



Östliche Innenstadt

Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB

Eigentümerforum

Foto: steg NRW



STADTEOX

AGENTUR
FÜR KOOPERATIVE
STADTENTWICKLUNG

stadt aachen





Begrüßung

**Vorstandsvorsitzender der
Sparkasse Aachen
Dr. Christian Burmester**

**Oberbürgermeisterin
Sibylle Keupen**

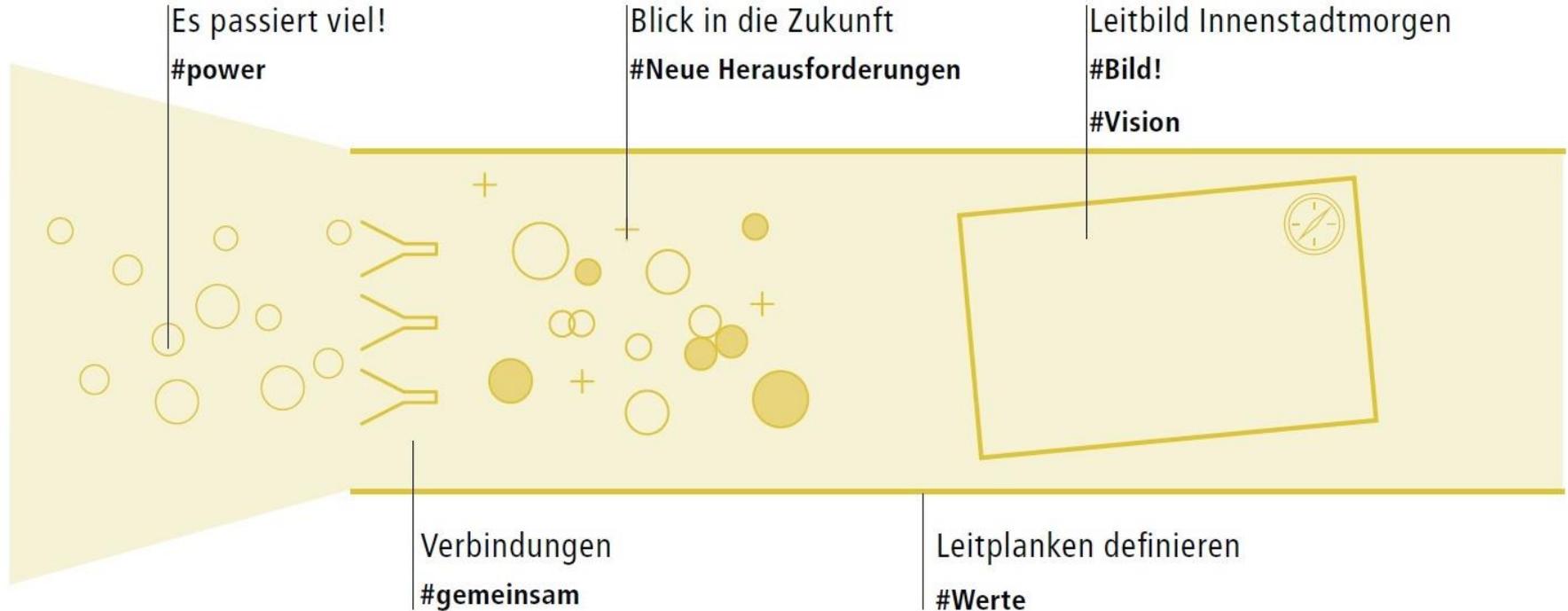
Luftbild: Stadt Aachen

Top 1 Begrüßung und Einführung Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen

- **Begrüßung der Eigentümer*innen**
- **Anlass der Veranstaltung | VU östliche Innenstadt**
- **„Großer Bogen“ Innenstadtmorgen**
- **Ihre Ansprechpartner - Vorstellung der anwesenden Kolleg*innen**

Zukunftsprozess Innenstadt morgen

Was ist das Ziel? – Innenstadt mit allen gemeinsam gestalten



Zukunftsprozess Innenstadt morgen

Entwicklung der Aachen Innenstadt Charta

THEMEN

GERECHT

Unsere Innenstadt wird gemeinsam gemacht - Wie nehmen wir alle mit?

VIELFÄLTIG

Unsere Innenstadt braucht neue Nutzungen und Funktionen - Wie bringen wir sie zum Strahlen?

MUTIG

Klima, Mobilität, Handel: unsere Innenstadt wird verändert sich - Wie können wir Transformation mutig gestalten?

LEITSÄTZE

1.
2.
3.

1.
2.
3.

1.
2.
3.

CHARTA

5. Wir ermöglichen neue Nutzungen und kreative Ideen.

(...) Bestands- und Neubaukonzepte dürfen nicht nur kommerziell gedacht werden, sie generieren Mehrwerte durch Kultur, bezahlbare Gewerbeflächen, Wissenschaft, Grün- und Sportflächen, sowie Wohnen als integralen Bestandteil neuer und innovativer Mischnutzungskonzepte. (...)

10. Wir schaffen neue Aufenthaltsqualitäten.

Durch die Neuausrichtung von öffentlichen Räumen und neuen Nutzungskonzepten in der Aachener Innenstadt werden Räume frei, die zukunftsgerichtet genutzt werden können. (...)

