

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0940/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	11.04.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Blockinnenbereich Mariabrunnstraße / Boxgraben / Südstraße ("Luisenhöfe") hier: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
09.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb in der vorgelegten Fassung zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stimmt der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb in der vorgelegten Fassung zu.

## **Erläuterungen:**

### **Blockinnenbereich Mariabrunnstraße / Boxgraben / Südstraße**

#### **hier: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs**

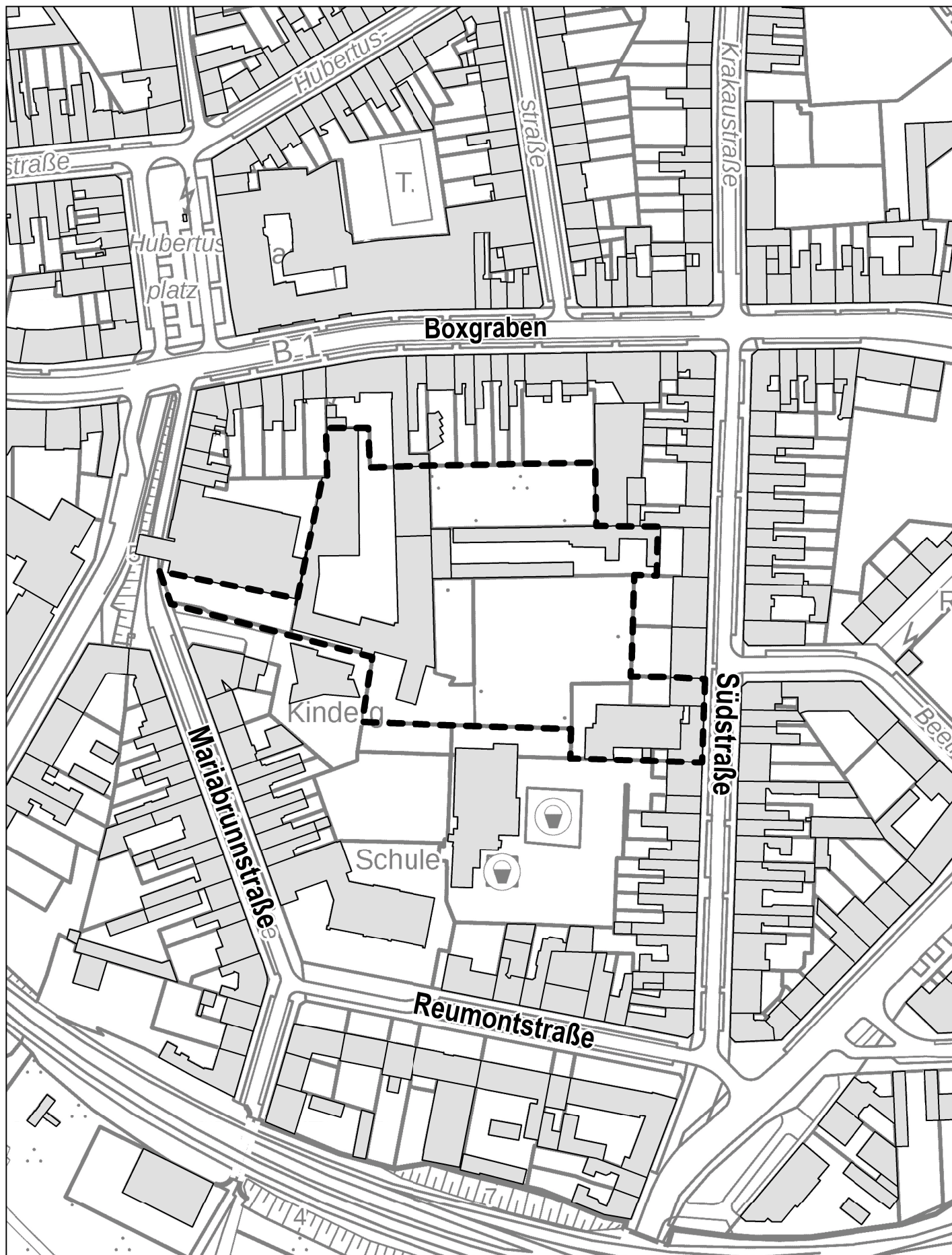
In seiner Sitzung am 07.12.2017 beschloss der Planungsausschuss für den Bereich Mariabrunnstraße / Südstraße / Boxgraben, dass aufgrund der besonderen Lage in der Innenstadt und der Komplexität des Vorhabens ein Planverfahren mit mehreren Varianten durchgeführt werden soll. Er empfahl den Investoren, einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung unter Mitwirkung des Planungsausschusses und der Verwaltung auszuloben.

Durch das vom Investor beauftragten Büro ISR wurde nun eine Auslobung für einen städtebaulichen Wettbewerb erstellt, die mit der Verwaltung abgestimmt wurde. Aus Sicht der Verwaltung beinhaltet die Auslobung die zu berücksichtigenden Kriterien für eine künftige bauliche Entwicklung. Sie empfiehlt daher, der vorliegenden Auslobung für einen städtebaulichen Wettbewerb zuzustimmen

## **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auslobung

# Machbarkeitsstudie Südstraße / Boxgraben



# Machbarkeitsstudie Südstraße / Boxgraben



**Wettbewerbsmanagement**  
**ISR Innovative Stadt +**  
**Raumplanung GmbH**  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan/Rheinland  
02129 – 566 209-0  
[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)



**[LUISENHÖFE, AACHEN]**  
STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB

**AUSLOBUNG**

# Impressum

## Auslober

### Landmarken AG

Schloss-Rahe-Straße 15  
52072 Aachen

### Aixact Immobilien GmbH

Schloss-Rahe-Straße 15  
52072 Aachen

In Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen.

## Wettbewerbsmanagement:

### ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Herr Jochen Füge  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
+49 2129 566 209-0  
[mail@isr-haan.de](mailto:mail@isr-haan.de)  
[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)

## Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt-  
und Raumplanung GmbH

## Karten und Luftbilder:

Geobasis NRW  
Stadt Aachen  
NRW Umweltdaten vor Ort

## Registriernummer

## Nordrhein-Westfalen

Reg. Nr. xx/18

Architektenkammer

## Vorwort

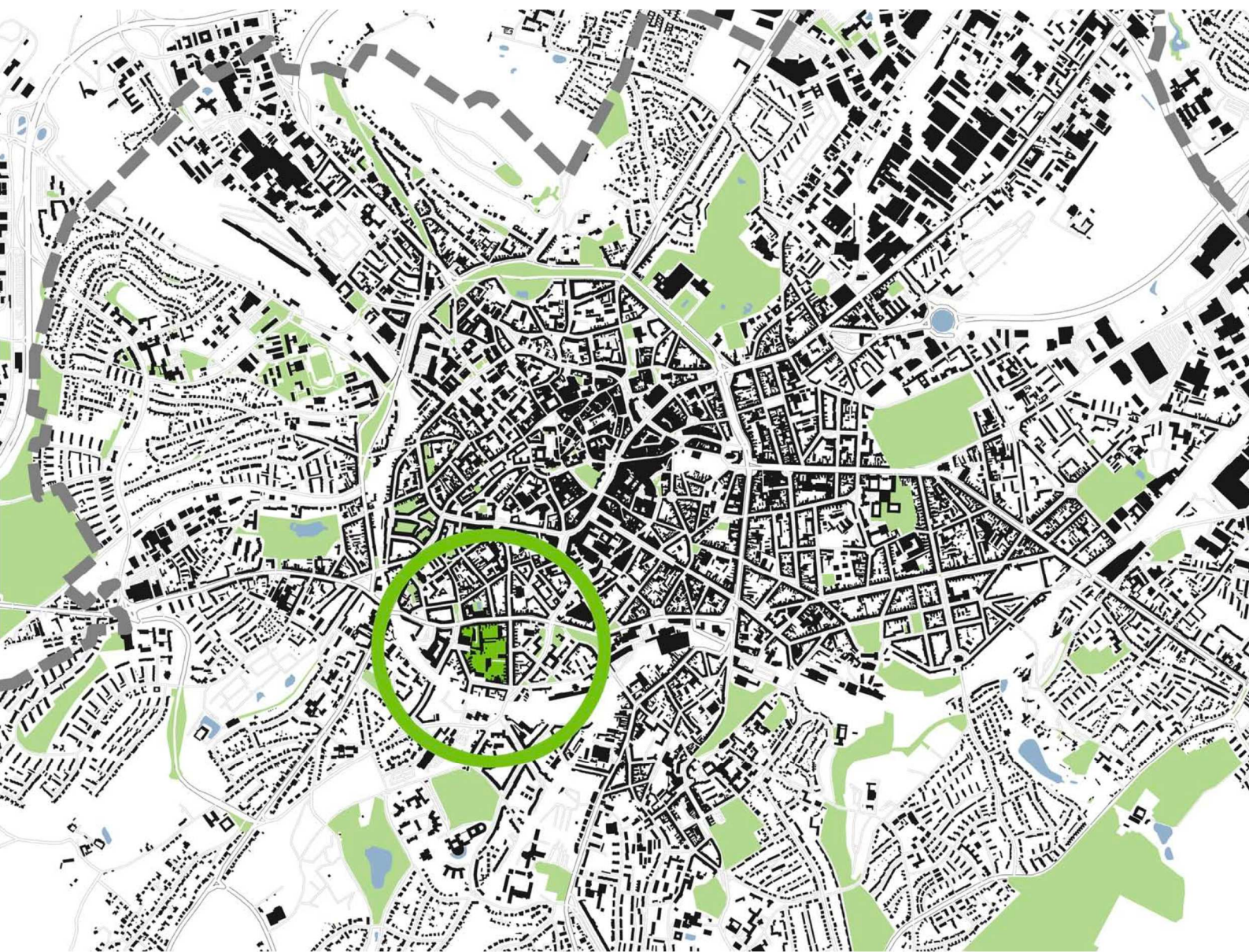
Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,  
sehr geehrte Wettbewerbsteilnehmer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Aachen wächst und braucht Wohnbauflächen. Die Zukunftsaufgabe der Aachener Stadtentwicklung ist es, die besonderen Potenziale der Stadt – ihre Lage, die historische Tiefe, hohe Stadtraum- und Landschaftsqualitäten – unter den Rahmenbedingungen des zu erwartenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels und des Klimawandels fort zu entwickeln. Der Blick liegt hier auf der Ausschöpfung räumlicher Potentiale in der Innenentwicklung.

Die Identifizierung von Quartieren mit Ergänzungspotential ist neben Arrondierung und Ausweisung neuer Siedlungsbereiche vorrangige Aufgabe. Die im Masterplan Aachen dargestellten Leitlinien bilden den Rahmen für zukünftiges Handeln. Im Fokus steht eine moderne, ressourceneffiziente und umweltschonende Stadtentwicklung mit der Zielsetzung, eine hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen zu gewährleisten.

Der ausgelobte Wettbewerb „Luisenhöfe“ bietet die Möglichkeit, sich dialogorientiert mit Bürgerschaft, Verwaltung und Politik den angesprochenen Zukunftsaufgaben zu stellen und hierbei ein konkretes Projekt zu entwickeln. Wir freuen uns auf die Arbeiten der Architekten und die gemeinsame Arbeit in der Jury.

Luisenhöfe GmbH



Schwarzplan Stadt Aachen mit Plangebiet (Grafik ISR)





## Inhalt

Vorwort .....	3	3. Bebauungsstruktur und Umgebung .....	25
Inhalt .....	6	4. Planungsrecht .....	27
<b>Teil A Verfahren .....</b>	<b>7</b>	5. Verkehrsanbindung .....	28
1. Anlass und Ziel .....	7	6. Gebäudebestand .....	28
2. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen .....	7	7. Denkmalschutz/Bunker .....	28
3. Auslober .....	8	8. Lärmimmissionen .....	28
4. Wettbewerbsmanagement .....	8	9. Baumbestand.....	29
5. Gegenstand des Wettbewerbs.....	8	10. Grünflächen .....	29
6. Art des Verfahrens .....	9	11. Bodenbelastung Altlastenkataster .....	29
7. Ablauf des Verfahrens.....	10	12. Luftreinhalteplan .....	29
8. Abschluss des Verfahrens/Weitere Beauftragung .....	11	13. Anregungen aus der Nachbarschaft .....	30
9. Eigentum/Urherberrecht .....	12	<b>Teil C Aufgabe .....</b>	<b>31</b>
10. Preise und Aufwandsentschädigung .....	13	1. Anlass und Ziel/Leitbild .....	31
11. Rückfragen .....	13	2. Städtebauliche Vorgaben .....	33
12. Bewertungskriterien .....	13	3. Kindertagesstätte .....	34
13. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer .....	14	4. Freiraumqualität.....	34
14. Plangrundlagen .....	15	5. Bauabschnittsbildung .....	35
15. Leistungen .....	16	6. Erschließung des Plangebietes .....	35
16. Abgabe .....	19	7. Mobilitätskonzept.....	36
17. Terminübersicht .....	20	8. Parkplätze / Stellplätze .....	36
<b>Teil B Plangebiet .....</b>	<b>21</b>	9. Entsorgung/Entwässerung .....	37
1. Geschichte des Südstraßenviertels .....	21	10. Klimaschutz.....	38
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	23	11. Abstandsflächen .....	39
		12. Soziale Kontrolle/Kriminalprävention .....	39

## Teil A Verfahren

### 1. Anlass und Ziel

Der Name „Luisenhöfe“ leitet sich aus der Nachbarschaft zum Luisenhospital ab und formuliert die Idee einer klassischen Anordnung der geplanten Wohnhäuser, die um grüne Höfe herum gruppiert werden. Durch die Aufgabe der Kaldefabrik und die damit verbundene Umwidmung der Gewerbestrukturen im Innenbereich der Quartiersrandbebauung (Boxgraben, Südstraße, Reumontstrasse, Mariabrunnstraße) bietet sich die Chance für eine nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung. Um die städtebauliche Qualität an dem Standort zu sichern, hat sich die Luisenhöfe GmbH dazu entschlossen, einen Wettbewerb mit 5 Teams, bestehend aus Stadtplanern/Architekten und Freiraumplanern, durchzuführen.

Die angestrebte Quartiersentwicklung erfordert ein neues städtebauliches und architektonisches Konzept, das den Anforderungen an eine hochwertige Wohnumgebung, der Integration in den gewachsenen Stadtteil wie auch an die Wirtschaftlichkeit Rechnung tragen muss.

Ziel des Verfahrens ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung des Areals. Ebenso soll das Verfahren Klärung zum nachhaltigen Umgang mit den Bestandsbauten Parkhaus, Kaldefabrik und Hochbunker erbringen. Die Aufwertung der Gesamtsituation folgt der Prämisse der Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Wohnstandortfaktoren: Schallschutz, Besonnung und Klima/Umweltschutz).

### 2. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Die Teilnehmer sowie die Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständige und Vorprüfer erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an dem Verfahren die RPW 2013 sowie die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Auslobung an. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Grundzüge der Richtlinie für Planungswettbewerbe ( RPW 2013) in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde.

An der Vorbereitung des Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde dort unter der Nummer W xx/18 registriert.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für beiderlei Geschlecht.

