

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0655/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.03.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Städtebauliches Bauleitbild Studierenden-Wohnanlage Rüscher Straße hier: Wettbewerbsauslobung</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;"><b>TOP: __</b></span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>05.04.2017</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.04.2017</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	05.04.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	06.04.2017	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
05.04.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung								
06.04.2017	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, den beigefügten Textauszug, der die städtischen Belange betrifft, als Grundlage für den Wettbewerb "Städtebauliches Bauleitbild Studierenden-Wohnanlage Rüscher Straße" zu beschließen.

Der Planungsausschuss beschließt, den beigefügten Textauszug, der die städtischen Belange betrifft, als Grundlage für den Wettbewerb "Städtebauliches Bauleitbild Studierenden-Wohnanlage Rüscher Straße" zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage / aktuelle Beschlusslage**

Das Studierendenwerk Aachen beabsichtigt, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die studentische Wohnanlage an der Rüscher Straße im Bereich der Wohntürme durchzuführen. Im Zuge des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sollen die Grundzüge eines Masterplans für das Studentenquartier erarbeitet werden. Gegenstand des Wettbewerbs sind die Potenziale für eine Nachverdichtung sowie Grundsätze für die stadträumliche und freiräumliche Weiterentwicklung des Quartiers. In diesem Rahmen ist auch die Standortfrage einer geplanten Kita zu klären. Direkt im Anschluss an den städtebaulichen Ideenwettbewerb soll der Realisierungswettbewerb für den Neubau der Kindertagesstätte ausgelobt werden, damit der Neubau zügig realisiert werden kann.

Das Büro Neubighubacher aus Köln wurde vom Studierendenwerk Aachen mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt. Der Auslobungstext wurde von dem beauftragten Büro und dem Studierendenwerk in Abstimmung mit der Verwaltung als Grundlage für den Wettbewerb erstellt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den gesamten Bereich der studentischen Wohnanlage, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 liegt. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.03.1975 rechtskräftig und setzt eine Sonderbaufläche für Wohnungen für Studenten fest. Die festgesetzten Baugrenzen umfassen die vorhandenen Bestandsgebäude. Es ist davon auszugehen, dass eine Änderung bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Realisierung der Kindertagesstätte bzw. die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erforderlich ist.

### **2. Verfahren**

Der Wettbewerb soll als nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb, als Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren, nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben §3 (5) RPW 2013 ausgeschrieben werden.

Zum Wettbewerb sind folgende vier zugeladene Berggemeinschaften der Disziplinen Architektur/ Stadtplanung sowie Freiraumplanung eingeladen:

- LACATON & VASSAL ARCHITECTES, Paris
- Molestina Architekten, Köln
- rha | reicher haase assoziierte GmbH, Aachen
- Studio if+ . Büro für Stadtentwicklung und räumliche Transformation, Köln

Unmittelbar anschließend an den Ideenwettbewerb soll ein Realisierungswettbewerb für die Umsetzung einer Kindertagesstätte auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts durchgeführt werden. Alle Teilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbs sollen eingeladen werden, sich als gesetzte Teilnehmer an dem im Herbst 2017 geplanten Realisierungswettbewerb für die Kita mit max.15 Teilnehmern zu beteiligen

### **3. Wettbewerbsinhalte**

Das Studentenwerk Aachen plant die Errichtung einer mindestens 4-gruppigen, maximal 5-gruppigen Kindertagesstätte innerhalb der Studierenden-Wohnanlage Rüscher Straße. Der Standort und das

Grundstück der Kita sollen so gewählt werden, dass eine nachhaltige städtebauliche Zukunftsentwicklung der Studierenden-Wohnanlage mit heute 947 Wohneinheiten für ca. 1050 Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt ist.

Die bauliche und energetische Ertüchtigung des Quartiers soll mit einer standortadäquaten Nachverdichtung, einer Aufwertung seiner stadträumlichen und freiräumlichen Qualität und einer Weiterentwicklung seiner sozialen Infrastruktur einhergehen. Die Bestandssituation ist in dieser Hinsicht nicht mehr zeitgemäß, da der Freiraum vor allem von Stellplatzanlagen geprägt ist.

Die Ziele und Inhalte des Wettbewerbes sind im beigefügten Textauszug beschrieben. Der Auslobungstext beinhaltet die wesentlichen Aspekte, die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben. Weitere Vorgaben, die die interne Organisation betreffen, wie Raumprogramme von Kindertagesstätte, Studierendenwohnungen, Boardinghouse usw. sind nicht Bestandteil des vorliegenden Auslobungstextes.

Das Plangebiet ist geprägt von zahlreichem, teilweise altem Baumbestand. Eine gutachterliche Bewertung der Bäume wird derzeit erarbeitet und Grundlage für die Auslobung.

Die Verwaltung hat darauf hingewiesen, dass durch die Nachverdichtung und dem angestrebten Nutzungsmix eine gutachterliche Bewertung der Leistungsfähigkeit der Rütcher Straße und des Knotenpunktes Rütcher Straße/Roermonder Straße vor Wettbewerbsbeginn erforderlich ist, da sonst ein Risiko besteht, dass die Wettbewerbsergebnisse nicht in vollem Umfang umgesetzt werden können. Der Auslober wird aber erst eine gutachterliche Untersuchung für das Kitagelände nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und zum Start des Wettbewerbs für den Kita-Neubau durchführen.

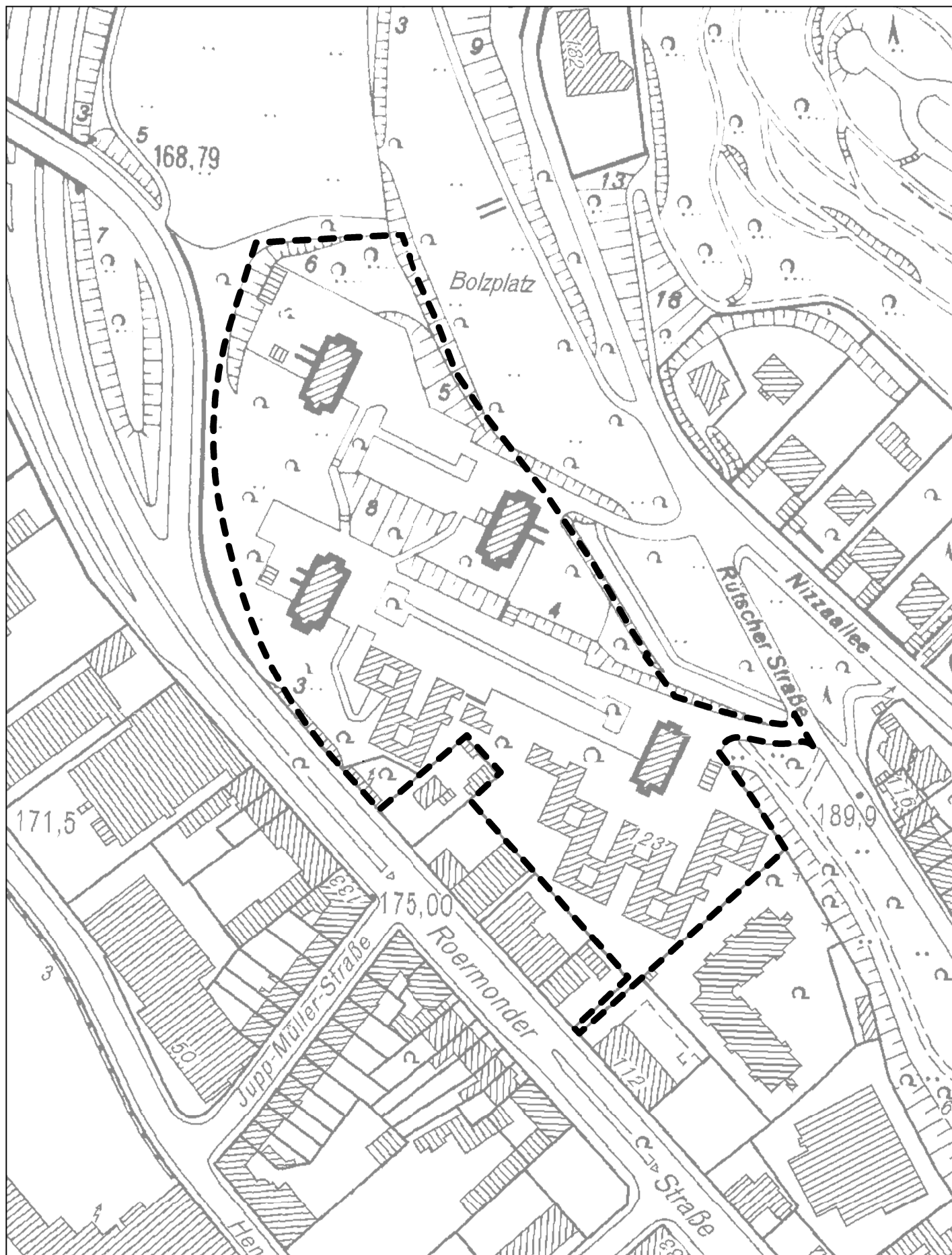
#### **4. Zeitplanung**

Unmittelbar nach dem politischen Beschluss soll die Auslobung des Wettbewerbs erfolgen, so dass das Rückfragekolloquium bereits am 27.04.2017 stattfinden kann. Die Zwischenpräsentation findet am 30.05.2017 und die Sitzung des Preisgerichtes am 13.07.2017 statt.

#### **Anlage/n:**

- Übersichtsplan Wettbewerbsbereich
- Luftbild
- Auslobungstext

# Wettbewerb - Rütscherstraße / Studententürme -



# Wettbewerb - Rütscherstraße / Studententürme -



## Städtebauliches Bauleitbild für die Studierenden-Wohnanlage

### Rütscher Straße in Aachen

Nicht offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb  
im kooperativen Verfahren nach RPW 2013

VORABZUG

März 2017

## Auslobungstext

### Auslober



Studierendenwerk Aachen - Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Pontwall 3  
52062 Aachen

vertreten durch  
Dirk Reitz, Geschäftsführer

Ansprechpartner:  
Jochen Kühn, Abteilungsleiter Gebäudemanagement  
[jochen.kuehn@stw.rwth-aachen.de](mailto:jochen.kuehn@stw.rwth-aachen.de)  
[www.studierendenwerk-aachen.de/de/start.html](http://www.studierendenwerk-aachen.de/de/start.html)

### Wettbewerbsbetreuung

**neubighubacher**  
Architektur Städtebau Strukturentwicklung

Bismarckstr. 60  
50672 Köln, Deutschland

Ansprechpartner:  
Jörg Neubig, Architekt BDA und Stadtplaner DASL  
Simon Hubacher, Architekt ETH/SIA  
[info@neubighubacher.de](mailto:info@neubighubacher.de)  
[www.neubighubacher.de](http://www.neubighubacher.de)

## Städtebauliches Bauleitbild für die Studierenden-Wohnanlage Rütcher Straße in Aachen

Nicht offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb  
im kooperativen Verfahren nach RPW 2013

### Inhalt

#### Teil 1 | Planungsaufgabe

1. Anlass, Ziele und Ausgangslage	
1.1. Anlass	5
1.2. Ziele	6
1.3. Der Bauherr: Das Studierendenwerk Aachen	8
1.4. Lage im Stadtgebiet	9
1.5. Das Planungsgebiet	10
1.6. Umweltaspekte	11
2. Planungsaufgabe	
2.1. Bauliche Ausgangslage	14
2.2. Nachverdichtung	16
2.3. Nutzungen: das Bauprogramm	17
3. Technische Anforderungen	
3.1. Städtebau	20
3.2. Planungs- und Baurecht	21
3.3. Erschließung und Stellplätze	22
3.4. Leitungstrassen und technische Erschließung	26
3.5. Außenräume	26



## Teil 2 | Formaler Teil

1. Beteiligte	28
1.1. Auslober	
1.2. Wettbewerbsmanagement	
1.3. Teilnehmende	
1.4. Preisgericht	
2. Wettbewerbsart	29
3. Kurzdarstellung des Verfahrens	30
4. Verfahrensunterlagen	30
5. Rückfragen-Kolloquium	30
6. Zwischenpräsentation	31
6.1 Termin	
6.2 Ablauf und Inhalt der Zwischenpräsentation	
7. Geforderte Leistungen	31
8. Kennzeichnung der Arbeiten	32
9. Abgabetermine	32
10. Vorprüfung	33
11. Beurteilungskriterien und Wertung	33
12. Wettbewerbssumme und Preise	33
13. Weitere Beauftragung, Nutzungsrechte	34
13.1. Auftragsversprechen	
13.2. Nutzungsrechte	
13.3. Teilnahme am Realisierungswettbewerb für die Kita	
13.4. Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung	
14. Eigentum und Urheberrecht	35
15. Haftung und Rückgabe	35
16. Terminübersicht	35
<b>Anlage 1</b>	
Steckbriefe der Wohnheime	36

## Teil 1 | Planungsaufgabe

### 1. Anlass, Ziele und Ausgangslage

#### 1.1. Anlass

##### *Attraktives, kostengünstiges Wohnungsangebot*

Aachen ist einer der wichtigen Hochschul- und Forschungsstandorte Nordrhein-Westfalens. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (kurz: RWTH Aachen; international: RWTH Aachen University) ist eine der größten und traditionsreichsten Technischen Universitäten Europas. Mit über 44.500 Studierenden gehört sie zu den drei größten Universitäten für technische Studiengänge in Deutschland. Neben den naturwissenschaftlich-technischen Fächern und der Medizin werden auch mehrere Sprachen, diverse Geistes- und Sozialwissenschaften sowie Architektur angeboten. Im Rahmen der Exzellenzinitiative des Bundes wurde die RWTH in allen 3 Ausschreibungen als Exzellenz-Universität ausgewählt und bestätigt. Gefördert wurden und werden weiterhin sowohl ingenieurtechnische Exzellenzcluster als auch eine Graduiertenschule und Zukunftskonzept der Hochschule: RWTH 2020 Meeting Global Challenges. Die RWTH Aachen ist mit über 10.000 Beschäftigten zudem der größte Arbeitgeber in der Stadt Aachen.

