen Synagogenplatz und Alleenring vorhandenen gastronomischen Einrichtungen – von hochwertig bis studentisch und Fast Food - in der Promenadenstraße bilden den Ansatz eines individuellen gastronomischen Schwerpunktes innerhalb eines gemischten/lebendigen kleinteiligen Viertels in der östlichen Innenstadt.
- Die Gebäude sind – bis auf Synagoge und C&A und Woolworth – eher kleinteilig strukturiert. In einzelne Objekte wurde in den vergangenen Jahren baukulturell hochwertig investiert.
- Die Schumacherstraße hat aufgrund ihrer Lage das Potenzial, mittelfristig zu einer guten Verbindung zwischen den auflebenden Polen Bushof/Kirche St. Peter und Promenadenstraße/Willy-Brandt-Platz entwickelt zu werden.
- Die von den frequenzstärksten Bereichen zurückversetzte Lage des Synagogenplatzes bietet Potenzial als Rückzugsort von den konsumorientierten Lagen der östlichen Innenstadt.
- Die vorhandenen und funktionierenden Wohnlagen im Bereich Gasborn, Promenaden- und Schumacherstraße bieten einen Anknüpfungspunkt für die weitere Stärkung der Wohnfunktion im gesamten Gebiet – insbesondere dann, wenn die rückwärtigen Höfe klimaresilienter umgebaut werden.
- Der Gasborn stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen Hansemanplatz und Kaiserplatz dar.

Perspektiven

Den Bereich Willy-Brandt-Platz & Promenadenstraße zum dynamischen Ausgehviertel und Szenequartier entwickeln.

Die Besonderheit der Promenadenstraße wird gestärkt, die Sicherheit in diesem Bereich gewährleistet. Die großstädtische Mischung aus Gastronomie und Kleingewerbe sowie die große Spannweite des Zielpublikums werden

gehalten und durch das Zusammenwirken der Eigentümerschaft unterstützt. Die besondere Funktion der Promenadenstraße als Wegeachse zwischen dem Rehmviertel und dem Willy-Brandt-Platz wird durch die Umgestaltungsmaßnahme der Heinrichsallee gestärkt und strahlt auf die angrenzenden Straßenräume wie die Schumacherstraße und den Gasborn aus. Hier siedeln sich weitere Gastronomiebetriebe mit Anspruch an, die mit ansprechender Außengastronomie zur Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen. Die Gegend entwickelt sich zu einer beliebten urbanen Wohnlage mit Angeboten für alle Generationen - mit inklusiven und gemeinschaftlichen Wohnformen. Auch die Flachdächer werden aktiviert und kommen z.B. für eine Nutzung als Rooftopbar oder gemeinschaftliche Dachgärten sowie für Sport und Bewegung der Anwohner in Betracht.

Die baulichen Strukturen zukunftsfähig weiter entwickeln und enger mit dem öffentlichen Raum verzahnen.

Bei baulichen Entwicklungen in der östlichen Innenstadt wird geprüft, ob es sinnvoll ist, dass der Gebäudebestand an den ursprünglich kleinteiligen Maßstab angepasst und großflächige Nutzungen durch kleinteiligere und gemischte Angebote ersetzt werden kann. Im Falle des Synagogenplatzes werden die Fassaden der angrenzenden Großimmobilie C&A gestalterisch oder baulich geöffnet und gehen mit diesem eine stärkere Wechselwirkung ein. Der Platz übernimmt zukünftig für das kleine Viertel eine Schlüsselrolle, die durch die neue Orientierung des heutigen C&A-Gebäudes unterstrichen wird. Der Synagogenplatz wird mit seiner vorhandenen Struktur behutsam weiterentwickelt und nach Möglichkeit um Wasserelemente, die aus dem Paubach gespeist werden, ergänzt. Als einladender und offener Ort bietet er die Möglichkeit zu konsumfreier Erholung im Trubel der umliegenden Straßenräume. Der über die Schumacherstraße zugängliche Innenbereich des Baublocks zwischen Peterstraße, Blondelstraße und Willy-Brandt-Platz wird in die Entwicklung miteinbezogen und erfährt eine Aufwertung durch mehr Begrünung und gemeinschaftliche Flächen für die Anwohner.

Die öffentlichen Räume laden zum Verweilen ein und bieten Platz für ein Miteinander verschiedener Generationen, Kulturen und sozialer Hintergründe.

Die Wege, die sich über die Promenadenstraße, die Stiftstraße und die Adalbertstraße am Willy-Brandt-Platz treffen, sind zukünftig attraktive Eingänge in die östliche Innenstadt. Der Willy-Brandt-Platz soll so entwickelt werden, dass er der zentrale und – mit dem Kugelbrunnen – am stärksten frequentierte Ort in der östlichen Innenstadt bleibt. Eine stadtverträglichere Mobilität ermöglicht dabei eine breitere Nutzungsvielfalt durch die Reduzierung von Verkehrsflächen. Neue, attraktive Ausstattungselemente laden zu Spiel- und Sportangeboten ein, die neben Familien, Kindern und Jugendlichen von allen Altersgruppen genutzt werden können.