### **3. Auslober**

Auslober ist die Luisenhöfe GmbH. Die Auslobung wurde in Abstimmung mit der Stadt Aachen erarbeitet.

Ansprechpartner Luisenhöfe GmbH : Dunja Kahlen

Ansprechpartner Stadt Aachen: Frau Ohlmann, Herr Kelberlau

### **4. Wettbewerbsmanagement**

Mit der Durchführung, Koordinierung und Organisation des gesamten Wettbewerbsverfahrens ist das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt.

### **5. Gegenstand des Wettbewerbs**

Gegenstand des Wettbewerbes ist die Findung eines städtebaulichen Entwurfes zur Entwicklung des Blockinnenbereiches der Quartiersrandbebauung (Boxgraben/Mariabrunnstraße/Südstraße/Reumontstraße). Besondere Bedeutung kommt der Berücksichtigung des Bestandes sowie der Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld zu. Das besondere Augenmerk gilt der passenden Art und dem angemessenen Maß der baulichen Nutzung. Der Entwurf muss zwischen „Außen und Innen“ - der Blockkontur und dem Innenbereich- nachhaltig vermitteln und für „Alle“ einen Mehrwert darstellen.

## 6. Art des Verfahrens

Der Wettbewerb ist ein nicht offener Einladungswettbewerb. Aufgrund der großen Interessenslage der Nachbarschaft und einem vielfältigen Meinungsbild im Vorfeld des Wettbewerbs wird dieser als zweiphasiges, kooperatives Verfahren durchgeführt. Das Verfahren ist somit nicht anonym.

Im Vorfeld des Wettbewerbes werden die 5 Architektur-/Stadtplanungsbüros im Team mit Freiraumplanern/Landschaftsarchitekten durch den Auslober in Abstimmung mit der Stadt Aachen direkt ausgewählt.

Zur Teilnahme werden folgende Architektur-/ Planungsbüros angefragt:

- Konrath und Wennemar, Architekten Ingenieure, Düsseldorf mit N.N.
- MSM Meyer Schmitz – Morkramer, Köln mit N.N.
- KSG Kister Scheithauer Groß, Köln / Leipzig mit N.N.
- pbs Architekten Aachen mit N.N.,
- Wienstroer Architekten, Neuss mit N.N.

Sollte eines oder mehrere Büros nicht teilnehmen können, werden aus folgender Liste Nachrücker angefragt

- Architekturbüro Hammers, Aachen
- Casademont Architekten, Aachen mit TEAM architecte/kten NL/D
- HPP, Düsseldorf mit N.N.
- HKS Architekten Aachen mit N.N.,
- Hector 3 Architekten, Düsseldorf mit N.N.

## 7. Ablauf des Verfahrens

### **Preisrichtervorbesprechung (nicht öffentlich)**

Das Preisgericht tagt vor dem Rückfragenkolloquium zum ersten Mal (Preisrichtervorbesprechung). Das Preisgericht kann in seiner Sitzung die Leistungen des Wettbewerbes sowie die Aufgabenstellung konkretisieren.

### **Rückfragenkolloquium (nicht öffentlich)**

Weiterhin finden zu Beginn des Verfahrens, unter Ausschluss der Öffentlichkeit, ein Rundgang und ein Rückfragenkolloquium mit den teilnehmenden Büros statt. Dieses dient der Beantwortung von inhaltlichen Fragen, die zur Bearbeitung der Aufgabenstellung notwendig sind.

### **Erste Bearbeitungsphase**

Nach Ablauf des Rückfragenkolloquiums beginnt die erste Bearbeitungsphase.

### **Öffentliches Zwischenkolloquium**

In einem Zwischenkolloquium sollen die Teilnehmer ihre ersten Lösungsansätze vor dem Preisgericht und der Öffentlichkeit präsentieren. Dabei erhalten die Anwesenden Gelegenheit, die Wettbewerbsbeiträge im Dialog mit den Verfassern zu diskutieren und Rückfragen zu stellen.

### **Erste Preisgerichtssitzung (nicht öffentlich)**

Im Anschluss an das öffentliche Zwischenkolloquium tagt nicht öffentlich das Preisgericht und gibt den Entwurfsverfassern über das Protokoll Empfehlungen für die abschließende weitere Bearbeitung.

### **Zweite Bearbeitungsphase**

Nach Ablauf des Zwischenkolloquiums mit anschließender Sitzung des Preisgerichtes beginnt die zweite vertiefende Bearbeitungsphase.

### **Zweite Preisgerichtssitzung (nicht öffentlich)**

Das Preisgericht beschließt nach der zweiten Bearbeitungsphase in nicht-öffentlicher Sitzung, welcher Entwurf dem Auslober bzw. dem Investor und der Stadt Aachen zur weiteren Bearbeitung empfohlen wird.

### **Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses (öffentlich)**

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden die Wettbewerbsbeiträge öffentlich ausgestellt. Im Rahmen einer Ausstellungseröffnung wird der Siegerentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt.

## **8. Abschluss des Verfahrens/Weitere Beauftragung**

Das Ergebnis der Preisgerichtssitzung wird den Teilnehmern unmittelbar nach der Entscheidung mitgeteilt. Der Entwurf, der zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, wird im Anschluss an die Preisgerichtssitzung in einer öffentlichen Veranstaltung mit Ausstellungseröffnung den Bürgerinnen und Bürgern präsentiert. Anschließend werden alle Beiträge in einer Ausstellung gezeigt.

Der Auslober beabsichtigt, gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes, einen oder mehrere Preisträger mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs oder Masterplans, auf Grundlage des Merkblattes 51 AKBW, als Vorbereitung für die weitere Bauleitplanung und weiterführenden Planungen gemäß § 19 HOAI 2013 Leistungsphase 1 - 3, § 24 Grünordnungsplan LPH 1 – 4 zu beauftragen.

Darüber hinaus stellt der Auslober in Aussicht, einen oder mehrere der Preisträger, sobald und soweit das Bauvorhaben realisiert wird, bei weiteren benötigten Planungsleistungen zu berücksichtigen.

## 9. Eigentum/Urheberrecht

Der Auslober hat Anspruch auf Überlassung einer Ausfertigung aller von den Teilnehmern gefertigten und beschafften Pläne und Entwürfe. Diese werden Eigentum des Auslobers. Ein Zurückbehaltungsrecht der Teilnehmer ist insoweit ausgeschlossen. Die Teilnehmer sind verpflichtet, das ausschließliche Nutzungsrecht an den Ergebnissen des Wettbewerbs, soweit es um die Verwirklichung des vorgegebenen Konzeptes und ggf. erfolgende spätere Änderungen geht, auf den Auslober zu übertragen, soweit eine Beauftragung durch den Auslober oder gegebenenfalls durch einen anderen Investor erfolgt.

Die Entwurfsverfasser stehen dafür ein, dass sie in der Verfügung über die in Rede stehenden Nutzungs- und Verwertungsrechte nicht beschränkt sind, soweit sie gemäß der vorstehenden Regelung auf den Auslober zu übertragen sind. Auf die Einräumung der hieraus folgenden Rechte hat der Auslober gegen die Teilnehmer einen selbständig geltend zu machenden Rechtsanspruch. Die Teilnehmer willigen ein, dass alle von ihnen gefertigten und beschafften Pläne und Entwürfe durch den Auslober auch insoweit verwendet werden dürfen, als die Pläne und Entwürfe Grundlage oder Bestandteil einer weiterführenden Planung werden. Der Auslober ist berechtigt, die Planungen, Berechnungen und Zeichnungen zu veröffentlichen und zu vervielfältigen. Eine Nutzung der Planung für eigene weitere Projekte und Veröffentlichung ist den Entwerfern unbenommen.

Die Arbeiten werden nicht zurückversandt.