Mit der Fachhochschule Aachen verfügt die Stadt zudem über eine weitere überregional bekannte Hochschule. Die FH Aachen ist mit über 13.000 Studierenden eine der 10 größten Fachhochschulen Deutschlands. Der Schwerpunkt liegt in den MINT Fächern, d.h. den Fächern der Themengebiete Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik, sowie dem ständig wachsenden Fachbereich der Wirtschaftswissenschaften.

Neben der Qualität der Lehre und den Rahmenbedingungen des Lernens bilden die Lebensqualität und ein attraktives, kostengünstiges Wohnungsangebot zentrale Standortfaktoren im Wettbewerb um Studierende, Lehrende und Forschende. Sie sind eine Grundvoraussetzung für die weitere Entwicklungsfähigkeit des oben dargestellten Hochschulstandorts.

Vor dem Hintergrund einer perspektivisch leicht zunehmenden Einwohnerzahl, zunehmender Wohnfläche pro Person und dem vom demographischen Wandel unterstützten Trend zu immer mehr Single-Haushalten wird in Aachen mit einem anhaltenden Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Studierende gerechnet.

Das Studierendenwerk Aachen ist seit Jahren bestrebt, bestehende Standorte von Studierenden-Wohnanlagen nicht nur baulich und energetisch zu modernisieren. Zugleich werden die Standorte auch auf Ihre Nachverdichtungspotenziale für zusätzlichen Wohnraum hin hinterfragt. Auch die Frage nach einer zeitgemäßen sozialen Infrastruktur der Wohnanlagen wird geprüft. Beides gilt auch für den Standort der Studierenden-Wohnanlage an der Rütcher Straße.

Konkreter Anlass für die Umsetzung eines städtebaulichen Bauleitbilds für die Rütcher Straße sind Pläne, bis 2020 eine mindestens vier-, möglichst fünfgruppige Kindertagesstätte auf dem Gelände der Wohnanlage zu realisieren.

## 1.2. Ziele

### *Entwicklungsmöglichkeiten wahren*

Lage und Anordnung dieser Kita soll so gewählt werden, dass zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal nicht verbaut werden. Mehr noch. Die Umsetzung der Kita bildet soll einen ersten Baustein bilden für eine langfristig tragfähige städtebauliche Neuordnung und die außen- und freiräumliche Aufwertung des Studierenden-Quartiers.

### *Städtebauliche Verträglichkeit*

Die städtebauliche Dichte der Wohnanlage bleibt deutlich unter der zulässigen Ausnutzung. Mit Blick auf eine der innenstadtnahen Lage angemessene und zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks soll im Wettbewerb der städtebaulich verträgliche Umfang einer Nachverdichtung des Geländes der der weiteren Entwicklung des Standorts in den kommenden 25-40 Jahren zugrunde gelegt wird, erarbeitet werden.

Das Bauprogramm, das im Wettbewerb zur Diskussion gestellt wird umfasst eine Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup> bis maximal 18.500 m<sup>2</sup> BGF zusätzlich zu den rund 30.000 m<sup>2</sup> BGF der Bestandsgebäude.

Die zusätzliche Grundfläche für Neubauten auf dem Areal, die auf Ihre Verträglichkeit hin plausibilisiert werden soll, wird auf mindestens 4.000 m<sup>2</sup> geschätzt.

Angestrebt wird ein städtebauliches Konzept, das insbesondere auch in seiner architektonischen Ausformulierung und in seiner Nutzungsstruktur ausreichend robust und anpassungsfähig ist, ohne dass dadurch die wesentlichen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Bauungskonzepts geschmälert werden.

### *Lebendiges Quartier statt Wohnanlage*

Mit der Umsetzung eines Bauleitbilds verbindet das Studierendenwerk Aachen das Ziel die Studierenden-Wohnanlage an der Rütcher Straße zu einem studentisch und hochschulisch geprägten Wohnquartier weiter zu entwickeln. Neben einem Angebot von 250-300 zusätzlichen Wohnplätzen und Lernräumen für Studierende sollen auch Familienwohnungen sowie Kurzzeitwohnangebote für Dozenten umgesetzt werden.

Auch ein Quartiers-Laden und ein Quartiers-Café mit Außenraustraum sollen geplant werden.

Der heute verkehrlich geprägte, nur funktional definierte Außenraum soll so weiterentwickelt werden, dass nicht nur klar ablesbare Adressen entstehen. Das Quartier soll über die Nachverdichtung und die Anordnung der sozialen Infrastrukturen des Quartierladens, der Kita, des Cafés und des Boardinghauses eine lebendige Quartiersmitte erhalten, die einem Wohnstandort mit mehr als 1.500 Personen angemessen ist.

### *Orientierung*

Die städtebauliche Neuordnung wirft die Frage der Orientierung im Studenten-Quartier auf. Wie finde ich beispielsweise als Besucher den richtigen Eingang eines Bewohners. Eng damit zusammen hängen auch die Fragestellungen der Neuordnung der Erschließung und der Stellplätze für PKW und Fahrräder.

Angestrebt wird eine möglichst autoarme Quartiersmitte und Stellplatzanlagen die unter Ausnutzung der Topographie zugleich kostengünstig, flächeneffizient und von großer Selbstverständlichkeit sind.

### *Öffnung statt Verkapselung*

Eng verknüpft mit der Frage der Erschließung des Quartiers zu Fuß, mit dem Rad und mit dem PKW sind dessen Bezüge zu den angrenzenden Quartieren, dem hochwertigen Wohnquartier am Lousberg, das im Nordwesten anschließt, sowie dem Gewerbequartier zwischen Roermonder Straße und dem Bereich des zukünftigen Campus-West der RWTH auf dem Gleisfeld des Bahnhofs Aachen-West.

Ziel ist, die Wohnanlage, durch angemessene zentrale statt periphere Querungen zu öffnen und aus ihrer derzeitigen grünen Verkapselung zu lösen, und in selbstverständlicher Weise mit der angrenzenden Stadtstruktur zu „verweben“. Angestrebt wird ein Stadtraum, der auch nachts nicht als „Angstraum“ wahrgenommen wird. Anschlüsse an die angrenzenden Quartiere sollen zukünftig ohne Umwege in naheliegender Weise erfolgen.

### *Aufenthaltsqualitäten*

Die Neuordnung des Plangebiets soll differenziert auf die positiven wie die negativen Besonderheiten des Standorts reagieren und daraus dezidiert Aufenthaltsqualitäten entwickeln. Dies gilt insbesondere für

- die Topographie
- die starke innere Durchgrünung
- die erhebliche Lärmbelastung
- die bestehende Baustruktur mit vier Punkthochhäusern sowie einer Terrassenwohnanlage

Unattraktive Rückseiten sind zu ebenso zu vermeiden wie lärmexponierte Adressen oder Spielbereiche. Auch die Stellplatzanlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Müllsammelplätze sollen so eingebunden werden, dass sie die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche nicht beeinträchtigen.

Angestrebt wird eine Gesamtanlage, die zwischen den bestehenden und neuen Gebäuden Stadt- und Freiräume aufspannt, die zum Verweilen, Lernen, Spielen und auch zum gemeinsamen Feiern einladen. Das zukünftige Quartier soll zudem auch für Kinder attraktive Außenraum- und Spielqualitäten bieten.

In das Gesamtkonzept soll ein lebendiger Quartiersplatz integriert werden. Das Stadt- und Freiraumkonzept soll insgesamt geeignet sein, das traditionelle „Türmefest“ mit bis zu 2.500 Besuchern auch weiterhin im Quartier durchzuführen.

### *Lärmschutz*

Die offene Baustruktur der heutigen Wohnanlage bietet kaum Schutz gegen die erheblichen Verkehrslärmimmissionen der vierspurigen Roermonder Straße. Die zulässigen Grenzwerte für eine Wohnnutzung werden gemäß Lärmkarten der Stadt Aachen überschritten. Der Auftraggeber verbindet mit der Nachverdichtung auch das Ziel, die Lärmbelastung auf dem Grundstück durch geschickte Anordnung der Baukörper gegenüber heute zu reduzieren.

Bei der Anordnung der Kindertagesstätte sollten die Lärmimmissionen durch das Außengelände für die bestehenden Wohntürme minimiert werden.

### *Einbezug der Bestandgebäude*

Sowohl die vier Wohntürme der 1960er Jahre (Architekten Prof. Dr. Hans Schwippert/Renate Knacke von Brause) als auch die strukturalistische Terrassenwohnanlage der Ehepaarwohnungen aus den 1970er Jahren bilden eigenständige, qualitätvolle wenn auch solitäre Architekturen, deren städtebauliche Integration hohe Anforderungen stellt.

Für die Wohntürme ist vom langfristigen Erhalt auszugehen. Sie werden in den kommenden 10 Jahren schrittweise saniert und um ein zweites Fluchttreppenhaus ergänzt, so dass eine Feuerwehrumfahrt nicht mehr notwendig ist. Sie können entwurfsabhängig in eine ergänzende Bebauung integriert werden

### *Ökologische Verantwortung*

Der Minimierung der Umweltbelastung durch die Nachverdichtung gilt besondere Aufmerksamkeit. Städtebauliche Lösungsansätze zur Minimierung des Energiebedarfs sind willkommen. Darüber hinaus wird auf einen schonenden Umgang mit dem umfangreichen Baumbestand auf dem Wettbewerbsgrundstück Wert gelegt. Der Umfang der Versiegelung des Grundstücks sollte nach Möglichkeit reduziert werden.

### *Wirtschaftlichkeit*

Angestrebt wird ein Baukonzept, das wirtschaftlich umsetzbar ist.

Unverhältnismäßige Eingriffe in die bestehende Topographie, die aufwändige Abfangungen oder Erdbewegungen nach sich ziehen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die bestehende Infrastruktur der Abwasserleitungen soll nach Möglichkeit erhalten werden und für die Entwässerung der Neubauten mit genutzt werden können.

### 1.3 Der Bauherr:

#### Das Studierendenwerk Aachen

Das Studierendenwerk Aachen bietet den in Aachen und Jülich Studierenden insgesamt 4.785 Bettplätze in 23 Wohnanlagen an. Das Studierendenwerk Aachen ist Eigentümer dieser Wohnanlagen. Dem Gebäude-management des Studierendenwerks obliegen Pflege, Unterhalt und Instandhaltung dieser Gebäude sowie die Begleitung von Planung und Umsetzung von Neu- und/oder Umbauten.

Um dem in der Regel schmalen Geldbeutel der Studierenden gerecht zu werden, sind diese Wohnplätze preiswert. Die verschiedenen Wohnanlagen bieten neben Lernräumen eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Tischtennis, Fitnessraum, Bar oder Sauna im Angebot und das "Gemeinsame" unter den Studierenden wird großgeschrieben. Im Rahmen der studentischen Selbstverwaltung wirken die Bewohner an den Wohnbedingungen in ihrer Wohnanlage aktiv mit.

Studierende und Hochschulbeschäftigte mit Kind haben im Alltag außergewöhnliche organisatorische Herausforderungen zu bewältigen. Seit Mitte der 1970er Jahr bietet das Studierendenwerk beispielsweise in der Studierendenwohnanlage Rüttscher Straße in 59 sogenannten „Ehepaarwohnungen“ kostengünstigen Wohnraum für junge studentische Familien an.

Damit Studierende mit Kindern die Mehrfachbelastung nicht alleine tragen müssen, leistet das Studierendenwerk zudem durch ein breitgefächertes Betreuungs- und Beratungsangebot professionelle und wertvolle Unterstützung. In fünf Kindertageseinrichtungen stehen derzeit 154 Plätze zur Verfügung. Die Kindertageseinrichtungen haben in den Teams eigene pädagogische Konzepte erstellt, die sie in ihrem Alltag anwenden und nach denen sie die Abläufe gestalten. Trotz verschiedener Schwerpunkte beziehen sie sich jedoch alle auf das gemeinsame Trägerleitbild des Studierendenwerks.

#### 1.4. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt, südlich des gehobenen Lousberg-Viertels, das sich durch hervorragende Aussicht, schöne Landschaft und zentrale Lage in Hochschulnähe auszeichnet. Südlich des Planungsgebiets jenseits der Roermonder Straße befindet sich ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten.

Das Gewerbe-Quartier wird im Süden und Westen durch das Gleisfeld am ehemaligen Bahnhof Aachen-West begrenzt. Hier und auf angrenzenden Entwicklungsflächen ist auf ca. 32 ha langfristig die Entwicklung des Campus West der RWTH Aachen geplant (<http://rkw.plus/en/node/166>).

*geweißte Abbildungen des  
Campus West der RWTH Aachen*

*Quelle (Bilder)/ Copyright:  
RKW Architektur +, Düsseldorf, BLB NRW*

## 1.5. Das Planungsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet für das Bauleitbild umfasst das Areal der Studierenden-Wohnanlage mit den Flurstücken 761, 732 und 1279. Flurstück 1279 umfasst auch die Straßenfläche der südöstlichen der beiden Erschließungsstraßen.

Die Umsetzung der Studierenden-Wohnanlage erfolgte im Erbbaurecht auf einem Grundstück des Landes Nordrhein-Westfalen (Flurstück 1279) sowie Grundstücken der Stadt Aachen (Flurstücke 761 und 732).

Im Rahmen des Bauleitbilds sind in einem erweiterten Betrachtungsbereich sind folgende Bereiche mit einzubeziehen:

- die Anschlüsse an den Grünzug, der die Rütcher Straße von der Studierenden-Wohnanlage trennt sowie die für die Erschließung notwendigen Querungen zur Rütcher Straße.

