



Östliche Innenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
nach § 141 BauGB**

**3. Informationsveranstaltung
für Eigentümer*innen:
Perspektiventwicklung
Baublöcke | 06.05.2024**

Foto: steg NRW

Gesellschaft für Architektur
und Stadtplanung mbH

raumwerk stadt aachen



Begrüßung

Frauke Burgdorff

Beigeordnete für Stadtentwicklung,
Bau und Mobilität

Luftbild: Stadt Aachen

Gesellschaft für Architektur
und Stadtplanung mbH

raumwerk stadt aachen

**Ihre Rolle heute Abend & Ihre Chancen im weiteren
Verfahren**

**Ein entscheidender Schlüssel zur
gemeinsamen Transformation
der Östlichen Innenstadt liegt in
Ihrer aktiven Beteiligung!**

Gesellschaft für Architektur
und Stadtplanung mbH

raumwerk stadt aachen


Tagesordnung

- TOP 1 Einführung und Begrüßung**
- TOP 2 Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)**
- TOP 3 Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke**
- TOP 4 Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke**
- TOP 5 Ausblick Transformationsprozess**

Top 1 | Einführung und Begrüßung

Team Östliche Innenstadt

Intern

Dezernat III Stadtentwicklung, Bau und Mobilität

Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abteilung Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Team Östliche Innenstadt

Frauke Burgdorff

Stefanie Weitenberg

Clara Laub

Gaby Hens

Nils Jansen

Erweitertes Team

Dezernat I der Oberbürgermeisterin

Citymanagement Ann-Kristin Bierotte

Kai Hennes

Koordinationsstelle Silke Ulrich
Bushof

Dezernat VI Wohnen, Soziales und Wirtschaft

Wirtschaftsförderung Pia Dödtmann

Jalina Maaßen

Dezernat VII Klima und Umwelt, Stadtbetrieb, Gebäude

AltbauPlus e.V. Carin Jansen

Extern

Raumwerk GmbH

Geschäftsführung

Projektleitung

Jon Pregel

Yui Ohtsuka

Gesellschaft für Architektur
und Stadtplanung mbH



Ziel des Transformationsprozesses:

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

Top 2 | Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)

Handlungsraum Innenstadt



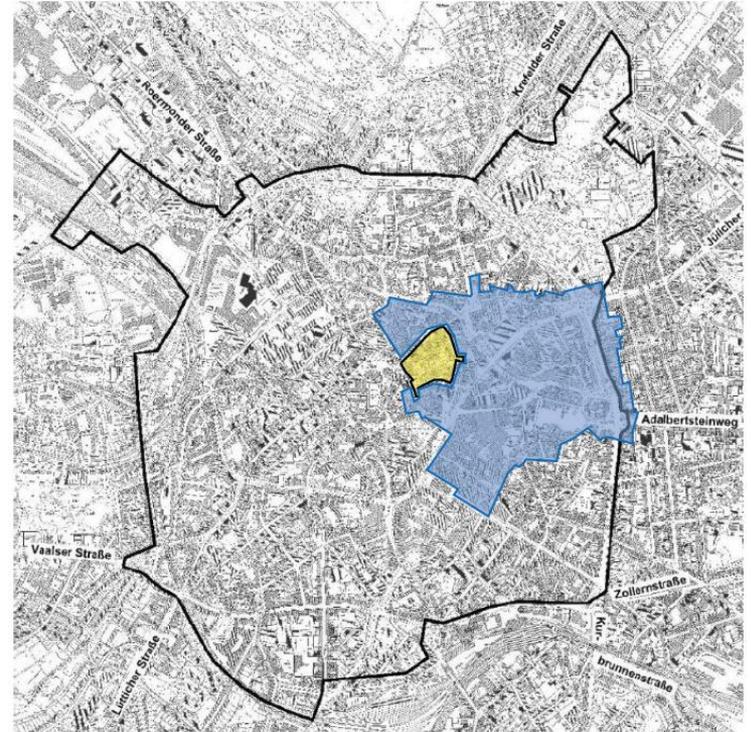
Sanierungsgebiet Innenstadt



Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



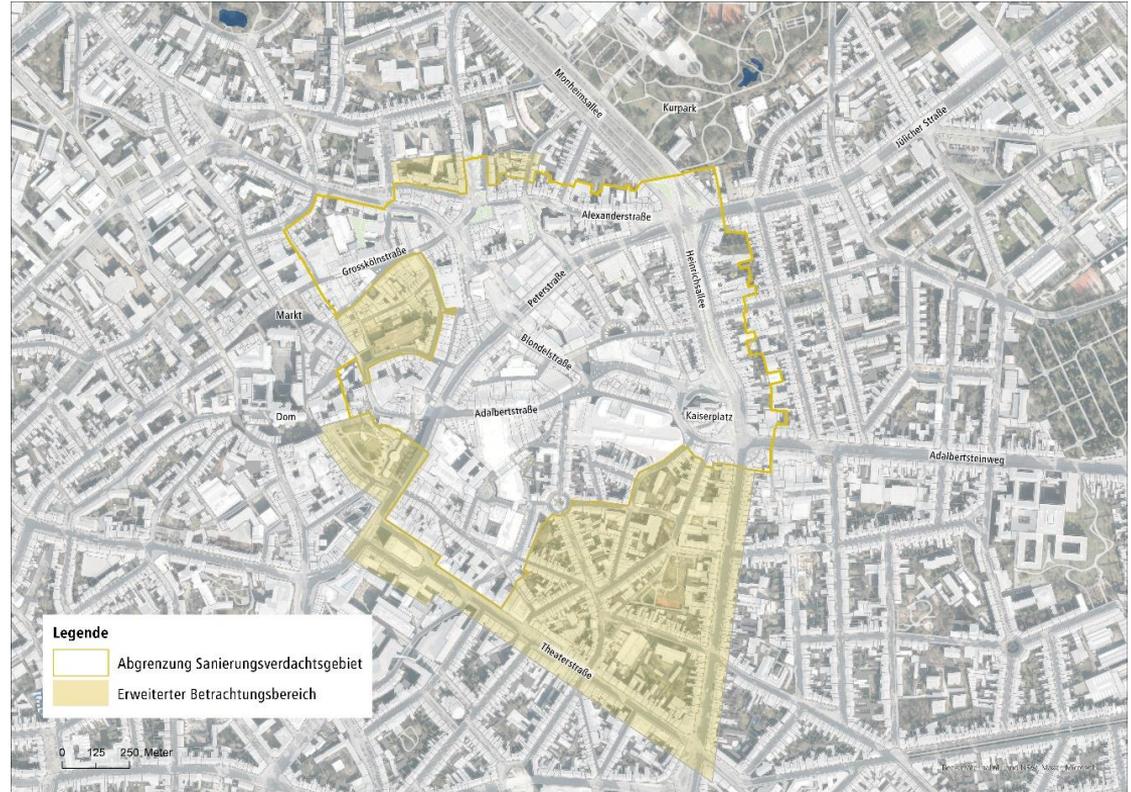
Vorbereitende Untersuchungen Östliche Innenstadt



Top 2 | Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)

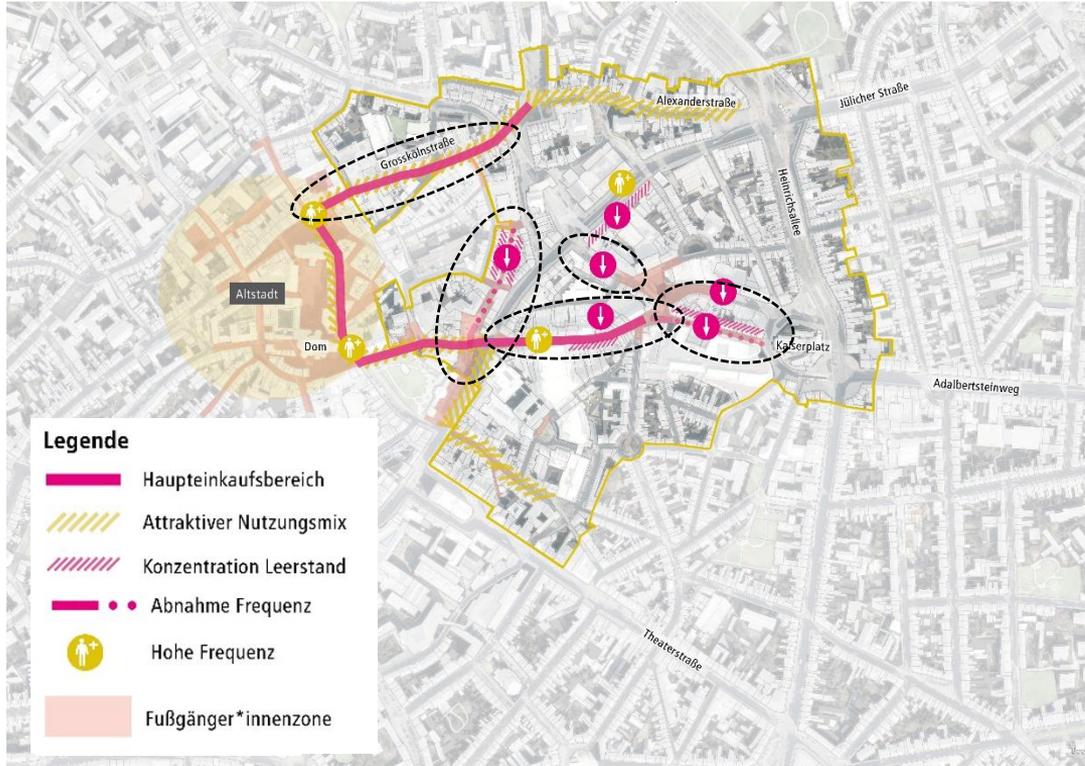
Östliche Innenstadt

- Einleitungsbeschluss durch Planungsausschuss am 04.11.2021
- Untersuchungsbereich ca. 44,7 ha
- ca. 700 Gebäude
- ca. 750 Eigentümer*innen
- Erweiterter Betrachtungsbereich Suermondviertel/Büchel
- Derzeitige politische Beratung von Bestandsanalyse und vorläufigen Sanierungszielen



Top 2 | Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)

