

# 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

raumwerk stadt aachen



## **Ziel des Transformationsprozesses:**

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

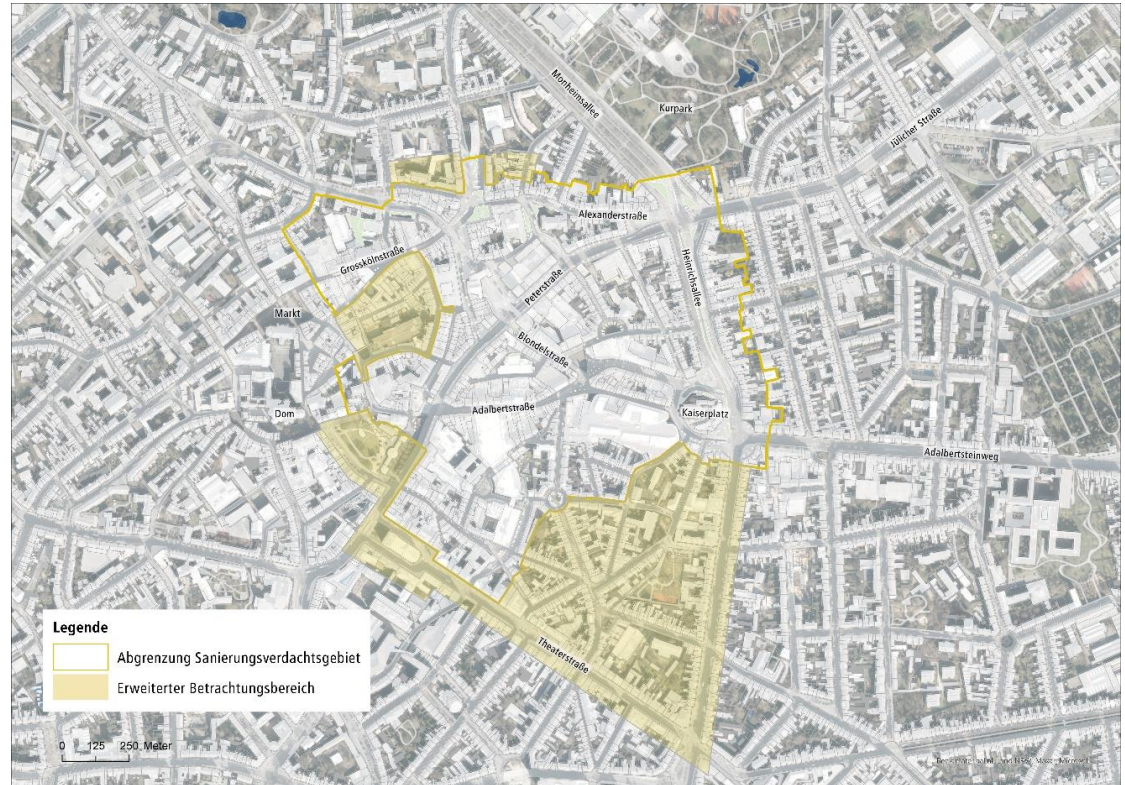




# Top 2 | Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)

## Östliche Innenstadt

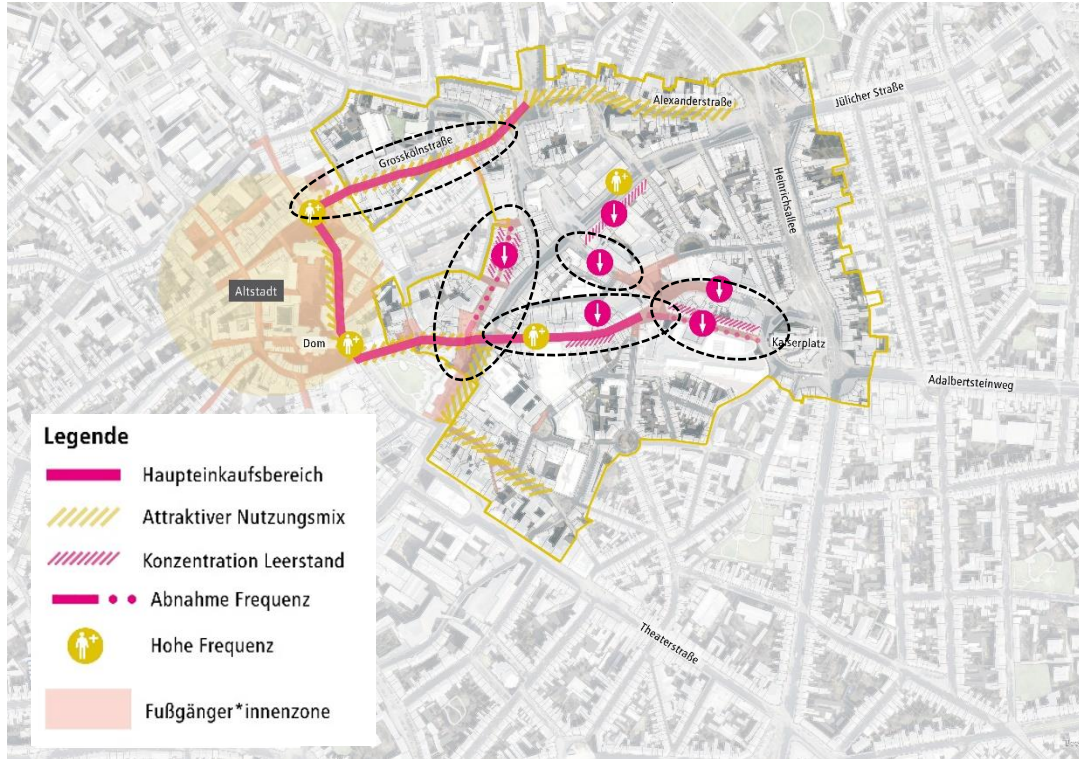
- Einleitungsbeschluss durch Planungsausschuss am 04.11.2021
- Untersuchungsbereich ca. 44,7 ha
- ca. 700 Gebäude
- ca. 750 Eigentümer\*innen
- Erweiterter Betrachtungsbereich Suermondviertel/Büchel
- Derzeitige politische Beratung von Bestandsanalyse und vorläufigen Sanierungszielen