- der Anschluss und die Anbindung des Areals an die Roermonder Straße unter Berücksichtigung einer neuen Querung.
- die im geltenden Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Privatgrundstücke an der Roermonder Straße insbesondere im Hinblick auf eine langfristige Weganbindung an die Roermonder Straße, sofern entwurfsabhängig erforderlich.
- der Abzweiger zur Überbrückung der Roermonder Straße insbesondere im Hinblick auf einen Radweganschluss an den geplanten Rad-schnellweg im Grünzug an der Rütcher Straße.

Der an das Wettbewerbsgrundstück angrenzende Grünzug, der die Rütcher Straße von der Studierenden-Wohnanlage trennt, ist eine von Bebauung freizuhaltende städtische Grünfläche.

Abgrenzung Wettbewerbsgrundstück und erweiterter Betrachtungsbereich



## 1.6. Umweltaspekte

### Boden/Altlasten

In dem Plangebiet liegen laut Umweltamt der Stadt Aachen keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen vor, allerdings werden in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW für den nördlichen Bereich anthropogene Boden ausgewiesen. Mit Blick auf bauliche Realisierungsmaßnahmen, wird ein Baugrundgutachten zur Klärung der örtlichen Bodenbeschaffenheit erstellt.

### Wasser/Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt bei ca. drei bis acht Metern unter Flur, von Westen nach Osten hin ansteigend. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen gegen eine bauliche Nachverdichtung, wenn eine geordnete Entwässerung sichergestellt ist. Versiegelte Flächen, die als Verkehrsflächen oder für Stellplätze genutzt werden, sind über den Kanal zu entwässern.

### Lärm

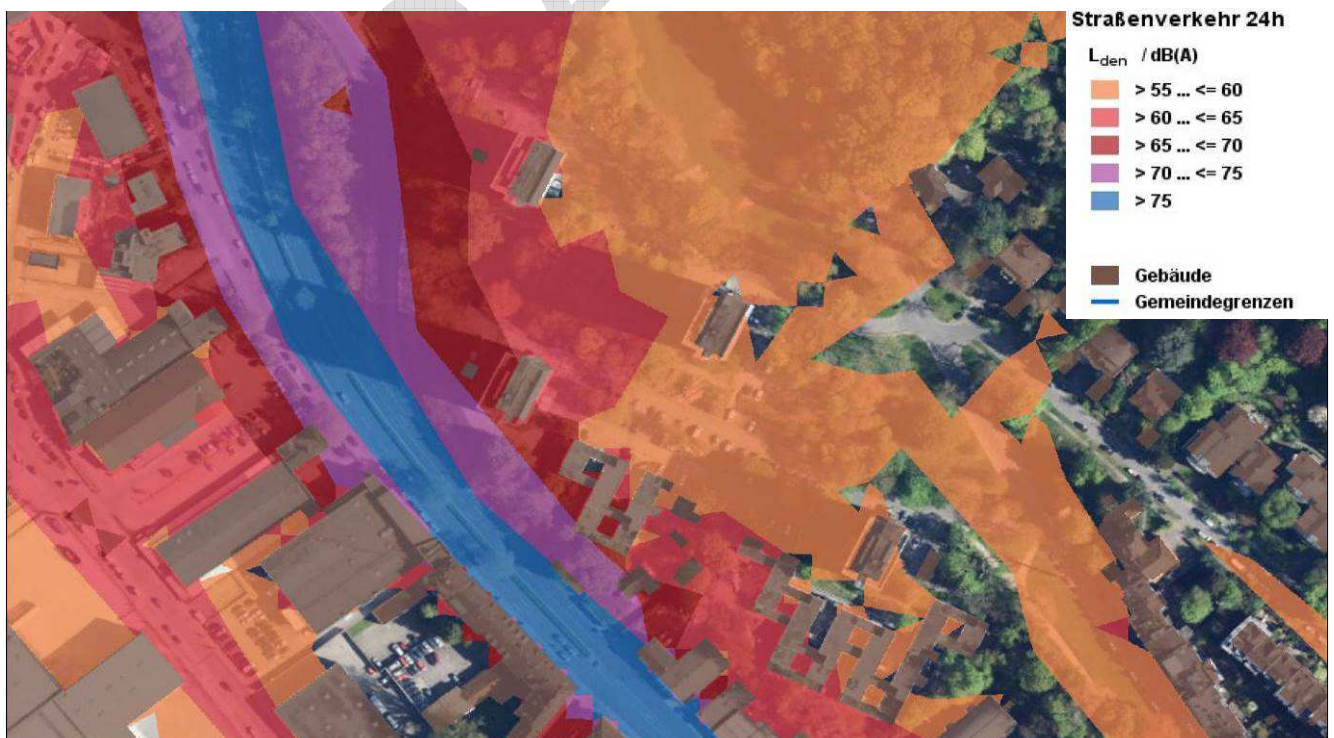
Das Wettbewerbsgebiet wird derzeit besonders durch

- Straßenverkehrslärm,
- Schienenlärm durch die südlich gelegene Bahntrasse Aachen West,
- Freizeitlärm, durch das Volksfest Bend (im Südosten),
- Sportlärm, durch den nördlich angrenzenden Bolzplatz, sowie gegebenenfalls,
- Gewerbelärm aus den benachbarten sowie südlich gelegenen Gewerbebetrieben,

beaufschlagt.

Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr, die insbesondere durch die Roermonder Straße und die Abzweigeschlaufe Kohlscheider Straße - Toledoring hervorgerufen wird, liegt gemäß Umgebungslärmkartierung NRW in straßennahen Bereichen tagsüber bei bis zu LDEN= 70-75 dB(A).

Straßenverkehr 24 Stunden (Quelle: Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW)





Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts sind in weiten Teilen des Wettbewerbsgebietes überschritten. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse sollte daher bereits im Planungsstadium durch eine geeignete Gebäudeanordnung (z.B. abschirmende Riegelbebauung entlang der Straße) und Grundrissgestaltung (keine sensiblen Räume und Außenbereiche zur Straße hin) die lärmtechnische Situation verbessert werden.

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm sind anhand der Umgebungslärmkartierung zur Nachtzeit leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Gebietes festzustellen.

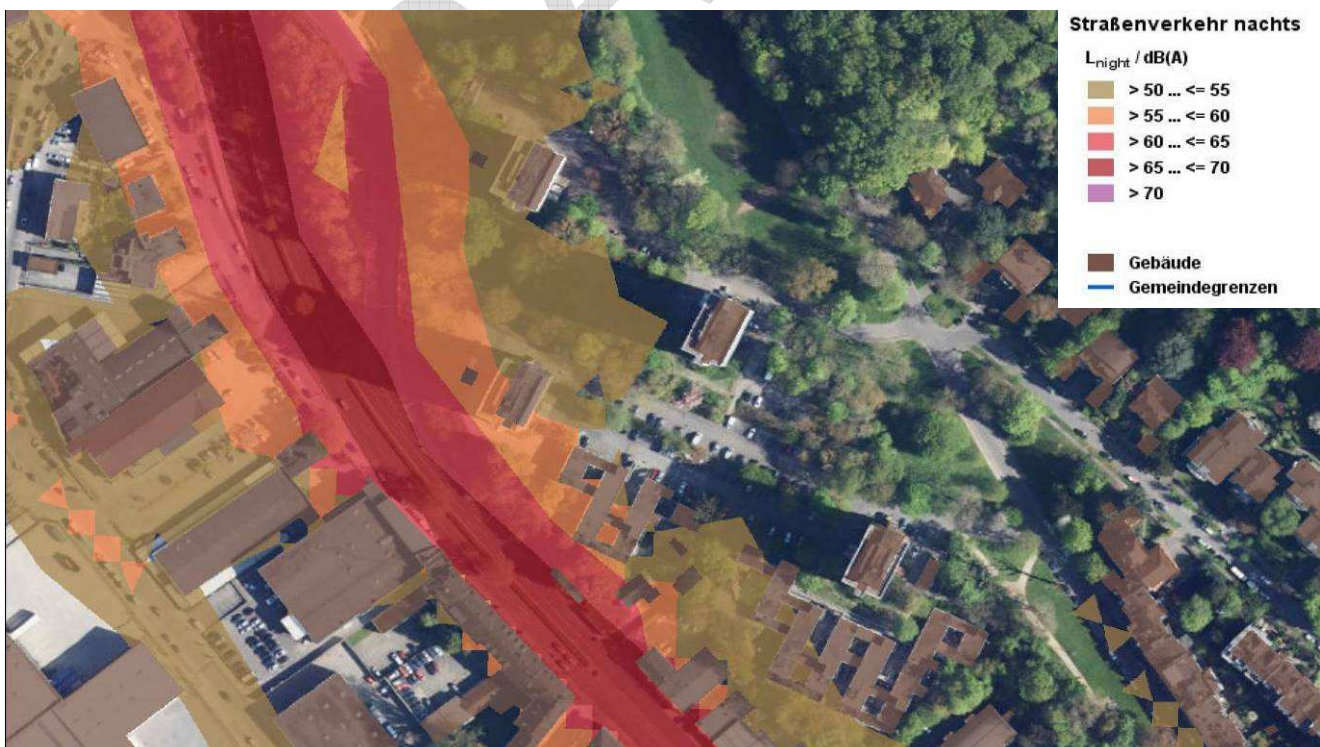
Im Bereich Freizeitlärm, Sportlärm und Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster grundsätzlich nicht zulässig, weil die

jeweiligen Immissionsricht- und -grenzwerte 0,5 m vor dem schutzbedürftigen Raum einzuhalten sind.

Die lärmtechnische Verträglichkeit ist hier beispielsweise durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen oder Abschirmungen herzustellen.

Durch das derzeit 2-mal im Jahr stattfindende Volksfest Bend auf einer Fläche westlich des Planungsgebietes wird eine voraussichtlich erheblich über den zulässigen Lärmrichtwerten liegende Belastung des Wettbewerbsgebietes mit Freizeitlärm hervorgerufen. Bei Beibehaltung der derzeitigen Betriebszeiten des Bends sollten sensible Räume und Aufenthaltsflächen im Freien daher zur Freizeitlärm-abgewandten Seite - also nach Nordwesten hin - ausgerichtet werden.

Straßenverkehr Nachts (Quelle: Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW)



Die lärmtechnische Verträglichkeit sensibler Nutzungen (z.B. Wohnen, Kita) mit dem vorhandenen nördlich gelegenen Bolzplatz sollte aus Sicht des Umweltamts ebenfalls beachtet werden. Hier ist auf ausreichenden Abstand der Wohnbebauung, oder deren bauliche Abschirmung zu achten. Gleiches gilt für den Abstand zur benachbarten, südlich liegenden Gewerbebetriebe.

- die Entsiegelung/ Teilentsiegelung von Stellplatzflächen, Stellplatzbegrünung sowie
- die Einrichtung einer Carsharing / E-Velo-Station für den Bestand und die Planung.

#### *Landschaft/Naturhaushalt und Artenschutz*

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der Gebäudestrukturen und der vorhandenen Grünkulisse kann aus Sicht des Umweltamts der Stadt Aachen nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten (Vogel und Fledermäuse) von den Auswirkungen der Nachverdichtung betroffen sind. Das Umweltamt weist darauf hin, dass daher im Vorfeld der Fällung von Bäumen und gegebenenfalls dem Abbruch von Gebäuden entsprechende Artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen sind.

Für das Planungsgebiet liegt ein eingemessener Baumbestandsplan vor, in dem besonders erhaltenswerte Bäume oder ökologisch wertvolle Grünstrukturen eingetragen sind.

#### *Klima/Lufthygiene*

Der Ortsbereich im Talkessel liegt im nordwestlichen Randbereich der klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Stadtteile. Dieser ist bereits deutlich versiegelt, obwohl das zugehörige Luftbild bessere Verhältnisse suggeriert, als angesichts der starken Durchgrünung des Areals zu erwarten ist. Gleichwohl ist aus Sicht des Umweltamts der Stadt Aachen eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung und Nachverdichtung möglich.

Allerdings empfiehlt das Umweltamt der Stadt Aachen klimatische Kompensationsmaßnahmen, hier vor allem

- die Vermeidung zusätzlicher versiegelter Flächen,
- die Beachtung von Grünanteilen zumindest partiell zwischen 30 - 40 %,
- die Dachbegrünung, beispielsweise der geplanten Kita,

## 2. Planungsaufgabe

### 2.1 Bauliche Ausgangslage

Die Umsetzung der Studierenden-Wohnanlage erfolgte im Erbbaurecht auf einem Grundstück des Landes Nordrhein-Westfalen (Flurstück 1279) sowie Grundstücken der Stadt Aachen (Flurstücke 761 und 732). Der Bereich der Studierendenwohnanlage mit den Flurstücken 761, 732 und 1279 hat gemäß Vermesserplan eine Arealgröße von 39.105 m<sup>2</sup>. Diese Gesamtfläche umfasst auch die Straßenfläche der westseitigen der beiden Erschließungsstraßen, die Teil des Flurstücks 1279 ist, sowie die der Wohnanlage benachbarten Grünflächen.

Von der Rütcher Straße ist die Wohnanlage durch einen öffentlichen Grünzug getrennt, der dem Verlauf einer früheren Bahntrasse entspricht und in dem der geplante Radschnellweg Richtung Nordwesten verlaufen wird.

Das Grundstück wurde in zwei Schritten bebaut. Ab 1965 erfolgt die Umsetzung der je zwei 17 und 19-geschossigen Wohntürme nach Plänen der Aachener Architekten Prof. Dr. Hans Schwippert/Dipl.-Ing. Renate

Knacke von Brause. In der städtebaulichen Komposition werden zwei in den Hang gestaffelten jeweils 56-59 m hohen, 19-geschossige Wohntürme Otto-Petersen-Haus (OPH), und Walter-Ellender-Haus (WEH) nordwestlich und südöstlich von zwei rund 50m hohen, 17-geschossigen Wohntürmen Otto-Intze-Haus (OIH), und Theodore von Kármán-Haus (TVKH) flankiert. Dabei überragt der zentrale am oberen Hang gelegene 19-geschossige Turm (OPH) die anderen drei Türme, deren Flachdach auf ungefähr gleicher Höhe liegen, um 10 m und bildet auch kompositorisch den von weit sichtbaren Höhepunkt der Anlage.