LEITBILD



Taskforce Innenstadt morgen

1. Fokusraum Großkölnstraße



Unsere Kolleg*innen

Ihre Ansprechpartner

Dezernat I der

- Citymanagement
- Koordinationsstellen Bushof und Kaiserplatz

Dezernat III Stadtentwicklung, Bau und Mobilität

- Team östliche Innenstadt
- FB 60/Modernisierungsberatung

Dezernat VI Wohnen, Soziales und Wirtschaft

- Taskforce / Fokusjahr Adalbertstraße

Dezernat VII Klima und Umwelt, Stadtbetrieb, Gebäude

- AltbauPlus (gemeinnütziger Verein)

Oberbürgermeister*in Sibylle Keupen

Daniela Karow-Kluge | Kai Hennes | Ann-Kristin Bierotte
(Heidemarie Ernst) Silke Ulrich | Sara Lauscher

Frauke Burgdorff

Nils Jansen | Stefanie Weitenberg | Gaby Hens
Lynn Schultheis

Dr. Manfred Sicking

Magdalena Keus | Herbert Kuck

Heiko Thomas

Michael Stephan

Top 2 Best-Practice-Beispiele

Stadtbaurätin Frauke Burgdorff

Weitere Tagesordnung Eigentümer*innen-Forum

TOP 2	Best-Practice-Beispiele	Frauke Burgdorff
TOP 3	Einführung Verfahren VU Östliche Innenstadt	Jens Cüppers, steg NRW
TOP 4	Kennlernen und Offener Austausch	alle
TOP 5	Ausblick und Verabschiedung	

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Düren-Nord

https://www.dueren.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/stadtentwicklung/weitere_stadtentwicklungsprojekte

Infos

- 22 ha Sanierungsgebiet
- Sanierungssatzung 27.05.2021
- vereinfachtes Verfahren
- in Umsetzung

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Alleestraße Remscheid

<https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/30305010-sanierungsgebiet-alleestrasse.php>

Infos

- Sanierungssatzung 13.07.2022
- umfassendes Verfahren
- in Umsetzung

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Bochumer Straße Gelsenkirchen

https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/stadterneuerung_gelsenkirchen/bochumer_strasse/sanierungsgebiet_bochumer_strasse.aspx

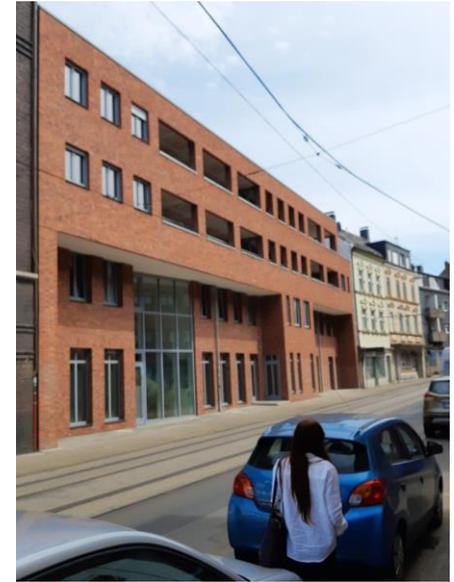
Infos

- 17 ha Sanierungsgebiet
- Sanierungssatzung 02.07.2012
- vereinfachtes Verfahren
- in Umsetzung

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Bochumer Straße Gelsenkirchen



Fotos: Nils Jansen

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Eigelstein Köln

<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete-und-sanierungen>

Infos

- Sanierungssatzung 22.05.1989
- vereinfachtes Verfahren
- abgeschlossen

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Innenstadtmarketing Hanau aufLADEN

<https://hanauaufladen.jetzt/>

Infos

- Entwicklungskonzept 2008
- Förderprogramm Aktive Kernbereiche
- in Umsetzung

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Langhansstraße Berlin Pankow

<https://langhansstrasse.de/>

Infos

- 90 ha Sanierungsgebiet
- Sanierungssatzung 14.12.2021
- umfassendes Verfahren
- in Umsetzung

Abbildung entfernt/Bildrechte offen - bitte nutzen Sie den Link

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Große Bergstraße/Nobistor Hamburg

Infos

- 28 ha Sanierungsgebiet
- Sanierungssatzung 2005
- umfassendes Verfahren
- abgeschlossen



Foto: steg Hamburg



Foto: steg Hamburg

Vor der Sanierung



Plandarstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes Altona-Altstadt S5

<p>Neubau im Rahmen der Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Übergang Wohnen Übergang Gewerbe Übere. Gemeindefür Gewerbe / Dienstleistung im Erdgeschoss 	<p>Erhalt / Instandsetzung / Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> IV Sa / TStk Dachstuhl Ein- und Ausläufer, Fassade-/Vergangen 	<p>Deckungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abschließung Garage/Fahrwege Durchbau Ein- und Ausläufer, Fassade-/Vergangen 	<p>Stadlerweiterfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Parkfläche Fahrwege Gehwegflächen Wiederherstellung öffentlicher Park- und Grünflächen Öffentliche Grün- und Sportflächen Öffentl. Standorte Tunnel 	<p>Stadlerweiterfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadlerweiterfläche Stadlerweiterfläche sonstige Vegetationsflächen Öffentliche Grün- und Sportflächen Entwicklungsgebiet Gewerbe Sanierungsgebiet 	<p>Stadlerweiterfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadlerweiterfläche Stadlerweiterfläche sonstige Vegetationsflächen Öffentliche Grün- und Sportflächen Entwicklungsgebiet Gewerbe Sanierungsgebiet
---	---	---	---	--	--

Stadterneuerung in Hamburg Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/Nobistor
 Beschluss vom 12.12.2005, Sanierungssatzung vom 17.12.2005
Integriertes Entwicklungskonzept
 Stand: Oktober 2017
 Basis: Bürgerhaushalt Altona 2017
 Auftragsgeber: **Bürgeramt Altona**
 Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
 steg
 steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
 Platz der Luftlandebrigade 100, 22611 Hamburg

Rahmenplan steg Hamburg/Stadt Hamburg

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Große Bergstraße/Nobistor Hamburg