## 10. Preise und Aufwandsentschädigung

Für die Teilnehmer lobt der Auslober eine Wettbewerbssumme von 35.000,-€ netto aus.

1. Preis: 20.000,- €
2. Preis: 10.000,- €
3. Preis: 5.000,- €

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

## 11. Rückfragen

Zur Klärung von Rückfragen können die Teilnehmer bis zum in der Terminübersicht genannten Datum ihre Fragen per Mail an die ISR Innovative Stadt- und Raumplanung <dick@isr-haan.de> richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgt ausschließlich im Rahmen eines Rückfragenkolloquiums und über das Protokoll zu dieser Veranstaltung.

## 12. Bewertungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden anhand der formulierten Zielsetzungen beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, für die Bewertung der Arbeiten die Kriterien zu differenzieren, u. U. zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Folgende Beurteilungskriterien sind bei dem Wettbewerbsverfahren von Bedeutung:

- Qualität und Nachhaltigkeit des städtebaulichen Konzeptes,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben (Höhenentwicklung, angemessene Dichte, Aufenthaltsqualität),
- Wirtschaftlichkeit der städtebaulichen Struktur,
- Maßstäblichkeit der Bebauung und Freiräume,

- Freiraumqualität,
- Ästhetik und Proportionen der Baukörper,
- Funktionalität der Gebäudetypologien.

### 13. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Folgende Preisrichter werden angefragt

#### A. Fachpreisrichter :

1. Werner Wingefeld, Stadtbaurat der Stadt Aachen
2. Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Aachen
3. Prof. Rolf-Egon Westerheide, Stadtplaner, Aachen
4. Prof. Fritz Neumeyer, Architekt, Berlin
5. Prof. Norbert Kloeters, Landschaftsarchitekt, Aachen
6. Herbert Dierke, Architekt, Landmarken AG
7. Jens Kreiterling, Architekt, Landmarken AG

#### B. Sachpreisrichter :

1. Ralf Wetzler, Aachen Luisenhöfe GmbH
2. N.N., CDU-Fraktion
3. N.N., SPD-Fraktion
4. Marco Plum, Luisenhospital
5. N.N. , Bürgerinitiative
6. Norbert Hermanns, Aachen Luisenhöfe GmbH

#### C. Stellvertreter:

- Niels - Christian Schaffert, Stadt Aachen
- Hans-Dieter Collinet, Stadtplaner, Aachen

- Reinhard Lepel, Architekt, Köln
- Johannes Böttger, Landschaftsarchitekt, Köln
- N.N., Fraktion Die Grünen
- N.N., Fraktion Die Linke
- Thomas Siebers, Luisenhospital
- N.N. , Bürgerinitiative
- Dr. Sebastiaan Gerards, Landmarken AG

**D. Berater (ohne Stimmrecht) :**

- Ralf Oebel, Eigentümer und Anlieger, Aachen

**E. Vorprüfung (ohne Stimmrecht):**

- Fachbereiche der Stadt Aachen
- Jochen Füge, ISR GmbH
- Christina Drenker, ISR GmbH
- Claudia Dick, ISR GmbH
- Axel C. Springsfeld, Verkehrsplaner, BSV Aachen

Der Auslober behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

## 14. Plangrundlagen

Jedes Büro erhält für die Bearbeitung der Aufgabe die vorliegenden Informationen. Die folgenden Dateien werden für die Teilnehmer als Download zur Verfügung gestellt.

- Plangrundlage des Plangebietes, DXF und DWG mit Eintrag des geschützten Baumbestands
- Liegenschaftskarte
- Deutsche Grundkarte, Maßstab 1: 5.000, (DGK5)

- Entwicklungsstudie Architekturbüro Hammers
- Verkehrsgutachten, BSV Aachen
- Luftbilder
- Dokumentaion der Idedenschmeide mit der Nachbarschaft
- Flächenberechnungsbögen
- Verfassererklärung

Die bereitgestellten Informationen und Projektunterlagen wurden durch den Auslober sowie durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

## 15. Leistungen

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen erbeten und gefordert:

### 1. Phase

Die geforderten Zeichnungen sind auf einem Plan mit dem Format DIN A0 stehend unterzubringen. Die Pläne sind bezüglich der Himmelsrichtung genordet auszurichten.

- Städtebauliche Einordnung und Struktur mit Darstellung der Umgebung, ohne Maßstab (Schwarzplan)
- Piktogramme / grafische Darstellungen zum Mobilitätskonzept und zum Grün- und Freiflächenkonzept, Maßstab frei wählbar
- Konzeptidee - Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept mit Aussagen zur Geschosszahl und Dachform, Maßstab: 1:1000
- 1 einfache Perspektivenskizze zur geplanten Bebauung/Höhenentwicklung

## 2. Phase

Die geforderten Zeichnungen sind auf zwei Plänen mit dem Format DIN A0 stehend unterzubringen. Die Pläne sind bezüglich der Himmelsrichtung genordet auszurichten.

- Städtebauliche Einordnung und Struktur mit Darstellung der Umgebung, M.:1: 2.000 (Schwarzplan)
- Piktogramme / grafische Darstellungen zum Mobilitätskonzept und zum Grün- und Freiflächenkonzept, Maßstab frei wählbar
- Weitere Piktogramme / grafische Darstellungen zur Verdeutlichung des Konzeptes, Maßstab frei wählbar
- Städtebaulicher Lageplan, M.: 1:500 als Dachaufsicht mit Angabe der Geschossigkeit, Darstellung von Ein- und Ausgängen, Zufahrten, oberirdischen Stellplätzen, oberirdischen Fahrradabstellanlagen, sonstigen Nebenanlagen und Freiflächenkonzept
- Darstellung der geplanten Bauabschnitte (mit modularer Entwicklung mit und ohne Flurstück 504)
- Schematische Darstellung der Verteilung des Nutzungsmixes und der Gebäudetypologien
- Exemplarische Gebäudetypologien: Grundrisse (EG, mit Anschluss an die Umgebung) und zum Verständnis notwendige Schnitte im M.: 1:500
- 2 Perspektiven ca. DIN A3 (1 Fußgängerperspektive und 1 Vogelflugperspektive) aus zwei verschiedenen Richtungen, fotorealistische Renderings sind nicht gewünscht, skizzenhafte Darstellungen sind ausreichend
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten A4
- 2 städtebauliche Geländeschnitte (Quer und Längs) im Maßstab 1:200 mit Darstellung der Blockrandbebauung
- Städtebauliches Massenmodell im M: 1:500 als Einsatzmodell
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen A4
- Flächenkalkulation, gemäß Berechnungsblatt

- Vorprüfpläne mit Nachweis der Abstandsflächen und Kennzeichnung des Flurstücks 504
- Verfassererklärung

### **Analoge Pläne**

Die geforderten Zeichnungen sind wie unter Phase 1 und 2 beschrieben unterzubringen. Die Pläne sind bezüglich der Himmelsrichtung genordet auszurichten.

- 1 Plansatz für das Preisgericht (gerollt)
- 2 Plansätze für die Vorprüfung (vermaßt und nach DIN gefaltet)
- 1 Plansatz DIN A3 vermaßt und gefaltet zur Dokumentation
- Flächenberechnung, Erläuterungsbericht sowie Verzeichnis sind ebenfalls dreifach DIN A4 groß abzugeben.

### **Digitale Daten**

- Erläuterungsbericht als Word- und pdf-Datei
- Flächenberechnung als Excel- und pdf-Datei
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als pdf-Datei
- Bild- und Präsentationsdateien als jpg- und pdf-Datei
- Dateien (150 dpi und 300 dpi)
- Alle Pläne als pdf- und dxf-Dateien

## 16. Abgabe

Für die 1. Phase sind die Pläne, aufgrund der kurzen Vorprüfphase, am Tag der Abgabe zusätzlich als Download zur Verfügung zu stellen.