Die Bestandsgebäude weichen geringfügig von den Plänen der Baugenehmigung sowohl in ihrer Grundfläche und auch in Ihrer Gebäudehöhe ab. Gemäß Bauakte sind die Wohntürme in den Lageplänen mit einer Gebäudehöhe von 51,80 m bzw. 46,74 m vermerkt. Die Grundfläche der ist in der Bauakte mit ca. 385 m<sup>2</sup> angegeben, gegenüber rund 400 m<sup>2</sup> Grundfläche, die vom Vermesser für die Türme eingemessen wurden.

Gebäude* (* Detailinformationen siehe Anlage 1)	Anzahl WE	Vollgeschosse	BGF Vollgeschosse 01-1x (V.-plan)	BGF Vollgeschosse 01-1x (Bauakte)	GF (V.-plan)
Studierenden-Wohnturm West (OIH)	176, davon 2-Pers.WG: 22	17	6.604 m <sup>2</sup>	6.410 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Studierenden-Wohnturm Ost (TVKH)	242	17	6.604 m <sup>2</sup>	6.410 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Studierenden-Wohnturm Mitte-Nord (OPH)	196, davon 2-Pers.WG: 13	19	7.404 m <sup>2</sup>	7.162 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Studierenden-Wohnturm Mitte-Süd (WEH)	276 davon 2-Pers.WG: 2	19	7.404 m <sup>2</sup>	7.162 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Terrassen-Wohnanlage EPW Block 2 (West)	20, als 2-Pers.WG: 20	1 bis 2	1.350 m <sup>2</sup>	(OG) 1.800 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>
Terrassen-Wohnanlage EPW, Block 3 (Ost)	39, davon 2-Pers.HH: 39	1 bis 2	3.075 m <sup>2</sup>	(EG) 2.500 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
BHKW		1	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Gesamt WE / BGF / GF	947 WE 1043 Pers.		32.519 m <sup>2</sup>	31.522 m <sup>2</sup>	4.303 m <sup>2</sup>
Gesamt BGF (ohne „Nicht-Vollgeschosse“ EPW)			30.719 m <sup>2</sup>	29.847 m <sup>2</sup>	

Die vier Wohntürme verfügen über ein leicht höherliegendes, eingerücktes, verglastes Eingangsgeschoss sowie ein Gemeinschaftsgeschoss. Im Kellergeschoss verfügt jeder Turm über ein eigenes studentisches Clublokal. Insgesamt verfügen die Türme über 888 Apartments, davon 37 Zweizimmer-Apartements.

Diese vertikale Komposition wird in einem zweiten Bauabschnitt ab 1975 durch eine horizontal geschichtete, dem Verlauf des Hangs folgende, zweigeteilte Terrassenwohnanlage mit 39 Ehepaarwohnungen und 40 WG-Zimmern in 2er WG-Apartements ergänzt. Die einzelnen Terrassenniveaus werden dabei durch außenliegende horizontale Erschließungswege erschlossen.

Die städtebaulichen Kennzahlen für die Bestandsgebäude sind der Tabelle oben und weiter unten zu entnehmen.

Die vier Wohntürme werden in den kommenden 10 Jahren bis ca. 2027 schrittweise energetisch und baulich saniert. Für diese ist mit einem weiteren Lebenszyklus von mindestens 60 Jahren auszugehen.

Für die Terrassen-Wohnanlage der sogenannten Ehepaarwohnungen ist zeitnah eine Fassaden- und Außenbereich-Sanierung geplant. Damit wird der Weiterbestand der beiden Familien-Wohnanlagen für die nächsten 15-20 Jahre gesichert. Der langfristige Erhalt der Terrassenwohngebäude im heutigen Umfang ist nicht zwingend.

Sofern Bereiche oder einzelne Teile der Terrassenwohnanlage mittel- bis langfristig überplant werden, ist im Umfang der überplanten Gebäude Ersatz für die entfallenden Ehepaarwohnungen zu planen.

*geweißte Abbildungen der vier Wohntürme*

*Quelle (Bilder)/ Copyright:  
Hans Schwippert: „Denken, Lehren, Bauen“,  
Econ, München, 1988*

## 2.2. Nachverdichtung

Für das Areal der Studierenden-Wohnanlage setzt der geltende Bebauungsplan aus den 1970er Jahren eine GFZ von 1,2 fest. Die städtebaulichen Kennziffern der Bestandsbebauung des Grundstücks liegen deutlich unter dem zulässigen Maß der Nutzung. Auch die Grundflächenziffer liegt derzeit um Größenordnungen unter der zulässigen GRZ = 0,4.

Ziel der Studierendenwerke Aachen ist die Entwicklung eines Bauleitbilds, das aufzeigt, wie das Areal entsprechend der zulässigen baulichen Dichte einer GFZ = 1,2 beziehungsweise einer zeitgemäßen baulichen Dichte einer GFZ max. = 1,4 nachverdichtet werden kann. Der Berechnung der baulichen Dichte wird dabei einerseits die aktuell gültige BauNVO zugrunde gelegt. In die Berechnung der GFZ fließen demnach nur Geschosse ein, die Anforderungen an Vollgeschosse gem. der Begriffsdefinition der geltenden BauO NRW vom 15.12.2016 erfüllen. Geschosse deren Grundfläche kleiner ist als zwei Drittel des darunterliegenden letzten Vollgeschosses werden ebenfalls als "Nicht-Vollgeschoss" gewertet.

Ausgehend von dieser Ersteinschätzung wird für das Areal von einem städtebaulich verträglichen, langfristigen Nachverdichtungspotenzial von mindestens 15.000 m<sup>2</sup> BGF ausgegangen. Diese Größenordnung einer ergänzenden Bebauung wurde der Programmentwicklung für das Bauleitbild zugrunde gelegt. Die Bebauungsvorschläge sollten sich hinsichtlich ihres Bebauungsumfangs an der städtebaulichen Verträglichkeit der Bebauung und weniger an einer fixen Zielgröße der BGF für Vollgeschosse orientieren.

Die geringe Grundfläche der bestehenden Bebauung (GRZ = 0,13) auf dem Grundstück bildet eine Qualität, an die auch im Bauleitbild angeknüpft werden soll. Angestrebt wird daher, dass die zulässige GRZ von 0,4 auch zukünftig unterschritten wird. Für die zukünftige Überbauung bildet eine GRZ von 0,25-0,30 einen Orientierungswert. Gegenüber heute bedeutet dies eine Grundflächen- und - „Baufenster“-Reserve von mindestens 3.500 m<sup>2</sup> bis maximal ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

<i>Gebäude</i>	<i>BGF / GFZ Bestandsgebäude</i>	<i>GF /GRZ Bestandsgebäude</i>
Gesamt BGF / GF	31..522 m <sup>2</sup> *	4.303 m <sup>2</sup>
Gesamt BGF (ohne „Nicht-Vollgeschosse“ EPW)	29.847 m <sup>2</sup>	
GFZ / GRZ Bestand (GFZ unter Berücksichtigung. nur Vollgeschosse)	1,0* (0,95)	0,13
Grundstücksfläche	31.500 m <sup>2</sup>	
Zulässige BGF bei GFZ = 1,2*	37.800 m <sup>2</sup>	
Zulässige BGF bei GFZ = 1,4*	44.100 m <sup>2</sup>	
Zulässige GF bei GRZ = 0,4		12.600 m <sup>2</sup>

\*bezogen auf Vollgeschosse

### 2.3. Nutzungen: das Bauprogramm

Ausgehend von der Orientierungsgröße für zusätzliche Nutzungen auf dem Grundstück von ca. 15.000 m<sup>2</sup> BGF (Summe BGF für zusätzliche Vollgeschosse + Nicht-Vollgeschosse) wird von folgendem Nutzungsmix und Bauprogramm ausgegangen (von-bis-Angaben). Der Umfang der Stellplätze wurde anhand der Richtzahlen der Stadt Aachen ermittelt, siehe hierzu 3.3, S. 22 ff.

Im Rahmen der Neuordnung der Stellplätze ist die Umsetzung einer CarSharing-Station geplant (siehe Abschnitt 3.3, S.23). Die Anzahl der nachzuweisenden

Die Flächen-Anforderungen und Stellplatz-Richtwerte für die geplanten Nutzungen im Einzelnen:

Stellplätze kann sich dadurch im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung verringern. Pauschalierte Ansätze für diese Verringerung sind jedoch ausgeschlossen. Die Auswirkung des CarSharing-Standorts auf die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist insgesamt gering. Allerdings sollte die Lage der Stellplätze so erfolgen, dass der CarSharing Standort günstig liegt.

In der Ermittlung des Richtwerts für den Stellplatzbedarf nicht berücksichtigt ist die Doppelnutzung von Stellplätzen durch unterschiedliche Nutzungszeiten (z.B. Kita und Außengastronomie).

Nutzung	Einheiten	Nutzfläche	BGF	Stellplätze
Kindertagesstätte	Mind. 4-gruppig, möglichst 5-gruppig ,incl. U-3-Gruppen, integrativ, 80 Kinder Außengelände: 1.200 – 1.500 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup> - 880 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup> - 1.400 m <sup>2</sup>	4-5 (Mitarbeiter/-innen) 4-5 (Bring- und Holverkehr)
Studierenden-Appartements 1-Zimmer	175-200 WE à 23 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup> - 4.500 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup> - 7.000 m <sup>2</sup>	80-90
Studierenden-Appartements 3er-WGs	25-35 WE à 70 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup> - 3.800 m <sup>2</sup>	54-76
Familienwohnungen	20-25 3-4 Zimmer-Wohnungen à 90 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup> - 2.250 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup> - 2.800 m <sup>2</sup>	20-25
Short Stay Facility/ Boardinghaus mit Appartements für 30 Dozenten und 20 betreuten Wohnplätzen	25-30 WE als 1 Zi-Studio à 45-50 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup> - 1.900 m <sup>2</sup>	10-13
	15-20 WE als 2 Zi-Studio à 55-60 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup> - 1.200 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	
Gastronomie/Café	EG des Boardinghauses, zzgl. Biergarten ca. 200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	32
„Quartiers“-Laden	Erweitertes Kiosk-Sortiment, EH-Fläche, 150 m <sup>2</sup> VF + Lager/Büro	200 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	4
Gesamt		10.550 m <sup>2</sup> - 12.950 m <sup>2</sup>	15.020 m <sup>2</sup> - 18.890 m <sup>2</sup>	208 - 250
Gesamt Stellplätze inkl. notwendige Stellplätze für Bestand (Richtwert)	gem. Bauakte - 105 Stellplätze für Wohntürme - 59 Stellplätze für EPW			372 – 414

*Kita*  
xyz

*Studierendenwohnungen*  
Xyz

*Familienwohnungen*  
Xyz

*Boardinghaus (Dozent/innen-Wohnen / Betreute  
Wohnplätze)*  
Xyz

*Quartiers-Laden*  
Xyz

*Gastronomie: Cafe und eventuell Biergarten*  
Xyz

VORABZUG

## 2.4 Anforderungen aus Nutzersicht

Über die städtebaulichen Anforderungen an den Freiraum und den Stadtraum hinaus, die in Abschnitt 3 „Technische Anforderungen“ aufgeführt sind, sollen aus Bewohnersicht besondere Anforderungen beachtet werden.

### *Lärmschutz im Lernquartier*

Auch nach dem Wandel der Studierenden-Wohnanlage in ein mit den angrenzenden Stadtteilen vernetztes Quartier bleiben die Bedürfnisse der Bewohner prägend. Dies gilt insbesondere für das „Lernklima“ im Quartier. Lärm wird in dieser Hinsicht als Beeinträchtigung wahrgenommen. Dies gilt auch für Kinderlärm des Außengeländes der Kita sowie Lärmimmissionen durch den geplanten Biergarten.. Beide Außenbereiche sollte möglichst so angeordnet werden, dass Studierendenwohnungen und das Angebot der für alle Studierenden zugänglichen Lernräume möglichst lärmgeschützt sind.

### *Türmefest*

Jährlich wird von den der Wohnanlage an der Rütcher Straße wohnenden Studierenden ein Quartiersfest veranstaltet: das Türmefest. Das für die Identität des Quartiers wichtige Fest soll auch zukünftig und möglichst in einem attraktiveren stadträumlichen Rahmen stattfinden können, beispielsweise im Bereich des geplanten Quartiersplatzes und den angrenzenden Freiräumen. In der Regel nehmen 2.500 Besucher am Türmefest teil.

### *Freizeit vor Ort*

Der Freiraum im Quartier soll zum Aufenthalt im Freien einladen. Hierfür sind Vorschläge der Teams erwünscht. Derzeit werden beispielsweise gut erreichbare Beachvolleyballfelder in Wohnanlagen besonders gut angenommen. Der Freiraum soll jedoch an geeigneter Stelle auch lauschige Rasenflächen unter Bäumen zum Liegen und Verweilen bieten.

### *Ruhender Verkehr*

Mit Blick auf kurze Wege zu den Hauseingängen im Quartier sollte aus Bewohnersicht eine Aufteilung der Stellplätze auf zwei Standorte mit in Betracht gezogen werden. Darüber hinaus sollte die Umsetzung eines schrankenlos zugänglichen Besucher-Stellplatzes für ca. 20 Stellplätze vorgesehen werden. In der Konzeption der Stellplätze sollten unter Ausnutzung der markanten Topographie wettergeschützte Stellplätze für Roller und PKWs mit berücksichtigt werden.

