



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel in Aachen

Abschlussbericht

Januar 2026 *(nach redaktioneller Überarbeitung, April 2026)*

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	5
1. Einleitung.....	7
1.1. Anlass der vorbereitenden Untersuchungen	7
1.2. Rechtlicher Hintergrund	9
1.3. Ablauf der VU und Aufbau des Berichts	10
2. Ausgangssituation	13
2.1. Stadträumliche Einordnung und Abgrenzung	13
2.2. Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur	14
2.3. Historische Entwicklung.....	18
2.4. Planungsprozess.....	19
2.4.1. Privatwirtschaftliche Initiativen und städtebauliche Planungen zwischen 2005 und 2019	19
2.4.2. Vom Parkhaus zur Grün- und Freifläche – Der Entwicklungsprozess seit 2019	20
2.5. Sanierung in der Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel	25
2.5.1. Sanierungsgebiet Innenstadt seit 2002.....	26
2.5.2. Vorbereitende Untersuchungen 2019, Sanierungsmaßnahme 2022.....	30
2.5.3. Urteil des Oberverwaltungsgericht NRW vom April 2024	31
2.5.4. Vorbereitende Untersuchungen Altstadtquartier Büchel 2024.....	31
2.5.5. Vorbereitende Untersuchungen in der Östlichen Innenstadt	38
2.6. (Planungs-)rechtliche Rahmenbedingungen	40
2.6.1. Regionalplanung	40
2.6.2. Flächennutzungsplan Aachen*2030 (1. Änderung, Stand 29.09.2022).....	40
2.6.3. Verbindliche Bauleitplanung	41
2.6.4. Sonstige Satzungen und Gesetze	44
2.7. Übergeordnete Konzepte und Planungen.....	49
2.7.1. Masterplan 2030.....	49
2.7.2. Zukunftsprozess Innenstadtmorgen.....	49
2.7.3. Freiraumkonzept „Grüne Krone“	51
2.7.4. Verkehrsentwicklungsplanung	52
3. Beteiligungsverfahren.....	53
3.1. Eigentümer*innen	53
3.2. Gewerbetreibende.....	56
3.3. Bewohner*innen	57

3.4.	Öffentlichkeitsarbeit.....	58
3.5.	Träger öffentlicher Belange	59
3.6.	Politische Gremien und Fachbereiche der Stadt Aachen	59
4.	Bestandsaufnahme	61
4.1.	Städtebau, Gebäude und Grundstücke	61
4.2.	Nutzungen.....	76
4.3.	Öffentliche Räume.....	82
4.4.	Verkehr / Mobilität	87
4.5.	Umwelt und Klima	93
4.6.	Bewertung und teilräumliche Betrachtung	96
4.6.1.	Zusammenfassende Stärken-/Schwächen-Analyse.....	96
4.6.2.	Kleinköln-, Großköln- und Mefferdatisstraße	97
4.6.3.	Nikolausstraße und westlicher Büchel.....	99
4.6.4.	Büchel und ehem. Parkhausgrundstück	100
4.6.5.	Südlicher Erweiterungsbereich	100
4.6.6.	Antoniusstraße	101
5.	Städtebauliche Missstände.....	102
5.1.	Zusammenfassung der Substanzschwächen	102
5.2.	Zusammenfassung der Funktionsschwächen	104
5.3.	Zwischenfazit	105
6.	Sanierungskonzept	107
6.1.	Sanierungsziele.....	107
6.1.1.	Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke	111
6.1.2.	Handlungsfeld Nutzungen	113
6.1.3.	Handlungsfeld Öffentliche Räume	115
6.1.4.	Handlungsfeld Mobilität	117
6.1.5.	Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	119
6.2.	Maßnahmenübersicht und Umsetzungsstrategie.....	121
6.2.1.	Zielübergreifende Maßnahmen.....	121
6.2.2.	Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke	123
6.2.3.	Maßnahmen Handlungsfeld Nutzungen	126
6.2.4.	Maßnahmen Handlungsfeld Öffentliche Räume	126
6.2.5.	Maßnahmen Handlungsfeld Mobilität	128
6.2.6.	Maßnahmen Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung	129
6.2.7.	Übergreifende Maßnahmen östliche Innenstadt und Altstadtquartier Büchel	129
6.2.8.	Räumliche Maßnahmenübersicht	134
6.3.	Vorschlag Sanierungsverfahren	135
6.3.1.	Abgrenzung.....	135
6.3.2.	Verfahrenswahl	137

7.	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und Beurteilung der Durchführbarkeit	140
7.1.	Qualifiziertes öffentliches Interesse an der Missstandsbehebung	140
7.2.	Überprüfung alternativer Instrumente	141
7.3.	Durchführbarkeit im Allgemeinen	142
7.3.1.	Zeit-/Maßnahmenplan	142
7.3.2.	Kosten- und Finanzierungsplanung	143
7.3.3.	Personalerfordernis	146
7.4.	Auswirkung Betroffene und Erfordernis eines Sozialplans	147
7.5.	Abwägung öffentlicher und privater Interessen	148
7.6.	Fazit	153
8.	Ausblick und Umsetzungsempfehlung	154
	Anlagen	156
	Quellenverzeichnis	157
	Abbildungsverzeichnis	161
	Tabellenverzeichnis	164
	Impressum	165

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
DenkmalVO NRW	Denkmalverordnung Nordrhein-Westfalen
DSchG NRW	Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz
EGStGB	Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch
ehem.	ehemaliges
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
e. V.	eingetragener Verein
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
KoFi	Kosten- und Finanzierungsübersicht
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GV.NRW	Gesetz- und Verordnungsblatt NRW
FB	Fachbereich
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
inkl.	inklusive
i. V. m.	in Verbindung mit
IKAS	Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
Kfz	Kraftfahrzeug
LPIG	Landesplanungsgesetz
m	Meter
mbB	mit beschränkter Berufshaftung
m²	Quadratmeter
Mio.	Millionen

mm/h	Millimeter pro Stunde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. ä.	oder ähnlich
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OSD	Ordnungs- und Sicherheitsdienst
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen
Pkw	Personenkraftwagen
PLA	Planungsausschuss
ProstSchG	Prostituiertenschutzgesetz
rd.	rund
RL	Richtlinie
RWTH	Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen
SEGA	Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen
s.	siehe
S.	Seite
s. a.	siehe auch
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SO	Sondergebiet
sog.	sogenannter
SUMP	Sustainable Urban Mobility Plan (Nachhaltiger Urbaner Mobilitätsplan)
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem
UDB	Untere Denkmalbehörde
vgl.	vergleiche
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WAG NRW	Wohnaufsichtsgesetz NRW
WohnStG	Wohnraumstärkungsgesetz
z. B.	zum Beispiel
ZZAB	„ZwischenZeit am Büchel“
z.T.	zum Teil
z. Zt.	zurzeit

1.

Einleitung

1.1.

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen

Das Altstadtquartier Büchel blickt auf eine lange Geschichte zurück und nimmt im innerstädtischen Gefüge Aachens in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Welterbe Aachener Dom eine wichtige stadträumliche Rolle ein. Diesem stadträumlichen Potenzial stehen vielfältige städtebauliche Handlungsbedarfe gegenüber, die sich u. a. aus der Nutzung der Antoniusstraße als Prostitutionsstraße ergeben. Zudem prägte jahrzehntelang ein mitten im Quartier gelegenes Parkhaus das Erscheinungsbild.

Seit dem Jahr 2019 treibt die Stadt Aachen gemeinsam mit einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA) die Entwicklung im Quartier aktiv in eigener Regie voran. Nach dem Erwerb erforderlicher Grundstücksflächen wurden bereits erste städtebauliche Maßnahmen, wie der Abbruch des Parkhauses und die Herstellung der Flächen für eine Interimsnutzung als Grünfläche (unter dem Titel „ZwischenZeit am Büchel“, kurz ZZAB), umgesetzt. In den kommenden Jahren soll das städtebauliche Konzept „Altstadtquartier Büchel“ für den Bereich des ehemaligen Parkhauses und dessen Umfeld weiter realisiert werden. Kernpunkte des Konzeptes sind die Herstellung einer Grünfläche im finalen Ausbauzustand mit einer Verbindung zur – dann im Bereich der Grünfläche prostitutionsfreien – Antoniusstraße sowie die arrondierende Entwicklung mehrerer Baufelder.

Zur Bewältigung der städtebaulichen Handlungsbedarfe in dem Quartier prüft die Stadt Aachen seit mehreren Jahren die Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechtes nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Bereits 2014 erstmals eingeleitete vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB wurden nach dem Rückzug zweier Investor*innen aus einer privaten Entwicklungsinitiative im Jahr 2019 inhaltlich wieder aufgenommen und 2022 mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung abgeschlossen. Zudem wurde aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 999 ein Teilbereich als nicht qualifizierter Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ herausgelöst und als Satzung im Mai 2022 beschlossen. Gegen beide Satzungen wurden Normenkontrollverfahren eingeleitet. Das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) hat im April 2024 sowohl den Bebauungsplan Nr. 999 A als auch die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“, die eine Änderungssatzung der bestehenden Sanierungssatzung „Innenstadt“ war, für unwirksam erklärt. Aufgrund der vom OVG NRW nicht zugelassenen Revision beider Urteile reichte die Stadt Aachen Nichtzulassungsbeschwerden ein, die vom Bundesverwaltungsgericht in beiden Fällen zurückgewiesen wurden.

Aufgrund der weiterhin bestehenden städtebaulichen Problemlagen beschloss der Planungsausschuss der Stadt Aachen bereits am 20.06.2024 erneute VU durchzuführen. Mit der Durchführung der VU wurde die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH im November 2024 von der Stadt Aachen beauftragt. Wesentlich für diese nun

abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen und ein sich ggf. anschließendes städtebauliches Sanierungsverfahren am Büchel ist, dass sie nicht den Auftakt des städtebaulichen Projekts bilden, sondern sich in den seit 2019 begonnenen Stadterneuerungsprozess einfügen.

Insgesamt ist das VU-Gebiet ca. 2,73 ha groß und umfasste zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses 70 Flurstücke (ohne Straßenflurstücke). Darüber hinaus wurden als erweiterter Betrachtungsbereich aufgrund des unmittelbaren Lagebezugs 12 weitere Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 0,42 ha in die Untersuchungen einbezogen, die sich südlich der Straße Büchel (vgl. Abb. 2 und Anlage 1.3 „Abgrenzung Untersuchungsgebiet inkl. erweiterter Betrachtungsbereich“) befinden. Diese Flurstücke gehören formal zu dem seit 2025 abgeschlossenen VU-Gebiet östliche Innenstadt, für das die Stadt Aachen seit November 2021 ebenfalls die Anwendung des Sanierungsrechts geprüft hat. Aufgrund der räumlichen Nähe wurden die Flurstücke noch einmal im Kontext der für den Büchel durchgeführten VU untersucht. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasste somit zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses 82 Flurstücke (ohne Straßenflurstücke) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,15 ha.

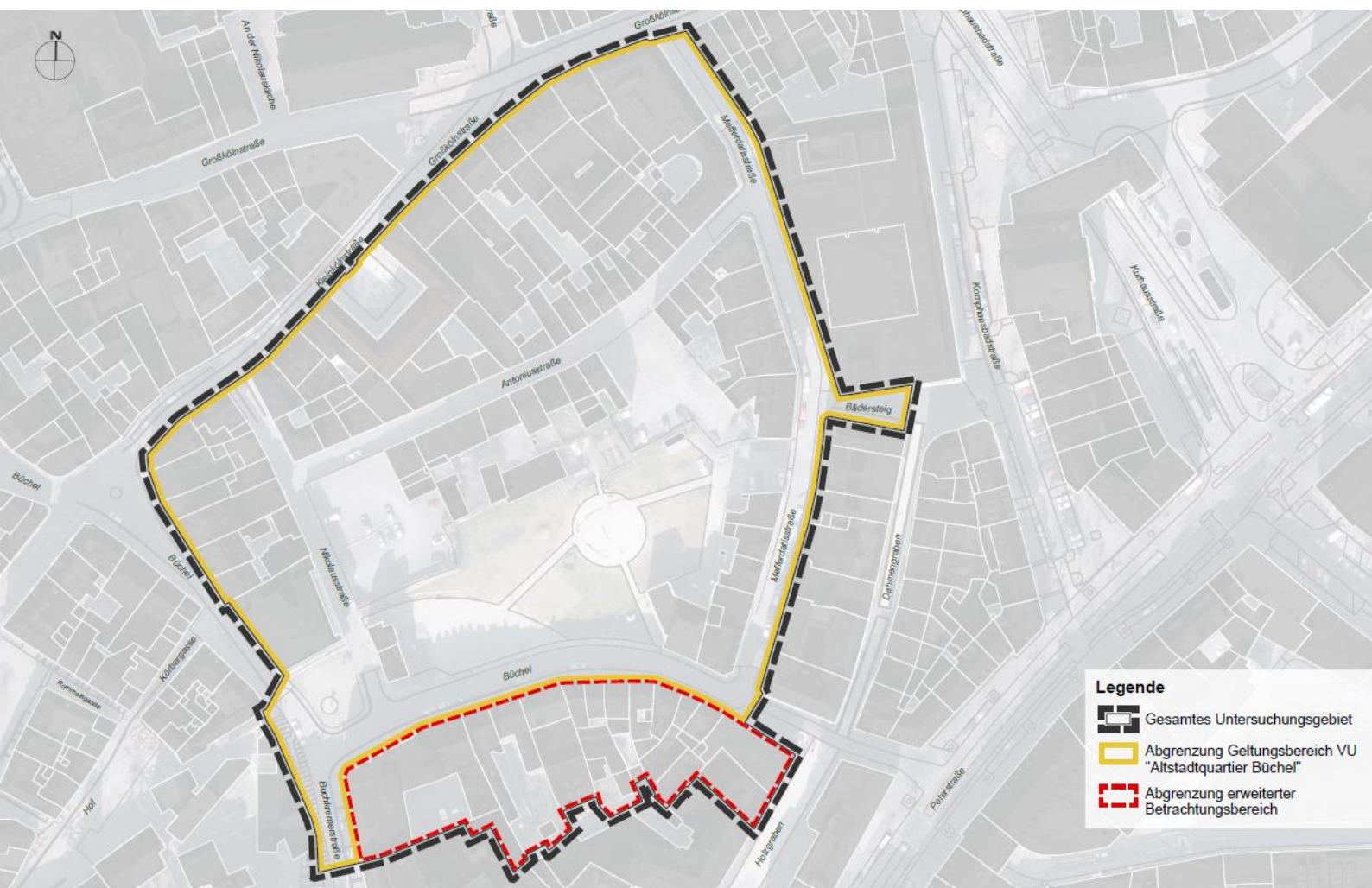


Abbildung 2: Abgrenzungen Untersuchungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)

Rechtlicher Hintergrund

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 bis 164b BauGB ist ein Instrument des Besonderen Städtebaurechtes. Es handelt es sich dabei um eine Gesamtmaßnahme, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme sollen Gebiete, die städtebauliche Missstände aufweisen, wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, hat die Gemeinde einen (weiten, aus ihrer Planungshoheit abzuleitenden) Beurteilungsspielraum. Unterschieden werden dabei Substanzschwächen und Funktionsschwächen. Städtebauliche Missstände in Form von **Substanzschwächen** liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das betreffende Gebiet hinsichtlich der Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** oder an die **Sicherheit** der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der **Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** nicht entspricht. Von **Funktionsschwächen** nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird gesprochen, wenn das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben** erheblich beeinträchtigt ist, die ihm **nach seiner Lage und** (auch künftigen) **Funktion** obliegen. Zu beiden Formen enthält § 136 Abs. 3 BauGB eine nicht abschließende Auflistung von Regelbeispielen bzw. Kriterien, die bei der Beurteilung des Vorliegens von städtebaulichen Missständen zu berücksichtigen sind. In der Praxis weisen von städtebaulichen Missständen betroffene Gebiete häufig sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen parallel auf.

Ob ein bestimmtes Gebiet sanierungsbedürftig ist und ob seine Sanierung aus der maßgeblichen Sicht der Gemeinde erforderlich ist, lässt sich nur unter Berücksichtigung des – seinerseits auf einer Abwägung beruhenden – Sanierungskonzepts und aller übrigen öffentlichen und privaten Belange (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB), also im Wege einer Abwägung, entscheiden. Insoweit gelten die allgemeinen von der Rechtsprechung für die Bauleitplanung entwickelten Abwägungsgrundsätze entsprechend. Die Erforderlichkeit der Sanierung liegt nicht erst dann vor, wenn die vorhandenen städtebaulichen Missstände ausschließlich durch eine Sanierungsmaßnahme beseitigt werden können. Jedoch muss die Gemeinde bei ihrer Entscheidung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets prüfen, ob weniger einschneidende Maßnahmen – etwa das allgemeine Städtebaurecht – zur Behebung der städtebaulichen Missstände eindeutig vorzugswürdig sind.

Im Rahmen der Durchführung unterscheidet man zwischen **Ordnungsmaßnahmen** (z. B. Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen), die nach § 147 BauGB grundsätzlich durch die Gemeinde durchzuführen sind, und **Baumaßnahmen** (z. B. Modernisierung und Instandsetzung) nach § 148 BauGB, die regelmäßig durch die jeweiligen Eigentümer*innen durchgeführt werden. Kennzeichnend für eine Sanierungsmaßnahme ist insofern eine enge Verzahnung von öffentlichen und privaten Initiativen, die sich räumlich auf das entsprechende Sanierungsgebiet beziehen.

Nach § 142 BauGB wird ein Sanierungsgebiet durch einen Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Der räumliche Umgriff des Sanierungsgebiets muss so begrenzt werden,

dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Auch insoweit hat die Gemeinde eine Abwägungsentscheidung zu treffen.

Neben der Gebietsabgrenzung und Durchführungsdauer der Maßnahme ist in der Satzung die Verfahrenswahl festzulegen. Bei dem **umfassenden, auch „Regelverfahren“ genannten Sanierungsverfahren** finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Durch diese Vorschriften wird u. a. geregelt, dass die Eigentümer*innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ihres Grundstücks an die Gemeinde zu zahlen haben. Hierdurch sind sie an der Finanzierung der Kosten der Maßnahme beteiligt. Darüber hinaus findet im Regelverfahren auch eine sogenannte Preisprüfung bei Grundstücksveräußerungen und Bestellungen von Erbbaurechten (§§ 145 Abs. 2, 153 Abs. 2 Satz 1 BauGB) statt. Danach sind Grundstücksveräußerungen, bei denen der Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert übersteigt, grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, weil der Anstieg der Bodenwerte im Gebiet die Sanierung wesentlich erschweren könnte.

Die Gemeinde hat jedoch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn diese für die Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei einem solchen **vereinfachten Sanierungsverfahren** steht der Gemeinde eine Ermessensentscheidung zu, inwiefern sie Vorhaben und Rechtsvorgänge unter eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB stellt. Unabhängig von der Verfahrenswahl können in einem Sanierungsgebiet weitere Vorschriften des BauGB angewendet werden, darunter das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB. Zudem bestehen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten (§§ 7h und 10f Einkommensteuergesetz).

Nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; diese soll 15 Jahre nicht überschreiten, kann jedoch im Einzelfall verlängert werden. Bei dem Sanierungsrecht handelt es sich somit um ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht. Die Prüfung dieser Anwendungsvoraussetzungen erfolgt in der Regel im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§§ 137 bis 139 BauGB) der Gewinnung entsprechender Beurteilungsunterlagen dienen.

1.3.

Ablauf der VU und Aufbau des Berichts

Seitens der Stadt Aachen wurden die VU durch das Dezernat III – Stadtentwicklung, Bau und Mobilität in Auftrag gegeben. Innerhalb des Dezernats III erfolgte die federführende Betreuung der VU durch die Fachbereiche Stadtentwicklung und Stadtplanung (FB 61) sowie Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement (FB 60). Die übrigen Fachbereiche wurden im Rahmen der durchgeführten internen Beteiligungsverfahren bzw. gezielt zu einzelnen Fragestellungen hinzugezogen. Gleiches galt für die städtische Entwicklungsgesellschaft SEGA. Zudem erfolgte eine rechtliche Beratung durch

die Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB aus Berlin.

Die inhaltliche Bearbeitung der VU erfolgte im Zeitraum November 2024 bis Januar 2026. Als Grundlage wurde zu Beginn des Bearbeitungsprozesses zwischen der Stadt Aachen und der NRW.URBAN ein Ablaufschema abgestimmt (s. Abbildung 3). Dieses greift die in § 141 Abs. 1 BauGB formulierten rechtlichen Anforderungen auf, wonach mit einer VU Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden sollen.

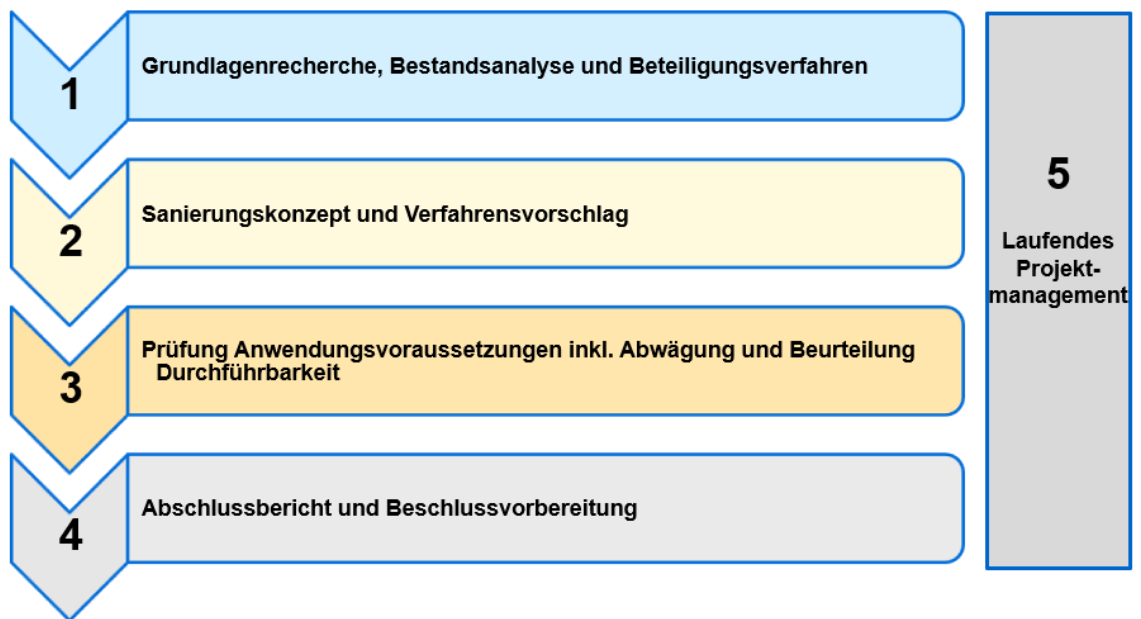


Abbildung 3: Ablaufschema der VU (Quelle: NRW.URBAN)

Die Bausteine 1 bis 4 wurden im Wesentlichen in einer chronologischen Reihenfolge erarbeitet, wobei es auch zeitliche Überlagerungen bzw. Rückgriffe in vorherige Arbeitsschritte gab. Zum Projektmanagement (Baustein 5), das sich über die gesamte Untersuchungsdauer erstreckte, gehörten u. a. regelmäßige und anlassbezogene Abstimmungsrunden zwischen den Projektbeteiligten.

Der vorliegende Abschlussbericht fasst die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsverdachtsgebiet „Altstadtquartier Büchel“ zusammen. Dazu wird im Anschluss an diese Einleitung im Kapitel 2 zunächst die Ausgangssituation beschrieben. Neben einer stadträumlichen Einordnung und Beschreibung der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes werden hier die Bevölkerungsentwicklung, die Sozialstruktur, die historische Entwicklung, der bisherige Planungs- und Sanierungsprozess sowie die (planungs-) rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Informationen zu gesamtstädtischen Konzepten und Planungen der Stadt Aachen schließen dieses Kapitel ab. Im Kapitel 3 werden die im Rahmen der VU durchgeführten Beteiligungsverfahren beschrieben. Die Ergebnisse dieser Verfahren sind in zwei Anlagenbänden (öffentlich und nichtöffentlich (zur Erläuterung siehe Kapitel 3.1)) dargestellt und fließen inhaltlich in die folgenden Kapitel ein. Dazu gehört das Kapitel 4, welches gegliedert in fünf

Themenkomplexe die Ergebnisse der umfangreichen Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes wiedergibt. Diese Ergebnisse werden für die einzelnen Teilräume schließlich zusammengefasst.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme führt das fünfte Kapitel die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln auf. Das zur Behebung dieser Missstände erarbeitete Sanierungskonzept wird in Kapitel 6 vorgestellt. Neben einer Beschreibung der verfolgten Zielsetzungen und Maßnahmen gehört hierzu ein Vorschlag, in welcher Abgrenzung und in welcher Verfahrensart eine Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel durchgeführt werden soll. Der Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des Sanierungsrechtes sowie die Beurteilung der Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme werden im siebten Kapitel beschrieben, bevor das Kapitel 8 mit einem Ausblick und Umsetzungsempfehlungen diesen Bericht abschließt.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einordnung und Abgrenzung

Aachen liegt ganz im Westen von Nordrhein-Westfalen im sogenannten „Dreiländereck“ an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden. Die Stadt ist nicht nur ein gefragter Wohnstandort, sondern auch ein attraktiver Arbeitsort mit einem historischen Altstadtzentrum, der im Jahr 2024 über eine Million Übernachtungsgäste anzog. Aachen ist zudem ein bedeutender Hochschulstandort mit über 60.000 Studierenden an fünf Hochschulen, darunter die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (RWTH Aachen). Innerhalb Aachens liegt das Altstadtquartier Büchel in unmittelbarer Nähe zum Weltkulturerbe Aachener Dom und inmitten der historischen Innenstadt mit frequentierten Einzelhandelsbereichen, wie der Großkölnstraße und der südöstlich liegenden Haupteinkaufsstraße, der Adalbertstraße.

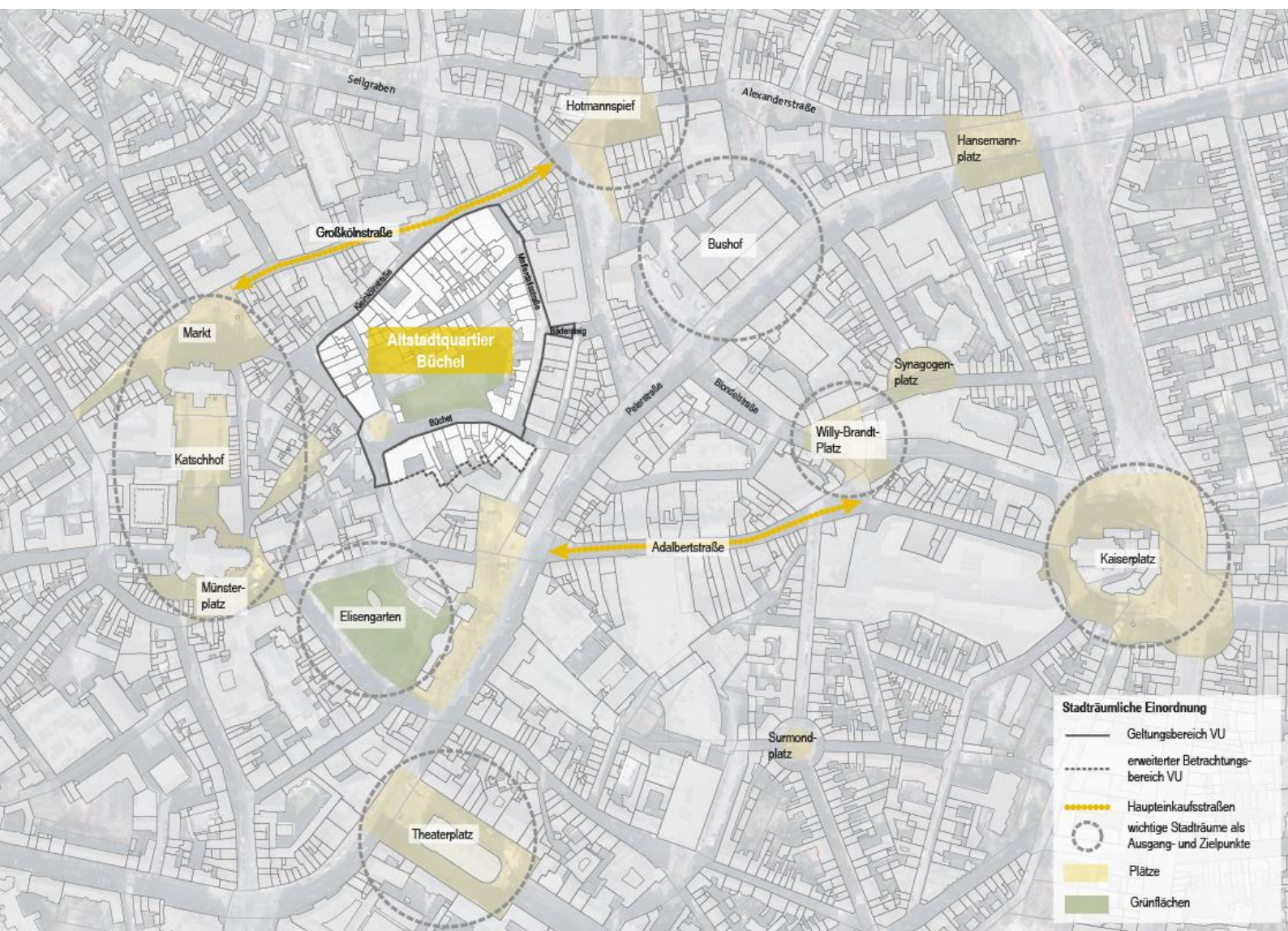


Abbildung 4: Stadträumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes (Quelle: Stadt Aachen)

Darüber hinaus liegt es unweit des Elisengartens, der bisher einzigen öffentlichen Parkanlage im historischen Stadtkern, und in unmittelbarer Nähe zum östlich liegenden Aachener Bushof. Das Altstadtquartier Büchel bildet somit ein wichtiges stadträumliches Scharnier im Übergang der Aachener Altstadt zur östlichen Innenstadt (s. Abbildung 4).

Die räumlichen Grenzen des Untersuchungsgebietes können am Verlauf folgender Straßenzüge beschrieben werden: Im Westen wird das Gebiet durch den Straßenverlauf Büchel begrenzt. Der Grenzverlauf folgt dann den Straßen Kleinköln- und Großkölnstraße bis zur Ecke Mefferdatisstraße. Die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes bildet die Mefferdatisstraße (inkl. eines Stiches in die Straße Bädersteig). Im Süden begrenzt wiederum die Straße Büchel das eigentliche VU-Gebiet, während die südlich dieses Straßenabschnitts gelegenen Grundstücke den erweiterten Betrachtungsbereich darstellen.

Eine ausführliche Beschreibung und eine Analyse des Untersuchungsgebietes erfolgen im Rahmen der Bestandsaufnahme in Kapitel 4.

2.2.

Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Die Stadt Aachen umfasst sieben Stadtbezirke, in denen insgesamt ca. 260.000 Personen leben. Unterhalb der Stadtbezirksebene gliedert sich das Stadtgebiet in 34 statistische Bezirke. Das Untersuchungsgebiet gehört zum einwohnerstärksten Stadtbezirk „Mitte“, in dem rd. 171.000 Personen leben und der sich in 25 statistische Bezirke unterteilt. Innerhalb des Stadtbezirks „Mitte“ gehört das Untersuchungsgebiet zum statistischen Bezirk 10 „Markt“, in welchem ca. 2.800 Einwohner*innen leben und der sich in die Basisbezirke „Domhof“ Nr. 1001 und „Großkölnstr.“ Nr. 1002 unterteilt. Das Untersuchungsgebiet liegt in beiden Basisbezirken, wobei der größere Teil sich im Basisbezirk „Großkölnstr.“ Nr. 1002 befindet (s. Abbildung 5).

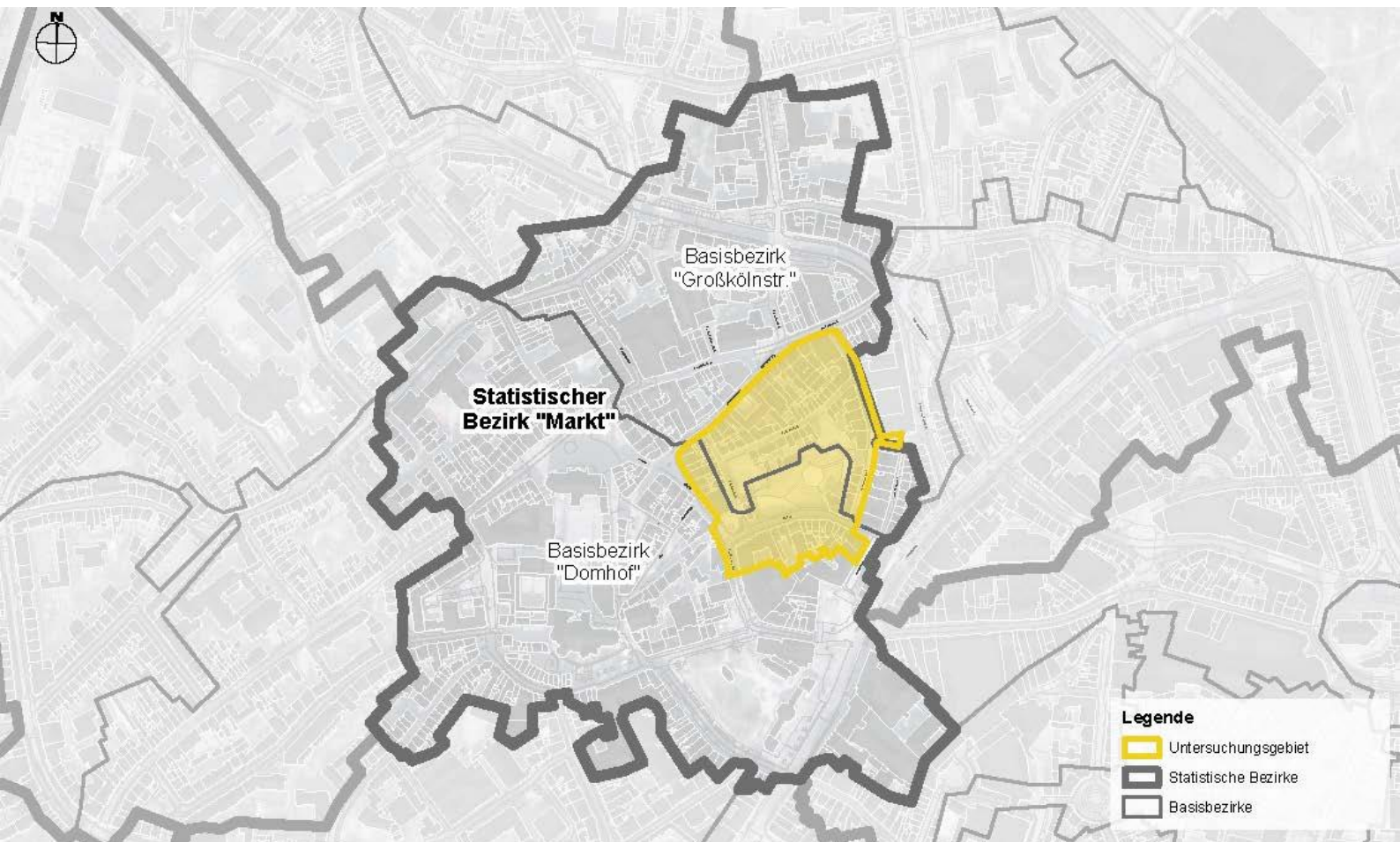


Abbildung 5: Übersichtskarte Statistische Bezirke und Basisbezirke (Quelle: NRW.URBAN)

Bevölkerungsentwicklung

In dem Untersuchungsgebiet leben 331 Personen (Stand 2023) und es verzeichnete in den letzten Jahren (2018-2023) eine leicht positive Entwicklung (+8 Personen). Aufgrund der Kleinräumigkeit und der geringfügigen Veränderung hat diese Entwicklung wenig Aussagekraft. Allerdings kann eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. In der Gesamtstadt stieg die Zahl der Einwohner*innen zwischen 2018 und 2023 um ca. 2,3 % auf 262.846 Einwohner*innen.

Im Folgenden sollen einige statistische Aspekte herausgestellt werden, die ein charakteristisches Bild des Untersuchungsgebietes widerspiegeln. Eine Auffälligkeit ist im Vergleich zur Gesamtstadt, dass der Anteil an Frauen im Gebiet lediglich ca. 35 % beträgt, während auf Gesamtstadtebene das Verhältnis von Frauen und Männern in etwa paritätisch verteilt ist.

	Untersuchungsgebiet 2018	Untersuchungsgebiet 2023	Stadt Aachen 2018	Stadt Aachen 2023
Einwohner*innen	323	331	257.032	262.846
Frauenanteil an Einwohner*innen	34,7 %	35,3 %	47,8 %	47,6 %

*Tabelle 1: Anzahl Einwohner*innen und Frauenanteil an Einwohner*innen (Quelle: Stadt Aachen)*

Nicht-deutsche Bevölkerung

Bei der Statistik zur nicht-deutschen Bevölkerung liegen auf der Ebene des Untersuchungsgebietes keine kleinräumigen Daten vor. Die Zahlen beziehen sich daher auf die Ebene des Bezirks „Mitte“ bzw. des Basisbezirks 1002. Dabei zeigt sich, dass der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung mit 36,9 % im Basisbezirk 1002 sowohl gegenüber der Gesamtstadt (24,2 %) als auch dem Bezirk Mitte (28,6 %) deutlich höher liegt. Ein möglicher Erklärungsansatz für den in Aachen insgesamt zwischen 2018 und 2023 stark gestiegenen Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung kann in deutschlandweiten Phänomenen wie der Zuwanderung von Geflüchteten im Zuge des Ukraine-Kriegs oder in der zunehmenden Internationalisierung der RWTH Aachen liegen.

	Basisbezirk 1002 (2018)	Basisbezirk 1002 (2023)	Bezirk Mitte 2018	Bezirk Mitte 2023	Stadt Aachen 2018	Stadt Aachen 2023
Anteil nicht-deutsche Bevölkerung	28,5 %	36,9 %	22,3 %	28,6 %	19,0 %	24,2 %

Tabelle 2: Anteile nicht-deutsche Bevölkerung (Quelle: Stadt Aachen)

Altersstruktur

Bei Betrachtung der Altersstruktur fallen starke Unterschiede zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Bezirk „Mitte“ bzw. der Gesamtstadt auf. Mit 33,5 % liegt der Anteil der 18-24-Jährigen im Untersuchungsgebiet deutlich höher als im Bezirk „Mitte“ (17,2 %) und der Gesamtstadt (14,1 %). Möglicherweise liegt dies u. a. darin begründet, dass in dem Gebiet überproportional viele Studierende wohnen. Der Anteil der Kinder und Jugendliche ist mit 4,2 % dagegen deutlich geringer als im Bezirk „Mitte“ und der Gesamtstadt. Gleiches gilt für die älteren Altersgruppen.

	Untersuchungsgebiet 2023	Bezirk Mitte 2023	Stadt Aachen 2023
Anteil 0-17-Jährige	4,2 %	12,2 %	13,6 %
Anteil 18-24-Jährige	33,5 %	17,2 %	14,1 %
Anteil 25-64-Jährige	56,8 %	55,1 %	54,1 %
Anteil 65-79-Jährige	2,7 %	10,2 %	12,1 %
Anteil 80+-Jährige	2,7 %	5,2 %	6,1 %

Tabelle 3: Anteile Altersgruppen (Quelle: Stadt Aachen)

Haushalte

Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil an Einpersonenhaushalten markant. Mit ca. 80,4 % lag der Anteil im Jahr 2023 erheblich höher als auf Gesamtstadtebene (58,6 %) bzw. Bezirksebene (64,2 %). In diesen Einpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet waren im Jahr 2023 ca. 67,5 % der Bewohner*innen unter 30 Jahren alt. Während die Anzahl an Haushalten im Untersuchungsgebiet leicht gesunken ist, steigt die Anzahl auf Gesamtstadtebene. Eine ebenso leicht positive Entwicklung weist der Anteil der Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren an der Gesamtanzahl an Haushalten im Untersuchungsgebiet auf: 2018 53,4 % und 2023 54,2 %. Die allgemein leicht rückläufige Anzahl an Haushalten im Untersuchungsgebiet resultiert hauptsächlich aus einem Rückgang der Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 60 Jahren. Dieser Rückgang kann u. a. auf niedrige durchschnittliche Wohndauern (siehe folgender Abschnitt) und den damit verbundenen Wohnortwechseln dieser Altersgruppe (u. a. Studienende, Jobwechsel, o. ä.) zurückzuführen sein.

Wohndauer

Eine weitere Auffälligkeit ist hinsichtlich der durchschnittlichen Wohndauer festzustellen. Im Untersuchungsgebiet lag die durchschnittliche Wohndauer 2018 bei rd. 5,2 Jahren und 2023 bei rd. 4,95 Jahren, während die durchschnittliche Wohndauer auf Gesamtstadtebene 2018 (ca. 10,33 Jahre) und 2023 (ca. 10,48 Jahre) etwa doppelt so lang war.

SGB II-Empfänger*innen

Auf Basis der statistischen Zahlen für den Basisbezirk 1002 liegen die Arbeitslosenquoten bezogen auf SGB II-Empfänger*innen bei rd. 5,72% (2018) und bei ca. 5,84% (2023), was weit unterhalb des gesamtstädtischen Anteils (2018: ca. 11,41% / 2023: ca. 10,74%) und auch markant unterhalb des Bezirksniveaus (2018: ca. 12,93% / 2023: ca. 11,81%) liegt.

Fazit

Die statistische Analyse (Bevölkerungsentwicklung und soziodemographische Aspekte) zeigt, dass das Untersuchungsgebiet eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung aufweist mit einer soziodemographischen Struktur, die für innerstädtische Wohnlagen typisch ist: Erhöhter Anteil an Einpersonenhaushalten eher junger Menschen, die im Durchschnitt nicht so lange dort wohnen, einem tendenziell erhöhten Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung und unterdurchschnittlicher SGB II-Empfänger*innenquote.

2.3.

Historische Entwicklung

Das Altstadtquartier Büchel ist eines der ältesten Aachener Quartiere. Schon in römischer, karolingischer und mittelalterlicher Zeit wurde die östliche Altstadt von Aachen durch handwerkliche Nutzungen geprägt. Aufgrund guter Windbedingungen haben sich dort vermehrt Betriebe mit feuerbetriebenen Anlagen wie Töpfereien, Glas- und Metallproduktionen angesiedelt.

Von den Römern bis zum Zweiten Weltkrieg war der Büchel der Ort der Badehäuser und der Hotels. Früheste gesicherte Informationen zu der Nutzung der Aachener Thermalquellen finden sich in Bauwerken der Römer. Der Thermalwasserzug in der Aachener Innenstadt ist 500 Meter lang und bis zu 50 Meter breit. Dieser Thermalwasserzug verläuft unterhalb des Untersuchungsgebietes, zu dem u. a. die Quelle „Großer Monarch“ gehört. Oberhalb dieser Quelle befand sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts das gleichnamige Hotel „Großer Monarch“ und prägte das Image Aachens als Kurstandort. Ferner befinden sich im Quartier bzw. dessen direktem Umfeld die Nikolausquelle, die Kaiserquelle, welche im Untergeschoss des „AachenFensters“ (Buchkremerstraße 2 und 4) liegt und die Rosenquelle, die sich unter dem ehemaligen Haus Horten (Komphausbadstraße 10) befindet. In den 1960er-Jahren entstand am Standort des ehemaligen Hotels „Großer Monarch“ das Parkhaus Büchel, das viele Jahrzehnte das Stadtbild prägte.

Wesentlich für das Quartier ist auch die Entwicklung der Antoniusstraße als Prostitutionsstandort in der Aachener Innenstadt. Seit wann genau die Prostitution bereits in der Antoniusstraße liegt, kann nicht eindeutig festgemacht werden. Die ursprünglich am Büchel ansässige Badekultur und die sich im Laufe der Jahrhunderte wechselnden Straßennamen lassen jedoch vermuten, dass die Nutzung in der Straße bereits auf eine längere Historie zurückblickt, gleichwohl verschiedene Nutzungen im Laufe der Geschichte ihren Platz in der Antoniusstraße fanden. Zuletzt wurde die Straße Richtung Ende des 19. Jahrhunderts in „Antoniusstraße“ umbenannt.

Im Zweiten Weltkrieg war die Aachener Innenstadt von zahlreichen Luftangriffen betroffen. Der Trümmerplan der Stadt Aachen von 1947 dokumentiert einen hohen Zerstörungsgrad des Altstadtquartiers Büchel insgesamt. Bei dem Wiederaufbau stand einerseits die schnelle Schaffung neuer Wohnungen im Vordergrund, andererseits bestand ein hoher Anspruch an den Erhalt des historischen Stadtbildes. Der Wiederaufbau zerstörter Baudenkmäler wurde bis in die 1980er-Jahre diskutiert und an manchen Stellen sind kriegsbedingte Baulücken bis heute existent. Im Rahmen des „Aachener Modells“ wurden mit Hilfe von Translozierung sowohl ganze Fassaden als auch einzelne Fassadenelemente an anderen Orten wiederverwendet, um ein städtebauliches

Erscheinungsbild herzustellen, das weiter historisch anmutet. Bei den entstandenen Bauten der Nachkriegsmoderne wurde ein großer Wert auf Kontinuität im Stadtbild gelegt, weswegen vielfach historische Materialien wie Ziegel oder Betonsteine – in Anlehnung an den historischen Blaustein – verwendet wurden. Das Ergebnis des Aachener Modells ist eine einzigartige „neue Altstadt“, welche historische Gebäude und Bausubstanz mit zeitgenössischen Neubauten kombiniert, was sich auch im Altstadtquartier Büchel widerspiegelt.

2.4.

2.4.1.

Planungsprozess

Privatwirtschaftliche Initiativen und städtebauliche Planungen zwischen 2005 und 2019

Die aktuellen Pläne zu einer Umgestaltung des Altstadtquartiers Büchel haben einen langen Vorlauf. 2005 gab es hierbei konkrete Pläne zur Aufwertung und städtebaulichen Neuordnung des Quartiers durch Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Wohnungen. Weitere Ideen gingen perspektivisch mit einer höherwertigen Nutzung für die zentrale Parkhausfläche einher und sollten das Ziel haben, den Individualverkehr im Plangebiet auf nutzungsbezogene Stellplätze zu reduzieren. Darüber hinaus sollte eine städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereichs Antoniusstraße / Büchel gesichert werden. Zu diesem Zweck hatte die Stadt Aachen im Jahr 2005 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung mit dem Ziel der Aufwertung des Plangebiets und der Steuerung der Ansiedelung von Vergnügungsstätten gefasst.

Nach einem Wechsel in der Eigentümer*innenstruktur eröffneten sich Möglichkeiten einer engen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümer*innen der Kernfläche rund um den Büchel. 2013 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße beschlossen, 2014 fanden Überlegungen mit zwei privaten Investor*innen für etwaige Quartiersentwicklungen statt, in dessen Zuge ein städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße durchgeführt wurde. Ende 2015 ging das Konzept des Büros Chapman Taylor als Sieger des Wettbewerbs hervor, bei dem eine städtebauliche Neustrukturierung u. a. mit einer neuen Nord-Süd-Achse zwischen Büchel und Antoniusstraße bzw. bis zur Nikolausstraße geplant wurde. Anfang 2019 zogen sich die privatwirtschaftlichen Investor*innen aus dem Projekt zurück.

2.4.2.

Vom Parkhaus zur Grün- und Freifläche – Der Entwicklungsprozess seit 2019

Nach dem Rückzug der Investor*innen hat die Stadt das Parkhausgrundstück und einige andere Liegenschaften von den damaligen Investoren*innen zurückgekauft. Im Jahr 2019 wurde dann die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) gegründet, um die Entwicklung des Altstadtquartiers entsprechend der vom Planungsausschuss des Stadtrats festgelegten Zielsetzungen (Beschluss PLA vom 09.01.2020; Gesellschaftervertrag SEGA vom 19.11.2019) zu übernehmen. Im Fokus der Planabsichten stand der Abriss des Parkhauses und die Entwicklung der neuen Freifläche. Das Parkhaus wurde im Zeitraum April 2021 bis August 2022 zurückgebaut. Zuvor wurden im Mai 2020 im Rahmen eines Sondierungsverfahrens „Stadt machen am Büchel“ zahlreiche Akteur*innen gewonnen, die als ‚Stadtmacher*innen‘ in den Entwicklungsprozess eingebunden wurden. Ende 2020 bis März 2021 erarbeiteten Teams aus Planungsbüros (Studio Schultz-Granberg, bogevischs buero, De Zwarte Hond) und der Stadtverwaltung in einer kooperativen Planungswerkstatt städtebauliche Szenarien für die Schwerpunktnutzungen „WISSEN, WOHNEN und WIESE“. Im April 2021 entschied der Planungsausschuss, dass auf der ehemaligen Parkhausfläche dauerhaft eine Grün- und Freifläche entstehen soll, woraufhin im Mai 2022 das städtebauliche Konzept „offene Wiese“ vom Planungsausschuss beschlossen und zur weiteren Ausarbeitung beauftragt wurde.