# Top 2 | Hintergrund Vorbereitende Untersuchung (VU)

## Lagen mit Funktionsverlusten



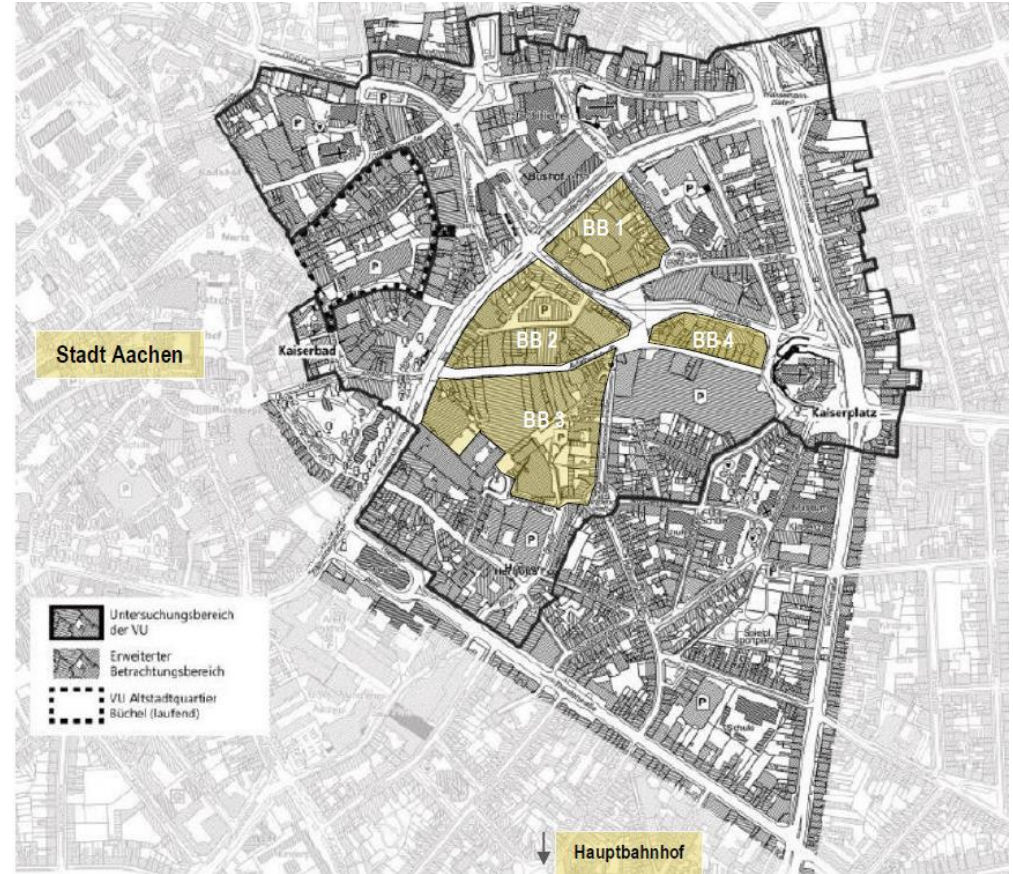
### Schwerpunkte

- 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

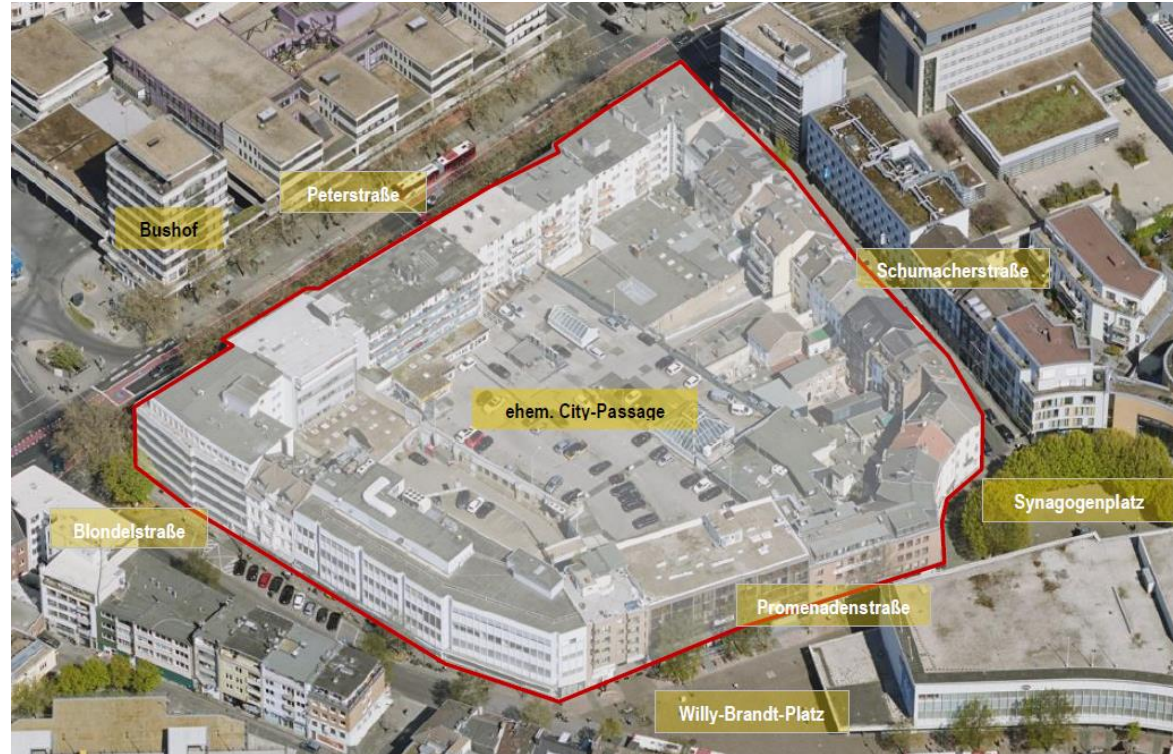




# Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Passagenblock

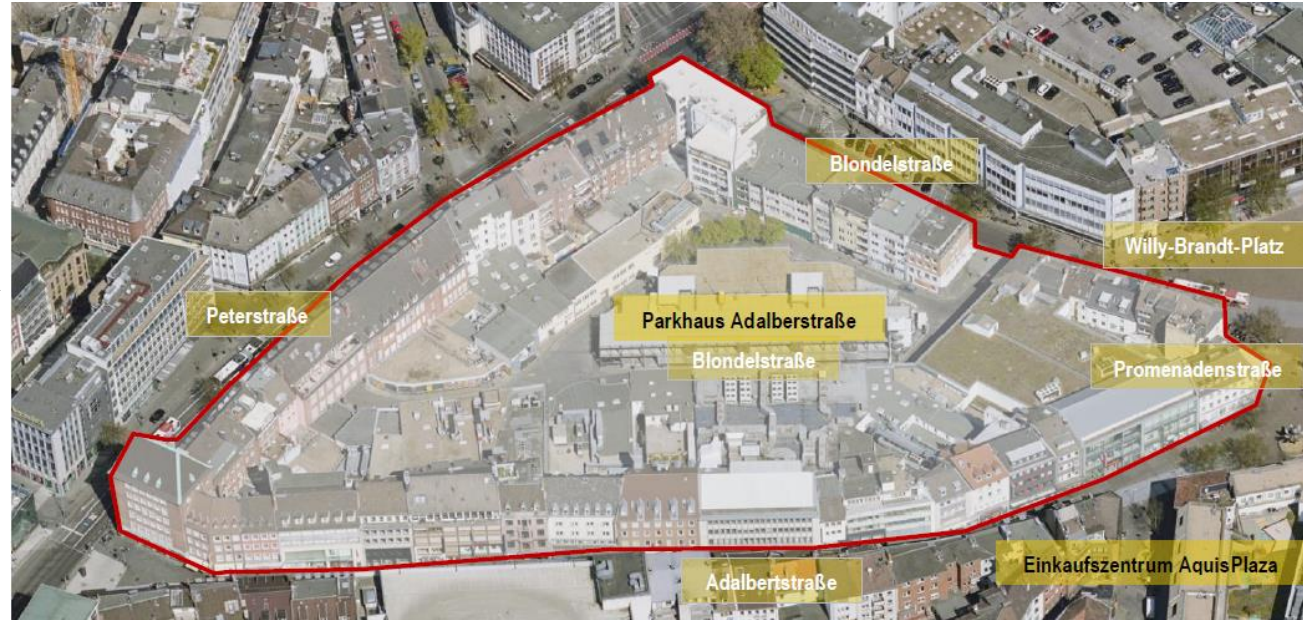
- ca. 15.000 m<sup>2</sup> Blockfläche
- Seit Schließung City-Passage (2019) vorwiegende Parkraumnutzung
- Angrenzend an Bushof, Synagogenplatz und Willy-Brandt-Platz



# Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Blondelblock

- ca. 20.200 m<sup>2</sup> Blockfläche
- APAG Parkhaus Adalbertstraße im Blockinnenbereich, Blondelstraße durchquert Block
- Angrenzend an Willy-Brandt-Platz und Einkaufszentrum AquisPlaza im Osten

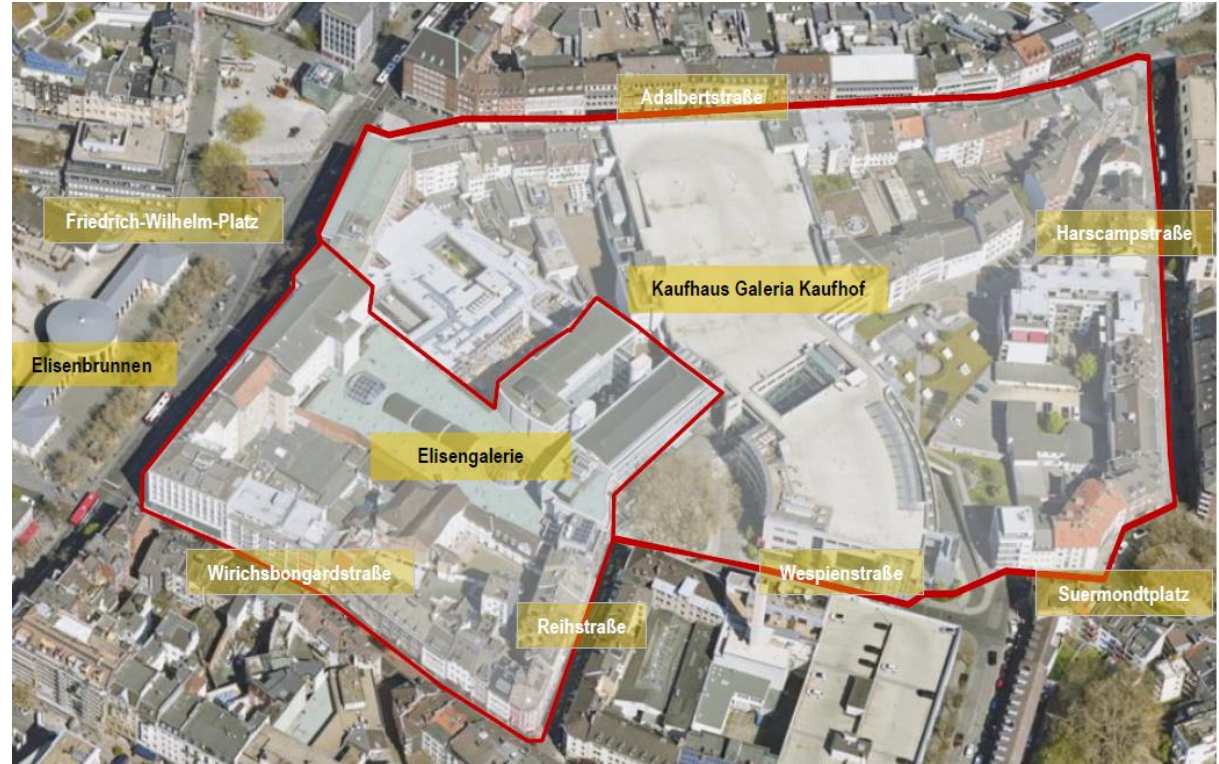




# Top 3 | Einleitung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Kaufhofblock

- ca. 43.000 m<sup>2</sup> gesamte Blockfläche, ca. 31.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