Fahradstellplätze sind jeweils eingangsnah in das Freiraumkonzept zu integrieren. Nach Möglichkeit sollte mindestens ein Teil dieser eingangsnahen Fahrradstellplätze auch wettergeschützt sein. Die Fahrradstellplätze sind mit ausreichend Platz für Bügel zum diebstahlsicheren Anschließen der Fahrräder zu dimensionieren.



### 3. Technische Anforderungen

#### 3.1. Städtebau

##### *Städtebauliche Verflechtung statt Isolierung*

Angestrebt wird ein Baukonzept, das die Wohntürme und die Terrassenwohnanlage der Ehepaarwohnungen, (sofern diese dauerhaft erhalten wird), in ein städtebauliches Konzept mit eindeutigen Adressen einbindet.

Eine Mitbetrachtung der privaten, gewerblich genutzten Grundstücke an der Roermonder Straße ist nicht zwingend, jedoch zulässig, insbesondere mit Blick auf die Klärung der langfristigen städtebaulichen Anbindung der Wohnanlage an die Roermonder Straße.

Das Gelände der Studierendenwohnanlage ist heute städtebaulich isoliert. Vom angrenzenden Quartier am Lousberg ist es durch den Grünzug der ehemaligen Bahntrasse getrennt. Auch zur Roermonder Straße hin sind keine städtebaulichen Bezüge entwickelt. Das städtebauliche Konzept der vier Wohntürme gründet vor allem in deren Fernwirkung. Die zur Roermonder Straße hin vorgelagerte Terrassenwohnanlage der Ehepaarwohnungen dagegen schließt den öffentlichen Raum auf dem Gelände, Allerdings prägt der Freiraum in seiner heutigen Ausformung als große Stellplatzanlage weder Adressen noch Aufenthaltsqualitäten.

Die derzeit mangelnde städtebauliche Einbindung spiegelt sich auch in der unzureichenden fußläufigen Vernetzung. Die bestehende Querung des Grundstücks zwischen Roermonder und Rüttscher Straße an der südwestlichen Grundstücksgrenze entspricht zwar der ursprünglichen Planung aus den 1970er Jahren, hat aber eher den Charakter eines gewachsenen Weges. Als öffentliche Grundstücksquerung war der Weg nicht vorgesehen.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Geländes wird daher nicht nur eine stadt- und freiräumliche Qualifizierung des Geländes angestrebt, sondern auch eine Öffnung des Areals und eine möglichst selbstverständliche Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtraum.

##### *Übergeordnete Weg-Verbindung*

Vor dem Hintergrund der nicht zu verhindernden Querung des Areals durch Fußgänger zwischen Rüttscher Straße und Roermonder Straße, sowie ihrer Bedeutung für die angrenzenden Quartiere am Lousberg und westlich der Roermonder Straße gilt der zukünftigen Wegeverbindung über das Grundstück besondere Beachtung.

Angestrebt wird die Eintragung eines öffentlichen Wegerechts. Die neue Fußwegverbindung soll über die geplante neue Mitte der Wohnanlage führen. Angestrebt wird auch die Anordnung der geplanten Kita an der neuen Wegeverbindung

Ihre Anbindung und auch Ihre Querung an der Roermonder Straße ist derzeit durch die gewerblich genutzten Grundstücke an der stark eingeschränkt. Hier ist gegebenenfalls zwischen einer kurz- und langfristigen Lage der Fußweg-Verbindung zu unterscheiden.

Die Verwaltung der Stadt Aachen hat zugesagt, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine neue Querungsmöglichkeit der vierspurigen Roermonder Straße im Bereich der Studierenden-Wohnanlage zu prüfen, zumal westseitig Sport- und Einkaufseinrichtungen liegen, die von Studierenden rege genutzt werden.

## 3.2. Planungs- und Baurecht

### *Art der Nutzungen*

Der Bebauungsplan Nr. 627 setzt für den Bereich im Eigentum des Studierendenwerks Aachen Sonderbaufläche fest. Zulässig sind Wohnungen für Studenten. Ausnahmsweise können Anlagen und Einrichtungen, die der Bewirtschaftung der Wohnungen dienen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Ob der geplante Kitaneubau über eine Befreiung zugelassen werden kann oder ob dafür eine Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist, kann erst geprüft werden, wenn das Wettbewerbsergebnis mit der Entscheidung des neuen Standorts vorliegt.

Der Bebauungsplan Nr.627 aus den 1970er Jahren umfasst darüber hinaus auch die privaten Grundstücke entlang der Roermonder Straße. Für diese ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Für die Umsetzung des geplanten Nutzungsmix und die Nachverdichtung ist nach derzeitiger Sicht eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### *Maß der Nutzungen*

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus Obergrenzen für die GFZ und die GRZ fest. Der Berechnungen liegt die BauNVO 1970 zugrunde.

Für die Sonderbauflächen der technischen Hochschulen ist eine Obergrenze der GFZ von 1,2 und eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt,

Die Obergrenze der GFZ und der GRZ für das Mischgebiet liegt bei 0,8 beziehungsweise bei 0,4.

### *Spielräume für Nachverdichtung*

Die derzeitige Bebauung des Areals nutzt die zulässige GFZ und GRZ nicht aus. Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs ist unter anderem die Ermittlung des städtebaulich verträglichen Nachverdichtungspotenzials.

Auftraggeber und Stadt beabsichtigen auf Grundlage des Planungsergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs einem neuen Bebauungsplan zugrunde zu legen. Dabei kann die für das Sondergebiet festgelegte

Obergrenze der GFZ auch moderat bis zu einer Dichte von ca. 1,4 überschritten werden, wenn die verkehrlichen Belange nicht entgegenstehen und die Stellplätze entsprechend nachgewiesen sind. Die Obergrenze für die GRZ des bestehenden Bebauungsplans ist verbindlich.

### *Baulinien und Baugrenzen*

Der Bebauungsplan legt Baugrenzen für Einzelgebäude fest, die durch die bestehende Bebauung umgesetzt sind.

Die städtebauliche Planung zielt dagegen auf die Abgrenzung von längerfristig bebaubaren „Baufeldern“ die klar vom öffentlichen beziehungsweise vom öffentlich zugänglichen Raum abgegrenzt sind. Die bestehenden Wohntürme können in diese „Baufelder“ einbezogen werden.

### *Geschossigkeit und Gebäudehöhen*

Die Vorgaben im geltenden Bebauungsplan einer dreigeschossigen Bebauung für die Baufelder der heutigen Terrassenwohnanlage der Ehepaar-Wohnungen sind für das Bauleitbild nicht verbindlich. Für die Bearbeitung der Planungsaufgabe gelten keine Vorgaben zur Geschossigkeit und zu Gebäudehöhen.

### *Abstandflächen*

Die Vorgaben zu den Abstandflächen in §6 BauO NRW sind zu beachten. Die BauO NRW sieht eine eindeutige Festlegung der Anforderungen an Abstandflächen für Sondergebiet nicht vor. Für die Bearbeitung des Wettbewerbs sind für die Grundstücke des Studierendenwerks Aachen folgende Vorgaben zu beachten:

- Zwischen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden Grundstücken ebenso wie zu Grünflächen ist ein Abstand von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten.
- Abstandflächenverstöße beispielsweise durch die Überlappung von Abstandflächen neuer Gebäude mit Abstandflächen der bestehenden Wohntürme unterliegen einer Einzelfall-Betrachtung im Rahmen der diesbezüglichen Regelungen der BauONRW.

- Insgesamt ist hinsichtlich der Gebäudeabstände darauf zu achten, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.
- Abstandflächen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

#### *Ausrichtung von Wohnungen*

Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnungen mit reiner Nordlage gemäß BauONRW nicht zulässig sind. Eine „reine Nordlage“ umfasst alle Expositionen zwischen Nordwest und Nordost!

#### *Denkmalschutz*

Keines der Bestandgebäude auf dem Grundstück steht unter Denkmalschutz

### 3.3. Erschließung und Stellplätze

#### *Erschließung für PKW*

Das Bearbeitungsgebiet wird über zwei Einfahrten der Rütcher Straße erschlossen. Leitungstrassen sind in keiner der beiden Erschließungen vorhanden.

Der Erhalt der Erschließungen für den PKW-Verkehr ist nicht zwingend. Die zwei Zufahrten von der Rütcher Straße aus können verschoben werden, wenn es nachvollziehbare Gründe einer besseren Erschließung gibt. Die Erschließung über nur eine Zufahrt wird von der Stadt Aachen begrüßt, wenn sichergestellt ist, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert auf das Gelände kommen und alle notwendigen Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen sichergestellt sind.

Im Falle einer Verlegung der Zufahrt ist auf die Auswirkungen auf den Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze am Grünzug zu achten, gegebenenfalls gleichwertiger Ersatz auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Stadt Aachen weist zudem darauf hin, dass eine gutachterliche Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit der Rütcher Straße notwendig sein wird, da durch die geplante Nachverdichtung, und den zusätzlichen Hol- und Bringverkehr der Kita mehr Verkehre ausgelöst werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die gemäß Bebauungsplan zulässige Dichte von GFZ 1,2 überschritten wird.

Eine Erschließung des Geländes von der unterhalb abzweigenden Roermonder Straße aus zur Entlastung der Rütcher Straße wird kritisch gesehen, jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Zufahrt könnte an dieser Stelle nur von der Stadt kommend und die Ausfahrt nur in Richtung Laurensberg erfolgen. Zudem sind die Zufahrtsmöglichkeiten derzeit durch die gegebenen Geländebeziehungen eingeschränkt.

Vom Verkehrsmanagement der Stadt Aachen wird vorgeschlagen, die Anbindung des Radschnellwegs, der im Grünzug entlang der Rütcher Straße verläuft, an die Roermonder Straße über das Gelände der Studierenden-Wohnanlage zu prüfen.

Für den verkehrlichen PKW und Rad-Anschluss an diesen Zubringer ist der Landesbetrieb Strassen.NRW zu beteiligen, in dessen Baulast die Straße liegt.

#### *Verkehrssicherheit, Gestaltung der Wegverbindungen*

Der Verkehrssicherheit gilt besonders in Bereichen, in denen die Erschließung der Stellplätze und Fußwegverbindungen zusammenfallen, besondere Aufmerksamkeit. Die gilt beispielsweise am Zugang zum Gelände an der Rütcher Straße, im Bereich der geplanten neuen Kindertagesstätte sowie hinsichtlich der Lenkung und Wegeführung der einzelnen Verkehrsströme, insbesondere von Fußgänger/innen, Radfahrer/innen, Fahrzeugen, u.a. Auf eine einfache Orientierung wird Wert gelegt.

Im Hinblick auf die vorhandene markante Topographie sollte bei den angestrebten Wegverbindungen zudem darauf geachtet werden, dass diese auch barrierefrei gestaltet sind.

Bei der Ausgestaltung der Zufahrten zum Grundstück der Wohnanlage von der Rütcher Straße aus ist zu berücksichtigen, dass der Euregio-Radschnellweg als Fahrradstraße gequert wird. Auf gute Sichtbeziehungen und eine verkehrssichere Ausgestaltung der Zufahrten wird Wert gelegt. Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen wird mit Blick auf deren Bewirtschaftung mit einer Schranke versehen. Bei der Platzierung der Schrankenanlage ist darauf zu achten, dass sich bei der Einfahrt kein Rückstau in den öffentlichen Raum ergibt. Dazu ist ein ausreichender Abstand zwischen der Schranke auf dem Grundstück der Studierendenwohnanlage zum öffentlichen Raum einzuhalten. Angestrebt wird das die Zufahrt der Kita so angeordnet wird, das der Bring- und Holverkehr vor der Schranke liegt, sofern die gleiche Zufahrt genutzt wird.

#### *PKW-Stellplätze*

Die Zahl notwendiger nachzuweisen der Stellplätze (§ 51 BauO NRW) ist nach dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf vom Bauherrn bzw. seinen Fachplanern zu ermitteln. Hierfür ist ein Verkehrsgutachten für das Bauungskonzept, das der weiteren Entwicklung zugrunde gelegt werden soll, notwendig. Der Erfahrungswert des Studierendenwerks Aachen für den Stellplatz-

bedarf für Studierenden-Wohnanlagen liegt bei 1 Stellplatz je 8 Wohnplätze in zentralen Lagen bis 1 Stellplatz je 6 Wohnplätze außerhalb des Zentrums.

Für die Bearbeitung des städtebaulichen Wettbewerbs sind die Erfahrungswerte des Studierendenwerks zum Stellplatzbedarf ihrer Wohnanlagen nicht anwendbar. Im Einvernehmen mit der Stadt Aachen wurde deshalb folgendes Vorgehen vereinbart, auch wenn auf der Basis der Richtwerte für die Stellplätze mit einem Stellplatzüberhang von 120-160 Stellplätzen zu rechnen ist.

1. Für die Berechnung des zukünftigen Stellplatzbedarfs ist davon auszugehen, dass der genehmigte Bestand in seinem Umfang, nicht jedoch in seiner Lage und Anordnung erhalten werden muss. Gemäß Bauakte sind für die bestehende Bebauung 164 Stellplätze nachzuweisen.
2. Für die zusätzliche Bebauung sind nutzungsabhängig weitere Stellplätze nachzuweisen. (siehe Richtzahlen in der Übersicht des Bauprogramms in 2.3, S.17)
3. Ein ÖPNV-Bonus für die Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnen wird nicht angerechnet.
4. An geeigneter Stelle gut von der neuen Fußwegquerung des Geländes erreichbar sind insgesamt 4-8 CarSharing Stellplätze vorgesehen.

