

**Vorlagennummer:** FB 61/1041/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 08.04.2025

## Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße -; hier: Ergebnis des Werkstattverfahrens

**Vorlageart:** Kenntnisnahme  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/400

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.04.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
08.05.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

### Erläuterungen:

#### Projektziel und Verfahrensart

Ziel des Verfahrens war die Findung eines städtebaulichen Konzepts mit hochbaulichen Vertiefungsansätzen in Folge einer intensiven Auseinandersetzung mit der komplexen Ausgangssituation und den Entwicklungspotentialen des Plangebiets in priorisierter Lage innerhalb des Stadtgefüges.

Bereits mit der Aufgabenstellung wurden folgende übergeordnete Ziele und Anforderungen definiert: Schaffung von qualifiziertem Wohn- und ergänzendem Arbeitsraum, Integration einer fünfgruppigen KiTa, klimagerechte Planung (Erhaltung der Kalt- und Frischluftströmung), qualitätsvolle Gestaltung von Grün- und Aufenthaltsflächen und deren Durchwegung.

In enger Abstimmung mit der Fachverwaltung der Stadt Aachen und dem betreuenden Büro scheuvens und wachten+ entschloss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung eines zweiphasigen Werkstattverfahrens mit kooperativen Ansätzen. Dies resultierte aus den hohen und teilweise sehr komplexen Anforderungen an die Planung.

#### Ablauf des regulären Verfahrens

Aufbauend auf den Ergebnissen des Zwischenkolloquiums (21.08.2024) tagte am 28.10.2024 das Empfehlungsgremium in Form eines Abschlusskolloquiums in folgender Besetzung der stimmberechtigten Mitglieder:

- Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin (Vorsitzende des Gremiums)
- Prof. Yasemin Utku, Architektin und Stadtplanerin
- Prof. Volker Kleinekort, Architekt und Stadtplaner
- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin

und

- Frauke Burgdorff, Beigeordnete für Planung, Bau und Mobilität, Stadt Aachen
- Johannes Hucke, Bündnis 90/Die Grünen
- Joachim Loseck, FDP
- Jens Kreiterling, Vorstand Landmarken AG
- Friederike Fugmann, Landmarken AG

An den Diskussionen haben die nicht-stimmberechtigten Mitglieder Matthias Rottmann (Architekt und Stadtplaner), Prof. Mario Tvrkovic (Architekt und Stadtplaner), Prof. Alexander Bartscher (Architekt), Ina Bimberg (Landschaftsarchitektin), Elfi Buchkremer (Stadt Aachen, FB Umwelt), Antonia Steffens (Stadt Aachen, FB Stadtplanung), Claus Haase (SPD), Sebastiaan Gerards (Landmarken AG), Gerhard Feldmeyer (Landmarken AG) und weitere Personen aus dem Kreis der Vorprüfung teilgenommen. Das Büro scheuven und wachten + hat den Ablauf begleitet.

Die Entwürfe wurden dem Gremium in der folgenden Reihenfolge vorgestellt.

1. Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf mit studio grüngrau | Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
2. Zweering Helmus Architekten, Aachen mit 3PLUS Kloeters | Müller | Kastner PartGmbB Landschaftsarchitekten + Architekten, Aachen
3. ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln mit bauchplan).( landschaftsarchitekten und stadtplaner, München
4. Spine Architects, Köln und Hamburg mit Karres&Brands Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, Hilversum und Hamburg
5. Palais Mai Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern, München mit terranova Landschaftsarchitekten, München

Angestrebt wurde eine Fläche zwischen 14.000 qm und 16.000 qm BGF (davon ca.10.000 qm BGF für Wohnnutzung und 3000 qm für Gewerbe/ Dienstleistung) bei einer maximalen Versiegelung des Plangebietes von 50 %. Eine mindestens 20m breite Schneise in Nord-Süd-Richtung sowie weitere Bereiche sollen frei von Bebauung gehalten werden, um die Durchlüftung des Plangebietes zu sichern.

Die fünf Arbeiten lieferten unterschiedliche Ansätze für die Entwicklung des Geländes. Nach zwei Bewertungsrundgängen wurden zwei Entwürfe als gleichrangige Siegerarbeiten bewertet: Der Entwurf von Zweering Helmus Architekten (Aachen) stellte einen sehr guten Ansatz bezüglich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Wohnriegels und den zeitgemäßen Anforderungen an serielles Bauen dar. Außerdem zeigt er eine hohe Flexibilität für das Wohnen insgesamt. Palais Mai entwickelten mit ihrem Entwurf einen sehr gelungenen und eigenständigen Beitrag. Dieser definierte vielfältige Stadträume mit klaren Übergängen zwischen privaten und öffentlichen Räumen. Des Weiteren konnte er ein differenziertes Wohnangebot aufzeigen.

Die Vorhabenträgerin folgte der Empfehlung der Jury beide Büros für eine weitere Überarbeitung in einem abschließenden Workshopverfahren zu beauftragen.

#### **Überarbeitung im Workshopverfahren**

Am 9. Dezember 2024 wurden beiden Teams übergeordnete sowie individuelle Hinweise zur Überarbeitung durch Prof. Christa Reicher, die Vorsitzende der Jury, mitgeteilt. Auf Rückfragen der Arbeitsgruppen wurde im Beisein von Vertreter\*innen der Vorhabenträgerin als auch der Stadtverwaltung durch Frau Prof. Reicher und das Büro scheuven uns wachten+ eingegangen.