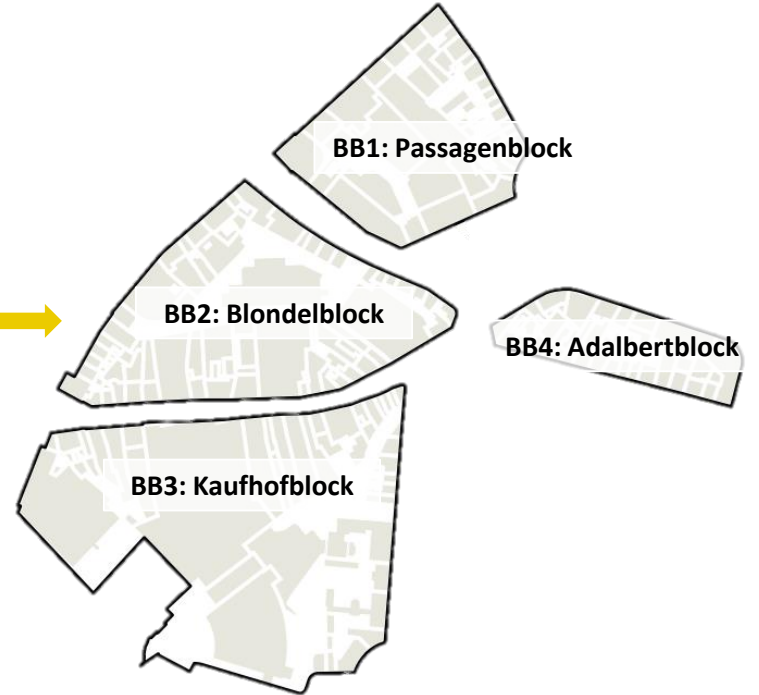
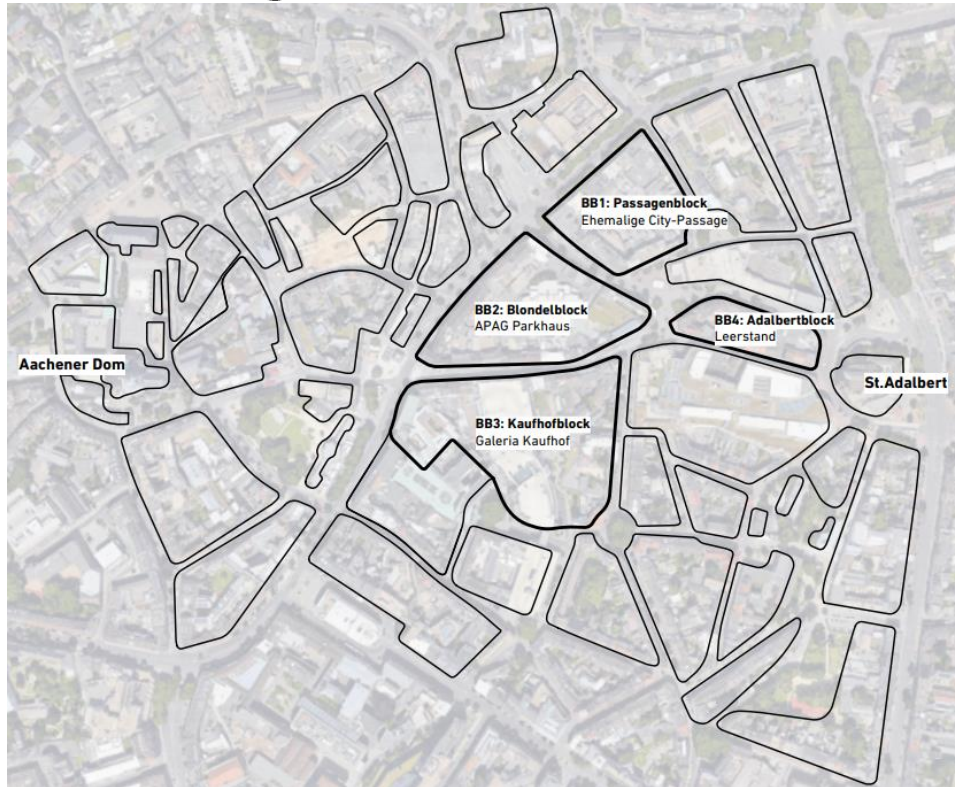




# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Verortung Baublöcke

raumwerk

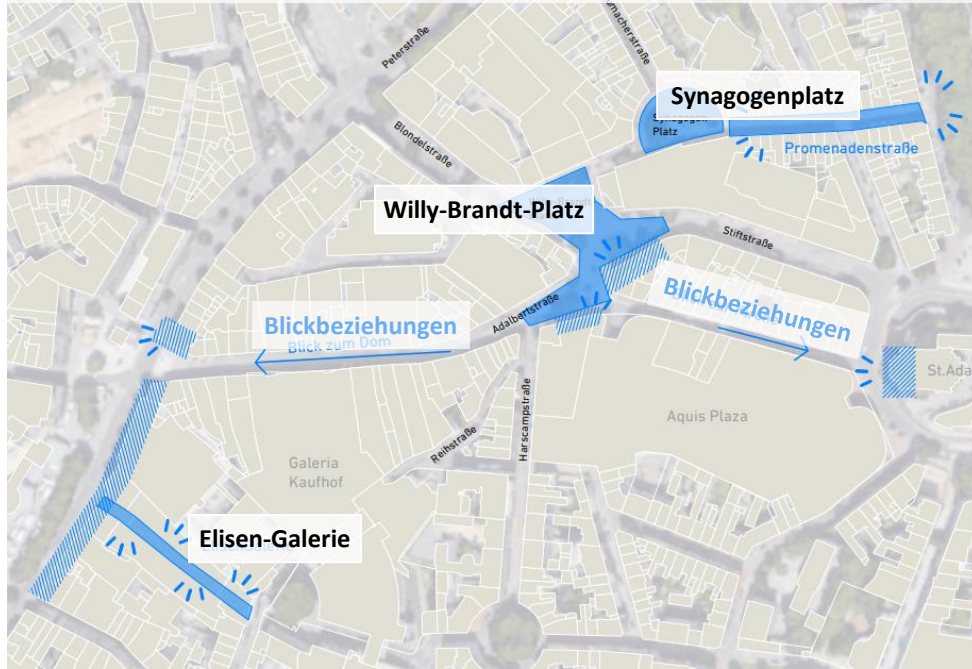


# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

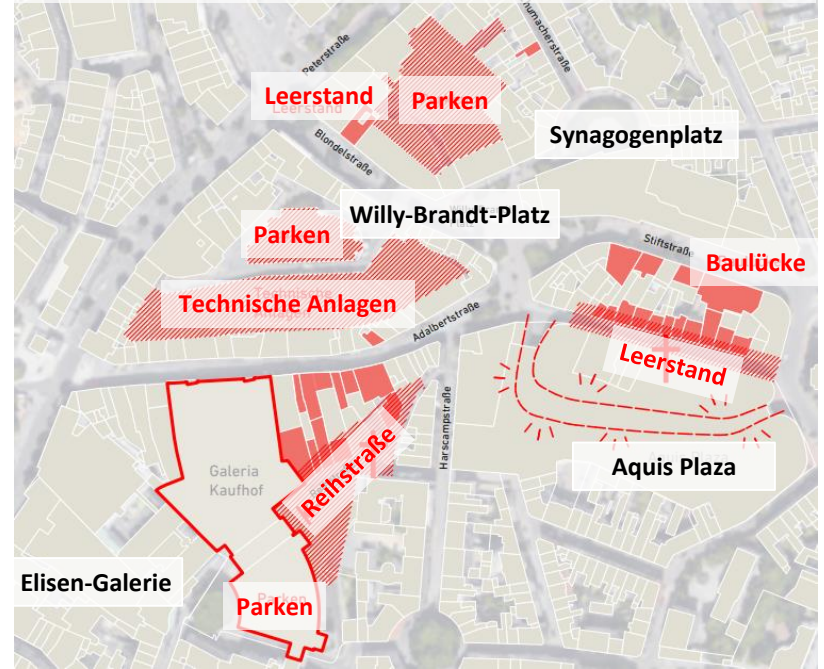
## Städtebauliche Qualitäten und Mängel

raumwerk

Räumliche und Städtebauliche Qualitäten



Räumliche und Städtebauliche Mängel / Schwächen









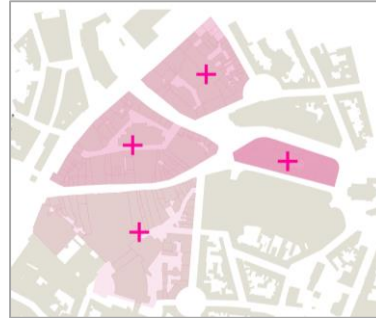


# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## 6 Leitprinzipien

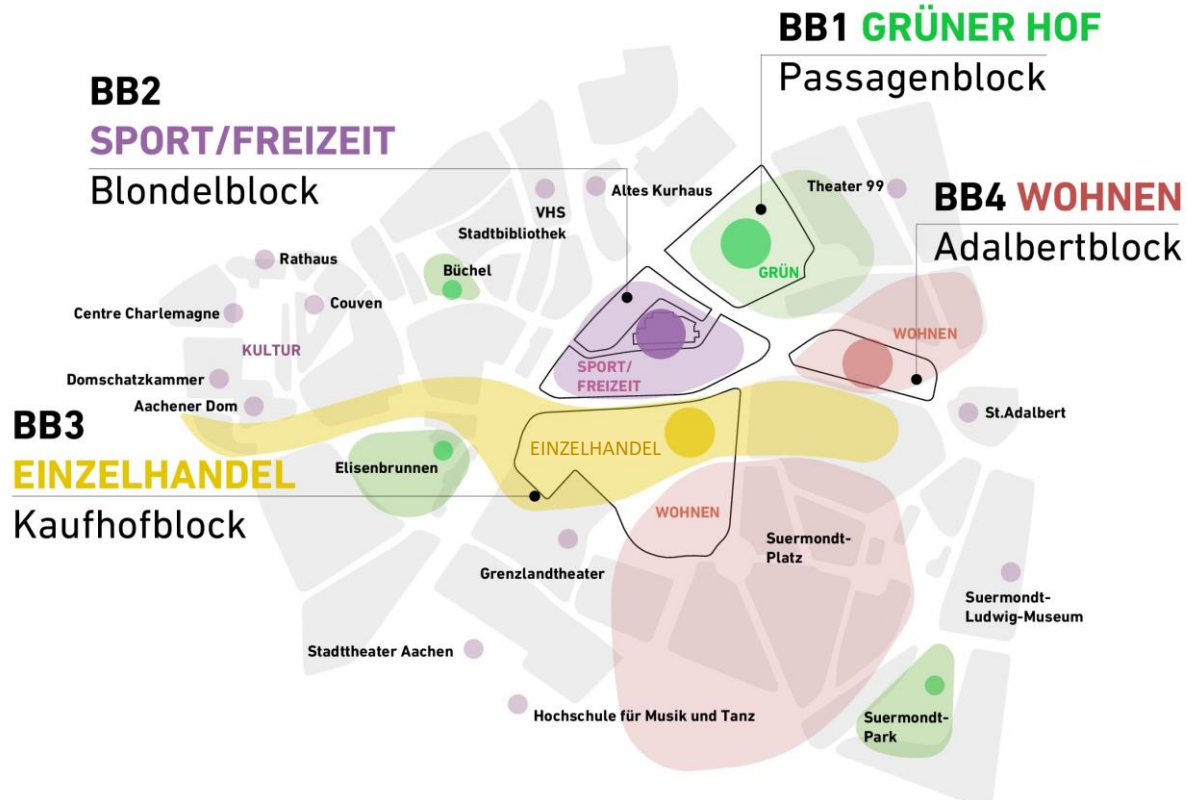
raumwerk

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



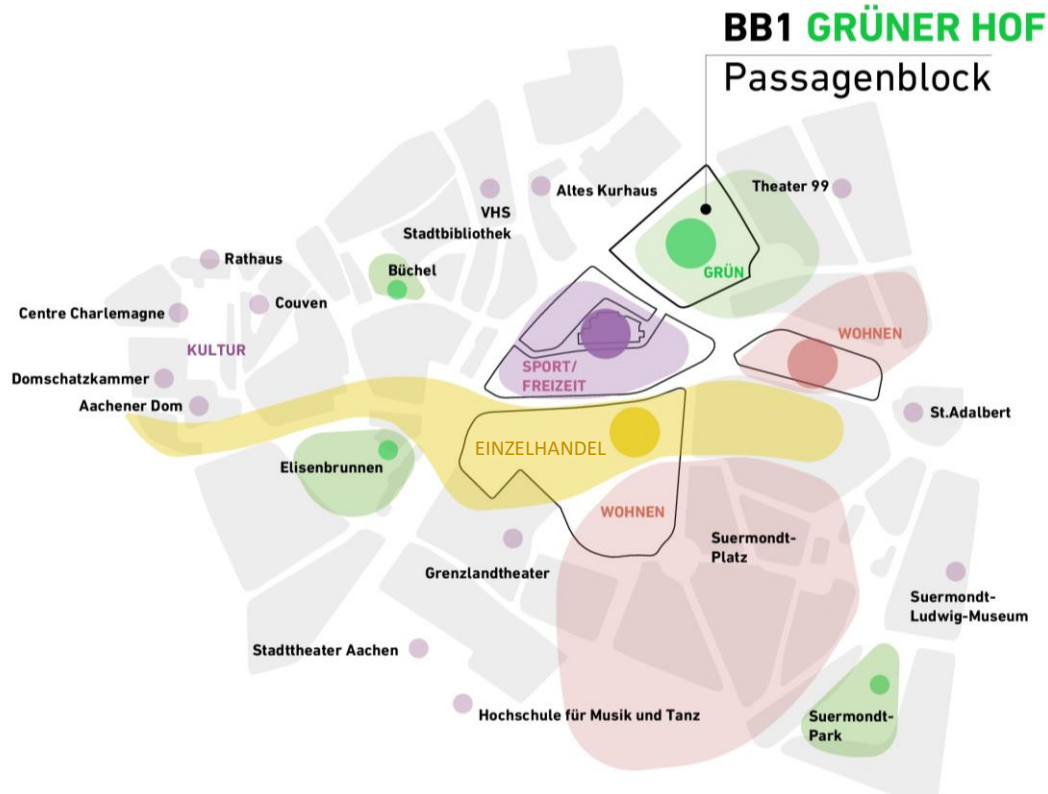
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte der Baublöcke



# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte – BB1 Passagenblock

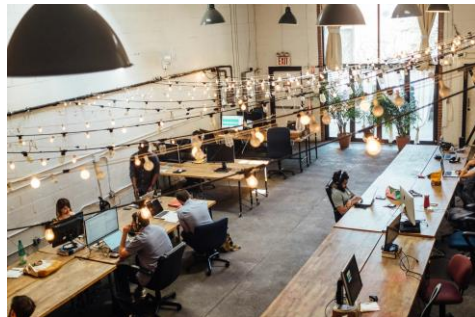
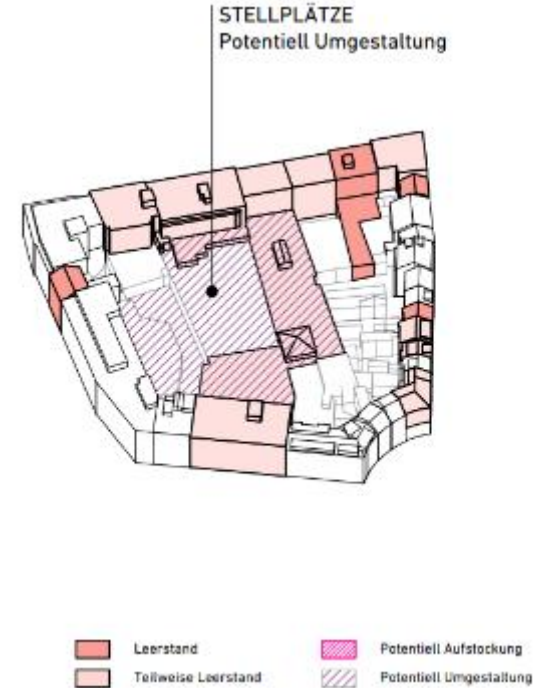




# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Erste Ideen – BB1 Passagenblock

Imagebilder



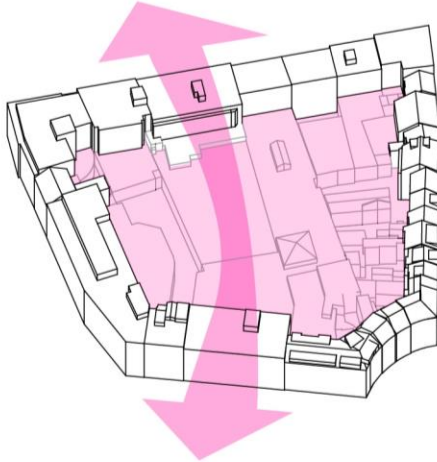
Bildquelle: Unsplash

# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Erste Ideen – BB1 Passagenblock