Abbildung 6: Abbrucharbeiten des ehemaligen Parkhauses Büchel (Quelle: SEGA)

Die „ZwischenZeit“

Auf dem Weg bis zur Umsetzung der neuen öffentlichen Grün- und Freifläche sollte die durch den Abriss neu entstandene Fläche in eine Zwischennutzung überführt werden, um Erkenntnisse für die konkrete Ausgestaltung des Entwurfes und zur Erprobung neuer Nutzungen in der Innenstadt sammeln zu können. Unter dem Titel „ZwischenZeit am Büchel“ (ZZAB) wurde in Zusammenarbeit der SEGA mit dem Büro Knüvener Architekturlandschaft eine Planung entwickelt, die im Zeitraum Herbst 2022 bis Frühjahr 2023 umgesetzt wurde. Die aktive Zwischennutzung der ehemaligen Parkhausfläche

ist Teil der Gesamtentwicklung des Altstadtquartiers Büchel und liefert einen wichtigen Beitrag für die langfristige Planung des neuen Freiraumes.



Abbildung 7: Planung Zwischenzeit am Büchel (Quelle: Knüvener Architekturlandschaft, Köln)

Städtebauliches Konzept

Aus der Arbeit in einer Planungswerkstatt von Dezember 2020 bis Januar 2021 ging die Idee für das Konzept „Wiese“ hervor. Basierend auf diesem Szenario wurde im Jahr 2022 und in Zusammenarbeit mit trint+ kreuder d.n.a. aus Köln und scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf ein konkretes städtebauliches Konzept entwickelt. Unter Federführung der SEGA und im engen Dialog mit Politik und Verwaltung wurden mit den Planungsteams Planungsvarianten entwickelt. Anschließend wurden im öffentlichen Diskurs der Planer*innen, Politik und Verwaltung Variantendiskussionen geführt und die Konzepte überarbeitet, bis die städtebauliche Figur „offene Wiese“ schließlich im Jahr 2022 politisch beschlossen wurde.

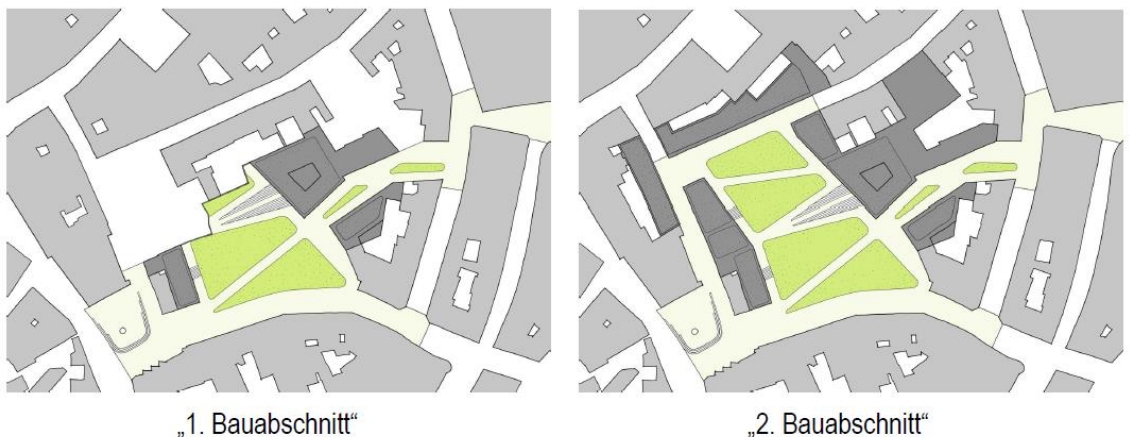


Abbildung 8: Bauabschnitte städtebauliches Konzept

Teil des Städtebaus ist einerseits die Freiraumplanung mit dem Ziel eine neue öffentliche Grünfläche zu entwickeln und andererseits die hochbauliche Entwicklung der die geplante Grünfläche arrondierenden Bebauung. Mit der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes geht auch die Entwicklung geeigneter Nutzungen einher, um ein geeignetes Umfeld für die städtebauliche Figur zu entwickeln und einen angemessenen Umgang mit der Prostitution zu finden. Aufgrund des Urteils des OVG NRW zum Bebauungsplan 999 A (s. Kapitel 2.6.3) besteht die Notwendigkeit das Nutzungskonzept für die Antoniusstraße zu überprüfen (s. Kapitel 6.2.3).

Das städtebauliche Konzept „Altstadtquartier Büchel“ stellt somit das Gesamtkonzept, bestehend aus der Freiraumplanung, den öffentlichen Verkehrsflächen und der hochbaulichen Entwicklung mit geeigneten Nutzungen dar.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Altstadtquartier Büchel (Quelle: trint + kreuder d.n.a, Köln)

Freiraumplanung

Im Jahr 2023 wurde ein landschaftsplanerischer Wettbewerb für die „offene Wiese“ durchgeführt, bei dem das Siegerbüro „GM013 Landschaftsarchitektur“ aus Berlin den Auftrag zur weiteren Planung erhielt. Im Sommer 2024 konnte die Entwurfsplanung beschlossen werden.

Die Planung und Herstellung des neuen Freiraums werden dabei in drei Phasen vorgesehen. Nach Beschluss der Entwurfsplanung wurde im September 2025 zunächst die Umsetzung des 1. Bauabschnitts in der Ausführungsplanung beschlossen. Für diesen Bauabschnitt werden zunächst Mitte 2026 die nötigen Tiefbauarbeiten, die auch für die

Erschließung der künftigen Baufelder gebraucht werden, und der zentrale Kern der Grünfläche hergestellt.



Abbildung 10: Frei- und Verkehrsfläche 1. Bauabschnitt Phase I (Quelle: SEGA)

Nachdem dann die Gebäude errichtet sind, werden die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Mefferdatisstraße und Büchel sowie die öffentliche Verkehrsfläche des Büchels hergestellt.



Abbildung 11: Frei- und Verkehrsflächen 1. Bauabschnitt Phase II (Quelle: SEGA)

Die Herstellung des gesamten 1. Bauabschnitts soll voraussichtlich im Jahr 2028 abgeschlossen werden.

Die Umsetzung und zeitliche Perspektive des 2. Bauabschnitts ist abhängig von der zukünftigen Entwicklung der Antoniusstraße, da aufgrund der OVG-Urteile eine erneute Betrachtung und politische Zielfindung für die Antoniusstraße erforderlich ist (weitere Informationen dazu u. a. in Kapitel 2.6.3).



Abbildung 12: Frei- und Verkehrsflächen 2. Bauabschnitt (Quelle: SEGA)

Hochbauliche Entwicklung

Neben der Freifläche, die bis Ende 2028 entwickelt werden soll, ist auch die Umsetzung der ersten Gebäude geplant, welche sich um die neue Freifläche gruppieren.

Die entsprechenden Grundstücke werden von der SEGA in Konzeptverfahren vermarktet. Die erste Bauherrin ist die Fraunhofer Gesellschaft (Baufeld „Wissen“), die hier das „Zentrum für Energie- und Klimatechnologie“ errichten wird und bis Frühjahr 2025 einen Hochbauwettbewerb durchgeführt hatte. Der Baustein „RedHouse+“ wurde Mitte 2025 als zweites Baufeld ausgeschrieben. Das Baufeld „Ausblick“ wird ebenfalls zur Ausschreibung im Jahr 2026 vorbereitet. Ferner sollen die Baufelder 4.1 und 4.2 (gelber Kreis, s. Abbildung 13) auf Basis eines Konzeptverfahren entwickelt werden.



Abbildung 13: Baufelder der Konzeptverfahren (Quelle: SEGA)

2.5.

Sanierung in der Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel

Zu Beginn dieser vorbereitenden Untersuchungen bildeten die folgenden Verfahren die maßgebliche sanierungsrechtliche Ausgangslage:

- Sanierungssatzung Innenstadt aus 2002 in ihrem 1. Nachtrag aus 2015
- Im Juni 2022 beschlossene Sanierungsmaßnahme „Altstadtquartier Büchel“ als 1. Änderungssatzung der Sanierungssatzung „Innenstadt“ auf der Grundlage der im Juli 2019 wiederaufgenommenen, 2013/2014 erstmals beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen
- Im November 2021 eingeleitete vorbereitende Untersuchungen östliche Innenstadt (Abschluss Juli 2025)

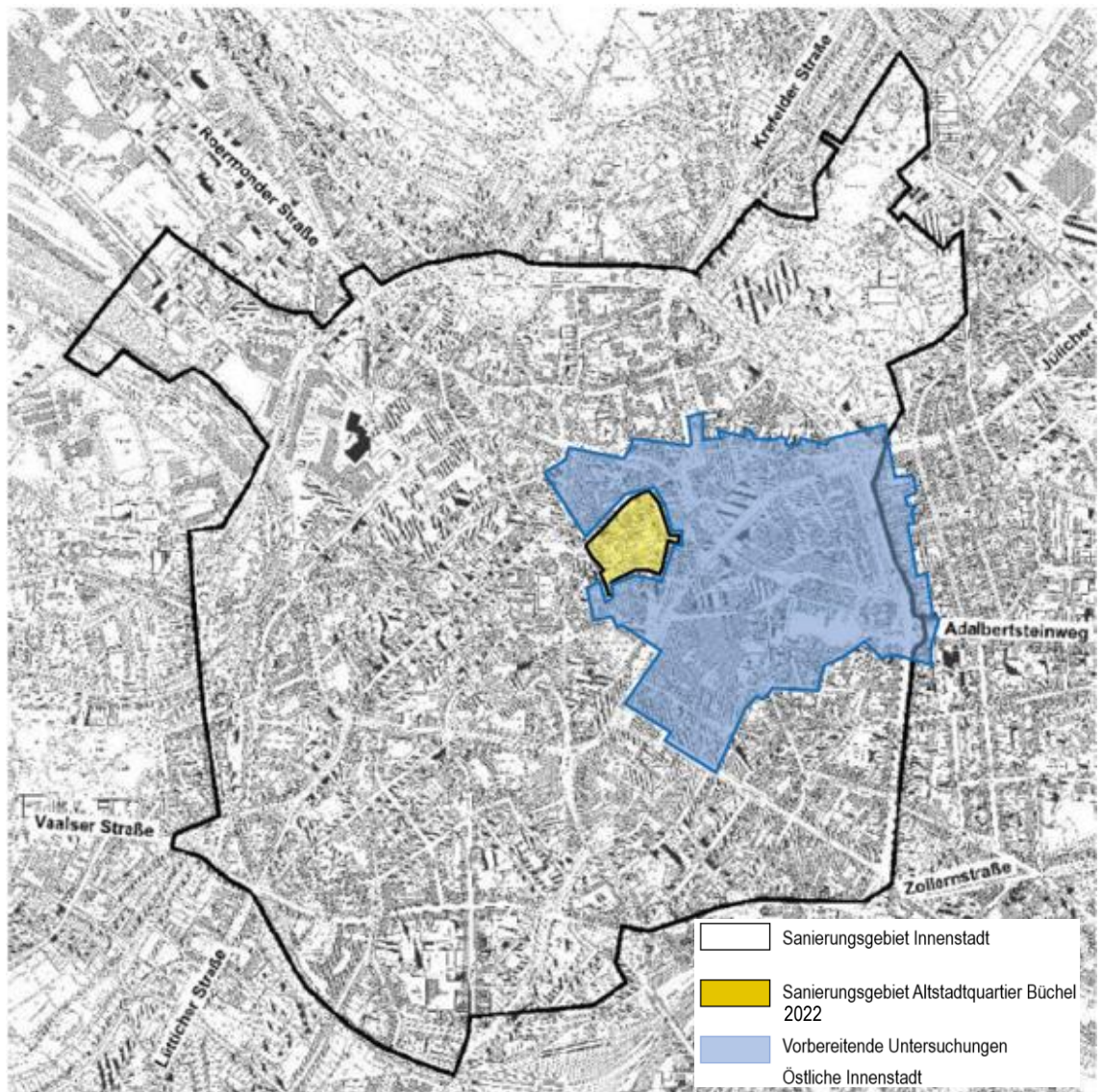


Abbildung 14: Grobe Übersicht der unterschiedlichen Sanierungs-Gebietskulissen (Quelle: Stadt Aachen)

2.5.1. Sanierungsgebiet Innenstadt seit 2002

Der Rat der Stadt Aachen hat im September 2002 und erneut in einem ersten Nachtrag im März 2015 (unter Anpassung des räumlichen Umgriffs) eine Satzung zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren und unter Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB in der Aachener Innenstadt beschlossen. Das Sanierungsgebiet war dabei u. a. formelle Grundlage für verschiedene Programme der Städtebauförderung.

Inhaltliche Grundlagen waren zunächst das 2002 beschlossene „Innenstadtkonzept 2002“, später das im November 2014 beschlossene „Innenstadtkonzept 2022“. Aus ihnen gehen die Ziele und das Handlungsprogramm dieser Sanierungsmaßnahme hervor. Bereits 2014 ist das Altstadtquartier Büchel dabei – unter anderen Vorzeichen – als Maßnahmenschwerpunkt identifiziert worden.

Die Auswirkungen des OVG-Urteils vom April 2024 für das Sanierungsgebiet Innenstadt werden im Kapitel 2.5.3 erläutert. Um die zuletzt bis 2030 befristete Sanierungsmaßnahme ordnungsgemäß fortsetzen und abschließen zu können, ist für die Bereiche

der Sanierungsmaßnahme jenseits des Altstadtquartiers Büchel – die entsprechenden Beschlüsse vorausgesetzt – die Heilung der Satzung nach § 214 BauGB vorgesehen.

Innenstadtkonzept 2002

Das Innenstadtkonzept 2002 wurde (im Gegensatz zum Innenstadtkonzept 2022) nach dem Jahr seines Beschlusses benannt und war bis zu seiner Ablösung 2014 die inhaltliche Grundlage für die Stadtsanierung in der Innenstadt.

Der Bereich des Büchels wurde darin bereits problematisiert („Auch im Bereich des Büchels ist das Altstadtflair durch das Parkhaus und durch an- und abfahrende Fahrzeuge empfindlich gestört“) und planerisch in den Fokus genommen.

Ein Ziel war, durch den Büchel bestehende innerstädtische Lagen zu verknüpfen („Handlungsschwerpunkt ist (...) die Verknüpfung der Hauptgeschäftslagen über Büchel mit dem Standort des derzeitigen Parkhauses, Buchkremer- und Ursulinerstraße sowie Elisengarten“).

Ein weiteres Ziel lag in einer privatwirtschaftlichen, von der Stadtverwaltung zu begleitenden Neuentwicklung am Büchel: „Für den Erfolg des Innenstadtkonzeptes ist die Umsetzung von Einzelprojekten an Schlüsselbereichsstandorten von Bedeutung. Allerdings sind einige davon aufgrund ihres Umfangs eher als langfristige Maßnahmen anzusehen, für den Erfolg des Konzepts jedoch sehr wichtig. Andere befinden sich schon heute in der Umsetzungsphase. Die Projekte sind von der Stadt natürlich nur schwer zu beeinflussen, da sie durch die Initiative privater Investoren ins Leben gerufen werden, finden jedoch hier Eingang, da sie die verfolgten Ziele des Innenstadtkonzeptes unterstützen und vorantreiben. In diesem Zusammenhang sind folgende Projekte zu nennen: (...) - Neubebauung Büchelgelände für innerstädtische Handelsnutzungen.“ Im Kontext der verkehrlichen Entwicklung der Innenstadt wurde am Büchel die „Aktivierung des Parkausgrundstückes Büchel für eine neue innerstädtische Wohn- und Geschäftsbebauung“ benannt.

In Verbindung mit den Kartendarstellungen wird deutlich, dass sich diese Zielsetzungen ausschließlich auf das Parkhaus und die umliegenden öffentlichen Räume bezogen, nicht aber auf die nördlich angrenzenden, in das heutige Projekt Altstadtquartier Büchel einbezogenen Flächen. Die Antoniusstraße wird zum Beispiel nur ein einziges Mal im Kontext der Brachflächenkartierung (Brache Antoniusstraße 26) erwähnt, eine Benennung der Prostitution im Kontext städtebaulicher Missstände oder die Formulierung planerischer Ziele für die Antoniusstraße erfolgt im Innenstadtkonzept 2002 nicht.

Innenstadtkonzept 2022

Im November 2014 beschloss der Planungsausschuss der Stadt Aachen das Innenstadtkonzept 2022 – mit einer Umsetzungsperspektive von ca. 10 Jahren. In den Jahren 2013 und 2014 war unter Einbindung einer Vielzahl von Akteur*innen dieses integrierte Stadtentwicklungskonzept mit einer umfänglichen städtebaulichen Analyse, Entwicklungszielen und einem umfassenden Maßnahmenprogramm entstanden.

Das Innenstadtkonzept 2022 bildet bis ca. 2028 die Grundlage für die Umsetzung von Städtebaufördermaßnahmen. Als Schwerpunkttraum des Innenstadtkonzepts 2022

wurde bereits 2015 der Bereich rund um das Altstadtquartier Büchel und den Bushof (Leitprojekte der östlichen Innenstadt) identifiziert.

Das Konzept ist analytisch und planerisch deutlich ausdifferenzierter als sein Vorgängerwerk. Räumlich erstreckt es sich zusätzlich auch auf den Bereich der eigenständigen Sanierungssatzung „Hauptbahnhof Aachen und Burtscheid“ in der Fassung des 2015 beschlossenen zweiten Nachtrags.

Die Zielsetzungen des Innenstadtkonzeptes orientieren sich an den Zielsetzungen der unterschiedlichen gesamtstädtischen Planwerke und Gutachten und konkretisieren diese in den jeweiligen Maßnahmen für das Aachener Zentrum.

1. Vernetzen: Innenstadt ist weiter mit den umliegenden Siedlungsbereichen und dem Campus zu vernetzen. Die Nutzungsmischung in der Innenstadt und Innenstadthandel sind zu stärken.
2. Entwickeln: Innenstadt mit identitätsbildender Struktur weiterentwickeln und Flächen für eine Nachverdichtung oder Umstrukturierung nutzen. Schwerpunkt östliche Innenstadt, zu der der Büchel gehört. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung am Büchel öffentliche Räume schaffen, in Wert setzen und innerstädtische Nutzungsmischung fördern. Neubebauung soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes erfolgen.
3. Qualifizieren: Zentrales Element ist bei diesem Punkt der öffentlich zugängliche Raum. Innerstädtische Straßen, Plätze und Parks sind gestalterisch aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Berücksichtigung verschiedener Bedürfnisse von Kunden, Tourist*innen und Bewohner*innen. Wasser der Bäche und Thermalquellen als Gestaltungselement stärker berücksichtigen. Lebens- und Wohnqualitäten durch Aufwertung öffentlich zugänglicher Flächen und Weiterentwicklung des Freiraumangebots steigern.

Die Maßnahmen des Innenstadtkonzeptes bestehen weit überwiegend aus räumlich abgrenzbaren Bau- oder Ordnungsmaßnahmen, beschränken sich aber nicht darauf. Auch konzeptuelle Maßnahmen und die auf private Bauherr*innen zielende Modernisierungsberatung werden hier genannt.

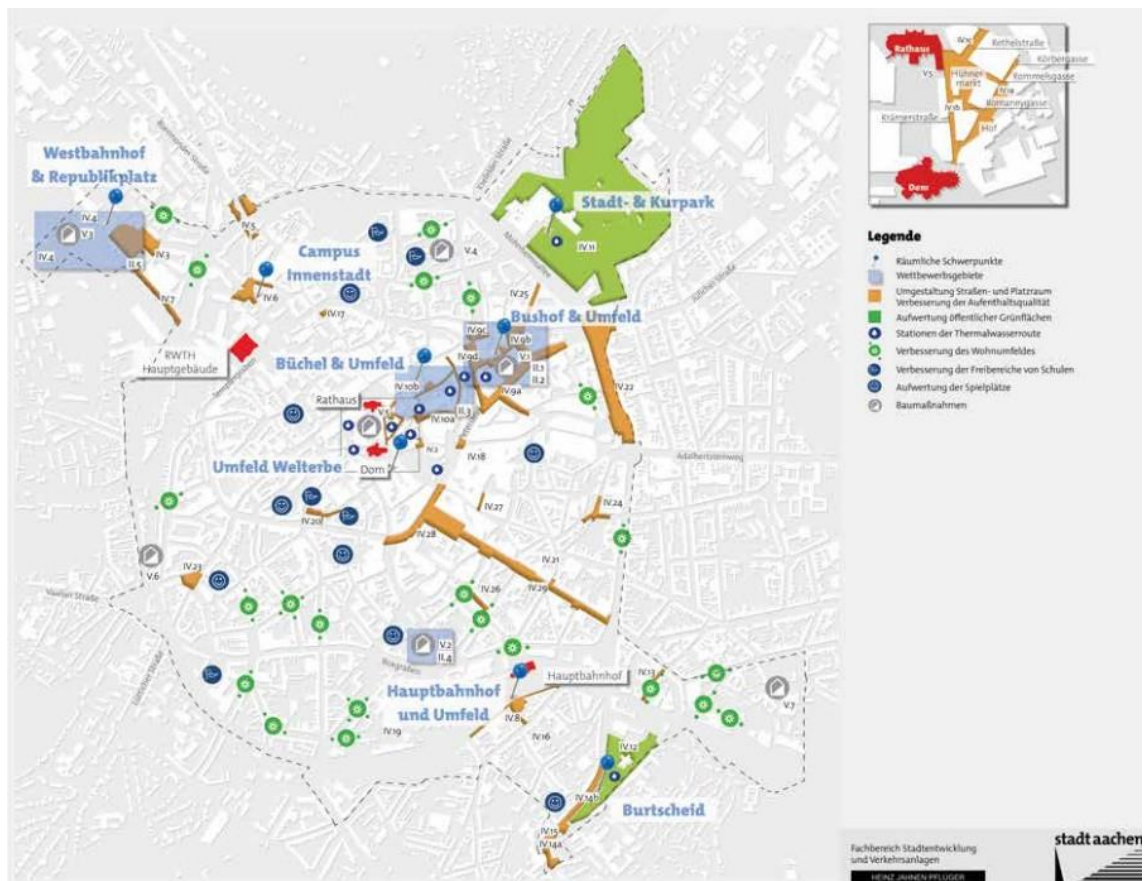


Abbildung 15: Auszug aus dem Innenstadtkonzept 2022 (Quelle: Stadt Aachen)

Im Gegensatz zu seinem Vorgängerwerk wird der Büchel hier als Ganzes mit dem Ziel einer „Umstrukturierung“ in den Fokus genommen und von der Entwicklung eines „innerstädtischen Altstadtquartiers“ gesprochen. Im Kapitel 6.3 „Leitlinien für die räumlichen Schwerpunkte“ wird das wie folgt zusammengefasst:

„Die städtebauliche Entwicklung des Büchels und seines Umfelds wird bereits seit vielen Jahren angestrebt. Durch mehrere Eigentümerwechsel ergeben sich neuerliche Optionen zur Stadtreparatur dieses Bereichs. Angestrebt ist, nicht nur das Parkhaus Büchel durch einen neuen Hochbau zu ersetzen, sondern das Viertel in Gänze neu zu ordnen und Nutzungen, Baukörper, Wege und Verbindungen sowie die Stadträume unter Berücksichtigung der historischen Stadtstruktur zu gestalten. Durch die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen am Büchel und am Bushof können die innerstädtischen Fußgängerbereiche zugunsten höherer Aufenthaltsqualitäten ausgeweitet werden.“

Dann werden die folgenden Leitlinien für eine Entwicklung ergänzt:

- „Areal mit seinem Umfeld in Richtung Holzgraben, Dahmengraben und Richtung Nikolauskirche vernetzen,
- nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen realisieren,
- Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,

- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße als Voraussetzung einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereichs vorantreiben,
- historisches Stadtpalais Londoner Hof als typischen innerstädtischen Dreikanthof im Gesamtkonzept berücksichtigen,
- auf öffentliche Parkplätze verzichten,
- umliegende öffentliche Räume hochwertig gestalten“

Die Maßnahme II.3 „Wettbewerb Büchel und Umfeld“ nimmt auf den parallel zur Erarbeitung des Innenstadtkonzepts laufenden städtebaulichen Wettbewerb Bezug. Ergänzend zu den oben genannten Zielen werden dort zusätzlich die Notwendigkeit eines Anteils von 20-40 % öffentlich geförderten Wohnungen und der Beschluss zur grundsätzlichen Beibehaltung der Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße (bei räumlicher Konzentration im Osten) benannt (vgl. hierzu auch Kapitel 2.4.1).

2.5.2.

Vorbereitende Untersuchungen 2019, Sanierungsmaßnahme 2022



Abbildung 16: Abgrenzung Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ aus 2022 (Quelle: Stadt Aachen)

Nachdem die Stadt Aachen ab 2019 mit Gründung der SEGA die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel aktiv selbst vorantrieb, wurden auch bereits 2014 erstmals eingeleitete VU nach § 141 BauGB für ein Sanierungsgebiet wieder aufgenommen. Die VU wurden von der DSK GmbH im Auftrag der Stadt Aachen durchgeführt und im Jahr 2022 abgeschlossen. Auf Grundlage der VU wurde die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ beschlossen, die eine Änderungssatzung der bestehenden Sanierungssatzung „Innenstadt“ darstellte. Dadurch wurden weite Teile des Satzungsgebietes vom bis dato vereinfachten Sanierungsverfahren ohne Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144/145 BauGB in das umfassende Sanierungsverfahren

überführt. Für einen Teilbereich im Nordosten des Gebietes sah die Änderungssatzung einen Verbleib im vereinfachten Verfahren, allerdings nunmehr mit Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte vor.

Mit der Rechtskraft des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom April 2024 wurden die auf der Sanierungssatzung 2022 gründenden sanierungsrechtlichen Instrumente nicht mehr angewandt, da die Sanierungssatzung für unwirksam erklärt wurde.

2.5.3.

Urteil des Oberverwaltungsgericht NRW vom April 2024

Gegen die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ (1. Änderungssatzung der Sanierungssatzung Innenstadt) wurde seitens eines Grundstückseigentümers ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. Parallel wurde auch der Bebauungsplan Nr. 999 A beklagt (s. Kapitel 2.6.3).

Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW (OVG NRW) vom 23.04.2024 nebst Berichtigungsbeschluss vom 08.07.2024 (7 D 159/22.NE) ist die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ für unwirksam erklärt worden.

Der Entscheidung zu Folge ging der Satzungsgeber zu Unrecht von der Wirksamkeit der Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung des ersten Nachtrages aus. Die Sanierungssatzung Innenstadt sei aufgrund mangelnder Bestimmtheit ihres räumlichen Geltungsbereichs unwirksam. Darüber hinaus seien bei der Aufstellung der Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ die Belange der Eigentümer*innen nicht in ausreichend dokumentierter Art und Weise der Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt worden. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Stadt Aachen hatte daraufhin eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision beim Bundesverwaltungsgericht eingereicht, die dort mit Entscheidung vom 15. April 2025 (4 BN 22.24) zurückgewiesen wurde. Das OVG-Urteil wurde damit rechtskräftig.

Die Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung des ersten Nachtrags von 2015 ist vom Tenor der Entscheidung über die Unwirksamkeit der 1. Änderungssatzung nicht ausdrücklich erfasst. Sie kann aufgrund der erkannten Unwirksamkeit aber nicht mehr die Grundlage weiterer sanierungsrechtlicher Entscheidungen (z. B. Vorkaufsrechtsausübung, Auskunftspflicht, Modernisierungsbescheinigung) bilden. Es ist beabsichtigt, jenseits des in diesem Abschlussberichtes empfohlenen Sanierungsgebiets am Büchel den vom OVG NRW gerügten Mangel der Bestimmtheit der Sanierungssatzung Innenstadt im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zu beheben.

2.5.4.

Vorbereitende Untersuchungen Altstadtquartier Büchel 2024

Für das Altstadtquartier Büchel leitete die Stadt dagegen mit Beschluss vom 20.06.2024 vorsorglich erneut vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein.

Der Inhalt des Einleitungsbeschlusses ist in Anlage 1.1 „Einleitungsbeschluss VU“ wiedergegeben. Darin wurden u. a. Sanierungsverdachtsmomente und vorläufige Sanierungsziele formuliert.

Diese vorläufigen Sanierungsziele bildeten zudem die inhaltliche Grundlage für Zurückstellung von Bauvorhaben im Bereich der Antonius- und Nikolausstraße um 12 Monate auf der Grundlage von § 141 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 15 BauGB zur Sicherung der Planung.

Darüber hinaus wurde mit Bezug zum Einleitungsbeschluss bzw. der in Vorbereitung befindlichen Sanierungsmaßnahme zur Sicherung ihrer Ziele vom Rat der Stadt Aachen der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht über den VU-Bereich beschlossen (s. a. Kapitel 2.6.4).

Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist Gegenstand dieses Abschlussberichts.

Sanierungsverdachtsmomente (gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)

Im Einleitungsbeschluss wurden aufbauend auf den Erkenntnissen der vorherigen VU und der aktuellen Entwicklungen verschiedene Sanierungsverdachtsmomente formuliert, die Folgenden im Wortlaut wiedergegeben werden:

Substanzschwächen (gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)	
Kriterium nach § 136 Absatz 3 Nr. 1 BauGB	Sanierungsverdachtsmoment
a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten variiert im in Teilen altstadttypisch dicht bebauten Untersuchungsbereich stark und ist speziell in den Ecklagen und in Baublöcken mit geringer Tiefe und hoher Blockrandbebauung kritisch zu prüfen. Hier spielen zunehmend auch stadtklimatische Aspekte (z.B. Hitzeinseln) eine Rolle.
b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten	Eine schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden konzentriert sich vor allem im Bereich der Antoniusstraße und der rückwärtig anschließenden Blockinnenbereiche. Einzelne, teils größere Gebäude in der Mefferdatisstraße und im Blockinnenbereich nördlich der Antoniusstraße stehen seit Jahren bzw. Jahrzehnten leer.
c) Zugänglichkeit der Grundstücke	Die Zugänglichkeit der Grundstücke, die direkt an den Straßenraum angrenzen, ist gewährleistet. Speziell im nördlichen Blockinnenbereich befinden sich jedoch gefangene Grundstücke mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden ohne gesicherte Erschließung. Auch kann die Antoniusstraße aufgrund der dort herrschenden, den Straßenraum dominierenden Fensterprostitution nicht uneingeschränkt für jede Nutzung als Erschließung dienen.

Substanzschwächen (gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)	
Kriterium nach § 136 Absatz 3 Nr. 1 BauGB	Sanierungsverdachtsmoment
d) Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten ist an den Rändern des Untersuchungsgebiets innenstadt- und altstadttypisch, mit den dafür typischen Anzeichen des Strukturwandels wie z.B. länger andauernden Leerständen und Ansätzen von Trading-Down im Einzelhandel. Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Prostitution insbesondere an den Randbereichen der Antoniusstraße ist durch die Urteile des OVG Münster zum Bebauungsplan 999 A noch einmal herausgestellt worden.
e) Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand ist differenziert zu bewerten. Eine altstadttypische Blockrandbebauung an den Rändern mit tieferen, durchgesteckten gewerblich genutzten Erdgeschossen sorgt für eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsbereichs. Das Parkhaus Büchel als Sonderfall im Eigentum der SEGA ist inzwischen abgebrochen und durch eine temporäre Freifläche ersetzt worden, während die Planungen für dieses Grundstück, weitere SEGA-Grundstücke und angrenzende Bereiche konkretisiert wurden. Im Bereich der Antoniusstraße und der Nikolausstraße sind beim Maß der baulichen Nutzung deutliche und für diese Innenstadtlage untypische Abweichungen nach unten zu verzeichnen. Vor allem der Westteil der Antoniusstraße, aber auch weitere Bereiche sind von außergewöhnlich niedrigen Gebäuden geprägt. Zwei unbebaute Flächen an der Antoniusstraße werden als Kfz-Stellplätze genutzt und tragen wenig zur städtebaulichen Qualität bei. Die niedrige bzw. fehlende Bebauung entspricht nicht dem Ziel einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden an dieser zentralen Stelle.

Substanzschwächen (gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)	
Kriterium nach § 136 Absatz 3 Nr. 1 BauGB	Sanierungsverdachtsmoment
f) Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen	Während Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen sich an den Rändern des Gebiets in einem typischen innerstädtischen Rahmen halten und mit dem Abbruch des Parkhauses auch die Belastung durch den Kfz-Verkehr deutlich abgenommen hat, verbleibt die von der Prostitution ausgelöste milieubedingte Unruhe als Belastung im Quartier.
g) Vorhandene Erschließung	Die vorhandene Erschließung kann im Wesentlichen als ausreichend und lagetypisch angesehen werden, der öffentliche Raum entspricht aber in seinem Ausbaustandard und seiner Aufenthaltsqualität in Teilen nicht den Ansprüchen an eine historische Altstadt.
h) Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung	Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ist differenziert zu bewerten. Der Gebäudebestand ist dem Augenschein nach überwiegend vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 entstanden, seitdem zum Teil aber modernisiert worden. Es ist dabei ein klares Qualitätsgefälle zur Antoniusstraße zu verzeichnen – in die dort anliegenden Gebäude erscheint seit der ersten Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg abgesehen von einigen Ausnahmen grundsätzlich wenig – und damit auch wenig in den energetischen Standard – investiert worden zu sein.

Funktionsschwächen (gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)	
Kriterium nach § 136 Absatz 3 Nr. 2 BauGB	Sanierungsverdachtsmoment
a) Fließender und ruhender Verkehr	Mit dem Abbruch des Parkhauses Büchel hat sich die Rolle des Gebiets für den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr und mittelbar auch für die anderen Verkehrsarten geändert. Dies zählt auf die aktuelle Konzeption zur Innenstadtmobilität ein, die in diesem Bereich eine Stärkung der nichtmotorisierten Verkehrsarten vorsieht. Hinsichtlich Erschließung und Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe z.B. von Premiumfußwegen und Fahrradachsen, dem Bushof als ÖPNV-Knotenpunkt und zahlreicher Parkhäuser kein Missstand zu befürchten.
b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich	Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist einerseits stark von seiner Lage am Rande der östlichen Innenstadt abhängig, für die eigenständige vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Andererseits adressieren der Rückbau des Parkhauses zugunsten des städtebaulichen Konzepts „Wiese“ und die Konzentration und planungsrechtliche Regelung der baurechtlich überwiegend ungenehmigten Prostitution (welche aus sozialpolitischen Erwägungen möglichst nicht an andere Stellen der Stadt verdrängt werden soll) zwei Faktoren, die in der Vergangenheit als Hemmnis für eine Entwicklung zu einem vollwertigen Altstadtquartier identifiziert wurden
c) Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich	Während die allgemeine infrastrukturelle Erschließung des Gebiets und seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs durch seine Lage in der Innenstadt keinen besonderen Missstand aufweist, liegt mit dem städtebaulichen Konzept „Wiese“ ein politisch beschlossener Handlungsschwerpunkt auf seiner Ausstattung mit und seiner Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seiner Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich. Damit wird unter anderem das insgesamt geringe Grün- und Freiflächenangebot der intensiv genutzten und dicht bewohnten Aachener Innenstadt adressiert, aber auch die geringere Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den vormals vom Kfz-Verkehr geprägten Straßenräumen rund um das ehemalige Parkhaus Büchel.

Vorläufige Sanierungsziele aus dem Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024

Bei der Einleitung dieser vorbereitenden Untersuchungen wurden die untenstehenden vorläufigen Sanierungsziele formuliert. Aus ihnen wurden die Sanierungsziele (siehe Kapitel 6.1) entwickelt.

Allgemeine vorläufige Sanierungsziele

(gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)

Ziel ist die Beseitigung der Funktions- und Substanzmängel, um die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen und überörtlichen Verflechtungsraum als attraktives Altstadt- bzw. Innenstadtquartier dauerhaft sicherzustellen. Die Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Lebensverhältnisse im Untersuchungsbereich sind insgesamt zu verbessern und modernen technischen Ausbau- und Ausstattungsstandards anzupassen.

Dies soll im Einzelnen erreicht werden durch:

- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
- Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken
- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen

Weitergehende vorläufige Sanierungsziele für einzelne Teilräume

(gemäß Einleitungsbeschluss vom 20.06.2024)

Großkölustraße, Kleinkölustraße, Mefferdatisstraße und Nikolausstraße

Hier soll das altstadt- und innenstadtypische Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur aufrechterhalten und weiterentwickelt, eine publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und gestärkt werden. Die rückwärtigen, in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksflächen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen aufgewertet werden. In der Nikolausstraße soll darüber hinaus die Westseite zu einer vollwertigen innenstadtypischen Vorderseite mit adäquaten Gebäudehöhen weiterentwickelt und eine Bebauung entlang der Ostseite entwickelt werden, in der Mefferdatisstraße sollen Leerstände beseitigt und Gebäude entsprechend des städtebaulichen Konzepts ergänzt werden.

Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück

Die Fläche soll als Kernstück des Altstadtquartiers Büchel unter dem Leitbegriff „Wiese“ als öffentliche Grün- und Freifläche mit arrondierender Bebauung entwickelt werden. Hierzu wurden städtebauliche und freiraumplanerische Planungen durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet. Überdies wurde die nach dem Abbruch des Parkhauses entstandene Brachfläche für eine mehrjährige Zwischennutzung hergerichtet, auf der Erfahrungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung gesammelt werden.

Antoniusstraße

Die Antoniusstraße soll unter Berücksichtigung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 und dem städtebaulichen Konzept „Wiese“ grundlegend neu strukturiert werden. Dabei ist der derzeit bestehende Nutzungskonflikt zwischen einer Prostitutions- und einer Wohnnutzung im Hinblick auf eine Aufwertung des Altstadtquartiers aufzulösen und die Beeinträchtigung des Quartiers durch die Prostitutionsnutzung aufzuheben bzw. zumindest zu vermindern. Soweit die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße städtebaulich verträglich verbleiben kann, sind die Rahmenbedingungen für die Prostitution im Konzentrationsbereich zu verbessern und die von ihr ausgehenden Störungen zu verringern. Jenseits davon soll ein altstadt- und innenstadtypisches Nutzungsspektrum mit einer resilienten, publikumsaffinen/„öffentlichen“ Erdgeschossnutzung bzw. eine innerstädtische Grün- und Freifläche entwickelt werden. Die an den Gebäuden entlang der Antoniusstraße gehäuft auftretenden Substanzschwächen sind zu beseitigen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen altstadtypische Gebäudehöhen erreicht und Baulücken geschlossen werden.

2.5.5.

Vorbereitende Untersuchungen in der Östlichen Innenstadt

Das Untersuchungsgebiet „Altstadtquartier Büchel“ grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an das ehemalige VU-Gebiet „östliche Innenstadt“ an (s. Abbildung 17), wobei sich die Gebiete südlich des Büchel überschneiden (s. a. Kapitel 1.1).



Abbildung 17: Abgrenzungen VU-Gebiete „Altstadtquartier Büchel“ und „östliche Innenstadt“ (Quelle: Stadt Aachen)

Die mit Beschluss vom 04.11.2021 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der östlichen Innenstadt wurden mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 09.07.2025 abgeschlossen. Die VU Östliche Innenstadt wurde durch ein Team aus Fachplaner*innen unter Federführung der Steg NRW durchgeführt, die einen Abschlussbericht in drei Bänden erarbeitet hat.

Im Rahmen der VU wurden in der östlichen Innenstadt drei strategische Fokusbereiche herausgearbeitet (A: Städtebauförderung, B: Handelsstandort und C: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit), für die konkrete Maßnahmen in einer Maßnahmenkarte zusammengestellt wurden (vgl. Vorlage FB 61/1079/WP18). Der Rat der Stadt Aachen hat auf Basis des Abschlussberichtes die Verwaltung beauftragt,

- gemäß der Empfehlung des Abschlussberichts den Beschluss über ein Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB (u. a. für die Beantragung von Städtebaufördermitteln) vorzubereiten,
- ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auf der Grundlage der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen (2023) im Fokusbereich A zu erarbeiten und
- das gesamte Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt entsprechend der beschriebenen Prioritäten schrittweise umzusetzen

Der Abschlussbericht der VU für die östliche Innenstadt wurde am 30.08.2025 öffentlich bekannt gemacht. Die VU münden nach gegenwärtigem Stand somit nicht in den Beschluss eines oder mehrerer neuer Sanierungsgebiete im Bereich der östlichen Innenstadt, sondern in die Umsetzung eines Stadtumbaugebiets.

Der erweiterte Betrachtungsbereich der VU „Altstadtquartier Büchel“ im Süden des Büchels liegt vollständig im ehemaligen Untersuchungsbereich der östlichen Innenstadt. Der Umgang mit diesem erweiterten Bereich wird in den Kapiteln 4.6.5, 5.3 und 6.3.1 erläutert.

Ein zentrales Vorhaben der Stadt Aachen für die künftige Entwicklung der östlichen Innenstadt ist der Umbau des ehemaligen Kaufhauses Horten zum „Haus der Neugier“, welches im Fokusraum A (Städtebauförderung) liegt und wesentlicher Baustein des angestrebten ISEKs sein soll. Im Jahr 2025 kaufte die Stadt Aachen die seit 2017 leerstehende Immobilie an. Nach dem Umbau mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. 120 Millionen Euro sollen verschiedene Nutzungen angesiedelt werden, darunter die Volkshochschule und Stadtbibliothek.



Abbildung 18: Ehemaliges Kaufhaus Horten (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

Eine Fertigstellung des Hauses der Neugier ist Ende 2029 geplant. Die Immobilie befindet sich unmittelbar östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend an der Mefferdatisstraße, die im Rahmen der Umfeldgestaltung des Hauses der Neugier ebenfalls entwickelt werden soll.

Auf das für 2026 zum Beschluss und zur Anmeldung zur Städtebauförderung geplante Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird in den Kapiteln 6.2.7 und 7.3.2 eingegangen.

2.6.

(Planungs-)rechtliche Rahmenbedingungen

2.6.1.

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen und die Kreise Düren, Euskirchen und Heinsberg. Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Zusammen mit seinen sachlichen Teilplänen legt der Regionalplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Regierungsbezirk Köln fest. Übergeordnetes Ziel ist es, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen zu treffen. Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (s. Abbildung 19).

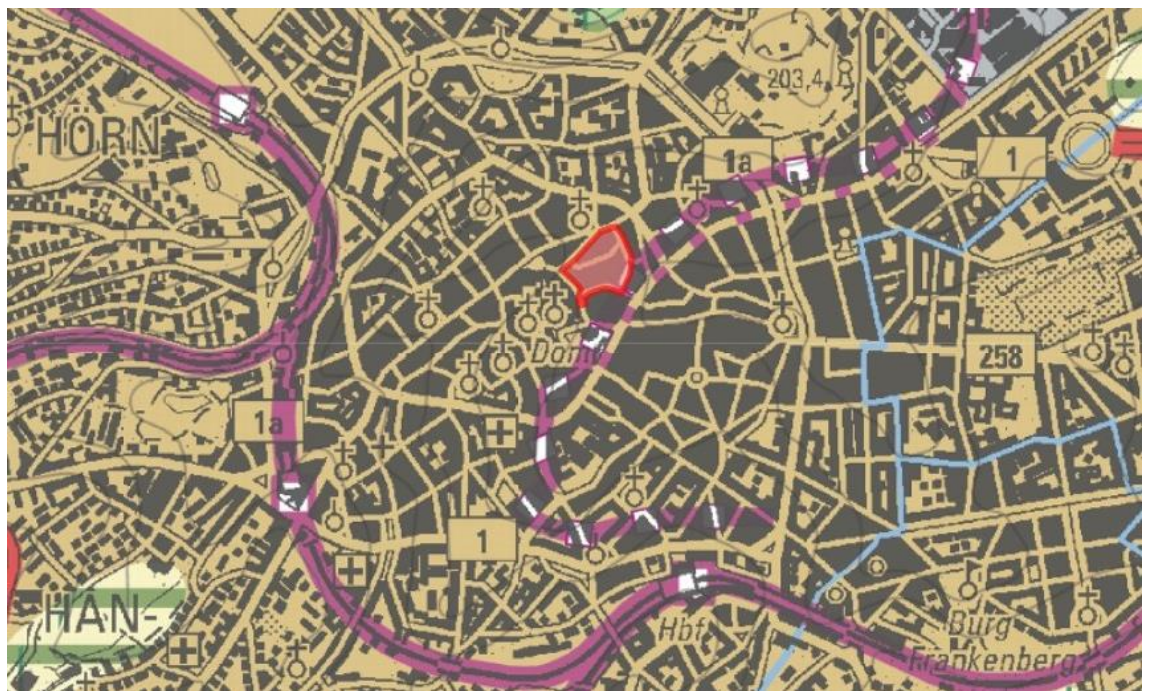


Abbildung 19: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Stadt Aachen)

2.6.2.

Flächennutzungsplan Aachen*2030 (1. Änderung, Stand 29.09.2022)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist behördenverbindlich und Teil der vorbereitenden Bauleitplanung. Der FNP stellt die rechtliche Grundlage für alle weiteren Schritte der kommunalen Bauleitplanung dar. Nach 10 Jahren Verwaltungsarbeit und Beteiligungsprozessen wurde der neue FNP Aachen*2030 am 24.02.2021 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.01.2022 ist der neue Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden und löst den bisherigen FNP aus dem

Jahr 1980 ab. Der aktuelle Stand ist der FNP Aachen*2030 mit 1. Änderung (Stand 29.09.2022), in dem das Untersuchungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt ist.



Abbildung 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Aachen)

2.6.3. Verbindliche Bauleitplanung

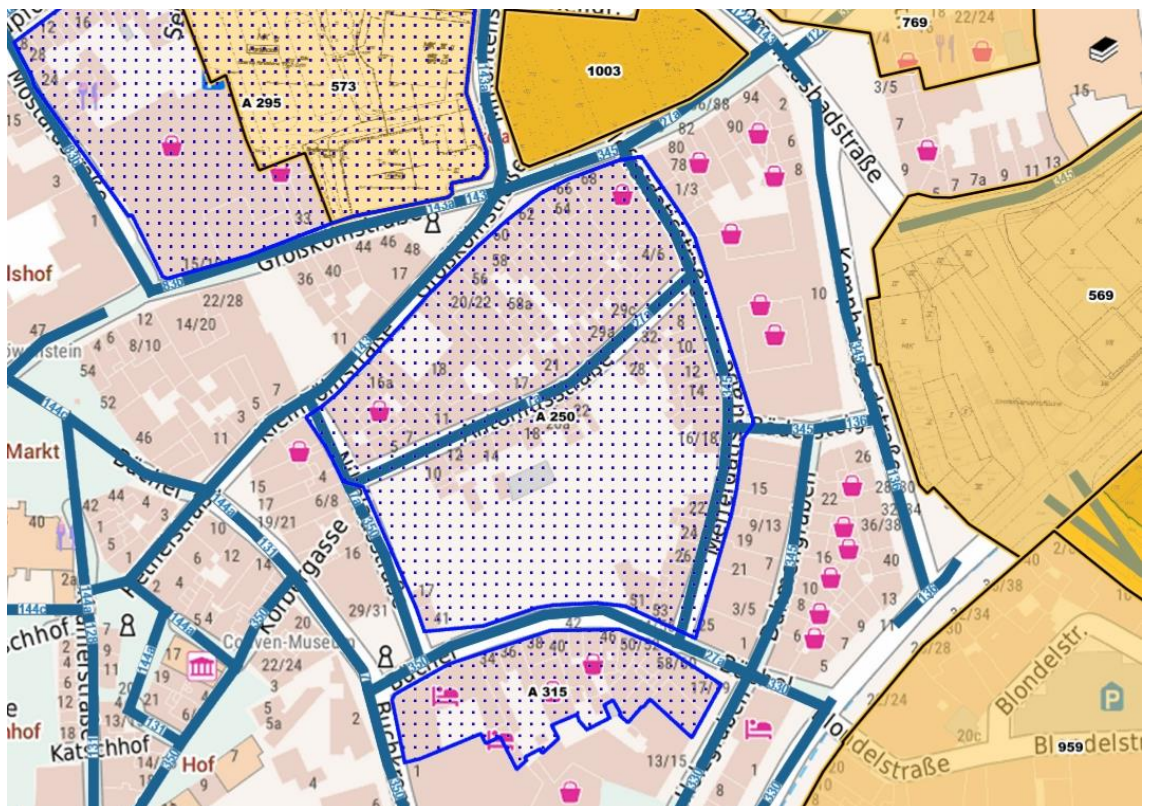


Abbildung 21: Bereiche Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne (Quelle: Stadt Aachen)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschluss A 250 mit Beschluss vom 28.02.2013 (s. Abbildung 21). Bereits Ende 2005 wurde erstmals ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der im Jahr 2013 um weitere Ziele ergänzt wurde. Mit Beschlüssen des Planungsausschusses und des Rates wurden im August 2020 das Verfahren neu angesetzt und die städtebaulichen Ziele des A 250 konkretisiert. Für die Antoniusstraße wurden dabei weitergehende Ziele, u. a. die Konzentration der Prostitution in einem noch zu bestimmenden Teilbereich, beschlossen. Dies wurde am 22.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

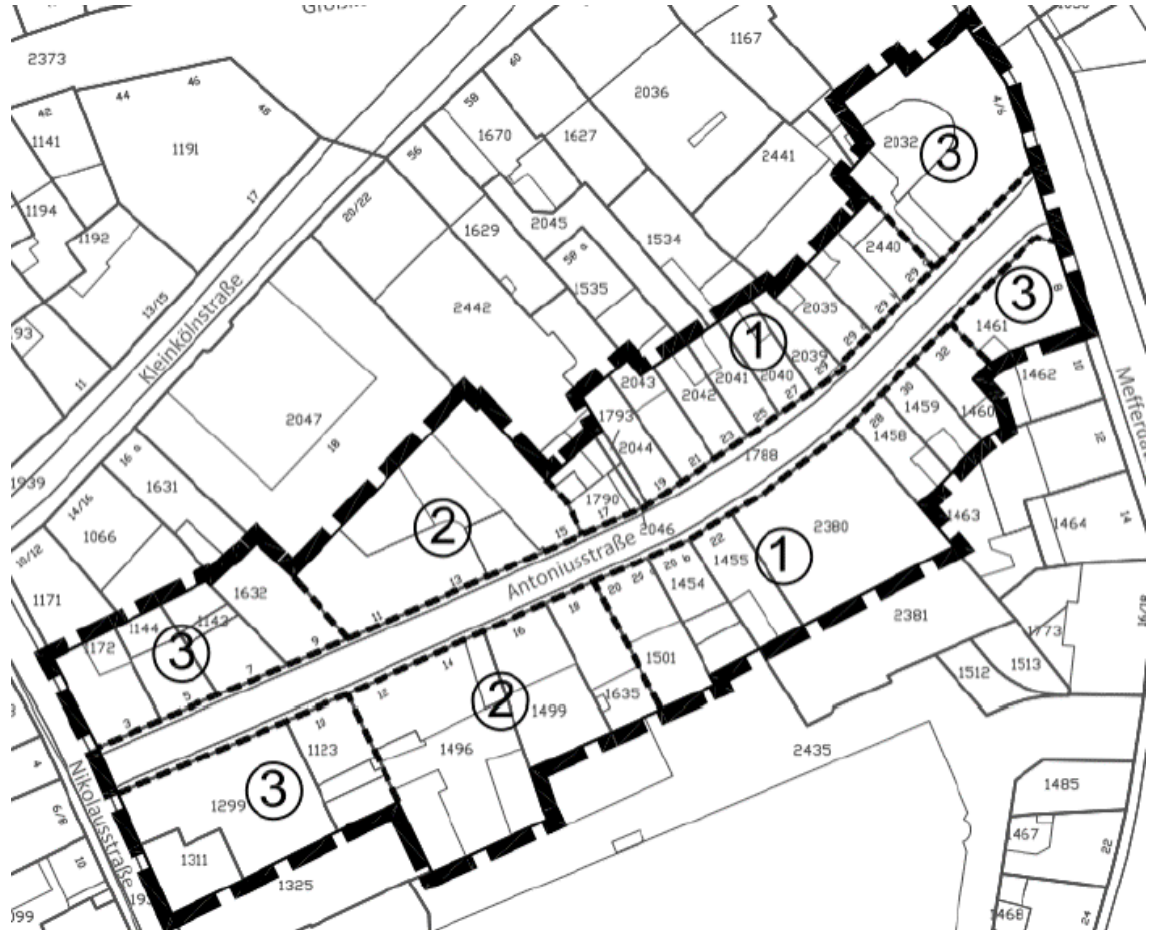


Abbildung 22: Geltungsbereich unwirksamer Bebauungsplan Nr. 999A (Quelle: Stadt Aachen)

Für den Bereich der Antoniusstraße wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 999 mit Offenlagebeschluss im Januar 2021 der einfache Bebauungsplan Nr. 999 A auf den Weg gebracht. In Zuge dieses Beschlusses wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt,

- (1.) in der Übergangsphase zur Verdichtung der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße geeignete Maßnahmen (z. B. Gespräche mit Eigentümer* innen, Umbau eigener Immobilien etc.) zu ergreifen, um abzusichern, dass mit Auslaufen der übergangsweisen Genehmigung der Prostitution im mittleren Teil der Antoniusstraße mindestens 100 Arbeitsplätze innerhalb der zukünftigen Konzentrationsfläche entstehen,
- (2.) im Bereich der Konzentrationsfläche Ost des Bebauungsplans 999 A regelmäßige Überprüfungen, mindestens im Abstand von zwölf Monaten dahingehend vorzunehmen, ob die in der Anlage sechs der Vorlage angenommene Zahl von etwa 100 Arbeitsplätzen für Prostituierte auf Dauer und ohne zeitweises Unterschreiten der Zahl vorhanden sind. Bei Unterschreitung dieser Zahl ist dem Ausschuss hierüber zu

berichten und es sind geeignete, schnell wirksame Gegenmaßnahmen vorzuschlagen und

- (3.) den Prozess der Konzentration und der Aufwertung der Arbeitsplätze im Sinne des Prostituiertenschutzgesetzes durchzuführen und hierbei maximale sozialpolitische Begleitung und aktive Unterstützung der Prostituierten durch die Stadt Aachen und den vor Ort aktiven Sozialträgern zu gewährleisten. Das Sanierungsrecht bietet hierzu ein umfangreiches und wirkungsvolles Instrumentarium, welches, wenn nötig, umfassend angewendet werden muss.