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum, bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis **16:00 Uhr des genannten Tages**. Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

**ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**

**Kennwort „Luisenhöfe“**, Zur Pumpstation 1 , 42781 Haan / Rheinland

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsbeleg maßgebend. Eine Kopie dieses Dokuments in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Unabhängig davon ist das Original des Einlieferungsbeleges bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird er von der Prämierung im Nachhinein ausgeschlossen.

## 17. Terminübersicht

Versand der Auslobungsunterlagen	22.05.2018	
Schriftliche Rückfragen per Mail bis	07.06.2018	
<b>Preisrichtervorbesprechung</b>	13.06. 2018	<b>10:00 Uhr</b>
Aachen		
<b>Rückfragekolloquium</b>	13.06.2018	<b>11:30 Uhr</b>
Aachen		
<b>Abgabe 1</b>	<b>04.07.2018</b>	
<b>Öffentliche Zeischenpräsentation</b>	<b>09.07.2018</b>	<b>18:00 Uhr</b>
<b>Preisgerichtssitzung</b>	<b>09.07.2018</b>	<b>20:00 Uhr</b>
Aachen		
<b>Abgabe 2 Pläne</b>	<b>14.08.2018</b>	
<b>Abgabe 2 Modell</b>	<b>28.08.2018</b>	
<b>Preisgerichtssitzung</b>	<b>Di 04.09.2018</b>	<b>10:00 Uhr</b>
Ausstellung	Sep. 2018	



## Teil B Plangebiet

### 1. Geschichte des Südstraßenviertels

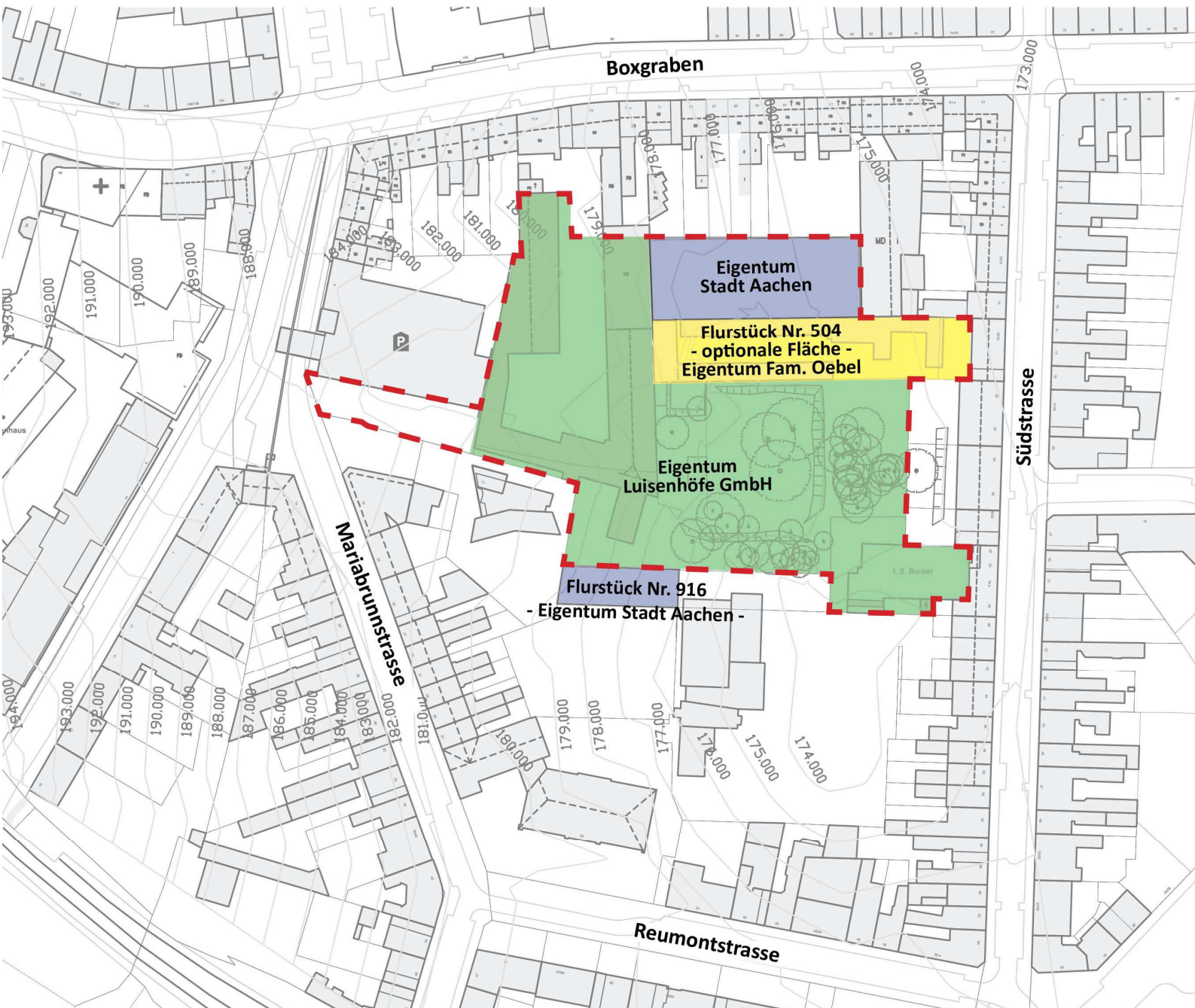
Das Planungsgebiet ist am historischen Verlauf der Stadtmauer von 1200 n.Chr. gelegen und ist Teil des sogenannten Südstraßenviertels. Das Viertel liegt topografisch im Tal der Pau und Paunelle zwischen dem Höhenrücken, der heute die Lütticher Straße aufnimmt, und dem von Ronheide ausgehenden Höhenrücken. Dieser Bereich wurde im Mittelalter auch Aachener Heide genannt – als selbstständiger Teil des Aachener Reiches. Dieser Bereich war lange Zeit unbesiedelt. Die Südstrasse und ihr Umfeld ist der (Militär-) Domäne zuzurechnen, die die Aufgabe hatte, die Siedlung bzw. das Lager zu versorgen. Aus dem fränkischen Dorf Ahha und dem Pfalzbezirk erwuchs die Stadt Aachen. Mit dem Bau der inneren Stadtmauer wurde 1172 begonnen. Auslöser war Kaiser Friedrich I. Barbarossa, der den Bürgern Aachens 1171 das Versprechen abnahm, das von ihm im Jahre 1166 mit dem Münz-, Markt- und Stadtrecht versehene Aachen durch eine Stadtmauer schützen zu lassen. Nach ihm heißt die erste Mauer auch Barbarossamauer. Aachen erhielt die Auflage, innerhalb von vier Jahren eine die damalige Stadt komplett umschließende Mauer zu errichten. Sie wurde bereits drei Jahre später 1174 fertig gestellt. Die als "Graben" bezeichneten Straßen zeichnen heute in etwa den Verlauf der inneren Mauer nach. Das für das Südstraßen-Viertel nächstgelegene Stadttor war das Scherptor zwischen Löhergraben und Alexianergraben im Verlauf der heutigen Annastraße. Vor der Stadtmauer zweigen die Rosstraße und Krakaustraße ab. Im 12. Jahrhundert war der Bereich der heutigen Südstraße noch völlig unerschlossen.