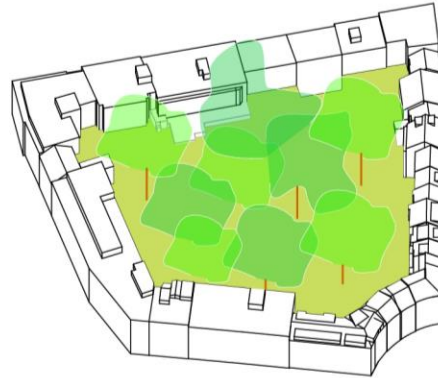
### Variante: Passage + Begrünung

Entwicklung eines lebendigen und begrünten  
Wohn- und Arbeitsortes im Blockinnenbereich



### **PASSAGEN**

Stadtentwicklung  
Blockinnenbereich



### **BEGRÜNUNG**

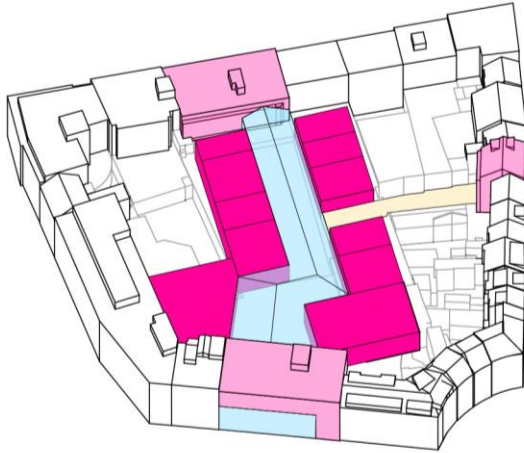
Begrünter Wohnort  
Blockinnenbereich

# 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

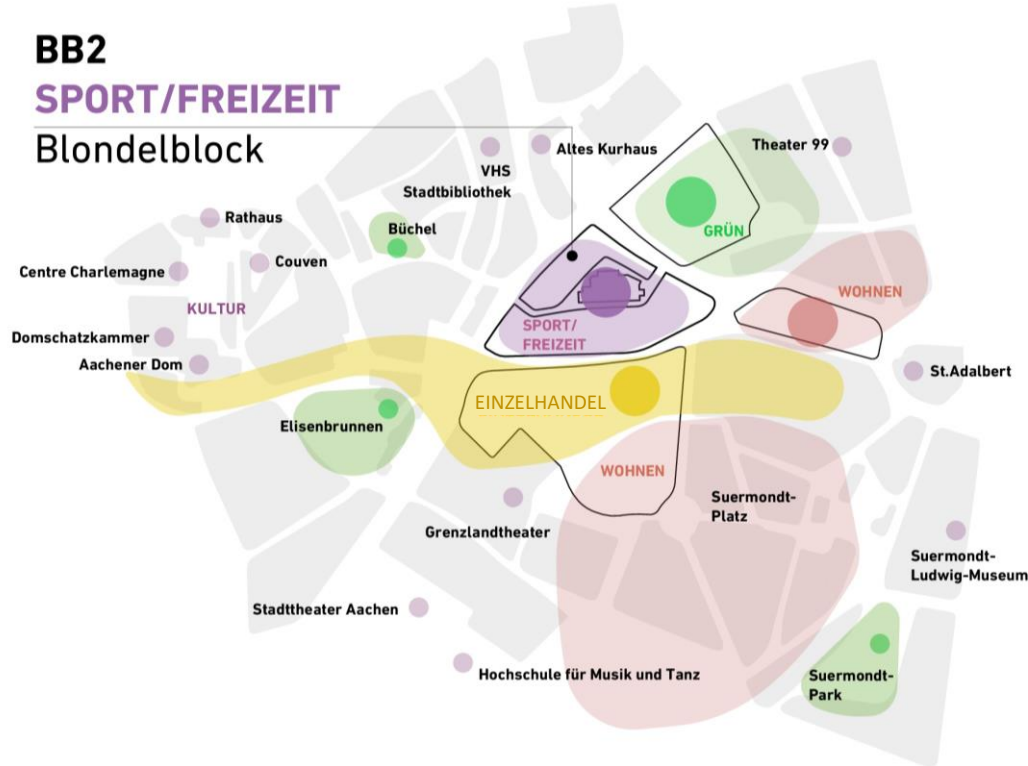


#### WOHNUNG IM OG

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



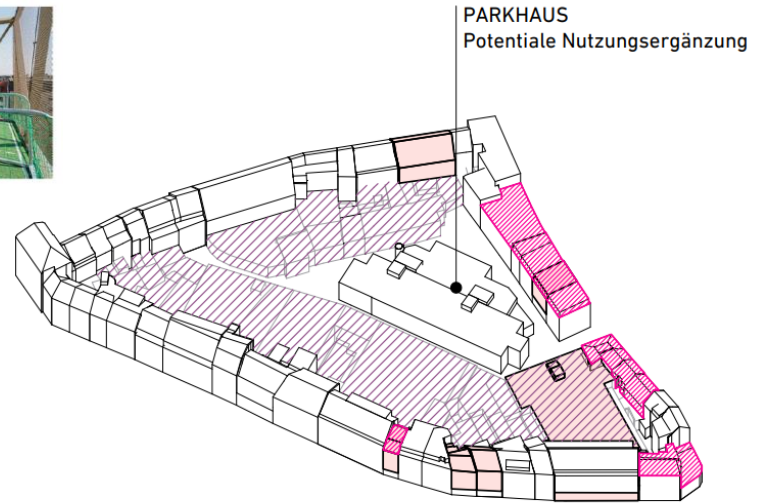
Bildquelle: Unsplash



Bildquelle: Bellvue di Monaco München



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

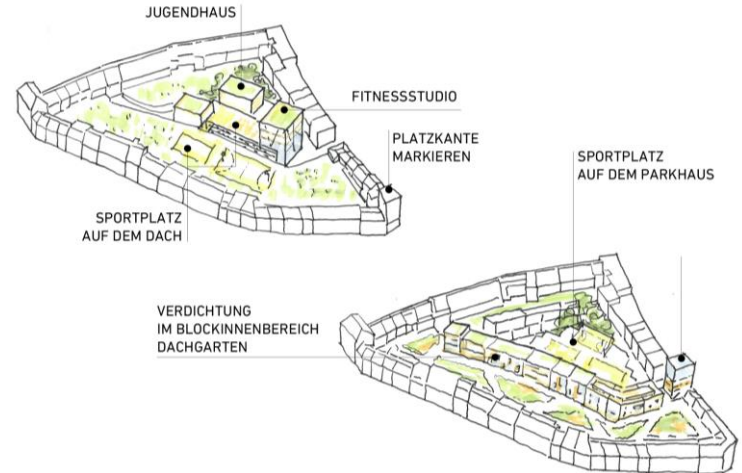
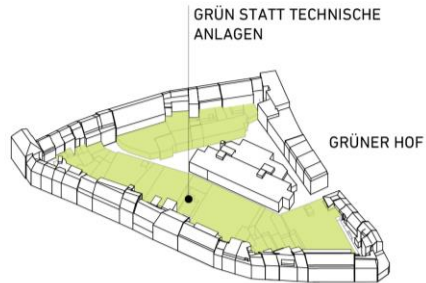
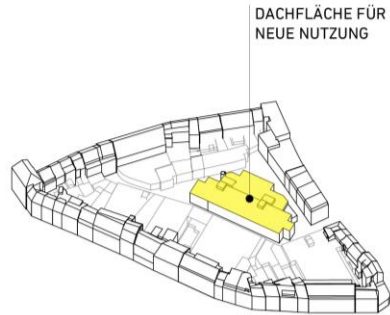


- |   |                     |   |                         |
|---|---------------------|---|-------------------------|
|  | Leerstand           |  | Potentiell Aufstockung  |
|  | Teilweise Leerstand |  | Potentiell Umgestaltung |