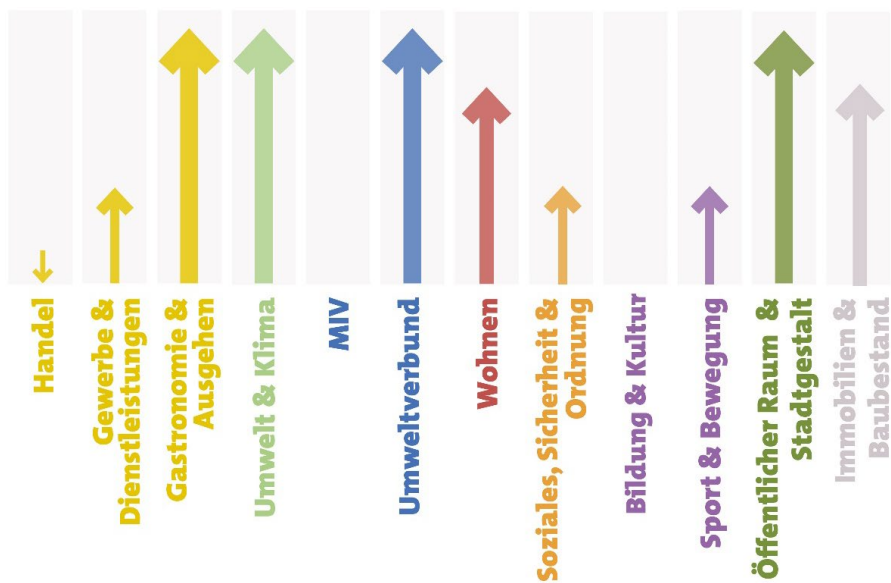
Die Klimaqualität des öffentlichen Raumes wird durch mehr blaue und grüne Infrastruktur erhöht. Das Wasser des Paubachs kann im Sommer zur Abkühlung an Willy-Brandt-Platz oder Synagogenplatz beitragen, sodass man sich dort gerne aufhält. Die Öffnung zu begrünten Innenhöfen ist jederzeit zu prüfen.

Die Platzfolge vom Synagogenplatz bis zum Kugelbrunnen wird zukünftig noch stärker als Zentrum der Begegnung, des Aufenthalts und des Miteinanders in der östlichen Innenstadt gestaltet. Menschen aus verschiedenen Generationen und mit unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen sollen sich hier gleichermaßen willkommen fühlen. Die Platzfolge soll qualitativ so gestaltet und unterhalten werden, dass der respektvolle Umgang miteinander unterstützt wird.

Bezug zum Zielsystem

- 01 | Handel und Gewerbe
- 02 | Umwelt und Klima
- 03 | Mobilität
- 04 | Wohnen
- 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung
- 06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit
- 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt
- 08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



03 | Bushof & Umfeld

Wohnen und Vernetzen.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Der Bushof ist ein zentraler Ort in Aachen. Sowohl mit Blick auf die Mobilität als auch mit Blick auf die Bildungsangebote von VHS und Stadtbibliothek, die die Menschen aus Aachen und aus unterschiedlichen Herkunftsländern nutzen.
- Der Bushof ist heute der zentrale ÖPNV-Knotenpunkt, über den viele Menschen täglich die Innenstadt erreichen bzw. im Zuge eines Busumstiegs passieren. In seinem Umfeld wird auch zukünftig Raum für Mobilität sein. Die Potenziale dieser Lage für eine nachhaltige Verkehrswende und ein attraktiveres Eingangstor für die Innenstadt sollten in Zukunft besser ausgeschöpft werden.
- Der Teilraum fungiert als ÖPNV-Knotenpunkt, den insbesondere viele "ältere" Kinder und Jugendliche passieren und teilweise auch als Treffpunkt nutzen, insbesondere in und um die Imbisse.
- Insbesondere die rückwärtige Seite des Bushofs in Richtung Alexanderstraße könnte sich wegen der ruhigen Lage und der Nähe zum Stadtpark hervorragend als urbaner Wohnstandort eignen.
- Die gesamtstädtisch relevanten (Weiter-)Bildungsangebote im und um den Bushof (VHS und Stadtbibliothek) bieten die Möglichkeit, den vorhandenen Standort oder den benachbarten Standort Dahmengraben/ehem. Kaufhaus Horten als Wissensquartier weiter zu entwickeln.
- Die Kirche St. Peter mit ihrer vermittelnden Lage und historischen Gestalt hat das Potenzial, neuer Standort für eine das Quartier stärkende Nutzung und Knotenpunkt für die Wegebeziehungen zwischen Stadtgarten, Alexanderstraße und Hotmannspief zu sein.
- Kurhaus und Klangbrücke beheimaten bereits heute hochwertige und stark frequentierte Veranstaltungen. Ihre Potenziale belebend und sinnstiftend auf das Umfeld zu wirken, sollte durch besser gepflegte Übergänge in den öffentlichen Raum sowie durch eine aktivere Erdgeschossnutzung gehoben werden.
- Die Peterstraße ist am Kreuzungspunkt mit der Monheimsallee und Heinrichsallee ein wichtiger Stadteingang. Im Bereich Bushof ist der Straßenraum mit einem guten, regelmäßigen und großkronigen Baumbewuchs prägnant gestaltet und nutzungsstrukturell urban besetzt - im positiven Sinne großstädtisch.
- Ein attraktiver Maßstab für Zu-Fuß-Gehende ist in Teilen im Quartier bereits vorhanden und sollte weiter qualifiziert werden, um vorhandene Brüche, die in der Zeit des Ausbaus der autogerechten Stadt entstanden sind, zu heilen.
- Die Couvenstraße sowie das angrenzende Hotmannspieftel haben einen ansprechenden und funktionierenden Einzelhandelsbesatz, der zur Attraktivierung des neuen Quartiers einen positiven Beitrag leisten kann.

Perspektiven

Vielfältige und gut gepflegte Angebote für den Umweltverbund in Verbindung mit einer hochwertigen Auto-Garage machen das Ankommen in Aachen attraktiv.