Historischer Plan der Stadt Aachen (Quelle: Geobasis NRW bearbeitet durch ISR)

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das zu entwickelnde Grundstück ist ca. 15.250 m<sup>2</sup> groß und liegt unweit des Zentrums der Stadt Aachen ca. 700 m Luftlinie westlich des Aachener Hauptbahnhofs. Der Standort zeichnet sich durch seine unmittelbare Lage zum Zentrum der Stadt und seine Einbindung in die gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Fußläufig ist die Innenstadt von Aachen in 10 Minuten erreichbar. Begrenzt wird das Wettbewerbsgebiet durch den Boxgraben (Norden), die Südstraße (Osten) sowie die Reumontstraße (Süden) und Mariabrunnstrasse (Westen). Das Plangebiet umfasst die wesentlichen Teile des Blockinneren der o.g. Straßenzüge.



Abgrenzung des Plangebiets

(Quelle: Stadt Aachen und Vermessungsbüro Steffens Theissen Aachen bearbeitet durch ISR)

### 3. Bebauungsstruktur und Umgebung

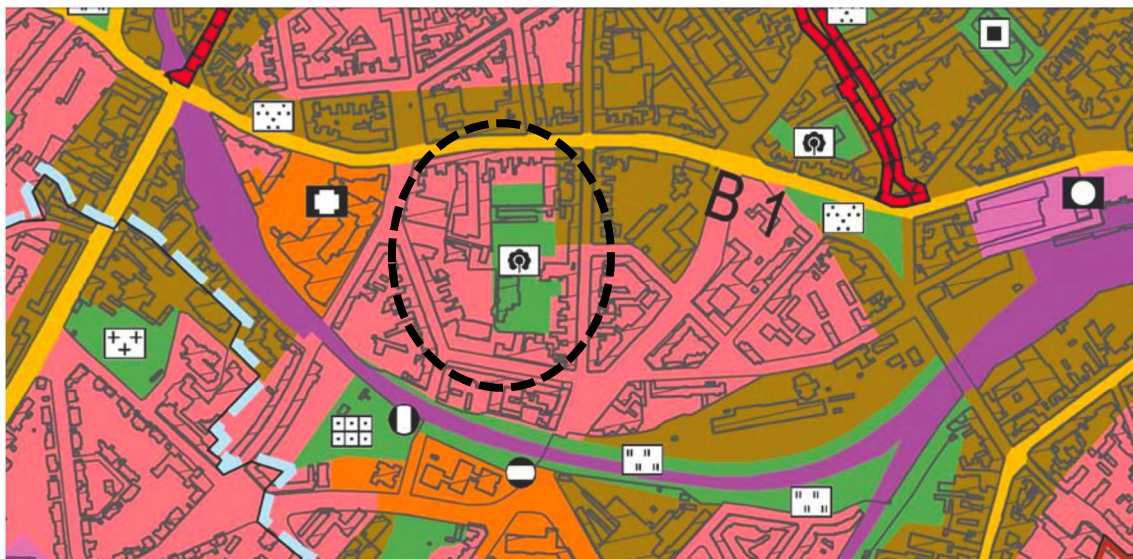
Die Blockrandbebauung ist geprägt durch die gründerzeitliche, meist 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung, von der einige Gebäude unter Denkmalschutz stehen. In den Erdgeschossen befinden sich z. T. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Die Ausstattung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf ist im direkten Umfeld gut, genau wie die Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, wie Kindergärten und Schulen. Die Südstraße stellt für den Bereich ein Nahbereichszentrum dar. Die an der Reumontstraße und Mariabrunnstraße liegenden öffentlichen Einrichtungen, die städtische katholische Grundschule, die Montessori-Grundschule mit dem Kinderhaus an der Reumontstraße 52, die städtischen Kindergärten Reumontstraße 52 und Mariabrunnstraße 17 verfügen über einen Teil der Freiflächen im Blockinnenbereich.



Schwarzplan/Umgebung Plangebiet (Grafik ISR)

## 4. Planungsrecht

Der geltende, in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für den Bereich des Plangebietes die Nutzung Wohnbaufläche und begrünter Blockinnenbereich dar.



FNP/Plangebiet in der gültigen Fassung

— — — Plangebiet

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13(a) BauGB für das Wettbewerbsgebiet aufgestellt werden.

Der Bereich liegt weder im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 noch im Geltungsbereich des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Damit ergeben sich hieraus keine weiteren Anforderungen an die Planung.

## 5. Verkehrsanbindung

Das Wettbewerbsgebiet liegt am innerstädtischen Verkehrsring „Boxgraben“ und ist östlich über die Südstraße und westlich über die Mariabrunnstrasse erschlossen.

## 6. Gebäudebestand

Der Blockinnenbereich hat eine heterogene Baustruktur. Neben den Gewerbestrukturen der Kaldefabrik befinden sich Garagen, ein Parkhaus und ein Hochbunker als großmaßstäbliche Solitärbauten im Quartiersblock. Weiterhin sind im Südbereich des Blockes eine Kindertagesstätte und die Nebengebäude der Montessori-Grundschule situiert.

## 7. Denkmalschutz/Bunker

Innerhalb des Blockinnenbereiches befindet sich ein Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg, der z.Z. vorläufig in der Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen ist. Nach der Fertigstellung des Gutachtens soll er endgültig in die Denkmalliste der Stadt Aachen als Baudenkmal eingetragen werden. Eine denkmalgerechte Nutzung des Bunkers zu Wohnzwecken ist ebenso möglich wie eine denkmalgerechte Aufstockung des Gebäudes.

Im nord-östlichen Planbereich befinden sich ruinöse Gartenhausfragmente. Sie sind nicht-denkmalgeschützt und erfüllen auch nicht die Voraussetzungen zur Eintragung als Baudenkmal. Zum Umgang mit den Fragmenten sollen die Entwurfsverfasser Aussagen treffen.

## 8. Lärmimmisionen

Der Block als Ganzes wird belastet durch Schienenverkehrslärm aus Richtung Süden sowie Straßenverkehrslärm aus Richtung Norden (Boxgraben). Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60dB(A) und nachts 50 dB(A) werden durch Straßenverkehrslärm zum Teil überschritten.



## 9. Baumbestand

Im Planungsgebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Im Blockinnenbereich müssen die als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume berücksichtigt werden. Entfallen durch die Planung ggf. Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind Ersatzbäume möglichst im Gelände vorzusehen.

## 10. Grünflächen

Im angrenzenden Bebauungsplan 921 ist neben dem Parkhaus des Luisenhospitals eine Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Sollte diese Fläche durch eine Überplanung entfallen, ist diese Fläche innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

## 11. Bodenbelastung Altlastenkataster

Für das Gelände liegt ein Gutachten „Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung“ für die Flurstücke 632, 1210 bis 1213 vor. Teile des Flurstücke 632 sind im Altlastenverdachtsflächenkataster als AS 3200 eingetragen. Die Flurstücke 1211 bis 1213 sowie Teile des 632 werden als Altablagerung AA 9813 geführt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen belegen, dass auf allen o.g. Flurstücken eine 1,4 m bis 5,2 m mächtige Auffüllungsschicht aus einem heterogenen Bauschutt/Bodengemisch (Trümmerschutt) angetroffen wurde.

## 12. Luftreinhalteplan

Die Bezirksregierung Köln hat für die Stadt Aachen 2009 einen Luftreinhalteplan erstellt. Die Abbildung zeigt, dass auf dem Boxgraben kritische und auf der Mozartstraße erhöhte Luftschadstoffbelastungen festzustellen sind. Mit einem Lkw-Führungskonzept soll das Güterverkehrsaufkommen besonders auf den kritischen Straßenabschnitten reduziert und damit auch die lärm- und luftklimatische Situation verbessert werden. Die Stadtverwaltung hat die Straßenräume bewertet und priorisiert. Eine Entlastung des Boxgrabens von der Karmeliterstraße

bis zur Schanz steht dabei an 11. Stelle. Zum 1. Februar 2016 wurde für den Bereich des äußeren Rings, und damit auch für das Südstraßen-Viertel, eine Umweltzone eingeführt.