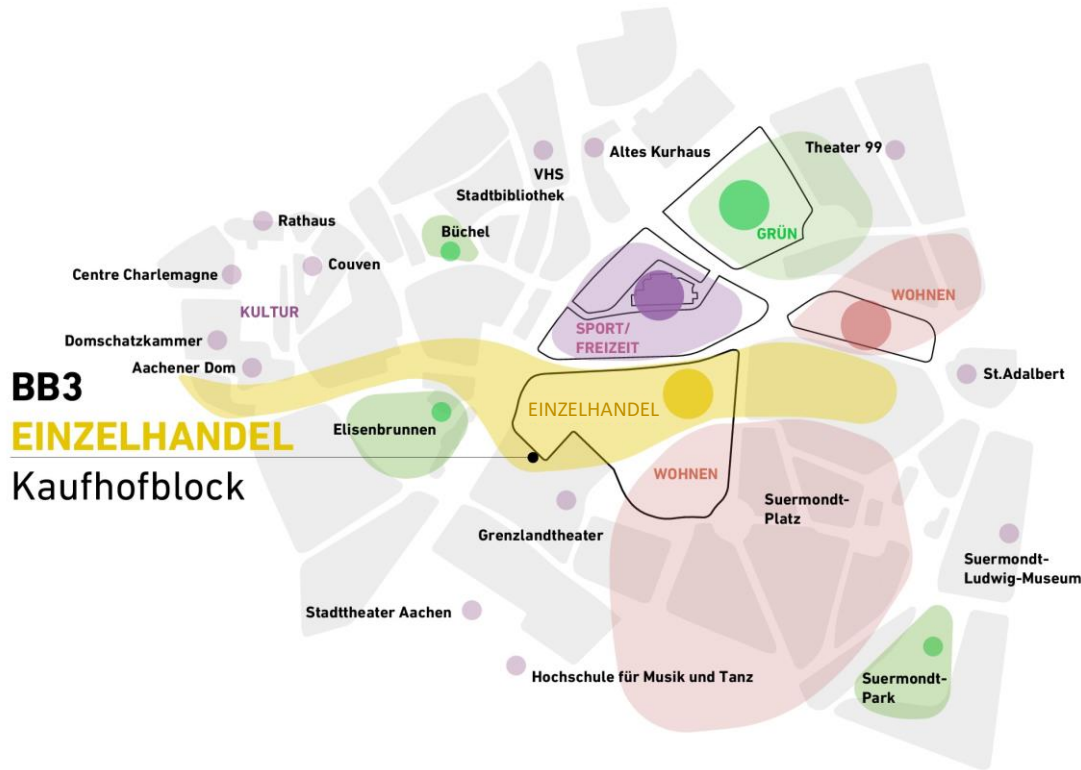
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Erste Ideen – BB2 Blondelblock



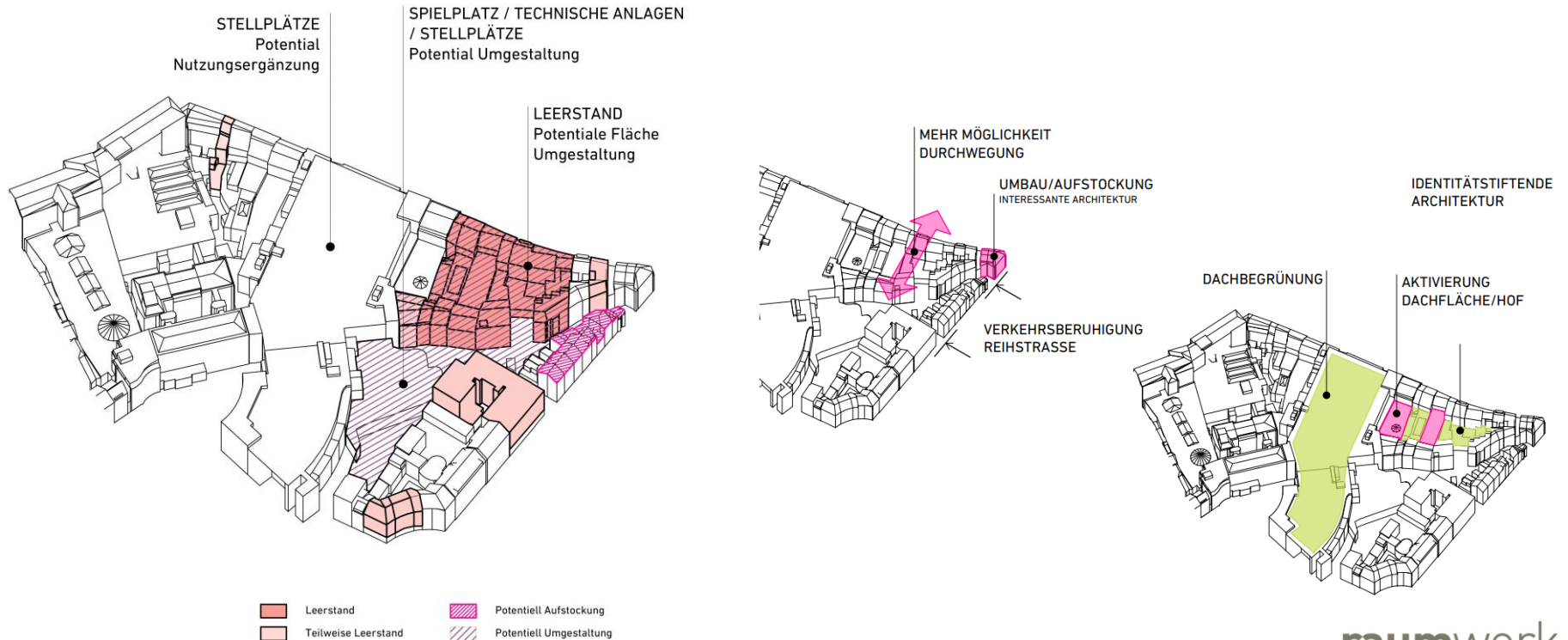
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