Lagen mit Funktionsverlusten



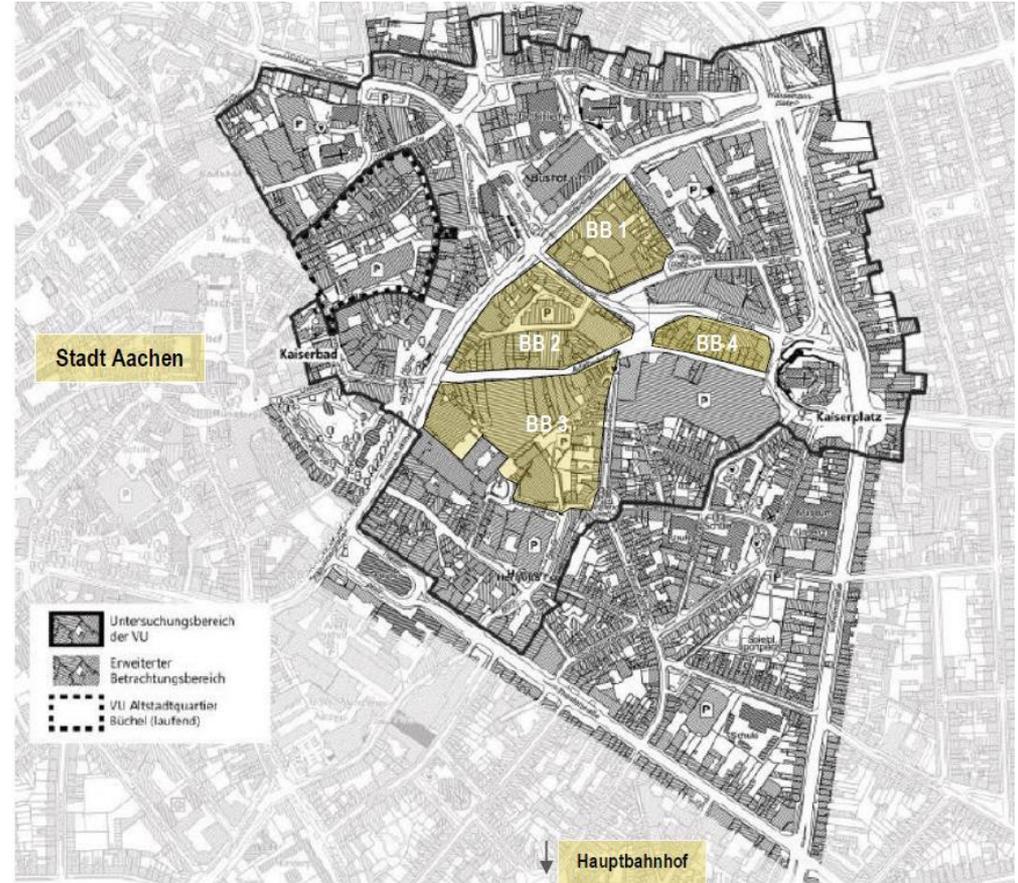
Schwerpunkte

- Großkölnerstraße (teilw. stabilisiert/Trading-down vermeiden)
- Holz-/Dahmengraben (Reaktivierbar im Kontext ehem. Herten)
- Blondelstraße (Trading-down stoppen/stabilisieren)
- Adalbertstraße (Transformation begleiten)
- Untere Adalbertstraße (Transformation zu Jungem Wohnen/Angeboten für Jugendliche/Gastro)

Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Östliche Innenstadt

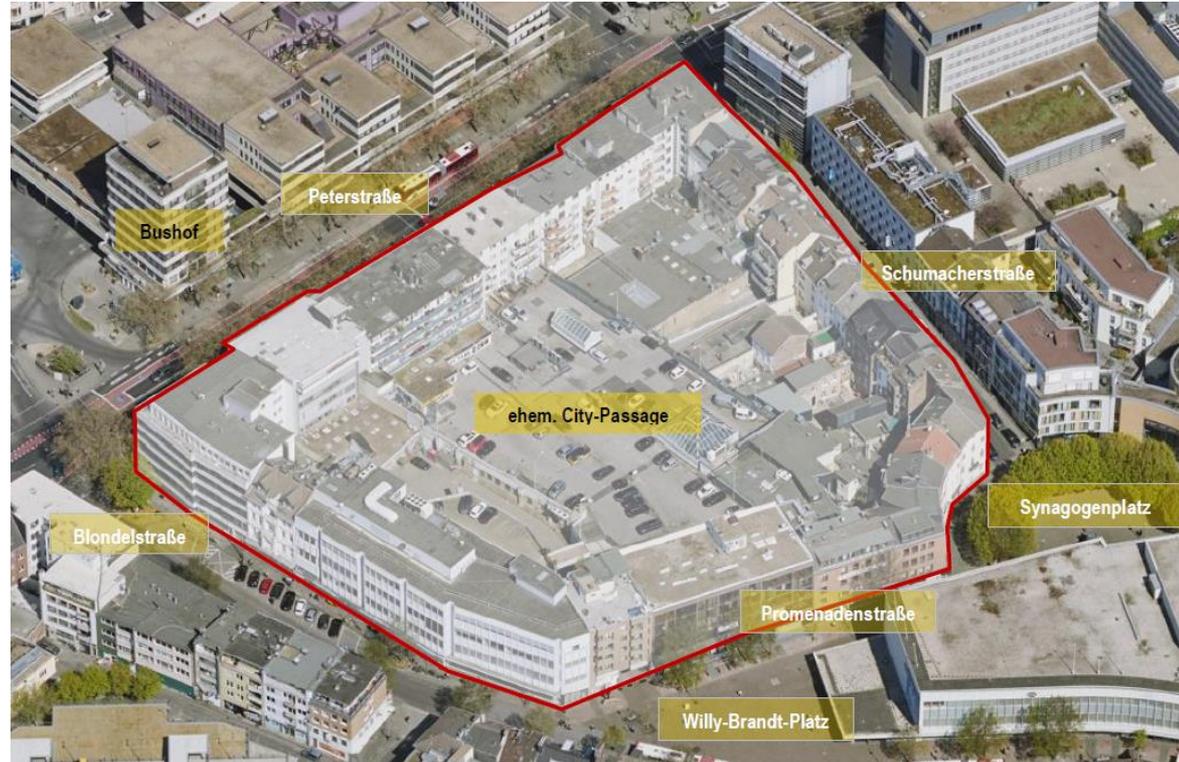
- 4 Baublöcke (BB) für die Perspektiventwicklung bzw. Baublockuntersuchung innerhalb des VU-Betrachtungsraums



Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Passagenblock

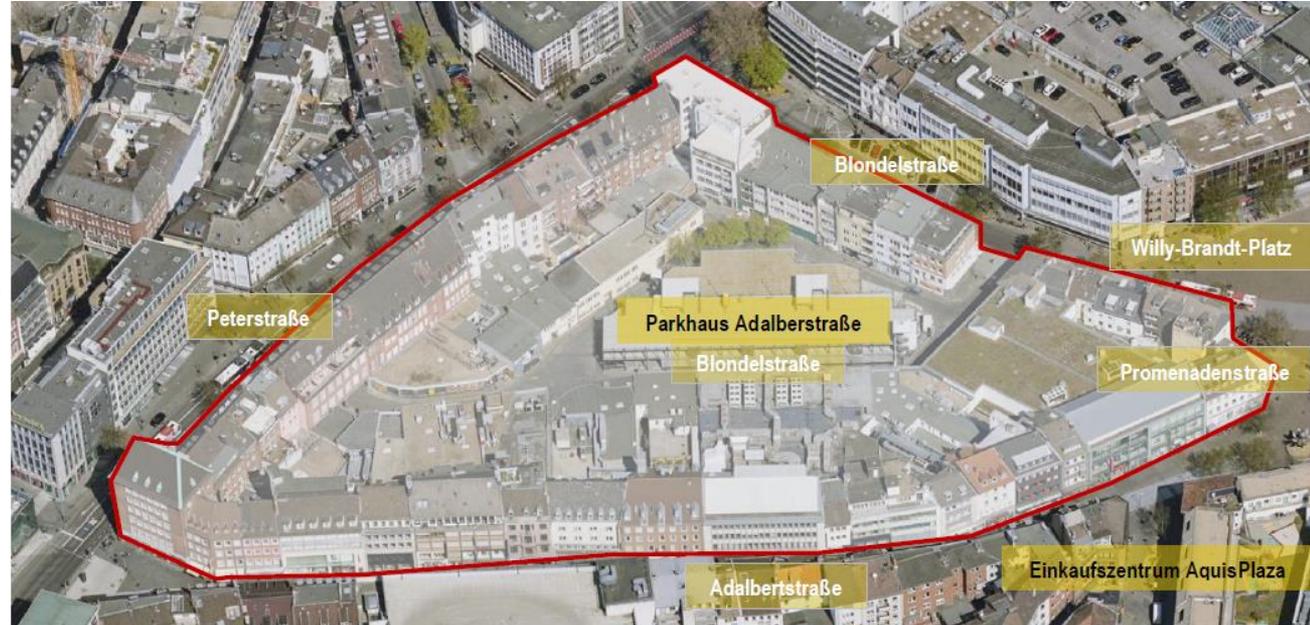
- ca. 15.000 m² Blockfläche
- Seit Schließung City-Passage (2019) vorwiegende Parkraumnutzung
- Angrenzend an Bushof, Synagogenplatz und Willy-Brandt-Platz



Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Blondelblock

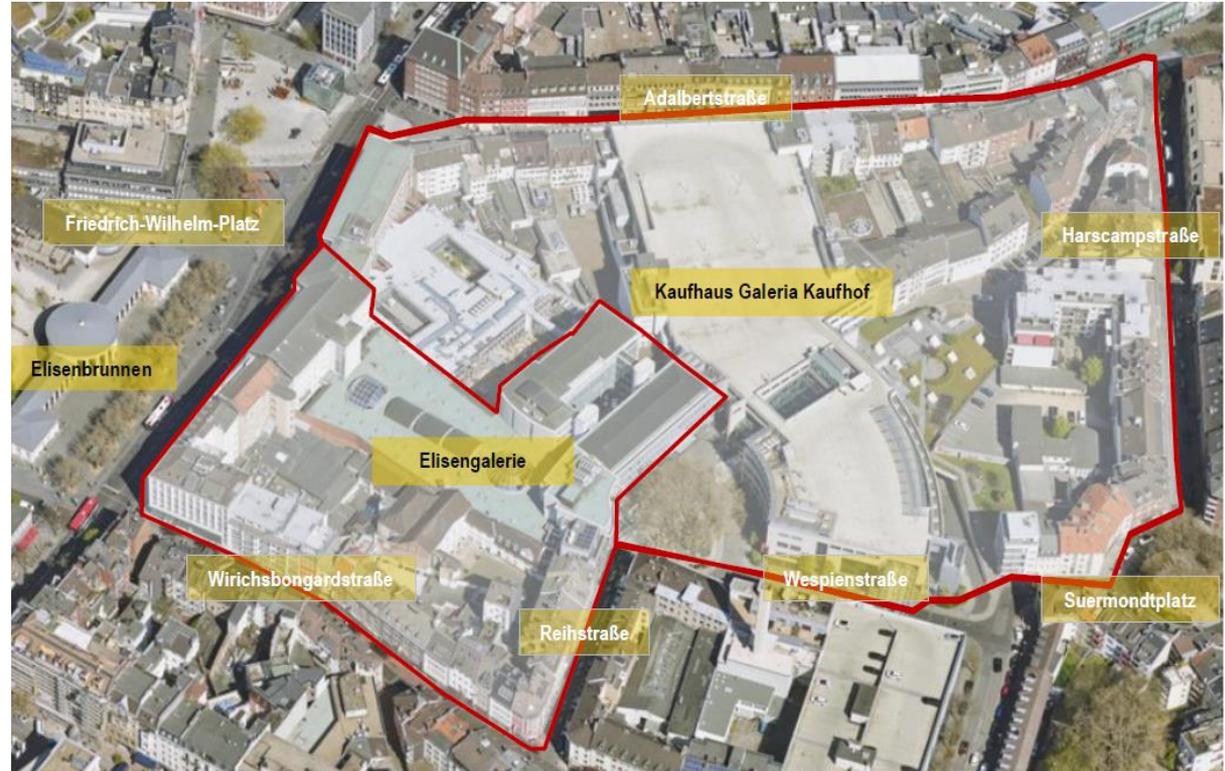
- ca. 20.200 m² Blockfläche
- APAG Parkhaus Adalbertstraße im Blockinnenbereich, Blondelstraße durchquert Block
- Angrenzend an Willy-Brandt-Platz und Einkaufszentrum AquisPlaza im Osten



Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Kaufhofblock

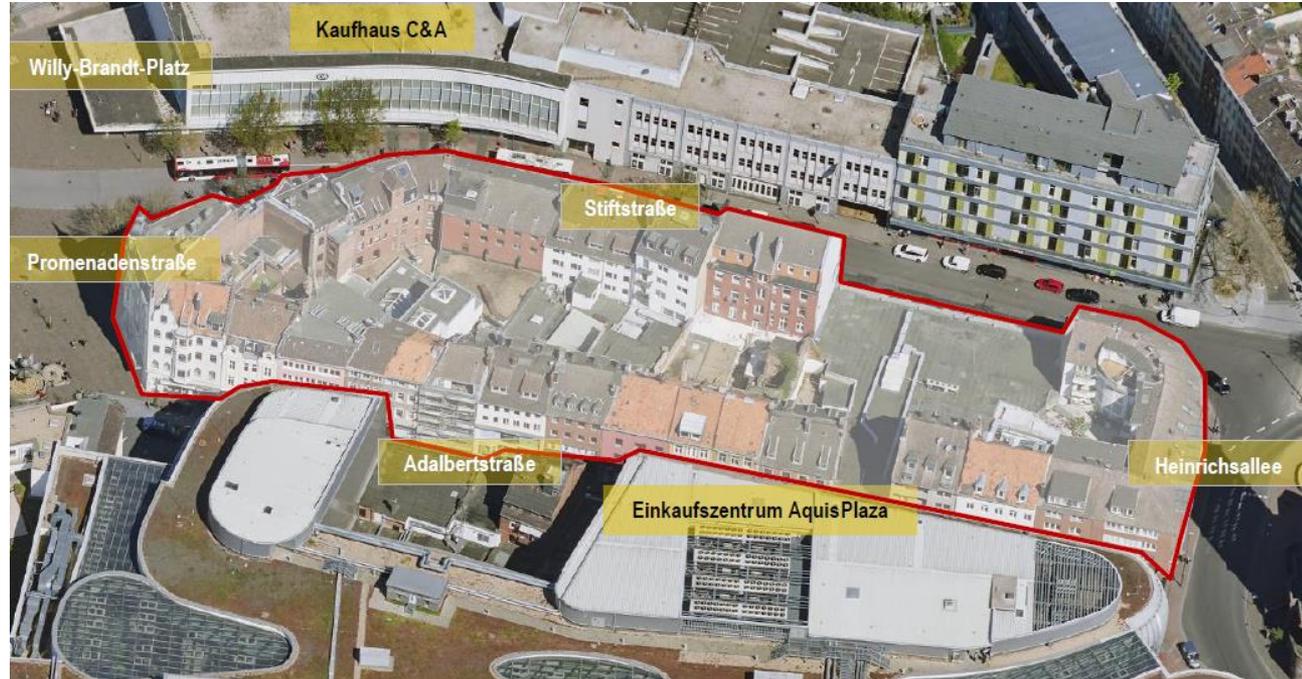
- ca. 43.000 m² gesamte Blockfläche, ca. 31.500 m² Untersuchungsgebiet
- Städtebaulicher Brüche durch Großstrukturen (Galeria Kaufhof, ehem. Wehmeyerblock), unzureichende Erschließung
- Angrenzend an FGZ Adalbertstraße und Eisenbrunnen



Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Adalbertblock

- ca. 6.300 m² Blockfläche
- Blockinnenbereich neben einer niedrigeren Erdgeschossnutzung ohne erkennbare Funktion
- Angrenzend an Willy-Brandt-Platz und Einkaufszentrum AquisPlaza



Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

Arbeitsschritte

- Teil 1: **Perspektiventwicklung Baublockuntersuchung**
- Teil 2: **Hochbauliches Beratungsangebot für interessierte Eigentümer*innen einer Lage mit:**
 - Beratung zur Grundstücksentwicklung anhand der dargestellten städtebaulichen Visionen
 - Beratung über weitere Einflussmöglichkeiten auf die Lageentwicklung (z.B. IG)
 - Vernetzung mit verwaltungsinternen sowohl externen Akteur*innen



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Ziel der Baublockuntersuchung ist es, Potentiale einzelner Lagen zu identifizieren und ins Gespräch über mögliche Zukunftsperspektiven Ihrer Immobilie im Zusammenhang mit der Nachbarschaft zu kommen.

Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Vorstellung Architekturbüro

raumwerk



Jon Prengel
Geschäftsführer



Yui Ohtsuka
Dipl.-Ing. Architektur



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Vorstellung Architekturbüro

raumwerk



STADTPLANUNG



ARCHITEKTUR



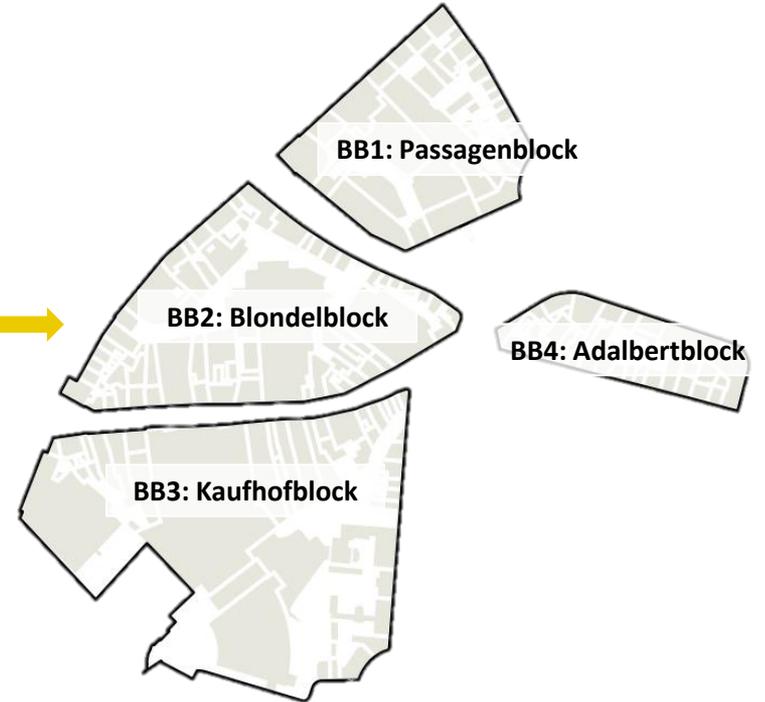
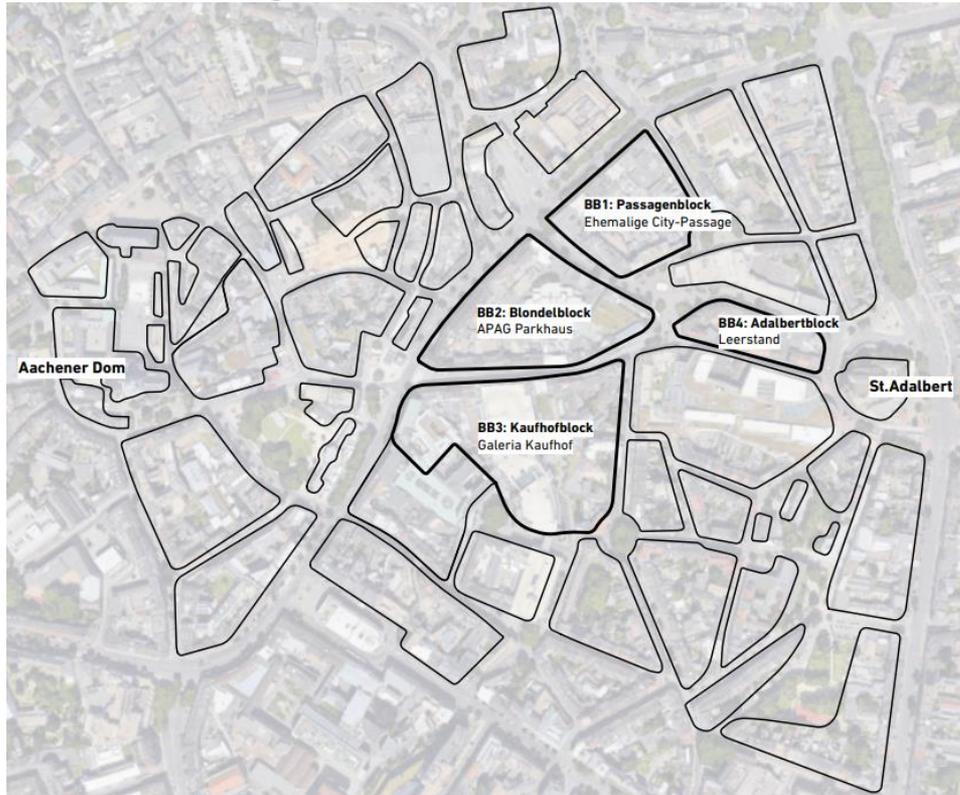
INNENARCHITEKTUR