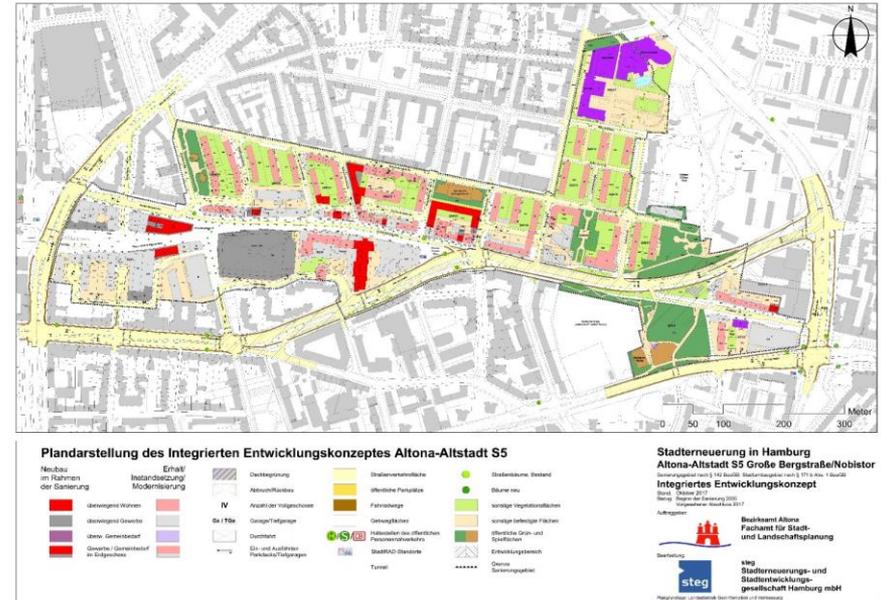
- Infos**
- 28 ha Sanierungsgebiet
 - Sanierungssatzung 2005
 - umfassendes Verfahren
 - abgeschlossen



Foto: steg Hamburg



Foto: steg Hamburg



Rahmenplan steg Hamburg/Stadt Hamburg

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Große Bergstraße/Nobistor Hamburg



Foto: steg Hamburg

Vor der Sanierung



Foto: steg Hamburg

Nach der Sanierung

Top 2 | Beispiele zum Sanierungsrecht

Sanierungsgebiet Große Bergstraße/Nobistor Hamburg



Foto: steg Hamburg

Vor der Sanierung



Foto: steg Hamburg

Nach der Sanierung

Top 3 Einführung in das Verfahren

Jens Cüppers (steg NRW)

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



räumlich, zeitlich und sachlich begrenztes Sonderrecht gem. Baugesetzbuch (BauGB)



Behebung städtebaulicher Missstände § 136 BauGB

Substanzmängel

Schlechte Gebäude/Ausstattung sorgen für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Funktionsmängel

Ein Gebiet kann seine zugewiesenen Aufgaben/Funktionen nicht erfüllen



Maßnahmen müssen zur erheblichen Verbesserung bzw. Umgestaltung beitragen

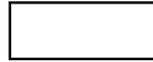


Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen in Quartieren

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Handlungsraum Innenstadt

Handlungsraum Innenstadtkonzept



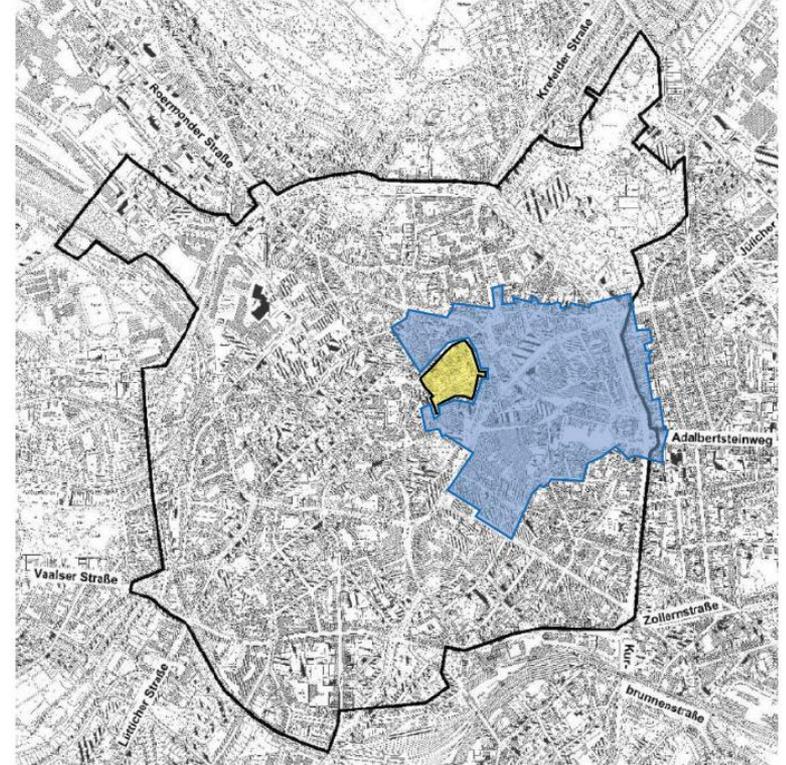
Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel



Vorbereitende Untersuchungen



Östliche Innenstadt

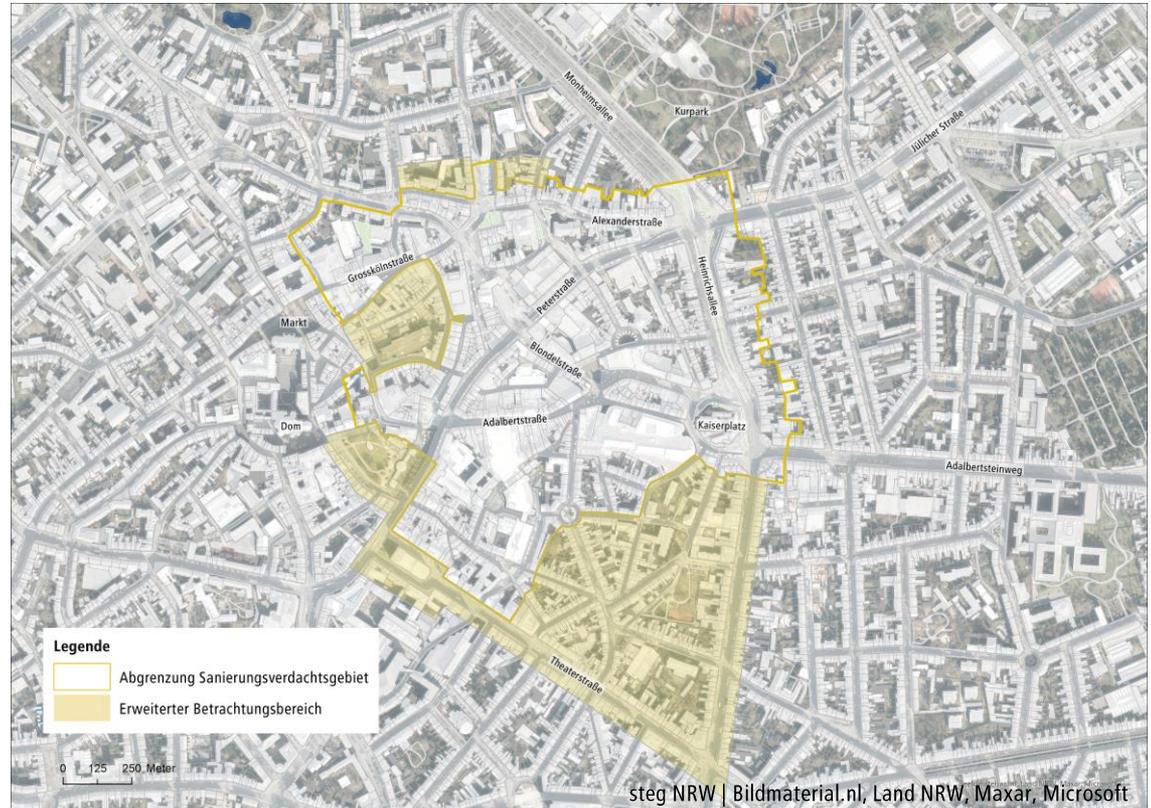


Stadt Aachen

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Die östliche Innenstadt

- Einleitungsbeschluss durch Planungsausschuss am 04.11.2021
- Untersuchungsbereich rd. 42 ha und ca. 700 Gebäude
- Erweiterter Betrachtungsbereich Suermondviertel/Büchel



Top 3 | Einführung in das Verfahren

Herausforderungen in der östlichen Innenstadt gem. Einleitungsbeschluss 04.11.2021

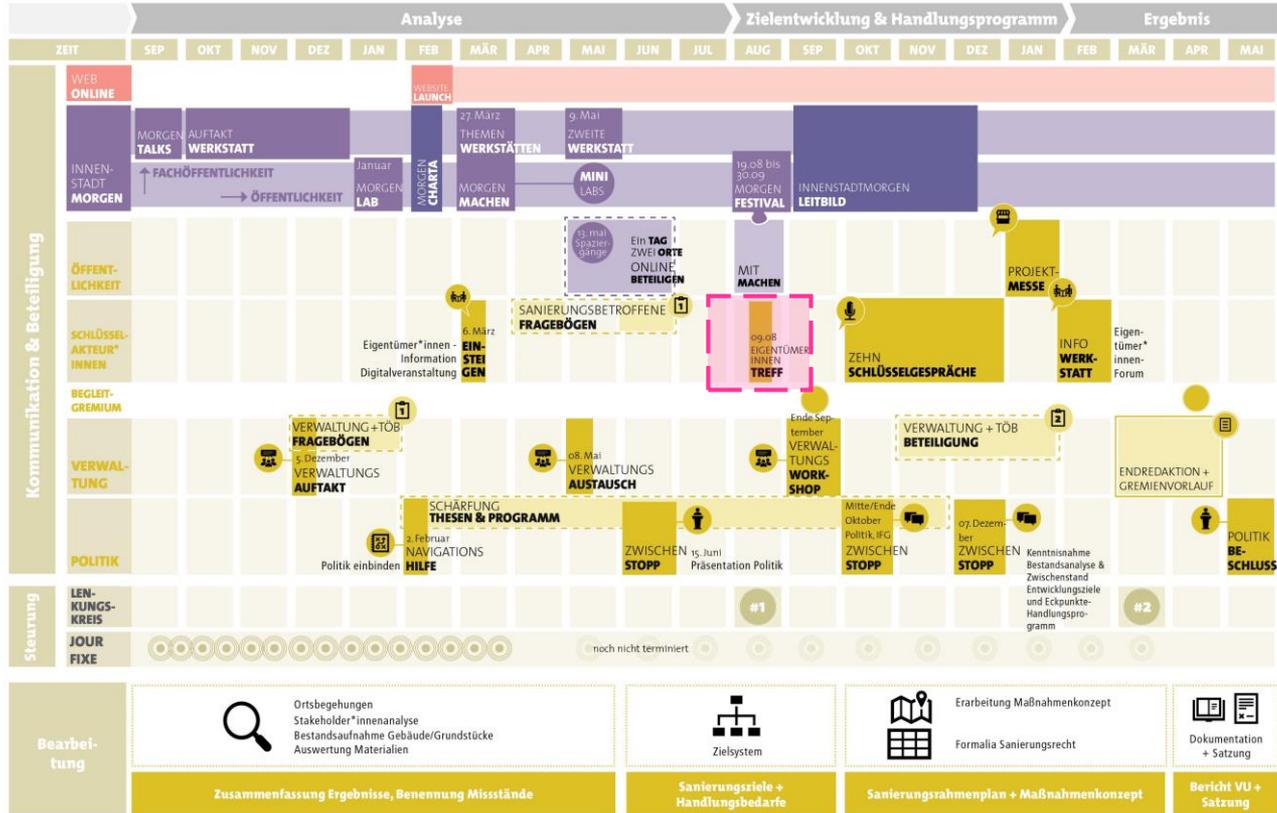
- 1 Handel und Gewerbe**
eine lebendige Innenstadt erhalten und stärken
- 2 Umwelt und Klima**
Klimaschutz und Klimawandelfolgen verankern
- 3 Mobilität**
die östliche Innenstadt als Stadteingang und Mobilitätsknoten neu justieren
- 4 Wohnen**
den Wohnstandort Innenstadt qualifizieren und stärken
- 5 Soziales, Sicherheit und Ordnung**
aus einer integrierten Betrachtung heraus ein gemeinschaftliches Vorgehen erarbeiten
- 6 Bildung, Ausbildung und Kultur**
positive Impulse setzen
- 7 Öffentlicher Raum und Stadtgestalt**
Qualitäten sichern, Aufwertung fortsetzen, neue Impulse aufnehmen
- 8 Immobilien und Baubestand**
nachhaltig in Haus und Quartier investieren