Am 11.05.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 999 A vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan verfolgte das Ziel der Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Straße. In den weiteren Bereichen wurde die Etablierung neuer innenstadttypischer Nutzungen bzw. Nutzungen eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Dazu setzte der Bebauungsplan (s. Abbildung 22) ein Sondergebiet (Ziffer 1) im mittleren bis östlichen Bereich der Antoniusstraße ausschließlich für Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Ausübung der Prostitution dienende Einrichtungen fest. Für die weiteren Baugebiete, Sondergebiet SO2 (Ziffer 2) und die Urbanen Gebiete MU (Ziffer 3), wurde eine Bordellnutzung explizit ausgeschlossen. Das Sondergebiet SO2 diene als Übergangszone zum Urbanen Gebiet, in der die Prostitutionsnutzung zwar ausgeschlossen, aber Vergnügungsstätten und gastronomische Nutzungen zulässig waren.

Auf Antrag einzelner Grundstückseigentümer*innen wurde ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan eingeleitet. Das OVG NRW erklärte den Bebauungsplan mit Urteil vom 23.04.2024 für unwirksam. Maßgeblicher Grund für diese Entscheidung war eine aus Sicht des Gerichtes fehlende Konfliktlösung und ein abwägungsfehlerhafter Umgang mit der von der Prostitution ausgehenden „milieubedingten Unruhe“. Unter anderem wurde das Fehlen eines „Puffers“ zwischen dem Sondergebiet 1 und dem östlichen Urbanen Gebiet kritisiert. Zudem sei insgesamt das Thema der Blickbeziehungen im Bebauungsplan unzureichend gelöst worden.

Die Revision wurde vom OVG NRW nicht zugelassen. Die Stadt Aachen hatte dagegen in der Folge Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) eingelegt. Diese wurde am 25. Februar 2025 durch das BVerwG zurückgewiesen.

Um der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Teilbereichen des Altstadtquartiers Büchel Rechnung zu tragen und den südlichen Bereich des Quartiers zügig voranzutreiben, beschloss der Planungsausschuss am 05.06.2025 das Bebauungsplanverfahren Nr. 999 „Altstadtquartier Büchel“ zu teilen und im südlichen Bereich als Bebauungsplanverfahren Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – weiterzuführen (vgl. Vorlage FB 61/1078/WP18). Mit dem aktuellen Planverfahren wird die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich vorangetrieben und Planungssicherheit hergestellt. Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB. Der für den „Bebauungsplan 999S – Altstadtquartier Büchel Süd“ vorgesehene Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha und wird durch den Büchel im Süden, die Nikolausstraße im Westen und die Mefferdatisstraße im Osten begrenzt. Im Norden grenzen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der nördlich gelegenen Antoniusstraße an (s. Abbildung 23).

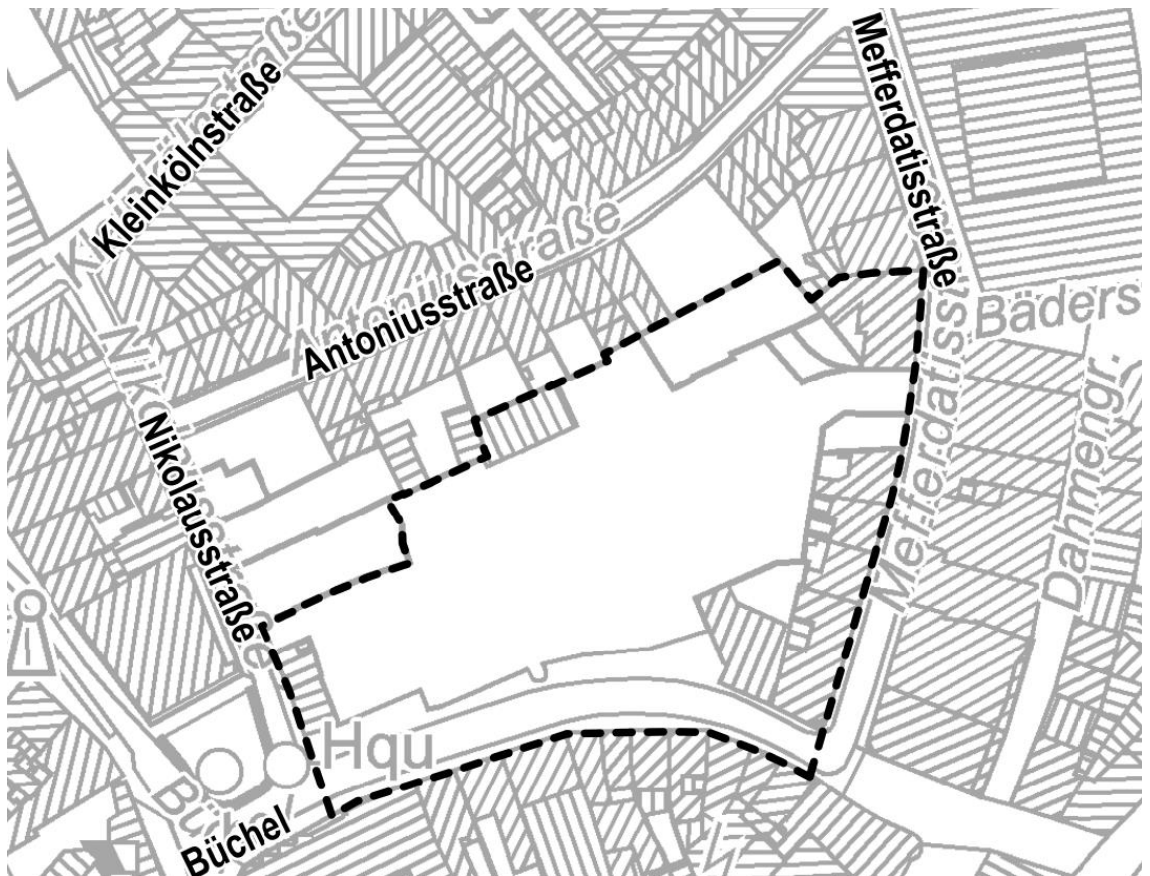


Abbildung 23: Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 999S (Quelle: Stadt Aachen)

Die Abgrenzung des zusätzlich zu untersuchenden Gebietes südlich des Büchels orientiert sich am Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 315 „Büchel/Holzgraben“ vom 08.12.2022 (s. Abbildung 21). In diesem wird auf die städtebaulichen Maßnahmen am Büchel Bezug genommen.

2.6.4.

Sonstige Satzungen und Gesetze

Vorkaufsrechtsatzungen

Für das Untersuchungsgebiet liegen verschiedene Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vor.

Die jüngste Satzung „Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße, einschließlich Antoniusstraße“ wurde u. a. explizit zur Sicherung der voraussichtlichen Ziele während der Dauer der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Dezember 2024 beschlossen. Ihr räumlicher Umgriff ist identisch mit dem am 20.06.2024 beschlossenen räumlichen Umgriff des VU-Gebietes und wurde am 25.10.2025 öffentlich bekannt gemacht. Den in diesem Abschlussbericht empfohlenen Beschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorausgesetzt, wird sie aufzuheben sein, da das allgemeine sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB denselben Zweck erfüllt.

Darüber hinaus bestehen zwei weitere, im Kontext der Bauleitplanung erlassene Vorkaufsrechtssatzungen aus den Jahren 1999 und 2005. Diese sollen in einem nächsten Schritt auf ihre Erforderlichkeit hin überprüft werden.

Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung „Innenstadt“ vom 24.03.2011 hat den Schutz des Welterbe Doms zum Ziel, was mit der Schaffung einer „Pufferzone“ erreicht werden soll. Eine rechtliche Sicherung dieser Zone für das Welterbe bietet ein Denkmalbereich, der den Bereich des historischen Stadtkerns (Teil II) und die Sichtachsen auf Dom und Rathaus (Teil III) umfasst. Der Bereich des historischen Stadtkerns (Teil II) wird durch den Straßenring (sog. Grabenring) begrenzt. Die historische städtebauliche Struktur wird durch die Satzung ebenfalls gesichert. Ziel ist es, das Welterbe vor Beeinträchtigungen und den öffentlichen Stadtraum mit seiner angrenzenden Bebauung vor Änderungen zu schützen, die das heutige Erscheinungsbild zum Nachteil verändern oder das Welterbe gefährden könnten. Darüber hinaus soll die Silhouette des Doms und des Rathauses als charakteristisches Merkmal der historischen Altstadt Aachens erhalten bleiben. Von den definierten Standorten aus ist die Silhouette mit Dom und Rathaus in Teilen oder als Gesamtbild zu erleben.

Gemäß Anlage 1 zur Denkmalbereichssatzung liegen alle Straßen des Untersuchungsgebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung.

Bodendenkmal

Das Untersuchungsgebiet befindet sich vollflächig im Bereich des Bodendenkmals AA 081 und das in diesem beinhaltete Bodendenkmal AA 093 (römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, eingetragenes Bodendenkmal Nr. B00057 – Stadtviertel „Büchel“ der Denkmalliste der Stadt Aachen). Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffe (z. B. auch Hausanschlüsse, Leitungsgräben etc.) unterliegen einem präventiven Verbot und bedürfen daher einer gesonderten Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Die §§ 5 Abs. 2, 14, 15 und 27 Abs. 1 DSchG NRW sind ebenfalls zu beachten.

Ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW mit den für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen ist bei der Unteren Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Aachen zu stellen. Benötigt werden die Darstellung und Beschreibung aller geplanten Erdeingriffe in Umfang und Tiefe.

Die UDB wird auf dieser Grundlage prüfen, ob Gründe des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen bzw. ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 15 Abs. 3 und Abs. 5 DSchG NRW).

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäle ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden (§ 14 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG NRW und § 1 Abs. 1 DenkmalVO NRW).

Stadtbildsatzung

In der Satzung zur Erhaltung und Pflege des Orts- und Straßenbildes der Stadt Aachen vom 27. Juni 1979 liegt das gesamte Stadtzentrum im örtlichen Geltungsbereich der Stadtbildsatzung. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf alle baulichen Maßnahmen wie Neu- und Umbauten, Instandsetzungen, Änderungen von vorhandenen Anlagen, Anbringung von Werbeanlagen u. a., wenn diese geeignet sind,

das schutzwürdige Erscheinungsbild oder den künstlerischen oder kulturhistorischen oder besonderen städtebaulichen Aussagewert, der in den jeweiligen Anlagen aufgeführten Bereiche und Einzelobjekte zu beeinträchtigen. Verschiedene Einzelobjekte, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, sind in der entsprechenden Anlagenliste mit aufgeführt.

Werbeanlagensatzung

Ziel der am 07.09.2005 beschlossenen Satzung ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Stadtbildqualität von Aachen. Einen besonderen Schwerpunkt bilden dabei die Bereiche innerhalb der historisch, kulturgeschichtlich und städtebaulich wertvollen Innenstadt sowie Kornelimünster, Frankenberger Viertel und Burtscheid. Zum Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes sowie der städtebaulich bedeutsamen Straßen werden an Werbeanlagen und den öffentlichen Straßenraum besondere gestalterische Anforderungen gestellt. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Errichten, Aufstellen, Anbringen und Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich besteht aus dem Straßenraum sowie den dem Straßenraum zugewandten Fassaden. Das Untersuchungsgebiet gehört zu Teilbereich 3.2 „Stadtgebiet einschließlich Grabenring“, die Genehmigungsfälle und -vorgaben sind der Satzung zu entnehmen.

Grün- und Gestaltungssatzung

Ziel der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen ist die angemessene Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücke innerhalb der besiedelten Gebiete. Die zunehmende Innenverdichtung und der gestiegene Siedlungs- und Bebauungsdruck führen zu einer intensiveren Flächennutzung. Um dem damit verbundenen Verlust von Grünstrukturen entgegenzuwirken, möchte die Stadt Aachen mit der Satzung Gestaltungsanforderungen verbindlich regeln. Für alle Grundstücke sollen somit gleiche Anforderungen definiert und Rechtssicherheit für die Eigentümer*innen gewährleistet werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im räumlichen Anwendungsbereich der Satzung. Die Satzung ist bei allen Neuerrichtungen anzuwenden.

Baumschutzsatzung

Am 14.11.2018 wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen beschlossen, um Baumbestand zu erhalten und zu schützen. Die konkreten Vorgaben sind dem Satzungstext zu entnehmen.

Wohnraumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 18.02.2022 löst die Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ab und führt diese fort. Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) aus dem Jahr 2014 abgelöst. Damit war ein Satzungsrecht für die Gemeinden verbunden für eine maximale Dauer von fünf Jahren für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine Wohnraumschutzsatzung zu erlassen. Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht es gleichfalls den Gemeinden, durch das Instrument der

Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen hat die Stadt Aachen auf Grundlage des § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz eine Satzung Ende Februar 2022 erlassen. Danach wird die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter*innen von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird.

Prostituiertenschutzgesetz

Angesichts der in der Antoniusstraße angesiedelten Bordellbetriebe stellt das am 01.07.2017 in Kraft getretene Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) eine weitere wichtige rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar. Wer ein Prostitutionsgewerbe betreiben will, bedarf gemäß § 12 Abs. 1 ProstSchG der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Diese Vorschrift des ProstSchG hat Ausstrahlungswirkungen auf verschiedene Rechtsbereiche, darunter auch auf das Baurecht. So bleiben gemäß § 12 Abs. 7 ProstSchG Erlaubnis- oder Anzeigepflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere nach den Vorschriften des Gaststätten-, Gewerbe-, Bau-, Wasser- oder Immissionsschutzrechts, unberührt. Mit der Richtlinie zum Vollzug des ProstSchG gegenüber dem Prostitutionsgewerbe (RL ProstSchG-Gewerbe) des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW vom 25.03.2020 ist gemäß der Rd.Nr. 12.5.2.2 dem Erlaubnisantrag u. a. eine Baugenehmigung/Nutzungsgenehmigung des zuständigen Bauordnungsamtes beizufügen.

Gegenwärtig stehen in der Antoniusstraße mehrere ehemals als Bordell genutzte Gebäude leer, da nach Abmeldung der jeweiligen Prostitutionsstätte durch ehemalige Gewerbetreibende in der Vergangenheit die betriebs- und personenbezogene Fiktionswirkung gem. § 37 Abs. 4 ProstSchG entfallen ist und für die Erteilung einer Erlaubnis zum Betrieb einer Prostitutionsstätte nach dem ProstSchG für neue Gewerbetreibende eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Mangels entsprechender Baugenehmigungen sind derzeit noch keine finalen Erlaubnisse nach dem ProstSchG für die Prostitutionsstätten in der Antoniusstraße erteilt worden. Auf die rechtlich komplexe Thematik der räumlichen Steuerung des Prostitutionsgewerbes, u. a. im Hinblick auf den Begriff der „milieubedingten Unruhe“, wird an dieser Stelle nicht vertiefend eingegangen. Mit dieser Thematik beschäftigt sich u. a. die im Rahmen der Evaluierung des ProstSchG im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Auftrag gegebene Studie „Prostituiertenschutzgesetz und Baurecht“.

Sperrbezirksverordnung

Auf der Grundlage des Artikels 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) wurde am 29. April 2009 durch die Bezirksregierung Köln die „Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen“ – auch als Sperrbezirksverordnung bekannt – erlassen.

Zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes verbietet sie, in dem in ihr festgelegten Bezirk der Stadt Aachen auf Straßen, Wegen, Plätzen und Brücken, in Bahnhöfen sowie an allen Orten, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden, der Straßenprostitution nachzugehen.

Dieser Sperrbezirk umfasst im Wesentlichen die Aachener Innenstadt innerhalb des Alleenrings zuzüglich zweier Bereiche entlang der Roermonder Straße bzw. Richtung Europaplatz – mit der expliziten Ausnahme der Antoniusstraße, die dadurch auf ganzer Länge der Straßenprostitution offensteht. Vor diesem Hintergrund wird auch die Prostitution mit der Anbahnung aus dem öffentlichen Straßenraum über die sog. Koberfenster in der Antoniusstraße als ordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig betrachtet.

2.7.

2.7.1.

Übergeordnete Konzepte und Planungen

Masterplan 2030

Der Masterplan 2030 wurde im Jahr 2012 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entwickelt, um zukünftige Entwicklungen vorzubereiten und diese aktiv steuern sowie gestalten zu können. Der Masterplan ist als gesamtstädtisches Konzept ein informelles Planungsinstrument ohne rechtliche Verbindlichkeit.

Zeitraum/Laufzeit	2012 beschlossen
Übergeordnete Zielsetzung	- Erarbeitung gesamtstädtischer Leitlinien und konkreter Zielaussagen zur Stadtentwicklung - Räumliche Konkretisierung von Zielen und Verzahnung von Region, Teilräumen und Einzelstandorten
Inhaltliche Zielsetzung	- Grundlage für die Neuaufstellung des FNPs - Konzept für die gesamtstädtische Entwicklung - Integration von zehn Handlungsfeldern der Stadtentwicklung von Wohnen bis Kooperation in der Region - Verzahnung mit der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts 2002
Raumbezug Untersuchungsgebiet	- Stärkung und Entwicklung der Einzelhandelslage und des Wohnstandortes Büchel - Rahmenplanung Historische Altstadt (Innenstadtkonzept) - In-Wert-Setzung der Altstadt und insbesondere des Weltkulturerbe-Bereiches (u. a. Wiederherstellung stadtbildprägender Fassaden, Straßen- und Platzräume)

2.7.2.

Zukunftsprozess Innenstadtmorgen

Im Jahr 2022 wurde in Aachen der breit angelegte, interdisziplinäre Beteiligungsprozess „Zukunftsprozess Innenstadtmorgen“ angestoßen. Zentral etablierte Bausteine sind dabei u. a. die beschlossene „Innenstadt-Charta“ und eine Tool-Box für partizipative Angebote. Unter dem Stichwort „MorgenBauen“ spielen zudem verschiedene Großprojekte – darunter das Altstadtquartier Büchel – für den Zukunftsprozess eine wichtige Rolle.

Zeitraum/Laufzeit	Laufend seit 2022 in 2 Phasen (Abschluss 2. Phase bis Ende 2025), dauerhafte Verstetigung der partizipativen Grundhaltung des Prozesses ab 2026 geplant.
Übergeordnete Zielsetzung	Ziel ist es, die Entwicklung der Aachener Innenstadt mit gemeinsamen Kräften aus Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft aktiv voranzutreiben und den Bürger*innen einen wachsenden Rahmen zum selbstwirksamen und eigenständigen Mitwirken zur Verfügung zu stellen. Im Vordergrund steht, durch gemeinsame Initiative von Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft die Innenstadt zu stärken und laufende Veränderungsprozesse durch gemeinsame Projekte, Strategien und Events aktiv mitzugestalten.
Inhaltliche Zielsetzung	Vernetzung der verschiedenen Innenstadt-Akteure unterstützen, Mitmach-Möglichkeiten für Bürger*innen kommunizieren und austesten, kurzfristige und temporäre Maßnahmen gemeinsam umsetzen. In der ersten Phase wurde zusammen mit der Stadtgesellschaft die Innenstadt-Charta entwickelt, die die wesentlichen Leitideen und Kernbotschaften zur Entwicklung der Aachener Innenstadt formuliert und Antworten darauf gibt, was die Innenstadt zukünftig in den unterschiedlichen Handlungsfeldern (u. a. Miteinander, Erreichbarkeit und Nutzungen) ausmacht. Aufbauend auf der Charta steht die Umsetzung konkreter Maßnahmen der kollaborativen Innenstadtentwicklung sowie die Umsetzung von Kommunikations- und Beteiligungsmaßnahmen im Vordergrund. Dabei geht es vor allem darum, parallellaufende Beteiligungs- und Planungsprozesse gut aufeinander abzustimmen und Zusammenhänge sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten für Bürger*innen transparent zu machen.
Raumbezug Untersuchungsgebiet	Der Innenstadtmorgen ist ein breit angelegter Bürger*innenbeteiligungsprozess, der sich stellvertretend für die Gesamtstadt auf die Aachener Innenstadt bezieht. Als eines der Großprojekte in der Aachener Innenstadt bildet die Entwicklung des Altstadtquartier Büchels eine wichtige Maßnahme des Zukunftsprozesses Innenstadt, indem verschiedene Ziele und Kernbotschaften mit der aktiven Quartiersentwicklung umgesetzt werden und die Entwicklung des Quartiers mit temporären und experimentellen Maßnahmen unter enger Einbindung der Stadtgesellschaft vorangetrieben wird.

	Darüber hinaus ist die „Taskforce Innenstadt“ als fachbereichsübergreifendes Umsetzungsteam z. Zt. in unmittelbarer Nähe aktiv, um den Dahmen- und Holzgraben gemeinsam mit den dort ansässigen Akteur*innen zu beleben.
--	--

2.7.3.

Freiraumkonzept „Grüne Krone“

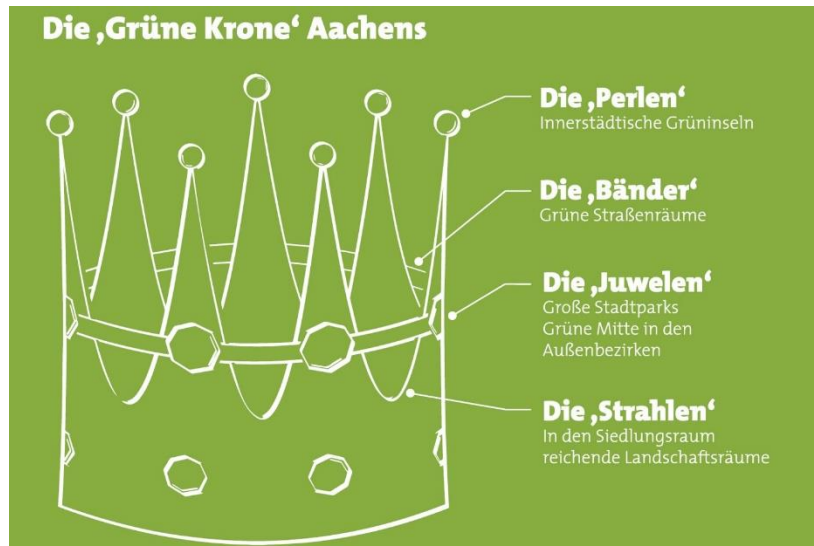


Abbildung 24: Schaubild Freiraumkonzept „Grüne Krone“ (Quelle: Stadt Aachen)

In wachsenden Städten wie Aachen werden Grünflächen durch Bebauung verringert und die verbleibenden Grünflächen werden von mehr Menschen genutzt. Daher steigen kontinuierlich die Anforderungen und Ansprüche vor allem an städtische Grünanlagen.

Dazu zählt auch die

Notwendigkeit, Siedlungen an den Klimawandel anzupassen und Belastungen im Lebensumfeld der Menschen auszugleichen. Angesichts dieser Herausforderungen wurde mit dem Freiraumkonzept „Grüne Krone“ eine Strategie erarbeitet, um die Bedeutung und die Entwicklung Aachener Freiräume ganzheitlich zu betrachten und in Beziehung zueinander zu setzen. Das Freiraumkonzept stellt die Funktionen und Potenziale der Aachener Grünräume dar, liefert Aussagen zur quantitativen Versorgung und zeigt Prioritäten und Perspektiven für die strategische Entwicklung des städtischen Grünsystems.

Zeitraum/Laufzeit	2018 beschlossen
Übergeordnete Zielsetzung	- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes im Masterplan, neben der Aufstellung eines Flächennutzungsplans und eines Landschaftsplans, als Aufgabe formuliert - Steigenden Anforderungen und Ansprüchen an städtische Grünanlagen im Zuge sich wandelnder Rahmenbedingungen gerecht werden
Inhaltliche Zielsetzung	- Inhaltliche Schwerpunkte liegen auf städtischen Grün- und Parkanlagen, Grünstrukturen auf Spielplätzen sowie grünen Straßen- und Platzräumen - Ganzheitliche Betrachtung der Bedeutung und Entwicklung der Aachener Freiräume, um eine Strategie zu entwerfen

	- Darstellung von räumlichen und inhaltlichen Leitlinien für die zukünftige Weiterentwicklung der städtischen Grünflächen
Raumbezug Untersuchungsgebiet	- Stärkung und Entwicklung der städtischen Grün- und Freiflächen im und um das Altstadtquartier Büchel

2.7.4.

Verkehrsentwicklungsplanung

Die Stadt Aachen orientiert sich im Zuge der Verkehrsentwicklungsplanung an den EU-weit etablierten Leitlinien für eine nachhaltige urbane Mobilitätsplanung (SUMP). Die Leitlinien sehen eine integrierte Betrachtung von Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft vor, um eine ausgewogene Mobilitätsstruktur zu schaffen.

Zeitraum/Laufzeit	2012 dauerhaft etabliert
Übergeordnete Zielsetzung	- Kooperativer Prozess, bei dem Verbände, Politik, Mobilitätsakteure und Verwaltung gemeinsam agieren - Ganzheitliche Herangehensweise verkehrsrelevanter Ziele und Maßnahmen an die Herausforderungen von Gesellschaft und Umwelt, um die technischen und finanziellen Möglichkeiten anzupassen und zukünftige Entwicklungen systematisch zu beobachten
Inhaltliche Zielsetzung	- Verkehrsentwicklungsplanung basiert auf drei Bausteinen (Lagebericht Mobilität 2021, Vision Mobilität 2050 und Mobilitätsstrategie 2030) - Zentrale Zielsetzungen sind: Elektromobilität und neue Mobilitätskultur stärken
Raumbezug Untersuchungsgebiet	- Im Altstadtquartier Büchel fand mit dem Abriss des Parkhauses ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs statt - Aspekte wie der ruhende Verkehr, E-Ladeinfrastruktur oder auch Stellplätze für Fahrräder sind aktuelle Themen bei den Entwicklungen im Untersuchungsgebiet

3.

Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der VU wurden verschiedene Beteiligungsverfahren durchgeführt. In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Formate hinsichtlich ihres Aufbaus und Ablaufs beschrieben, während die inhaltlichen Ergebnisse überwiegend noch nicht dargestellt sind, sondern in die folgenden Kapitel einfließen.

Im Anlagenband sind die der Beteiligung zugrundeliegenden Unterlagen und ausführlichere Auswertungen zusammengefasst. Zur Wahrung schutzwürdiger Interessen Einzelner wurde das Abwägungsmaterial mit personenbezogenen Daten in einem separaten zweiten, nichtöffentlichen Anlagenband dokumentiert und wird den betroffenen Gremien nichtöffentlich zur Kenntnis gegeben.

Im erweiterten Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel, der nach Einleitungsbeschluss zusätzlich in die Untersuchung aufgenommen wurde, wurden die Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen in jeweils eigenen Schreiben über die Beweggründe informiert, warum ihre formal zum VU-Gebiet östliche Innenstadt gehörigen Grundstücke im Rahmen der VU zum Altstadtquartier Büchel mit betrachtet wurden (s. Anlagen 2.2, 2.8 und 2.12 mit den Anschreiben für den erweiterten Betrachtungsbereich).

3.1. Eigentümer*innen

Zu den gemäß § 137 BauGB möglichst frühzeitig zu beteiligen Betroffenen gehören die Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet. Hierzu wurde zum einen eine schriftliche Befragung durchgeführt und zum anderen fanden während der VU verschiedene Gespräche mit Eigentümer*innen statt.

Eigentümer*innen-Befragung

Für die schriftliche Befragung wurden alle Eigentümer*innen im VU-Gebiet sowie im südlichen Erweiterungsbereich von der Stadt Aachen angeschrieben. In dem Schreiben wurden die Hintergründe und Zielsetzungen der Befragung erläutert und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen (s. Anlage 2.1, „Anschreiben Eigentümer*innen“). Zudem wurden den Schreiben ein Übersichtsplan zum Untersuchungsgebiet sowie ein Informationsflyer der beauftragten Quartiersarchitekten beigelegt.

Die Befragung wurde überwiegend online durchgeführt und fand zunächst vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 statt, wobei der Zeitraum anschließend noch bis zum 31.03.2025 verlängert wurde. Dazu wurde der Fragebogen in das Portal Beteiligung.NRW eingestellt und der entsprechende Zugangslink den Eigentümer*innen zur Verfügung gestellt. Alternativ bestand die Möglichkeit, bei der Stadtverwaltung eine Papierfassung des Fragebogens anzufordern, welcher ausgefüllt an die Stadt per E-Mail oder postalisch zurückgesendet werden konnte. In dem Fragebogen wurden verschiedene Angaben zu den Grundstücken/Gebäuden und ihrem Zustand abgefragt. Zudem

sollten die Eigentümer*innen Auskunft zu getätigten und geplanten Investitionen geben sowie Stellung zu den vorläufigen Sanierungszielen beziehen. Am Ende des Fragebogens konnten Aussagen zur Mitwirkungsbereitschaft und weitere Hinweise zu den VU und einer möglichen Sanierungsmaßnahme eingebracht werden (s. Anlage 2.5, „Fragebogen Eigentümer*innen-Befragung“).

Insgesamt wurden Eigentümer*innen zu 79 Objekten bzw. unbebauten Flächen im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Es gab einige wenige Rückläufer von Briefen, die nicht zugestellt wurden und die auch nach erneutem Zustellungsversuch an die von der Post zurückgemeldeten Adressen nicht zugestellt werden konnten, weswegen diese 4 Eigentümer*innen auf diesem Wege nicht beteiligt werden konnten. Eigentümer*innen von mehreren Immobilien wurden gebeten, für jede Immobilie einen gesonderten Fragebogen auszufüllen. Zu 46 Objekten bzw. unbebauten Flächen wurden Fragebögen eingereicht. Der Rücklauf bezogen auf die Gesamtzahl (79) betrug somit ca. 58 %. Sieben Fragebögen wurden von der städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA als Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke ausgefüllt. Grundsätzlich flossen diese in die Gesamtheit der Auswertung mit ein. Lediglich in Bezug auf die vorläufigen Sanierungsziele sowie die Mitwirkungsbereitschaft bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgte die Auswertung in zwei Varianten (mit und ohne Fragebögen der SEGA), um eine ausschließlich auf die Privateigentümer*innen bezogene Auswertung zu erhalten.

Die Ergebnisse der Befragung sind als Anlage 2.6 diesem Bericht beigelegt.

Eigentümer*innen-Gespräche

Neben der schriftlichen Befragung wurden während der VU mehrere Eigentümer*innen-Gespräche durchgeführt. Dabei handelte es sich einerseits um Eigentümer*innen, die aufgrund der im Rahmen der vorläufigen Sanierungsziele zu erwartenden Entwicklungsperspektive ihrer Grundstücke als „Schlüsseleigentümerinnen“ identifiziert wurden. Dies betraf vor allem Eigentümer*innen entlang der Antoniusstraße, vereinzelt jedoch auch in der Großkölnstraße, Kleinkölnstraße und Mefferdatisstraße. Diese Eigentümer*innen wurden in einem gesonderten Anschreiben aktiv um die Vereinbarung eines Gesprächstermins gebeten (s. Anlage 2.3, „Zusatzanschreiben „Schlüsseleigentümer*innen““). Andererseits wurden auch alle anderen Eigentümer*innen in den Anschreiben auf die Möglichkeit hingewiesen, bei Interesse einen Gesprächstermin mit der Stadtverwaltung zu vereinbaren.

Insgesamt wurden in diesem Rahmen 13 Gespräche mit 13 unterschiedlichen Eigentümer*innen geführt, wobei mit zwei Eigentumsparteien jeweils zwei gemeinsame Gespräche stattfanden. Eine Eigentumspartei trat zugleich als Betreiberin mehrerer Bordellbetriebe und damit als Gewerbetreibende auf. Neben Vertreter*innen der Verwaltung nahmen an den acht Gesprächen mit Schlüsseleigentümer*innen zudem Vertreter*innen der NRW.URBAN teil. An den übrigen Gesprächen nahmen, nach Rücksprache bzw. auf Wunsch der betreffenden Eigentümer*innen, neben der Verwaltung zum Teil auch Vertreter*innen der SEGA bzw. der beauftragten Quartiersarchitekten teil. Alle Gespräche wurden im Nachgang protokolliert und die Protokolle den Eigentümer*innen zugesendet, sodass seitens der Gesprächsteilnehmenden im Nachgang

noch Änderungshinweise gegeben werden konnten. Die Gesprächsprotokolle sind dem nichtöffentlichen Anlagenband beigelegt.

Über diese aus Anlass der VU vereinbarten Gespräche hinaus fanden während des Erarbeitungszeitraums weitere Gespräche zwischen Eigentümer*innen und der Stadtverwaltung statt – eine Objektbegehung einer leerstehenden Immobilie im Juli 2025, Gespräche über die Veräußerung weiterer Immobilien an die SEGA mit anschließender Objektbegehung sowie ein Gespräch über den Anpassungsbedarf eines bislang sanierungsrechtlich nicht zugelassenen Bauvorhabens bzw. Alternativen zum Umgang mit dem Grundstück (Vermerke ebenfalls im nichtöffentlichen Anlagenband).

Bauantragslage, Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen

Die Interessenlage der Eigentümer*innenschaft spiegelt sich nicht nur in den Gesprächen wider, sondern geht auch aus den für die Entwicklung des Gebiets relevanten Verwaltungsvorgängen hervor. Dies sind zum einen die baurechtlichen Anträge, zum anderen die in der Vergangenheit abgeschlossenen Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen.

Das Bauantragsgeschehen jenseits der Antoniusstraße beschränkte sich in den vergangenen Jahren auf zwei Vorhaben. 2022 wurde am Büchel im erweiterten Betrachtungsbereich der Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Ladenlokal abgelehnt. An der Ecke Großkölnstraße/Mefferdatisstraße läuft aktuell der 2024 genehmigte Umbau von Geschäfts- zu Wohnraum in den Obergeschossen.

Für an die Antoniusstraße grenzende Grundstücke liegen insgesamt acht baurechtliche Anträge (darunter auch Bauvoranfragen) vor. Der überwiegende Teil zielt auf die Legalisierung von Bordellbetrieben ab, in zwei Fällen werden jedoch auch der Neubau eines Wohn- bzw. eines Wohn- und Geschäftshauses beantragt.

Der Wunsch nach Legalisierung der Bordellbetriebe betrifft dabei nicht nur leerstehende, sondern auch in Betrieb befindliche Bordellgebäude, die nicht über eine entsprechende Baugenehmigung verfügen.

Alle Anträge wurden bzw. werden, soweit sie (wie auf einem Grundstück) nicht schon aus bauordnungsrechtlichen Gründen abzulehnen waren bzw. sind, auf Grundlage von § 141 Abs. 4 i. V. m. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Für drei dieser Objekte, deren Anträge teils in die Zeit vor dem Satzungsbeschluss und die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 999A zurückgehen, liegen Verpflichtungsklagen auf Erteilung von Baugenehmigungen zur Prostitutionsnutzung gegen die Stadt Aachen vor. Die Entscheidungen des zuständigen Verwaltungsgerichtes Aachen, das die vorgreiflichen Entscheidungen in den Normenkontrollklagen abgewartet hatte, stehen zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch aus.

In der Vergangenheit wurden anlässlich von Grundstücksverkäufen sechs Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen zwischen der Stadt Aachen und den Erwerber*innen der Grundstücke geschlossen. Darin wurden, in Abhängigkeit z. B. von der planungsrechtlichen Entwicklung, konkrete Schritte zur Mitwirkung an der Gebietsentwicklung wie Baupflichten oder Nutzungsänderungen vereinbart. Soweit die Immobilien

nicht im für die Prostitution vorgesehenen Bereich lagen, war bzw. ist Kern der Vereinbarungen die Aufgabe der Prostitutionsnutzung bzw. der Verzicht auf entsprechende Bauanträge zu deren Legalisierung oder Ausweitung. Den Abwendungsvereinbarungen lagen allerdings heute zum Teil überholte Bedingungen und Zielvorstellungen zugrunde. Darüber hinaus waren sie mit einer (für manche Grundstücke bereits erreichten) Befristung versehen.

3.2.

Gewerbetreibende

Im Rahmen der VU wurde auch eine schriftliche Befragung der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet durchgeführt (Fragebogen s. Anlage 2.13, „Fragebogen Gewerbetreibende-Befragung“). Auch diese Befragung wurde digital über das Portal Beteiligung.NRW angeboten und fand im Zeitraum vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 statt.

Neben Informationen zum Gewerbebetrieb, Angaben zum derzeitigen Zustand der Betriebsflächen sowie den Zukunftsabsichten sollten die Befragten auch eine Einschätzung zur aktuellen Situation im Quartier und zur Relevanz der Umsetzung der vorläufigen Sanierungsziele abgeben. Insgesamt wurden 55 Gewerbetreibende per Postwurfsendung im Untersuchungsgebiet benachrichtigt (s. Anlage 2.11, „Anschreiben Gewerbetreibende“). Fünf Gewerbetreibende nahmen an der Befragung teil, was eine Rücklaufquote von ca. 9,1 % ergibt. Die Ergebnisse der Befragung sind als Anlage 2.14 diesem Bericht beigelegt.

Die Betreiber*innen der Bordellbetriebe in der Antoniusstraße gehörten ebenfalls zur Gruppe der per Postwurfsendung Benachrichtigten. Im Falle eines nicht vorhandenen Briefkastens wurden die entsprechenden Betreiber*innen separat angeschrieben.

Unter den an der Befragung teilgenommenen Gewerbetreibenden befand sich kein Bordellbetrieb aus der Antoniusstraße. Die Möglichkeit zum direkten Gespräch wurde aus der Bordell-Betreiber*innenschaft nur von einer Partei (mit mehreren Betrieben) genutzt, die gleichzeitig Eigentümer*in von einzelnen Objekten ist (s. Kapitel 3.1).

The screenshot shows the 'Beteiligung NRW' portal for the City of Aachen. The header includes the 'stadt aachen' logo and the text 'Beteiligung NRW Stadt Aachen'. A yellow navigation bar contains links: 'Startseite', 'Beteiligungen', 'Hilfe', 'Portale', and 'Hauptportal'. Below the navigation bar, there's a section for 'Informationen' with links to 'Kontaktperson' and 'Datenschutzerklärung'. The main content area features a survey titled 'Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Altstadtquartier Büchel – Bewohner*innen-Befragung'. It indicates the survey is 'Aktiv' (Active) from '31.01.2025 bis 07.03.2025' with '18 Teilnehmer' (18 participants). A map of the Altstadtquartier Büchel is shown on the left. To the right, there's a text box with instructions: 'Fillen Sie bitte, wie im Anschreiben erläutert, den folgenden Fragebogen aus. Die Beantwortung der Fragen wird ca. 10 bis 15 Minuten in Anspruch nehmen.' Below this, there's a section 'Hinweise zum Ausfüllen' (Instructions for filling out) stating that questions are open-ended and participants can provide detailed answers or skip questions. It ends with 'Vielen Dank!' (Thank you very much!) and contact information: 'Falls Sie Fragen oder Anregungen haben, wenden Sie sich an: buechel@mail.aachen.de' and 'Weitere Informationen finden Sie unter: www.aachen.de/sanierung-buechel'.

Abbildung 25: Auszug aus dem Portal Beteiligung NRW (Quelle: NRW.URBAN)

Auch eine an die Bewohner*innen des Untersuchungsgebietes gerichtete Befragung wurde zu Beginn des Bearbeitungszeitraums der VU durchgeführt. Sie fand ebenfalls digital über das Portal Beteiligung.NRW im Zeitraum 31.01.2025 bis 07.03.2025 statt (s. Anlage 2.9, „Fragebogen Bewohner*innen“). Es wurden alle 215 Haushalte, die über das Klingelschild erkennbar waren, per Postwurfsendung benachrichtigt (s. Anlage 2.7, „Anschreiben Bewohner*innen“). 19 Personen nahmen an der Befragung teil, was bezogen auf die Anzahl der Haushalte eine Rücklaufquote von ca. 8,8 % ergibt. Auffällig dabei war, dass fast zwei Drittel der Teilnehmenden angaben, jünger als 30 Jahre zu sein. Neben Fragen zur eigenen Wohnsituation sollten die Bewohner*innen vor allem den aktuellen Zustand im Untersuchungsgebiet in Bezug auf verschiedene Themenkomplexe beurteilen. Zudem sollte wie in den anderen Befragungen Stellung zu den vorläufigen Sanierungsziele genommen werden.

Die Ergebnisse der Befragung sind als Anlage 2.10 diesem Bericht beigelegt.

3.4.

Öffentlichkeitsarbeit

Während der Laufzeit der schriftlichen Befragungen fand am 25. Februar 2025 eine Öffentlichkeitsveranstaltung zu den VU statt. Die Veranstaltung bot für Eigentümer*innen, Gewerbetreibende, Bewohner*innen und sonstige Interessierte die Möglichkeit, sich über den Hintergrund und die Ziele der VU zu informieren und konkrete Fragen zu stellen. In einer Präsentation stellte die Verwaltung zunächst den bisherigen Entwicklungsprozess im Altstadtquartier Büchel vor. Anschließend erläuterte ein Vertreter der NRW.URBAN das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie den Ablauf vorbereitender Untersuchungen. Daraufhin stellten die für den Büchel beauftragten Quartiersarchitekten „smaa studio architekten bda“ die Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten für Eigentümer*innen vor. Im Anschluss an die Inputvorträge der Projektbeteiligten hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen, Inhalte zu diskutieren und Anmerkungen einzubringen. Die Dokumentation zur Veranstaltung ist diesem Bericht als Anlage 2.18 beigefügt. Die Präsentation zu der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde im Nachgang auf der Internetseite der Stadt Aachen eingestellt.



Abbildung 26: Öffentlichkeitsveranstaltung am 25.02.2025 (Quelle: NRW.URBAN)

Auf der Webseite zu den VU (www.aachen.de/sanierung-buechel) können sich Interessierte über die gesamtheitliche Quartiersentwicklung und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts informieren. Zudem finden sich dort auch die Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpersonen der Aachener Stadtverwaltung und Verlinkungen zu weiteren Informationsmöglichkeiten.

Neben diesen speziell für die VU durchgeführten Formaten und zur Verfügung stehenden Informationen wird seitens der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) in Kooperation mit der Stadt Aachen seit Projektstart im Jahr 2019 eine breite Öffentlichkeitsarbeit zum Altstadtquartier Büchel betrieben. So wurden unter dem

Slogan „Stadt machen am Büchel“ zwischen 2020 und 2024 u. a. 7 öffentliche Online-Veranstaltungen, 10 Workshops, Konferenzen und Infotermine in Präsenz sowie regelmäßige Pressekonferenzen und Pressemitteilungen durchgeführt. Eine permanente Outdoor-Ausstellung am Büchel informiert, inzwischen mit dem vierten Update, über den Projektstand. Die Informationen zu dem Projekt und Planungsprozess werden auf einer von der SEGA betriebenen Internetseite zum Altstadtquartier Büchel gebündelt (www.buechel-aachen.de). Zudem betreibt die SEGA verschiedene Social-Media-Plattformen auf [Instagram](#), [Facebook](#) und [LinkedIn](#).

3.5.

Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB-Beteiligung) gemäß § 139 Abs. 2 BauGB fand parallel zur Betroffenenbeteiligung im Zeitraum 03.02.2025 bis 07.03.2025 statt. Hierzu wurden von der Stadtverwaltung insgesamt 48 Stellen per E-Mail angeschrieben, von denen 27 eine Rückmeldung gaben. Inhaltliche Hinweise und Anregungen wurden dabei von 14 Stellen gegeben.

Die Dokumentation TöB-Beteiligung ist diesem Bericht als Anlage 2.16 und 2.17 beigelegt.

3.6.

Politische Gremien und Fachbereiche der Stadt Aachen

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, wurde der Einleitungsbeschluss der VU vom Planungsausschuss der Stadt Aachen am 20.06.2024 gefasst. Während des Bearbeitungszeitraums wurde ein Sachstandsbericht zu den VU am 11.09.2025 im Planungsausschuss vorgelegt. Parallel dazu befassten sich die politischen Gremien auch mit anderen Teilprojekten im Altstadtquartier Büchel, darunter:

- Beschluss über einer Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Die Ergebnisse des Hochbau-Wettbewerbs „Baustein Wissen“
- Die Verkehrsraumgestaltung mit dem Auftrag eine Bürgerbeteiligung zum Konzept „Fußgängerzone“ durchzuführen
- Der Ausführungsbeschluss 1. Bauabschnitt für Frei- und Verkehrsflächen auf städtischen Flächen
- Beschluss über das weitere planungsrechtliche Vorgehen für den südlichen Bereich

Während des Bearbeitungsprozesses der VU wurden die politischen Gremien der Stadt Aachen im Rahmen der genannten Prozesse und Projekte über die Entwicklungen im Altstadtquartier Büchel informiert bzw. mit entsprechenden Entscheidungsvorlagen in diese eingebunden.

Die Fachbereiche der Stadt Aachen wurden während der VU kontinuierlich beteiligt. Zu Beginn des Bearbeitungsprozesses wurde im Frühjahr 2025 eine Fachbereichsbeteiligung durchgeführt, bei der insgesamt 16 unterschiedliche Fachbereiche/Abteilungen Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen für den Prozess einreichten. Die beteiligten Stellen wurden zuvor im Verwaltungsvorstand abgestimmt. Im Juli 2025 fand ein Workshop mit ausgewählten Fachbereichen zu den Zielen und Maßnahmen einer möglichen

Sanierungsmaßnahme statt. Das auf dieser Grundlage ausgearbeitete Sanierungskonzept (vgl. Kapitel 6) wurde schließlich im Oktober 2025 im Rahmen einer zweiten Fachbereichsbeteiligung mit den betroffenen Fachbereichen abgestimmt. Für das Gesamtprojekt besteht überdies ein dezernatsübergreifender Projektauftrag. In diesem Rahmen finden im laufenden Projektgeschehen regelmäßige Austauschrunden statt. Hier ist insbesondere die „Projektgruppe Büchel“ zu nennen, in der verschiedene Kern-Fachbereiche und die SEGA monatlich zu aktuellen Fragestellungen beraten und über die unterschiedlichen Teilprojekte im Altstadtquartier Büchel berichten.