Der Bau der RegioTram und die Überarbeitung des Busnetzes wird neue Möglichkeiten für die Entwicklung des Bushofs und seines Umfeldes eröffnen. Das Spektrum der Mobilitätsangebote wird erweitert. Neben Parkplätzen für den MIV im Parkhaus Couvenstraße werden auch überdachte und gesicherte Fahrradstellplätze und Umstiegsplätze für Micro & Shared Mobility geschaffen. Im Umfeld des Bushofs werden die Wegeverbindungen für Fußgänger*innen und Radfahrende komfortabler und sicherer, sodass sich mehr Menschen zu Fuß und auf dem Fahrrad in der östlichen Innenstadt wohl fühlen. Durch die neue Lenkung des Autoverkehrs werden Kurhaus- und Peterstraße vom Durchgangsverkehr befreit.

Der Bushof und die umgebenden öffentlichen Räume entwickeln sich zu einem übersichtlichen, grünen, sozial offenen und barrierefreien Tor zur Innenstadt.

Der Bushof und sein Umfeld werden zu einem urbanen Wohnstandort mit vielfältigen Nutzungsangeboten. Im Zuge der Standortverlagerung von VHS und der Stadtbibliothek in das ehem. Kaufhaus Horten als Haus der Neugier wird die Kirche St. Peter zu einer Kita oder einer niedrigschwelligen Anlaufstelle für Jugendliche bzw. einem Tagungs- und Eventort mit Gastronomie umgenutzt. Der ehemalige Bibliotheksstandort bietet nun innerstädtisches Wohnen für alle Nutzergruppen. Das diverse und internationale Flair bleibt erhalten. Die inhabergeführten Geschäfte und das Café in der Couvenstraße üben einen positiven Einfluss auf das Quartier aus. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ bietet das Bushofumfeld dem neuen Wohnviertel Produkte und Dienstleistungen für alle Altersgruppen.

Der öffentliche Raum wird hinsichtlich des Komforts und der Funktionalität für die Abwicklung des Busverkehrs aufgewertet, sodass sich die Reisenden besser orientieren können. Dazu wird ein Fokus auf mehr Aufenthaltsqualität und einen Abbau der Angsträume gelegt. Eine stärkere Begrünung und klar definierte Wegebeziehungen tragen zu einer positiveren Atmosphäre bei.

Spiel- und Drogensucht spielen eine verträglichere Rolle im Quartier.

Eine bessere Verteilung sozial herausfordernder Nutzungen in der Innenstadt/Gesamtstadt/StädteRegion trägt zur Stärkung der Nachbarschaft am Bushof bei. Dieser bleibt ein belebter und dynamischer Raum, in dem das Miteinander zwischen einzelnen Gruppen besser funktioniert und der von allen Menschen aus Aachen und der Region gerne aufgesucht wird.

Durch die Haus-der-Neugier-Entwicklung können weitere Schlüsselimmobilien im heutigen Bushof-Umfeld entwickelt werden.

Wenn das Haus der Neugier im ehem. Kaufhaus Horten entsteht und damit die entsprechenden Teile der VHS und der Stadtbibliothek eine neue Heimat gefunden haben, wird dieser neue, stark frequentierte Ort einen Impuls für die Entwicklung der gesamten Innenstadt, vom Büchelquartier bis zur Alexanderstraße, rund um den Bushof bis über die Peterstraße hinaus geben. Dieser gleichermaßen hoch attraktive und niedrigschwellige Ort mit „offenen Türen“ für die Stadtgesellschaft wird zu einem Magneten des modernen öffentlichen Lebens. Gleichzeitig können die frei gezogenen Gebäude (hier insbesondere Stadtbibliothek und Teile des Bushofs) saniert und umgenutzt werden und neue Quartiere mit Wohnen entstehen. Die neuen Nutzungen des Bushofs, des heutigen Bibliotheksgebäudes und der Kirche von St. Peter ergänzen sich gegenseitig und bilden ein neues urbanes Quartier. Durch eine städtebauliche Qualifizierung des Umfelds entsteht ein attraktiver neuer Stadtraum mit Aufenthaltsqualität. Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung sowie ergänzende Baumpflanzungen prägen das äußerliche Bild.

Bezug zum Zielsystem

- 01 | Handel und Gewerbe
- 02 | Umwelt und Klima
- 03 | Mobilität
- 04 | Wohnen
- 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung
- 06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit
- 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt
- 08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



04 | Alexanderstraße & Hotmannspief

Starkes Viertelengagement.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Der kleinteilige und historische Gebäudebestand ist bereits heute attraktiv.
- Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe (kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) trägt zur Identität dieses Raumes bei.
- Die Belebung dieses Raumes wird maßgeblich durch eine sehr engagierte Interessengemeinschaft (IG) geprägt.
- Die wenig vom MIV belastete Alexanderstraße profitiert von Wohnlagen wie der Mariahilfstraße und der Premiumfußwegeverbindung zum Stadtpark.
- Die Kirche St. Peter bietet als stadtbildprägender Identifikationsraum das Potenzial für eine zentrale Anlaufstelle / einen zentralen Ort im Quartier. Eine neue öffentliche oder öffentlich zugängliche Nutzung kann zur Stabilisierung der guten, heute jedoch etwas fragilen Struktur des Quartiers beitragen.

Perspektiven

Der Raum Alexanderstraße wird auch zukünftig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer gut funktionierenden Nachbarschaft in der östlichen Innenstadt sein.