Die Stadt Aachen stellt folgende Anforderungen an die Berechnung der notwendigen Stellplätze:

Studierenden-Wohnen

1 Stp/50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dozenten-Wohnen/Boardinghaus

1 Stp/ 4 Betten

Familienwohnen/Mitarbeiter-Wohnen

1 Stp/Wohnung

Quartier-Laden (Einzelhandel/Kiosk)

1 Stp/40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Gastronomie/Biergarten

1 Stp/ 10 m<sup>2</sup> Gastraum/Außengastronomie

Kindertagesstätte

1 Stp je 25 Kinder

Für die Kindertagesstätte sind über die notwendigen Stellplätze hinaus zusätzlich mindestens vier, maximal sechs eingangsnah, schrankenlos zugängliche

Kurzzeitstellplätze vorzusehen. „Kiss and go“ Parkplätze reichen nicht aus, da Kinder in der Regel von den Elternteilen zum Gebäude begleitet werden.

Für die Studierendenwohnungen sind an geeigneter 20-25 Besucherstellplätze als Teil der notwendigen Stellplätze vorzusehen. Die Besucherstellplätze sollen schrankenlos zugänglich sein. Eine Integration der Kurzzeitstellplätze für die Kindertagesstätte in den Besucherstellplatz ist denkbar, sofern dieser unmittelbar an der Kindertagesstätte liegt.

Stellplatzanlagen sollten möglichst flächeneffizient und unter Berücksichtigung der Topographie angeordnet werden. Auf Tiefgaragen soll verzichtet werden. Als Stellplatzbreite ist von 2,65m auszugehen.

Im Bereich von wettergeschützten Stellplätzen sind Rollerstellplätze zu integrieren.

Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen (PKW wie Fahrräder) sollten bei den Parkierungsanlagen entsprechende Ladeinfrastrukturen geschaffen werden.

#### *Anlieferung, Abfallentsorgung und Feuerwehruzufahrt*

Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über die Rütcher Straße. Eingefriedete Containeranlagen entsprechend dem Bestand sind gut anfahrbar und schlüssig den Hauseingängen der großen Wohngebäude zugeordnet in den Außenbereich zu integrieren.

Für die Belieferung und Entsorgung des Quartierladens, der Gastronomie und der Kita ist auf eine einfache und kurze Zufahrtsmöglichkeit des zu achten.

Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Bestandsgebäude und die Neubauten sind sicherzustellen. Die Wohntürme werden im Zuge der geplanten Sanierung um ein Fluchttreppenhaus ergänzt, so dass zukünftig auf die Feuerwehrumfahrt verzichtet werden kann.

#### *Fahrradabstellanlagen und Radverkehr*

Im Zuge der Neuordnung des Freiraums gilt der Planung und Konzeption der Fahrradstellplätze besondere Aufmerksamkeit.

Für Fahrradstellplätze fordert die Stadt Aachen für Wohnen 1 Stellplatz/Bewohner. Dort wo die Anzahl der Bewohner nicht klar ist gilt für Wohnnutzung 1 Fahrradstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Fahrradabstellanlagen sind dezentral vorzusehen. Jedem der bestehenden Wohntürme ist eine Größenordnung von ca. 240 Fahrradstellplätzen zuzuordnen, 120 davon (50%) sollen im Gebäude integriert nachgewiesen werden, die anderen 120 Fahrradstellplätze jeweils eingangsnah möglichst wettergeschützt im Freiraum.

Für die Fahrradstellplätze sind sogenannte Doppelparker oder andere flächeneffiziente Fahrrad-Parkierungsanlagen zulässig, sofern diese ein Anschließen der Fahrräder zulassen.

Für die bestehenden Ehepaarwohnungen ist eine Größenordnung von insgesamt ca. 120 Fahrradstellplätzen vorzusehen, auch hier 50% gebäudeintegriert, und 50% wettergeschützt im Außenbereich.

Darüber hinaus sind an den unterschiedlichen Hauseingängen der einzelnen Bestandsgebäude jeweils mindestens zehn mit Bügeln zum Anschließen ausgestattete Besucher-Fahrradabstellplätze vorzusehen.

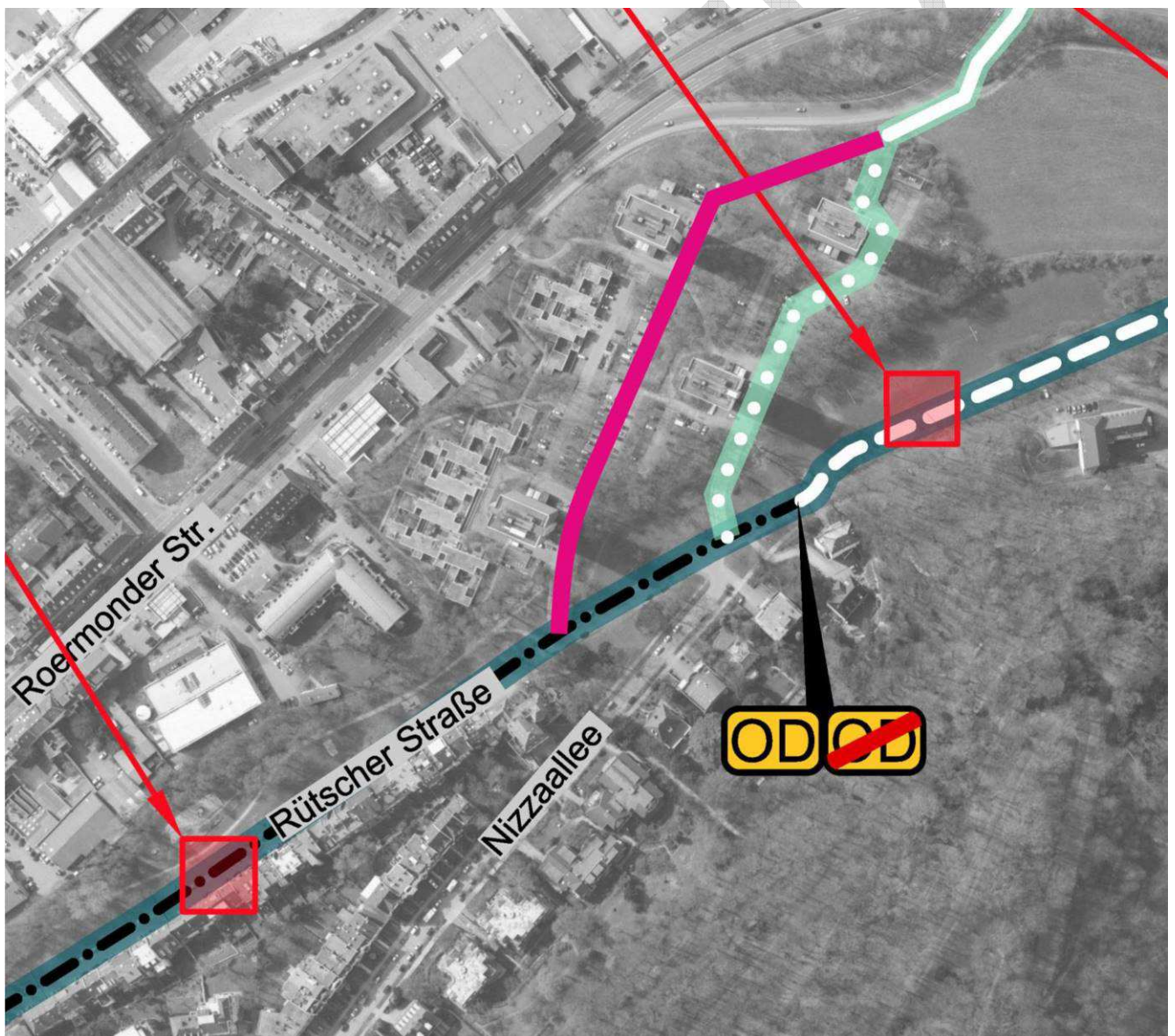
Auch die in ihrer Anzahl entwurfsabhängigen, zusätzlichen 350-450 Fahrradstellplätze sollen jeweils hälftig in einem Fahrradraum und im Außenbereich untergebracht werden.

#### *Radschnellweg*

Im Grünzug entlang der ehemaligen Bahntrasse parallel zur Rütcher Straße ist die Umsetzung des Euregio-Radschnellwegs Richtung Aachen-Laurensberg-Richterich-Herzogenrath und Kerkrade geplant. Die Trasse des (RSW) ist in der Rütcher Straße eine Führung als Fahrradstraße vorgesehen.

Zusätzlich regt das Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Aachen an, im Zuge der städtebaulichen Neuordnung eine einfache Radweg Anbindung des Radschnellwegs RSW von der Rütcher Straße an die Roermonder Straße über das Grundstück des Studierendenwerks zu prüfen. (siehe beiliegende Konzeptskizze der Stadt Aachen).

Konzeptskizze der Stadt Aachen zur Radweg- Anbindung (lila) der Roermonder Straße / Abzweiger Laurensberg an den Radschnellweg



### 3.4. Leitungstrassen und technische Erschließung

Den Unterlagen liegen Pläne zur Lage der Leitungen der Wasserversorgung und der Abwasserkanäle vor.

Die Frischwasserversorgung erfolgt von der Rütcher Straße aus über die südöstliche der beiden Erschließungsstraßen.

Die Entwässerung des Areals erfolgt zur Roemonder Straße über eine Stichleitung, die im zentralen Bereich quer zur Roemonder Straße das gesamte Gelände quert.

Die Wärmeversorgung für das Areal erfolgt zentral über das BHKW in der Nordecke des Grundstücks. Die Kapazität des BHKWs ist nach erfolgter energetischer Sanierung der bestehenden Wohnheime ausreichend für die Wärmeversorgung der zusätzlichen Bebauung.

Die Trasse der Nahwärmeversorgung verläuft entlang der Böschungskante des unteren Parkplatzes zwischen dem 17-geschossigen Wohnheim „TVKH“ und dem 19-geschossigen Wohnheim „WEH“ mit Stichleitungen zu den einzelnen Wohnheimen.

### 3.5. Außenräume

Im Rahmen der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ist ein differenziertes Angebot an Außenräumen zu entwickeln.

Offene Stellplatzanlagen ebenso wie Wege, Zufahrten oder Umfahrten sind in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren. Besondere Aufenthaltsqualitäten gelten für die Eingangsbereiche sowie für Aufenthaltsbereiche im Grünen, die den neuen Gebäuden zugeordnet sind. Für letztere ist auf eine gute Besonnung und eine Lärmabschirmung zur Schnellstraße hin zu achten.

#### *Baumbestand*

Es wird darauf hingewiesen, dass geschützter Baumbestand, der durch den Neubau verloren geht, durch Neupflanzungen im entsprechenden Umfang möglichst im Bearbeitungsbereich des Wettbewerbs zu ersetzen ist. Ein Baumkataster zum CAD-Lageplan des Vermessers, in den alle Bestandsbäume eingemessen sind, und die Bewertung des Baumbestands liegen den Unterlagen bei.

#### *Versiegelung*

Der Anteil der versiegelten Flächen auf dem Grundstück ist zu minimieren.

#### *Bedarf von Spielplätzen*

Ausgehend von bis zu zusätzlichen 30 Familienwohnungen ergibt ein Flächenbedarf für Spielplätze für 60 Kinder im Umfang von 600 m<sup>2</sup>.

Ergänzend sind in die Ermittlung des Spielplatzflächenbedarfs die bestehenden knapp 60 Ehepaarwohnungen einzubeziehen, die ebenfalls für junge Studierenden-Familien als 3-Personen-Haushalte ausgelegt sind.

Mit Blick auf die Nähe zum diese vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes mit einer Größe von 15.000 m<sup>2</sup> stellt der Fachbereich Kinder und Jugend der Stadt Aachen eine Reduzierung der auf dem Grundstück nachzuweisenden Spielplatzflächen um 50% in Aussicht.

Für die Bearbeitung des Wettbewerbs sollen wohnungsnahe Spielplatzflächen von zweimal je 250 m<sup>2</sup> in

das Gesamtkonzept integriert werde. Ergänzend sollten Wegbeziehungen zum bestehenden Bolzplatz in das Gesamtkonzept integriert werden.

#### *Sport und Freizeit*

Die Außenanlagen sollen zum Verweilen und Ausruhen im Grünen unter Bäumen einladen. Der Lärmschutz bezieht sich somit nicht nur auf die Gebäude, sondern auch auf den Freiraum.

In den Freiraum können auch Kleinsport-Felder integriert werden. Besonders populär sind Beachvolleyballfelder mit einer Abmessung von 8 m x 16 m.

Der zentrale Bereich mit dem geplanten Quartiersplatz sollte so konzipiert werden, dass er sich auch für die Durchführung von Quartiersfesten, wie beispielsweise dem traditionellen „Türmefest“ eignet.

#### *Außengelände der Kindertagesstätte*

Das Außengelände der Kita ist eingefriedet und vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar zu planen. Die Integration der Topographie in das Außengelände ist möglich, sofern dieses auch flache Spielbereich umfasst. Das Außengelände sollte im Sommer mindestens in Teilbereichen Sonnenschutz durch Bäume bieten. Die Anordnung eines Kita-Außengeländes ausschließlich an der Nordseite eines Gebäudes wird kritisch beurteilt.