4.

Bestandsaufnahme

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, untergliedert in fünf unterschiedliche Themenkomplexe, dargestellt. Abschließend erfolgen eine zusammenführende Bewertung sowie eine themenübergreifende Beschreibung der einzelnen Teilräume. Die Bestandsaufnahme bezieht sich auf das eigentliche VU-Gebiet sowie den erweiterten Betrachtungsbereich, die zusammenführend als „Untersuchungsgebiet“ beschrieben werden. Grundlage für die Bestandsaufnahme waren zum einen die im Rahmen der VU durchgeführten Erhebungen, die schwerpunktmäßig im Zeitraum Februar bis Juli 2025 erfolgten. Deren Ergebnisse wurden bis zum Redaktionsschluss des Berichtes im Januar 2026 bei neuen Erkenntnissen fortlaufend aktualisiert. Zum anderen dienten vorhandene Unterlagen der Stadt Aachen und anderer Stellen sowie die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren als Grundlagen. Alle Ergebnisse aus den Befragungen können in den zusammenfassenden Anlagen nachvollzogen werden.

4.1.

Städtebau, Gebäude und Grundstücke

Bebauungsstruktur, Gebäudealter und Geschossigkeiten

Die Bebauungsstruktur stellt sich im Untersuchungsgebiet heterogen dar. Vom Grundsatz her handelt es sich in allen Bereichen um eine innenstadttypische Blockrandbebauung. Diese weist jedoch nur in Teilbereichen ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild auf. Zur Heterogenität der Bebauung tragen u. a. die unterschiedlichen Gebäudealter und Geschossigkeiten der einzelnen Objekte bei.



Abbildung 27: Gründerzeitliche und Nachkriegsbebauung an der Straße Büchel und Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

Das Gebäudealter wurde anhand der durchgeführten Vor-Ort-Begehungen geschätzt. Wie Abbildung 28 zeigt, wurde der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet in den Nachkriegsjahrzehnten errichtet. Ältere Gebäude mit einem geschätzten Baujahr vor 1945 finden sich vor allem an der Straße Büchel sowie im Einmündungsbereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße. Weitere Gebäude derselben Altersklasse sind in der Antoniusstraße, Nikolausstraße und südlichen Mefferdatisstraße zu finden. Insgesamt wurden nur vier Gebäude mit einem Baujahr ab ca. 1980 geschätzt. Hierbei handelt es sich um das Einrichtungshaus nördlich des Platzes am Bahkauv-Brunnen, das Hotel am südwestlichen Büchel, ein Bürogebäude am südöstlichen Ende der Straße Büchel sowie eine Hofbebauung im Blockinnenbereich zwischen Antonius- und Großkölnstraße.



Abbildung 28: Schätzungen Baujahre Gebäude (Quelle: NRW.URBAN)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in Abbildung 29 dargestellt. Im westlichen Bereich der Straße Büchel (Ausnahme Einrichtungshaus mit fünf Vollgeschossen) sowie an der Kleinköln-, Großköln- und Mefferdatisstraße weisen die Gebäude drei bis vier Vollgeschosse auf. Die Gebäude südlich der Straße Büchel weisen mit Ausnahme eines Gebäudes durchgehend mindestens vier, im östlichen Bereich sogar fünf Vollgeschosse auf, während das Hotel das einzige Gebäude mit sechs Vollgeschossen im Untersuchungsgebiet darstellt. In der Antoniusstraße und Nikolausstraße befinden sich demgegenüber überwiegend Gebäude mit nur einem bis zwei Vollgeschossen, was u. a. mit den dort ansässigen Nutzungen zusammenhängt (s. Kapitel 4.2)

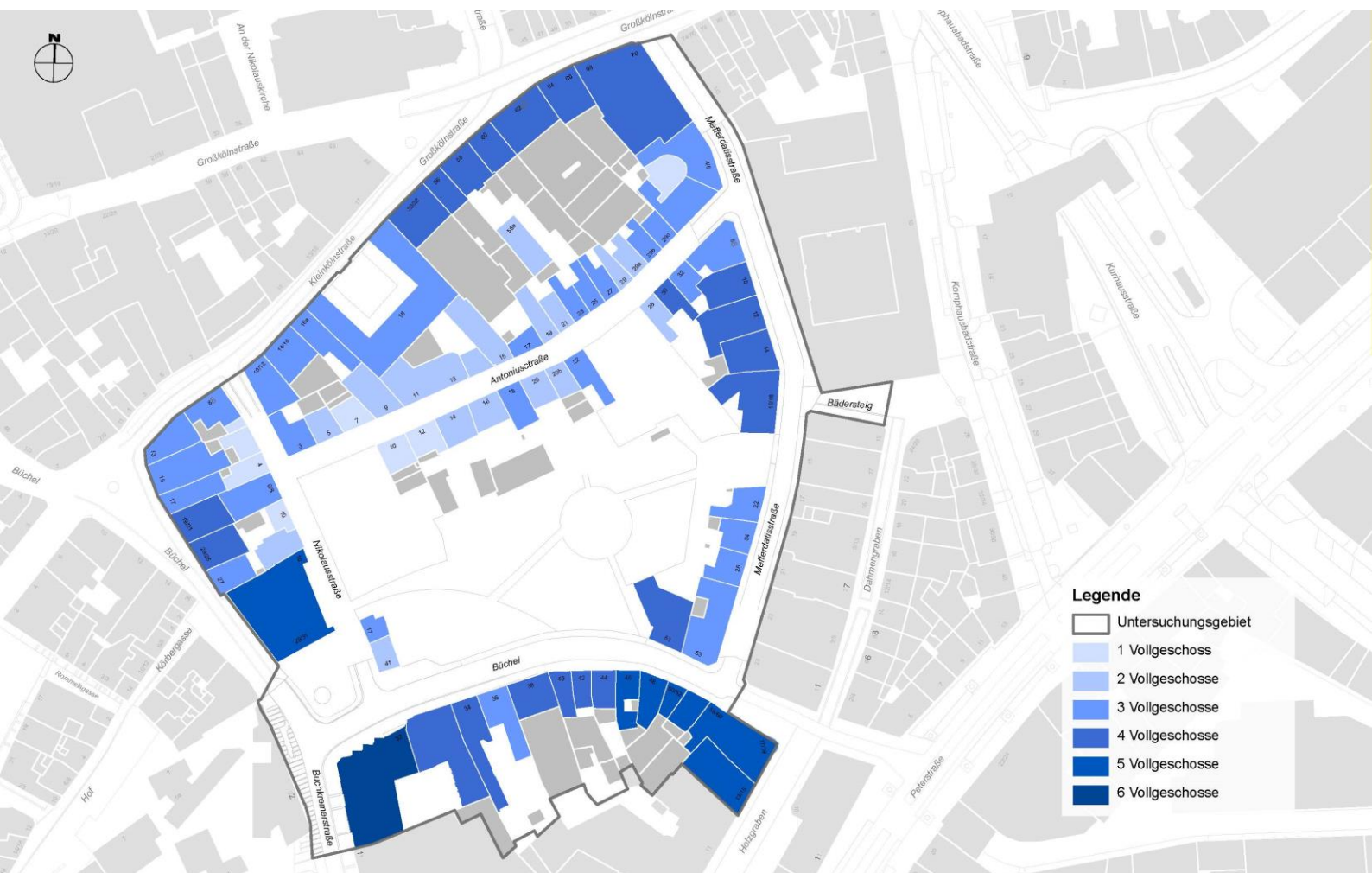
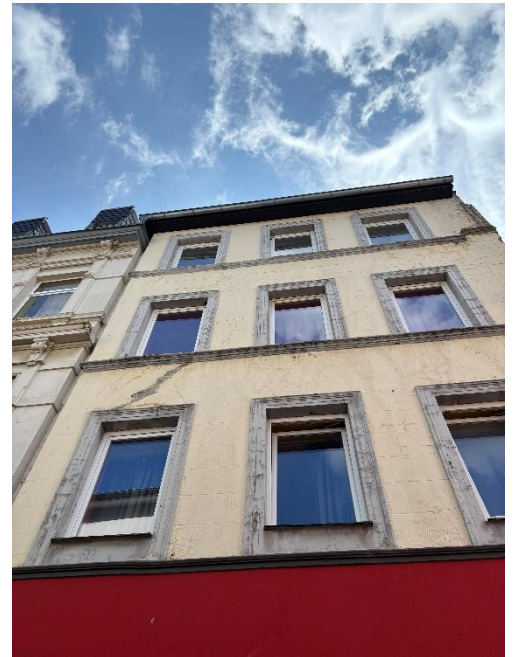


Abbildung 29: Anzahl Vollgeschosse Gebäude (Quelle: NRW.URBAN)

Baulicher Zustand der Gebäude

Zur Beurteilung des baulichen Zustands der ca. 80 Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden verschiedene Kriterien zu den einzelnen Bauteilen erhoben. Ein maßgebliches Kriterium war dabei der Erhaltungszustand der Fassaden. Dieser wurde für jedes Gebäude in die vier Kategorien guter, mittlerer, schlechter und sehr schlechter Erhaltungszustand eingeordnet. Beurteilungsgrundlagen waren dabei u. a., inwiefern bei den Fassaden Verfärbungen und/oder Rissbildungen erkennbar sind, die in kritischen Fällen Hinweise auf Risse im bzw. Verschiebungen/Setzungen des Mauerwerks oder das (mögliche) Eindringen von Feuchtigkeit darstellen können. Dabei wurden die Fassaden der Gebäude als Ganzes bewertet. Bei einzelnen Gebäuden stellte sich jedoch



Abbildungen 31-34: Gebäude mit einem sehr schlechten Erhaltungszustand der Fassade in der Antoniusstraße
(Quelle: NRW.URBAN, Aufnahmen April 2025)



Abbildung 35: Gebäude mit unterschiedlichen Erhaltungszuständen der Fassade im Erdgeschoss und in den Obergeschossen (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)

Neben den Fassaden wurden im Rahmen der Erhebungen der Zustand weiterer Bauteile beurteilt, darunter die Dächer, Haustüren und Fenster.

Beschädigungen an Dächern wurden bei neun Objekten festgestellt. Die Dächer waren bei den Vor-Ort-Begehungen jedoch stellenweise nicht oder nur zum Teil einsehbar (z. B. bei Gebäuden mit Flachdächern). Die festgestellten Beschädigungen bezogen sich insbesondere auf Dachüberstände bzw. die vorderen Dachabschlüsse. Auffallend ist dabei, dass von den neun Objekten mit festgestellten Dachbeschädigungen nur eine Immobilie gleichzeitig mit einem sehr schlechten Erhaltungszustand der Fassade bewertet wurde. Ergänzend zu den Vor-Ort-Erhebungen wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, wobei sich hier etwaige Beschädigungen an Dächern ebenfalls nicht zweifelsfrei verifizieren lassen konnten. Daher wurden auf Grundlage der Luftbildauswertung lediglich jene Gebäude identifiziert, für die ein (optisch) erneuerter Zustand des Daches festgestellt werden konnte. Dies war bei lediglich zwölf Gebäuden der Fall.

Somit lässt sich für die Dächer konstatieren, dass sich diese im Untersuchungsgebiet größtenteils in einem nicht-erneuerten Zustand befinden, wenngleich sich Beschädigungen, soweit beurteilbar, auf einzelne Objekte beschränken.

Auch die Haustüren und Fenster der Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in einem älteren Zustand. Eine beschädigte bzw. nicht funktionsfähige Haustür wurde nur bei einem Objekt und beschädigte Fenster bei insgesamt acht Objekten festgestellt. Bei ungefähr einem Viertel der Gebäude ist zudem zweifelhaft, ob alle Fenster die erforderliche Mindestgröße von 0,90 m x 1,20 m aufweisen, um als Rettungsweg genutzt werden zu können. Des Weiteren wurden bei fünf Gebäuden schwere Beschädigungen an den Regenrinnen festgestellt.



Abbildung 36: Gebäude Mefferdatisstraße 22 (Quelle: Stadt Aachen, Aufnahme Januar 2026)

Bei der Bewertung des Gebäudezustandes stachen außerhalb der Antoniusstraße die Substanzmängel der Immobilie Mefferdatisstraße 22 besonders hervor, da hier ein sehr schlechter Erhaltungszustand der Fassade sowie Beschädigungen an dem Dach, der Haustür und den Fenstern dokumentiert werden konnten. Während des Untersuchungszeitraums wurden nach städtischer Anordnung u. a. Sicherungsmaßnahmen gegen herabstürzende Teile an der Fassade durch den Eigentümer durchgeführt.

In der schriftlichen Befragung sollten die Eigentümer*innen eine Einschätzung zum baulichen Gesamtzustand ihrer Immobilien (das heißt auch dem inneren Zustand) abgeben. Für etwas mehr als die Hälfte der insgesamt 39 beurteilten Objekte wurde ein eher guter Zustand (21), für sechs Objekte sogar ein sehr guter Zustand angegeben. Ein mäßiger Zustand wurde dagegen für sieben und ein eher schlechter Zustand für fünf Immobilien angegeben, während kein*e Eigentümer*in seiner/ihrer Immobilie einen sehr schlechten Zustand attestierte. Vier der fünf Immobilien, für die in der Eigentümer*innenbefragung ein eher schlechter Zustand angegeben wurde, befinden sich in der Antoniusstraße, eine weitere im erweiterten Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel.

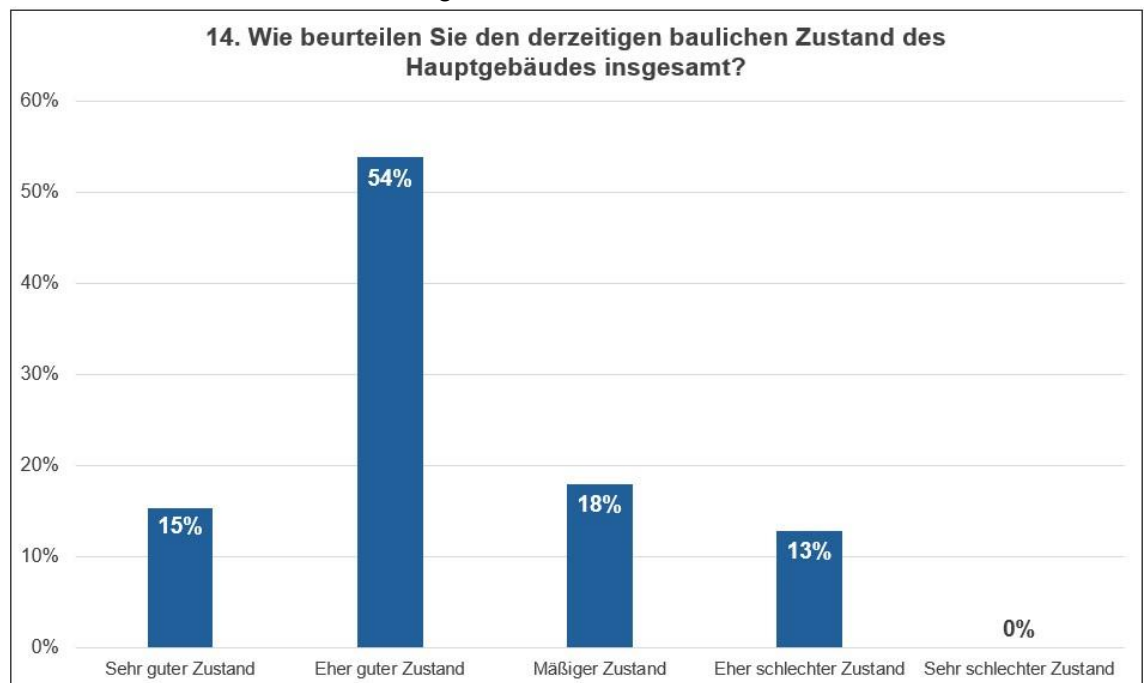


Abbildung 37: Ergebnisse aus der Eigentümer*innen-Befragung zum baulichen Zustand des Hauptgebäudes
(Quelle: NRW.URBAN)

Des Weiteren sollten die Eigentümer*innen in der Befragung den Zustand unterschiedlicher Bauteile bewerten. Bei den äußeren Bauteilen wurden dabei die Zustände der vorderen Fassaden, Dächer, Außentüren und Fenster größtenteils als gut bis sehr gut beurteilt, während der Zustand der seitlichen und hinteren Fassaden in der Bewertung etwas abfiel. Auch bei den im Gebäudeinneren gelegenen Bauteilen (Haustechnik/Heizungsanlage und sanitäre Anlagen) wurde für mindestens 90 % der Gebäude eine sehr gute, gute oder zumindest mittlere Bewertung abgegeben.

In der Befragung der Gewerbetreibenden wurde für vier Gebäude ein eher guter baulicher Gesamtzustand angegeben, während eine Immobilie an der Großkölnstraße mit einem mäßigen Zustand bewertet wurde. Dieselbe Immobilie wurde in der Bewohner*innen-Befragung mit einem eher schlechten Gesamtzustand bewertet. Insgesamt wurden

in der Bewohner*innen-Befragung für acht Objekte ein eher schlechter Zustand mit einigen Mängeln angegeben, während ein sehr guter Zustand zwei und ein guter Zustand sieben Gebäuden attestiert wurde. Da nur ein Teil der Bewohner*innen ihre Adresse angaben, können die Bewertungen nicht für alle Gebäude verortet werden. Neben der bereits in der Befragung der Gewerbetreibenden nur mit einem mäßigen Zustand bewerteten Gebäude an der Großkölnstraße wurden von den Bewohner*innen mehrere Gebäude an der Straße Büchel mit einem eher schlechten Gesamtzustand bewertet.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich anhand der äußeren Inaugenscheinnahme vor allem entlang der Antoniusstraße mehrere Objekte in einem (sehr) schlechten baulichen Zustand befinden. Außerhalb der Antoniusstraße befindet sich die leerstehende Immobilie Mefferdatisstraße 22 in einem sehr schlechten Allgemeinzustand mit Mängeln an diversen Bauteilen. Ansonsten zeichnen sich auch in anderen Bereichen Sanierungserfordernisse ab, insbesondere an der Großkölnstraße. Die Ergebnisse der Befragungen der Betroffenen, bei denen zum Teil einzelne Gebäude negativer bewertet wurden als in der von außen durchgeführten Bestandsaufnahme, können zudem als Indiz dafür dienen, dass auch bei Gebäuden mit einem guten bis mittleren Erhaltungszustand der Fassaden Sanierungserfordernisse bestehen können.

Energetischer Zustand der Gebäude

In der durchgeführten Bestandserhebung wurde geprüft, ob Hinweise auf eine vorhandene Wärmedämmung bei den Gebäuden erkennbar waren. Eine (teilweise) vorhandene Wärmedämmung wurde lediglich bei sechs Gebäuden festgestellt.

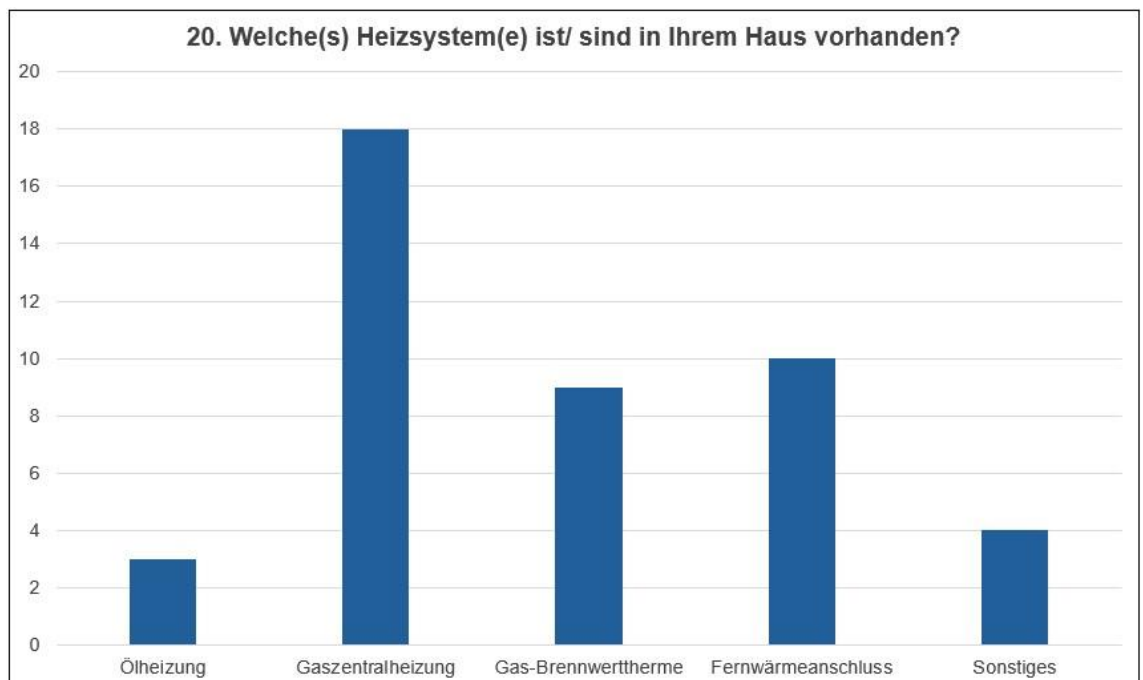


Abbildung 38: Angaben zu Heizsystemen in der Eigentümer*innen-Befragung (Quelle: NRW.URBAN)

Ansonsten wird im Hinblick auf den energetischen Zustand der Gebäude auf die Angaben aus der Eigentümer*innen-Befragung zurückgegriffen. Auf die Frage, welche(s) Heizsystem(e) in den Gebäuden vorhanden sind, entfielen von insgesamt 44 Angaben 30 auf den Energieträger Gas (knapp 70 %). Dabei wurde am häufigsten eine vorhandene Gaszentralheizung angegeben. Für weitere drei Objekte wurde eine Ölheizung

angegeben, sodass insgesamt etwa drei Viertel der Gebäude mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Ein Fernwärmeanschluss wurde für zehn Gebäude angegeben. Eine Wärmeversorgung mit einer Luftwärmepumpe wurde für kein Objekt benannt.

Eine Nutzung erneuerbarer Energien für die Strom- und/oder Energieversorgung ist im Untersuchungsgebiet somit bislang kaum gegeben. Dies belegt auch das Geoportal der Stadt Aachen, das lediglich eine Dachflächenphotovoltaik-Anlage im Untersuchungsgebiet ausweist. Potenziale für die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik bzw. Solarthermie sind dabei jedoch bei verschiedenen Gebäuden im Untersuchungsgebiet vorhanden, vor allem entlang der Kleinköln-/Großkölnstraße, der Antoniusstraße und den Gebäuden südlich der Straße Büchel (s. Abbildungen 39 und 40).

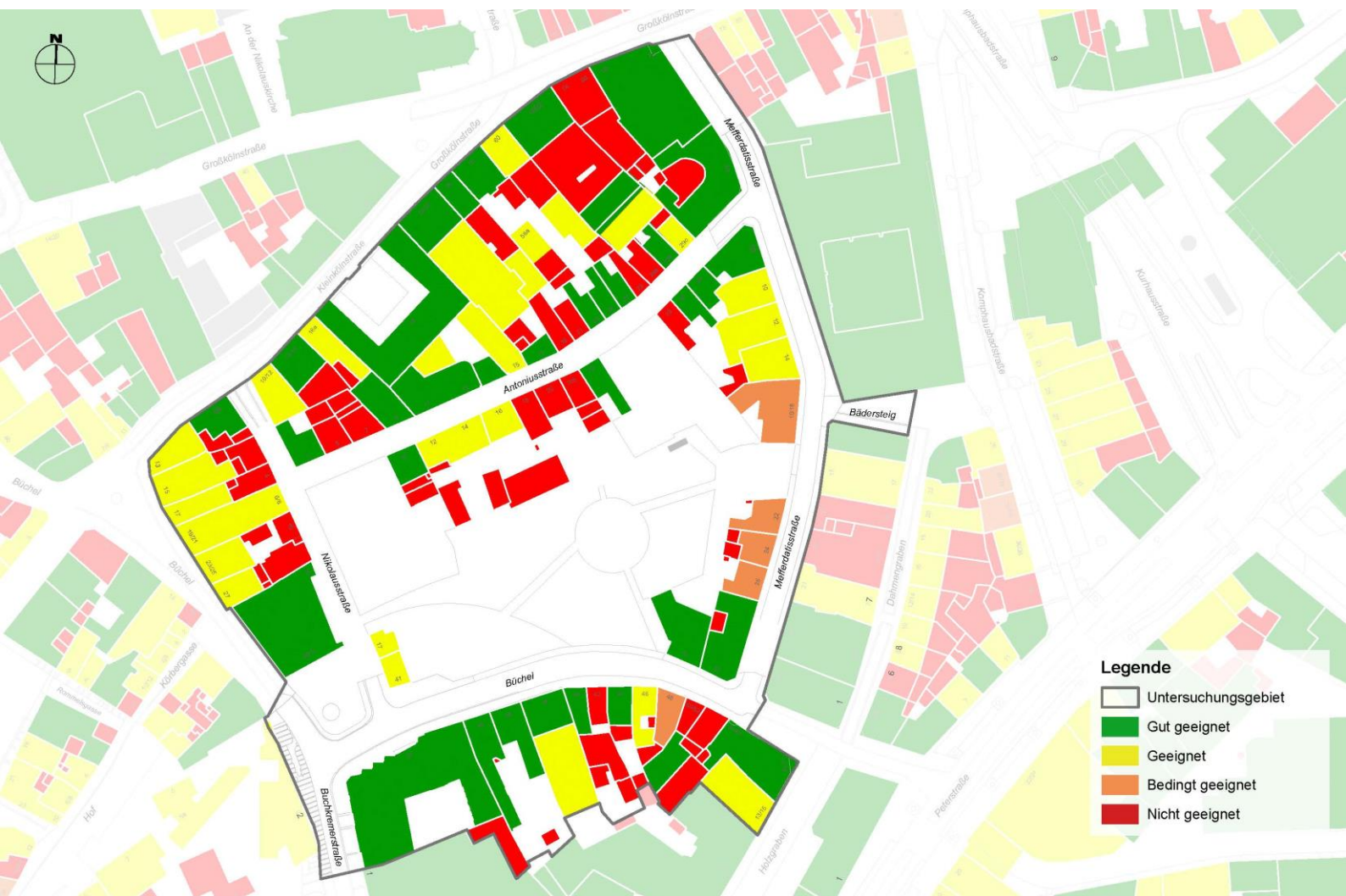


Abbildung 39: Potenziale Nutzung Dachflächen für Photovoltaik (Quelle: Datengrundlage Städtereion Aachen, Darstellung NRW.URBAN)

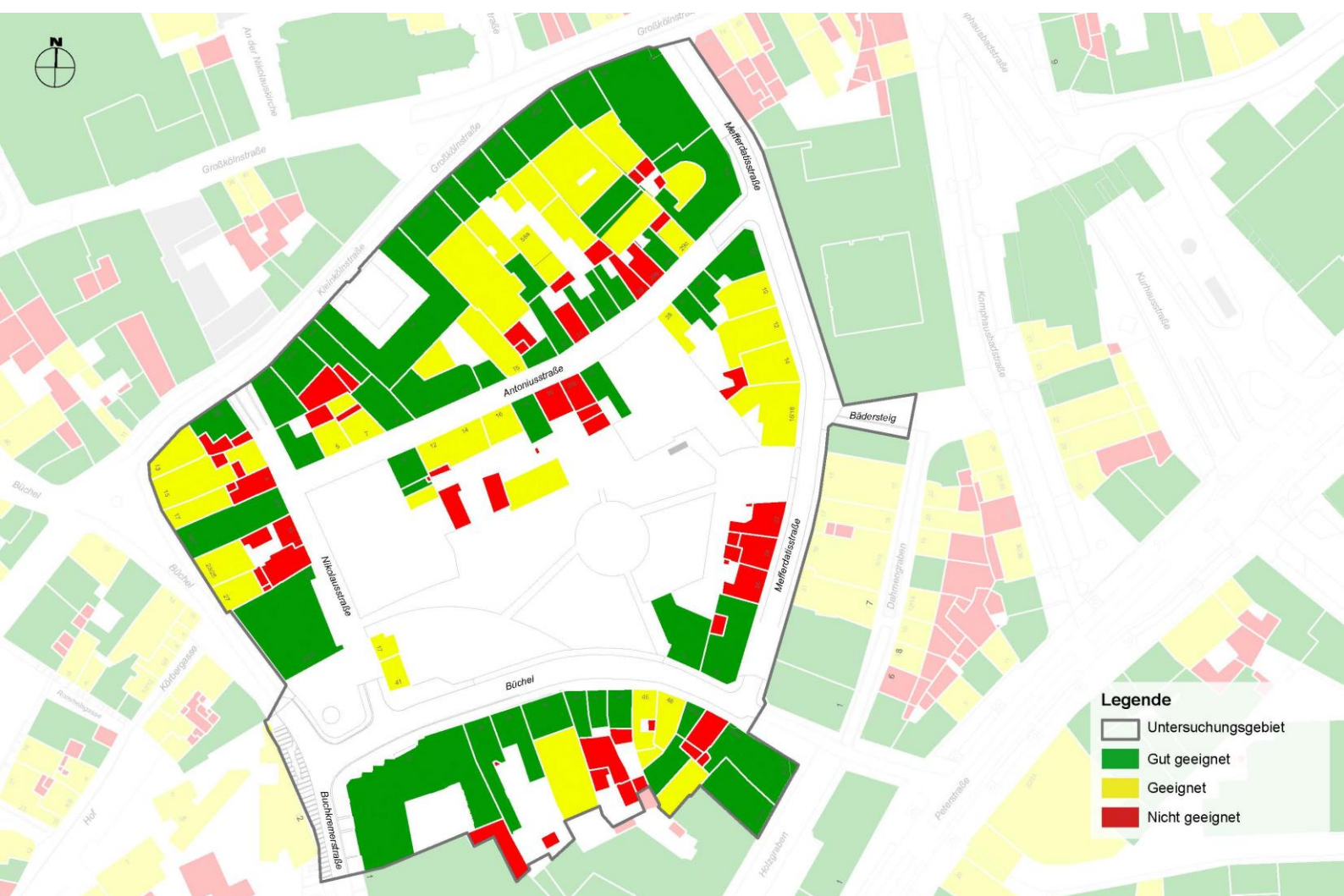


Abbildung 40: Potenzielle Nutzung Dachflächen für Solarthermie (Quelle: Datengrundlage Städteregion Aachen, Darstellung NRW.URBAN)

Nur für rund ein Drittel der Gebäude wurde in der Eigentümer*innen-Befragung angegeben, dass ein Energieausweis vorhanden ist. Bei den wenigen Objekten mit einem Energieausweis verteilen sich die genannten Energieeffizienzklassen relativ gleichmäßig auf die Klassen A bis F. Dass für einen Großteil der Gebäude keine Energieausweise vorhanden sind, ist auch ein Indiz dafür, dass an diesen Gebäuden bislang keine umfangreichen (energetischen) Modernisierungen durchgeführt wurden.

Nebengebäude, Hofbereiche und Außenanlagen

Die Beurteilung der Gebäudesubstanz beschränkte sich im Rahmen der Bestandsaufnahme auf die öffentlich zugänglichen Flächen. Neben den Straßen im Untersuchungsgebiet betraf dies einen Bereich im Inneren des Baublocks südlich der Großkölnstraße. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Kartierungen dargestellt.

Darüber hinaus wird zur Beurteilung des Zustandes der Nebengebäude, Hofbereiche und Außenanlagen auf die Ergebnisse der Eigentümer*innen- und Bewohner*innen-Befragungen zurückgegriffen. In der Eigentümer*innen-Befragung wurde von elf angegebenen Nebengebäuden lediglich vier ein sehr guter oder guter Zustand attestiert. Positiver bewertet wurden dagegen (sofern vorhanden) die Zustände der (Mieter*innen-)Gärten und Hofbereiche. Auch in der Bewohner*innen-Befragung sprach die

Mehrheit der Teilnehmenden der Gestaltung der Außenanlage/ des Innenhofs eine hohe (eine Nennung) bzw. immerhin ausreichende Qualität (sieben Nennungen) zu. Eine eher schlechte Qualität wurde dagegen nur zwei Außenanlagen/ Innenhöfen zugewiesen.

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde des Weiteren geprüft, ob zu den Gebäuden ein barrierefreier bzw. barrierearmer Zugang vorhanden ist. Ein solcher wurde lediglich bei ungefähr einem Viertel der Gebäude festgestellt. Vorhandene straßenseitige Freisitze in Form von Loggien und/oder Balkonen wurden bei lediglich bei ca. 15 % der Gebäude erhoben. Ergänzende Auswertungen der rückwärtigen Bereiche zeigen, dass auch hier die Mehrzahl der Gebäude keine oder nur wenige Freisitze aufweisen. Hinweise auf ein vorhandenes Kellergeschoss (z. B. Lüftungsschächte) wurden dagegen bei ca. 70 % der Gebäude festgestellt.

Baudenkmäler

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt zehn Gebäude, die als Baudenkmäler in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Aachen eingetragen sind. An der Kleinkölnstraße ist das Gebäude mit der Hausnummer 18 als Baudenkmal klassifiziert. Es handelt sich um die Reste des ehemaligen „Londoner Hofes“, einem 3-flügeligen Stadthof aus dem 18. Jahrhundert. Im 2. Weltkrieg wurde das Gebäude fast völlig zerstört. Erhalten blieb die erdgeschossige Partie der beiden Straßenachsen der Flügelbauten mit sehr selten gewordenen Blausteingewänden in der typischen Form der Erbauungszeit. Des Weiteren stehen drei Gebäude am Einmündungsbereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße unter Denkmalschutz. Im zentralen Bereich der Antoniusstraße ist die Hausnummer 18 als Baudenkmal eingetragen. An der Einmündung Nikolausstraße / Büchel befinden sich zwei weitere Baudenkmäler, darunter das sogenannte „Red House“. An der Straße Büchel steht die spätklassizistische Fassade der Hausnummer 32 unter Denkmalschutz, hinter der sich Teile des in den 1980er-Jahren neu erbauten Hotels befinden. Auch die beiden östlich benachbarten Gebäude sind als Denkmäler klassifiziert (Hausnummern 34 und 36).

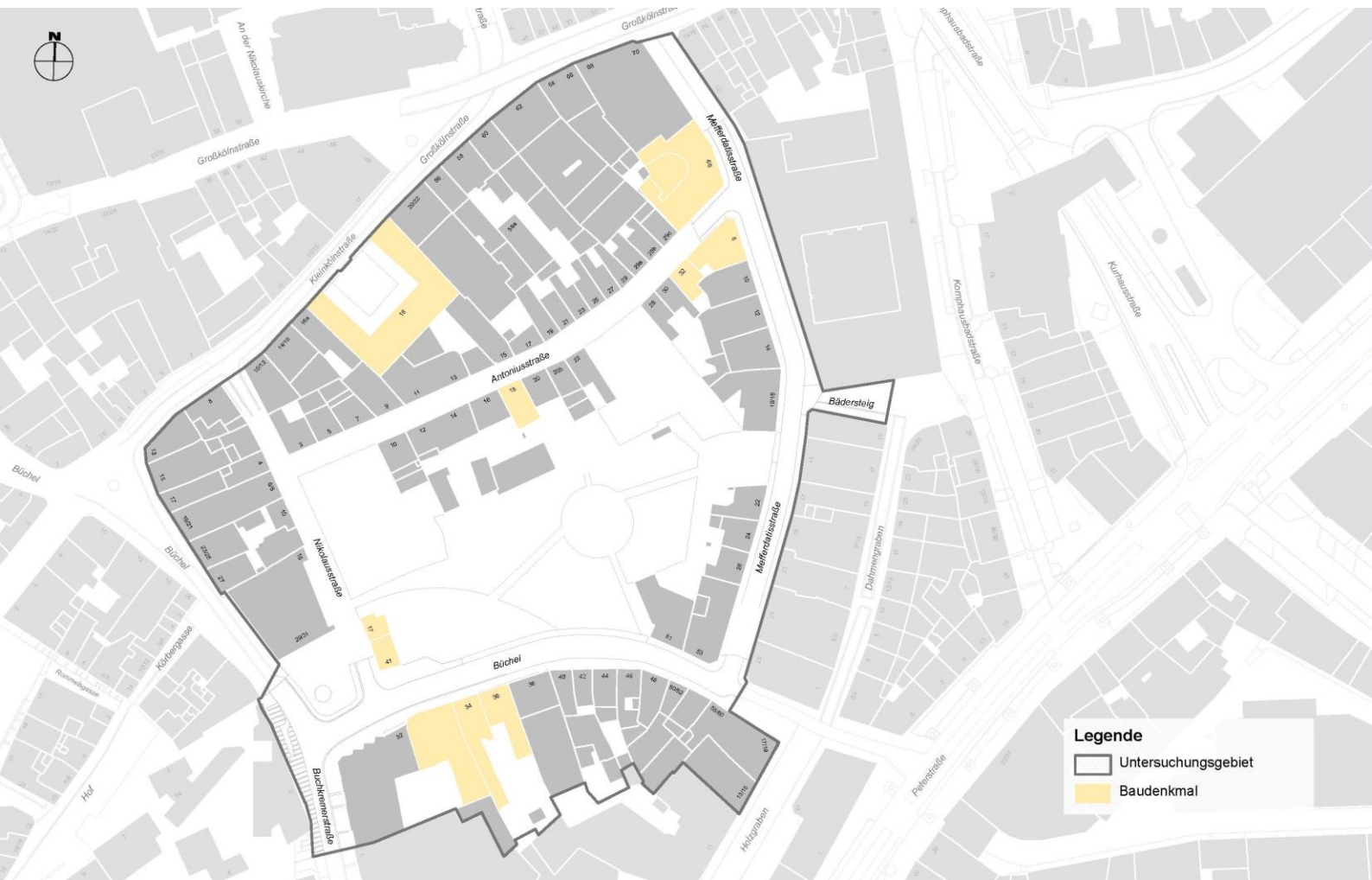


Abbildung 41: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (Quelle: Datengrundlage Stadt Aachen, Darstellung NRW.URBAN)

Stadtgestalterische Aspekte

In der Übersichtskarte (s. Abbildung 42) sind insgesamt vier Gebäude als stadtbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet eingeordnet. Es handelt sich dabei um den Londoner Hof in der Kleinkölnerstraße 18, das Eckhaus Mefferdatisstraße 4/6, das Hotel im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie das Einrichtungshaus nördlich des Platzes am Bahkauv-Brunnen. Letzteres ist als einziges der genannten Gebäude nicht (teilweise) als Denkmal eingetragen, prägt aufgrund seiner Größe und exponierten Lage dennoch stark den umliegenden Stadtraum. Im unmittelbaren Umkreis des Untersuchungsgebietes finden sich weitere stadtbildprägende Gebäude, die aufgrund ihrer Gestaltung eine Prägung im Quartier erzeugen. Hierzu gehört u. a. das ehemalige Horten-Kaufhaus (vgl. Kapitel 2.5.5), das aufgrund des bereits seit 2017 vorhandenen Leerstandes den umliegenden Straßenraum in der Mefferdatisstraße, im Bädersteig und in der Komphausbadstraße negativ beeinflusst.



Aachen VU Altstadtquartier Büchel | Abschlussbericht

Das Altstadtquartier Büchel verfügt im Wesentlichen über drei prägende Quartierseingänge zu der neuen öffentlichen Grünfläche, dem Quartiersmittelpunkt. Das Quartier rund um die ehemalige Parkhausfläche wird insbesondere von dem historischen Altstadt kern über den Bahkauv oder über die Komphausbad- und Peterstraße vom Osten her erschlossen. Diese spielen insbesondere in der intuitiven Erschließung eine wichtige Rolle und sind daher gestalterisch besonders zu betrachten. Im Sinne der Stadtgestaltung spielen auch Raumkanten eine wichtige Rolle, die im Altstadtquartier Büchel an zwei Stellen in der Antoniusstraße Lücken aufweisen. Zudem schränkt die Rückseiten-Anmutung der westlichen Seite der Nikolausstraße die stadtgestalterische Qualität des Straßenraums erheblich ein.



Abbildung 43: Platz am Bahkauv-Brunnen und Einrichtungshaus (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)

4.2.

Nutzungen

Im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahme wurden die Nutzungen der Gebäude im Untersuchungsgebiet erhoben.

Nutzungen der Erdgeschosse



Abbildung 44: Nutzungen der Erdgeschosse (Quelle: NRW.URBAN)

Abbildung 44 zeigt die Nutzungen der Erdgeschosse. Entsprechend der zentralen innerstädtischen Lage ist zunächst markant, dass im gesamten Untersuchungsgebiet keine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen vorhanden ist. Entlang der Straße Büchel, der Kleinköln- sowie Großkölnstraße befinden sich in den Erdgeschossen überwiegend Einzelhandel, Dienstleistungen sowie gastronomische Nutzungen. An der Mefferdatisstraße stellt sich die Situation diverser dar, da hier u. a. mehrere Ladenlokale von dem Verein „Hi, wir sind die Meffi.s e. V.“ genutzt werden, der seine Räumlichkeiten als soziokulturelles Zentrum nutzt und für Externe zur Verfügung stellt. Außerdem befindet sich im südlichen Bereich der Mefferdatisstraße eine Kindertageseinrichtung. Neben dieser Einrichtung ist in der Kategorie soziale Infrastruktur die Immobilie Antoniusstraße 7 zuzuordnen, in der die Beratungsstelle „Lumina“ angesiedelt ist. Diese Beratungsstelle richtet sich an Frauen und transidente Personen in der Prostitution und an Betroffene von Menschenhandel und Zwangsprostitution. Ansonsten werden die Gebäude in der Antoniusstraße fast ausschließlich zu Prostitutionszwecken

genutzt. Auf die Leerstandssituation wird in einem späteren Absatz gesondert eingegangen. In dem Gebäude Mefferdatisstraße 4/6 befindet sich zudem eine Table-Dance-Bar, die ebenso wie eine Spielhalle in der Mefferdatisstraße 8 der Kategorie „Vergnügungsstätten“ zugeordnet wurde. Die Gebäude auf der westlichen Seite der Nikolausstraße unterliegen keiner spezifischen Nutzung und sind daher der Kategorie „Garage/Sonstiges“ zugeordnet, da es sich hier teilweise auch um Lagerflächen der Geschäfte am westlichen Büchel handelt.

Nutzungen der Obergeschosse

Analog zu den Erdgeschossen werden auch die Obergeschosse in der Antoniusstraße – sofern vorhanden und mit Ausnahme der gemischten Nutzung im Eckgebäude Mefferdatisstraße 4/6 – ausschließlich zu Prostitutionszwecken genutzt. Zudem erscheinen auch in der Nikolausstraße die Obergeschosse unbewohnt, jedoch gibt es in den Obergeschossen in Richtung Büchel Wohnnutzungen, die Fenster in Richtung Nikolausstraße aufweisen. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes werden dagegen die Obergeschosse überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, vereinzelt in Kombination mit anderen Nutzungen. Ausnahmen sind die Gebäude Nikolausstraße 17 und Büchel 41, das Einrichtungshaus nördlich des Platzes am Bahkauv-Brunnen, das Hotel am westlichen Ende der Straße Büchel sowie zwei Geschäftshäuser an der Ecke Büchel / Holzgraben (s. Abbildung 45).

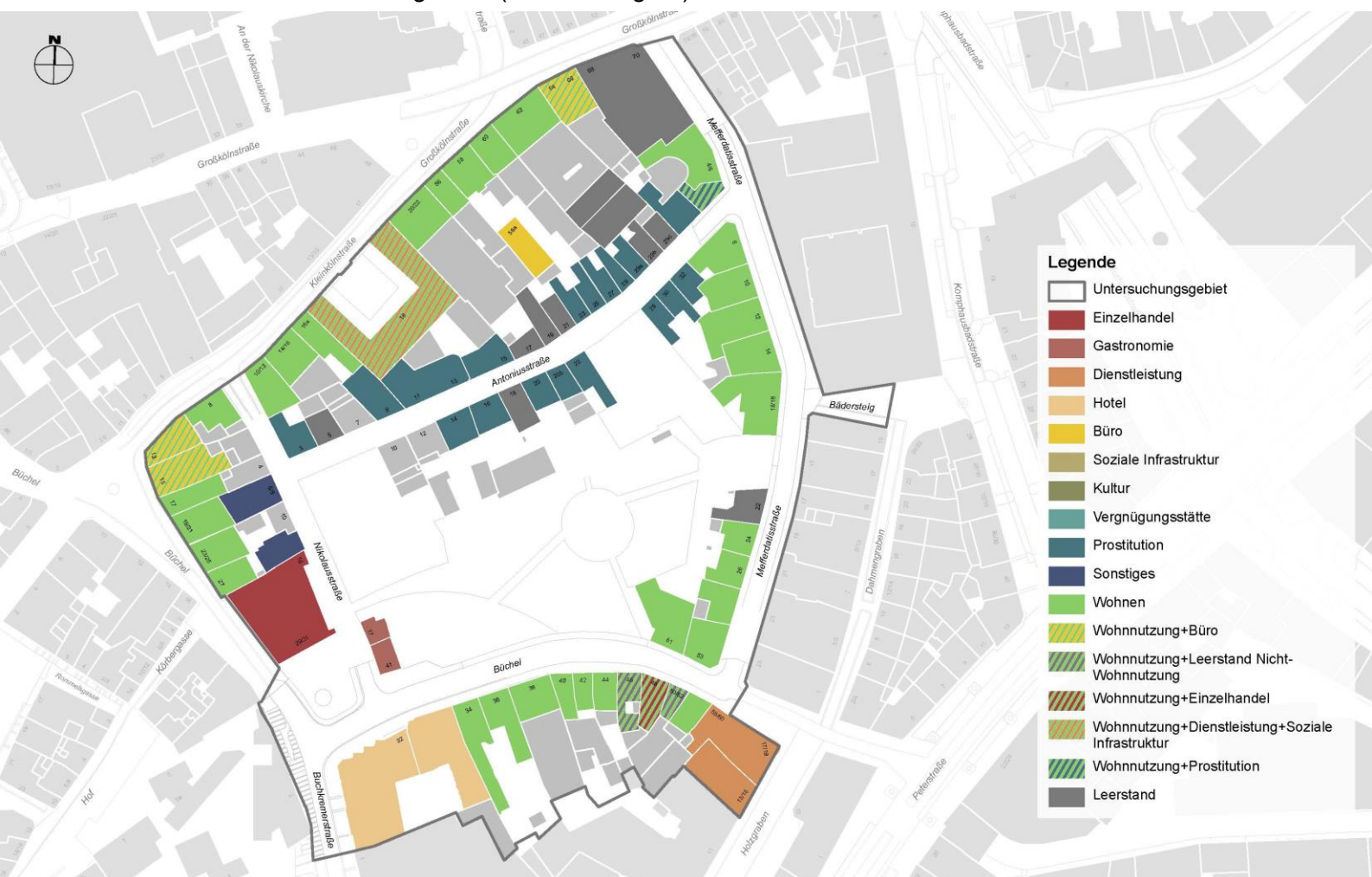


Abbildung 45: Nutzungen der Obergeschosse (Quelle: NRW.URBAN)

Nutzung von Nebengebäuden

Die Nutzungen von Nebengebäuden sind – soweit die Gebäude einsehbar und die Nutzungen beurteilbar waren – ebenfalls in den Erhebungskarten dargestellt. Ansonsten kann analog zum baulichen Zustand auch hierzu auf die Angaben aus der Eigentümer*innen-Befragung zurückgegriffen werden. Für insgesamt zehn Nebengebäude wurden die Nutzungsarten angegeben. Davon entfielen zwei Nennungen auf die Kategorie Garage und jeweils eine Nennung auf die Kategorien Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel sowie unter Sonstiges auf die Nennungen soziokulturelles Zentrum und Lager. Am häufigsten wurde mit drei Nennungen die Kategorie Leerstand angegeben.

Leerstände

In den Nutzungskartierungen zu den Erd- und Obergeschossen sind die festgestellten Leerstände eingetragen.

Auf das Erdgeschoss beschränkte Leerstände waren zum Erhebungszeitpunkt in einem Ladenlokal im westlichen Bereich der Straße Büchel, in zwei Ladenlokalen in der Mefferdatisstraße sowie zwei Ladenlokalen im südlichen Bereich der Straße Büchel vorhanden. Ein zwischenzeitlich drittes leerstehendes Ladenlokal im südlichen Bereich der Straße Büchel wurde während der VU einer neuen Nutzung zugeführt. Des Weiteren wurden in zwei Gebäuden am südlichen Büchel gewerbliche Leerstände im 1. Obergeschoss erhoben.



Abbildung 46: Leerstehendes Ladenlokal in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)

Aufgrund der Schwierigkeit, Wohnungsleerstände von außen – gerade in den oberen Geschossen – zweifelsfrei festzustellen, erfolgte hierzu in der Bestandsaufnahme keine systematische Erhebung. Bis auf einzelne Ausnahmen schienen die Wohnungen alle in Nutzung zu sein. Dies deckt sich auch mit den Angaben aus der Eigentümer*innen-Befragung, in der für lediglich zwei Wohneinheiten (von insgesamt 151 angegebenen Einheiten) ein seit mehr als drei Monaten andauernder Leerstand angegeben wurde.

Der einzige größere Wohnungsleerstand lässt sich für die leerstehende Immobilie Mefferdatisstraße 22 konstatieren. Dieses Gebäude ist eines von zwei Gebäuden, das zum Zeitpunkt der VU im Untersuchungsgebiet außerhalb der Antoniusstraße vollständig leer stand. Das andere Gebäude ist das Geschäftshaus Großkölnstraße 68/70 an der Ecke zur Mefferdatisstraße. Nach dem Auszug einer Drogeriekette wird dieses Gebäude für eine Neunutzung mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und (studentischen) Wohneinheiten umgebaut. Es handelt sich somit gegenwärtig um einen umbaubedingten Leerstand.