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Verortung Baublöcke

raumwerk

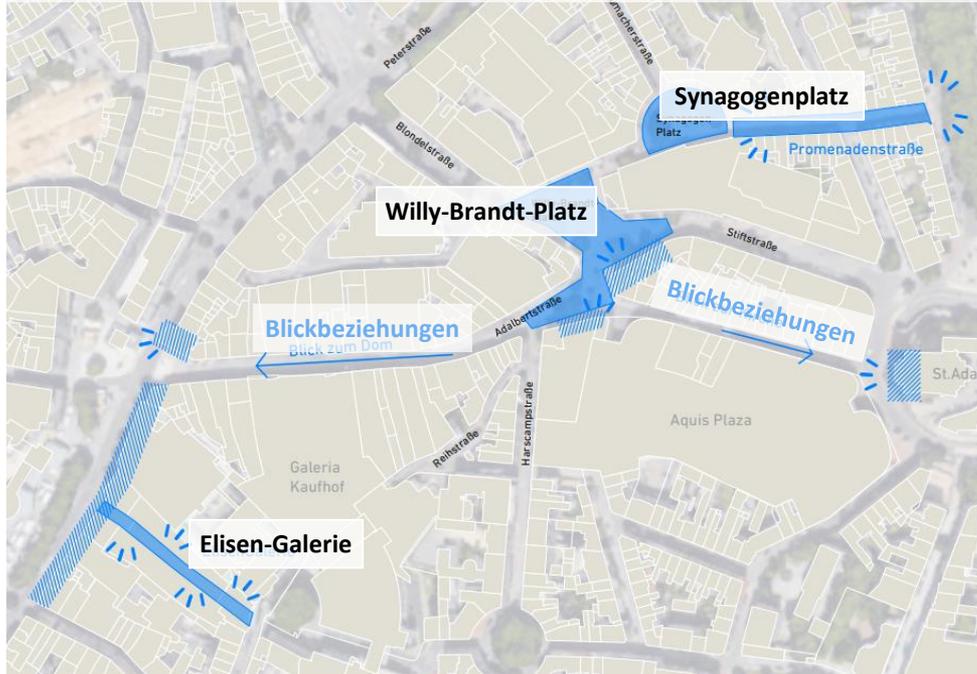


Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

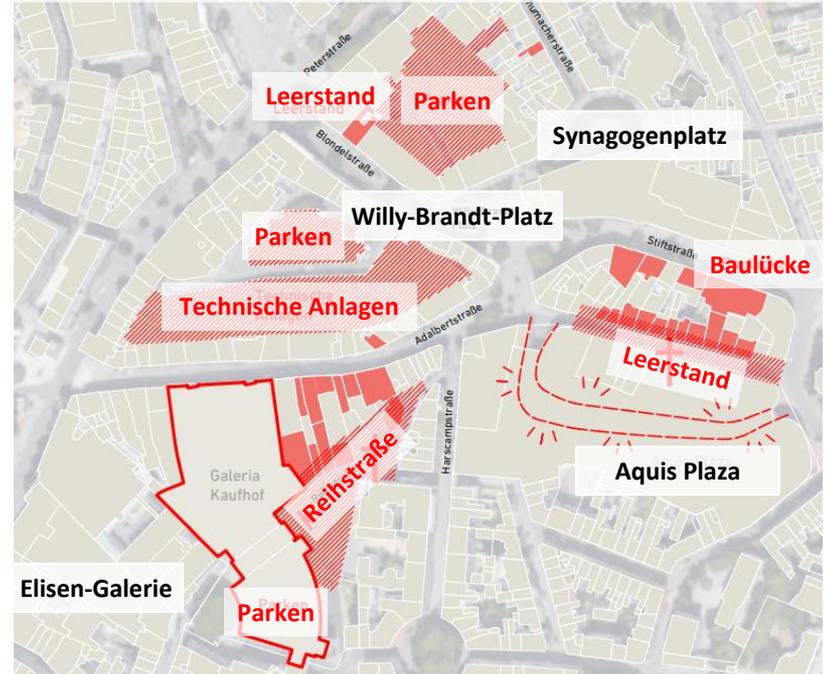
Städtebauliche Qualitäten und Mängel

raumwerk

Räumliche und Städtebauliche Qualitäten



Räumliche und Städtebauliche Mängel / Schwächen

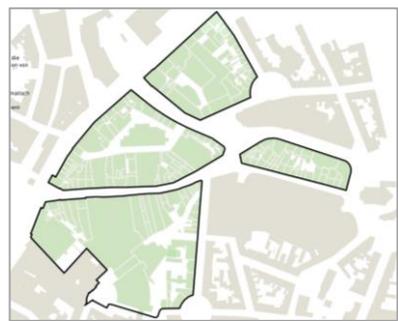
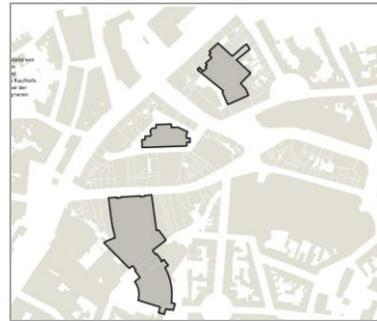
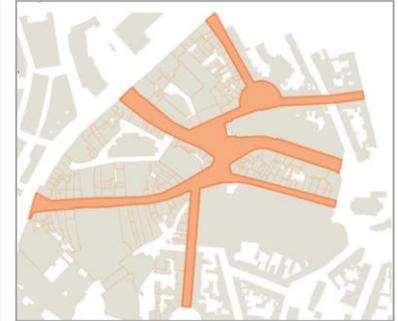
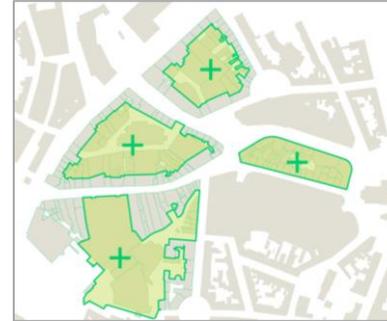
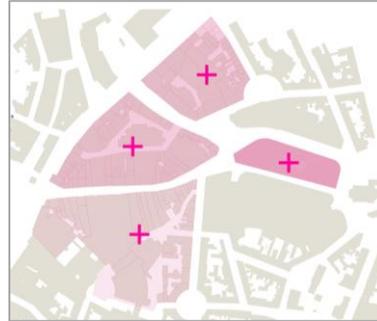


Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

6 Leitprinzipien

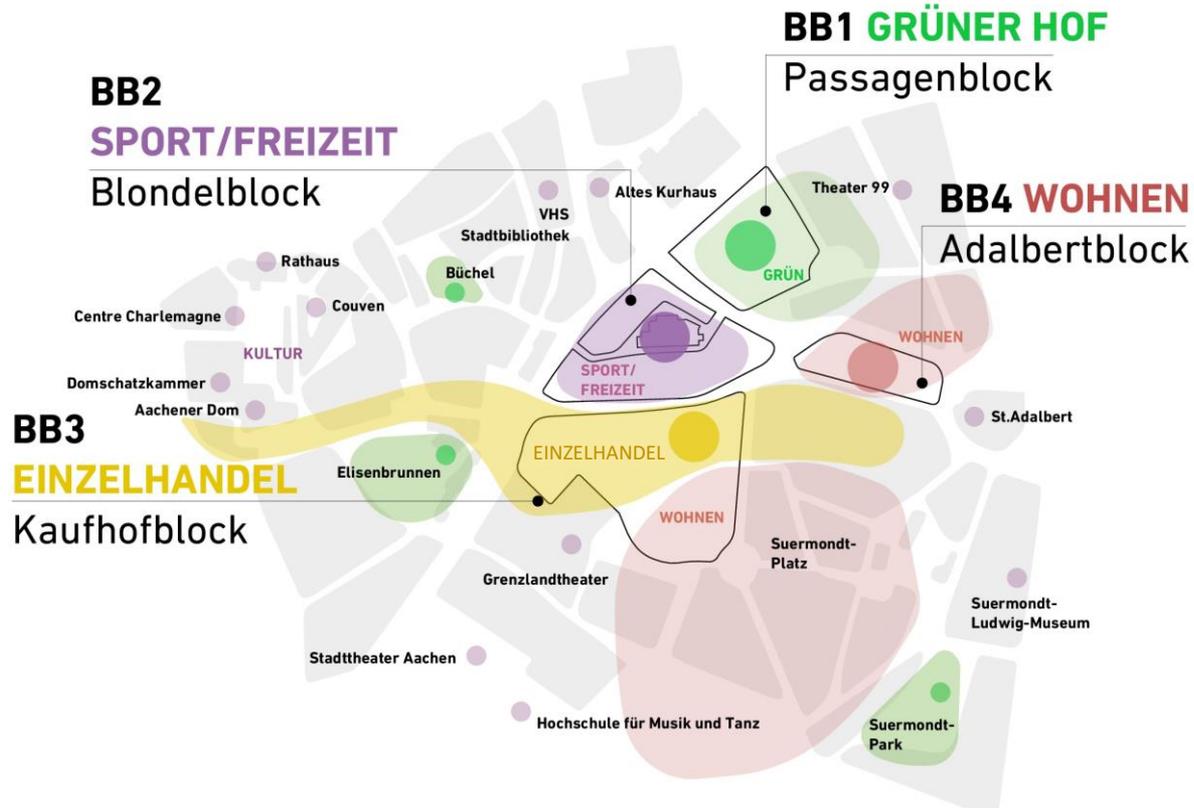
raumwerk

- +  Wohnen und Arbeiten stärken
- +  Erhöhen der Frei- und Grünraumqualität
- +  Programmierung des öffentlichen Raums
- +  Reduktion der Monofunktionalitäten
- +  Identitätstiftende Architektur am strategischen Punkten
- +  Vorreiter klimaangepasster Quartiere