## Teil 2 | Formaler Teil – Verfahren

### 1. Beteiligte

#### 1.1. Auslober

Studierendenwerk Aachen – AöR -  
Peterstr. 44-46  
52062 Aachen

Ansprechpartner  
Jochen Kühn,  
Abteilungsleiter Gebäudemanagement  
+49 241 80 93 255  
[jochen.kuehn@stw.rwth-aachen.de](mailto:jochen.kuehn@stw.rwth-aachen.de)

#### 1.2. Wettbewerbsmanagement

neubighubacher  
Architektur Städtebau Strukturentwicklung, Köln  
Bismarckstraße 60, 50672 Köln

Jörg Neubig, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner BDA  
Simon Hubacher, Dipl. Architekt ETH/SIA  
+49.221.519044  
[info@neubighubacher.de](mailto:info@neubighubacher.de),  
[www.neubighubacher.de](http://www.neubighubacher.de)

#### 1.3. Teilnehmende

Zum Wettbewerb sind vier zugeladene Bewerbergemeinschaften der Disziplinen Architektur/ Stadtplanung sowie Freiraumplanung zugelassen, im Einzelnen:

- LACATON & VASSAL ARCHITECTES, Paris, Frankreich (Architektur/ Stadtplanung) mit Cyrille Marlin, Pau, Frankreich (Landschaftsarchitektur)
- Molestina Architekten, Köln (Architektur/ Stadtplanung) mit FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf (Landschaftsarchitektur)
- rha | reicher haase assoziierte GmbH, Aachen (Architektur/ Stadtplanung) mit Club L94, Köln (Landschaftsarchitektur)
- Studio if+, Büro für Stadtentwicklung und räumliche Transformation, Köln (Architektur/ Stadtplanung) mit KRAFT.RAUM., Krefeld (Landschaftsarchitektur)

#### 1.4. Preisgericht

##### *Fachpreisrichter:*

- Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekt, Bonn (Architektenbeirat Aachen)
- Ivo Möschlin, Architekt, Zürich
- Prof. Markus Neppi, Architekt und Stadtplaner, Karlsruhe/Köln
- Prof. Eva-Maria Pape, Architektin, Köln
- Werner Wingefeld, Baudezernent Stadt Aachen (angefragt)

##### *Sachpreisrichter:*

- Harald Baal, Vorsitzender, Planungsausschuss im Rat der Stadt Aachen
- Jochen Kühn, Abteilungsleiter Gebäudemanagement, Studierendenwerk Aachen
- Dirk Reitz, Geschäftsführer, Studierendenwerk Aachen
- N.N., Verwaltungsrat des Studierendenwerks Aachen

##### *Stellvertretende Fachpreisrichter:*

- Reinhard Lepel, Architekt, Köln (Architektenbeirat Aachen) (angefragt)
- Hiltrud Lintel, Landschaftsarchitektin, Düsseldorf
- Niels-Christian Schaffert, Fachbereichsleiter FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Stadt Aachen

##### *Stellvertretende Sachpreisrichter:*

- Michael Rau, stellvertretender Vorsitzender, Planungsausschuss im Rat der Stadt Aachen
- N.N., Vertreter/-in, Studierendenwerk XY
- N.N., Verwaltungsrat des Studierendenwerks Aachen

##### *Gäste*

- N.N., Vertreter/-in, SPD-Fraktion
- N.N., Vertreter/-in, CDU Fraktion
- N.N., Vertreter/-in, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
- N.N., Vertreter/-in, Fraktion Die Linke
- N.N., Vertreter/-in, weitere Fraktionen

## 2. Wettbewerbsart

*Sachverständige ohne Stimmrecht (auch in der Vorprüfung):*

- Elfi Buchkremer, Umwelt, Abteilung Umweltvorsorgeplanung, Grünplanung, Stadt Aachen
- Franz-Josef Hansen, Abteilung für Beiträge und Beiträge, städtebauliche Verträge und Fördermaßnahmen, Stadt Aachen
- Werner Kirch, FB Wohnen, Soziales und Integration, Mietwohnungsbau, Stadt Aachen
- Tobias Larscheid, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Verkehrsplanung (Verkehrsmanagement), Stadt Aachen
- Clemens Lützeler, Bauaufsicht, gewerbliche Sonderbauten, Stadt Aachen
- Sabrina Schütze, Kinder, Jugend und Schule Team Verwaltung Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege, Stadt Aachen
- Britta Skrzypczak, Abteilung für Beiträge und Beiträge, städtebauliche Verträge und Fördermaßnahmen, Stadt Aachen
- Mechthild Wieneke, Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung verbindliche Bauleitplanung, Stadt Aachen
- Heinz Zohren, Kinder, Jugend und Schule, Planung, Stadt Aachen
- Gabriele Schneider, Bereichsleitung Kitas, Studierendenwerk Aachen
- Ralf Jenske, Studierendenwerk Aachen AöR
- N.N., Vertreter/-in RWTH Aachen, studentischer Vertreter und Verwaltungsrat Studierendenwerk Aachen AöR
- N.N., Vertreter/-in der studentischen Selbstverwaltung der Wohnanlage Rütscher Straße
- Jörg Neubig, Neubighubacher, Köln
- Simon Hubacher, Neubighubacher, Köln

Der Wettbewerb wird als nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren, nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben §3 (5) RPW 2013 ausgeschrieben.

Die Übereinstimmung des Wettbewerbs mit der RPW 2013 wurde von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen geprüft und bestätigt. Der Wettbewerb wurde unter der Nummer W 14/17 registriert. Die Wettbewerbsprache ist Deutsch.

Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Personen zur Vorprüfung hinzuzuziehen. Die vorliegende Auslobung wird dem Preisgericht vorgelegt und von diesem berichtet und bestätigt.

### 3. Kurzdarstellung des Vorhabens

Das Studierendenwerk Aachen plant die Errichtung einer 4-zügigen Kindertagesstätte innerhalb der Studierenden-Wohnanlage Rütcher Straße.

Der Standort und das Grundstück der Kita sollte so gewählt werden, dass eine nachhaltige städtebauliche Zukunftsentwicklung der Studierenden Wohnanlage mit heute um die 1.200 Wohneinheiten sichergestellt ist.

Die vier Wohntürme werden in den kommenden Jahren Schritt für Schritt modernisiert und mit zusätzlichen Fluchttreppenhäusern ergänzt, so dass eine Feuerwehrumfahrt nicht mehr notwendig ist. Auch die Familienwohnungen der Terrassenwohnanlage sollen in den kommenden Jahren energetisch ertüchtigt werden.

Die bauliche und energetische Ertüchtigung des Quartiers soll jedoch mit einer Aufwertung seiner stadträumlichen und freiräumlichen Qualität und einer Weiterentwicklung seiner sozialen Infrastruktur einhergehen. Die Bestandssituation ist in dieser Hinsicht nicht mehr zeitgemäß. Der Freiraum ist vor allem geprägt von Stellplatzanlagen.

Im Zuge eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs sollen die Grundzüge eines Bauleitbilds für das Studentenquartier erarbeitet werden. Gegenstand des Wettbewerbs sind die Potenziale für eine Nachverdichtung sowie Grundsätze für die stadträumliche und freiräumliche Weiterentwicklung des Quartiers. IN diesem Rahmen ist auch die Standortfrage der geplanten Kita zu klären.

### 4. Verfahrensunterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen gestellt:

- 01 Broschüre zur Planungsaufgabe (\*.pdf)
- 02 CAD-Grundlage
- 03 Planungsgrundlagen
- 04 Unterlagen zu besonderen Anforderungen
- 05 Raumprogramm
- 06 Berechnungsbogen
- 07 Layout-Vorschlag
- 08 Vordruck Verfassererklärung
- 09 Fotos Umgebung
- 10 Formular für Rückfragen
- 11 Modell-Einsatzplatte M 1:500

Die Unterlagen 01-11 werden ausschließlich digital auf CD-Rom zur Verfügung gestellt. Die Modell-Einsatzplatte wird im Rahmen des Rückfragenkolloquiums ausgehändigt.

### 5. Rückfragen-Kolloquium

Rückfragen sind schriftlich bis zum 20.04.2017, 15.00 Uhr an das Wettbewerbsmanagement neubighubacher, Bismarckstraße 60, 50672 Köln zu richten,- per Telefax +49.221.512819 oder über [info@neubighubacher.de](mailto:info@neubighubacher.de). Rückfragen haben sich auf die Ziffern und Seitenzahlen der Auslobung zu beziehen.

Rückfragen werden mit dem Preisgericht erörtert und im Rahmen des Rückfragen-Kolloquiums am 27.04.2017 beantwortet. Die Antworten auf die Rückfragen werden im Protokoll des Kolloquiums festgehalten. Sie werden verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Beim Rückfragenkolloquium handelt es sich um ein Pflichtkolloquium. Im Rahmen des Kolloquiums werden die Modell-Einsatzplatten ausgegeben.

## 6. Zwischenpräsentation

### 6.1 Termin

Am Dienstag, den 30.05.2017 findet die Zwischenpräsentation der Lösungsansätze statt. Der Ablauf der Zwischenpräsentation wird rechtzeitig per Mail allen Teilnehmenden bekannt geben.

### 6.2 Ablauf und Inhalt der Zwischenpräsentation

Für die Zwischenpräsentation der Ergebnisse stehen jedem Teilnehmenden zwei Faltafeln mit einer Größe von je 90x200cm für die Darstellung ihres Lösungsansatzes zur freien Verfügung. Die Präsentation des Lösungsansatzes erfolgt nur an den bereitgestellten Stellwänden und gegebenenfalls anhand der als Arbeitsmodell genutzten Modelleinsatzplatte. Das Umgebungsmodell steht hierfür zur Verfügung.

Gegenstand der Zwischenpräsentation ist die Erörterung der Lösungsansätze. Erwartet werden erste Aussagen zum Baumassenkonzept, zum Freiraum und zur Erschließung. Die Teams stellen ihre Überlegungen einzeln an den Plänen vor. Für die Präsentation und Diskussion stehen für jedes Team voraussichtlich 45 Minuten zur Verfügung.

Die Zwischenergebnisse fließen nicht in die Endbeurteilung der Arbeiten ein. Die Zwischenpräsentation wird Fragestellungen der Teilnehmenden beantworten sowie Anregungen und Hinweise Allgemein und zu den einzelnen Arbeiten geben. Verbindliche Festlegungen, die die Vorgaben der Auslobungsbroschüre ergänzen werden protokolliert. Das Protokoll wird verbindlicher Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

## 7. Geforderte Leistungen

Die geforderten Leistungen sind auf max. 2 Plänen im Hochformat, B=90 x H=120 cm, darzustellen. Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Die Leistungen im Einzelnen:

- 01 Schwarzplan 1:2000
- 02 Situations- und Lageplan 1:1000 mit Aussagen
  - zum Freiraum (incl. Angaben zu Oberflächen und Zonierungen)
  - zu Baufeldern und Baumassen (mit Geschossigkeit und Dachform),
  - zu Eingängen und Adressen,
  - zu Erschließung und Entsorgung (incl. Stellplätze (PKW, Fahrräder, Müll))
  - zur Parzellierung
- 03 Freie Darstellung des städtebaulichen Konzepts, des Erschließungs- und Stellplatzkonzepts, des freiraumplanerischen Konzepts und des Parzellierungskonzepts in Schemata
- 04 Darstellung der einzelnen Umsetzungsschritte
- 05 Grundrisse 1:500, als Grundriss-Schemata, ausschließlich für die zum Verständnis relevanten Grundrissebenen, mit Angabe der Nutzung/Wohnformen
- 06 Je 2 Geländeschnitte in N/S und in O/W Richtung im M=1:500 als Überlagerung und des Zielzustands und (veränderter) Bestandssituation (in rot), jeweils einer im Bereich der geplanten Kita
- 07 2 Atmosphärische Darstellung in Skizzenform
- 08 Einsatzmodell

Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und abgedeckt. Die Darstellungsinhalte sollen klar erkennbar sein. Mehrfarbige Darstellungen sind zugelassen.

Aussagen, die über die zeichnerische Darstellung hinausgehen, sollten beschriftet werden. Auf Legenden soll verzichtet werden.

## 8. Kennzeichnung der Arbeiten

Die zweidimensionalen Pläne und Darstellungen sollen im vorgegebenen Maßstab und Format abgegeben werden. Sprache der textlichen Darstellungen und Beschriftungen ist Deutsch. Alle textlichen Erläuterungen sollen auch auf den Plänen stehen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- 01.2 Präsentationspläne Hochformat,  
B =90 x H =120 cm, gerollt, (siehe Layout Vorlage)  
mit oben genannten Leistungen,
- 02. Textliche Erläuterungen auf max. 3 Seiten DIN A4  
in 2-facher Kopie,
- 03. Kopien der beiden Präsentationspläne als Vorprüf-  
pläne auf einfachem Papier, 80g/m<sup>2</sup>
- 04. je 2 Verkleinerungen beider Wettbewerbspläne auf  
A3, farbig,
- 05.1 CD-ROM/DVD mit den Unterlagen 1.+ 2. als Da-  
teien
- 06. Verfassererklärung in undurchsichtigem, ver-  
schlossenem Umschlag,
- 07. Einsatzmodell M 1:500

Die Unterlagen 01.- 06. sind in einer Sendung einzu-  
reichen. Alle zusätzlichen Unterlagen, die nicht in der  
Auslobung gefordert sind, werden vom Verfahren  
ausgeschlossen.

Als verbindliche Form der Arbeit gelten die gerollten  
Präsentationspläne. Auf Platten aufgezogene Arbeiten  
sind nicht zugelassen. Planoriginale dürfen nur einge-  
reicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als  
Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Darstellungen in elektronischer Form sind so zu  
wählen, dass sie für Publikationszwecke geeignet  
sind, einerseits im Pdf-Format in Originalgröße (ohne  
Dateienverschlüsselung), andererseits im JPG- oder  
TIFF-Format mit einer Auflösung von 300 dpi in  
CMYK-Farbeinstellung.

Das Verfahren wird nicht-anonym durchgeführt. Alle  
Pläne und Schriftstücke sind mit einem/demselben  
„Motto“/Titel der Arbeit zu kennzeichnen, auf den Plä-  
nen max. 2 cm hoch in der rechten oberen Ecke. Das  
Motto ist auch in der Benennung aller digitalen Datei-  
en zu verwenden. Auch das Modell ist unter-seitig mit  
dem Motto zu versehen. Es ist in einer transport- und  
versandfähigen Modelltransportkiste einzuliefern. Das  
Verfahrensmanagement garantiert die treuhänderi-  
sche Verwahrung der digitalen Daten bis zum Ab-  
schluss des Wettbewerbs.