Abbildung 47: Im Umbau befindliches Geschäftshaus Großkölnstraße 68/70 (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)

In der Antoniusstraße stehen mehrere Gebäude aus unterschiedlichen Gründen vollständig leer. Es handelt es sich um zuvor überwiegend oder vollständig zu Prostitutionszwecken genutzte Gebäude. In den Immobilien der SEGA findet keine Prostitution

statt. In anderen leerstehenden Häusern hat sich die private Eigentümer*innenschaft gegen eine Fortführung des Bordellbetriebs entschieden. Darüber hinaus stehen Gebäude aufgrund des Wegfalls der Fiktionswirkung gem. § 37 Abs. 4 ProstSchG, nach Aufgabe des Gewerbes durch ehemalige Gewerbetreibende und in Ermangelung einer baurechtlichen Genehmigung zu Prostitutionszwecken leer.

Größen der Wohn-/Gewerbeeinheiten

Für nähere Informationen zu den Größen der Wohn- und Gewerbeeinheiten kann auf die Ergebnisse der Eigentümer*innen-Befragung zurückgegriffen werden.

In der Befragung wurden insgesamt 129 Wohneinheiten in die Größenkategorien eingeordnet. Für knapp 40 % wurde eine Größe von unter 35 m² angegeben. Ca. 25 % wurden mit 35-49 m² angegeben, 18 % mit 50-64 m² und 13 % mit 65-79 m². Eine Größe von 80-99 m² wurde lediglich für 2 % und 100-120 m² für 3 % angegeben, während keine Wohneinheit über 120 m² groß ist.

Bei den Gewerbeeinheiten wurden insgesamt 61 Einheiten den vorgegebenen Größenkategorien zugeordnet, von denen etwa die Hälfte gemäß Angaben der Eigentümer*innen 100-499 m² groß sind. Etwas über 40 % wurden die Gesamtfläche mit 50-99 m² angegeben. Eine Größe von unter 50 m² wurde nur für 5 % angegeben, während keine Einheit eine Größe von 500 oder mehr m² aufweist.

Konflikte der Prostitutionsnutzungen mit anderen Nutzungen (insbesondere Wohnen)

Bei der Antoniusstraße handelt es sich um eine Prostitutionsstraße, die mit sogenannten „Koberfenstern“ (Schaufenstern von Bordellen) ausgestaltet ist. Über die „Koberfenster“ findet die „Anbahnung“ aus dem öffentlichen Raum statt. Die eigentliche Erbringung der Prostitutions-Dienstleistung erfolgt dann in einem separaten „Verrichtungszimmer“ im Gebäude. Während letzteres somit in einem privaten Raum hinter geschlossenen Fenstern und Vorhängen stattfindet, bestehen Sichtbeziehungen mit den „Koberfenstern“ nicht nur vom öffentlichen Straßenraum der Antoniusstraße, sondern auch von anderen öffentlichen Räumen und privaten Wohnungen im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 48: Einmündung Antoniusstraße von der Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)

In der Befragung sollten die Bewohner*innen angeben, ob sie die Prostitutionsnutzungen in ihrem Wohnumfeld als störend empfinden. Von insgesamt 17 Personen, die diese Frage beantworteten, gaben lediglich drei an, dass sie die Prostitution als nicht störend empfinden. Acht Befragte gaben an, dass die Prostitution für sie zumindest wenig störend sei, während sechs Befragte und damit ca. 35 % der Befragten sie als störend beurteilten. In den ergänzenden Freitext-Angaben wurden seitens der Befragten die Gründe für die jeweilige Einschätzung erläutert. Dabei wurde vor allem auf das störende Verhalten der Besucherschaft der Antoniusstraße hingewiesen, u. a. durch Alkoholkonsum und Motorengeräusche. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 999S „Altstadtquartier Büchel Süd“ aus dem Jahr 2025 bestätigt im Übrigen ganztägige Lärmbelastungen auf der Antoniusstraße, die jedoch überwiegend durch die Anbahnungssituationen/Gespräche (gewerblicher Lärm) verursacht werden.

Bewertung des Nutzungsangebotes aus Sicht der Betroffenen

Die Eigentümer*innen und Bewohner*innen sollten in den Befragungen das vorhandene Nutzungsangebot im Untersuchungsgebiet bewerten. Bei der Eigentümer*innen-Befragung gaben 35 % die Antwortmöglichkeit „teils/teils“ an. 30 % sind mit dem Nutzungsangebot eher zufrieden, während etwas über 20 % der Befragten angaben, mit dem Angebot sehr unzufrieden zu sein. Bei der Anschlussfrage, welche Nutzungen am meisten fehlen, wurden die Kategorien „Handel“ und „Sonstiges Gewerbe und Dienstleistungen“ mit jeweils 18 Nennungen am häufigsten genannt, gefolgt von der Kategorie „Gastronomie und Ausgehen“. Unter der Kategorie „Sonstiges“ wurden aus Sicht der Befragten vor allem zu geringe Parkmöglichkeiten benannt.

In der Bewohner*innen-Befragung bewertete eine Person das Nutzungsangebot als sehr gut, acht Befragte als gut und sechs Befragte als eher schlecht. Auf die Anschlussfrage, welche zukünftigen Nutzungen im Untersuchungsgebiet vorstellbar seien, wurden verschiedene Aspekte genannt, darunter kulturelle Nutzungen und gastronomische Angebote.

4.3. Öffentliche Räume

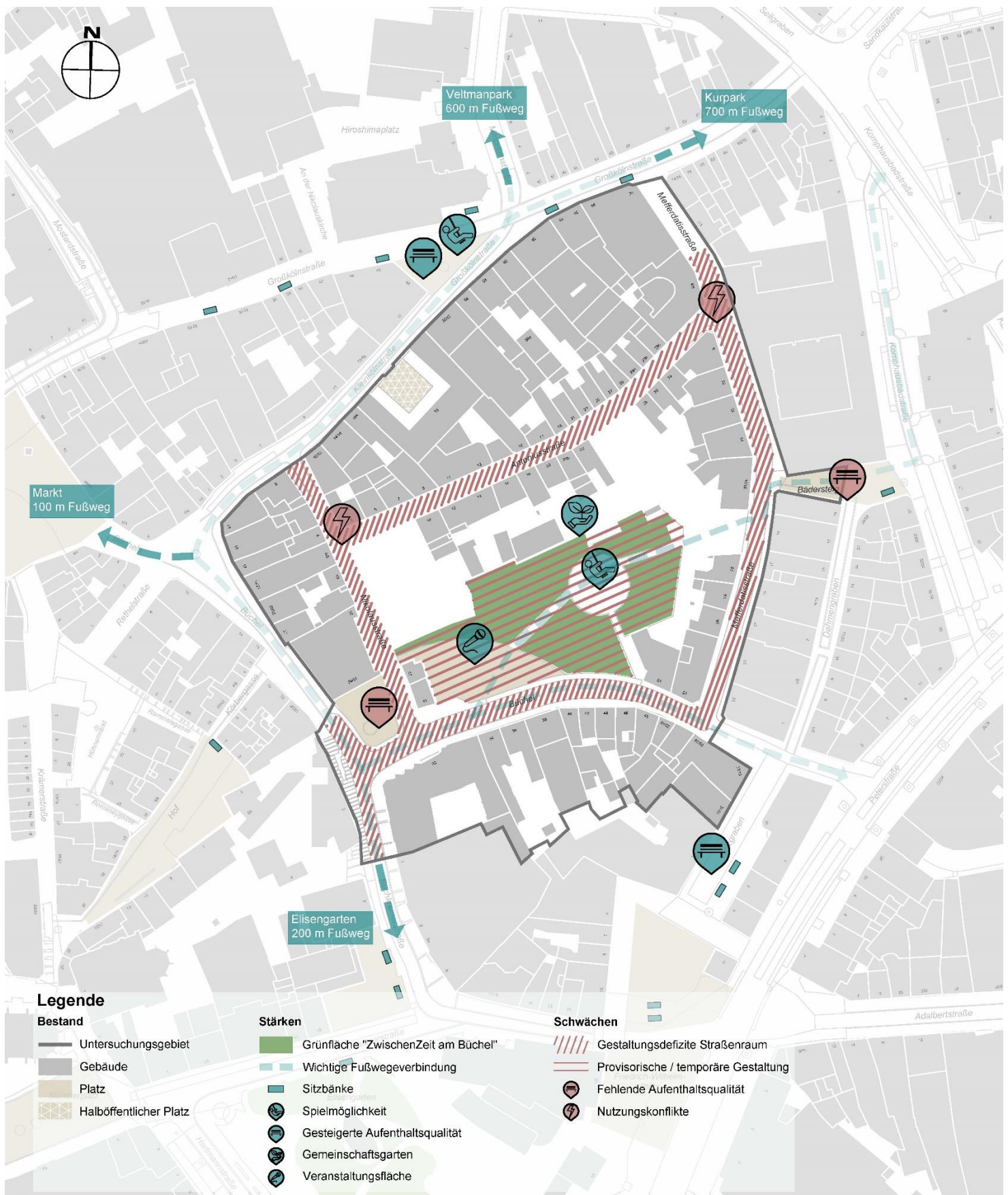


Abbildung 49: Analysekarte Öffentliche Räume (Quelle: NRW.URBAN)

In der Analysekarte „Öffentliche Räume“ (Abbildung 49) sind der aktuelle Zustand zum Untersuchungszeitraum und verschiedene Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes dargestellt, die im Folgenden erläutert werden.

Durch die zentrale Lage befinden sich diverse Plätze der Aachener Innenstadt in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Beispielsweise ist der Marktplatz am Aachener Rathaus vom nordwestlichen Bereich des VU-Gebietes lediglich ca. 100 Meter Fußweg entfernt. Innerhalb bzw. direkt an das VU-Gebiet angrenzend befinden sich einige öffentliche Stadträume, die eine platzähnliche Situation aufweisen. Hierbei zu nennen sind vor allem die Platzfläche im Westen des Gebiets rund um den Bahkauv-Brunnen, im Osten der Bädersteig sowie im Norden eine dreiecksförmige Platzsituation an der Großkölnstraße. Während letztere aufgrund der dort vorhandenen Spielmöglichkeit und den (z. T. umliegenden mobilen) Begrünungselementen mit integrierten Sitzungsmöglichkeiten eine Aufenthaltsqualität zugesprochen werden kann, fehlt diese bei den Platzsituationen am Bahkauv-Brunnen und Bädersteig.

Der Platz am Bahkauv-Brunnen wird im Norden durch das benachbarte Möbeleinrichtungshaus und zu den übrigen Seiten U-förmig von den angrenzenden Straßen Büchel und Nikolausstraße umgrenzt, von denen er nur durch seine Pflasterung und einen Bordstein bzw. eine Abtreppe optisch getrennt ist. Abgesehen von einer benachbarten Gastronomie, die die Fläche temporär in geringem Umfang mitnutzt, fehlen zudem insbesondere Sitzmöglichkeiten und auch Begrünungselemente. Dadurch wird der Platz gegenwärtig vor allem als Durchgangsraum und kaum zum Aufenthalt genutzt, obwohl er mit dem Bahkauv-Brunnen als identitätsstiftendes Element Potenzial besitzt und u. a. wichtiger Teil touristischer Touren ist. Darüber hinaus wirken sich auch die den Platz umgebenden Straßen einerseits durch die begrenzende Wirkung und andererseits durch die vorhandenen Gestaltungsdefizite negativ auf die Aufenthaltsqualität aus.



Abbildung 50: Platz am Bahkauv-Brunnen (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)

Bei dem Bädersteig handelt es sich um eine ca. 50 Meter lange Straße, die die Mefferdatisstraße mit der Komphausbadstraße verbindet. Als Teil der Fußgängerzone, ausgestattet mit einem größeren Sitzelement und vollständig mit Kopfsteinpflaster ausgebildet, weist der Bereich grundsätzlich eher den Charakter eines Platzes auf. Allerdings scheint auch hier dieses Potenzial nicht ausreichend genutzt zu werden, da sich einerseits wenig Aufenthaltsmöglichkeiten und andererseits auch nur eine geringe Aufenthaltsqualität abzeichnen. Vorhanden sind aktuell die erwähnte (bereits in die Jahre gekommene) Bank und ein Baum. Die Raumwahrnehmung wird insbesondere durch das leerstehende ehemalige Horten-Kaufhaus geprägt. Auch in der Bewohner*innen-Befragung wurde der Bädersteig mehrmals als problematischer Bereich beschrieben.



Abbildung 51: Bädersteig (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

Eine räumliche Besonderheit am Rande des Gebietes stellt die halb-öffentliche Fläche im sogenannten „Londoner Hof“ an der Kleinkölnstraße dar, die einerseits vollständig versiegelt ist und andererseits mit einigen niedrigen Mauerelementen zum Sitzen und u. a. regelmäßig mit Spielelementen des im Erdgeschoss befindlichen Kaufhauses ausgestattet ist.

In der Analysekarte sind des Weiteren die Straßenräume im Untersuchungsgebiet mit Gestaltungsdefiziten gekennzeichnet. Dies ergibt sich in verschiedener Ausprägung aus einer Kombination der in diesen Bereichen festgestellten Defiziten, u. a. durch geringe Gehwegbreiten, vereinzelte Beschädigungen, fehlende Begrünung und fehlende Sitzgelegenheiten. Die Einmündungsbereiche der Antoniusstraße in die Mefferdatisstraße und Nikolausstraße sind zudem als Bereiche mit Nutzungskonflikten gekennzeichnet, da hierzu in der Bewohner*innen-Befragung entsprechende Eingaben zu

einem fehlenden Sicherheitsgefühl und sonstigen Störungen durch die Bordell-Besucher*innen gemacht wurden.



Abbildung 52: Einmündung Antoniusstraße in die Mefferdatistraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)

Als öffentlicher Raum mit einer gesteigerten Aufenthaltsqualität ist dagegen der unmittelbar südöstlich an das Gebiet angrenzende Holzgraben aufgenommen worden, dessen Umgestaltung bereits im Jahr 2009 abgeschlossen wurde. Durch Interventionen der Taskforce Innenstadt Morgen wurden in diesem Bereich im Herbst 2025 mobile Sitzelemente mit Hilfe des Landesprogramms ‚Zukunftsfähige Innenstädte und Ortsteilzentren‘ ergänzt, die seitdem rege genutzt werden.

An der Stelle des zurückgebauten Parkhauses befindet sich seit dem Frühjahr 2023 (vgl. Kapitel 2.4) eine provisorisch hergerichtete Freifläche. Zentral im Untersuchungsgebiet gelegen bietet sie unter dem Motto „ZwischenZeit am Büchel“ Raum für Aufenthalt und Veranstaltungen. Diese Nutzungen, aber auch die neu entstandene Fußwegeverbindung bereichern das Quartier bereits heute positiv. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine größere Sandfläche, verschiedene Sitzelemente sowie im nördlichen Bereich ein Gemeinschaftsgarten. Ansonsten ist die Grünfläche aufgrund ihrer Zwischennutzung zwar mit einer Wildblumenwiese und Rasenflächen ausgestattet, aber bislang ohne langfristige Begrünungen, insbesondere ohne Bäume, versehen. Auch der an die Grünfläche angrenzende Platz („Platz für Demokratie“) fungiert seit Eröffnung als Veranstaltungsfläche mit Bühne, Sitzgelegenheiten und einem Schriftzug als Gestaltungselement, ist in der Gestaltung aber ebenfalls als eindeutiges Provisorium

angelegt. Insofern stellt die bisherige Entwicklung im Rahmen der ‚ZwischenZeit‘ bereits eine Verbesserung und Stärke dar, eine dauerhafte Herstellung und langfristige Klärung der Unterhaltung (im Sinne einer öffentlichen Widmung) ist jedoch erforderlich. Diese beiden Aspekte in der Beurteilung zeigt sich auch in den Ergebnissen der Bewohner*innen-Befragung.



Abbildung 53: Temporäre Grünfläche „ZwischenZeit am Büchel“ (Quelle: NRW.URBAN, Februar 2025)

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet liegt der Elisengarten als hoch frequentierte Parkanlage in der Innenstadt. Darüber hinaus sind auch der Veltmannpark und der Kurpark in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Angrenzend bzw. durch das Untersuchungsgebiet verlaufen auch verschiedene wichtige Fußwegeverbindungen, auf die im Kapitel „Verkehr / Mobilität“ detaillierter eingegangen wird.

4.4.

Verkehr / Mobilität

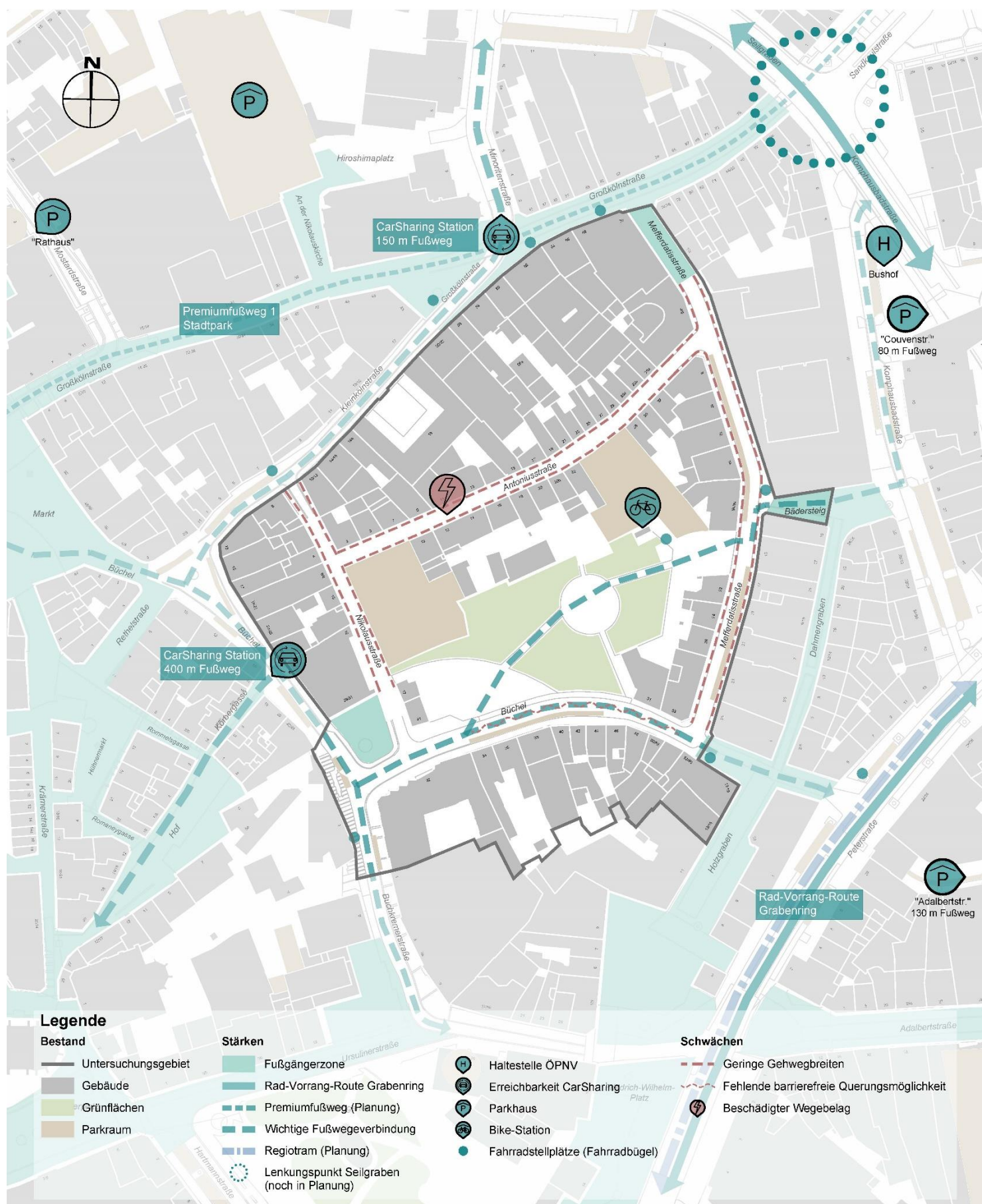


Abbildung 54: Analysekarte Verkehr / Mobilität (Quelle: NRW.URBAN, redaktionelle Ergänzung: April 2026)

Nachfolgend wird die Bestandssituation in Bezug auf die unterschiedlichen Verkehrsformen für das Untersuchungsgebiet und seiner näheren Umgebung analysiert. Die Ergebnisse sind in der entsprechenden Analysekarte dargestellt (s. Abbildung 54).

Insgesamt plant die Stadt Aachen aktuell eine Neuorganisation des Verkehrs in der Aachener Innenstadt. Mit dem Konzept „Innenstadtmobilität für morgen“ soll die Verkehrsführung langfristig geändert und der Autoverkehr stadtverträglich gestaltet werden. Das Prinzip verfolgt die Idee, dass der Autoverkehr zielgerichteter in die Innenstadt geführt wird. Dazu werden alle Straßen innerhalb des Alleenringes einem von insgesamt fünf Erschließungsbereichen zugeordnet. Damit es keinen unerwünschten Durchgangsverkehr durch die Innenstadt gibt, soll der motorisierte Individualverkehr vorrangig auf dem Alleenring fahren und von dort die fünf Erschließungsbereiche ansteuern. Im inneren Grabenring wird der Verkehr an mehreren Lenkungspunkten in die Erschließungsbereiche geführt. Einer dieser Lenkungspunkte soll zukünftig am Seilgraben (Ecke Sandkaulstraße) und damit in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes liegen.

Fußverkehr

Durch bzw. am Rande des Untersuchungsgebietes verlaufen verschiedene wichtige Fußwegeverbindungen, die insbesondere vom historischen Altstadtzentrum in die östliche Innenstadt in Richtung Bushof oder Adalbertstraße führen (oder umgekehrt) oder auch nördlich in Richtung Klein- und Großkölnstraße. Entlang der Großkölnstraße verläuft auch der sogenannte Premiumfußweg 1 – „Stadtpark“. Mit den Premiumfußwegen sollen komfortable, ansprechende und barrierefreie Wege geschaffen werden, um innerhalb von 20 Minuten zu Fuß aus der Innenstadt zu einem der umliegenden Grünräume zu gelangen.

Demgegenüber sind weite Teile der Mefferdatisstraße sowie die Nikolausstraße und Antoniusstraße aufgrund geringer Gehwegbreiten unattraktiv für den Fußverkehr ausgestaltet und daher als Schwächen in der Analysekarte vermerkt. Bei der Antoniusstraße kommt ungeachtet des Umstandes, dass die Frequentierung der Straße weitestgehend auf die Besucher*innen der Bordelle und dort tätigen Menschen beschränkt ist, als Schwäche der vor allem im Westen der Straße an vielen Stellen beschädigte Wegebelag hinzu. Die Straße Büchel ist demgegenüber zwar attraktiver für den Fußverkehr ausgestaltet, allerdings fehlen im südlichen Bereich barrierefreie Querungsmöglichkeiten.



Abbildung 55: Schmale Gehwegbreiten in der Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Juli 2025)

Radverkehr

Die Bereiche der Fußgängerzone sind für Radfahrer*innen werktags nur zwischen 20:00 und 9:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen befahrbar. Da der weit überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes nicht zur Fußgängerzone gehört, gilt auf diesen Straßen diese Einschränkung nicht. Die Straßen außerhalb der Fußgängerzone sind als Tempo 30-Zone bzw. in Teilen als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet.



Abbildung 56: Wechselseitiger ruhender Verkehr in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Februar 2025)

Zur Verbesserung des Radverkehrs plant die Stadt Aachen in den kommenden Jahren die Umsetzung von insgesamt zehn Rad-Vorrang-Routen im Stadtgebiet. Die Rad-Vorrang-Route entlang des Grabenrings soll dabei als Radverteillerring fungieren und alle übrigen Routen miteinander verbinden. Mit der Ausweisung einer Rad-Vorrang-Route geht auch die Herstellung einer höheren Qualität hinsichtlich Gestaltung und Oberflächenqualität einher, um mehr Komfort auf diesen zentralen Radverbindungen zu gewährleisten. Vom Untersuchungsgebiet aus ist die Rad-Vorrang-Route „Grabenring“ in wenigen hundert Metern erreichbar.

Als Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist im Zuge der Umgestaltung der ehemaligen Parkhaus-Fläche zur „ZwischenZeit am Büchel“ eine Bike-Station errichtet worden, die über 16 Stellplätze verfügt. Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsgebiet bzw. unmittelbar angrenzend weitere Fahrradabstellplätze in Form von nicht-überdachten Fahrradbügeln, die in der Analysekarte ebenfalls verortet wurden. Das im September 2025 fertiggestellte Mobilitätskonzept für das Altstadtquartier Büchel attestiert dem Umfeld des Quartiers jedoch insgesamt zu wenige öffentlich zugängliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bedingt durch die zentrale Lage ist das Untersuchungsgebiet gut an den ÖPNV angeschlossen. So ist der Aachener Bushof als zentraler Busbahnhof und wichtigster Knotenpunkt des innerstädtischen Nahverkehrssystems nur ca. 250 Meter Fußweg vom östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entfernt. Dementsprechend wurde in den Befragungen der Gewerbetreibenden und Bewohner*innen die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV als weitestgehend positiv beurteilt.

Ein zentrales Zukunftsprojekt innerhalb der Städteregion Aachen stellt die „Regiotram Aachen“ dar. Auf einer Strecke von ca. 20 Kilometern soll sie den Norden der Städteregion mit den Städten Baesweiler, Alsdorf und Würselen mit der Aachener Innenstadt verbinden. Die geplante Trasse soll entlang der Peterstraße verlaufen und damit unmittelbar südöstlich des Untersuchungsgebietes. Das Projekt stellt ein großes Potenzial für die Anbindung des Gebietes dar.

Motorisierter Individualverkehr / ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des inneren Aachener Innenstadtrings („Grabenring“). Die Zufahrtsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr werden durch die hauptsächlich um das Gebiet herum verlaufende Fußgängerzone sowie verschiedene Einbahnstraßenregelungen beschränkt. Die einzige reguläre Zufahrtsmöglichkeit besteht daher südlich des Gebietes über die Ursuliner- und Buchkremerstraße. Eine legale Ausfahrt aus dem Gebiet ist für Kfz ohne Liefertätigkeit lediglich über die Kleinköln- und Minoritenstraße im Norden möglich. Für Lieferverkehre gelten zu bestimmten Uhrzeiten gesonderte Regelungen in den umliegenden Fußgängerzonen.

Anhand einer aktuellen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2024 wurde eine Verkehrsbelastung zwischen 1.050 Kfz (Minoritenstraße) und 1.170 Kfz (Ursulinerstraße) im Zeitraum von 8 und 20 Uhr ermittelt. Die beiden Messstellen bilden für den

„allgemeinen“ Kfz-Verkehr die einzig mögliche Zu- bzw. Ausfahrt aus dem Altstadtquartier. Unter Berücksichtigung der erfassten Verkehrswerte und des vorhandenen Straßennetzes, welches teilweise aus Einbahnstraßen besteht, lässt sich ableiten, dass die höchsten Verkehrsbelastungen im Bereich der Ursulinerstraße zwischen Peterstraße und Buchkremerstraße und im Bereich der Buchkremerstraße vorliegen. Keine exakte quantitative Aussage lässt sich zum Bereich des unteren Büchel zwischen Buchkremerstraße und Mefferdatisstraße und der Mefferdatisstraße selbst stellen, da diese aufgrund der Ausbildung als Sackgasse und des vorliegenden Zweirichtungsverkehrs in der Regel doppelt von einem Kfz befahren wird.



Abbildung 57: Fließender und ruhender Verkehr am westlichen Büchel (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

In der Straße Büchel, der Kleinkölnstraße sowie der Mefferdatisstraße befinden sich am Straßenrand öffentliche Parkstände. Da sich das Gebiet in einer Bewohnerparkzone befindet, können diese von Bewohner*innen mit einem Bewohnerparkausweis genutzt werden. Zudem besteht für Besucher*innen die Möglichkeit, gegen eine entsprechende Parkgebühr diese Parkplätze zu nutzen. Die Höchstparkdauer wurde dabei, wie in allen Bereichen der Aachener Innenstadt, im Oktober 2025 von einer auf vier Stunden verlängert. Des Weiteren befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes verschiedene Parkhäuser. Diese können zum Teil auch von Bewohner*innen zu Sondertarifen genutzt werden. Die Nähe zu diesen Parkhäusern ist eine Stärke des Untersuchungsgebietes. Bei den innerhalb des Untersuchungsgebietes gelegenen größeren Parkplatzflächen an der Antoniusstraße und der Nikolausstraße handelt es sich um privat betriebene Parkplätze, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.

In der Befragung der Gewerbetreibenden wurden die Anbindung für den Pkw-Verkehr, vor allem die Verfügbarkeit von Pkw-Stellplätzen für Kund*innen und Mitarbeiter*innen kritisch gesehen. Einzelne Eingaben kritisierten auch die aus ihrer Sicht schlechten

Bedingungen für den Anlieferungsverkehr. In der Bewohner*innenbefragung wurden die Abstellmöglichkeiten für Pkw ebenfalls mehrheitlich als schlecht oder sogar sehr schlecht eingestuft und die Belastungen durch den in der Umgebung stattfindenden Verkehr von knapp der Hälfte der Befragten als störend empfunden angegeben.

Als zusätzliche Stärke des Untersuchungsgebietes ist die Nähe zu vorhandenen Car-Sharing-Stationen nördlich und westlich des Gebietes zu erwähnen.

4.5. Umwelt und Klima



Abbildung 58: Analysekarte Umwelt und Klima (Quelle: NRW.URBAN)

In Zeiten sich verschärfender Hitzeperioden spielen Faktoren, die das Mikroklima beeinflussen, eine zunehmend wichtigere Rolle. Dies gilt vor allem für hochverdichtete Innenstadträume, zu denen auch die Aachener Innenstadt und somit das Untersuchungsgebiet zählen.

In der Analysekarte (Abbildung 58) sind daher als Stärken zunächst die im Untersuchungsgebiet und unmittelbarem Umfeld vorhandenen Begrünungen verortet. Dazu zählen die Grünfläche der „ZwischenZeit am Büchel“, die vorhandenen Baumstandorte sowie mobile Begrünungselemente, die seitens der Stadt Aachen mit Hilfe von Fördergeldern bis zum Jahr 2028 entlang der Großkölnstraße aufgestellt sind. Außerdem sind drei Gebäude gekennzeichnet, bei denen gemäß Luftbildauswertung eine Dachbegrünung vorhanden zu sein scheint. Neben Begrünungselementen haben auch Wasserelemente eine positive Wirkung auf das Mikroklima, weshalb in der Analysekarte der Bahkauv-Brunnen gekennzeichnet wurde. Ferner spielt auch das Thermalwasser eine wichtige Rolle im direkten Umfeld des Büchels, weswegen auch die (bislang unterirdisch) genutzten Thermalquellen als Stärke im Gebiet dargestellt sind.

Demgegenüber haben versiegelte Flächen einen negativen Einfluss auf das Mikroklima. In der Analysekarte sind sowohl der Baublock nördlich der Antoniusstraße als auch westlich der Nikolausstraße mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einer hohen Hitzebelastung gekennzeichnet. Der Versiegelungsgrad des Bodens beträgt in beiden Baublöcken (nahezu) 100 %. Daher finden sich in beiden Baublöcken auch keine Bäume oder sonstige bodengebundenen Anpflanzungen. Ebenfalls als Schwäche in Bezug auf das Mikroklima sind die beiden Parkplatzflächen an der Antoniusstraße und Nikolausstraße zu bewerten, die als asphaltierte Flächen (Vollversiegelung) bzw. geschotterte Fläche / wassergebundene Wegedecke (Teilversiegelung) ebenfalls zur Aufheizung des Gebietes beitragen können.



Abbildung 59: Stark bebauter und versiegelter Blockinnenbereich nördlich der Antoniusstraße
(Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)

Als weitere Schwäche kommt hinzu, dass bei allen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Straßenraumbegrünung vorhanden ist. Zudem sind einzelne Bereiche des Untersuchungsgebietes gemäß der Hinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie als Starkregengefahrenbereiche einzustufen, wenngleich aufgrund der topografischen Verhältnisse das Untersuchungsgebiet hiervon weniger betroffen ist als die südöstlich angrenzenden Bereiche.



Abbildung 60: Fehlende Straßenbegrünung in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)

4.6.

Bewertung und teilräumliche Betrachtung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden im Folgenden zusammenfassend bewertet. Zudem erfolgt eine Betrachtung von fünf Teilräumen des Gebietes. Wie die Abbildung 61 zeigt, handelt es sich bei diesen Teilräumen nicht um trennscharf voneinander abgegrenzte Bereiche.

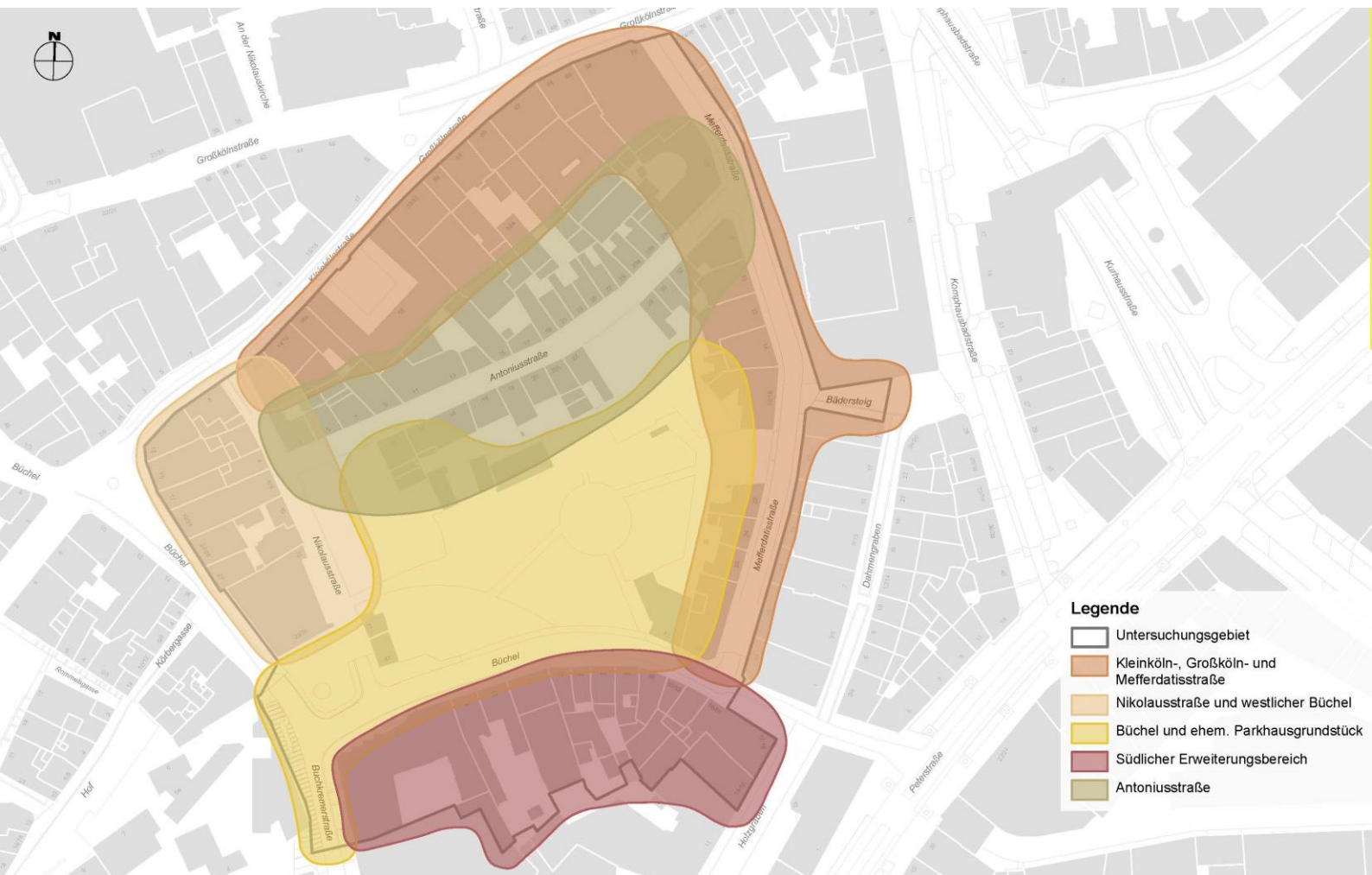


Abbildung 61: Teilräume Untersuchungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)

4.6.1.

Zusammenfassende Stärken-/Schwächen-Analyse

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten verschiedene Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet identifiziert und verortet werden.

Das Gebiet profitiert bereits heute von seiner integrierten Lage innerhalb der Aachener Innenstadt. Zukünftige Entwicklungen können die Lage ebenfalls stärken – hier bspw. die Radvorrangrouten / der Radverteillerring Grabenring, die Premiumfußwege und ggf. die Regio-Tram, die im direkten Umfeld anschließen.

Der Abriss des ehemaligen Parkhauses und die Umgestaltung der Fläche zur „ZwischenZeit am Büchel“ haben u. a. das Erscheinungsbild des Quartiers bereits grundlegend positiv verändert, was auch in den durchgeführten Befragungen seitens der

Betroffenen überwiegend bestätigt wurde. Dadurch wurde auch der Charakter eines eigenständigen und wahrnehmbaren Quartiers in der Aachener Innenstadt weiter gestärkt.

Die Bebauungsstruktur weist zwar nur in einzelnen Bereichen ein einheitliches Gestaltungsbild auf, jedoch liegt in dieser Individualität auch ein großes Potenzial des Quartiers, insbesondere für urbane Milieus. Zudem ist ungefähr jedes achte Gebäude im Untersuchungsgebiet als Baudenkmal qualifiziert, was ebenfalls eine besondere Qualität im Quartier deutlich macht.

Demgegenüber wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme auch einige Schwächen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Dazu gehören bauliche Missstände und Mängel an Gebäuden, ein hoher Versiegelungsgrad und gewerbliche Leerstände. Diese Problematiken zeigen sich nicht nur, aber insbesondere in der Antoniusstraße, die als zentral im Gebiet gelegene Prostitutionsstraße prägend für das Quartier ist und mit deren zukünftiger Entwicklung diverse Potenziale, aber auch planerische Herausforderungen verknüpft sind.

Weitere Schwächen des Gebietes liegen in unattraktiv ausgestalteten Platzsituationen sowie fehlender Begrünung im öffentlichen Raum. Die Grünfläche „ZwischenZeit am Büchel“ hat, wie bereits erwähnt, zu einer deutlichen Verbesserung geführt. Allerdings stellt sie bislang nur eine temporäre Lösung dar, sodass die positiven Auswirkungen der geplanten Entwicklung abzuwarten sind.

Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme für die einzelnen Teilräume zusammengefasst.

4.6.2.

Kleinköln-, Großköln- und Mefferdatisstraße

Dieser Teilbereich bildet den Rand des Untersuchungsgebiets. Die Grundstücke dort werden einerseits über ihre Vorderseite durch die Lagequalität der jeweiligen Straße, andererseits aber auch durch ihre Rückseiten als Teil der in der Tiefe des Quartiers liegenden Blockinnenbereiche geprägt.

Die Lage jenseits der großen Einkaufsstraßen bietet beste Voraussetzungen für innerstädtische Wohn- und Geschäftshäuser mit publikumsaffin genutzten, in den Blockinnenbereich durchgesteckten Erdgeschosszonen und darüber liegenden Wohn- oder Büronutzungen. Der Erdgeschossbesatz hat mit einer Ausnahme in der Mefferdatisstraße keine Bereiche mit gehäuften oder zusammenhängenden Leerständen.

Der insgesamt dicht bebaute Stadtraum um das Quartier weist dabei unterschiedlich geschnittene (halb-)öffentliche Platzräume auf, die Raum und Sichtbarkeit für stadtbildprägende Fassaden bieten. Mit dem Wegfall des Kfz-Verkehrs des Parkhauses Büchel kommt dies noch stärker zur Geltung.

Die in den Nachkriegsjahrzehnten erbauten Gebäude entlang der Kleinköln- und Großkölnstraße weisen zwar keine gravierenden baulichen Mängel und Missstände auf, jedoch zeichnen sich bei mehreren Immobilien, insbesondere an der Großkölnstraße, aufgrund schlecht erhaltener Fassaden Sanierungserfordernisse ab.



Abbildung 62: Großkölnstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

Das Erscheinungsbild der Mefferdatisstraße wird neben einzelnen leerstehenden Ladenlokalen durch die leerstehende und in einem schlechten Gesamterhaltungszustand befindliche Immobilie Mefferdatisstraße 22 geprägt. Im Zuge des Umbaus des ehemaligen „Horten-Kaufhaus“ zum „Haus der Neugier“ wird der aktuell bestehende Leerstand beseitigt und das direkte Umfeld in den kommenden Jahren aufgewertet. Dies betrifft auch den Straßenraum der Mefferdatisstraße, der aktuell aufgrund geringer Gehwegbreiten und Konflikten mit dem ruhenden Verkehr unattraktiv für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ausgestaltet ist. Zudem wurden in der Befragung der Bewohner*innen für den Einmündungsbereich der Antoniusstraße Nutzungskonflikte mit den Besucher*innen der Bordellbetriebe und Einschränkungen des Sicherheitsgefühls geschildert.

Den rückwärtigen Blockinnenbereiche der Gebäude in diesen Teilbereichen ist gemein, dass sie von einem hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad geprägt sind – hier fällt die Qualität mit Blick auf den hohen Anteil an Wohnnutzungen deutlich ab.



Abbildung 63: Südliche Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

4.6.3. Nikolausstraße und westlicher Büchel

Die vergleichsweise schmale Nikolausstraße ist neben dem ehemaligen Parkhausgrundstück und der Antoniusstraße der Teilbereich des Untersuchungsgebiets mit einem sehr großen Entwicklungspotenzial.

Die beidseitige Unternutzung der anliegenden Grundstücke mit Baulücken/niedrigen Gebäuden und teils abweisenden Fassaden ist offenkundig. Ihre Funktion als Abfahrtsstraße des Parkhauses Büchel (in Kfz-tauglichem Ausbaustandard), das Parkhaus selbst als Bauwerk, die Wahrnehmbarkeit der Koberfenster-Prostitution der einmündenden Antoniusstraße und die geringe Tiefe des westlich gelegenen Baublocks haben ihre Entwicklung zu einem Stadtraum mit eigenständigen innerstädtischen Vorderseiten gehemmt.

Diese Rückseiten-Anmutung entlang der Nikolausstraße steht im deutlichen Kontrast zur Westseite des Baublocks Nikolausstraße/Büchel, dessen Fassadenbild dem Anspruch an die innerstädtische Lage und der hohen Sichtbarkeit am sich trichterförmig aufweitenden Straßenraum Büchel in gutem Maße gerecht wird und mit dem Einrichtungshaus einen stadtbildprägenden südlichen Abschluss findet.

Mit dem Abbruch des Parkhauses und dem Wegfall der Kfz-Abfahrtsverkehre haben sich die Vorzeichen für die Nikolausstraße in jüngerer Zeit deutlich verbessert. Das Entwicklungsinteresse der Eigentümer*innenschaft verschiedener Grundstücke entlang der Straße ist dokumentiert, und das Interesse an der Vergabe des „Red House“-Grundstücks durch die SEGA als Anbau an die beiden denkmalgeschützten Gebäude im südwestlichen Teil der Straße zeugt ebenfalls davon. In der Tiefe der Straße wird es nun

darauf ankommen, den Konflikt zwischen der Prostitution und dem teils bereits vorhandenen innenstadttypischen Nutzungsspektrum (mit Wohnanteil) zu lösen.



Abbildung 64: Westliche Straßenseite Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)

4.6.4.

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

Der Abriss des ehemaligen Parkhauses und die in einem ersten Zwischenschritt erfolgte Umgestaltung zur Grünfläche „ZwischenZeit am Büchel“ hat diesen Bereich bereits grundlegend transformiert. Die Entwicklung soll mit einer weiteren Umgestaltung der Grünfläche sowie qualitativ hochwertiger arrondierender Bebauungen fortgesetzt werden. Bereits heute wird die temporäre Platz- und Grünfläche als wichtige Wegeverbindung genutzt, um vom Büchel zur Mefferdatisstraße und von dort weiter in Richtung östliche Innenstadt zu gelangen oder umgekehrt.

Im Zuge der Gesamtentwicklung soll auch der südliche Bereich der Straße Büchel umgestaltet werden, dessen aktueller Ausbaustandard noch auf den durch das ehemalige Parkhaus Büchel ausgelösten Kfz-Verkehr ausgelegt ist und bei dem aktuell u. a. fehlende barrierefreie Quermöglichkeiten zu bemängeln sind. Aus dieser Entwicklung könnten sich auch neue Perspektiven für die benachbarte Platzsituation rund um den Bahkauv-Brunnen ergeben, der gegenwärtig das vorhandene städtebauliche Potenzial unzureichend ausschöpft.

4.6.5.

Südlicher Erweiterungsbereich

Die Lage des erweiterten Betrachtungsbereichs südlich der Straße Büchel mit seiner Fassadenfront direkt gegenüber der neuen Grünfläche, seine hohe Konzentration an vor 1945 entstandenen Gebäuden sowie das in diesem Bereich 2021 eingeleitete Bebauungsplanverfahren haben einen Einbezug in die Untersuchungen nahegelegt. Die in Teilen durchaus vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen (kleinere sichtbare Fassadenschäden, energetischer Sanierungsbedarf, Leerstände) sind nicht untypisch für die Lage und damit für das weitere Gebiet der östlichen Innenstadt, wofür die

Verwaltung bereits mit der Vorbereitung eines Stadtumbaugebiets (ein weniger ein-
griffsintensives Instrument des besonderen Städtebaurechts) beauftragt wurde. Von al-
len untersuchten Lagen ist der Bereich von den von der Prostitution ausgehenden Kon-
flikten am wenigsten betroffen.



*Abbildung 65: Bebauung im erweiterten Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel
(Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)*

Entscheidend für einen Einbezug in das Sanierungsverfahren Altstadtquartier Büchel
ist daher, welche Anforderungen aus einem möglichen Sanierungskonzept an diesen
Teilbereich gestellt werden. Hierzu wird auf das Kapitel 6.3.1 verwiesen.

4.6.6.

Antoniusstraße

In der zentral im Untersuchungsgebiet liegenden Antoniusstraße konzentrieren sich die
städtebaulichen Missstände des Quartiers.

Offenkundig sind die baulichen Mängel an den Gebäuden, die für die Lage geringe
Ausnutzung der Grundstücke (Baulücken und weite Teile mit lediglich ein- bis zweige-
schossiger Bebauung) und Defizite im öffentlichen Raum.

Der Eindruck der ca. 150 Meter langen Straße wird zwar umso stärker vom (fast aus-
schließlichen) Prostitutionsgewerbe geprägt, je weiter mittig man sich dort befindet –
der Blickbezug zur umgebenden Stadt geht jedoch kaum gänzlich verloren. Umgekehrt
ist der Konflikt der Prostitution mit anderen Nutzungen im Stadtbild wie im tägli-
chen/nächtlichen Erleben umso stärker spürbar.

Auch an den rückwärtig an die Grundstücke grenzenden Blockinnenbereichen stellt
sich die Frage nach dem richtigen Sozialabstand altstadttypischer Nutzungen stärker
als in anderen Teilen der Stadt.

Das lange Fehlen einer klaren Entwicklungsperspektive hat nicht zur Investitionssicher-
heit der Immobilien-Eigentümer*innenschaft in der Straße selbst und der näheren Um-
gebung beigetragen.

5.

Städtebauliche Missstände

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird in diesem Kapitel geprüft, ob und welche städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB in dem Untersuchungsgebiet vorliegen. Dabei erfolgt mit den Substanz- bzw. Funktionsschwächen eine Unterteilung der beiden Grundfälle städtebaulicher Missstände. Ein kurzes Zwischenfazit schließt dieses Kapitel ab.

5.1.

Zusammenfassung der Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ stellen einen Begriff dar, der im BauGB in verschiedenen Zusammenhängen verwendet wird und nicht abschließend definiert ist. Es handelt sich nicht um feststehende Größen, sondern Anforderungen, die dem steten Wandel unterworfen sind. Die Rechtsquellen anerkannter allgemeiner Grundsätze können gesetzlicher und sonstiger Art sein. Der Begriff des „Gesunden“ beschränkt sich nicht auf das Medizinische bzw. Hygienische, sondern schließt alle Gesichtspunkte in sich ein, die unter Berücksichtigung der heute allgemein anerkannten Anforderungen ein Mindestmaß an allgemeinen Wohnbedürfnissen gewährleisten sollen. Nicht jede Abweichung alter Gebäude von heutigen Vorschriften ist dabei direkt als ein Missstand zu verstehen.