Überwiegend kleinteilige Geschäfte, Gastronomiebetriebe, (familiengeführte) Traditionsbetriebe und Start-ups beleben das Viertel und bieten einen attraktiven Nutzungsmix, der sich gut mit dem Wohnen der Obergeschosse verträgt. Aktuell oder zukünftig leerstehende Ladenlokale werden entweder durch gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Büronutzungen, studentische Lernräume oder der Nachbarschaft dienende Einheiten für Treffs, Nachbarschaftsangebote (Hausaufgabenbetreuung, Reparaturwerkstätten etc.) nachgenutzt. Der Hotmannspief bleibt ein Nukleus der Aktivität. Die von aktiven Inhaber*innen geführten Geschäfte beleben und bereichern durch individuelle Konzepte und Angebote das Viertel und wirken anziehend über das Viertel hinaus.

Die Aufenthaltsqualität in der Alexanderstraße wird verbessert. Die Wegeverbindung über die Peterstraße hinaus wird gestärkt. An den Hotmannspief wird die Radvorrangroute an den Radverteillerring angeschlossen.

Der öffentliche Raum wird neu organisiert und intensiver als Aufenthaltsfläche genutzt, um die Alexanderstraße in ihrer Funktionsvielfalt zu stärken. Das Umfeld der Kirche wird so gestaltet, dass die Wegeverbindung von St. Peter aus über den Peterskirchhof mit Querung über die Peterstraße in die Schumacherstraße zum Synagogenplatz hin gestärkt wird, um eine bessere Verbindung der Viertel zu schaffen.

Bezug zum Zielsystem

- 01 | Handel und Gewerbe
- 02 | Umwelt und Klima
- 03 | Mobilität
- 04 | Wohnen
- 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung
- 06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit
- 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt
- 08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



05 | Großkölnstraße

Altstadt 2.0



Bestandsaufnahme Potenziale

- Die Fußgänger*innenzone Großkölnstraße verfügt neben dem Einzelhandel bereits über einen relativ breit angelegten Nutzungsmix.
- Ein Teil der Immobilien engagierter Eigentümer*innen in der Großkölnstraße haben Nachverdichtungs- und Qualifizierungspotenzial.
- Das vorhandene Engagement der Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden kann weiter unterstützt und vernetzt werden, um die durch die städtische Taskforce des „Innenstadtmorgens“ angestoßenen, positiven Veränderungen zu verstetigen.
- Die „Citykirche“ (St. Nikolaus) als Veranstaltungsort ist ein Frequenzbringer.
- Der Platz hinter der Nikolauskirche bietet das Potenzial, die grüne Infrastruktur im öffentlichen Raum zu stärken und die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu verbessern.
- Die Großkölnstraße könnte wieder Teil eines Innenstadtrundlaufs von Markt in Richtung Hotmannspieß über Komphausbadstraße, Holz- und Dahmengraben sein.
- Die Kleinkölnstraße trifft in einem Dreiecksplatz mit der Großkölnstraße zusammen. Der Platz stellt ein Potenzial für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und somit Belebung der Lage dar.

Perspektiven

Die Großkölnstraße bleibt auch in Zukunft eine wichtige Handelslage in der Innenstadt – mit einem erweiterten Nutzungsspektrum.

Der Einzelhandel wird die Großkölnstraße zum Teil weiter prägen. Leerstände können aber auch durch andere Nutzungen gefüllt werden. Ergänzende und frequenzbringende Nutzungen, die den Mix nachhaltig stärken, sind gern gesehen. Neben gastronomischen Einrichtungen können dies auch Dienstleistungen, Arbeitsräume für Studierende oder publikumsintensivere Büronutzungen sein. Größere Handelsflächen, die in Zukunft evtl. eine Transformation durchlaufen müssen, sollen bei Bedarf in kleinere Einheiten unterteilt und durch vielfältige Nutzungen wiederbelebt werden können.

Eine klimaresiliente und klimaaktive Begrünung stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Besonders attraktive, zeitgenössisch-künstlerische Fassaden prägen das Stadtbild und die Nutzungen positiv.

Durch eine intensive Begrünung mit kühlender Wirkung im Straßenraum und die Umsetzung eines „Spiel- und Sportbands“ für diesen Teil eines Premiumfußweges entsteht auf Dauer eine bessere Aufenthaltsqualität in der Großkölnstraße, die durch einen neu gestalteten Raum zum Verweilen mit einem Angebot an Sport und Spiel hinter der Citykirche St. Nikolaus noch verstärkt wird. Insbesondere der Baublock zwischen Mostard-, Minoritenstraße und Neupforte kann angesichts Nähe zur RWTH und der motivierten Eigentümer*innen als klimaresilienter, hochschulaffiner Standort ausgebaut werden. Die Fassaden in der Großkölnstraße werden saniert, Aufstockungspotenziale werden genutzt und stärken somit insgesamt das Stadtbild – die vorhandenen Ansätze, Fassaden künstlerisch zu gestalten werden weitergeführt. Das Parkhaus Großkölnstraße steht zwar weiter für den MIV zur Verfügung, wird aber durch eine neue, ggf. private Freiraum- bzw. Sportnutzung auf der oberen Etage ergänzt. Robuste Spiel- und Sportangebote wie z.B. Parcours aus Beton und Stahl stärken die Attraktivität des gesamten Bereichs, auch das Wohnumfeld.