Die Verfassererklärung ist in einem mit dem Motto  
und dem Vermerk „Städtebauliches Bauleitbild für die  
Studierenden-Wohnanlage Rütcher Straße in  
Aachen“ beschrifteten Umschlag zusammen mit den  
Planunterlagen einzureichen.

## 9. Abgabetermine

Die Wettbewerbsarbeiten müssen am 15.06.2017, bis  
15.00 Uhr im Büro der Wettbewerbsbetreuung, neu-  
bighubacher, Bismarckstraße 60, 50672 Köln vorlie-  
gen.

Das Wettbewerbsmodell muss am 22.06.2017, bis  
15.00 Uhr im Büro der Wettbewerbsbetreuung vorlie-  
gen. Das Modell ist in der gelieferten Modell-  
transportkiste einzuliefern.

Die Teilnehmer sind für die fristgerechte Einlieferung  
auch durch Erfüllungsgehilfen (z.B. Post oder Kurier-  
service) verantwortlich. Die Einlieferung durch Post,  
Bahn oder anderen Transportunternehmen soll porto-  
und zustellungsfrei für den Empfänger sein.

## 10. Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt im Büro der Wettbewerbsbetreuung in Abstimmung mit dem Studierendenwerk Aachen AöR sowie weiteren an der Ausschreibung beteiligten Fachdienststellen der Stadt Aachen.

Die Einhaltung der in Teil 2 dieser Auslobung dargestellten Anforderungen an die Nutzung, die aufgeführten technischen und rechtlichen Vorgaben sowie die genannten Normen und Richtlinien werden im Rahmen der Vorprüfung auf Plausibilität hin geprüft.

## 11. Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden vom Preisgericht nach folgenden Kriterien bewertet:

- Städtebauliche Qualität und Einfügung
- Bau- und planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit
- Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Qualität des Erschließungs- und Stellplatzkonzepts
- Qualität des Kitastandorts
- Qualität der einzelnen Bauabschnitte
- Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss

## 12. Wettbewerbssumme und Preise

Für Preise und Anerkennungen steht insgesamt eine Summe von 28.000 EUR exkl. Mehrwertsteuer zur Verfügung. Folgende Verteilung ist vorgesehen:

1. Preis:	11.000 EUR, netto
2. Preis:	7.000 EUR, netto
Zwei Anerkennungen:	je 5.000 EUR, netto

Darüber hinaus wird für jedes Team, das eine prüffähige Arbeit abgibt, eine Aufwandsentschädigung von 5.000 EUR, netto ausgeschüttet.

Die Mehrwertsteuer ausländischer Preisträger wird von der Ausloberin abgeführt. Preise und Anerkennungen werden nach der Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig auch eine andere als die vorgestellte Verteilung der Preise und der Wettbewerbssumme beschließen.

## 13. Weitere Beauftragung, Nutzungsrechte

### 13.1. Auftragsversprechen

Das Auftragsversprechen für weitere planerische Leistungen umfasst Leistungen beim städtebaulichen Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung (Anlage 9 HOAI 2013 (gem. des entsprechenden Merkblatts Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg), sowie Besondere Leistungen gem. Punkt 2., Abschnitt 3.3., sofern und soweit diese für die Erstellung des Bauleitbilds erforderlich sind.

Das Auftragsversprechen umfasst darüber hinaus Planungsleistungen der Verkehrsplanung und der Freiraumplanung gem. §46 und §38 HOAI mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung für die verkehrs- und freiraumplanerische Umsetzung des „öffentlichen Raums“ im Planungsbereich, soweit und sofern diese zur Umsetzung kommen.

Vom Auftragsversprechen ausgenommen sind Planungsleistungen für hochbauliche und freiraumplanerische Baumaßnahmen einzelner Nutzungsbausteine.

### 13.2. Nutzungsrechte

Der Auslober ist berechtigt, die Ergebnisse des Wettbewerbs für ein Bauleitbild

- für die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzbarkeit von vorgeschlagenen Baumaßnahmen
- für die Umsetzung von hochbauliche und freiraumplanerische Baumaßnahmen einzelner Nutzungsbausteine zu nutzen. Urheberrechte am Gesamtprojekt bleiben hiervon unberührt.

Der Auslober ist insbesondere berechtigt, unmittelbar anschließend an den Ideenwettbewerb einen Realisierungswettbewerb für die Umsetzung einer Kindertagesstätte auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts durchzuführen, voraussichtlich auf Grundlage des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Bauleitbilds.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird eine wichtige Unterlage für die Bearbeitung des Realisierungswettbewerbs für die geplante neue Kita.

### 13.3 Teilnahme am Realisierungswettbewerb für die Kita

Alle Teilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbs werden eingeladen sich als gesetzte Teilnehmer an dem im Herbst 2017 geplanten Realisierungswettbewerb für die Kita mit max.15 Teilnehmern zu beteiligen

### 13.4 Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung

Die Teilnehmer werden über das Wettbewerbsergebnis informiert. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird der Öffentlichkeit über die Presse und fachbezogene Online-Portale bekannt gegeben. Alle Wettbewerbsarbeiten werden zeitnah nach der Entscheidung des Preisgerichts ausgestellt.

Die Arbeiten werden dabei mit den Namen der Wettbewerbsteilnehmer sowie Kopien der Verfassererklärungen versehen. Eröffnung, Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden allen Wettbewerbsbeteiligten sowie über die Presse bekannt gegeben.

## 14. Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten sowie die eingereichten Datenträger aller Wettbewerbsteilnehmer werden Eigentum der Ausloberin. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfassern erhalten.

Der Ausloberin steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Nutzung der eingereichten digitalen Daten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfasser ohne weitere Prüfung und Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und gegebenenfalls auch über Dritte zu veröffentlichen.

## 15. Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die eingereichten Datenträger und nicht abgeholte Pläne werden nicht zurückgeschickt.

## 16. Terminübersicht

Mo, 10.04.2017	Versand der Unterlagen
Do, 20.04.2017	schriftliche Rückfragen
Do, 27.04.2017	Rückfragenkolloquium
Di, 30.05.2017	Zwischenpräsentation
Do, 22.06.2017	Abgabe der Arbeiten
Do, 29.06.2016	Abgabe der Modelle
Do, 13.07.2017	Sitzung des Preisgerichts



## Anlage 1:

### Rütcher Straße 121, 52072 Aachen

Die legendären Türme – Das Theodore-von-Kármán-Haus

#### *Einzelzimmer*

197 € zzgl. Strom

#### *Besondere Ausstattung*

- eigene Parkplätze
- überdachte innenliegende Fahrradstellplätze
- Lernraum
- große Gemeinschaftsküchen
- Kinoraum zur Nutzung für alle Bewohner der „Türme“
- Waschmaschinen und Trockner
- Kopierer
- High-Speed-Internet

#### *Freizeit vor Ort*

- Hausbar
- Sauna
- Fitnessraum
- Bowlingbahn direkt in der Nähe
- direkt am Lousberg gelegen
- jährlich legendäres „Türmefest“

#### *Was geht zu Fuß?*

- 5 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- 10 Minuten bis zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl)
- 10 Minuten bis zum Audimax und dem dem Hauptgebäude der RWTH Aachen

#### *Wohnangebote*

- 242 Einzelzimmer: 12 m<sup>2</sup>, 197 Euro
- Küche, Dusche und WC zur gemeinschaftlichen Nutzung, teilmöbliert

#### *Der Umwelt zuliebe ...*

Nutzung von regenerativer Energie durch Blockheizkraftwerk

#### *Link zur Wohnanlage*

<http://www.tvk.rwth-aachen.de/>



**Rütcher Straße 123-125, 52072 Aachen**  
Viel Platz für den studentischen Nachwuchs

*Familienwohnung*  
440-460 € zzgl. Strom

*WG-Zimmer*  
352 € zzgl. Strom

*Besondere Ausstattung*

- eigene Parkplätze
- eigener Spielplatz
- teilweise Dachterrassen
- Werkzeugverleih
- Waschmaschinen und Trockner
- High-Speed-Internet

*Freizeit vor Ort*

- Fitnessstudio in der Nähe
- Grillplatz
- Bowlingbahn direkt in der Nähe
- direkt am Lousberg gelegen

*Was geht zu Fuß?*

- 5 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- 10 Minuten bis zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl)
- 10 Minuten bis zum Audimax und dem dem Hauptgebäude der RWTH Aachen

*Wohnangebote*

39 Familienwohnungen: 61 m<sup>2</sup>, 440-460 Euro zzgl. Strom, drei Zimmer, Küche, Bad, Terrasse oder Innenhof

40 WG-Zimmer in Zweier-WGs mit Küche, großem Wohnzimmer, Küche, Bad, Terrasse oder Innenhof

Zimmer 12 m<sup>2</sup>, 352 Euro zzgl. Strom

*Der Umwelt zuliebe ...*

Nutzung von regenerativer Energie durch Blockheizkraftwerk

*Link zur Wohnanlage*

<http://www.farue.rwth-aachen.de>



**Rütcher Straße 155, 52072 Aachen**  
Die legendären Türme – Das Otto-Petersen-Haus

*Einzelzimmer*

197 € zzgl. Strom

*Apartment*

252-287 € zzgl. Strom

*Doppelapartment*

332 € zzgl. Strom

*Besondere Ausstattung*

- eigene Parkplätze
- überdachte innenliegende Fahrradstellplätze
- Lernraum- und Gemeinschaftsraum
- große Gemeinschaftsküchen
- Kinoraum zur Nutzung für alle Bewohner der „Türme“
- Waschmaschinen und Trockner
- High-Speed-Internet

*Freizeit vor Ort*

- Hausbar
- Billard
- Fitnessraum
- Bowlingbahn direkt in der Nähe
- direkt am Lousberg gelegen
- jährlich legendäres „Türmefest“

*Was geht zu Fuß?*

- 5 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- 10 Minuten bis zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl)
- 10 Minuten bis zum Audimax und dem dem Hauptgebäude der RWTH Aachen

*Wohnangebote*

- 66 Einzelzimmer: 12 m<sup>2</sup>, 197 Euro  
Küche, Dusche und WC zur gemeinschaftlichen Nutzung, teilmöbliert
- 117 Apartments: 18-24 m<sup>2</sup>, 252-287 Euro  
Miniküche, Dusche, WC, teilmöbliert
- 13 Doppelapartments für zwei Personen:  
24 m<sup>2</sup>, 332 Euro  
Miniküche, Dusche, WC, teilmöbliert

*Der Umwelt zuliebe ...*

Nutzung von regenerativer Energie durch Blockheizkraftwerk



*Link zur Wohnanlage*

<http://www.oph.rwth-aachen.de/>

**Rütcher Straße 165, 52072 Aachen**  
Die legendären Türme – Das Walter-Eilender-Haus

*Einzelzimmer*

197 € zzgl. Strom

*WG-Zimmer*

395 € zzgl. Strom

*Besondere Ausstattung*

- eigene Parkplätze
- überdachte innenliegende Fahrradstellplätze
- Lernraum
- Aufzug
- große Gemeinschaftsküchen
- Waschmaschine und Trockner
- Kopierer
- High-Speed-Internet

*Freizeit vor Ort*

- Grillplatz
- Fitnessraum in der Nähe
- Bowlingbahn direkt in der Nähe
- direkt am Lousberg gelegen
- jährlich legendäres „Türmefest“

*Was geht zu Fuß?*

- 5 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- 10 Minuten bis zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl)
- 10 Minuten bis zum Audimax und dem dem Hauptgebäude der RWTH Aachen

*Wohnangebote*

- 274 Einzelzimmer: 12 m<sup>2</sup>, 197 Euro, Küche, Dusche und WC zur gemeinschaftlichen Nutzung, teilmöbliert
- 2 WG-Zimmer in Zweier-WG, große Wohnküche mit Einbauküche, großes Wohnzimmer, Bad, drei Balkone, Zimmer: 26 m<sup>2</sup>, 395 Euro

*Der Umwelt zuliebe ...*

Nutzung von regenerativer Energie durch Blockheizkraftwerk

*Link zur Wohnanlage*

<http://www.weh.rwth-aachen.de/>



## Rütcher Straße 175, 52072 Aachen

### Die legendären Türme – Das Otto-Intze-Haus

#### *Einzelzimmer*

197 € zzgl. Strom

#### *Apartment*

252 € zzgl. Strom

#### *Doppelapartment*

332 € zzgl. Strom

#### *Besondere Ausstattung*

- eigene Parkplätze
- überdachte innenliegende Fahrradstellplätze
- Lernraum
- Aufzug
- große Gemeinschaftsküchen
- Waschmaschine und Trockner
- Kopierer
- High-Speed-Internet

#### *Freizeit vor Ort*

- Grillplatz
- Fitnessraum in der Nähe
- Bowlingbahn direkt in der Nähe
- direkt am Lousberg gelegen
- jährlich legendäres „Türmefest“

#### *Was geht zu Fuß?*

- 5 Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- 10 Minuten bis zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl)
- 10 Minuten bis zum Audimax und dem dem Hauptgebäude der RWTH Aachen

#### *Wohnangebote*

- 66 Einzelzimmer: 12 m<sup>2</sup>, 197 Euro  
Küchen, Dusche und WC zur gemeinschaftlichen Nutzung, teilmöbliert
- 88 Apartments: 18 m<sup>2</sup>, 252 Euro  
Miniküche, Dusche, WC, teilmöbliert
- 22 Doppelapartments für zwei Personen:  
24 m<sup>2</sup>, 332 Euro  
Miniküche, Dusche, WC, teilmöbliert

#### *Der Umwelt zuliebe ...*

Nutzung von regenerativer Energie durch Blockheizkraftwerk



*Link zur Wohnanlage*

<http://www.oih.rwth-aachen.de/>