Mögliche thematische Schwerpunkte – BB3 Kaufhofblock



# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

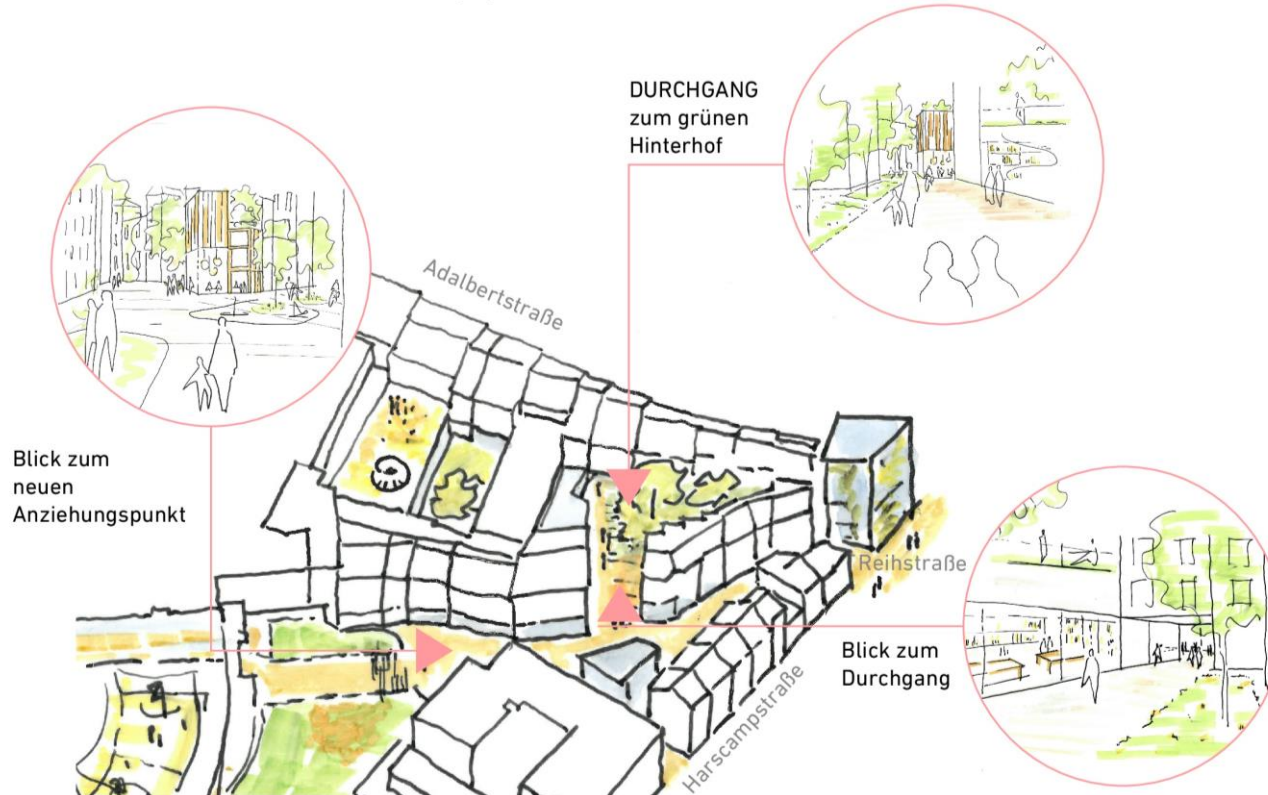
## Erste Ideen – BB3 Kaufhofblock





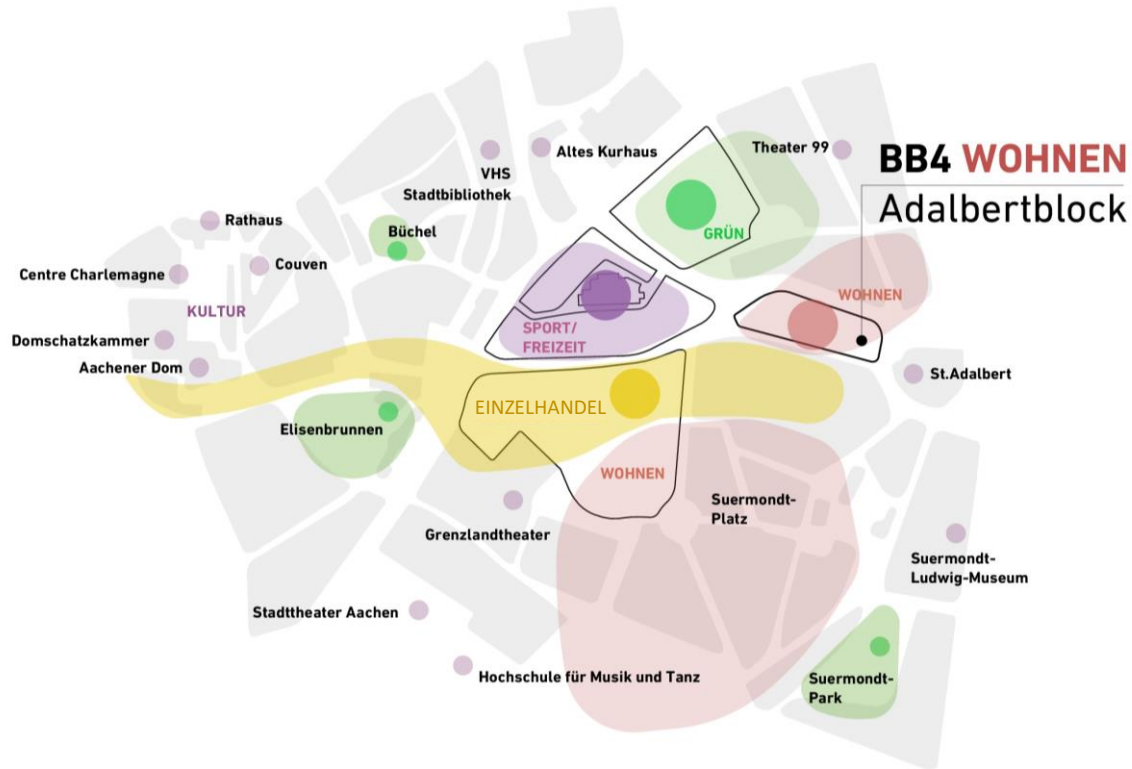
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## 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



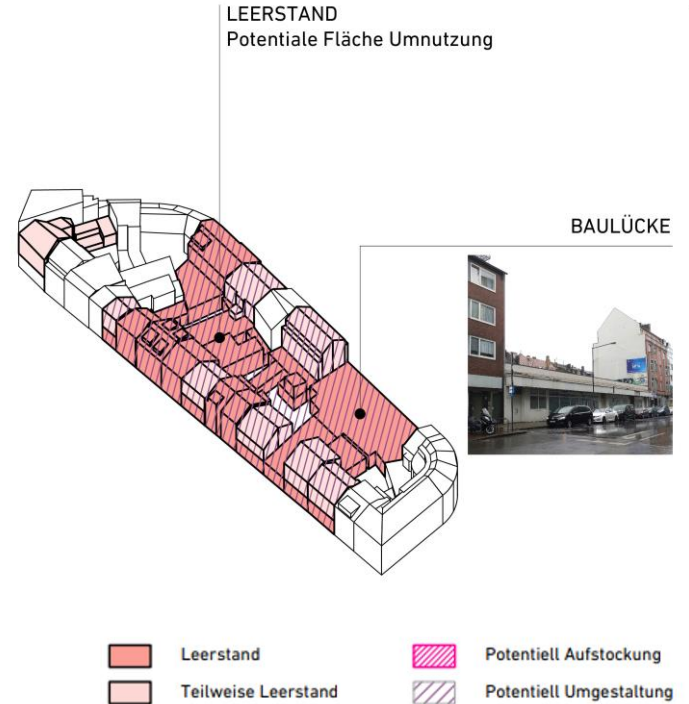
Bildquelle: Co-Living Madrid, Keizer Koopmans



Bildquelle: Urban Village, Effekt Architects



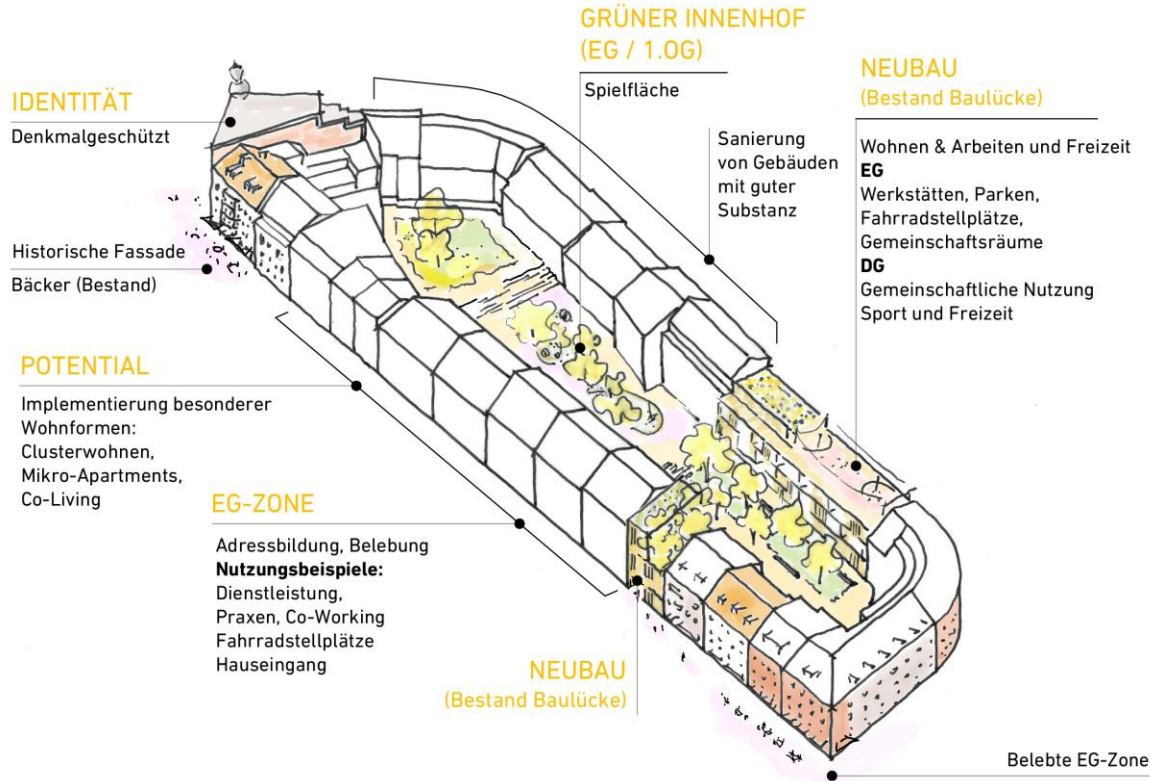
Bildquelle: Co-Living Madrid, Keizer Koopmans





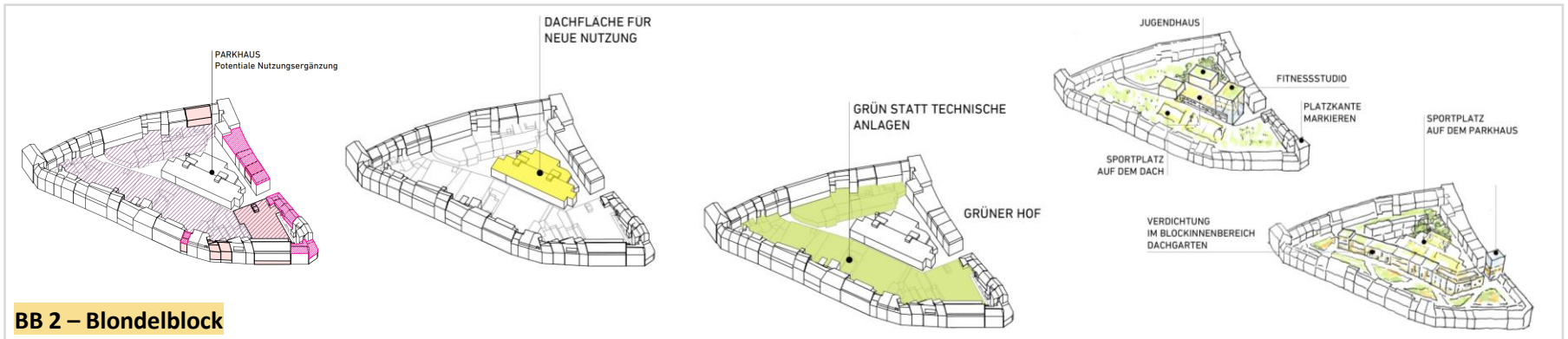
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Erste Ideen – BB4 Adalbertblock