Folgende Aspekte sollten in dieser abschließenden Phase, durch die beiden überarbeitenden Teams berücksichtigt werden:

- Klarheit im öffentlichen Raum: Erlebbarkeit/ Definition öffentlich und privater Freiräume, qualitätvolle Erschließung und Freiraumnutzung
- Adressbildung im Quartier: Identität, Auffindbarkeit, Wahrnehmung des Ortes
- Umsetzbarkeit der Grundrisse: Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, nachfragegerecht
- Optimierung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung: Prüfung von Terrassennutzungen zur Entlastung und der Erdgeschosszonen zur Nutzung durch die Öffentlichkeit
- Berücksichtigung der Topographie: Reduzierung der Erdarbeiten, logisches Zusammenspiel von Bebauung, Außenraum und Höhenlage
- Wirtschaftlichkeit der Grundkonzeption

#### **Finales Ergebnis der Auswahl Sitzung am 26.02.2025**

Am 26. Februar 2025 präsentierten beide Teams ihre überarbeiteten Konzepte. Als Bewertungsgremium stand hierbei die Jury in ähnlicher Konstellation wie am Kolloquium im September 2024 zur Verfügung:

- Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin (Vorsitz)
- Prof. Mario Tvrković, Architekt und Stadtplaner

- Prof. Volker Kleinekort, Architekt und Stadtplaner
- Matthias Rottmann, Architekt und Stadtplaner
- Antonia Steffens, Stadt Aachen
- Johannes Hucke, Bündnis 90/Die Grünen
- Prof. Joachim Loseck, FDP
- Jens Kreiterling, Vorstand Landmarken AG
- Dr. Friederike Fugmann, Landmarken AG

Anwesende Mitglieder der stellvertretenden Jury:

- Claus Haase, SPD
- Gerhard Feldmeyer, Landmarken AG

Die Jury würdigte zunächst das hohe Engagement und die Qualität der umfangreichen Überarbeitung durch beide Teams. Die im Vorfeld kommunizierten Hinweise wurden sehr ernst genommen und in beiden Konzepten gewissenhaft eingearbeitet.

Das Empfehlungsgremium empfiehlt, den Entwurf vom Zweering Helmus Architekten als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung und die Weiterentwicklung der hochbaulichen Konzepte zu qualifizieren. In Bezug auf den Städtebau wurde vor allem das Anknüpfen an den Bestand als positiv bewertet. Das Konzept schafft hohe qualitative Potentiale in Bezug auf die entstehenden öffentlichen Außenflächen, sowie die Schwellensituationen im Fassadenbereich. Der Entwurf zeigt eine hohe Wohnqualität auf und schafft flexible Wohnungstypen sowie Baustrukturen.

Die vorgeschlagene Umsetzung der Kita im 1. Bauabschnitt durch die Verortung im Riegelbaukörper wird aus Sicht der Jury als sinnhaft betrachtet und soll im weiteren Verfahren besonders in Bezug auf die Funktionsweise der Außenflächen geprüft werden.

Gleichzeitig appelliert die Jury an das Team (Vorhabenträgerin und Planende) die vermittelten Bilder und Qualitäten im Rahmen einer folgenden Umsetzung zu schärfen und die in der Auslobung geforderten Kriterien möglichst konsequent umzusetzen.

Hierzu zählt die Grüngestaltung inkl. der Fassaden, die vorgeschlagenen Geschossigkeiten wie auch die Funktionalität des Quartiersplatzes und die Durchlässigkeit des Gebäuderiegels.

Die Wohnqualität zum Innenhof im Westen als auch zum Ausblick ins Quartier nach Osten gilt beizubehalten und weiter auszuarbeiten.

Die Vorgaben und Rahmenbedingungen aus stadtklimatischer Sicht zur Durchlüftung und maximalen Versiegelung des Plangebiets sollen eingehalten und im weiteren Planungsverlauf mit konkreten Maßnahmen belegt werden. Die Vorhabenträgerin hat sich dazu bereit erklärt, im Rahmen der Überarbeitung des Werkstattresultates (als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren) eine konkrete, gutachterliche Untersuchung hierzu durchzuführen. Daraus können ggf. Änderungen am Entwurf erforderlich werden.

Der Vorlage liegt das Protokoll der Auswahlsitzung sowie die Ergebnisse der abschließenden Überarbeitungsphase in zusammengefasster Form bei.

### **Weiteres Vorgehen**

Die durch die Jury ausgesprochenen Empfehlungen dienen als Grundlage zur Weiterentwicklung des vorliegenden Entwurfs als Grundlage für die hochbauliche und planungsrechtliche Vertiefung (Bauleitplanung).

Eine Information der Anwohnerschaft über die Ergebnisse des Werkstattverfahrens durch die Vorhabenträgerin ist im Anschluss an die politischen Beratungen geplant und soll in unmittelbarer Nähe des Plangebiets durchgeführt werden. Weitere Informationen hierzu folgen.

### **Anlage/n:**

1 - Anlage 01\_Übersicht (öffentlich)

2 - Anlage 02\_Luftbild (öffentlich)

3 - Anlage 03\_Protokoll Auswahlsitzung (öffentlich)

4 - Anlage 04\_Ergebnisse Zusammenfassung - ZHAC - Palais Mai (öffentlich)