Bezug zum Zielsystem

01 | Handel und Gewerbe

02 | Umwelt und Klima

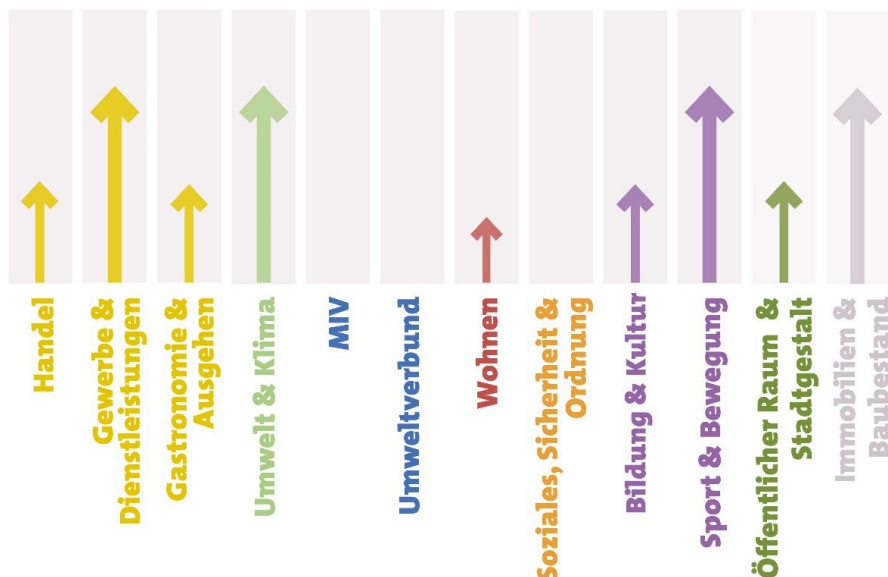
04 | Wohnen

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



o6 | Holz- & Dahmengraben

Kreativ, nachhaltig, digital.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Die Anbindung über den Holzgraben an die Einmündung der Adalbertstraße und über die Ursulinerstraße in die Altstadt ist ein Potenzial, durch neue Ankernutzungen die Frequenz in diesem Bereich zu steigern.
- Die zum Teil hochwertigen Gebäude aus den 1950er-Jahren am und um den Holzgraben bieten großes Potenzial für repräsentative Büronutzungen und Dienstleistungsangebote.
- Die Entwicklung des neuen Freiraums am Büchel in direkter räumlicher Nähe ermöglicht es, den Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen zu stärken.
- Die Fußgänger*innenzone ist in der Vergangenheit bereits aufgewertet worden. In direkter Nähe befindet sich der Elisengarten, der konsumfreien Aufenthalt mit viel Grün bietet.
- Die Kleinteiligkeit der Ladenlokale im Erdgeschoss des Dahmengrabens könnte die Chance bieten, diesen in einem konzertierten Programm als Standort für kreative Nutzungen wieder zu beleben.
- Verschiedene Nutzungsideen liegen über das Programm „Ladenliebe“ vor (bspw. aus dem Second-hand-Bereich, Handwerk, Do-it-yourself-Sektor, Feinkost).

Perspektiven

Das Haus der Neugier entwickelt sich zu einem kreativen Wissens-Hotspot für Jung und Alt, der Motor für wiederbelebte Erdgeschosse in der Umgebung ist. Neue Attraktoren sorgen für Frequenz und die Wiedereinbindung des Quartiers in einen innerstädtischen Rundlauf.

Die neue Nutzung im ehemaligen Kaufhaus Horten trägt zur Wiederbelebung des Dahmengrabens bei. Das Haus der Neugier reaktiviert die Lage. Das Thema „Bildung“ steht hier im Vordergrund. Durch neue zukunftsorientierte, inklusive und digitale Angebote der VHS und Stadtbibliothek entstehen neue Magneten für Nutzer*innen, die bisher selten oder gar nicht die öffentliche Bildungslandschaft nutzten. Mit dem Haus der Neugier entsteht ein offener Begegnungsort mit Co-Working-Spaces, Tagungs-/Arbeits- und Lernräumen sowie Werkstätten zum Ausprobieren. Die geschickte Verteilung der Nutzungen innerhalb des Gebäudes sorgt für eine lebendige Erdgeschosszone die sich zum öffentlichen Raum hin öffnet. Für Aktivitäten wie Kunst, Musik, Theater, Lesungen bzw. Co-Working stehen offene Ateliers bzw. Proberäume auch in den angrenzenden Ladenlokalen im Dahmengraben zur Verfügung. Für Familien mit Kindern stehen Versorgungs- und Betreuungs- bzw. Spiel- und Bewegungsangebote zur Verfügung.

Der Dahmengraben wird ein Experimentierfeld zur Digitalisierung.

Ein digitales Stadtmodell in Verbindung mit Virtual Reality und per App gesteuerten LED-Fassaden schaffen einen Experimentier- und Erlebnisort für die Digitalisierung in der Stadt von morgen. Die anliegenden Geschäfte bieten Möglichkeiten zum innovativen Shoppen. Universitäre Nutzungen siedeln sich im Zuge dieser Entwicklung an.

Ein Gebäude im Dahmengraben wird zum Vorzeige- und Vorreiterobjekt für Energieeffizienz und Fassadenbegrünung.

Ein Gebäude entwickelt sich zu einem Vorzeigeobjekt für eine klimagerechte Modernisierung. Mit dem richtigen Verhältnis von notwendiger Technik zu Energieeffizienz und einer dauerhaft begrünten Fassade, wird ein Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft in der östlichen Innenstadt geschaffen.

Die Außengastronomie am Holzgraben bildet auch in Zukunft einen attraktiven Aufenthaltsort.

Die vorhandenen Gastronomiebetriebe werden gestärkt und ergänzt. Die Steigerung der Qualität und eine behutsame Steuerung der Ausdehnung der Flächen für die Außengastronomie sollte in diesem Bereich ermöglicht werden, sodass sich auch weitere Gastronomie ansiedeln kann.