Für das Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Substanzschwächen nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB konstatieren:

a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

- In dem Baublock nördlich der Antoniusstraße potenzielle Einschränkung der Belichtung/Besonnung an der Kleinköln-/Großkölnstraße durch zum Teil mehrgeschossige Hofbebauungen, sowie vereinzelt auf anderen stark überbauten Grundstücken

b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

- Fassaden in schlechtem/sehr schlechtem Erhaltungszustand (insbesondere im Bereich Antoniusstraße, teilweise auch Mefferdatisstraße und Großkölnstraße)
- Beschädigungen an Dächern, Fenstern und Haustüren
- Baualtersbedingte Sanierungserfordernisse der Innenausstattung bei bislang nicht sanierten Gebäuden
- Fehlende Barrierefreiheit, fehlende Freisitze

c) Zugänglichkeit der Grundstücke

- Unklare Erschließungssituation und fehlende rechtliche Sicherungen der Erschließung verschiedener hinterliegender Grundstücke im Baublock Antoniusstraße/Groß-/Kleinkölnstraße

d) Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

- Konflikte Wohn- und Prostitutionsnutzungen:
 - Sichtbeziehungen von zur Antoniusstraße ausgerichteten Wohnräumen auf nach außen werbend in Erscheinung tretende Bordelle (insbesondere Koberfenster)
 - Einschränkung des Sicherheitsgefühls in angrenzenden Straßenbereichen auf der Nikolaus-/Mefferdatisstraße
 - Durch die Bordelle hervorgerufene milieubedingte Unruhe
- Aufgrund von gewerblichen Nutzungen versiegelte rückwärtige Bereiche mit fehlender Aufenthaltsqualität und Hitzebelastungen

e) Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

- Stark versiegelte rückwärtige Bereiche mit zum Teil schlecht erhaltender Hofbebauung und geringer Aufenthaltsqualität
- Auf die gesamte Grundstücksfläche durchgezogene Erdgeschosszonen in den Bereichen Großkölnstraße/Antoniusstraße sowie Büchel/Nikolausstraße
- Geringe Grundstücksausnutzung von Grundstücken in der Nikolaus- und Antoniusstraße

f) Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

- Lärmbelastungen durch Besucher*innen von Prostitutionsbetrieben in der Antoniusstraße

g) Vorhandene Erschließung

- Zum Teil unattraktive und zu schmale Fußwegegestaltung (Antoniusstraße, Nikolausstraße, Mefferdatisstraße)

h) Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

- Gebäude mit fehlender Wärmedämmung bzw. geringem energetischen Standard insgesamt
- Energieversorgung mit fossilen Energieträgern (insbesondere Gas)
- Geringe Nutzung von erneuerbaren Energien

5.2.

- Wenig Dach- und keine Fassadenbegrünungen

Zusammenfassung der Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion im Stadtgebiet obliegen.

Sanierungen zur Behebung von Funktionsmängeln können im Wesentlichen nur mit der künftigen Struktur und Funktion des Gebiets im gemeindlichen Gefüge unter Berücksichtigung des Verflechtungsbereichs begründet werden. Zur zukünftigen Funktion gehört sowohl das, was nach dem Sanierungskonzept erhalten als auch durch einen Funktionswandel erreicht werden soll.

Funktionsmängel ergeben sich also aus vorhandener Funktion, die beibehalten werden soll, oder einer veränderten oder vollständig neuen Funktion bzw. zukünftigen Struktur. Maßgebend sind in beiden Beziehungen die städtebaulichen Planungen (insbesondere Ziele und Zwecke der Sanierung und Sanierungskonzept).

Für das Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB konstatieren:

a) Fließender und ruhender Verkehr

- Belastungen durch motorisierten Individualverkehr („Durchgangsverkehr“)

b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

- Gewerbliche Leerstände im Bereich der Mefferdatisstraße, des südlichen Büchels und der Antoniusstraße
- Leerstehende Gebäude mit negativer Ausstrahlungswirkung auf das Umfeld im Bereich Mefferdatisstraße (Hausnummer 22, zudem angrenzend an VU-Gebiet ehemaliges Horten-Kaufhaus)
- In Teilen stark eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit des Gebiets aufgrund der geringen Verträglichkeit von nach außen werbend in Erscheinung tretenden Bordelle mit anderen Nutzungen und ihrer Ausstrahlung in weitere Teile des Quartiers
- Nach Einschätzung der Eigentümer*innen- und Betreiber*innenschaft in den (ausschließlich) durch Prostitution genutzten Gebäuden kein Bedarf, mehr Verrichtungsraum als Koberfenster zu betreiben/zu errichten, und damit fehlender ökonomischer Anreiz zur Aufstockung
- In der Folge Blockade der Entwicklung der Baulücken und der untergenutzten Grundstücke entlang der Antoniusstraße, in den angrenzenden Blockinnenbereichen und in Teilen der Nikolausstraße

c) Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

- Mit Ausnahme der „ZwischenZeit am Büchel“ vollständige Versiegelung des öffentlichen Raumes
- Fehlende Aufenthaltsqualität an Platzräumen (Platz am Bahkauv-Brunnen, Bädersteig)
- Gestaltungsdefizite in Straßenräumen (Ecke Buchkremerstr. / Büchel, Mefferdatisstraße, Antoniusstraße, Nikolausstraße)
- Provisorische / temporäre Gestaltung der „Zwischenzeit am Büchel“
- Fehlende Straßenraumbegrünung
- Starkregengefährdete Bereiche

Diese Funktionsschwächen erreichen bzw. überschreiten in ihren Auswirkungen auf die Erfüllung der Aufgaben des Gebiets die Erheblichkeitsschwelle nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

5.3.

Zwischenfazit

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, liegen in dem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form verschiedener Substanz- und Funktionsschwächen vor.

Während sich bei den Substanzschwächen gewisse räumliche Schwerpunkte wie die Antoniusstraße, der Baublock nördlich der Antoniusstraße sowie die Mefferdatisstraße identifizieren lassen, treten die Funktionsschwächen grundsätzlich im gesamten Gebiet auf und beeinträchtigen das Gebiet in der Erfüllung seiner heutigen und künftigen Aufgaben erheblich. Dies betrifft insbesondere den Aspekt der eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit des Gebiets aufgrund der ungelösten Konflikte der Prostitutionsnutzungen mit den übrigen Nutzungen und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen.

Insgesamt lässt sich daher als Zwischenfazit festhalten, dass sich die Sanierungsverdachtsmomente, die bereits in Kapitel 2.5.4 beschrieben wurden, auf Basis der Bestandserhebung im Wesentlichen bestätigt haben.

Auf den erweiterten Betrachtungsbereich, der nachträglich in die Untersuchungen aufgenommen wurde, lässt sich dieses Fazit nur eingeschränkt übertragen. In der Summe ist er von den Missständen eher wenig betroffen. Entscheidend für einen Einbezug in ein Sanierungsverfahren ist daher, welche Anforderungen aus einem möglichen Sanierungskonzept an diesen Teilbereich gestellt werden. Beim klar defizitären Straßenraum der Mefferdatisstraße zeichnet sich ab, dass das jenseits des Untersuchungsgebietes liegende „Haus der Neugier“ prägend für eine Umgestaltung sein wird, sodass er eher der dort geplanten Stadtumbaumaßnahme zugeordnet werden sollte. Dies gilt

ebenfalls für den in diesem Bereich liegenden Bädersteig. Hierzu wird auf das Kapitel 6.3.1. verwiesen.

Ausgehend von diesen Einschätzungen soll für das Gebiet ein Sanierungskonzept entwickelt werden, um die städtebaulichen Missstände zu beheben und im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung des Gebietes seine langfristige Entwicklungsfähigkeit sicherzustellen. Dieses Sanierungskonzept wird im folgenden Kapitel 6 vorgestellt.

6.

Sanierungskonzept

Das Sanierungskonzept umfasst die Ziele der Sanierung, die in einem Handlungsprogramm zusammengefassten Maßnahmen und einen Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung sowie zur Wahl des Sanierungsverfahrens. Das Sanierungskonzept wurde auf Basis der Erkenntnisse der vorangegangenen Kapitel abgeleitet und in Zusammenarbeit vieler Fachbereiche abgestimmt. Es setzt sich demnach aus den Maßnahmen unterschiedlicher Fachbereiche zusammen. Das Sanierungskonzept wird im Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme kontinuierlich fortgeschrieben.

Im Vorgriff auf das Kapitel 6.3.1. „Abgrenzung“ erstreckt sich das Sanierungskonzept im Sinne einer zweckmäßigen Abgrenzung des späteren Sanierungsgebiets nicht auf den südlich angrenzenden erweiterten Betrachtungsbereich sowie die öffentlichen Straßenräume der Mefferdatisstraße und des Bädersteigs. Die dieser Entscheidung zugrunde liegenden Erwägungen werden dort erläutert.

6.1.

Sanierungsziele

Erarbeitung und Aufbau der Sanierungsziele

Aufbauend auf den vorläufigen Sanierungszielen und dem politisch beschlossenen städtebaulichen Konzept „Altstadtquartier Büchel“ (vgl. Kapitel 2.4.2) sowie den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und den Beteiligungsverfahren wurden für das Gebiet im Rahmen der VU entsprechende Sanierungsziele erarbeitet. Wie in Kapitel 3.6 erläutert, wurden in den Erarbeitungsprozess die betroffenen Fachbereiche der Stadt Aachen im Rahmen eines Workshops und einer schriftlichen Beteiligung einbezogen. Weitere Abstimmungen erfolgten kontinuierlich.

Die Sanierungsziele gliedern sich in die fünf thematischen Handlungsfelder, nach denen auch die Bestandsaufnahme gegliedert wurde. Zu jedem Handlungsfeld wurden ein Leitziel, allgemeine sowie vertiefende teilräumliche Sanierungsziele aufgestellt. Die Leitziele bilden dabei die Grundlage für die grundsätzliche Zielrichtung in dem jeweiligen Handlungsfeld und die allgemeinen Ziele bilden die übergeordnete Zielrichtung für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die teilräumlichen Zielsetzungen erfolgen in folgenden Teilräumen:

- Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße
- Nikolausstraße
- Büchel und ehem. Parkhausgrundstück
- Antoniusstraße

Die Unterscheidung der Teilräume basiert auf den jeweiligen Schwerpunkten in diesen Bereichen und orientiert sich an den bereits für den Einleitungsbeschluss benannten Teilräumen, wobei die Nikolausstraße im Rahmen der VU gesondert betrachtet wurde. Wenngleich eine Unterscheidung in Teilräumen erfolgt, so bleibt es bei einer groben

Stellungnahmen zu den vorläufigen Sanierungszielen

Die mit Einleitung der VU beschlossenen vorläufigen Sanierungsziele (vgl. Kapitel 2.5.4) waren Gegenstand der durchgeführten Beteiligungsverfahren. Konkret gab es in den Befragungen der Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen jeweilige Fragen, bei denen die Wichtigkeit der Umsetzung der einzelnen vorläufigen Sanierungsziele beurteilt werden sollte. Zudem wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, inwieweit ihre Aufgabenbereiche durch eine mögliche Sanierungsmaßnahme und deren Zielsetzungen berührt werden. Hierzu wurde dem Anschreiben als Anlage der Einleitungsbeschluss beigefügt, aus welchem die vorläufigen Sanierungsziele entnommen werden konnten (vgl. Kapitel 3).

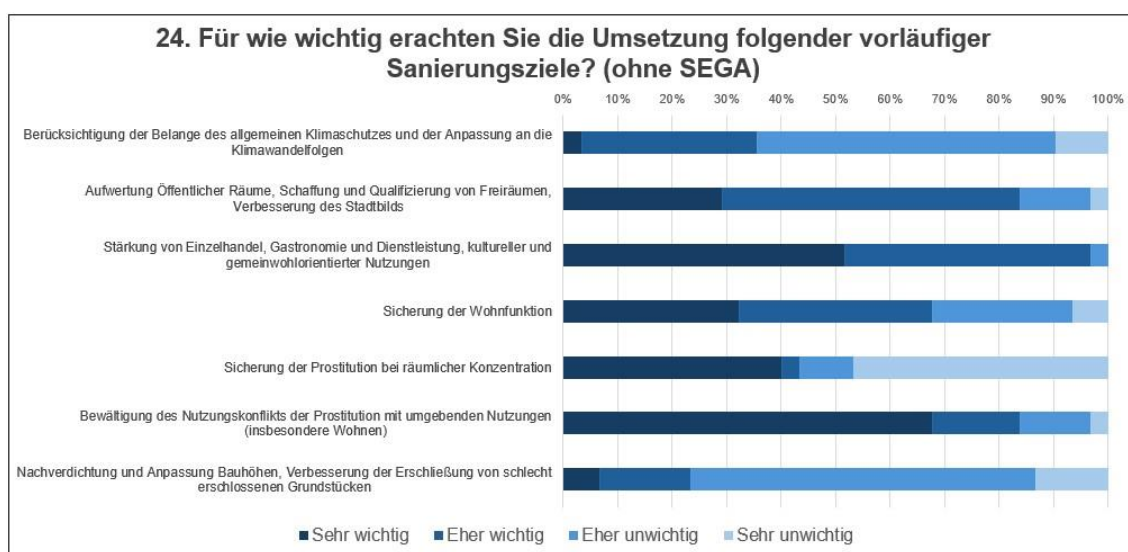


Abbildung 67: Stellungnahmen der Eigentümer*innen (ohne SEGA) in der schriftlichen Befragung zu den vorläufigen Sanierungszielen (Quelle: NRW.URBAN)

In der Abbildung 67 sind die Stellungnahmen der Eigentümer*innen zu den vorläufigen Sanierungszielen dargestellt. Dabei wurden die Antworten der SEGA nicht mit einbezogen, da diese als städtische Gesellschaft die Interessen der Stadt (und damit des Satzungsgebers vertritt). Die Ziele „Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds“ sowie „Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen“ wurden fast ausschließlich als sehr oder eher wichtig eingestuft. Demgegenüber wurden die Ziele „Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen“ und „Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken“ überwiegend als eher oder sehr unwichtig beurteilt. Auffällig ist, dass eine sehr große Zustimmung in der Eigentümer*innenschaft zum Ziel der Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen) vorherrscht. Hinsichtlich der genauen Ausgestaltung, wie dieser Konflikt gelöst werden kann, scheint es jedoch sehr divergierende Ansichten zu geben, da sowohl bei dem Ziel „Sicherung der Wohnfunktion“, vor allem aber beim Ziel „Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration“ die Stellungnahmen deutlich auseinander gehen.

Von den fünf an der Befragung teilgenommenen Gewerbetreibenden wurde die Umsetzung der meisten vorläufigen Sanierungsziele ausschließlich als sehr oder eher wichtig

eingestuft. Einzig bei den Zielen „Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)“ stufte eine und „Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken“ stuften drei Befragte diese als eher unwichtig ein. Für das Ziel „Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration“ gab es neben drei Antworten in der Kategorie „eher wichtig“ zwei Antworten als „sehr unwichtig“.

Bei der Bewohner*innen-Befragung wurden fast alle vorläufigen Sanierungsziele überwiegend als sehr wichtig oder eher wichtig beurteilt. Die Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration stellt dagegen das einzige Ziel dar, bei dem die Umsetzung von den Bewohner*innen mehrheitlich als eher unwichtig oder sehr unwichtig angesehen wurde.

Von den Trägern öffentlicher Belange, die am Verfahren teilgenommen haben, gab es keine Einwände gegen die von der Stadt Aachen formulierten vorläufigen Sanierungsziele. In einzelnen Stellungnahmen wurden jedoch verschiedene Hinweise gegeben, die bei der Umsetzung der jeweiligen Sanierungsziele zu berücksichtigen seien.

6.1.1.

Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke

In diesem Handlungsfeld steht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „Altstadtquartier Büchel“ im Vordergrund. Daneben sind verschiedene weitere allgemeine Sanierungsziele formuliert, die zur Behebung der baulichen, gestalterischen und klimatischen Defizite dienen sollen.



Abbildung 68: Leitbild Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke (Quelle: Stadt Aachen)

Leitziel

Ein neues urbanes Innenstadtquartier mit einer zentralen Grünfläche und arrondierender Bebauung schaffen, sowie eine intakte, der Lage angemessene und vielfältige Bebauungsstruktur sicherstellen.

Allgemeine Sanierungsziele

- Das städtebauliche Konzept „Altstadtquartier Büchel“ umsetzen
- Blockinnenbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität schaffen
- Mindergenutzte Flächen nachverdichten/bebauen

- Eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden sicherstellen
- Sanierungsbedürftige Gebäude modernisieren und instandsetzen
- Qualitätsvolle und zum Gebietscharakter passende Fassadengestaltungen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Klimaschutz- und -anpassungsziele schaffen und sichern
- Verbesserung der stadtklimatischen Situation, Maßnahmen zur Klimaanpassung (Entsiegelung, Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung, Retention)

Vertiefende teilräumliche Sanierungsziele

Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße

- Blockinnenbereiche aufwerten und ggf. städtebaulich neu strukturieren sowie die Erschließung aller Grundstücke sicherstellen
- Eine städtebaulich und hochbaulich angemessene Einmündung von der neuen Freifläche in die Mefferdatisstraße herstellen
- Besonders sanierungsbedürftige Gebäude modernisieren und instandsetzen

Nikolausstraße und westlicher Büchel

- Die Nikolausstraße zu beiden Seiten zu einer innenstadttypischen „Vorderseite“ mit attraktiven, ggf. publikumsaffinen Erdgeschossen und umgebungstypischen Gebäudehöhen weiterentwickeln
- Die Bebauung zwischen Nikolausstraße und Grünfläche in nach allen Seiten angemessen hoher gestalterischer Qualität entwickeln
- Die Grünfläche bis an die Antoniusstraße mit Platzgestaltung im Übergang zur Nikolausstraße entwickeln (2. Bauabschnitt Freianlagen Büchel)
- Das Nachverdichtungspotenzial beidseitig der Nikolausstraße nutzen
- Den westlich angrenzenden Blockinnenbereich aufwerten

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

- Das städtebauliche Konzept „Altstadtquartier Büchel“ mit einer zentralen Grünfläche und einer neuen Wegeverbindung zur Mefferdatisstraße umsetzen
- Eine die Grünfläche arrondierende Bebauung in hoher gestalterischer Qualität entwickeln
- Zwei qualitativ hochwertige neue Blockinnenbereiche nördlich und südlich der neuen Wegeverbindung entwickeln

Antoniusstraße

- Die Grünfläche bis an den Westteil der Antoniusstraße entwickeln und eine adäquate neue Ecksituation zur Antoniusstraße ausbilden
- Baulücke im Ostteil der Straße schließen
- Innenstadttypische Gebäudehöhen entwickeln
- Substanzmängel vorhandener Gebäude beseitigen

6.1.2.

Handlungsfeld Nutzungen

Das Handlungsfeld Nutzungen verfolgt im Fokus das Ziel, eine innenstadtypische Nutzungsmischung im Altstadtquartier Büchel zu sichern und zu stärken. In diesem Sinne sollen publikumsaffine Erdgeschosszonen zur Belebung des Quartiers und der neu geschaffenen Flächen beitragen. Darüber hinaus stehen die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes und, unter Beibehalt der Prostitution, die Bewältigung von Nutzungskonflikten im Vordergrund.

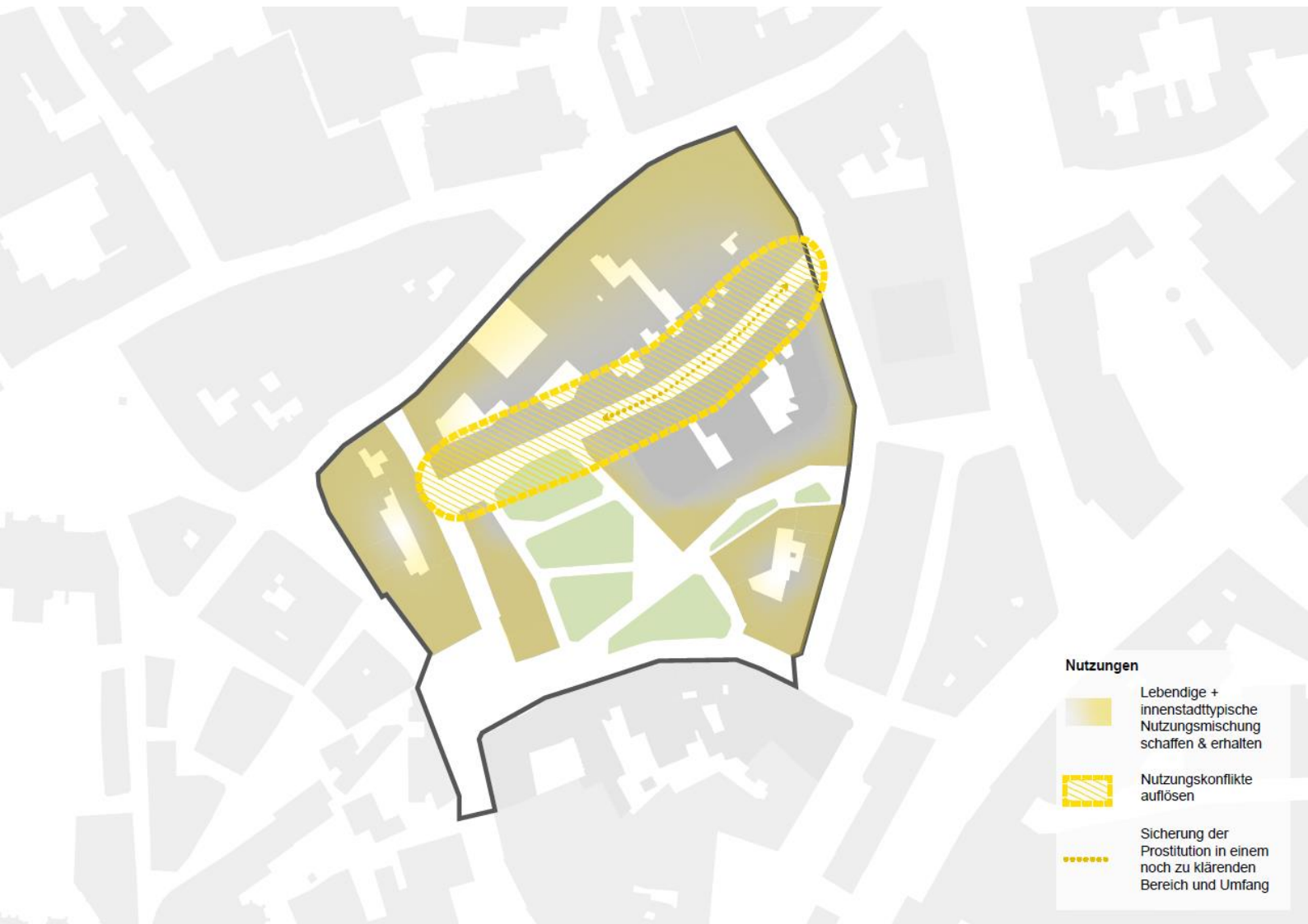


Abbildung 69: Leitbild Handlungsfeld Nutzungen (Quelle: Stadt Aachen)

Leitziel

Eine lebendige innenstadtypische Nutzungsmischung im Sinne der Aachener Innenstadt-Charta sichern und stärken, die Prostitution sichern und Nutzungskonflikte bewältigen.

Allgemeine Sanierungsziele

- Ein lebendiges und innenstadtypisches Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur stärken und zukunftsfähig neu entwickeln

- Publikumsaffine Erdgeschosszonen im Einklang mit den neu geschaffenen Freiflächen sichern, stärken und entwickeln
- Das Einzelhandels- und Gewerbeangebot erhalten und stärken
- Kulturelle und sozialorientierte Nutzungen erhalten und stärken
- Stabilisierung, Erweiterung und Verbesserung des Wohnungsangebotes (inkl. geförderter Wohnraum)
- Gemeinschaftliche Wohnformen fördern
- Vielfältige Wohnungsgrößen und -grundrisse für ein sozial durchmischtes Quartier schaffen
- Einen mit der Umgebung verträglichen Fortbestand der Prostitution im Quartier sichern

Vertiefende teilräumliche Sanierungsziele

Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße

- Ein lebendiges innenstadttypisches Nutzungsspektrum stärken
- Das innenstadttypische Nutzungsspektrum störende Nutzungen ausschließen
- Leerstände beseitigen
- (Bereich Einmündung Antoniusstraße: Siehe dort)

Nikolausstraße und westlicher Büchel

- Neuentwicklung eines lebendigen innenstadttypischen Nutzungsspektrums
- Das innenstadttypische Nutzungsspektrum störende Nutzungen ausschließen
- (Bereich Einmündung Antoniusstraße: Siehe dort)

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

- Neuentwicklung eines lebendigen innenstadttypischen Nutzungsspektrums im Zusammenspiel mit dem neuen Grün- und Freiflächenangebot
- Das innenstadttypische Nutzungsspektrum störende Nutzungen ausschließen

Antoniusstraße

- Art, Umfang und in welcher Lage die Prostitution in der Antoniusstraße verbleiben kann, klären
- Prostitution in diesen Bereichen planungsrechtlich sichern
- Prostitutionsfreie Übergangsbereiche im direkten Anschluss an die Prostitution neu entwickeln und mit der Prostitution unverträgliche Nutzungen in diesen Bereichen ausschließen
- Ein lebendiges innenstadttypisches Nutzungsspektrum in den übrigen Teilen der Straße, soweit dies möglich ist, mit besonderem Fokus im Übergang zur Grünfläche neuentwickeln
- Einen Standort und den Betrieb eines sozialen Trägers mit Bezug zur Prostitution sichern

6.1.3.

Handlungsfeld Öffentliche Räume

Das Handlungsfeld Öffentliche Räume verfolgt insbesondere das Ziel, attraktive Stadträume und eine neue grüne Quartiersmitte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und verschiedenen Angeboten zu schaffen. Darüber hinaus soll die Verbindungsfunktion des Quartiers zwischen dem westlich gelegenen Altstadtkern und der östlichen Innenstadt gestärkt werden.



Abbildung 70: Leitbild Handlungsfeld Öffentliche Räume (Quelle: Stadt Aachen)

Leitziel

Attraktive und belebte Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität und der öffentlichen Grünfläche als Quartiersmittelpunkt schaffen.

Allgemeine Sanierungsziele

- Das Quartier als Scharnier und Bindeglied zwischen dem Bereich um Dom und Rathaus und der östlichen Innenstadt stärken
- Das subjektive Sicherheitsempfinden durch saubere und hochwertige Stadträume erhöhen

- Vorhandene Plätze und Straßenräume aufwerten und die Aufenthaltsqualität steigern, insbesondere auch durch Bäume Beschattung schaffen
- Neue Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote schaffen
- Das Thema „(Thermal-)Wasser“ als identitätsstiftendes erlebbares Element weiterentwickeln

Vertiefende teilräumliche Sanierungsziele

Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße

- (in diesen Straßen sind die öffentlichen Räume nicht Teil des Verfahrens – zur Mefferdatisstraße siehe Kapitel 6.3.1)

Nikolausstraße und westlicher Büchel

- Den öffentlichen Raum im Kontext der hochbaulichen Weiterentwicklung der Nikolausstraße aufwerten

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

- Das städtebauliche Konzept „Altstadtquartier Büchel“ mit einer neuen Grünfläche und neuen Wegeverbindungen umsetzen
- Das Umfeld „Bahkauv-Brunnen“ im Bereich der Buchkremerstraße bis Nikolausstraße und Büchel umgestalten
- Ausreichend große „offene Wiese“ für die Nutzung als freie Sportfläche herstellen

Antoniusstraße

- Den öffentlichen Raum im Einklang mit den umgebenden Nutzungen aufwerten
- Die Grünfläche gemäß dem städtebaulichen Konzept bis zur Antoniusstraße entwickeln

6.1.4.

Handlungsfeld Mobilität

In dem Handlungsfeld Mobilität geht es insbesondere darum, das Quartier an die umliegenden Stadträume gut anzubinden und nachhaltige Mobilität in dem Quartier zu fördern. Hierbei liegt ein besonderer Fokus auf der Neuordnung des Verkehrs mit Stärkung des Fußverkehrs, der Ertüchtigung von Wegeverbindungen, und der Bereitstellung eines vielfältigen Mobilitätsangebots.



Abbildung 71: Leitbild Handlungsfeld Mobilität (Quelle: Stadt Aachen)

Leitziel

Einen stark verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen und den Kfz-Verkehr auf den notwendigen Zielverkehr zu den Grundstücken reduzieren.

Allgemeine Sanierungsziele

- Den Verkehr im Quartier neu ordnen
- Das Konzept „Fußgängerzone“ zur Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Altstadtquartier Büchel umsetzen

- Die Anbindung und Wegeverbindungen im Quartier als Bindeglied zwischen dem Bereich um Dom und Rathaus und der östlichen Innenstadt stärken
- Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern
- Quell- und Zielverkehr von Radfahrenden in der Fußgängerzone weiter ermöglichen
- Die Situation für den Fußverkehr verbessern
- Barrierefreiheit sicherstellen

Vertiefende teilräumliche Sanierungsziele

Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße

- (in diesen Straßen sind die öffentlichen Räume nicht Teil des Verfahrens – zur Mefferdatisstraße siehe Kapitel 6.3.1)

Nikolausstraße und westlicher Büchel

- Die Nikolausstraße insbesondere für den Fußverkehr aufwerten

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

- Neue Wegeverbindungen im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes „Altstadtquartier Büchel“ herstellen
- Den neuen Freiraum und seine angrenzenden Straßen u. a. mit vielfältigen Mobilitätsangeboten sowie öffentlicher Ladeinfrastruktur weiterentwickeln

Antoniusstraße

- Die Straße insbesondere für den Fußverkehr aufwerten

- Maßnahmen zur Klimaanpassung der privaten und öffentlichen Räume umsetzen
- Stark versiegelte Grundstücksbereiche entsiegeln und begrünen
- Entsiegelung von Böden und Aufbau funktionaler Böden hinsichtlich Retention und Verdunstung
- Öffentliche Räume begrünen
- Starkregenvorsorge einplanen und umsetzen
- Thermalwasser thermisch nutzen sowie Thermalquellen schützen

Vertiefende teilräumliche Sanierungsziele

Großköln-, Kleinköln- und Mefferdatisstraße

- Umwelt- und Klimaanpassungsmaßnahmen (insbesondere Entsiegelung/Begrünung/Farbgestaltung) in den rückwärtigen Grundstücks-/Blockinnenbereichen planen und umsetzen

Nikolausstraße und westlicher Büchel

- Umwelt- und Klimaanpassungsmaßnahmen (insbesondere Entsiegelung/Begrünung) in den rückwärtigen Grundstücks-/Blockinnenbereichen planen und umsetzen

Büchel und ehem. Parkhausgrundstück

- Eine neue öffentliche Grünfläche unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen der Klimaanpassung herstellen
- Ein gesamtheitliches Regenwassermanagement zur Bewässerung der Grünflächen und Abfederung von Starkregenereignissen umsetzen

Antoniusstraße

- Umwelt- und Klimaanpassungsmaßnahmen (insbesondere Entsiegelung/Begrünung) in den rückwärtigen Grundstücks- / Blockinnenbereichen planen und umsetzen

6.2.

Maßnahmenübersicht und Umsetzungsstrategie

Im Nachfolgenden werden die nach aktuellem Erkenntnisstand geplanten Sanierungsmaßnahmen mit einer jeweiligen Kurzbeschreibung vorgestellt. Die Maßnahmen sind den einzelnen Handlungsfeldern aus dem Zielsystem zugeordnet, wobei auch zielübergreifende Maßnahmen im Sanierungskonzept enthalten sind. Im öffentlichen Anlagenband finden sich ergänzende kurze Maßnahmensteckbriefe, die weiterführende Informationen, u. a. zu den geplanten Umsetzungszeiträumen und den fachlich beteiligten Stellen enthalten.

Die Besonderheit im Altstadtquartier Büchel ist dabei, dass sich das Quartier bereits seit einigen Jahren in Entwicklung befindet und die angestrebte Sanierung daher bereits durch einzelne Maßnahmen seit 2019 vorbereitet wurde. Diese vorbereitenden Maßnahmen wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln (s. Kapitel 2.4.2) beschrieben und als „abgeschlossen“ im Handlungsprogramm gekennzeichnet.

6.2.1.

Zielübergreifende Maßnahmen

1.1 Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beteiligung

Die in § 137 BauGB vorgeschriebene Beteiligung, Anregung zur Mitwirkung und Beratung der Betroffenen ist ein wesentlicher Teil zur erfolgreichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme. Die Öffentlichkeitsarbeit soll dabei mit zeitgemäßen Methoden erfolgen, was neben dem Pflegen einer entsprechenden Internetseite beispielsweise auch das Betreiben von Social-Media-Kanälen umfassen kann. Informations- und Beteiligungsformate, die sich entweder auf einzelne Umsetzungsmaßnahmen oder die Gesamtmaßnahme beziehen können, sollen möglichst niederschwellig und zielgruppenspezifisch ausgestaltet und durchgeführt werden. Auf Grundlage des seit 2019 laufenden Planungsprozesses zum Altstadtquartier Büchel bestehen hierbei bereits umfassende Strukturen, auf denen für die Sanierungsmaßnahme weiter aufgebaut werden kann.

1.2 Stakeholdermanagement/Netzwerkarbeit

Seit 2020 betreibt die Stadt Aachen in Zusammenarbeit mit der SEGA ein umfangreiches Stakeholdermanagement und eine umfangreiche Netzwerkarbeit, die bis 2024 unter dem Slogan „Stadt machen am Büchel“ fungierte. In diesem Rahmen wurden verschiedenste Akteur*innen als „Stadtmacher*innen“ in den Planungsprozess eingebunden. Auch für die vorgesehene Sanierungsmaßnahme soll ein stetiger Aufbau und die Pflege solcher Partnerschaften und eine enge Zusammenarbeit mit den Betroffenen in dem Gebiet erfolgen.

1.3 Bebauungsplan Nr. 999S

Wie in Kapitel 2.6.3 ausgeführt, hat vor dem Hintergrund des Normenkontrollverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße der Planungsausschuss der Stadt Aachen am 15.04.2025 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel – in zwei Bebauungsplanverfahren – Süd und Nord – zu teilen. Dadurch soll die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich zügig vorangetrieben

und Planungssicherheit hergestellt werden. Sowohl der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet als auch Satzungsbeschluss sind noch im Jahr 2026 vorgesehen.

1.4 Bebauungsplan Nr. 999N

Zeitlich nachgelagert zum südlichen Bereich soll auch für den Nordteil ein Bebauungsplan erarbeitet und aufgestellt werden. Dieser soll auf einer vorgeschalteten Zielüberprüfung aufbauen, mit der auch das Nutzungskonzept und -management der Antoniusstraße (Maßnahme 3.1) und das Blockkonzept für den nördlichen Baublock Kleinköln-/Großköln-/ Antoniusstraße (Maßnahme 2.5) verbunden sind.

1.5 Begleitende Studien (abgeschlossen)

In Vorbereitung der geplanten Entwicklung der ehemaligen Parkhausfläche zur öffentlichen Grünfläche und den arrondierenden Bebauungen wurden von der SEGA verschiedene begleitende Studien in Auftrag gegeben. Diese Studien umfassten die Themen Mobilität, Klima, Wasser/Thermalwasser und Grünraumpflege und stellten wichtige Grundlagen für die Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes dar.

1.6 Städtebaulicher Entwurf

Auf Basis der Konzeptidee „Wiese“ wurde durch ein externes Planungsbüro ein konkreter städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für die Umsetzung des Städtebaus im Altstadtquartier Büchel bildet. Das städtebauliche Konzept Altstadtquartier Büchel wird weiterhin konkretisiert.



Abbildung 73: Städtebaulicher Entwurf „Altstadtquartier Büchel“, untergliedert in Nordteil und Südteil
(Quelle: trint + kreuder d.n.a., Köln)

1.7 Abbruch Parkhaus und Nebengebäude (abgeschlossen)

Der Abbruch des ehemaligen Parkhauses Büchel samt seinen Nebengebäuden markierte den sichtbaren Beginn des Transformationsprozesses des Quartiers und erfolgte von April 2021 bis August 2022. Im Fokus standen dabei sowohl der Schutz der angrenzenden, teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer Bewohner*innen, als auch dem unterirdischen Aachener Thermalquellenzug und etwaiger archäologischer Funde. Auch die Prüfung von Schadstoffen und Emissionen, die Logistik sowie die Verlegung von technischer Infrastruktur und Leitungen mussten geplant und durchgeführt werden.

6.2.2.

Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke

2.1 Bauberatung für Eigentümer*innen

Für den Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist es unerlässlich, dass nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch private Eigentümer*innen Maßnahmen auf ihren Grundstücken durchführen. Um dies zu unterstützen, ist für die Sanierung im Altstadtquartier Büchel eine Bauberatung zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bereits seit 2024 durch die von der SEGA beauftragte Quartiersarchitekten von smaa Studio angestoßen worden. 2025 wurden zudem in Zusammenarbeit von der SEGA und der Stadt Aachen Gestaltungsleitlinien entwickelt, die Eigentümer*innen als Leitfaden für eine der Lage angemessenen bauliche Entwicklung ihrer Immobilien dienen und wichtiger Teil der Bauberatungen werden soll.

2.2 Grunderwerb

Seitens der Stadt Aachen und der SEGA wurden seit 2019 verschiedene Grundstücke (zwischen-)erworben, die für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Altstadtquartier Büchel“ und zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind. Hierzu gehören u. a. der Erwerb der ehemaligen Parkhausfläche und weitere Grundstücke in der Mefferdatis-, Nikolaus- und Antoniusstraße. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes stehen auch in Zukunft weitere Erwerbe im Altstadtquartier Büchel an.

2.3 Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

In der Beschreibung der Maßnahme 2.1 wurde bereits auf die große Bedeutung der Durchführung von Baumaßnahmen durch die privaten Eigentümer*innen eingegangen. Diese umfassen in Sanierungsgebieten üblicherweise vor allem Modernisierungen zur Beseitigung oder Behebung von Missständen sowie Instandsetzungen zur Beseitigung oder Behebung von Mängeln im Sinne des § 177 BauGB. Daneben können bei einzelnen Immobilien auch weitergehende Umbaumaßnahmen in Betracht kommen. Die Gestaltungsleitlinien für die Hochbauprojekte im Bereich des Altstadtquartiers Büchel sollen in Zukunft eine Orientierung für Bauherr*innen und Architekt*innen geben.

2.4 Vorbereitung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote

Zur Umsetzung der Sanierungsziele auf privaten Grundstücken kann die Stadt Aachen die Vorbereitung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote entsprechend der §§ 175 bis 179 BauGB prüfen. Städtebauliche Gebote werden angewendet, wenn Maßnahmen im Sinne des öffentlichen Interesses durchgesetzt werden müssen und zunächst

keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Vor Durchsetzung eines Gebotes findet zunächst eine Erörterung mit den betreffenden Eigentümer*innen statt und das Gebot wird nur nach sorgfältiger Abwägung erlassen. In Sanierungsgebieten stehen vor allem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 BauGB im Vordergrund.

2.5 Blockkonzept nördlicher Baublock (Kleinköln-/ Großköln-/ Antoniusstr.)

Wie in der Bestandaufnahme dargestellt, weist der nördliche Baublock eine bauliche Gemengelage mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einer geringen Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche auf. Gleichzeitig haben die Eigentümer*innengespräche gezeigt, dass einzelne Eigentümer*innen an Veränderungen ihrer Grundstücke interessiert sind. Um solchen Initiativen mit konkreten Entwicklungsperspektiven im Sinne der Sanierungsziele zu begegnen und weitere Eigentümer*innen für eine bauliche Entwicklung zu gewinnen, soll die Erarbeitung eines Blockkonzeptes dienen. Bausteine des Blockkonzeptes sollen dabei eine umfangreiche Bestandsanalyse aller Gebäude und Grundstücke, die Beteiligung der Eigentümer*innen sowie die Ableitung und Erarbeitung eines Zielkonzeptes und Maßnahmenplans sein. Die Ziele des Blockkonzeptes können dabei sowohl in die Sanierungsziele überführt werden als auch eine Grundlage für das geplante Bebauungsplanverfahren Nr. 999N sein (s. Maßnahme 1.4).

2.6 Umsetzung Maßnahmen Blockkonzept

Die Umsetzung der im Rahmen des Blockkonzeptes entwickelten Maßnahmen obliegt den privaten Eigentümer*innen. Hierzu können beispielsweise Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung gehören. Die Stadt Aachen wird die Eigentümer*innen wie bei anderen Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet unterstützen und beraten (s. Maßnahme 2.1). Gleichzeitig kann sie, sofern die Ergebnisse des Blockkonzeptes als Sanierungsziele überführt werden, auf Grundlage der Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144/145 BauGB den Zielen entgegenstehenden Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagen.

2.7 Konzeptverfahren Baufelder an der Grünfläche

Das städtebauliche Konzept für das Altstadtquartier Büchel sieht eine, die öffentliche Grünfläche arrondierende Bebauung verschiedener Baufelder vor. Zur Findung der jeweiligen passgenauen Nutzungskonzepte führt die SEGA grundstücksbezogene Konzeptverfahren durch. Ziel der Verfahren ist es, unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanforderungen das bestmögliche Konzept für das jeweilig angebotene Grundstück auszuwählen. Das Konzeptverfahren zu dem Baufeld 5 („Wissen“) wurde im Dezember 2022 gestartet und im Mai 2023 abgeschlossen. Das zweite Konzeptverfahren zu den Baufeldern 1+2 („Red House“) wurde im April 2025 gestartet und wird im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen. Die Konzeptverfahren zu den weiteren Baufeldern sollen bis 2027 durchgeführt werden.

2.8 Bebauung Baufeld 5 („Wissen“)

Auf Grundlage des durchgeführten Konzeptverfahrens wurde das Baufeld 5 an die Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG vergeben. In

den kommenden Jahren plant das Fraunhofer IEG auf dem ca. 807 m² großen Grundstück das „Zentrum für Energie & Klimatechnologie“ zu realisieren. Neben der Ansiedlung von Arbeitsplätzen für ca. 50 – 60 Wissenschaftler*innen will das Institut in seinem Gebäude unterschiedliche Veranstaltungen rund um das Thema Energiewende platzieren. Für die architektonische Ausgestaltung des Bauvorhabens führte das Fraunhofer IEG ein Wettbewerbsverfahren durch, welches im März 2025 abgeschlossen wurde.



Abbildung 74: Entwurf Institutsneubau Fraunhofer IEG (Quelle: Ingenhoven Associates GmbH/Fraunhofer IEG)

2.9 Bebauung Baufeld 1+2 („Red House“)

Auf dem Grundstück Baufeld 1+2 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude Nikolausstraße 17 und Büchel 41. Letzteres ist als rotes Ziegelsteingebäude unter dem Namen „Red House“ bekannt. Ziel ist es, unter Einbezug der beiden Bestandsgebäude und der angrenzenden Errichtung neuer Gebäude das Grundstück mit gewerblichen Nutzungen in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen und/oder Gastronomie sowie in den oberen Geschossen mit Wohnnutzungen zu entwickeln.

2.10 Bebauung Baufeld 3 („Ausblick“)

Das Baufeld 3 befindet sich südöstlich der öffentlichen Grünfläche und somit in Sichtachse zum Aachener Dom. Vorgesehen ist eine Neubebauung, die zusammen mit der Bestandsbebauung an der südlichen Mefferdatisstraße einen Baublock mit einem hochwertigen Blockinnenbereich bildet.

2.11 Bebauung Baufeld 4.1 („MU-Bebauung“)

Das Baufeld 4.1 befindet sich in östlicher Nachbarschaft zum Baustein Wissen. Ziel ist die Bebauung im Sinne einer Urbanen Nutzung, womit ebenfalls eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen entstehen kann. Konkrete Konzepte sind im Zuge des entsprechenden Vermarktungsverfahrens (s. Maßnahme 2.7) zu entwickeln.

2.12 Bebauung Baufeld 4.2 (Bebauung an der Antoniusstraße)

Das Baufeld 4.2 befindet sich unmittelbar an der Antoniusstraße auf den gegenwärtig als Parkplatz genutzten Flächen. Die Zielperspektive für dieses Baufeld wird daher von dem zukünftigen Nutzungskonzept für die Antoniusstraße (s. Maßnahme 3.1) abhängen.

6.2.3. **Maßnahmen Handlungsfeld Nutzungen**

3.1 Nutzungskonzept und -management Antoniusstraße

Ausgelöst durch das im April 2024 verkündete Urteil des OVG NRW zum Bebauungsplan Nr. 999A ist es erforderlich, die Entwicklungsperspektive für die Antoniusstraße neu zu überprüfen. Das Nutzungskonzept soll unter Einbezug der Sozialfachlichkeit, der Ordnungsbehörden und der Betroffenen entwickelt werden. Es dient dabei als Grundlage für die Bauleitplanung und, mit Blick auf die konkreten Aufgaben bei der Verlagerung von Betrieben, soweit erforderlich auch für einen Sozialplan (siehe auch Kapitel 7.4).

3.2 Beratung zur Wohnraumförderung und nach Möglichkeit Realisierung geförderten Wohnungsbaus

Nach Angaben des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration gibt es aktuell im Altstadtquartier Büchel keine Wohneinheiten in der öffentlichen Wohnraumförderung. Diese stellt mit ihren Fördermöglichkeiten und den Mietpreis- und Belegungsbindungen jedoch ein geeignetes Instrument dar, um einerseits private Investitionen in den Wohnungsneubau bzw. Modernisierungen zu unterstützen und andererseits Wohnraum im preisgedämpften Segment sicherzustellen. Daher stellt die Beratung von Eigentümer*innen zur Inanspruchnahme von öffentlicher Wohnraumförderung und den Einbezug geförderten Wohnraums in Neubauprojekten eine wichtige Maßnahme der Sanierung dar.

6.2.4. **Maßnahmen Handlungsfeld Öffentliche Räume**

4.1 Zwischennutzung „ZwischenZeit am Büchel“ (abgeschlossen)

Nach dem Abbruch des ehemaligen Parkhauses Büchel wurde die Fläche für eine Zwischennutzung als „ZwischenZeit am Büchel“ (ZZAB) hergestellt. Wie in der Bestandsaufnahme beschrieben, wurden mit der Zwischennutzung neben Grünflächen neue Wegeverbindungen, eine Sandfläche, der „Platz der Demokratie“, der „Büchelgarten“ sowie eine Bike-Station und weitere Möblierungen hergestellt. Während der Nutzungszeit liegt ein wesentliches Ziel in der Umsetzung von Veranstaltungen, zu deren Koordination von 2023 bis 2025 ein Kurator eingesetzt wurde.

4.2 Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und erfolgt bis zu ihrem finalen Zustand in zwei Bauphasen. Der 1. Bauabschnitt umfasst den südlichen Bereich und befindet sich im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 999S (s. Maßnahme 1.3). Der Entwurf sieht die Schaffung einer zentralen Grünfläche mit unterschiedlichen Rasen-, Wiesen-, Spiel- und Aufenthaltsflächen (grüne Terrassen) vor. Außerdem ist die Pflanzung zahlreicher neuer

Bäume geplant. Des Weiteren sind die Belange der Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit im Hinblick auf die Herstellung einer Freifläche, die für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist, in die Planung eingeflossen. Mit der Vorlage FB 36/0604/WP18 wurde die Ausführungsplanung im September 2025 von den städtischen Gremien beschlossen.



Abbildung 75: Visualisierung öffentliche Grünfläche (Quelle: GM013 Landschaftsarchitekten)

4.3 Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1. Bauabschnitt)

Teil des 1. Bauabschnitts ist der Bau eines (Thermal-)Wasserbrunnens im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die Brunnenanlage, die grundsätzlich für den Betrieb mit und ohne Thermalwasser ausgelegt wird, erstreckt sich kaskadenartig entlang der grünen Terrassen bis hin zum untersten Brunnenbecken in der Nähe des Büchels. Die Anlage wird aus mehreren Brunnenläufen und -becken mit unterschiedlichen Höhen bestehen.

4.4 Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Büchel und ehemaliges Parkhausgrundstück (1. Bauabschnitt)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept „Altstadtquartier Büchel“ werden im Bereich des Büchels und des ehemaligen Parkhausgrundstücks Verkehrsflächen neu hergestellt bzw. umgestaltet. Dies umfasst zum einen den Bau einer neuen Quartiersstraße zur Erschließung der Baufelder 5, 3 und 4.1 und zum anderen die Umgestaltung der bestehenden südlichen Straße Büchel.

4.5 Umgestaltung Straßenraum Buchkremerstraße / Büchel / Nikolausstraße („Umfeld Bahkauv-Brunnen“)

Um die hohe städtebauliche Gestaltungsqualität der zukünftig umgestalteten Flächen des 1. Bauabschnitts fortzuführen und einen adäquaten Übergang zur historischen Altstadt zu gestalten, soll die Platzfläche rund um den Bahkauv-Brunnen mit angrenzenden Teilen der Straßenräume Buchkremerstraße, Büchel und Nikolausstraße entsprechend des in der Umgebung bereits vorhandenen Gestaltungskanons aufgewertet werden.

4.6 Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche (2. Bauabschnitt)

Im Rahmen der Planung und Herstellung des 2. Bauabschnitts soll die öffentliche Grünfläche entsprechend des städtebaulichen Konzepts bis an die Antoniusstraße fortgeführt werden. Die Entwurfsplanung für diesen Bereich liegt bereits vor. Diese Entwicklung ist von verschiedenen Faktoren, u. a. von der generellen Entwicklungsperspektive (s. Maßnahme 3.1) und vom Erwerb weiterer Grundstücke, abhängig.

4.7 Umgestaltung Nikolausstraße

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die Nikolausstraße umgestaltet werden, um den festgestellten Gestaltungsdefiziten zu begegnen und die städtebauliche Qualität der umgestalteten öffentlichen Räume fortzuführen. Die Umgestaltung soll dabei im Zusammenhang mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts der öffentlichen Grünfläche (s. Maßnahme 4.6) erfolgen.

4.8 Umgestaltung Antoniusstraße

Analog zur Nikolausstraße und der Umsetzung des 2. Bauabschnitts ist auch eine Umgestaltung des Straßenraums der Antoniusstraße im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorgesehen.

6.2.5. Maßnahmen Handlungsfeld Mobilität

5.1 Bau von (überdachten) Fahrradabstellplätzen

Das Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel und die Ausführungsplanung für die öffentliche Grünfläche sehen sowohl entlang der neuen Quartiersstraße als auch der umgestalteten südlichen Straße Büchel die Errichtung von neuen Fahrradabstellplätzen vor. Ein Teil dieser Fahrradabstellplätze wird mit einer Überdachung vorgesehen.