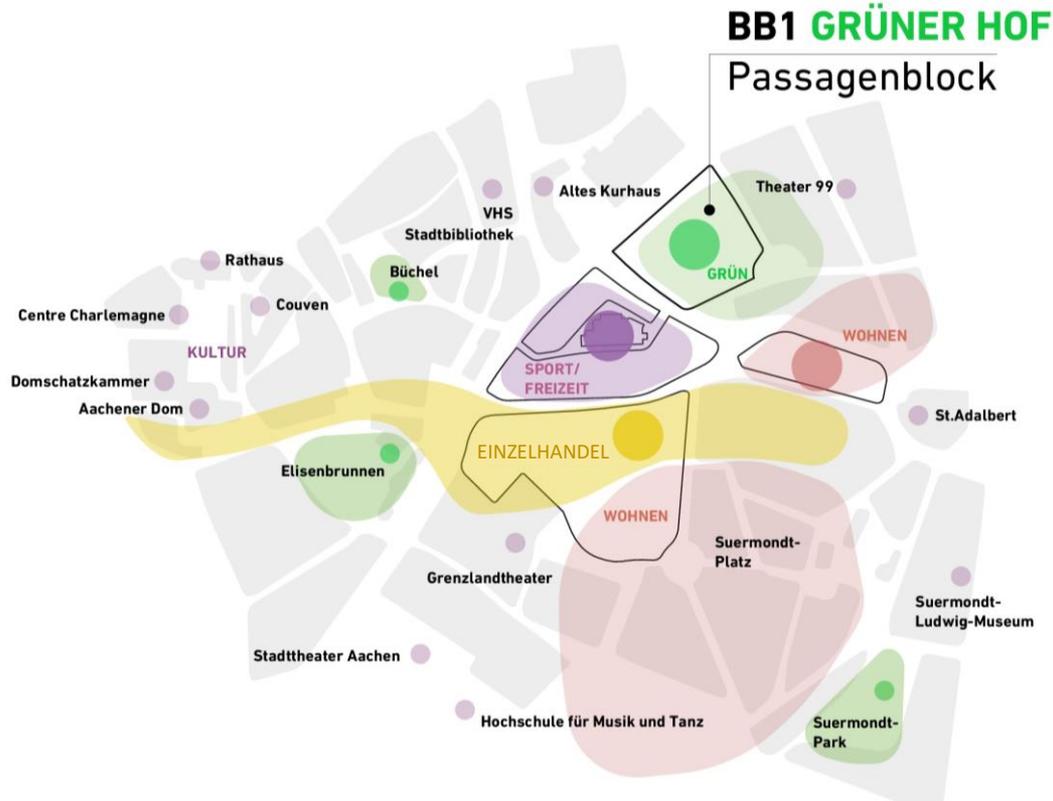
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte der Baublöcke



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

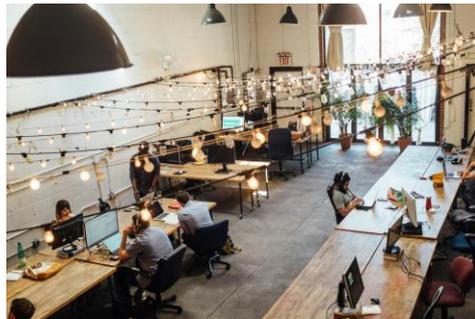
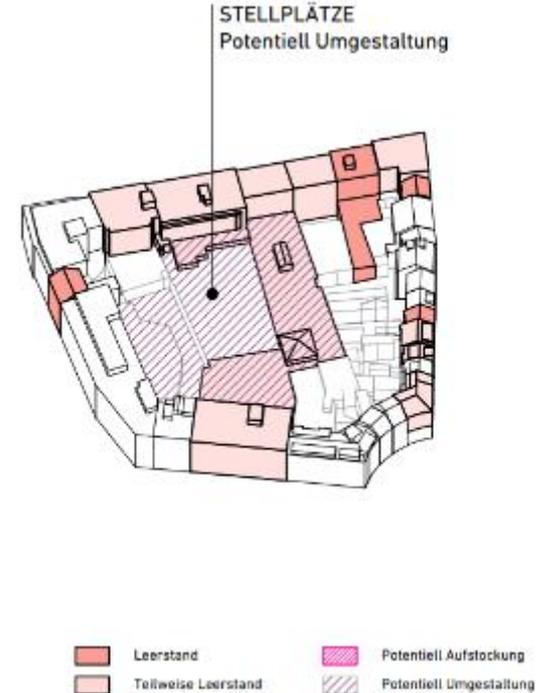
Mögliche thematische Schwerpunkte – BB1 Passagenblock



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB1 Passagenblock

Imagebilder



Bildquelle: Unsplash

Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB1 Passagenblock

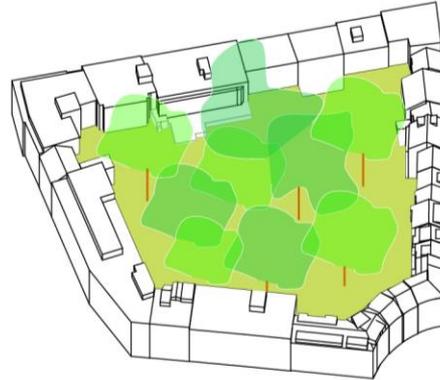
Variante: Passage + Begrünung

Entwicklung eines lebendigen und begrünten
Wohn- und Arbeitsortes im Blockinnenbereich



PASSAGEN

Stadtentwicklung
Blockinnenbereich



BEGRÜNUNG

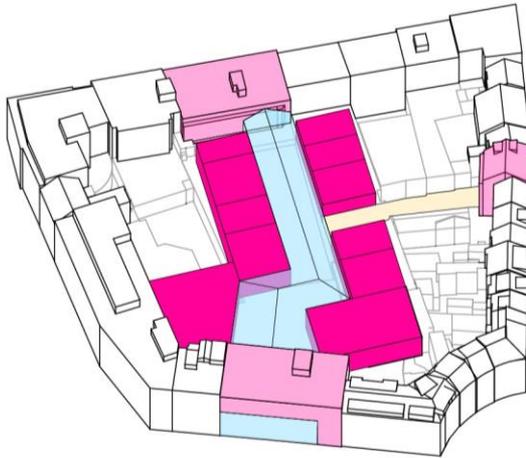
Begrünter Wohnort
Blockinnenbereich

Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB1 Passagenblock

Variante: Passage + Begrünung

Entwicklung eines lebendigen und begrünten Wohn- und Arbeitsortes im Blockinnenbereich



PASSAGEN

Stadtentwicklung
Blockinnenbereich



BEGRÜNUNG

Begrünter Wohnort
Blockinnenbereich

Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB1 Passagenblock

Variante: Passage + Begrünung

Entwicklung eines lebendigen und begrünten Wohn- und Arbeitsortes im Blockinnenbereich