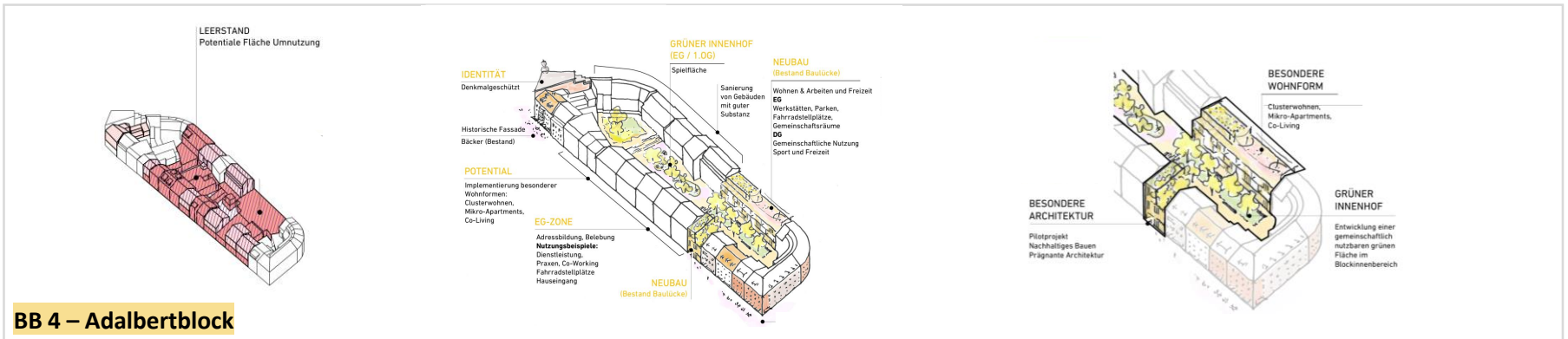
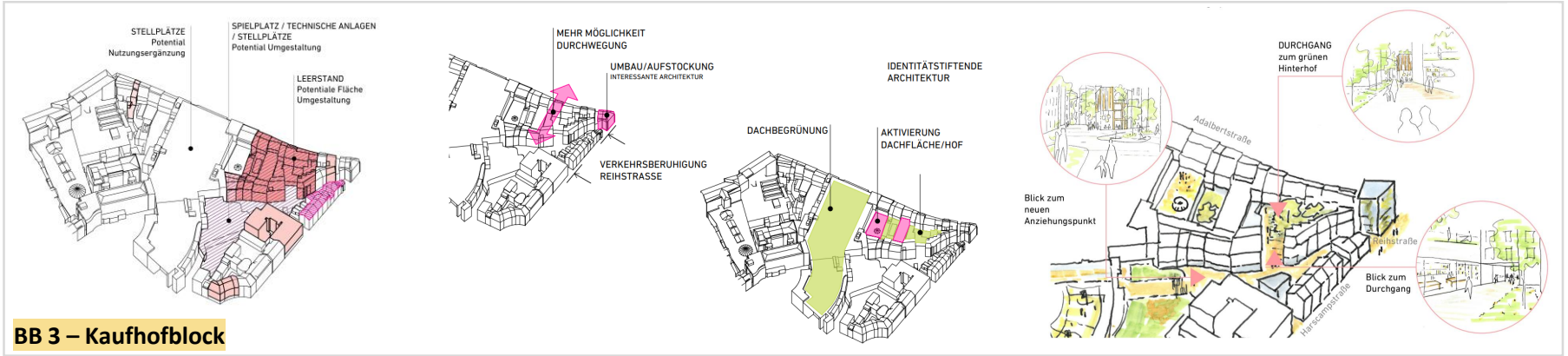
# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Übersicht erster Ideen – BB1 Passagen- & BB2 Blondelblock



# Top 4 | Vorstellung Perspektiventwicklung Baublöcke

## Übersicht erster Ideen – BB3 Kaufhof- & BB4 Adalbertblock





# Wesentlicher Erfolgsfaktor ist Ihre Mitwirkung!

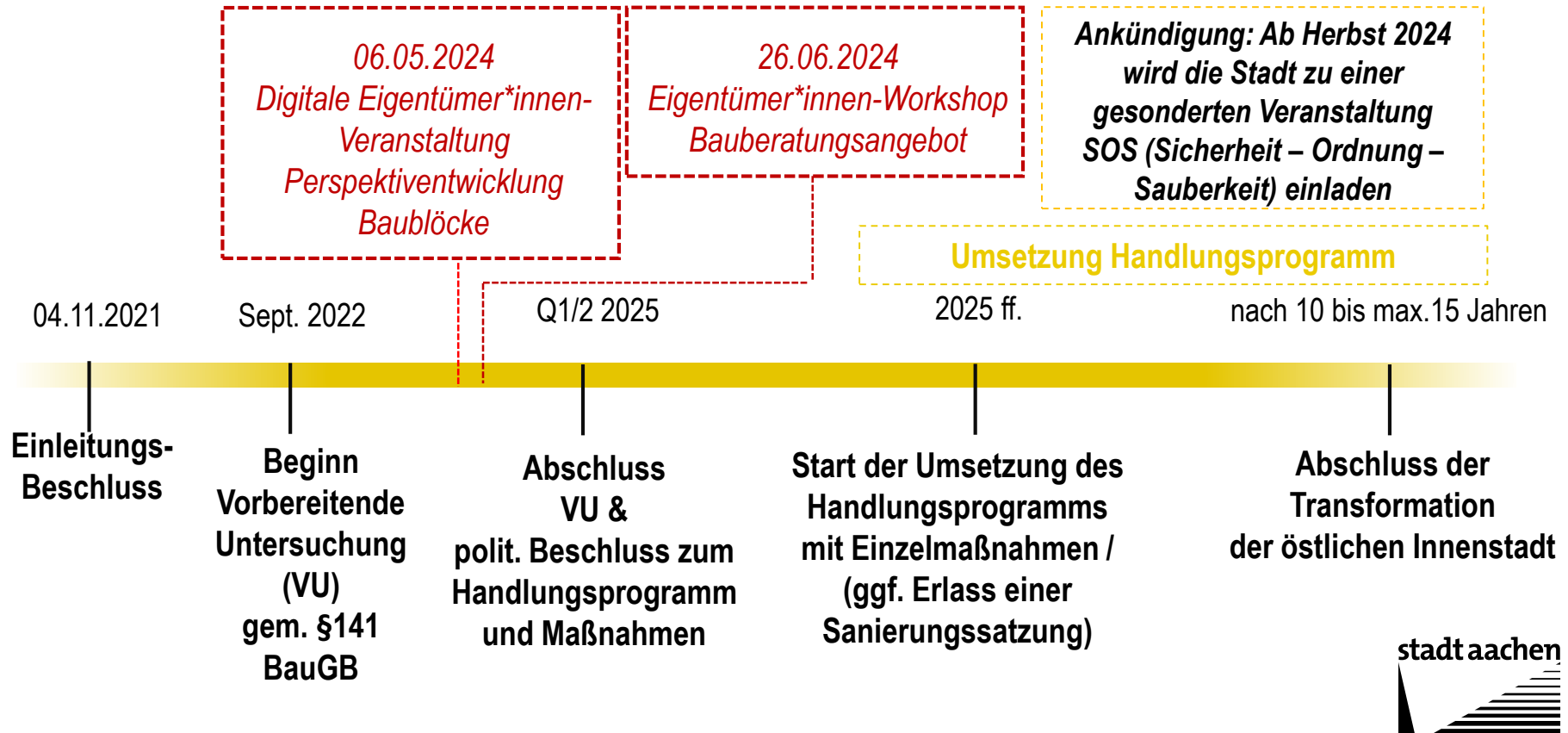


**Zusammenschluss mind. 3 Eigentümer\*innen einer Lage/eines Block mit  
Interesse zu hochbaulicher Erstberatung zu Grundstück/Immobilie  
Kostenlose Anmeldung unter:**



**Aachen@raumwerk.net**

# Top 5 | Ausblick Transformationsprozess



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.aachen.de/innenstadt-ost](http://www.aachen.de/innenstadt-ost)

[www.innenstadt-morgen.de](http://www.innenstadt-morgen.de)

[Innenstadt-Ost@mail.aachen.de](mailto:Innenstadt-Ost@mail.aachen.de)

[Aachen@raumwerk.net](mailto:Aachen@raumwerk.net)