Bezug zum Zielsystem

01 | Handel und Gewerbe

02 | Umwelt und Klima

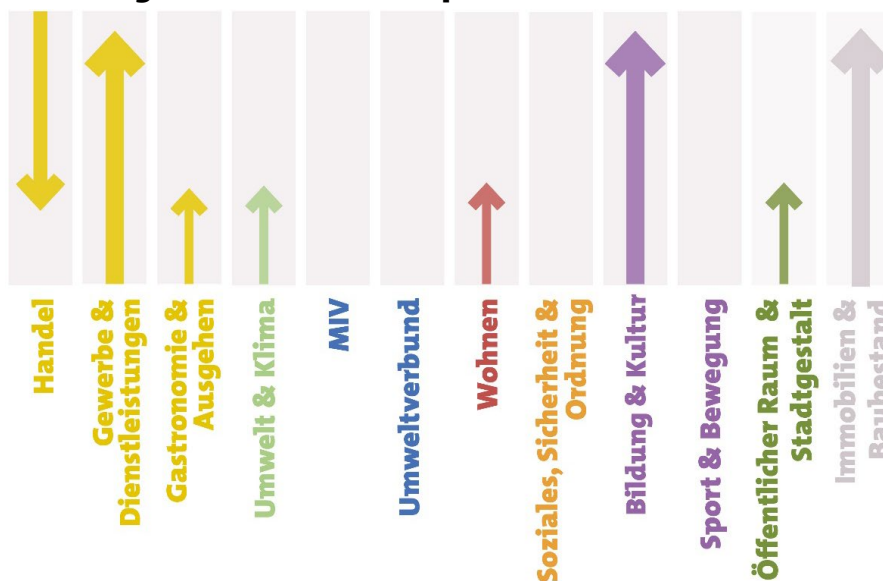
04 | Wohnen

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



07 | Wirichsbongardstraße

Die perfekte Mischung.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Durch den schmalen Straßenquerschnitt, eine Begrünung mit Straßenbäumen, die kleinteilige Gebäudestruktur, teilweise attraktive Fassaden mit individuellen Kleinbetrieben im Erdgeschoss weist die Wirichsbongardstraße bereits heute eine kreative Atmosphäre auf, die zukünftig weiter gestärkt werden soll.
- Die Straße verfügt über einen relativ breit angelegten, generationenübergreifenden Nutzungsmix, der Einzelhandelsbetriebe und weitere Nutzungen (z.B. aus der Kreativwirtschaft und der Gastronomie) kombiniert.
- Als Teil des Premiumfußwegenetzes und der Radvorrangrouten ist der schmale Straßenraum doppelt mit den zukunftsweisenden Themen der Mobilität belegt und leistet hier einen gesamtstädtischen Beitrag.
- Die gute Erreichbarkeit auch über das Parkhaus Galeria Kaufhof und die räumliche Nähe zum beliebten und hochfrequentierten Elisenbrunnen, sind attraktive Standortqualitäten.

Perspektiven

Die bereits jetzt gelebte Nutzungsmischung wird gestärkt, in dem sich weitere Nutzungen aus der Kreativwirtschaft sowie neue Kulturangebote ansiedeln.

Durch verschiedene Maßnahmen wird der Standort für ein urbanes Publikum gestärkt. Die gute Erreichbarkeit und Nähe zu attraktiven Orten wie dem Elisenbrunnen werden genutzt, um die Wirichsbongardstraße durch weitere Einrichtungen für Kunst, Kultur und Freizeit zu stärken. Attraktive Cafés können sich bspw. als Anziehungspunkt für weitere Nutzungen aus dem täglichen Bedarf sowie aus dem kreativen Bereich (Werkstätten, Ateliers, Dienstleister aus dem Kreativsektor) entwickeln und miteinander Symbiosen eingehen.

In einem gut gestalteten Außenraum versöhnen sich Einzelhandel, Gastronomie und Mobilität.

Der aufgrund Leitungsmaßnahmen anstehende Umbau sorgt für eine Verbesserung des Oberflächenbelages. Aufgrund der sehr hohen Bedeutung des Radverkehrs in dieser Straße besteht der Bedarf, die Aufteilung des Straßenraumes und die verkehrsrechtliche Einordnung neu zu diskutieren.

Die Bespielung des Außenraumes durch kleinere Bereiche für Außengastronomie und zwanglose Aufenthaltsmöglichkeiten können die dauerhaften Nutzungen stärken. Spezielle thematische Veranstaltungen und

Aktionen wie ein Street-Food- oder Street-Art-Festival können weitere Gelegenheiten für Begegnungen bieten. Dabei gilt es die unterschiedlichen Flächenansprüche aufeinander abzustimmen.