BESONDERE NUTZUNG

Co-Working Space
Workshop
Schule

HANDWERKER / MANUFAKTUREN IN EG

Kaffeerösterei, Schneiderei
Mode-Atelier, Tischler
Konditorei, Fahrradwerkstatt

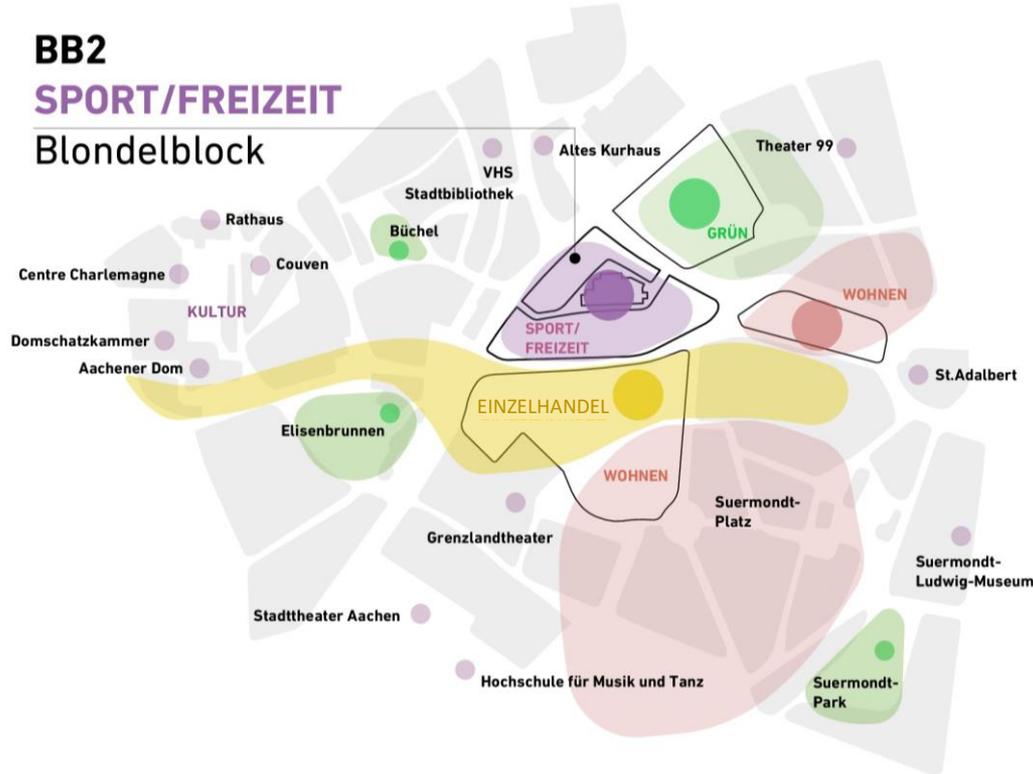


WOHNUNG IM OG

Gemeinschaftliche Wohnformen für alle Generationen

Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte – BB2 Blondelblock



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB2 Blondelblock

Imagebilder



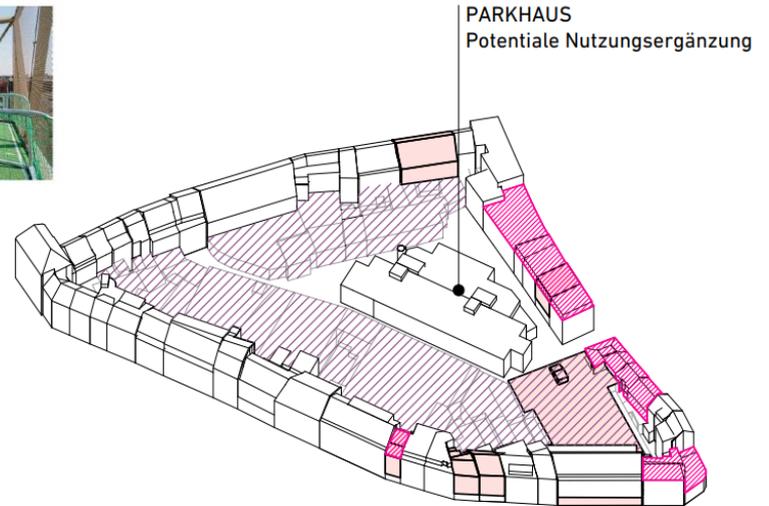
Bildquelle: Unsplash



Bildquelle: Bellvue di Monaco München



Bildquelle: Myyrmäki Sports Park, Loci landscape Architects, Pyy Kantonen

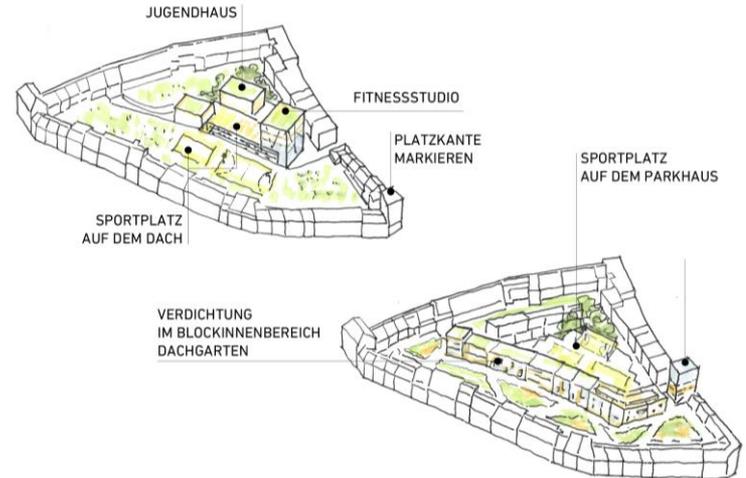
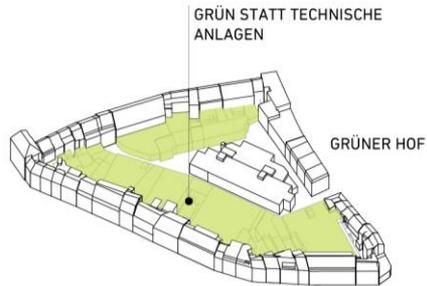
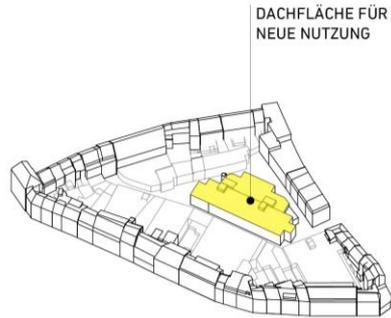


PARKHAUS
Potentielle Nutzungsergänzung

- | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------|
|  | Leerstand |  | Potentiell Aufstockung |
|  | Teilweise Leerstand |  | Potentiell Umgestaltung |

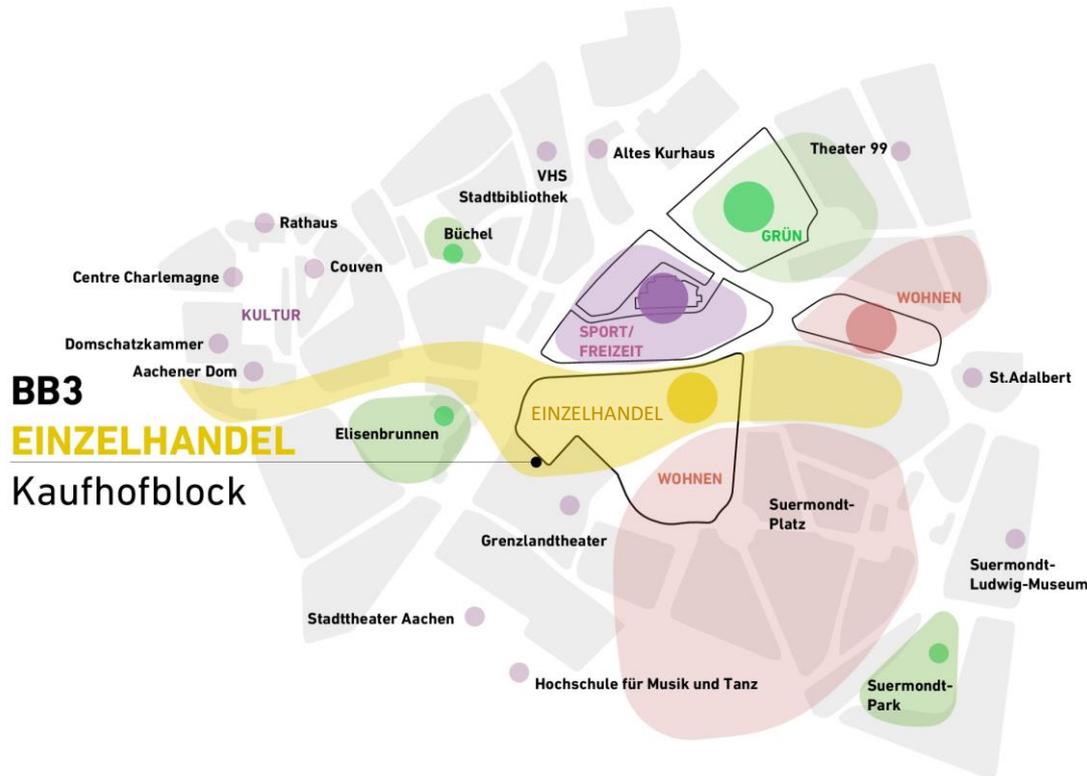
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB2 Blondelblock



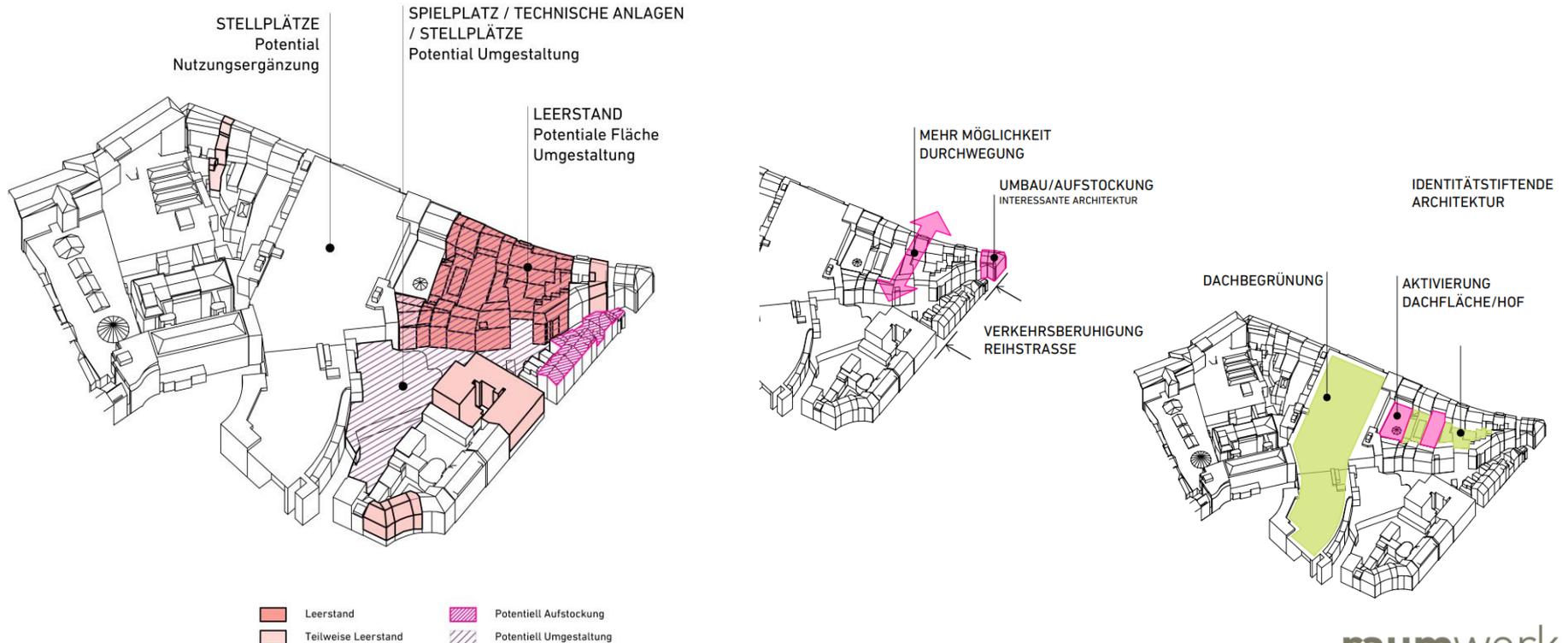
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte – BB3 Kaufhofblock