Ziel des Transformationsprozesses:

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

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Prozessskizze



Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen

- Digitale Informationsveranstaltung am 06.03.2023
- Ca. 130 Teilnehmer
- Vorstellung des Verfahrens und der Mitwirkungsmöglichkeiten
- Klärung von Fragen



www.aachen.de



Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen

- Befragung der Eigentümer*innen zu Nutzung und Zustand von Grundstücken und Gebäuden
- Laufzeit von 08.05.2023 bis 13.06.2023
- Rücklaufquote Eigentümer*innen von ca. 60 % (n=476 von N=783)

5. Bestehen für das/die Gebäude/Grundstücke Miet-/ Pachtverträge? (ohne Erbpacht, siehe dazu Frage 3)

- Nur Eigennutzung
- Teilweise vermietet, verpachtet
- Ganz vermietet, verpachtet

Allgemeine Angaben zu den Gebäuden

6. Wie viele Gebäude stehen auf diesem Grundstück?

Anzahl Hauptgebäude: (Dies sind Gebäude, die die prägenden Nutzungen enthalten, z.B. Wohnen, Büro, Gewerbe o.ä.)

Anzahl Nebengebäude: (Dies sind z.B. Garagen, Schuppen o.ä.)

- Das Grundstück ist unbebaut

7. Aus welchem Baujahr ist das Hauptgebäude auf Ihrem Grundstück?

Bis 1900 1901 bis 1948 1949 bis 1969 1970 bis 1979 1980 bis 1999 2000 bis 2009

Ab 2010 Kein Hauptgebäude vorhanden

8. Wie wird das Hauptgebäude genutzt?

Erdgeschoss (Mehrfachnennungen möglich)

- Gastronomie Hotel/Herberge Einzelhandel Sport-/Freizeitanlage
- Dienstleistung Städtische Einrichtung Prostitution Kirche
- Soziales, Bildung und Kultur Wohnen Parkhaus | Garage | Busbahnhof

Obergeschoss (Mehrfachnennungen möglich)

- Gastronomie Hotel/Herberge Einzelhandel Sport-/Freizeitanlage
- Dienstleistung Städtische Einrichtung Prostitution Kirche
- Soziales, Bildung und Kultur Wohnen Parkhaus | Garage | Busbahnhof

9. Wie viele Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück?

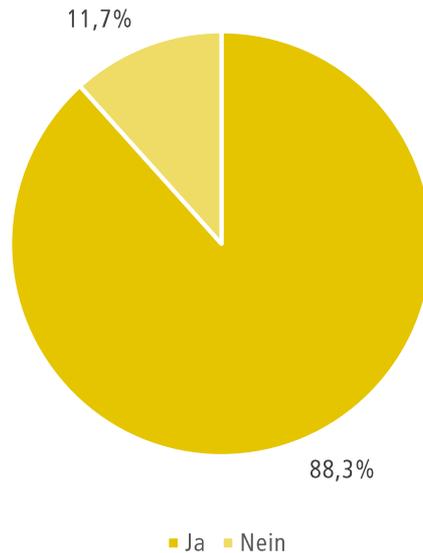
Keine Anzahl Wohneinheiten:

Unter 35 m² Anzahl der Wohneinheiten:
35 bis unter 50 m² Anzahl der Wohneinheiten:
50 bis unter 65 m² Anzahl der Wohneinheiten:
65 bis unter 80 m² Anzahl der Wohneinheiten:
80 bis unter 100 m² Anzahl der Wohneinheiten:
100 bis unter 120 m² Anzahl der Wohneinheiten:

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen

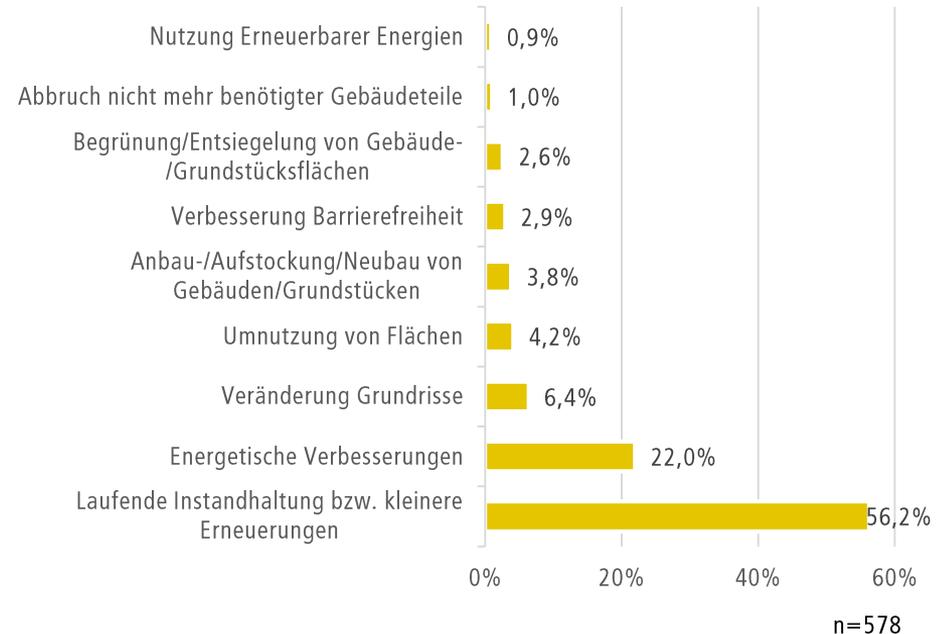
Investitionen in den letzten 10 Jahren



n=411

Fast **90%** der Befragten **haben** angegeben, dass sie **in den letzten 10 Jahren** in ihr Gebäude/Grundstück investiert haben.

Investition in den letzten 10 Jahren

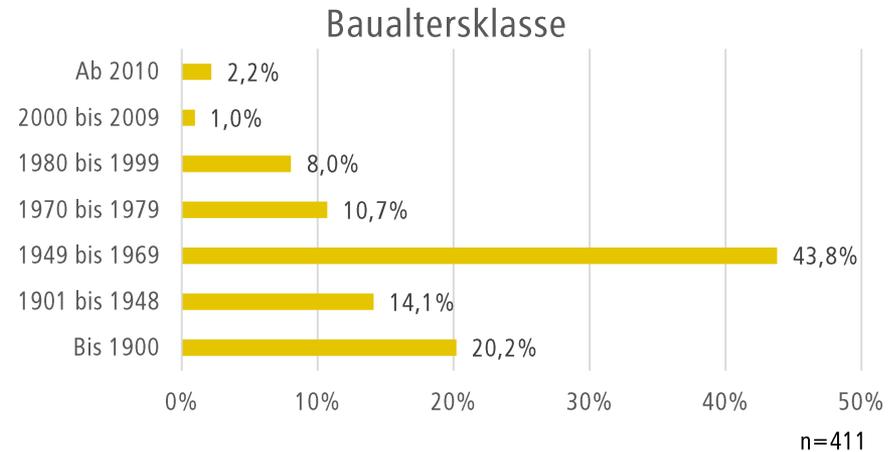
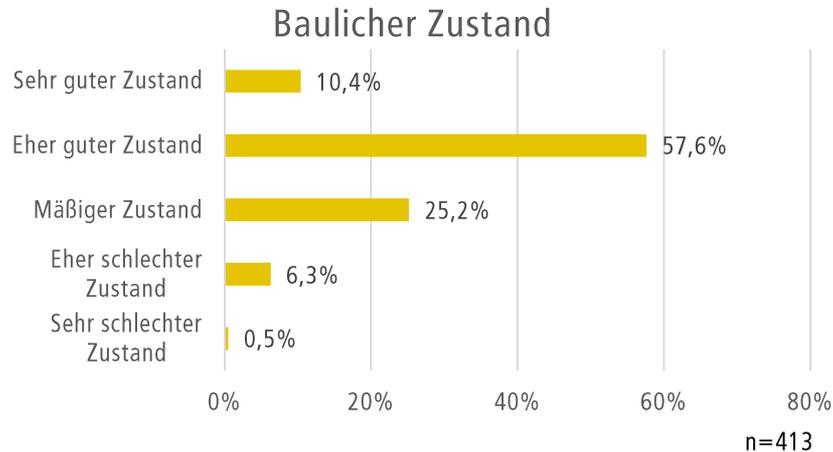


n=578

Über **50%** der **getätigten Investitionen** entfallen auf **laufende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. kleinere Erneuerungen**, gefolgt von **energetischen Verbesserungen**.

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen



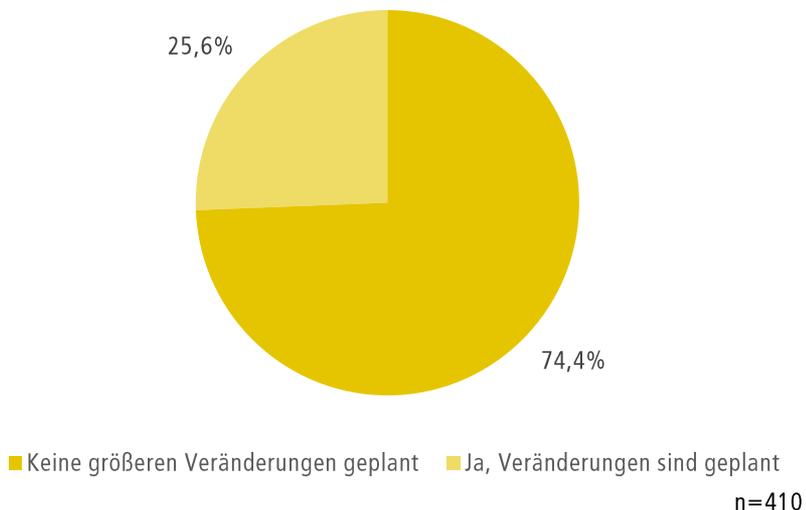
Der Großteil der Befragten sieht ihre Gebäudebestände in einem insgesamt eher guten bis sehr guten Zustand (68,0%).