Bezug zum Zielsystem

01 | Handel und Gewerbe

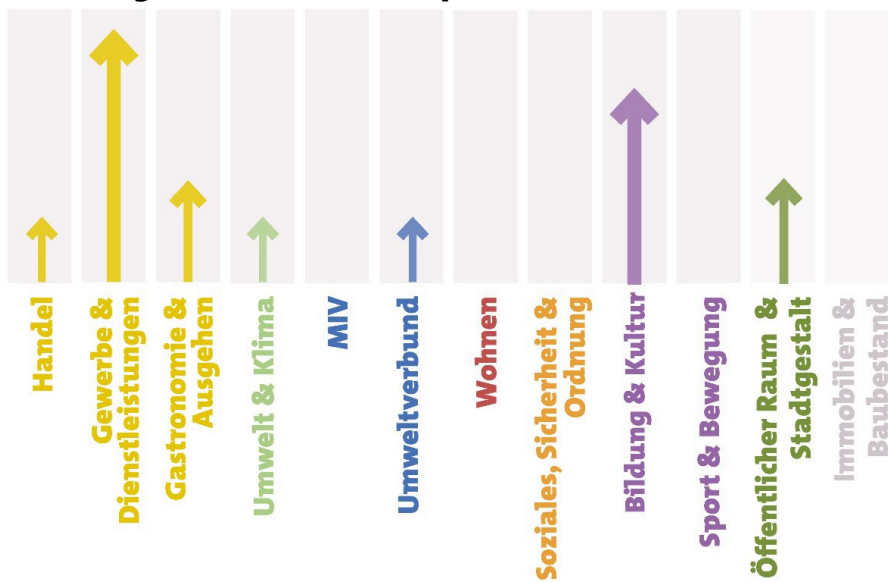
02 | Umwelt und Klima

03 | Mobilität

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



o8 | Kaiserplatz & Heinrichsallee

Fürsorglich, kreativ, grün.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Der Kaiserplatz liegt im Südosten der Aachener Innenstadt. Dort kreuzen sich der Alleenring am Übergang von der Heinrichsallee zur Wilhelmstraße, der in Richtung Osten und Eifel führende Adalbertsteinweg sowie der in Richtung Westen und der Fußgänger*innenzone führende Adalbertstift.
- Der Kaiserplatz ist ein wichtiger Stadteingang. Er stellt einen der Hauptzugänge aus dem Umland und Tor aller Stadtviertel und -bezirke aus dem Südosten dar.
- Mittelpunkt des Kaiserplatzes ist St. Adalbert, die als zweitälteste Kirche Aachens auf einem Felsen erbaut wurde und noch heute einen der wichtigen Orientierungspunkte für die östliche Innenstadt bildet und als Kultur- und Veranstaltungsort qualifiziert werden kann.
- Der Teilraum hat in Bezug auf Kinder und Jugendliche eine ähnliche Rolle wie der Bushof, wenn auch mit teils anderen Gruppen. Er fungiert als ÖPNV-Knotenpunkt, den viele "ältere" Kinder und Jugendliche passieren und teilweise auch als Treffpunkt nutzen, insbesondere in und um das Aquis Plaza.
- Die zahlreichen Straßenbäume und attraktiven historischen Fassaden entlang der Heinrichsallee weisen eine hohe stadtgestalterische Qualität auf.
- Die mit Bäumen gerahmte Mittelspur der Heinrichsallee bietet das Potenzial, bei Entlastung durch den Busverkehr ihrer alten Funktion als Boulevard wieder gerecht zu werden.
- Die zahlreichen Bushaltestellen und die hohe Linienabdeckung machen den Kaiserplatz zu einem wichtigen Ankunftsraum für ÖPNV Nutzer. Die bestehende Busspur auf der Heinrichsallee kann aufgrund der Beschaffenheit und der Anordnung des ruhenden Verkehrs nicht gut vom Radverkehr genutzt werden.
- Die Tiefgarage des Aquis Plaza bietet vielen Stadtbesucher*innen eine bequeme Gelegenheit, um mit dem Pkw anzureisen.

Perspektiven

Die Heinrichsallee entwickelt sich als attraktive Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrende.

Die Gebäude entlang der Heinrichsallee weisen eine hohe Dichte an stadtbildprägenden Gebäuden auf. Diese tragen zu einem attraktiven Stadtbild bei.

Die Heinrichsallee wird zu einer sicheren Wegeverbindung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet, die zu einer besseren Anbindung der östlichen Innenstadt an den Stadtpark beiträgt. Neue

Retentionsräume im Straßenkörper nehmen zahlreiche cbm Wasser auf und verhindern so bei Starkregenereignissen eine Überflutung der benachbarten Wohngebiete (z.B. des angrenzenden Rehmviertels).

Der Kaiserplatz selbst wird zu einer sicheren, klimaangepassten und urbanen Visitenkarte als Eingang in die östliche Innenstadt.

Durch eine enge Zusammenarbeit der Koordinierungsstellen, die Zusammenarbeit und Anstrengung von Ordnungsamt und Polizei, den verantwortlichen Fachbereichen der Stadt und der StädteRegion und weiteren zuständigen Behörden, bedarfsgerechte und dialogorientierte Angebote zu etablieren, wird ein respektvolles und vertrautes Miteinander aufgebaut und entlastet die Situation um den Kaiserplatz. Eine Aufwertung des Gebäudebestandes trägt dazu bei, dass der Bereich positiv wahrgenommen wird. Verstärkte Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Entsiegelungen und Schaffung von Retentionsräumen und Dachbegrünungen tragen dazu bei, zukünftige Starkregenereignisse abzumildern. Zudem werden die vorhandenen öffentlichen Räume und Verkehrsinseln aufgewertet, indem sie sich zu attraktiveren Aufenthaltsbereichen mit schattenspendenden Bäumen entwickeln.