5.2 Bau von Parkplätzen für E-Sharing-Pkw und Fahrrad-Ausleihstationen

Zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote sehen das Mobilitätskonzept Altstadtquartier Büchel und die Ausführungsplanung des 1. Bauabschnitts den Bau von Parkplätzen für E-Sharing-Pkw und Fahrrad-Ausleihstationen vor.

5.3 Umsetzung der Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Altstadtquartiers Büchel

Durch den Abriss des Parkhauses und dem damit verbundenen Wegfall der diesbezüglichen Verkehrsströme haben sich die verkehrsfunktionalen Bedeutungen der Straßen im Altstadtquartier Büchel wesentlich verändert. Auf Grundlage der Ergebnisse einer beauftragten verkehrlichen Untersuchung wurden erste Varianten zur Neuerschließung des Quartiers erarbeitet, von denen der Konzeptansatz zur Ausweitung der Fußgängerzone seitens der Verwaltung am geeignetsten eingestuft wurde. Der Mobilitätsausschuss der Stadt Aachen hat auf dieser Grundlage die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürger*innenbeteiligung beauftragt. Hier wurden im September und Oktober 2025 mit einer Informationsveranstaltung, einer Online-Beteiligung sowie einer Ausstellung unterschiedliche Formate durchgeführt. Aktuell wird das Konzept zur Verkehrsraumgestaltung auf dieser Grundlage weiter ausgearbeitet und soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

6.2.6.

Maßnahmen Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

6.1 Bau einer Regenwasserzisterne

Mit der Entwicklung der öffentlichen Grünfläche sind hohe Projektansprüche hinsichtlich einer ökologischen Nachhaltigkeit verbunden. Eine der diesbezüglichen Maßnahmen stellt der Bau einer Regenwasserzisterne dar. Die Zisterne, die in die Struktur der Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses integriert wird, sammelt Regenwasser von Dach- und Freiflächen. Dieses Wasser soll zur Unterstützung der Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Das Zisternenwasser wird über eine Bewässerungsanlage auf die zu bewässernden Flächen ausgebracht. Die Kapazität der Zisterne ist auch auf die Umsetzung des 2. Bauabschnitts ausgelegt.

6.2 Ausbau der Fernwärmeanschlüsse

Die Energieversorgung der Gebäude mit Fernwärme spielt in der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Aachen eine zentrale Rolle. Durch das bestehende Leitungsnetz in der Aachener Innenstadt lassen sich bereits heute sämtliche Gebäude im Altstadtquartier Büchel an die Fernwärme anschließen. Jedoch haben die Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung gezeigt, dass dies bislang erst bei einem geringen Teil der Gebäude erfolgt ist. Als eine Maßnahme im Sanierungsgebiet soll daher ein signifikanter Ausbau der Fernwärmeanschlüsse durch entsprechende Beratungs- und Informationsangebote für die Eigentümer*innen erreicht werden. Dies erfolgt zunächst im Rahmen der Herstellung der Verkehrsflächen des 1. Bauabschnitts.

6.2.7.

Übergreifende Maßnahmen östliche Innenstadt und Altstadtquartier Büchel

Aufgrund der räumlichen Nähe wird das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen östliche Innenstadt erarbeitete Handlungsprogramm eng mit den geplanten Maßnahmen im Altstadtquartier Büchel verschränkt. Das Quartier bildet einen wichtigen Baustein in der strategischen Gesamtentwicklung der östlichen Innenstadt und wird in dem für 2026 geplanten Antrag zur Städtebauförderung als ein gemeinsames Gebiet für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vorbereitet (s. a. Kapitel 7.3.2).

Das Handlungsprogramm für die Entwicklung der östlichen Innenstadt wurde am 09.07.2025 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen und stellt die drei, in Kapitel 2.5.5 bereits vorgestellten, strategischen Fokusbereiche A, B und C mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten vor. Dabei spielt die Verknüpfung mit dem Altstadtquartier Büchel insbesondere für die Entwicklung des Fokusbereiches A im Rahmen der Städtebauförderung und Entwicklung des Hauses der Neugier mit Umfeld eine zentrale Rolle.

Ein weiterer Bestandteil des Handlungsprogramms der östlichen Innenstadt ist die Qualifizierung der „Läufe“ (kleiner Lauf/großer Lauf), die die drei Fokusbereiche miteinander verbinden. Mit den „Läufen“ sind die wichtigsten und am stärksten frequentierten Fußwegebeziehungen gemeint, welche hinsichtlich ihrer Nutzungen und der Gestaltung ihrer öffentlichen Räume gestärkt werden sollen. Dies wird im folgenden Abschnitt zur Maßnahme „Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen“ näher erläutert.

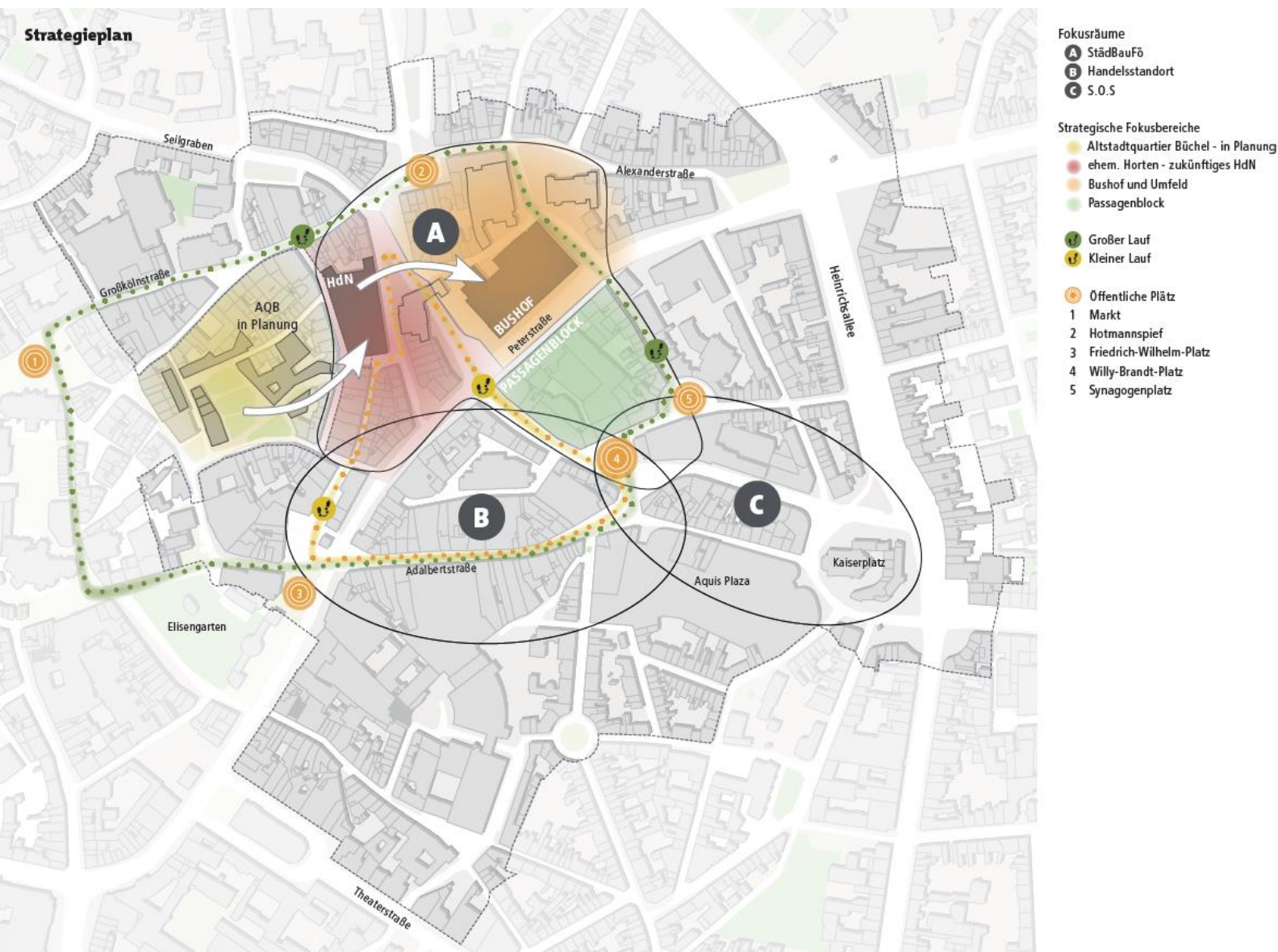


Abbildung 76: Strategieplan östliche Innenstadt (Quelle: Stadt Aachen und steg NRW)

Für das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser vorbereitenden Untersuchungen ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, der einerseits spezifische Maßnahmen für die östliche Innenstadt (Fokusraum A) und das Altstadtquartier Büchel enthält und andererseits übergeordnete Maßnahmen, die in beiden Gebieten – dem gesamten Gebiet des Altstadtquartiers Büchel und dem zukünftigen Stadtumbaugebiet der östlichen Innenstadt – umgesetzt werden sollen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen befindet sich zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts noch in verwaltungsinterner Abstimmung und wird in einem gesonderten Verfahren zum ISEK in die Politik eingebracht. Innerhalb des ISEK-Maßnahmenkatalogs sind zum Redaktionsschluss dieses Berichts folgende Maßnahmen geplant, wobei Änderungen vorbehalten bleiben:

(Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Mit der aufsuchenden Beratung soll einerseits die Maßnahme 2.1 „Bauberatung für Eigentümer*innen“ fortgeführt werden und Eigentümer*innen auch zukünftig zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilien beraten werden. Andererseits soll ein stärkerer Fokus auf eine nachhaltige und energieeffiziente Entwicklung der Immobilien gelegt und die Beratung eng mit der Umsetzung des Hof- und Fassadenprogramms verknüpft werden.

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Maßnahme knüpft an die Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit der Maßnahme 1.1 an und stärkt die gemeinsame Kommunikation aus den beiden Projektgebieten heraus. Die Durchführung von Beteiligungsaktionen und kontinuierlicher Öffentlichkeitsarbeit ist zentral für die transparente und aktive Begleitung eines Transformationsprozesses. Ein jährliches Budget stellt sicher, dass verschiedene Formate zur Information und Mitgestaltung umgesetzt werden können. Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, Anwohnende, Eigentümer*innen und weitere Interessierte kontinuierlich über den Transformationsprozess zu informieren, diese frühzeitig über Beteiligungsaktionen einzubeziehen und deren Mitwirkung bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu erreichen. Die Stadt Aachen und das einzurichtende Akteursmanagement übernehmen hierbei eine koordinierende und moderierende Rolle.

Integriertes Konzept für Attraktivität und Sicherheit (IKAS)

Ein integriertes Konzept zur Attraktivitätssteigerung soll im gesamten Handlungsprogrammgebiet Maßnahmen konkretisieren, die die sozialen Problemlagen mindern und das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum verbessern sollen. Dabei werden ordnungs- und sozialpolitische Maßnahmen, gestalterische Anpassungen des öffentlichen Raums sowie kommunikative Ansätze kombiniert. Konkrete Maßnahmen umfassen z. B. die Änderung der Aachener Straßenverordnung, die Übertragung von Hausrechten an den Ordnungs- und Sicherheitsdienst (OSD) und die Bekämpfung von Drogenkriminalität sowie illegaler Prostitution. Ergänzend wird eine städtische Straßensozialarbeit aufgebaut. Das Angebot innerstädtischer Toiletten wird erweitert und durch Beleuchtung an ausgewählten Orten werden Sichtbeziehungen verbessert und Angsträume gemindert. Dabei sollen in vier Dimensionen (Ordnungspolitische Maßnahmen, Sozialpolitische Maßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Raum, Kommunikation und Sensibilisierung) Verbesserungen erzielt werden.

Konzept zur Aufwertung der öffentlichen Laufwegebeziehungen / Raum-Folge-Sequenzen / Vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung

Eine konzeptionelle Qualifizierung der identifizierten Läufe soll abwechslungsreiche und attraktive öffentliche Räume schaffen. Durch die Verbesserung der Fußwegeverbindungen und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang des großen und kleinen Rundlaufs wird das Gehen in der Stadt angenehmer und erlebnisreicher gestaltet. Dabei werden Räume mit spannenden Sichtbezügen identifiziert und gezielt aufgewertet.

Das integrierte Konzept zur Attraktivitätssteigerung (IKAS) soll entlang der Läufe soziale Problemlagen mindern und das Sicherheitsgefühl stärken. Geplant ist eine Kombination aus ordnungs- und sozialpolitischen Ansätzen, gestalterischen Anpassungen im öffentlichen Raum sowie Kommunikationsmaßnahmen. Das Thema Klimaanpassung soll bei der Qualifizierung der Läufe künftig mitberücksichtigt werden.

Parkraum- und Stellplatzkonzept

Das Parkraum- und Stellplatzkonzept soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Verteilung von Parkmöglichkeiten für Besucher*innen und Bewohner*innen gewährleisten und gleichzeitig den Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlasten. Dazu werden bestehende Stellplatzkapazitäten analysiert, Optimierungspotenziale ermittelt und Maßnahmen zur effizienteren Nutzung von Parkflächen entwickelt. Ein Schwerpunkt liegt auf der Reduzierung des Park-Such-Verkehrs, u. a. durch die Errichtung kostenfreier Park-and-Ride-Plätze mit Shuttlebus-Anbindung. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr effizient zu organisieren, Flächenkonkurrenzen zwischen den Verkehrsteilnehmenden zu minimieren, alternative Mobilitätsangebote zu berücksichtigen und den öffentlichen Raum aufzuwerten und zu entlasten.

Aktivierung von Wohnungsleerstand

Zur Aktivierung dringend benötigter Wohnbauflächenreserven soll in einem Konzept bestehender Leerstand systematisch erfasst und analysiert werden. In Zusammenarbeit mit Eigentümer*innen werden gezielte Instrumente zur Reaktivierung entwickelt, um eine zügige und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Ziel ist es, brachliegende Potenziale zu mobilisieren sowie zusätzlichen Wohnraum effizient nutzbar zu machen und dabei gleichzeitig das Wohnumfeld zu attraktiveren.

Akteursmanagement

Das Akteursmanagement begleitet den Transformationsprozess. Ein Ladenlokal in der östlichen Innenstadt dient als vor-Ort-Präsenz und fördert den direkten Austausch zwischen den unterschiedlichen Akteur*innen der Stadtgesellschaft. In enger Zusammenarbeit mit dem Citymanagement und der Taskforce Innenstadt (beides Schnittstellen der Stadt Aachen zur Entwicklung, Belebung und Koordination der Innenstadt) bietet das Ladenlokal eine zentrale Anlaufstelle für Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Gewerbetreibende. Die vielfältigen Problemlagen in der östlichen Innenstadt und im Altstadtquartier Büchel erfordern ein integriertes Zusammenwirken unterschiedlicher Akteur*innen – sowohl seitens der Verwaltung als auch seitens der Eigentümer*innen und weiterer Beteiligter. Dieses Engagement sollte sich in einer dauerhaften Präsenz vor Ort widerspiegeln.

Fortführung Taskforce Innenstadt

Die Kernaufgabe besteht darin, für einzelne Bereiche der Innenstadt Stadtmacher*innen zu gewinnen, die innovative und experimentelle Konzepte zur Belebung leerstehender Stadträume entwickeln und umsetzen. Dazu gehört die Ansprache von Eigentümer*innen und Geschäftsleuten sowie die Identifikation von kreativen Zwischen- oder

Nachnutzungsideen für leerstehende Ladenlokale. Im Jahr 2025/2026 konzentrieren sich die Aktivitäten der Taskforce vor allem auf den Bereich Holz- und Dahmengraben.

Aktive Ansiedlungssteuerung von publikumsintensiven Nutzungen in die Kernbereiche der Handelslagen

Die Maßnahme umfasst eine gezielte und fokussierte Ansiedlungssteuerung zur Neubelegung von Leerständen mit geeigneten Nutzungen. Dies umfasst die Suche nach neuen Konzepten und Investor*innen im Bereich Einzelhandel sowie die Entwicklung von Nutzungsideen für publikumsintensive Angebote jenseits des klassischen Einzelhandels. Neben der Stärkung der Erdgeschosslagen ist es eine wichtige Aufgabe, die häufig leerstehenden oder mindergenutzten Obergeschosse (z. B. durch Umnutzung zu Wohnraum) bzw. zum Teil auch gesamte Gebäude nach zu nutzen. Zur Umsetzung der Maßnahme soll auf bestehenden Strukturen, insbesondere Maßnahmen der Wirtschaftsförderung / des Citymanagements, aufgebaut werden.

Hof- und Fassadenprogramm

Das Hof- und Fassadenprogramm zielt darauf ab, Eigentümer*innen aktiv bei der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen an ihrer Immobilie zu begleiten und so Anreize für Stadtbildaufwertungen zu schaffen. In enger Zusammenarbeit mit dem/der Quartiersarchitekt*in und einem/einer Energieberater*in werden Eigentümer*innen zu Sanierungsfragen beraten, mögliche Fördermittel eruiert, fachspezifische Veranstaltungen angeboten und gezielt Maßnahmen zur Klimaanpassung forciert. Eine proaktive Ansprache der Eigentümer*innen soll sicherstellen, dass diese Potenziale konsequent ausgeschöpft werden. Das Hof- und Fassadenprogramm ist eng mit der Maßnahme „(Aufsuchende) Beratung von Eigentümer*innen zur Nutzung von Abriss-/Aufstockungs- und Sanierungspotenzialen / Sanierungsberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Energieeffizienz“ verknüpft.

Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren

Mittels des Verfügungsfonds können für Gewerbetreibende und Eigentümer*innen Anreize für die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften geschaffen werden und private Maßnahmen zur Stadtentwicklung bzw. Stadtbildaufwertung gezielt finanziell unterstützt werden. Durch eine 50 %-ige Förderung können öffentliche Mittel mit privaten Investitionen kombiniert werden, um nachhaltige Verbesserungen im städtischen Raum zu ermöglichen. Eine intensive Begleitung durch das City- und Akteursmanagement und eine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden ist dringend erforderlich. Mit dem Fonds „Oecher Perlen – Fonds für eine lebenswerte Innenstadt“ besteht bereits ein solcher Verfügungsfonds für die Aachener Innenstadt.

Trendsport- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum

Zur besseren Versorgung der Innenstadt mit Fitness- und Bewegungsangeboten, sollen geeignete Standorte gesucht werden, um ein generationsübergreifendes Angebot insbesondere an mobilen oder stationären Fitnessanlagen in der Innenstadt zu schaffen. Mögliche Potenzialorte liegen u. a. im Umfeld des Altstadtquartiers Büchel und können eng mit der Entwicklung des neuen Freiraums verknüpft werden.

6.2.8. Räumliche Maßnahmenübersicht

In der nachfolgenden Kartendarstellung sind ein großer Teil der aufgeführten Sanierungsmaßnahmen räumlich verortet. Die Karte ist zudem im öffentlichen Anlagenband als Anlage 3.3 beigelegt.

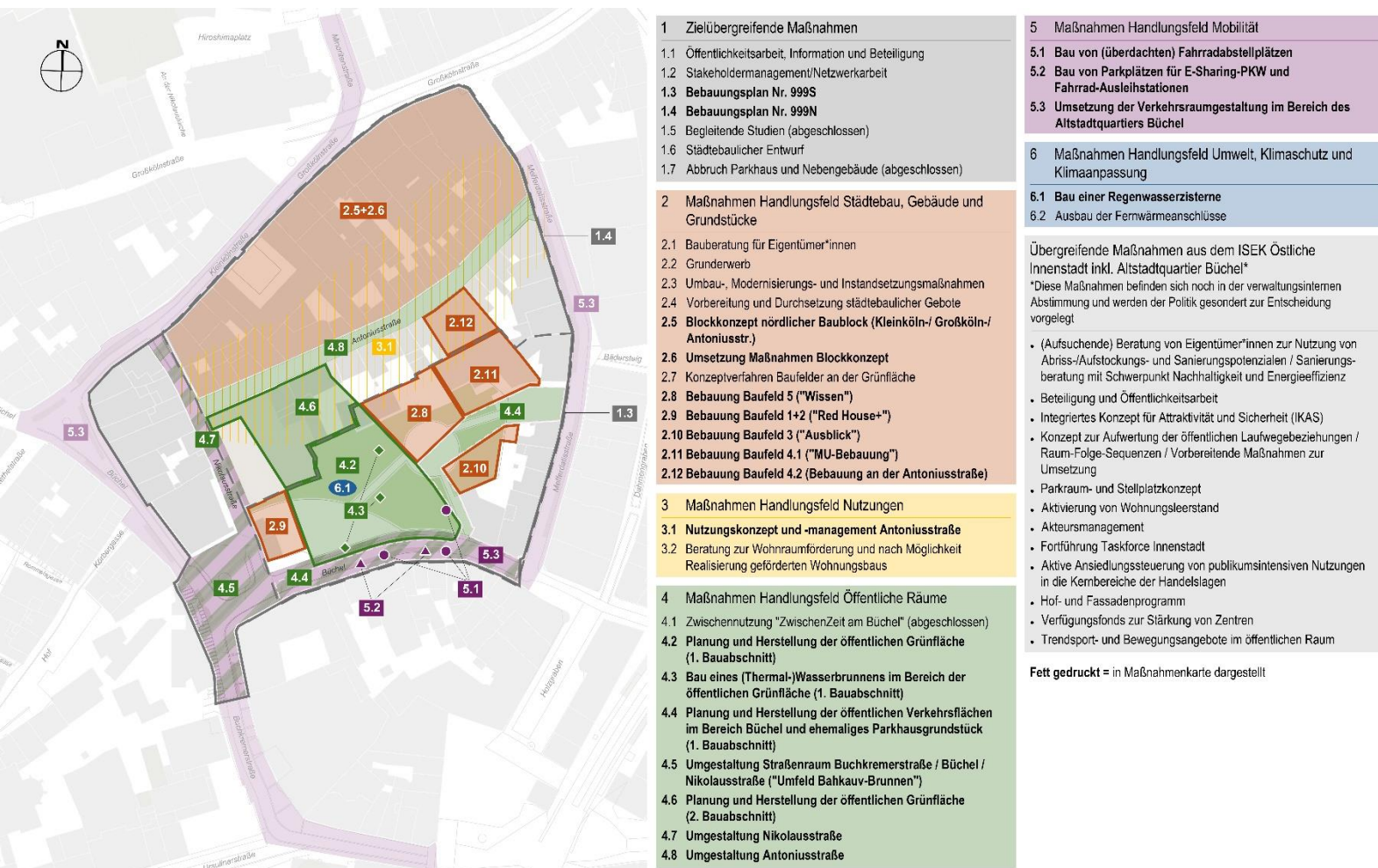


Abbildung 77: Maßnahmenkarte (Quelle: NRW.URBAN)

6.3.

Vorschlag Sanierungsverfahren

Um das vorgestellte Sanierungskonzept im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ein Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erforderlich. Dabei sind in der Sanierungssatzung die Abgrenzung und Bezeichnung des Gebietes sowie die Verfahrenswahl festzulegen.

Auf Basis des vorgestellten Sanierungskonzeptes soll nachfolgend der Vorschlag zum Sanierungsverfahren erläutert werden.

6.3.1.

Abgrenzung



Abbildung 78: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)

Das Sanierungsgebiet ist für die Behebung der festgestellten Missstände zweckmäßig so abzugrenzen, dass die Sanierung im Rahmen des Zügigkeitsgebots durchgeführt werden kann. Der räumliche Umgriff des in Abbildung 78 dargestellten Abgrenzungsvorschlags für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme entspricht dabei in weiten Teilen der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.

Ausgenommen davon sind lediglich der zwischenzeitlich in die Untersuchung aufgenommene südlich angrenzende erweiterte Betrachtungsbereich und der öffentliche Straßenraum der Mefferdatisstraße und des Bädersteigs mit einem kleinen Stück Straßenraum am Büchel.

Gebietsumgriff

Der vorgeschlagene Gebietsumgriff umfasst alle vollständigen Baublöcke im Untersuchungsgebiet, alle innenliegenden Straßen- und Freiräume und ausgewählte angrenzende Straßenräume.

Diese Räume sind entweder Gegenstand von vorgesehenen konkreten Bau- oder Ordnungsmaßnahmen oder stehen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den größeren Transformationsaufgaben im Gebiet und liegen im Einflussbereich der ihnen zugrunde liegenden städtebaulichen Missstände.

Dieser funktionale Zusammenhang erstreckt sich sowohl über die Blockinnenbereiche, auf denen im vorliegenden Sanierungskonzept ein starker Aufwertungsfokus liegt, als auch die Lagen an den Rändern des Gebiets, in denen weniger häufig Substanzschwächen vorkommen oder offenkundig sind.

Südlich angrenzender erweiterter Betrachtungsbereich

Der erweiterte Betrachtungsbereich südlich des Untersuchungsgebiets ist erst nach Einleitung des Verfahrens in die Untersuchungen aufgenommen worden. Er soll nicht in ein zukünftiges Sanierungsverfahren aufgenommen werden, da es zweckmäßig auch ohne seinen Einbezug durchgeführt werden kann. Wie in den Kapiteln 4.6.5 und 5.3 dargelegt, weisen diese Grundstücke in der Summe zwar städtebauliche Missstände auf, die jedoch im Vergleich mit dem übrigen Gebiet eher schwach ausgeprägt sind. Zudem besteht ausweislich der Gespräche mit dortigen Immobilieneigentümer*innen eine vergleichsweise hohe Bereitschaft, in die Behebung der Substanzschwächen zu investieren.

Ausschlaggebend dafür, den Bereich bei einem zukünftigen Sanierungsgebiet außen vor zu lassen, ist jedoch, dass die Stadt auf diesen Grundstücken keine Ziele verfolgt, die den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erfordern.

Der erweiterte Betrachtungsbereich ist räumlich identisch mit dem Ende 2022 gefassten Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss A 315, der bereits Ziele zur Gebäudekubatur, zur historischen Parzellenstruktur, zur Gestaltungsqualität der Fassaden, zur Definition versiegelter und unversiegelter Flächen und zur Mobilitätswende formuliert. Diese Ziele können grundsätzlich auf dem Wege der Bauleitplanung und ergänzender qualitätssichernder Verfahren (z. B. aufsuchende Bauberatung, Gestaltungsleitlinien, Gestaltungsbeirat) konkretisiert bzw. realisiert werden.

Sie bilden dabei bereits einen weiten Teil des für das übrige Gebiet in den Kapiteln 6.1 entwickelten allgemeinen Zielkanons ab. Größere städtebauliche Transformationsaufgaben auf privaten Grundstücken wie in den Bereichen rund um die zukünftige Grünfläche und die Antoniusstraße zeichnen sich hier hingegen nicht ab, und ein direkter

Zusammenhang mit den diese Kernaufgaben prägenden Missständen ist auch nicht gegeben.

Der erweiterte Betrachtungsbereich liegt innerhalb der Sanierungssatzung Innenstadt, die – die entsprechenden Beschlüsse vorausgesetzt – nach § 214 Abs. 4 BauGB in einem ergänzenden Verfahren rückwirkend in Kraft gesetzt werden soll, um den Bestimmtheitsbedenken betreffend den räumlichen Geltungsbereich Rechnung zu tragen. Entsprechend wird dort voraussichtlich weiterhin eine Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die für die östliche Innenstadt im Rahmen der dortigen vorbereitenden Untersuchungen getroffene Empfehlung für ein Stadtbaugebiet als weniger eingriffsintensives Instrument muss im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen für den erweiterten Betrachtungsbereich nicht geändert werden.

Mefferdatisstraße, Bädersteig und direkt angrenzender Abschnitt Büchel

Die Empfehlung, die Straßenräume Mefferdatisstraße und Bädersteig nicht in eine zukünftige Sanierungsmaßnahme einzubeziehen, liegt darin begründet, dass sie in weiten Teilen direkt an das außerhalb des Untersuchungsgebiets liegende Haus der Neugier grenzen und die notwendigen Umgestaltungen vor allem von den daraus entspringenden Anforderungen geprägt sein werden.

Die Maßnahme Entwicklung „Haus der Neugier“ selbst als auch die Umgestaltung der umliegenden Straßenräume, zu denen die Mefferdatisstraße und der Bädersteig gehören, sind dabei eindeutig der Gesamtmaßnahme „östliche Innenstadt“ zugeordnet.

Außerdem ist gegenüber dem Umgriff des VU-Gebietes ein wenige Quadratmeter großer Teil des südöstlichen Bereichs der Straße Büchel nicht im Abgrenzungsvorschlag enthalten, da dieser nicht Teil der Maßnahme 4.4 „Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Büchel und ehemaliges Parkhausgrundstück (1. Bauabschnitt)“ ist, sondern ebenfalls im Rahmen der Umfeldgestaltung des Hauses der Neugier berücksichtigt werden soll.

6.3.2.

Verfahrenswahl

Für das oben zweckmäßig abgegrenzte Sanierungsgebiet ist eine Wahl des Sanierungsverfahrens zu treffen.

Der Gesetzgeber geht in einem Sanierungsgebiet grundsätzlich von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152-156a BauGB aus, wenn und soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, weshalb dieses Verfahren auch als „Regelverfahren“ bezeichnet wird.

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften jedoch auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Frage der möglichen Anwendung dieses „vereinfachten Verfahrens“ ist keine Ermessensentscheidung.

Grundlage für die Entscheidung zur Verfahrenswahl ist zunächst eine Erörterung, ob durch die angestrebte städtebauliche Sanierungsmaßnahme sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind. Hierzu wurde im Rahmen der VU das Team Bodenordnung und Bewertung im Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Aachen um eine Einschätzung gebeten, inwiefern auf Grundlage des Sanierungskonzeptes mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen sei. In der entsprechenden Stellungnahme vom 08.01.2026 kommt die Abteilung zu der Einschätzung, dass durch die einzelnen Maßnahmen „überwiegend mit Bodenwertsteigerungen und teilweise mit nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen zu rechnen“ sei, und zwar sowohl aufgrund der bereits durchgeführten als auch der noch zukünftig durchzuführenden Maßnahmen (s. Anlage 4 „Stellungnahme Abschätzung der Bodenwerterhöhungen“). Hiervon wird im Weiteren ausgegangen, da die in der vorgenannten Stellungnahme gegebenen Einschätzungen plausibel und nachvollziehbar sind. Insbesondere durch den Abbruch des Parkhauses und die qualitative Aufwertung des freigelegten Geländes durch Anlegen einer zentralen Grünfläche, Schaffung von Baurecht in jetzt noch 2. Reihe und Wegeverbindungen zur Mefferdatisstraße sowie in Folge der weiteren vorgesehenen Maßnahmen in bestimmten Teilen des Gebietes wie z. B. der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der baulichen Nachverdichtung und der Neustrukturierung des Bereiches an der Antoniusstraße und der flächendeckenden Aufstellung mit zwei Bebauungsplänen wird mit abschöpfbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im gesamten Bereich gerechnet.

Wenn – wie im vorliegenden Fall – sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, ist die Prüfung der Anwendung des Regelverfahrens hinsichtlich folgender Kriterien von Bedeutung:

- Beabsichtigter bzw. notwendiger Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert durch die Stadt
- Einfluss auf Bodenpreise und Verhinderung von Spekulationen
- Heranziehung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung (Ausgleichsbeträge)

Die Relevanz dieser Kriterien kann für die in Rede stehende Sanierungsmaßnahme grundsätzlich bejaht werden. Damit wäre die Sanierungsmaßnahme zur Sicherstellung der Finanzierung im regulären Verfahren durchzuführen. Zudem bestünde die Gefahr, dass die Sanierung durch Spekulationsgeschäfte etc. erheblich erschwert wäre, so dass nicht nur Vorhaben, sondern auch rechtliche Vorgänge der Genehmigung bedürfen. Insbesondere bedarf es der sanierungsrechtlichen Kaufpreiskontrolle. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren durchzuführen. Im Regelverfahren finden neben den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152-156a BauGB automatisch auch die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144/145 BauGB zur Steuerung des Grundstücksgeschehens Anwendung.

Zu berücksichtigen ist, dass im Regelverfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nur dann erfolgt, wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen tatsächlich eingetreten sind. Grundlage hierfür ist eine grundstücksscharfe Gegenüberstellung der

sogenannten Anfangs- und Endwerte. Die Stadt Aachen hat auf der Grundlage der aktuellen VU erneut die Ermittlung der Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag 1.1.2026 beim Gutachterausschuss beantragt.

Die Ergebnisse des Gutachterausschusses liegen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Berichtes noch nicht vor. Für die Frage der Verfahrenswahl ist dies jedoch unerheblich, da die Ergebnisse nur Aufschluss über die aktuellen, nicht jedoch die zukünftig zu erwartenden Wertverhältnisse aufgrund der dann durchgeführten Sanierungsmaßnahmen geben werden. Für die Entscheidung zur Verfahrenswahl ist daher eine prognostische Annahme in qualitativer Form wie oben geschildert ausreichend.

7.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und Beurteilung der Durchführbarkeit

7.1.

Qualifiziertes öffentliches Interesse an der Missstandsbehebung

Im Rahmen der VU wurden im Sanierungsverdachtsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt, die in Kapitel 5 erläutert wurden. Kernziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Behebung solcher städtebaulichen Missstände. Das Wort „Behebung“ darf in diesem Sinne jedoch nicht als absolut verstanden werden, indem nur eine vollständige Beseitigung aller städtebaulichen Missstände einen erfolgreichen Abschluss einer Sanierungsmaßnahme ermöglichen würde. Auch eine Minderung der Missstände kann den Zweck einer Sanierungsmaßnahme erfüllen. Voraussetzung ist, dass gemäß § 136 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes verfolgt wird. Eine solche Tragweite kann dem in Kapitel 6 vorgestellten Sanierungskonzept zugesprochen werden. Sowohl bei bereits in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen (z. B. Abriss Parkhaus, Herstellung der „ZwischenZeit am Büchel“) als auch zukünftig geplanten Maßnahmen (z. B. Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, Nutzungskonzeption Antoniusstraße) handelt es sich um weitgreifende Maßnahmen, die eine eindeutige Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. eine umfassende Umgestaltung beabsichtigen.

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB müssen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und damit die Missstandsbehebung im öffentlichen Interesse liegen. Konkret handelt es sich in der Systematik des Sanierungsrechtes um ein „qualifiziertes öffentliches Interesse“. Ein „qualifiziertes öffentliches Interesse“ liegt vor, wenn die zügige Durchführung der von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss eine Einheit bildende städtebauliche Gesamtmaßnahme sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der Betroffenen liegt. Die dem Allgemeinwohl dienenden Aspekte, zu denen Sanierungsmaßnahmen beitragen sollen, sind im § 136 Abs. 4 BauGB aufgeführt. Ein Großteil dieser genannten Aspekte findet sich im vorgesehenen Sanierungskonzept für das Altstadtquartier Büchel wieder. So sind in dem entsprechenden Handlungsfeld verschiedene Ziele und Maßnahmen formuliert, die zu einer Entwicklung des Gebietes gemäß den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung beitragen sollen (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Zudem soll die Maßnahme dazu führen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung zukünftig entspricht (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB). Auch zu den in § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB genannten Aspekten, wonach mit Sanierungsmaßnahmen vorhandene Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden bzw. die Gestaltung des Ortsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden soll, sieht das Sanierungskonzept entsprechende Maßnahmen vor.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes ist zu berücksichtigen, dass sich nicht nur innerhalb des Gebietes ein vergleichsweise hoher Anteil an Baudenkmälern befindet, sondern das Gebiet zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Aachener Dom liegt. Der Schutz des Welterbes stellt ein herausragendes Interesse der Stadt Aachen dar. Doch auch abgesehen vom Welterbe stellt die Stärkung der Innenstadt wie in vielen anderen Städten auch in Aachen ein wichtiges Handlungsfeld dar. Insofern kann alleine aus dem Gesichtspunkt der Behebung von über mehrere Jahre manifestierter städtebaulicher Missstände in einem solch zentral gelegenen Gebiet ein qualifiziertes öffentliches Interesse unterstellt werden, was u. a. auch dadurch bestärkt wird, dass das gesamte Altstadtquartier Büchel Teil der Denkmalbereichssatzung ist.

7.2.

Überprüfung alternativer Instrumente

Obwohl das vorgeschlagene Sanierungsgebiet lediglich ca. 2,5 ha groß ist, treffen hier verschiedene städtebauliche Handlungsbedarfe auf engem Raum aufeinander, die zudem wechselseitige Abhängigkeiten aufweisen. Am offensichtlichsten sind diese Abhängigkeiten zwischen dem städtebaulichen Konzept „Altstadtquartier Büchel“ und der künftigen Nutzungskonzeption in der Antoniusstraße. So kann die geplante Verbindung der öffentlichen Grünfläche zum westlichen Bereich der Antoniusstraße nur dann umgesetzt werden, wenn in diesem Bereich der Antoniusstraße keine Prostitutionsbetriebe mehr angesiedelt sind. Aber auch für alle anderen Bereiche und damit die Gesamtentwicklung des Quartiers hat das Auflösen der bestehenden Nutzungskonflikte und ein tragfähiges zukünftiges Nutzungskonzept für die Antoniusstraße eine große Bedeutung. Wie die Eigentümer*innen-Befragung und -Gespräche gezeigt haben, besteht hinsichtlich der Zielrichtung keine Einigkeit. Umgekehrt sind auch die Erneuerung der Randbereiche des Gebietes wichtig für die Gesamtentwicklung. Diese Gemengelage kann nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme, die von der Stadt einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt wird, gesteuert werden.

Die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechtes insbesondere in Form der Bauleitplanung erscheinen dafür allein nicht ausreichend. Dies gilt vor allem für die nördlichen Teile des Gebietes, die sich nicht im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd befinden. Zwar ist es, wie in der Vorstellung der Maßnahmenübersicht beschrieben, Ziel für diesen Bereich, perspektivisch ebenfalls einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der dann der Verstetigung der Sanierungsziele dienen soll. Dieser Bebauungsplan bedarf aufgrund der Komplexität jedoch eines umfangreichen Vorbereitungs- und Erarbeitungsprozesses, in welchem die Findung einer neuen Nutzungskonzeption für die Antoniusstraße, aber z. B. auch das Blockkonzept als vorgeschaltete Maßnahmen geplant sind. Während dieser Phase ist es wichtig, dass die Stadt Aachen bereits ihre Planungshoheit größtmöglich ausüben kann und keine Vorhaben, die den Sanierungszielen entgegenstehen, umgesetzt werden. Das Instrument der Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB reicht für diese Steuerung nicht aus, da sie nur eine (entschädigungsfreie) Zurückstellung von Baugesuchen in der Regel von zwei bis drei Jahren ermöglicht. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach den §§ 144/145 BauGB ermöglicht es dagegen, den Sanierungszielen entgegenstehende bzw. die Sanierung unmöglich machende oder

wesentlich erschwerende Vorhaben gegebenenfalls auch über einen Zwei- bzw. Dreijahreszeitraum hinaus die Genehmigung zu versagen, und zwar unabhängig davon, ob ein (rechtskräftiger) Bebauungsplan vorhanden ist bzw. sich in Aufstellung befindet. Zudem werden von dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt nicht nur bauliche Vorhaben (inkl. Nutzungsänderung), sondern auch befristete (in der Regel gewerbliche) Mietverträge sowie verfügungsrechtliche Vorhaben wie die Veräußerung von Grundstücken erfasst, was in Bezug auf die angesprochene Gemengelage ebenfalls von großer Bedeutung ist.

Die Ausgestaltung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte können auch als maßgebliches Argument genannt werden, warum andere mildere Instrumente des besonderen Städtebaurechts, namentlich Stadtumbaumaßnahmen nach den §§ 171a-171d BauGB, zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes nicht ausreichend sind. Auch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach den §§ 165-171 BauGB als das gegenüber der Sanierung mit stärkeren Eingriffsmöglichkeiten verbundene Instrument stellt keine rechtliche Alternative dar. Insoweit dürften bereits die strengen gesetzlichen Anforderungen an eine SEM nicht vorliegen, da weder eine erstmalige Entwicklung noch eine vollständige Neuordnung des Bereichs beabsichtigt ist. Daher wäre insbesondere die bei einer SEM vorgesehene grundsätzliche Pflicht, sämtliche Grundstücke im Gebiet der SEM vorübergehend zu erwerben, nicht begründbar. Darüber hinaus muss eine SEM sich auf Ortsteile oder jedenfalls andere Teile des Gemeindegebiets von entsprechendem Gewicht beziehen. Das Altstadtquartier Büchel dürfte aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Größe diese Voraussetzung nicht erfüllen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geeignet ist, um die beschriebenen städtebaulichen Missstände zu beheben bzw. die Sanierungsziele der Stadt Aachen im Altstadtquartier Büchel umzusetzen. Zu beachten ist, dass trotzdem der Einsatz anderer Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts ergänzend zur Sanierungsmaßnahme sinnvoll sein kann. Neben der bereits erläuterten Bauleitplanung, die der Verstetigung der Sanierungsziele dienen soll, trifft dies u. a. auf das Instrument der städtebaulichen Gebote wie insbesondere das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB zu. Die mögliche Erprobung und Anwendung dieses Instrumentes ist – wie in Kapitel 6.2.2 dargestellt – bereits Teil des Maßnahmenprogramms.

7.3.

Durchführbarkeit im Allgemeinen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Gesamtmaßnahmen, die von der öffentlichen Hand nicht nur veranlasst, sondern von ihr auch umfassend geleitet und durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden. Daher obliegt der Gemeinde eine Gesamtverantwortung für den städtebaulichen Erfolg der Sanierung. Sie hat somit die Durchführbarkeit der Sanierung sicherzustellen, und zwar in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht.

7.3.1.

Zeit-/Maßnahmenplan

§ 136 Abs. 1 BauGB schreibt für Sanierungsmaßnahmen eine „zügige Durchführung“ vor. In § 142 Abs. 3 BauGB wird diese Vorgabe dahingehend konkretisiert, dass der

Durchführungszeitraum einer Sanierungsmaßnahme eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten soll. Wie aus den Maßnahmensteckbriefen erkennbar ist, sollen alle geplanten öffentlichen Sanierungsmaßnahmen bis zum Ende des Jahres 2040 abgeschlossen werden. Daher wird auch als Durchführungsfrist für die Gesamtmaßnahme der 31.12.2040 vorgeschlagen. In der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen, für die Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden sollen, sind die Anforderungen der Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 zu beachten, die eine Umsetzung einer Gesamtmaßnahme (vorbehaltlich möglicher Verlängerungen) innerhalb von zehn Jahren vorschreibt.

7.3.2.

Kosten- und Finanzierungsplanung

Die Kosten- und Finanzierungsplanung ist ein weiterer wichtiger Aspekt, um die zügige Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme sicherzustellen. Das zentrale Steuerungsinstrument hierfür ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) nach § 149 BauGB, die dem Stand der Planung entsprechen soll und insofern während der Durchführung der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren und regelmäßig fortzuschreiben ist. Diese muss und kann naturgemäß zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nur vorläufiger Natur sein und auf groben Kostenschätzungen basieren. Die Rechtsprechung verlangt jedoch zumindest eine Übersicht, die eine „geordnete Darstellung“ insbesondere der in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden und nach dem Stand der Planung prognostizierbaren Ausgaben sowie eine entsprechende Zusammenstellung aller voraussichtlich zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel beinhaltet.

Zum Abschluss dieser VU wurde für die geplante Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel eine erste Schätzung der Kosten und Einnahmen (Finanzierung) in Form einer vorläufigen KoFi aufgestellt, die im Folgenden erläutert wird und als Anlage 5 diesem Bericht beigelegt ist.

Aufbau der KoFi

In der KoFi sind die bereits angefallenen bzw. prognostizierten Ausgaben zu den einzelnen öffentlichen Maßnahmen sowie die zum aktuellen Zeitpunkt geschätzten möglichen Einnahmen aufgeführt. Der in der KoFi einbezogene Zeitraum stellt die geplante Sanierungsmaßnahme von 2026 bis 2040 dar und beginnt in der Betrachtung der Vorjahre mit dem Jahr 2019, da ab diesem Jahr erste vorbereitende Maßnahmen der Sanierung durchgeführt wurden (insbesondere Erwerb Parkhausfläche und Abriss Parkhaus). Jede Maßnahme bzw. jeder Einnahmeposten ist in einer eigenen Zeile dargestellt. Die Gliederung der Maßnahmen entspricht den Handlungsfeldern und orientiert sich grundsätzlich an der in Kapitel 6.2 vorgestellten Maßnahmenübersicht.

In der KoFi werden einerseits die dem städtischen Haushalt zugeordneten Kosten und Einnahmen und andererseits die projektbezogenen Kosten und Einnahmen der SEGA nachrichtlich dargestellt. Als städtische Tochter erhält die SEGA einen jährlichen Zuschuss, der zur Umsetzung ihres Auftrags zur Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel dient und Teil der städtischen Sanierungskosten ist.

Einzelne flankierende Maßnahmen (z. B. sanierungsrechtliche bzw. -fachliche Beratung) sind nicht Teil des Handlungsprogramms und werden somit in der KoFi

gesondert aufgeführt. Dadurch sind in der KoFi zwei unterschiedliche Nummerierungsspalten enthalten.

Ferner sind auch die angedachten übergreifenden bzw. gemeinsamen Maßnahmen aus dem sich in Vorbereitung befindlichen ISEK mit der östlichen Innenstadt nachrichtlich dargestellt (vgl. Kapitel 6.2.7). Da der geschätzte Kostenanteil des Altstadtquartiers Büchel an der Gesamtmaßnahme im Vergleich zur östlichen Innenstadt sehr gering ausfällt und noch nicht mit hinreichender Sicherheit beziffert werden kann, wurden hierzu keine konkreten Kostenschätzungen hinterlegt. Die Maßnahmen werden derzeit noch grundlegend innerhalb der Verwaltung und mit dem Fördergeldgeber abgestimmt. Das ISEK wird in einem separaten Verfahren in die politische Beschlussfassung eingebracht. Die Kosten werden mit Fortschreibung des Sanierungskonzeptes hinterlegt.

Ausgaben

Zu allen geplanten öffentlichen Maßnahmen sind in der KoFi die nach aktuellem Planungsstand geschätzten Gesamtkosten aufgeführt. Die der städtischen Hand voraussichtlich entstehenden Kosten belaufen sich auf ca. 41,3 Mio. Euro und basieren für noch in Planung befindliche Maßnahmen auf pauschalen Grobkostenschätzungen. Hauptanteil davon ist der bis 2040 pauschal fortgeschriebene jährliche Kostenansatz des städtischen Zuschusses für die SEGA in Höhe von 1,5 Mio. Euro, der ebenfalls fortzuschreiben ist.

Für (teilweise) bereits vorbereitend durchgeführte Maßnahmen sind die Kosten bereits angefallen. Diese Kosten wurden in der KoFi in der Spalte der Jahre 2019 bis 2025 eingetragen (bspw. Erwerb der Parkhausflächen).

Geplante Förderzugänge

Die Stadt Aachen plant für einen Teil der Maßnahmen die Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung. Als Grundlage wird hierzu ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) gemeinsam mit dem Projektgebiet der östlichen Innenstadt erarbeitet. Der Städtebauförderantrag soll zum 30.09.2026 eingereicht werden. In der KoFi sind die Maßnahmen dargestellt, die nach derzeitigem Stand in den Antrag zur Städtebauförderung mit aufgenommen werden sollen. Das ISEK wird vor Antragstellung im Rahmen einer separaten Beschlussvorlage in die Politik eingebracht.

Die Fördersätze werden für jedes Programmjahr neu veröffentlicht. Zuletzt lag der Fördersatz für die Stadt Aachen bei 70 %, sodass ein Eigenanteil von 30 % an den zuwendungsfähigen Kosten verbleiben würde. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung des 2. Bauabschnitts der öffentlichen Grünfläche sollen nach gegenwärtigem Stand der Überlegungen Mittel der Städtebauförderung im Rahmen eines weiteren ISEK ab voraussichtlich 2033 beantragt werden. Dies betrifft u. a. die Maßnahmen 4.6 (Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche im 2. Bauabschnitt), 4.7 (Umgestaltung der Nikolausstraße) und 4.8 (Umgestaltung der Antoniusstraße).

Eine belastbare Prognose, welche Maßnahmen in welchem Kostenumfang im Rahmen des ersten oder des möglichen zweiten ISEK gefördert werden können, ist nach

aktuellem Stand des Austauschs mit dem Fördergeldgeber noch nicht möglich. Ein Ansatz soll in die Fortschreibung und Konkretisierung der KoFi aufgenommen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass bei der Städtebauförderung der Zuwendungsgrundsatz der Subsidiarität besteht. Das bedeutet, dass keine Teilmaßnahmen gefördert werden, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden könnten oder die eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist (Ziffer 6.1 Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023). Somit besteht die Aufgabe, neben der Städtebauförderung weitere Förderzugänge zu prüfen.

Eine alternative Finanzierungsmöglichkeit stellt dabei die Erstattung von Beitragsausfällen für kommunale Straßenausbaumaßnahmen nach dem § 8a i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) dar. Auf Grundlage einer Gesetzesänderung des Landtages NRW kann die Gemeinde für Straßenausbaumaßnahmen, die vom zuständigen Organ ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, keine Straßenbaubeiträge mehr von den Eigentümer*innen der anliegenden Grundstücke bzw. Erbbaugrundstücken erheben. Das Land Nordrhein-Westfalen erstattet den Gemeinden und Gemeindeverbänden diejenigen Beträge, die sie infolge des Erhebungsverbots nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG für Straßenausbaumaßnahmen nicht mehr erheben können. Ein entsprechender Antrag ist durch die Kommune bei der landeseigenen NRW.BANK zu stellen. Bei der Bewilligung einer entsprechenden Zuwendung würden diese zweckgebundenen Einnahmen gemäß Ziffer 18.1 Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 die Bemessungsgrundlage und damit die Höhe von möglichen Mitteln aus der Städtebauförderung reduzieren.