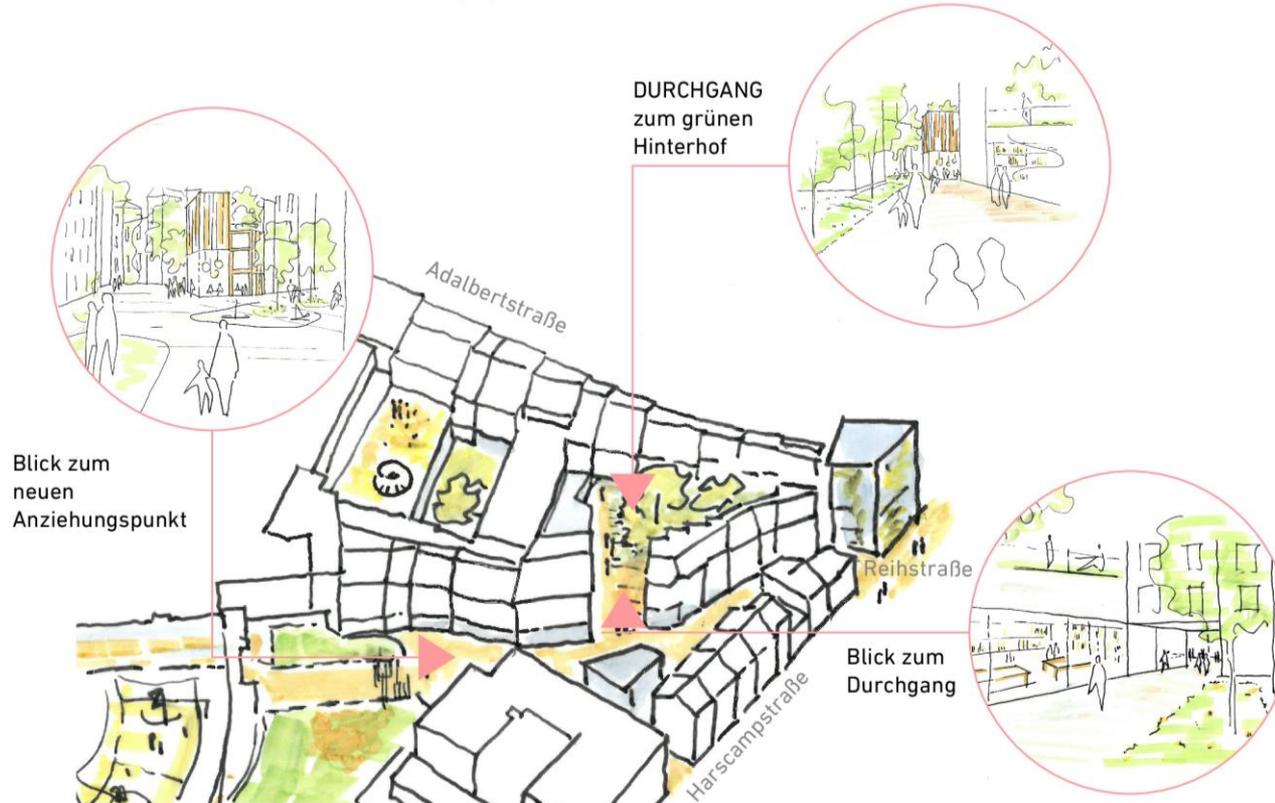
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB3 Kaufhofblock



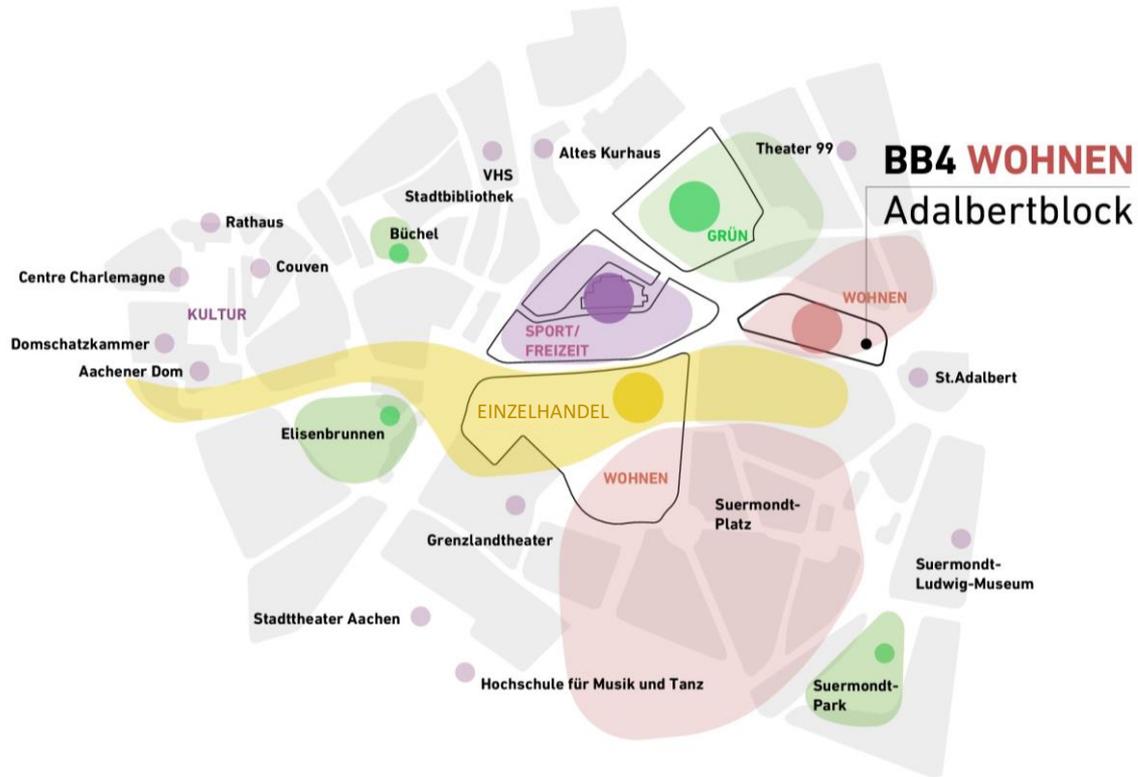
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB3 Kaufhofblock



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte – BB4 Adalbertblock



Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB4 Adalbertblock

Imagebilder



Bildquelle: Urbanstraße, el.ch Landschaftsarchitekten



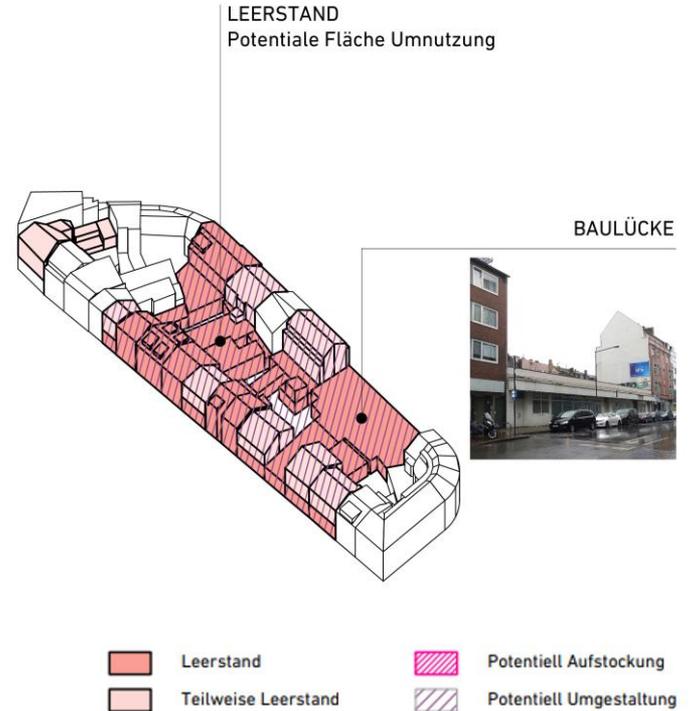
Bildquelle: Co-Living Madrid, Keizer Koopmans