Bezug zum Zielsystem

02 | Umwelt und Klima

03 | Mobilität

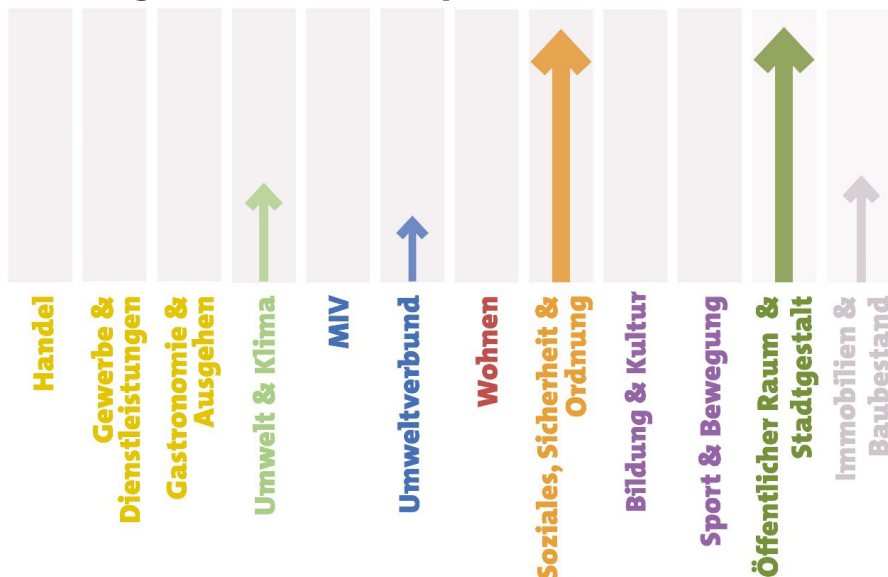
05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



09 | Nördliches Suermondtviertel

Gutes Wohnen & Miteinander mittendrin.



Bestandsaufnahme Potenziale

- Das Suermondtviertel stellt heute schon ein beliebtes innerstädtisches Wohnviertel mit einem zum Teil sehr gut erhaltenen historischen Gebäudebestand dar.
- Südlich angrenzend bündeln sich zahlreiche schulische Einrichtungen sowie Kindertagesstätten, die den Standort attraktiv für Familien machen.
- Die Menschen im Viertel haben gelernt, die Auswirkungen der Hilfsangebote für spezifische Gruppen vom Kaiserplatz und Umgebung zu tolerieren.
- Der angrenzende, sehr kompakte Suermondpark ist eine wichtige urbane Oase. Er bietet eine Vielzahl an unterschiedlichen Spiel- und Sportangeboten sowie Freizeitmöglichkeiten und Urban Gardening, die von der angrenzenden Wohnbevölkerung aktiv genutzt werden.
- Eine Neuprogrammierung des rückwärtigen Galeria-Gebäudes bietet die Möglichkeit, einen besseren Übergang zwischen dem Suermondtviertel als Wohnstandort und den von Einzelhandel dominierten Lagen zu schaffen.

Perspektiven

Das Suermondtviertel bleibt ein beliebtes innerstädtisches urbanes Wohnquartier mit einer attraktiven Versorgungsinfrastruktur.

Das Suermondtviertel bietet auch in Zukunft attraktiven Wohnraum in kleinteiligen Blockrandstrukturen mit möglichst viel grüner Infrastruktur in einem ruhigen Wohnumfeld. Das Wohnen wird durch Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Nähe zu Bildungsangeboten für Familien ergänzt. Der angrenzende Suermondpark bleibt dabei die zentrale Grünfläche im Quartier mit nachbarschaftlichem Gärtnern / Urban Gardening, unterschiedlichen Spiel- und Sportangeboten für verschiedene Zielgruppen und Strahlkraft in die östliche Innenstadt.

Die städtebaulichen Brüche zwischen Wohnquartier und großflächiger Gewerbenutzung werden repariert.

Die unattraktiven Gebäuderückseiten entlang der nördlichen Reihstraße werden zu vollwertigen Vorderseiten weiterentwickelt. Dort, wo sich durch den Rückzug des Einzelhandels Chancen ergeben und Grundstücke frei werden, soll mit einem Nutzungsschwerpunkt Wohnen und ergänzenden wohnverträglichen Gewerbenutzungen an die positive Entwicklung des Suermondtviertels als Wohnstandort angeknüpft werden.

Dies geschieht Hand in Hand mit der Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume mit der Attraktivierung von Spielbereichen. Bei allen Maßnahmen werden Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen auch in den Innenhöfen berücksichtigt.

Bezug zum Zielsystem

02 | Umwelt und Klima

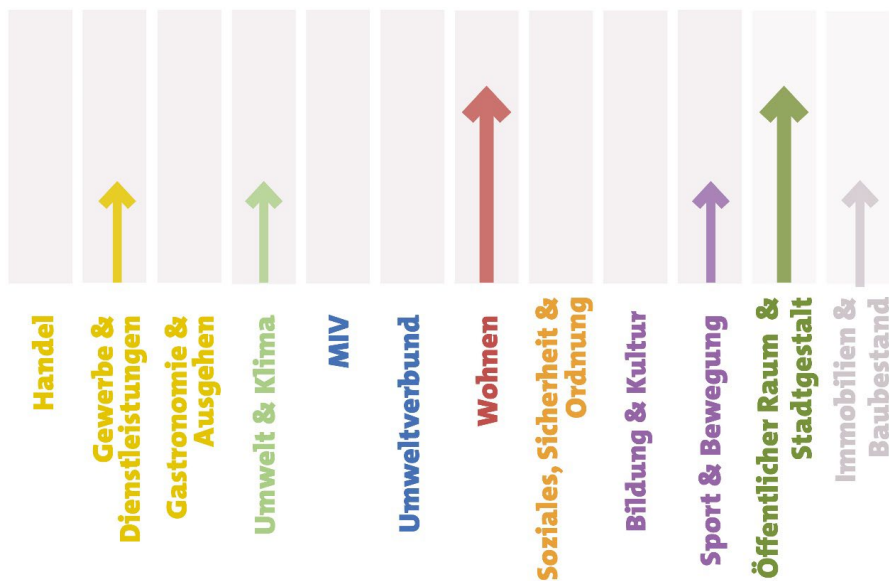
04 | Wohnen

06 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

08 | Immobilien und Baubestand

Zukünftiger Fokus auf Schwerpunktthemen



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 zukunfts feste, 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.