### 13. Anregungen aus der Nachbarschaft

Interessierte Nachbarn haben verschiedene Aspekte aus ihrer Sicht in den Planungsprozess mit eingespeist. Viele der angesprochenen Themen werden umfassend in die Auslobung und die Aufgabenstellung zum Wettbewerbsverfahren mit aufgenommen.

Den Anwohnern ist insbesondere wichtig, dass aus der zusätzlichen Bebauung entstehende Verkehrsströme und -mengen so verträglich wie irgend möglich gestaltet werden. Hier besteht insbesondere der intensive Wunsch, für das Quartier ein innovatives Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches sich zukunftsweisend darstellt und möglichst den motorisierten Individualverkehr nicht in den Vordergrund stellt.

Der innere Bereich des Quartiers sollte so autofrei wie möglich gestaltet werden. Die Bebauung in den Innenbereichen sollte maßvoll und gemäß der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung erfolgen. Die „parkartige Atmosphäre“ sollte - soweit möglich - erhalten werden.

Der Blick ins Grüne und die Trennung von dem sehr belebten Außenraum zum gegensätzlichen ruhigen Innenbereich als Rückzugsort sollten als Planungsziele berücksichtigt werden.

Äußerst positiv wird von der Nachbarschaft eine Mischung von Wohnformen für ältere Mitglieder, junge Familien und weitere Wohnungssuchende gesehen. Vereinzelt kann sich die Nachbarschaft wohnverträgliches Gewerbe im Quartier gut vorstellen.

Weitere Anregungen der Anwohner sowie eine ausführliche Dokumentation des Bürgerabends befinden sich in der Anlage der Auslobung.

## Teil C Aufgabe

### 1. Anlass und Ziel/Leitbild

Der städtebauliche Entwurf soll die Umstrukturierung der Blockbebauung zu einem nutzungsgemischten urbanen Quartier mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe vorbereiten. Es ist ein „hofartiges“ Bauensemble zu definieren, das der Maßstäblichkeit der rahmenden Umgebung entspricht sowie der Integration in den gewachsenen Stadtteil dient.

Um die städtebauliche Qualität am Standort zu sichern, hat sich der Auslober zusammen mit der Stadt Aachen dazu entschieden, den vorliegenden Wettbewerb durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Definition einer adäquaten und nachhaltigen urbanen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz).

Es soll ein lebendiger Ort mit eigener Identität gegenüber der Umgebung entstehen. Von den Teilnehmern ist ein Leitbild zu entwickeln, das auch in Form eines Themas in der Überschrift der Pläne aufgegriffen werden kann.

Im Plangebiet befindliche bauliche Strukturen sollen in die Planung einbezogen werden. (Parkhaus, Hochbunker). Dadurch kommt es bei dieser neuen Quartiersentwicklung umso mehr darauf an, eine Balance der Dimensionierung der baulichen Dichte zwischen Blockkontur und der Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu definieren. Insbesondere sind die vorhandenen Eingangs- und Zugangsbereiche klar und lesbar herauszuarbeiten.



Abb.: Luftbild mit Planungsgebiet (Quelle: Geoportal NRW bearbeitet durch ISR)

## 2. Städtebauliche Vorgaben

### **Höhe und Dichte der Bebauung**

Bei der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes ist zu berücksichtigen, dass sich das Planungsgebiet in einem stark verdichteten Innenstadtbereich befindet und dass es sich um die Lage im Blockinnenbereich handelt. Die Gebäudeoberkanten der geplanten Bebauung sollten die Traufhöhen der umgebenden Bebauung am Boxgraben und an der Südstrasse nicht überschreiten. Die Bebauungsdichte in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes ist hoch. Das derzeit zu großen Teilen unbebaute Plangebiet besitzt daher auch eine entlastende Funktion. Dem Baumbestand kommt hinsichtlich der Freiraumqualitäten eine hohe Bedeutung zu. Das Bebauungskonzept sollte ausreichend dimensionierte Freibereiche vorhalten, deren Lage auf den Baumbestand eingehen.

### **Klima , Verschattung**

Größere Teile des Plangebiets sind zurzeit unversiegelt. Um verlorengelassene Grünstrukturen auszugleichen, sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung vorzusehen. Der Versiegelungsgrad ist auf das Minimum des Notwendigen zu reduzieren. Eine Versiegelung von maximal 50% der Flächen ist aus Sicht des Fachbereiches Umwelt einzuhalten. Eine gute Durchgrünung ist im verdichteten Innenstadtraum oberstes Ziel.

### **Nutzungen und Flexibilität**

Das Plangebiet eignet sich für die Entwicklung von Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen. Das Nutzerspektrum umfasst Familien, Senioren und Studenten. Der mögliche Nutzungskanon innerhalb des Plangebietes ist vom Auslöser sehr vielfältig vorstellbar.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der Standort durch das Architekturbüro Hammers (siehe Plangrundlagen) auf seine Eignung als Wohnstandort überprüft. Die Planungsbeteiligten gehen davon aus, dass eine BGF (oberirdisch) von etwa 21.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet realisiert werden kann. Die Flächen für eine mögliche Parkhauserweiterung sind hierin nicht enthalten.

30% der Bruttogrundfläche (BGF) des gesamten Wohnungsangebots sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen vorzusehen. Der geförderte Wohnungsbau ist in das Gesamterscheinungsbild adäquat zu integrieren.

### **Topographie**

Die vorhandene Topographie stellt eine besondere Herausforderung dar. Es werden passende Antworten erwartet.

### **Erscheinungsbild**

Die städtebauliche Gestaltung des Gebietes, die Architektur und Fassadensprache im Quartier sollte grundsätzlich so konzipiert werden, dass sowohl eine neue Identität als auch ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Hierbei ist auch auf unterschiedliche Parzellierungen und entsprechende Adressbildungen konzeptionell Rücksicht zu nehmen.

## **3. Kindertagesstätte**

Seitens des Fachbereiches Kinder, Jugend und Schule der Stadt Aachen besteht grundsätzlich Interesse und Bedarf an der Realisierung einer Kindertagesstätte im Plangebiet. Die einzuplanende BGF beträgt ca. 1000 qm. Die Außenspielfläche der KITA muss mindestens 1.100 qm betragen. In den Außenbereich einer Kita könnte das südlich angrenzende Flurstück der Stadt Aachen Nr. 916 mit einbezogen werden.

## **4. Freiraumqualität**

Die Attraktivität des neuen Quartiers als Wohnstandort definiert sich maßgeblich auch über die Qualität der wohnortnahen Freiräume. Entsprechend ist hier ein hohes Augenmerk sowohl auf Proportion als auch Gestaltung zu legen. Es sind Freiräume zu konzipieren, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnergruppen gerecht werden. Bei der Anlage von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine ausreichende Vegetationsschicht (mind. 60cm) direkt mit zu konzipieren. Die Verkehrserschließung-, Grün- und Freiflächen sollten klar zugeordnet und

von den jeweiligen Wohngebäuden einsehbar sein, so dass keine Bereiche ohne soziale Kontrolle entstehen. Vor dem Hintergrund der gewünschten neuen Identität und Adressbildung im Quartier kommt der Grün- und Freiraumplanung hier eine große Bedeutung zu.

In diesem Zusammenhang ist eine Verknüpfung mit dem südlich gelegenen öffentlichen Spielplatz "Werkkunsthof" einzuplanen. Die Umgebung des Spielplatzes sollte entsprechend ruhig und verkehrsfrei gestaltet werden.

## 5. Bauabschnittsbildung

Die Bildung von sinnvollen Bauabschnitten ist notwendig für die Umsetzung des Projektes (modulare Entwicklung). Das Flurstück Nr. 504 ist hierbei insoweit zu betrachten, das eine Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen auch ohne Einbeziehung dieses Grundstücks möglich ist.