Aber fast 80% der Gebäude wurden in einem Zeitraum bis 1969 errichtet und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung.

Top 3 | Einführung in das Verfahren

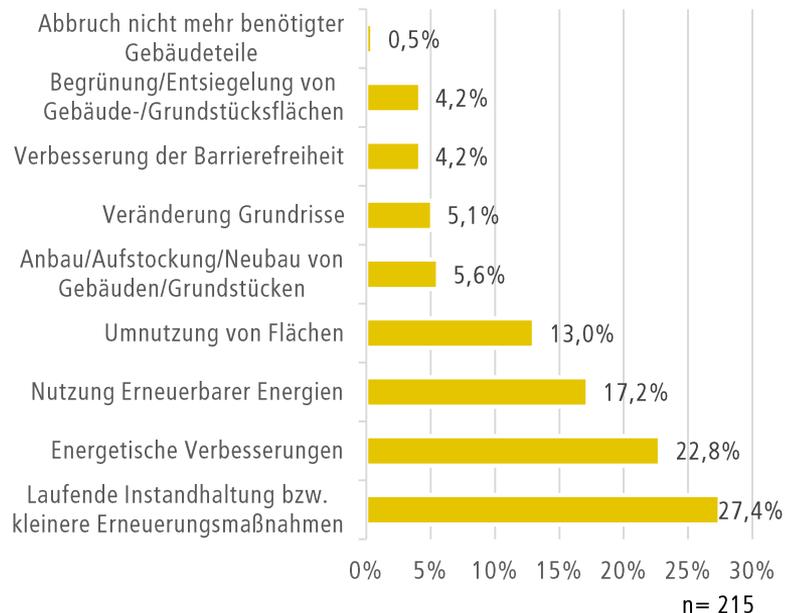
Beteiligung der Eigentümer*innen

Geplante Veränderungen in den kommenden 5 bis 10 Jahren



Fast **1/4** der Befragten **plant**, auch in den kommenden 5 bis 10 Jahren **eine Veränderungen** in ihrem Gebäude-/Grundstücksbestand.

Geplante Investitionen

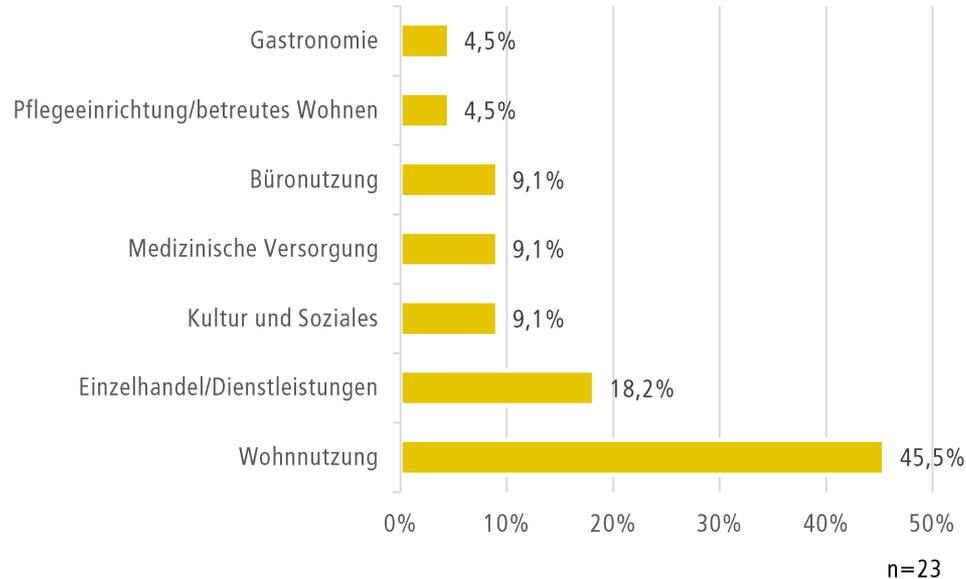


Hier **liegt** aus Sicht der Befragten **der Schwerpunkt der Investitionen** auf **laufender Instandhaltung** bzw. **energetische Verbesserungen**.

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen

Mögliche Nutzungsänderungen



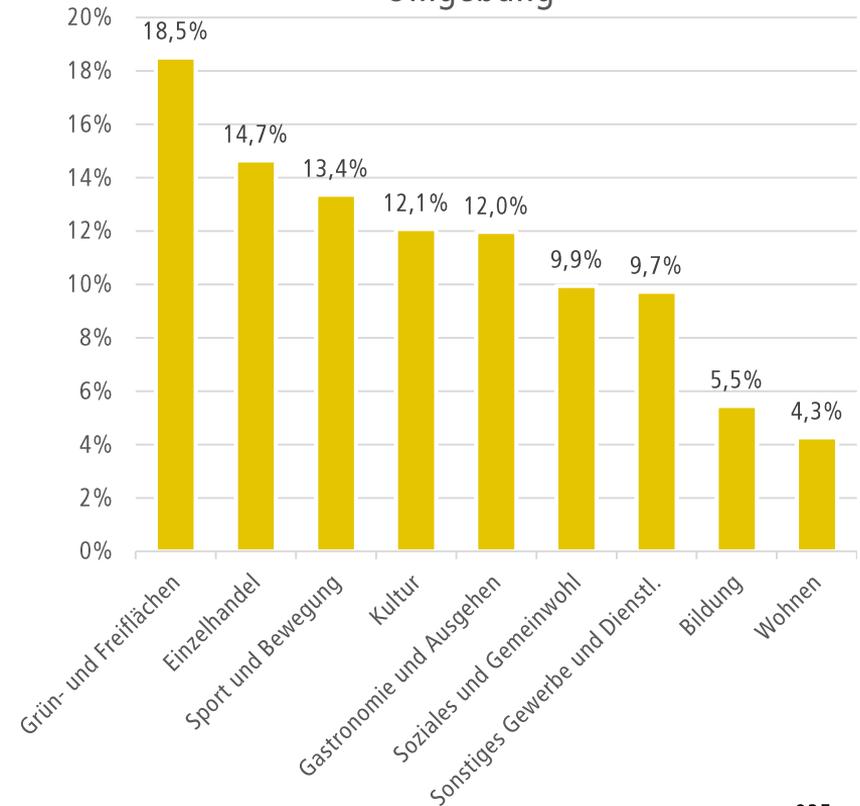
Aber nur wenige der Befragten planen bisher **Nutzungsveränderungen** (Umnutzung von Flächen 13%). Wenn, dann am ehesten eine Nutzungsänderung zu Gunsten von **Wohnen**.

