

Vorlage		Vorlage-Nr: Dez III/0015/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 29.01.2024 Verfasser/in: Dez. III / FB 61
Landeswettbewerb - Studentisches Wohnen Rochusstraße / Seilgraben - Auslobung und Information über das weitere Vorgehen		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
17.04.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
18.04.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohn-Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs für studentisches Wohnen im Bereich Rochusstraße / Seilgraben auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs für studentisches Wohnen im Bereich Rochusstraße / Seilgraben auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die Durchführung des Wettbewerbs für studentisches Wohnen im Bereich Rochusstraße / Seilgraben auf der Grundlage der beigefügten Auslobung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) lobt seit 2009 in Kooperation mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) den Landeswettbewerb Nordrhein-Westfalen aus. An wechselnden Standorten mit unterschiedlichen Herausforderungen werden grundsätzliche innovative Wohnungsbaukonzepte entwickelt. Ziel ist es, durch zukunftsweisende und qualitätvolle Lösungen und eine zeitnahe Realisierung, neuen Wohnraum zu schaffen.

Das Studierendenwerk Aachen hat einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Studierende, derzeit stehen ca. 6.000 Studierende auf der Warteliste. Zusätzlich werden die bestehenden Objekte in die Sanierung gebracht, sodass ein kurzzeitiger höherer Bedarf ausgelöst wird. Das Studierendenwerk Aachen, Eigentümerin der Liegenschaft Seilgraben 34/36, beabsichtigt die Entwicklung von studentischem Wohnen im Bereich Rochusstraße I Seilgraben. Die Liegenschaft Rochusstraße 2-14 befindet sich im Eigentum der Stadt Aachen. Angestrebt ist ein innerstädtisches, studentisches Wohnquartier mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität, das unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange den künftigen Anforderungen der Studierenden gerecht wird.

Dies ist ein Anlass um mit dem MHKBD NRW und der AKNW im Rahmen des Landeswettbewerbs ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept mit ersten Ideen zur Architektur für einen circa 0,6 Hektar großen innerstädtischen Bereich entwickeln zu lassen.

2. Wettbewerbsaufgabe

Die Möglichkeit einer innovativen Umsetzung studentischer Wohnformen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und den innerstädtischen universitären Einrichtungen soll ergriffen werden. Der Landeswettbewerb soll neue Impulse zur angemessenen Entwicklung des Standortes geben, eine Aufwertung des desolaten Bestandes aber auch des gesamten Bereiches hervorbringen und eine Verbindung zwischen Seilgraben und Rochusstraße ermöglichen.

Ziel des Realisierungswettbewerbes ist es, durch eine qualitätvolle Nachverdichtung das Angebot an studentischem Wohnraum zu erweitern. Bezahlbarer Wohnraum für Studierende soll entstehen. Die Liegenschaft Seilgraben 34/36 und die Rochusstraße 2-14 bieten das Potenzial Wohnraum zu entwickeln. Hierfür soll die bislang rückwärtige Fläche der Kapelle am Seilgraben durch einen Neubau ersetzt werden. Das derzeit leerstehende Gebäude an der Rochusstraße soll durch eine Bestandsentwicklung wieder aktiviert oder durch einen Abriss und Neubau entwickelt werden. Das Studierendenwerk präferiert die Neubau-Variante. Der bestehende Grün- / Freiraum im Blockinnenbereich muss gewürdigt und in seiner Qualität herausgearbeitet werden.

Die Planung muss sich rücksichtsvoll in seine bestehende Nachbarschaft einfügen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach §34 BauGB.

Insgesamt sollen circa 120 Wohnplätzen für Studierende sowie Gemeinschafts- und Nebenräumen, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität in Bezug auf Grundrissgestaltung, Apartmentgröße

und Deckenhöhe entstehen. Die Realisierung des Vorhabens ist sehr eng an eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke mit maximaler Dichte und Kompaktheit geknüpft. Eine wirtschaftliche Errichtung und der zukünftige wirtschaftliche Betrieb ist für das Studierendenwerk Aachen von enormer Wichtigkeit.