Weitere zweckgebundene Einnahmen

Für die Sanierungsmaßnahme werden in der KoFi weitere voraussichtliche bzw. mögliche Einnahmen dargestellt. Im Altstadtquartier Büchel relevant und zum jetzigen Zeitpunkt verlässlich quantifizierbar sind dabei lediglich die Miet- und Pachteinnahmen aus kommunalen Immobilien und Erlöse aus der möglichen Veräußerung von Grundstücken. Ferner wurde von der städtischen Bewertungsstelle eine erste grobe Schätzung getroffen, in welcher Höhe Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB auf Basis des aktuellen Planungsstands zu erwarten sein könnten. Basierend auf dieser Schätzung könnten Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro abzuschöpfen sein. Die Schätzung der Ausgleichsbeträge unterliegt der Fortschreibung des Sanierungskonzeptes und wird erst – außer im Fall einer vorzeitigen Ablösung für einzelne Grundstücke – mit Ende der Sanierungsmaßnahme Grundstücksscharf ermittelt.

Gesamtprognose

Die nach aktuellem Stand prognostizierbaren Einnahmen belaufen sich auf ca. 3,8 Mio. Euro. Nach Abzug aller bisher absehbaren Einnahmen belaufen sich die städtischen Gesamtkosten auf ca. 37,5 Mio. Euro.

Projektbezogene Kosten und Einnahmen der SEGA

Nach aktuellem Kenntnisstand belaufen sich die Kosten SEGA auf ca. 16 Mio. Euro. Die Kosten der SEGA können hierbei bereits relativ konkret dargestellt werden, da sie einen weit vorangeschrittenen Planungsstand aufweisen (Ausführungsplanung für alle Maßnahmen des 1. Bauabschnitts).

Zur partizipativen städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel (z. B. Öffentlichkeitsarbeit, vorbereitende Studien, Abbruch Parkhaus, städtebauliche Planungen, Bauleitplanung und Herstellung des 1. Bauabschnitts (inkl. Zwischennutzung)) wurden bereits Fördermittel aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ (NPS) und des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) im Forschungsfeld „Green Urban Labs II – Grüne Infrastruktur in der sich verdichteten Stadt“ akquiriert. Im März 2021 wurde bekannt gegeben, dass die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel eine Förderung bis zu 5,5 Millionen Euro als „Premiumprojekt Nationale Projekte des Städtebaus“ vom Bund erhält. Ebenfalls gefördert wurde die Kuration der Zwischenzeit am Büchel als Modellvorhaben im Programm „Green Urban Labs II“ im Forschungsprogramm ExWoSt. In der KoFi sind die Maßnahmen gekennzeichnet, die über diese Zuwendungen bereits gefördert wurden bzw. aktuell noch gefördert werden.

Neben dem beabsichtigten Einsatz von Städtebaufördermitteln für den zweiten Bauabschnitt und bereits vorhandenen Förderungen aus NPS und ExWoSt wurden auch Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass den für die Entwicklung der Grün- und Verkehrsflächen im 1. und 2. Bauabschnitt erworbenen Grundstücke aufgrund der Umnutzung eine Wertminderung des Bodenwertes gegenübersteht. Auf Seiten der SEGA sind daher, unabhängig vom städtischen Zuschuss, voraussichtliche Einnahmen in Höhe von ca. 10 Mio. Euro zu erwarten.

7.3.3.

Personalerfordernis

Damit die Gemeinde ihre oben angesprochene „Leitungsfunktion“ der Sanierungsmaßnahme erfolgreich übernehmen kann, ist die Ausstattung mit ausreichendem Personal erforderlich. Dies gilt insbesondere für jene Fachbereiche, die innerhalb der Verwaltung als „Sanierungsstelle“, also als für die Sanierung federführend zuständige Bereiche fungieren. Innerhalb der Aachener Stadtverwaltung sind der Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement sowohl für die inhaltlich-strategischen als auch für die rechtlich-operative Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zuständig. Im Zuge dieser fachbereichsübergreifenden Zusammenarbeit wurde die Lenkungsrunde Stadtsanierung des Dezernates III zur Steuerung der gesamtstädtischen sanierungsrechtlichen Ausrichtung eingerichtet. Durch die bereits seit 2002 durchgeführte Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“, die im Jahr 2022 beschlossene 1. Änderungssatzung zum Altstadtquartier Büchel sowie die (erneuten) VUs zur östlichen Innenstadt und zum Altstadtquartier Büchel wurden in den letzten Jahren umfangreiche Kenntnisse zum Sanierungsrecht und der Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums in diesen Fachbereichen aufgebaut. Die weiteren, an den einzelnen Maßnahmen beteiligten

Fachbereiche werden über eine Projektgruppe zum Altstadtquartier Büchel und sonstige verwaltungsinterne Kanäle eingebunden. Zudem ist die SEGA als städtische Gesellschaft, die als Personal gegenwärtig über sechs Vollzeitäquivalente verfügt und die nicht als Sanierungsträger im Sinne von § 159 BauGB fungiert, mit der Durchführung verschiedener Einzelmaßnahmen betraut.

Die personelle Ausstattung in Vollzeitäquivalenz zur Durchführung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme ist somit grundsätzlich gegeben. Dennoch ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Komplexität des Projektes auch zukünftig externe Begleitungen sanierungsrechtlicher und -fachlicher Art notwendig sein werden. Hierfür werden Kosten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehen. Bei den dadurch entstehenden Kosten handelt es sich grundsätzlich auch um zuwendungsfähige Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.

7.4.

Auswirkung Betroffene und Erfordernis eines Sozialplans

Eine Sanierungsmaßnahme bringt für viele Betroffene eine Verbesserung mit sich, z. B. in der Wohnungsausstattung und im Wohnumfeld. Andererseits können Nachteile für einzelne Betroffene nicht ausgeschlossen werden. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich geregelt, dass nachteilige Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen im Rahmen von VU zu ermitteln sind. Dies ergibt sich auch schon aus der Regelung in Satz 1 derselben Vorschrift, wonach Beurteilungsunterlagen u. a. über die sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge zu gewinnen sind; letztere schließen nachteilige Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 mit ein. Wirkt sich eine Sanierungsmaßnahme voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB zu prüfen. Ein solcher Sozialplan muss jedoch noch nicht mit Beschluss einer Sanierungssatzung vorliegen, sondern kann auch während der Durchführung der Maßnahme erforderlichenfalls aufgestellt werden.

Die Frage der Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen in dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet ist dabei räumlich differenziert zu betrachten. Je nachdem, wie die künftige Nutzungskonzeption für die Antoniusstraße ausgestaltet wird, könnte die Sanierungsmaßnahme für diesen Teilbereich die größten Veränderungen mit sich bringen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch mögliche Veränderungen entstehende nachteilige Auswirkungen für die in der Sexarbeit tätigen Menschen in Aachen möglichst vermieden werden. Hierzu zählt insbesondere der Erhalt des durch die innerstädtische Lage gewährleisteten Schutzes, der erfahrungsgemäß zur Reduzierung von Übergriffen und Gewaltdelikten beiträgt. Ein weiterer Aspekt ist die Ermöglichung eines Mindestmaßes an gesellschaftlicher Teilhabe, etwa durch eigenständige Alltagsversorgung sowie Bewegungsmöglichkeiten außerhalb des unmittelbaren Arbeitsumfeldes. Die Stadt Aachen pflegt grundsätzlich einen stetigen Dialog mit entsprechenden Organisationen, die sich für verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen von Prostituierten in Aachen einsetzen. Mit diesen Organisationen wären Maßnahmen zu erörtern, die dann Eingang in einen Sozialplan nach § 180 BauGB finden würden.

In den übrigen Bereichen sieht das Sanierungskonzept eine Umgestaltung der öffentlichen Räume, den Bau von neuen Gebäuden sowie Modernisierungen und Instandsetzungen bestehender sanierungsbedürftiger Gebäude vor. Ein Eigentümer erklärte in einem im Rahmen der VU geführten Gespräch, dass in seinen Objekten die Wohnungen „Zug um Zug“ modernisiert würden, sobald es entsprechende Mieter*innen-Wechsel gebe. Inwieweit dies für alle betreffenden Objekte in Frage kommt oder bei einzelnen Objekten Modernisierungen den temporären Auszug von Bewohner*innen erfordern, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend zu beurteilen. In letzterem Fall wären ein entsprechendes Umzugsmanagement und die Erstattung von Umzugskosten mögliche Maßnahmen für einen Sozialplan. Ähnliches gilt auch, wenn Ladenlokale von Gewerbetreibenden aufgrund von Sanierungsmaßnahmen temporär nicht genutzt werden können. Bei Einschränkungen von Gewerbebetrieben im Zuge von Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum können begleitende Unterstützungsmaßnahmen erforderlich sein, um wirtschaftliche Nachteile der betroffenen Betriebe während der Bauphase möglichst zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere finanzielle Hilfen bei gezielten Marketingkampagnen und Veranstaltungen, die darauf abzielen, Kundenströme trotz der Baumaßnahmen aufrechtzuerhalten. Ein funktionierendes Lieferlogistikkonzept sollte ebenfalls gewährleistet sein, um Betriebsunterbrechungen und Umsatzeinbußen möglichst zu vermeiden bzw. abzumildern.

Ein weiterer zu evaluierender Aspekt betrifft die Frage, inwieweit durch die Sanierungsmaßnahme Mietsteigerungen ausgelöst werden, durch die die angestammte Wohnbevölkerung und/oder angesiedelte Gewerbetreibende verdrängt werden könnten. Auch hierzu wären Maßnahmen im Rahmen eines Sozialplans zu prüfen. Aus Sorge vor Mietsteigerungen auf einen erforderlichen Sanierungsprozess von Vornherein zu verzichten wäre umgekehrt jedoch nicht zielführend.

7.5.

Abwägung öffentlicher und privater Interessen

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden die in Kapitel 3 beschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sind im öffentlichen Anlagenband diesem Bericht beigelegt. Zur Wahrung schutzwürdiger Interessen Einzelner werden Informationen wie die Protokolle der geführten Eigentümer*innengespräche den politischen Gremien der Stadt Aachen im nichtöffentlichen Anlagenband zur Verfügung gestellt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden, einer Sanierungsmaßnahme entgegenstehende Anregungen oder Bedenken gegeben. Auch aus der Beteiligung der Gewerbetreibenden außerhalb der Antoniusstraße und Bewohner*innen lassen sich keine privaten Interessen ableiten, die das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme überragen. Auf die Berücksichtigung etwaiger negativer Auswirkungen auf diese Betroffenen wurde im vorherigen Kapitel eingegangen. Insofern bedarf es vor allem einer näheren Betrachtung der Situation der privaten Eigentümer*innen sowie der Bordellbetreiber*innen im in Rede stehenden Sanierungsgebiet.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schriftlichen Befragung lässt sich zunächst konstatieren, dass die Eigentümer*innen einer möglichen Sanierungsmaßnahme zum Großteil nicht grundsätzlich ablehnend gegenüberstehen. Zwar wurde die Frage, ob eine Mitwirkung bei einer potenziellen Sanierungsmaßnahme mit Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken vorstellbar sei, nur für eines von insgesamt 34 Grundstücken (ohne SEGA, vgl. Kapitel 3.1) mit „ja“ beantwortet. Die meisten Befragten (25 und damit knapp 75 %) antworteten jedoch, dass dies vielleicht nach einer entsprechenden Beratung oder dem Vorhandensein von Fördermitteln vorstellbar sei. Für acht Grundstücke wurde die Frage dagegen verneint, wobei vier davon im erweiterten Betrachtungsbereich liegen, der nach der hiesigen Empfehlung nicht in das vorgeschlagene Sanierungsgebiet einbezogen werden soll.

Wie im Kapitel 6.1 bereits ausgeführt, erhielt in der Eigentümer*innenbefragung das vorläufige Sanierungsziel der Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen) eine (sehr) hohe Zustimmung. Dies verdeutlicht, dass die dadurch resultierende Funktionsschwäche des Gebietes in weiten Teilen der Eigentümer*innenschaft erkannt wird. Hinsichtlich der Lösung dieses Konfliktes bestehen jedoch unterschiedliche Vorstellungen, was sich nicht nur in der schriftlichen Befragung, sondern auch in den geführten Eigentümer*innengesprächen bzw. mit einem Bordellbetreiber gezeigt hat.

Der bis vor das Jahr 2005 zurückreichende Entwicklungsprozess (vgl. Kapitel 2.4) hat dazu geführt, dass sich die Grundstücke in der Antoniusstraße nicht mehr ausschließlich im Besitz von Eigentümer*innen befinden, deren Zielsetzung in einem Fortbestand der Prostitution liegt. Bei diesen anderen Eigentümer*innen handelt es sich neben der SEGA, die an der Antoniusstraße bislang insgesamt drei bebaute und ein unbebautes Grundstück im Eigentum hat, die sie entsprechend der städtischen Zielsetzungen entwickeln wird, auch um andere private Investor*innen, die in erster Linie eine innenstadtypische Nutzung aus Wohnen bzw. Wohnen und Gewerbe realisieren möchten. Seitens der Eigentümer*innen und Bordellbetreiber*innen, die einen Fortbestand bzw. sogar eine Ausweitung der Prostitution auf weiteren Grundstücken und/oder leerstehenden Gebäuden anstreben, wurde dieser Umstand als bewusste „Zerstückelungs-Taktik“ der Stadt Aachen kritisiert. Damit ist festzustellen, dass die Eigentümer*innen von Grundstücken in der Antoniusstraße unterschiedliche Interessen verfolgen.

Eine Aufwertung und etwaige Umstrukturierung der Antoniusstraße mit einer Auflösung der Nutzungskonflikte und der mit den aktuell betriebenen Bordellen verbundenen milieubedingten Unruhe stellt angesichts ihrer Bedeutung für das zentral in der Innenstadt gelegene Altstadtquartier Büchel ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Denn die derzeitige Nutzungsstruktur und die baulichen Eigenheiten der aktuell betriebenen Prostitutionsnutzung (u. a. Koberfenster, Vorräumzimmer) erschweren auch die Beseitigung der Substanzschwächen in diesem Bereich. Die konkrete Umsetzung dieses öffentlichen Interesses erfolgt zügig in den weiteren Planungsschritten, zu denen zunächst ein neuer Zielfindungsprozess für die Antoniusstraße gehört.

Eine abschließende Beurteilung, ob eine Mitwirkungsbereitschaft der unterschiedlichen Eigentümer*innen und Bordellbetreiber*innen gemäß den Zielen der Stadt Aachen

vorhanden ist bzw. inwieweit sich deren Interessenslagen mit dem geschilderten öffentlichen Interesse vereinbaren lassen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Insbesondere das Interesse an einer Ausweitung der Prostitution dürfte jedoch dem überwiegenden öffentlichen Interesse an einer die milieubedingte Unruhe eindämmenden städtebaulichen Rahmensetzung entgegenstehen. Allerdings haben die mit einem Teil der Eigentümer*innen von Grundstücken mit derzeitiger Prostitutionsnutzung abgeschlossenen Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen auch gezeigt, dass die Frage, ob Bereitschaft zu Beschränkung bzw. örtlicher Verlagerung dieser Nutzung besteht, eng mit der Frage des Bestehens anderer, wirtschaftlich attraktiver baulicher Nutzungsmöglichkeiten zusammenhängt. Ein abschließender Interessensausgleich erfolgt im weiteren Planungsprozess bzw. im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahren Nr. 999N. Bei dem Zielfindungsprozess und Interessensausgleich sind dabei neben den Belangen der Eigentümer*innen auch die der Bordellbetreiber*innen, die selbst nicht Eigentümer*innen der entsprechenden Objekte sind, zu berücksichtigen. Dies würde insbesondere bei weitreichenden Veränderungen in der Antoniusstraße voraussichtlich im Rahmen einer gesamtstädtischen Strategie erfolgen.

Dass die Stadt Aachen trotz der noch nicht abgeschlossenen Überarbeitung der Nutzungskonzeption für die Antoniusstraße den Beschluss einer neuen Sanierungsmaßnahme ins Auge fasst, stellt keinen Widerspruch dar. Schließlich können zu Beginn einer Sanierungsmaßnahme die Sanierungsziele noch grob gefasst sein und müssen sich erst im Laufe der Durchführung – insbesondere mit der Erarbeitung und Fortschreibung eines grundstücksbezogenen Sanierungsrahmenplans und einer (anschließenden) Bauleitplanung – fortlaufend konkretisieren. Genehmigungspflichtigen Vorhaben, Rechtsvorgängen und Nutzungen, die unter § 144 Abs. 1 und 2 BauGB fallen, darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur dann die Genehmigung versagt werden, wenn sie die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Ein in diesem Zusammenhang in einzelnen Eigentümer*innengesprächen geäußelter Aspekt war die Sorge vor aus Sicht der Eigentümer*innen überzogenen Anforderungen der Stadt Aachen, indem eine Aufstockung der Gebäude in der Antoniusstraße gefordert werden könnte, obwohl sich diese zusätzlichen Flächen bei einem Fortbestand der Prostitutionsnutzung nicht sinnvoll nutzen lassen würden, da die Anzahl der „Verrichtungszimmer“ durch die Anzahl der Koberfenster und diese wiederum durch die Breite der Erdgeschosszonen limitiert sei. Inwiefern eine solche Anforderung an die Eigentümer*innen tatsächlich angemessen wäre, müsste wie oben beschrieben grundstücksbezogen in einem der folgenden Verfahrensschritte geprüft und abgewogen werden. Für den gegenwärtigen Verfahrensstand ist vor allem die Feststellung ausschlaggebend, dass in dem Gebiet und insbesondere in der Antoniusstraße verschiedene städtebauliche Missstände vorliegen, die die Stadt mit einer einheitlich vorbereiteten und zügig durchzuführenden Sanierungsmaßnahme beheben möchte.

Um dieses Ziel zu erreichen, sieht der Verfahrensvorschlag (vgl. Kapitel 6.3.2) die Anwendung des Regelverfahrens im gesamten in Rede stehenden Sanierungsgebiet vor. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Gebietsgröße sowie der gleichzeitig hohen Abhängigkeiten und verschiedenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen

Teilbereichen ist dies in der Form erforderlich. Da in allen Bereichen mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gerechnet werden kann, die Sanierungsmaßnahme nicht durch Grundstückstransaktionen zu überhöhten Preisen gefährdet werden soll und die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Maßnahme mit beitragen sollen, ist die Wahl des Regelverfahrens nicht unverhältnismäßig.

Für alle Eigentümer*innen im künftigen Sanierungsgebiet können sich neben den bereits erwähnten Genehmigungsvorbehalten nach den §§ 144/145 BauGB durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB im Regelverfahren weitere Einschränkungen ergeben. Hierzu gehört insbesondere die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Maßnahme. Mit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sollen die Eigentümer*innen an der Finanzierung der Maßnahme beteiligt und ungerechtfertigte Gewinne infolge maßnahmenbedingter Bodenwertsteigerungen vermieden werden. Bei der Bemessung werden gemäß § 153 Abs. 1 BauGB Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ebenso berücksichtigt wie Werterhöhungen, die der/die betroffene Eigentümer*in durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt hat. Wie bereits in Kapitel 6.3.2 ausgeführt, werden die Ausgleichsbeträge nur dann erhoben, wenn tatsächlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen festzustellen sind. Ist dies der Fall, stellt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten ein aus verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten gerechtfertigtes Instrument dar. Die Möglichkeit nach § 154 Abs. 5 BauGB, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln und den Zinssatz zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung herabzusetzen, kann die Belastungen der Eigentümer*innen im Einzelfall mildern. § 155 Abs. 1 BauGB erlaubt zudem die Anrechnung bestimmter Beträge bzw. Eigenaufwendungen auf den Ausgleichsbetrag. Somit bleibt auch hierüber in Einzelfällen die Möglichkeit, im Regelverfahren private Belange zu berücksichtigen.

Eine weitere Auswirkung auf die Eigentümer*innen ist im Regelverfahren die sogenannte Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen nach § 153 Abs. 2 BauGB. Sie dient u. a. der Absicherung der Ausgleichsbetragserhebung, indem die wirtschaftliche Realisierung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Verkäufer*innen einerseits und eine Doppelbelastung von Erwerber*innen andererseits verhindert wird. Liegt ein vereinbarter Kaufpreis bei einer Veräußerung oder ein vereinbarter Gegenwert eines Erbbaurechtes (deutlich) über dem sanierungsunbeeinflussten Wert, stellt dies eine wesentliche Erschwerung der Sanierung dar. Die Gemeinde hat in diesem Fall die sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechender Verträge zu versagen. Zudem wird nach § 153 Abs. 3 BauGB der Kaufpreis beim Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Sanierungsträger auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert beschränkt. Insgesamt entstehen durch die Preisprüfung somit Beschränkungen des freien Grundstücksverkehrs, die im Hinblick auf die Erforderlichkeit des Regelverfahrens zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung jedoch ebenfalls angemessen sind. Zudem gibt es mit der vorzeitigen Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB auch hier die Möglichkeit, auf Interessenslagen

von Eigentümer*innen individuell einzugehen und die Beschränkungen des Grundstücksverkehrs aufzuheben.

Im vorliegenden Fall gibt es die Besonderheit, dass die unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Straßenzüge – darunter auch der in diese VU einbezogene erweiterte Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel – im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt“ liegen, für die seitens der Aachener Stadtverwaltung beabsichtigt ist, jenseits des in diesem Abschlussbericht empfohlenen Sanierungsgebiets am Büchel den vom OVG gerügten Mangel der Bestimmtheit im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zu beheben (vgl. Kapitel 2.5.3). Diese Maßnahme wird im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte durchgeführt. Dadurch entstehen unterschiedliche Betroffenheiten der Eigentümer*innen, je nachdem in welchem Gebiet sich das betreffende Grundstück befindet. Eine Beurteilung zum Erfordernis des Fortbestandes der Sanierungssatzung „Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Eine Umsetzungsempfehlung zum Verhältnis der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ und der Maßnahme im Altstadtquartier Büchel wird im abschließenden Kapitel 8 gegeben. Die unterschiedlichen Betroffenheiten würde es jedoch auch dann bzw. sogar noch stärker geben, wenn die benachbarten Bereiche nicht im Geltungsbereich einer (anderen) Sanierungssatzung lägen. Entscheidend für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist der in dieser VU erbrachte Nachweis, dass die Gesamtmaßnahme Altstadtquartier Büchel im vorgeschlagenen Gebietsumriss und Sanierungsverfahren mit Ausgleichsbetragserhebung und Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen erforderlich ist, um die im qualifizierten öffentlichen Interesse liegende Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände zu erreichen.

Auch der Umstand, dass die Grundstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel seit dem Jahr 2002 bereits zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gehören, stellt kein Argument gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme dar. Die Tatsache, dass die Eigentümer*innen infolge dieses Umstandes lange Zeit im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung einem Sonderrecht unterworfen sind, steht dem nicht entgegen, weil sich aus der Sanierungssatzung „Innenstadt“ keine wesentlichen Belastungen oder Einschränkungen der Betroffenen ergaben. Im Gegenteil: Durch die bisherigen Instrumente und Verfahren, ist es nachweislich nicht gelungen, die städtebaulichen Missstände im Altstadtquartier Büchel zu beheben. Insofern ist auch hier dem öffentlichen Interesse an einem neuen Verfahrensansatz zur Behebung der Missstände gegenüber etwaig entgegenstehenden privaten Interessen der Vorrang einzuräumen.

Abschließend ist zu betonen, dass mit der geplanten Sanierungsmaßnahme nicht nur Einschränkungen, sondern auch neue Perspektiven und Möglichkeiten für die Eigentümer*innen verbunden sind. Neben der generellen Aufwertung und Umfeldverbesserung des Quartiers sind vor allem auf einzelnen Grundstücken an der Nikolausstraße und Antoniusstraße eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit geplant. Auch wenn dieser sanierungsbedingte Wertvorteil in Bezug auf den Bodenwert unter Umständen über einen Ausgleichsbetrag abgeschöpft wird, würde sich dennoch die wirtschaftliche Verwertbarkeit dieser Grundstücke erhöhen. Auch für reine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden bietet die Kulisse des Sanierungsrechtes einige

Vorteile, u. a. in den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme gegenüber etwaig entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

7.6.

Fazit

Es hat sich gezeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel gegeben sind. In dem Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, deren Behebung im qualifizierten öffentlichen Interesse liegt. Hierzu wurde ein Sanierungskonzept aufgestellt, dessen Umsetzung nicht allein durch alternative Instrumente möglich ist, sondern die Anwendung des Sanierungsrechtes erfordert. Seitens der Stadt Aachen wird die zügige Durchführbarkeit in zeitlicher, personeller und finanzieller Hinsicht – vorbehaltlich der noch zu treffenden politischen Beschlüsse – ermöglicht. Hierzu gehört auch die Beantragung der geplanten Fördermittel. Nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht konkret zu prognostizieren, werden aber erforderlichenfalls über einen aufzustellenden Sozialplan vermieden oder abgemildert. Trotz zum Teil geäußerter Bedenken und auch Widerstände insbesondere gegen eine städtebauliche Reglementierung der Prostitutionsnutzung, sind private oder andere öffentliche Belange, die das qualifizierte öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme in der Abwägung überwiegen würden, nicht vorhanden.

Bei dieser Einschätzung handelt es sich um eine Beurteilung zum Zeitpunkt des Abschlussberichtes der VU. Nach einem möglichen Satzungsbeschluss sind durch die Stadt Aachen das Sanierungskonzept, die Kosten- und Finanzierungsübersicht und die Zeitplanung kontinuierlich fortzuschreiben. Auch haben die Beteiligungspflichten nach den §§ 137 und 139 BauGB im Sanierungsgebiet weiter Bestand. Sofern sich im Verlauf der Maßnahme die Sanierung als undurchführbar erweist, ist die Satzung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben.

Das Altstadtquartier Büchel steht bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Aachener Stadterneuerung und Weiterentwicklung der Aachener Innenstadt. Dabei konnten mit der Gründung und Etablierung der städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA, dem Abriss des ehemaligen Parkhauses und der Umgestaltung des freigelegten Grundstücks zu einer provisorischen Grünfläche bereits wichtige Meilensteine erreicht werden. Dieser Prozess soll mit der vollständigen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „Altstadtquartier Büchel“ in den kommenden Jahren fortgesetzt werden. Eine Besonderheit ist, dass Konkretisierungsgrad und Umsetzungsgeschwindigkeit innerhalb des Projekts sehr unterschiedlich sind: Während im südlichen Teil Bauleitplanung, Freiraumplanung und Grundstücksvergaben Hand in Hand vorangehen, ist im nördlichen Teil rund um die Antoniusstraße die Planung noch konzeptionell und mit der Bauleitplanung (Bebauungsplan 999N) fortzuentwickeln. Die noch ungelösten Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit den nach außen werbend in Erscheinung tretenden Bordellen, insbesondere der Koberfenster-Prostitution in der Antoniusstraße stellen gegenwärtig eine erhebliche Funktionsschwäche dar, die die Entwicklungsfähigkeit des Quartiers in Teilen stark einschränkt. Daneben wurden im Rahmen dieser VU weitere städtebauliche Missstände, aber auch eine Reihe von Potenzialen in dem Gebiet identifiziert, deren Behebung bzw. Entfaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

Die dem Ergebnis der VU zugrundeliegende Empfehlung eines einheitlichen städtebaulichen Sanierungsverfahrens über das gesamte Altstadtquartier Büchel soll vor dem Hintergrund der Unterschiedlichkeit der Entwicklungsgeschwindigkeiten weiterhin sicherstellen, dass das Gebiet in seinen eindeutigen Zusammenhängen gesamtheitlich gedacht, geplant und entwickelt wird. Dabei wird empfohlen, eine eigenständige Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ entsprechend dem Ergebnis der VU zu erlassen und nicht erneut als Änderungssatzung im Hinblick auf den räumlichen Geltungsbereich der jenseits des Altstadtquartier Büchels rückwirkend in Kraft zu setzenden Sanierungssatzung „Innenstadt“ zu beschließen. Für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme ist es essenziell, klare und verlässliche (rechtliche) Rahmenbedingungen für alle an der Maßnahme Beteiligten (öffentlich wie privat) zu schaffen. Die Sanierungssatzung „Innenstadt“ wurde bereits im Jahr 2002 beschlossen und wäre im Zuge des Heilungsverfahrens der 1. Änderung Sanierungssatzung „Innenstadt“ vom 2015 ohnehin bis zum 31.12.2030 befristet. Die Sanierungsmaßnahme im Altstadtquartier Büchel wird jedoch voraussichtlich deutlich über das Jahr 2030 hinausgehen (müssen), so dass eine weitere Verlängerung der dann fast 30 Jahre alten Sanierungssatzung „Innenstadt“ nicht sachgerecht erschiene. Daraus folgt das Erfordernis einer eigenständigen Sanierungssatzung vor allem aus zwei Gesichtspunkten. Zum einen ist für den Bereich des Büchel – wie dargelegt – die Fortgeltung bzw. die Heilung der Sanierungssatzung „Innenstadt“ bereits nicht ausreichend. Zum anderen ist die Maßnahme im

Altstadtquartier Büchel – wie dargestellt – mit Sanierungszielen verknüpft, die über den Zielkanon der Sanierungssatzung „Innenstadt“ hinausgehen.

Anlagen

Anlagenband 1: Öffentlicher Anlagenband

1. Beschlüsse
 - 1.1 Einleitungsbeschluss VU
 - 1.2 Öffentliche Bekanntmachung Einleitung VU
 - 1.3 Abgrenzung Untersuchungsgebiet inkl. erweiterter Betrachtungsbereich
2. Beteiligungsverfahren
 - 2.1 Anschreiben Eigentümer*innen
 - 2.2 Anschreiben Eigentümer*innen erweiterter Betrachtungsbereich
 - 2.3 Zusatzanschreiben „Schlüsseleigentümer*innen“
 - 2.4 Erinnerungsschreiben Eigentümer*innen
 - 2.5 Fragenbogen Eigentümer*innen-Befragung
 - 2.6 Ergebnisse Eigentümer*innen-Befragung
 - 2.7 Anschreiben Bewohner*innen
 - 2.8 Anschreiben Bewohner*innen erweiterter Betrachtungsbereich
 - 2.9 Fragebogen Bewohner*innen-Befragung
 - 2.10 Ergebnisse Bewohner*innen-Befragung
 - 2.11 Anschreiben Gewerbetreibende
 - 2.12 Anschreiben Gewerbetreibende erweiterter Betrachtungsbereich
 - 2.13 Fragebogen Gewerbetreibende-Befragung
 - 2.14 Ergebnisse Gewerbetreibende-Befragung
 - 2.15 Anschreiben Träger öffentlicher Belange
 - 2.16 Auswertungstabelle Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
 - 2.17 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
 - 2.18 Protokoll Öffentlichkeitsveranstaltung 25.02.2025
3. Sanierungskonzept
 - 3.1 Maßnahmensteckbriefe
 - 3.2 Zeit-/Maßnahmenplan
 - 3.3 Maßnahmenkarte
4. Stellungnahme Abschätzung der Bodenwerterhöhungen
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagenband 2: Nichtöffentlicher Anlagenband

Quellenverzeichnis

Aachen News (2021): Großer Monarch winkt mit dem Klenkes. <https://aachen-news.org/2021/04/22/groser-monarch-winkt-mit-dem-klenkes/>, zuletzt abgerufen am 17.11.2025

Bezirksregierung Köln (2019): Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen (Sperrbezirksverordnung). <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/politik-und-verwaltung/stadtrecht/recht-und-ordnung/322.pdf?cid=4b1>, zuletzt abgerufen am 21.01.2026

Bezirksregierung Köln (2025): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen. <https://www.bezreg-koeln.nrw.de/themen/kommunales-planung-bauen-und-verkehr/regionalplanung/regionalplan-koeln>, zuletzt abgerufen am 22.01.2026

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: WMS Hinweiskarte Starkregengefahren (wms_starkregen). <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/open-data/wms-hinweiskarte-starkregengefahren-wms-starkregen.html>, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2017): Prostituiertenschutzgesetz. <https://www.bmbfsfj.bund.de/bmbfsfj/service/publikationen/prostituiertenschutzgesetz-119890>, zuletzt abgerufen am 25.11.2025

Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2025): Prostituiertenschutzgesetz und Baurecht – Eine rechtliche Studie im Rahmen der Evaluierung des ProstSchG im Auftrag des Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend. <https://www.bmbfsfj.bund.de/bmbfsfj/72628!search?query=+%282025%29%3A+Prostituiertenschutzgesetz+und+BAurecht#search72628>, zuletzt abgerufen 29.09.2025

Bundesverwaltungsgericht (2025): Beschluss zur Normenkontrollsache vom Bundesverwaltungsgericht (BVwVG) vom 15.04.2025, 4 BN 22.24. [BVerwG 4 BN 22.24, Beschluss vom 15. April 2025 | Bundesverwaltungsgericht](#), zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Ernst, W.; Zinkahn, W.; Bielenberg, W.; Krautzberger, M. (2025): Baugesetzbuch Kommentar (Stand 1. August 2025), München.

Fraunhofer IEG (2025): Pläne für den Platz am Büchel – Fraunhofer beauftragt Architekten mit Neubau in der Aachener Innenstadt. <https://www.ieg.fraunhofer.de/de/presse/pressemitteilungen/2025/fraunhofer-neubau-aachen.html>, zuletzt abgerufen 06.01.2026

Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW: Tim online. <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>, zuletzt abgerufen am 26.01.2026

Krautzberger, M. (2023): Städtebauförderungsrecht Kommentar und Handbuch (Stand März 2023), München.

Liberation Route Europe: Eine Baulücke in der Annastraße: Überreste der Zerstörung.

<https://www.liberationroute.com/de/pois/1691/a-gap-in-the-buildings-on-annastrasse-remnants-of-wartime-destruction>, zuletzt abgerufen am 25.11.2025

Mathony, K.-H. (2014): Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, Berlin.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) (2019): Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen - Arbeitshilfe, Düsseldorf.

OVG Nordrhein-Westfalen (2024): Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW vom 23.04.2024, 7 D 159/22.NE. [OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.04.2024 - 7 D 159/22.NE - openJur](#), zuletzt abgerufen am 24.11.2025

Simons, Ulrich (2020): Büchel historisch: Die Stadt sucht ihre Parkhaus-Geschichte.

https://www.ulis-nachschlag.de/2020/20200719_buechel-historisch.php, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen (1979): Satzung zur Erhaltung und Pflege des orts- und Straßenbildes der Stadt Aachen – Stadtbildsatzung. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/politik-und-verwaltung/stadtrecht/bauwesen/631.pdf?cid=3zj>, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Stadt Aachen (2002): Innenstadtkonzept 2002.

Stadt Aachen (2005): Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten im Stadtgebiet Aachen. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/politik-und-verwaltung/stadtrecht/bauwesen/6314.pdf?cid=474>, zuletzt abgerufen am 24.11.2025

Stadt Aachen (2005): Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Antoniusstraße/Büchel

Stadt Aachen (2011): Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereiches „Innenstadt“ vom 24.03.2011. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/politik-und-verwaltung/stadtrecht/bauwesen/denkmalbereich-innenstadt-satzung.pdf?cid=40s>, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Stadt Aachen (2012): Aachen*2030 Masterplan, Dezernat III – Planung und Umwelt. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/planen-bauen/bauleitplanung-und-landschaftsplanung/flaechennutzungsplan/aachen-2030/>, zuletzt abgerufen am 20.10.2025

Stadt Aachen (2015): Innenstadtkonzept 2022 - Entwicklungsperspektiven für die Aachener Innenstadt. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/mobilitaet-verkehr/mobilitaetskonzepte/fussverkehrskonzept/innenstadtkonzept.pdf?cid=f9s>, zuletzt abgerufen 15.01.2026

Stadt Aachen (2017): Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen.

<https://www.aachen.de/in-aachen-leben/politik-und-verwaltung/stadtrecht/umweltschutz-gruen-flaechen-und-friedhoeft/fb-36-gruen-und-gestaltungssatzung.pdf?cid=7kj>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen (2018): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen – Baumschutzsatzung. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/klima-umwelt/natur-baum-und-arten-schutz/baumschutz/>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen (2019): Die ‚Grüne Krone‘ Freiraumkonzept für Aachen – Grundlagen und Perspektiven. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/klima-umwelt/gruen-in-der-stadt/das-aachener-freiraumkonzept-die-gruene-krone/>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen (2022): Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung). <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2408240/show>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen (2025): Östliche Innenstadt: Abschlussbericht vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch mit Handlungsprogramm, weiteres Vorgehen, Entscheidungsvorlage FB 61/1079/WP18 (FB 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung). <https://ratsinfo.aachen.de/public/doc?DOLFDNR=1384963&DOCTYP=130&OTYP=41&ANNOTS=1>, zuletzt abgerufen am 07.01.2026

Stadt Aachen (2025): Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel – Quartiersentwicklung. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/planen-bauen/stadtsanierung/sanierungsmassnahme-altstadtquartier-buechel/>, zuletzt abgerufen am 21.01.2026

Stadt Aachen (2025): Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölstraße, Großkölstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße. https://kim.regioit.de/GIS/STAC/satzungen/vorkaufsrechtsatzungen/Aachen-Mitte_B%C3%BCchel_Kleink%C3%B6lnstra%C3%9Fe_Gro%C3%9Fk%C3%B6lnstra%C3%9Fe_Mefferdatisstra%C3%9Fe_Antoniusstra%C3%9Fe.pdf, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Stadt Aachen (2026): Zukunftsprozess Innenstadtmorgen. <https://innenstadt-morgen.de>, zuletzt abgerufen am 17.12.2025

Stadt Aachen Geodatenportal: Bebauungspläne. <https://geoportal.aachen.de/extern/?lang=de&base-map=web61482881ca3e4ky73o&blop=1&x=294715.32793659&y=5628991.9471477&zl=17&hl=0&layers=bpplanraster67501f793a116rkccdbpplanvektor67501eddaf62fint2lbpplanvektor675061335c216h6ywl|hubschrauberlandeplatzklinikum67501a505658c9jryl|hubschrauberlandeplatzwuerselen6969f5f6b00d1k4yam|veraenderungssperre67501a9aecf3dogamd|bauleitplanung67501b6cc3a0a5forh|flplanachsen67504d5ee58ff27bg9|xplan-bplan67501dac0047akoo56|xplanaplan67501fbfb41707fp36>, zuletzt abgerufen am 09.01.2026

Stadt Aachen Geodatenportal: Dachflächenphotovoltaik. <https://geoportal.aachen.de/extern/?lang=de&base-map=web61482881ca3e4ky73o&blop=1&x=294633.45128092&y=5629014.7011873&zl=18&hl=0&layers=dachflaechenpv5fbfa060f1ebeit3tu>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Stadt Aachen Geodatenportal: Flächennutzungsplan 2030: <https://geoportal.aachen.de/extern/?lang=de&base-map=webgrau61482932143a50lqfj&blop=1&x=294513.5&y=5627463.5&zl=13&hl=0&layers=fnp2030rechtskraeftig61f248f8592a97oxk5&theme=1>, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Stadt Aachen Geodatenportal: Sitzbänke. <https://geoportal.aachen.de/extern/?lang=de&base-map=web61482881ca3e4ky73o&blop=1&x=294715.32793659&y=5628991.9471477&zl=17&hl=0&layers=gisosmpoisfree1nrw6842af142e579aq9jo|mullebaenke684194082b485cnejt>, zuletzt abgerufen am 09.01.2026

Stadt Aachen: Verkehrsentwicklungsplanung. <https://www.aachen.de/in-aachen-leben/mobilitaet-verkehr/mobilitaetskonzepte/verkehrsentwicklungsplanung/>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Städtische Entwicklungsgesellschaft (SEGA): Informationen zum Altstadtquartier Büchel. <https://buechel-aachen.de>, zuletzt abgerufen am 22.01.2026

Städtische Entwicklungsgesellschaft (SEGA): Büchel Geschichten – von gestern, heute und morgen. <https://buechel-aachen.de/geschichten/>, zuletzt abgerufen am 17.12.2025

Steg NRW (2025): Stadt Aachen – Vorbereitende Untersuchungen östliche Innenstadt (VU-Bericht), Band 1 bis 3

StädteRegion Aachen: Solarpotenzial der Städteregion Aachen. <https://www.solare-stadt.de/staedteregion-aachen/spk?lat=50.775398564&lon=6.0866983964>, zuletzt abgerufen 08.01.2026

Top Aachen (2020): Büchel historisch: Erzählen Sie Ihre Geschichten rund ums Parkhaus. <https://www.top-aachen.de/buechel-historisch-erzaehlen-sie-ihre-geschichte-rund-ums-parkhaus/>, zuletzt abgerufen am 10.11.2025

Wir Frankenberger (2016): Aachener Thermalquellen. <https://wir-frankenberger.de/aachener-thermalquellen-wikipedia/>, zuletzt abgerufen am 29.10.2025

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Titelbild (Quelle: NRW.URBAN)	1
Abbildung 2: Abgrenzungen Untersuchungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)	8
Abbildung 3: Ablaufschema der VU (Quelle: NRW.URBAN).....	11
Abbildung 4: Stadträumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes (Quelle: Stadt Aachen) .	13
Abbildung 5: Übersichtskarte Statistische Bezirke und Basisbezirke (Quelle: NRW.URBAN) ...	15
Abbildung 6: Abbrucharbeiten des ehemaligen Parkhauses Büchel (Quelle: SEGA)	20
Abbildung 7: Planung Zwischenzeit am Büchel (Quelle: Knüvener Architekturlandschaft, Köln)	21
Abbildung 8: Bauabschnitte städtebauliches Konzept (Quelle: trint + kreuder d.n.a., Köln mit scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf)	21
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Altstadtquartier Büchel (Quelle: trint + kreuder d.n.a, Köln).....	22
Abbildung 10: Frei- und Verkehrsfläche 1. Bauabschnitt Phase I (Quelle: SEGA)	23
Abbildung 11: Frei- und Verkehrsflächen 1. Bauabschnitt Phase II (Quelle: SEGA)	23
Abbildung 12: Frei- und Verkehrsflächen 2. Bauabschnitt (Quelle: SEGA).....	24
Abbildung 13: Baufelder der Konzeptverfahren (Quelle: SEGA).....	25
Abbildung 14: Grobe Übersicht der unterschiedlichen Sanierungs-Gebietskulissen (Quelle: Stadt Aachen)	26
Abbildung 15: Auszug aus dem Innenstadtkonzept 2022 (Quelle: Stadt Aachen).....	29
Abbildung 16: Abgrenzung Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ aus 2022 (Quelle: Stadt Aachen).....	30
Abbildung 17: Abgrenzungen VU-Gebiete „Altstadtquartier Büchel“ und „östliche Innenstadt“ (Quelle: Stadt Aachen).....	38
Abbildung 18: Ehemaliges Kaufhaus Horten (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)	39
Abbildung 19: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Stadt Aachen)	40
Abbildung 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Aachen)	41
Abbildung 21: Bereiche Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne (Quelle: Stadt Aachen)	41
Abbildung 22: Geltungsbereich unwirksamer Bebauungsplan Nr. 999A (Quelle: Stadt Aachen)	42
Abbildung 23: Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 999S (Quelle: Stadt Aachen)	44
Abbildung 24: Schaubild Freiraumkonzept „Grüne Krone“ (Quelle: Stadt Aachen)	51
Abbildung 25: Auszug aus dem Portal Beteiligung NRW (Quelle: NRW.URBAN).....	57
Abbildung 26: Öffentlichkeitsveranstaltung am 25.02.2025 (Quelle: NRW.URBAN)	58
Abbildung 27: Gründerzeitliche und Nachkriegsbebauung an der Straße Büchel und Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025).....	61
Abbildung 28: Schätzungen Baujahre Gebäude (Quelle: NRW.URBAN)	62
Abbildung 29: Anzahl Vollgeschosse Gebäude (Quelle: NRW.URBAN).....	63
Abbildung 30: Einschätzung Erhaltungszustand der Fassaden (Quelle: NRW.URBAN)	64
Abbildung 31-34: Gebäude mit einem sehr schlechten Erhaltungszustand der Fassade in der Antoniusstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahmen April 2025).....	65

Abbildung 35: Gebäude mit unterschiedlichen Erhaltungszuständen der Fassade im Erdgeschoss und in den Obergeschossen (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)	66
Abbildung 36: Gebäude Mefferdatisstraße 22 (Quelle: Stadt Aachen, Aufnahme Januar 2026)	67
Abbildung 37: Ergebnisse aus der Eigentümer*innen-Befragung zum baulichen Zustand des Hauptgebäudes (Quelle: NRW.URBAN)	68
Abbildung 38: Angaben zu Heizsystemen in der Eigentümer*innen-Befragung (Quelle: NRW.URBAN)	69
Abbildung 39: Potenzielle Nutzung Dachflächen für Photovoltaik (Quelle: Datengrundlage Städteregion Aachen, Darstellung NRW.URBAN)	70
Abbildung 40: Potenzielle Nutzung Dachflächen für Solarthermie (Quelle: Datengrundlage Städteregion Aachen, Darstellung NRW.URBAN)	71
Abbildung 41: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet (Quelle: Datengrundlage Stadt Aachen, Darstellung NRW.URBAN)	73
Abbildung 42: Übersichtskarte stadtgestalterische Aspekte (Quelle: NRW.URBAN)	74
Abbildung 43: Platz am Bahkauv-Brunnen und Einrichtungshaus (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)	75
Abbildung 44: Nutzungen der Erdgeschosse (Quelle: NRW.URBAN)	76
Abbildung 45: Nutzungen der Obergeschosse (Quelle: NRW.URBAN)	77
Abbildung 46: Leerstehendes Ladenlokal in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)	78
Abbildung 47: Im Umbau befindliches Geschäftshaus Großkölnstraße 68/70 (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)	79
Abbildung 48: Einmündung Antoniusstraße von der Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)	80
Abbildung 49: Analysekarte Öffentliche Räume (Quelle: NRW.URBAN)	82
Abbildung 50: Platz am Bahkauv-Brunnen (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)	83
Abbildung 51: Bädersteig (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)	84
Abbildung 52: Einmündung Antoniusstraße in die Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)	85
Abbildung 53: Temporäre Grünfläche „ZwischenZeit am Büchel“ (Quelle: NRW.URBAN, Februar 2025)	86
Abbildung 54: Analysekarte Verkehr / Mobilität (Quelle: NRW.URBAN)	87
Abbildung 55: Schmale Gehwegbreiten in der Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Juli 2025)	89
Abbildung 56: Wechselseitiger ruhender Verkehr in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Februar 2025)	89
Abbildung 57: Fließender und ruhender Verkehr am Büchel (Quelle: NRW.URBAN, Februar 2025)	91
Abbildung 58: Analysekarte Umwelt und Klima (Quelle: NRW.URBAN)	93
Abbildung 59: Stark bebauter und versiegelter Blockinnenbereich nördlich der Antoniusstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme April 2025)	94
Abbildung 60: Fehlende Straßenbegrünung in der Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Juli 2025)	95
Abbildung 61: Teilräume Untersuchungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)	96
Abbildung 62: Großkölnstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)	98

Abbildung 63: Südliche Mefferdatisstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025) ...	99
Abbildung 64: Westliche Straßenseite Nikolausstraße (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)	100
Abbildung 65: Bebauung im erweiterten Betrachtungsbereich südlich der Straße Büchel (Quelle: NRW.URBAN, Aufnahme Februar 2025)	101
Abbildung 66: Teilräume für Sanierungsziele (Quelle: NRW.URBAN)	108
Abbildung 67: Stellungnahmen der Eigentümer*innen (ohne SEGA) in der schriftlichen Befragung zu den vorläufigen Sanierungszielen (Quelle: NRW.URBAN)	109
Abbildung 68: Leitbild Handlungsfeld Städtebau, Gebäude und Grundstücke (Quelle: Stadt Aachen)	111
Abbildung 69: Leitbild Handlungsfeld Nutzungen (Quelle: Stadt Aachen)	113
Abbildung 70: Leitbild Handlungsfeld Öffentliche Räume (Quelle: Stadt Aachen)	115
Abbildung 71: Leitbild Handlungsfeld Mobilität (Quelle: Stadt Aachen)	117
Abbildung 72: Leitbild Handlungsfeld Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung (Quelle: Stadt Aachen)	119
Abbildung 73: Städtebaulicher Entwurf „Altstadtquartier Büchel“, untergliedert in Nordteil und Südteil (Quelle: trint + kreuder d.n.a., Köln)	122
Abbildung 74: Entwurf Institutsneubau Fraunhofer IEG (Quelle: Ingenhoven Associates GmbH/Fraunhofer IEG)	125
Abbildung 75: Visualisierung öffentliche Grünfläche (Quelle: GM013 Landschaftsarchitekten)	127
Abbildung 76: Strategieplan östliche Innenstadt (Quelle: Stadt Aachen und steg NRW)	130
Abbildung 77: Maßnahmenkarte (Quelle: NRW.URBAN)	134
Abbildung 78: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (Quelle: NRW.URBAN)	135

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl Einwohner*innen und Frauenanteil an Einwohner*innen (Quelle: Stadt Aachen).....	16
Tabelle 2: Anteile nicht-deutsche Bevölkerung (Quelle: Stadt Aachen)	16
Tabelle 3: Anteile Altersgruppen (Quelle: Stadt Aachen)	17

Impressum



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Revierstraße 3

44379 Dortmund

Tel. 0231 43 41 0

info@nrw-urban.de

www.nrw-urban.de

Bearbeitung

NRW.URBAN

Philipp Trautmann

Dr. Franz-Josef Lemmen

Steffen Kasper

Dr. Astrid Maurer

Michaela Kahlert

Unter Mitwirkung von Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Im Auftrag und unter Mitwirkung der Stadt Aachen

Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität

Stadtbaurätin Frauke Burgdorff

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abteilung Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Ansprechpersonen:

Ann-Kristin Bierotte

Nils Jansen

Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement

Abteilung Verwaltungs- und Vertragsangelegenheiten

Ansprechpersonen:

Sandra Brendt

Michelle Wernerus-Asmus