Top 3 | Einführung in das Verfahren

Beteiligung der Eigentümer*innen

Die Antworten auf die Frage nach max. 3 Nutzungen, die in der näheren Umgebung der Immobilie stärker stattfinden sollten, verteilen sich rel. gleichmäßig. Grün- und Freiflächen wurden mit 18,5% am häufigsten benannt.

Wünschenswerte Nutzungen in der Umgebung

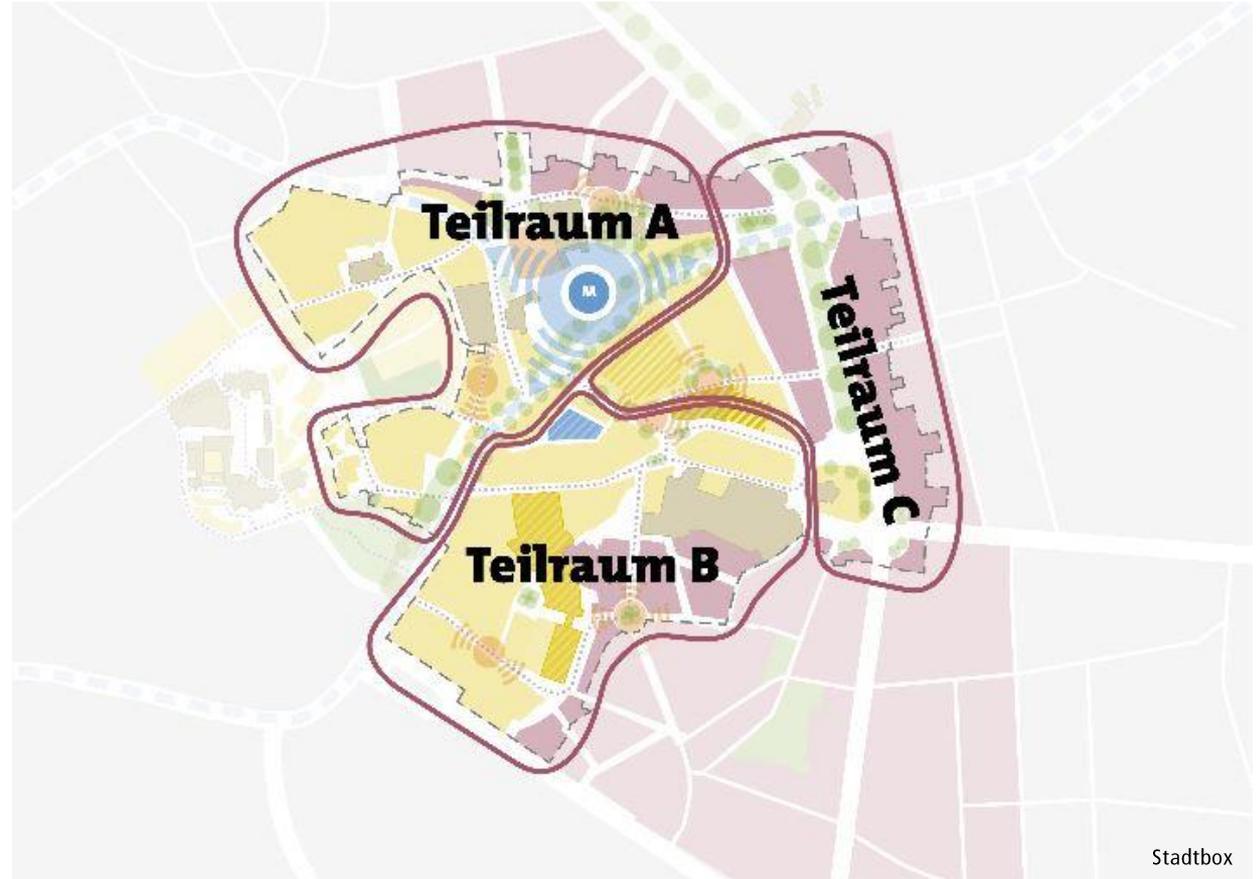


n=935

Top 4 | Kennenlernen und Offener Austausch

Top 4 | Kennenlernen und Offener Austausch

Wir laden Sie zum Austausch ein!



Stadtbox

Top 5 | Ausblick

Verabschiedung

Ausblick

Konnten wir Ihr Anliegen in der Veranstaltung nicht klären?



Dann haben Sie die Möglichkeit Ihr Anliegen nach der Veranstaltung mit uns zu besprechen.

Nutzen Sie dafür gerne: innenstadt-ost@mail.aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/innenstadt-ost

www.innenstadt-morgen.de

**Wesentlicher Erfolgsfaktor
ist Ihre Mitwirkung!**