Das Vorhaben soll mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert werden, die Voraussetzungen für die Förderungen nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes (WFB) sind hier zu berücksichtigen bzw. zu erfüllen.

Fokus auf das Thema „einfach Bauen“

Der Landeswettbewerb sucht nach angemessenen Qualitäten für den geförderten studentischen Wohnungsbau mit dem Ziel, den Einsatz von Gebäudetechnik zu reduzieren und durch die Verwendung dauerhafter und ressourcenschonender Bauweisen eine hohe Nutzungsqualität bei tragbaren Baukosten und langfristig niedrigen Mieten sichern zu können.

Prof. Thomas Auer, Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, technische Universität München betreut das Projekt engmaschig und bringt seine Erfahrungen im „einfach Bauen“ in den Prozess ein.

Weitere detaillierte Inhalte sind den Auslobungsunterlagen zu entnehmen.

3. Verfahren

Ausloberin des Wettbewerbs ist das Studierendenwerk Aachen. Hauptausrichter ist das MHKBD. Mitausrichterin ist die Stadt Aachen. Kooperationspartnerin ist die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW). Betreut wird das Verfahren durch das Wettbewerbsmanagementbüro „compar – strategien für architektur und städtebau“ aus Dortmund.

Verfahrensbedingungen

Die Auslobung erfolgt als nichtoffener Wettbewerb gemäß RPW 2013 mit einem vorgeschalteten EU-weiten Bewerbungsverfahren. Die Begrenzung der Teilnehmenden am Planungswettbewerb soll auf voraussichtlich maximal 25 geeignete Planungsteams begrenzt werden. Es soll sich hierbei um Kooperationen bzw. Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur handeln. 6 Teilnehmende sind gesetzt, 19 werden über ein Losverfahren unter notarieller Aufsicht ermittelt.

Es ist vorgesehen, einen der Preisträger oder Preisträgerinnen im Rahmen der weiteren Bearbeitung gemäß HOAI § 34 i.V.m. Anlage 10 (Gebäude und Innenräume) und HOAI § 39 i.V.m. Anlage 11 (Freianlagenplanung) für die Leistungsphase 1 - 9, jedoch mindestens bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 5 zu beauftragen, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe verwirklicht wird. Die Auftraggeberin behält sich eine bauabschnittsweise und stufenweise Beauftragung vor.

4. Zeitplan

Vorbereitung

Im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung fand im Oktober 2023 ein Auftakt-Workshop mit unterschiedlichen Fachbereichen statt. Dieser diente der Schärfung des Problembewusstseins, der Informationssammlung und der Herausstellung von Potenzialen des anvisierten Plangebietes. Das Wettbewerbsgebiet wurde vorgestellt, die städtebauliche Situation, erste Inhalte zum Wettbewerb des studentischen Wohnens sowie das weitere Vorgehen erläutert.

Zudem fand eine Begehung des städtischen Gebäudes Rochusstraße 2-14 und des Innenbereiches des Seilgrabens statt. Die jeweiligen Fachkompetenzen erläuterten aktuelle, für das Plangebiet relevante Gesichtspunkte, zudem wurden erste Ideenansätze diskutiert. Die Ergebnisse und Inhalte dieser Diskussion und die anschließend eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Bearbeitung zum Auslobungstext mit eingeflossen.

Ausblick

Der Wettbewerb wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im II. Quartal 2024 beginnen und voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen sein. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien vorgestellt.

Da sich die Liegenschaft Rochusstraße 2-14 im Sondervermögen des Gebäudemanagements der Stadt Aachen befindet, soll das Grundstück dem Studierendenwerk Aachen im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt den Wettbewerb für studentisches Wohnen im Bereich Rochusstraße / Seilgraben auf der Grundlage des in Anlage 3 beigefügten Auslobungstextes durchzuführen.

Anlage/n:

1. Luftbild
2. Übersicht
3. Auslobungstext