Bildquelle: Urban Village, Effekt Architects

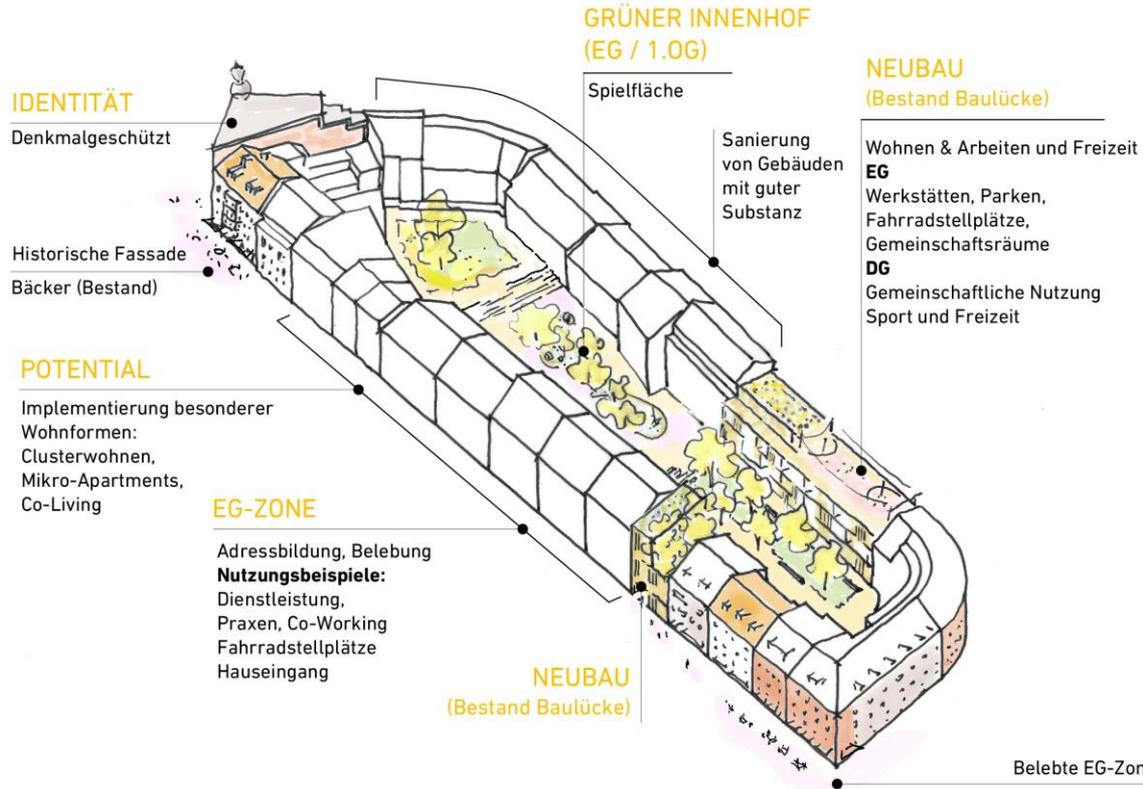


Bildquelle: Co-Living Madrid, Keizer Koopmans



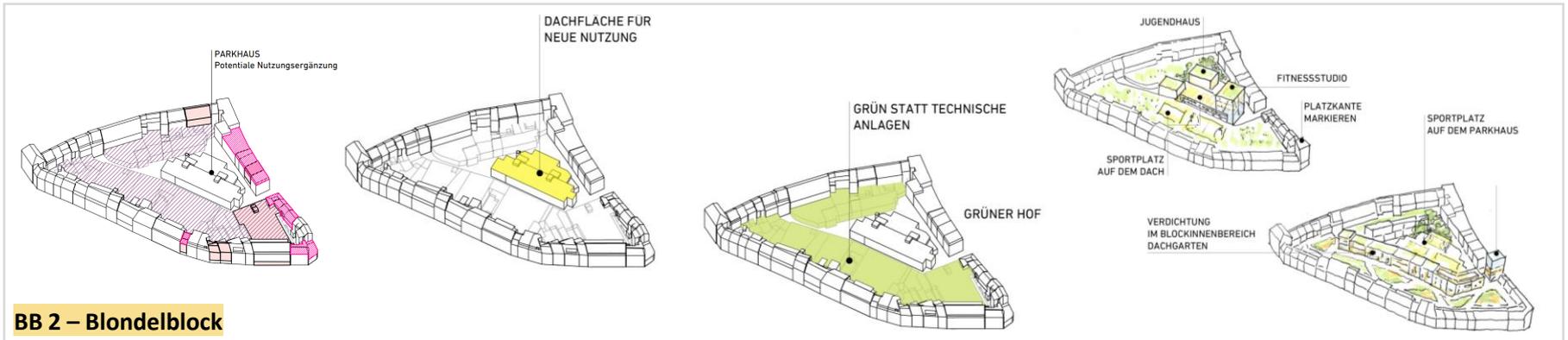
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Erste Ideen – BB4 Adalbertblock



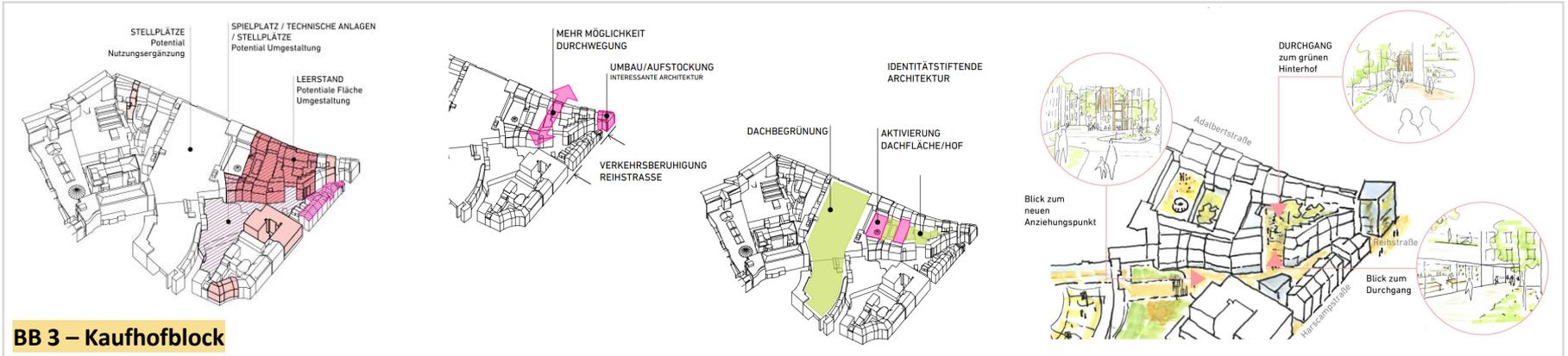
Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Übersicht erster Ideen – BB1 Passagen- & BB2 Blondelblock

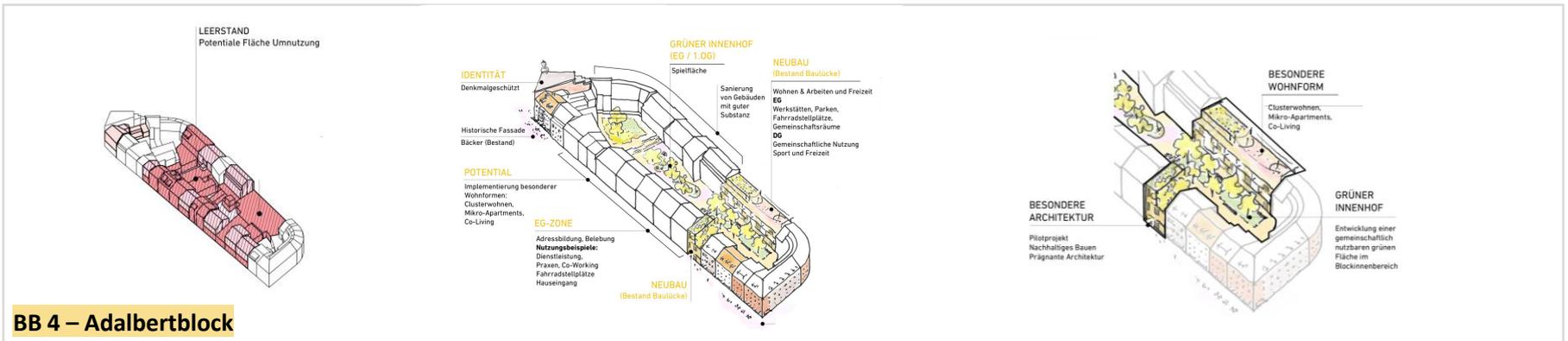


Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Übersicht erster Ideen – BB3 Kaufhof- & BB4 Adalbertblock



BB 3 – Kaufhofblock



BB 4 – Adalbertblock

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist Ihre Mitwirkung!

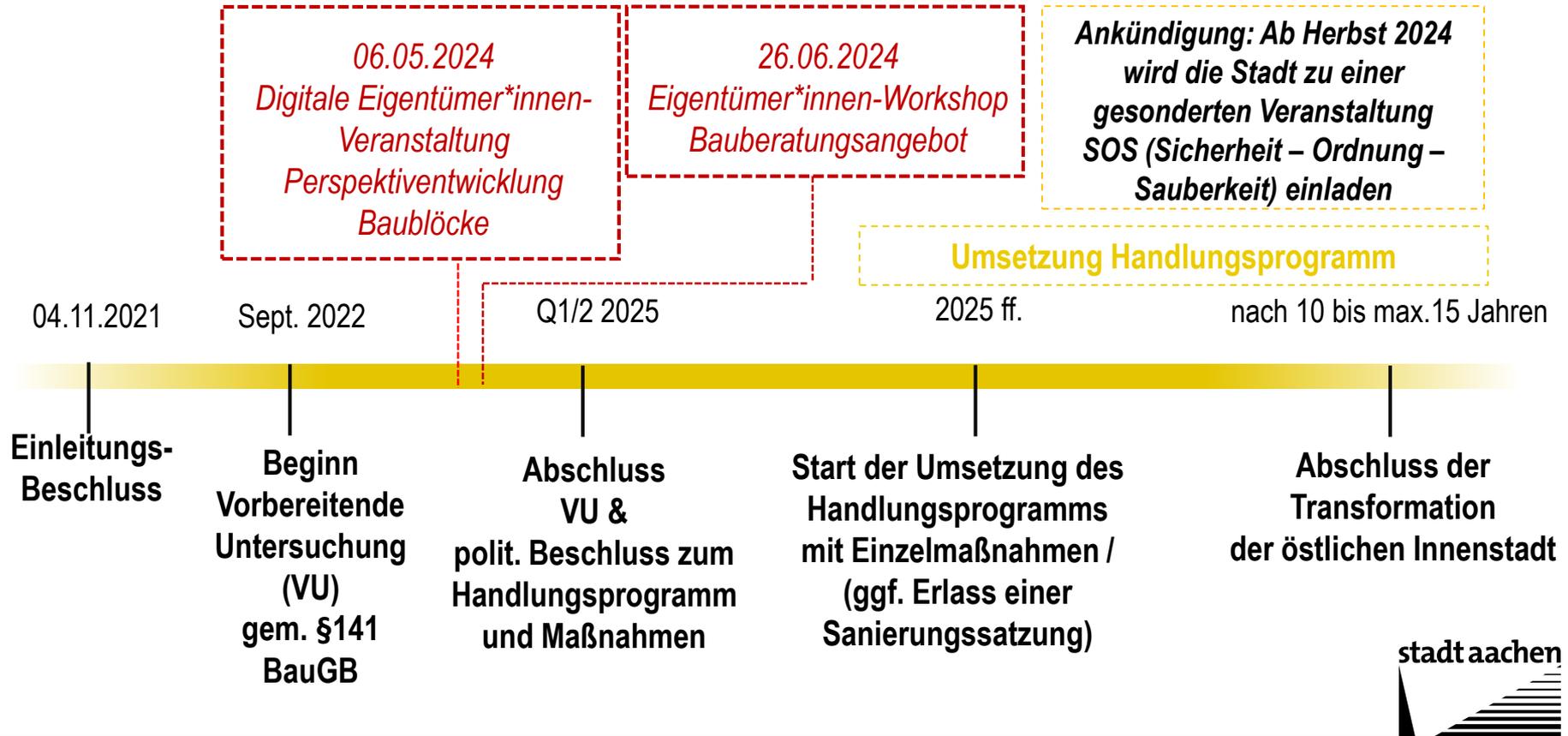


**Zusammenschluss mind. 3 Eigentümer*innen einer Lage/eines Block mit
Interesse zu hochbaulicher Erstberatung zu Grundstück/Immobilie
Kostenlose Anmeldung unter:**



Aachen@raumwerk.net

Top 5 | Ausblick Transformationsprozess



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Weitere Informationen finden Sie unter:

www.aachen.de/innenstadt-ost

www.innenstadt-morgen.de

Innenstadt-Ost@mail.aachen.de

Aachen@raumwerk.net