## 6. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebiets soll primär über die Maria-brunnstrasse erfolgen. Zu- und Abfahrten vom und zum hoch frequentierten Boxgraben sind aus Gründen der Verkehrssicherheit äußerst problematisch. Durchgangsverkehre durch das Plangebiet (auch im Einrichtungsverkehr) sind zu vermeiden. Für die Fahrbewegungen der Feuerwehr oder für Notfälle sind Zufahrten vom Boxgraben und von der Südstraße möglich.

Darüber hinaus sollten fußläufige Verbindungen zum Boxgraben, zur Südstraße und an den südlich angrenzenden öffentlichen Fußweg und den „Werk-Kunst-Hof“ vorgesehen werden.

Bei der Planung der Verkehrsflächen sind die Belange der Müllabfuhr und Feuerwehr zu berücksichtigen. Zusätzliches Augenmerk ist auf die Organisation der Hol- und Bringverkehre für die Kindertagesstätte zu legen, ohne dass Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern entstehen.

## 7. Mobilitätskonzept

Es wird ein innovatives Mobilitätskonzept für die Quartiersentwicklung erwartet. Das Quartier ist aufgrund seiner zentralen Lage und der Anbindung an das ÖPNV-Netz gut für ein modernes und nachfrageorientiertes Mobilitätskonzept geeignet. Z.B. durch Bereitstellung eines quartierseigenen Fahrzeugpools an Pkws und E-Bikes kann in Kombination mit den öffentlichen Mobilitätsangeboten (insbesondere dem ÖPNV) ein umfassendes Gesamtpaket entstehen, um die alltäglichen Bedürfnisse zu bedienen. Neben unterschiedlichen Pkw-Klassen könnten E-Bikes und Lastenräder auch als Sharingangebot integriert werden.

Ohne die Notwendigkeit eines privaten Pkw und durch geteilte Fahrzeugnutzung kann der ruhende Verkehr deutlich flächeneffizienter abgebildet werden.

## 8. Parkplätze / Stellplätze

Zur Unterbringung von Parkplätzen und Stellplätzen sollen aufgrund der hohen Dichte und urbanen Lage lärmverträgliche Erweiterungsoptionen für das bestehende Parkhaus an der Mariabrunnstraße / Weberstraße einbezogen werden. Hier scheint eine Erweiterung für weitere Stellplätze möglich. Die genaue Menge der benötigten Stellplätze steht allerdings in Abhängigkeit mit dem zu entwickelndem Mobilitätskonzept (Vgl. Teil C - 7. Mobilitätskonzept). In der vorangegangenen Beteiligung stellte sich dar, dass die angedachte Erweiterung des Parkhauses in den Innenhof hinein von den Anwohnern als eher kritisch betrachtet wird. Die von der Erweiterung ausgehenden Emissionen und die Auswirkungen auf die Anwohner sind daher im Rahmen des Entwurfsprozesses zu bedenken und zu minimieren. Ob alternativ Tiefgaragen eine Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs darstellen können, soll ebenfalls im Rahmen des Wettbewerbs geprüft und dargestellt werden.

50 % der Stellplätze sind mit elektrischen Ladestationen auszustatten.

Für die Wohnnutzung ist je 100 m<sup>2</sup> BGF ein Stellplatz grundsätzlich einzuplanen. Eine Abminderung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist durch Schaffung von Carsharingplätzen bis



maximal 10 % der notwendigen Stellplätze möglich. Ein Carsharingplatz kann fünf notwendige Stellplätze ersetzen.

Für Fahrräder sind in ausreichendem Maß Abstellplätze vorzusehen (2 Abstellplätze je 100 qm BGF Wohnnutzung / 1 Abstellplatz je 40 qm Nutzfläche für eine Büronutzung).

Aus Sicht des Fachbereiches Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen ist für das Plangebiet keine feste Angabe einer Anzahl der zu schaffenden öffentlichen Parkplätze sinnvoll. Die Aufgabe für die Entwurfsverfasser ist darzustellen, wo öffentliche Parkplätze und wie viele öffentliche Parkplätze im Viertel verträglich geschaffen werden können. Da es sich beim Charakter der Erschließungsstraßen nur um recht enge verkehrsberuhigte Bereiche handeln wird und aufgrund der Erschließungssituation (Boxgraben, enge umgebende Straßenräume, mehrere Kitas und Grundschulen, großer Spielplatz) ein Interesse an möglichst geringen motorisierten Verkehrsbewegungen innerhalb des Plangebietes besteht, ist eine Vorgabe einer bestimmten Anzahl an Besucherparkplätzen nicht zielführend. Sinnvoll ist der Nachweis eines verkehrsreduzierenden Mobilitätskonzeptes, das Angebote an alternativen Mobilitätsmöglichkeiten auch räumlich mitdenkt.

## 9. Entsorgung/Entwässerung

Im Umfeld des Planungsbereiches befindet sich ein funktionierendes Ver- und Entsorgungssystem. Das Plangebiet fällt zur Südstraße hin ab. Der Tiefpunkt liegt derzeit nach Auswertung der Höhenpunkte ungefähr auf der Höhe der Häuser, Südstraße 10 -12. Das Gebiet sollte deswegen entwässerungstechnisch über die Südstraße erschlossen werden. Aus hydraulischer Sicht sollte der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglichst in diesem Bereich erfolgen. Da das Plangebiet in diesem Teilbereich nicht an die Straße grenzt, wäre ein Anschluss im Bereich einer Tordurchfahrt denkbar. Alternativ ist aus hydraulischer Sicht auch ein Anschluss über das direkt an der Südstrasse liegende Grundstück (Bunkergrundstück) möglich.

Der §44 Landeswassergesetz ist hier nicht anzuwenden, da das Gelände bereits vormalig bebaut und erschlossen ist.

## 10. Klimaschutz

Grundsätzlich gilt die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen. Aus Sicht des Klimaschutzes werden u.a. folgende Maßnahmen begrüßt.

- Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine hochwertige Vegetationsfläche anzulegen. Flachdächer sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso können eine Vertikalbegrünung oder die Verwendung von hellen Baumaterialien sinnvoll zur Abkühlung der Gebäude genutzt werden. Die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen dient der Verbesserung des Mikroklimas.
- Große Flächen sollten für Starkregenereignisse multifunktionale Bedeutung erhalten, so dass diese Flächen auch zur kurzzeitigen Aufnahme von Wasser genutzt werden können. Verkehrsflächen können durch geeignete Anlage ebenfalls eine solche Funktion zugewiesen werden.
- Die Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung des Gebietes ist zu beachten. Die Gebäudeausrichtungen bezüglich der Sonneneinstrahlung und der Windrichtung sind zu optimieren.
- Die Beschattung von Verkehrsflächen bzw. des öffentlichen Raums und die Anlage von Grün- und Wasserflächen können zur Belebung der Plätze und des Gebietes beitragen.
- Die Wärmeversorgung ist lokal emissionsfrei aus dem Fernwärmenetz zu gestalten.
- Mindestens 20 % der Flachdachflächen sind mit Solarstromanlagen auszustatten.

## **11. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gem. §6 der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (BauO NRW, Fassung 14. Dezember 2016) sind einzuhalten und von den Entwurfsverfassern nachzuweisen.

## **12. Soziale Kontrolle/Kriminalprävention**

Durch das Angebot privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Freiräume im Plangebiet soll ein attraktiver Stadtbaustein mit der notwendigen sozialen Kontrolle geschaffen werden. Aus Sicht der Kriminalprävention ist auf eine klare optische und räumliche Trennung von öffentlich zugänglichen und privaten Freibereichen zu achten und es sind klare Zugänglichkeiten mit ablesbaren Adressbildung zu erzielen.