

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	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	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.

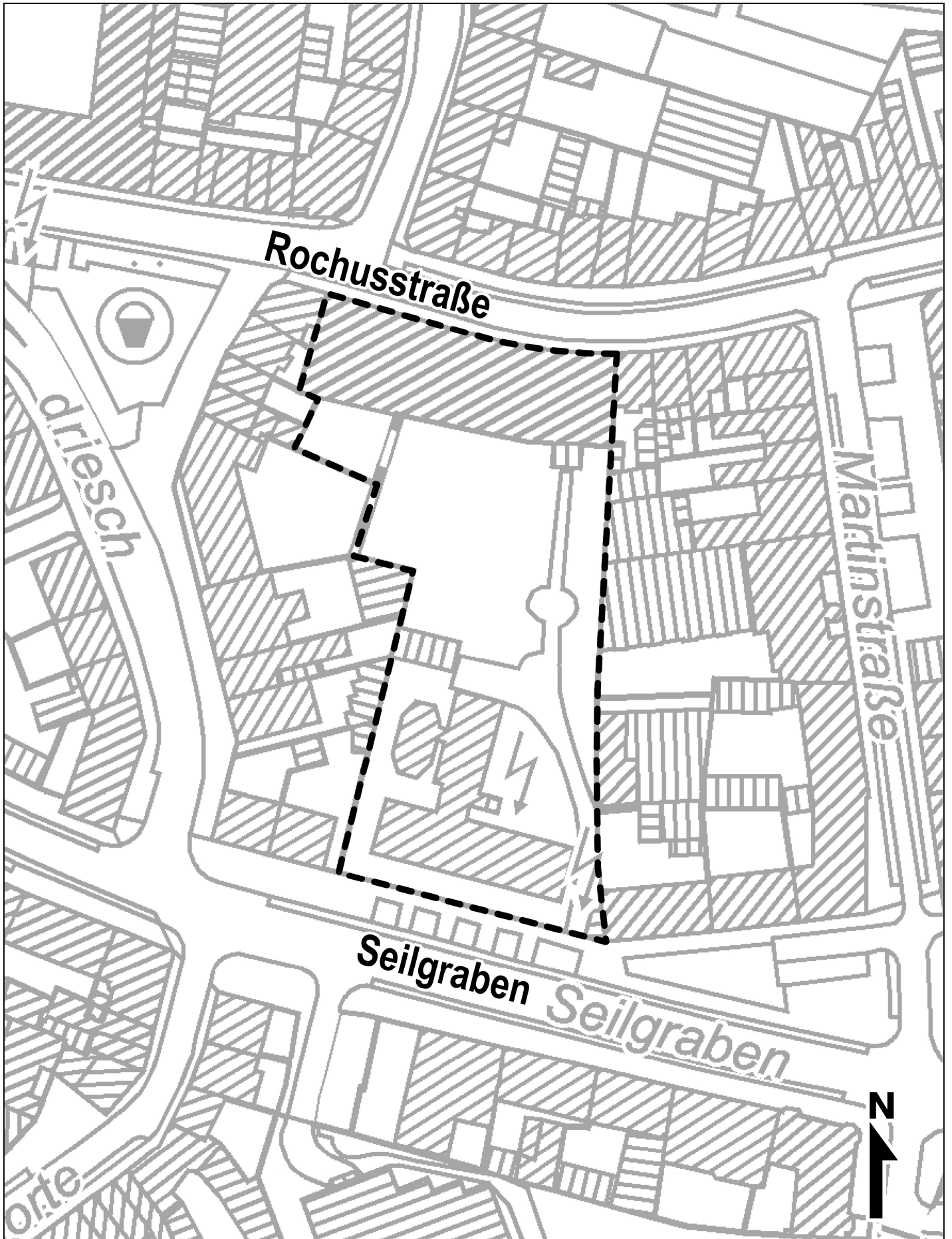
Anlage/n:

1. Luftbild
2. Übersicht
3. Auslobungstext

Landeswettbewerb - Rochusstraße / Seilgraben -



Landeswettbewerb - Rochusstraße / Seilgraben -





Landeswettbewerb 2024

„Nachverdichtung einer studentischen Wohnanlage in Aachen-Mitte“

Auslobungsunterlage

Nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013

STUDIARENDEWERK
AACHEN



Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen



stadt aachen



Inhalt

Einleitung - Anlass des Wettbewerbs	5
1 Rahmenbedingungen	6
1.1 Stadt Aachen	6
1.2 Stadtbezirk und das Umfeld	7
1.3 Bauherr	8
2 Wettbewerbsgebiet	9
2.1 Allgemeines	9
3 Aufgabe und Ziel des Wettbewerbs	10
3.1 Aufgabenstellung	10
3.2 Wirtschaftlichkeit	11
3.3 Raumprogramm	11
4 „Einfach Bauen“	13
5 Planungsanforderungen	14
5.1 Planungsrecht	14
5.2 Freianlagen	16
5.3 Baudenkmal	17
5.4 Energieeinsparung, Ökologie	18
5.5 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	18
5.6 Energieversorgung	19
5.7 Lüftung	20
5.8 Schallschutz	20
5.9 Altlasten	20
5.10 Baulasten / privatrechtliche Einigungen	20
5.11 Baumschutz	20
6 Verfahren	22
6.1 Beteiligte des Verfahrens	22
6.2 Verfahrensbedingungen	26
6.3 Wettbewerbsunterlagen	28
6.4 Leistungsumfang	29
6.5 Ablauf und Termine	32

Einleitung - Anlass des Wettbewerbs

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen richtet seit vielen Jahren regelmäßig Landeswettbewerbe an wechselnden Standorten aus. Die Wettbewerbe sollen einen Beitrag zur Planungs- und Baukultur in Nordrhein-Westfalen leisten und übertragbare Impulse für zukunftsfähige Wohnformen und Qualitäten im geförderten Wohnungsbau liefern.

Mit dem Landeswettbewerb 2024 soll das landespolitisch wichtige Thema ‚Studentisches Wohnen‘ nach zehn Jahren in diesem besonderen Format noch einmal neu in den Blick genommen werden. Das Vorhaben ist Ausdruck der gemeinsamen Anstrengung des Studierendenwerks Aachen, der Stadt Aachen, der Architektenkammer und des Landes Nordrhein-Westfalen zur Schaffung von preisgünstigem studentischen Wohnraum.



Wettbewerbsgebiet - Luftbild

www.tim-online.nrw.de (11.01.2024) [bearbeitet durch compar, rot eingefasst das Planungsgebiet]

Beabsichtigt ist die Realisierung einer unter hochbaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen sowie insbesondere wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessenen Nachverdichtung durch Neubau, Umbau oder Erweiterung der im Eigentum des Studierendenwerks Aachen und der Stadt Aachen befindlichen Grundstücke bzw. Gebäude zwischen Rochusstraße und Seilgraben. Gesucht wird nach innovativen und nachhaltigen Lösungen für öffentlich geförderten studentischen Wohnungsbau unter Berücksichtigung des „Einfach Bauens“. Angestrebt wird die Schaffung eines innerstädtischen, studentischen Wohnquartiers mit hoher hochbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität, das unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange den künftigen Anforderungen seiner Nutzerinnen und Nutzer gerecht wird und sich rücksichtsvoll in seine bestehende Nachbarschaft einfügt.

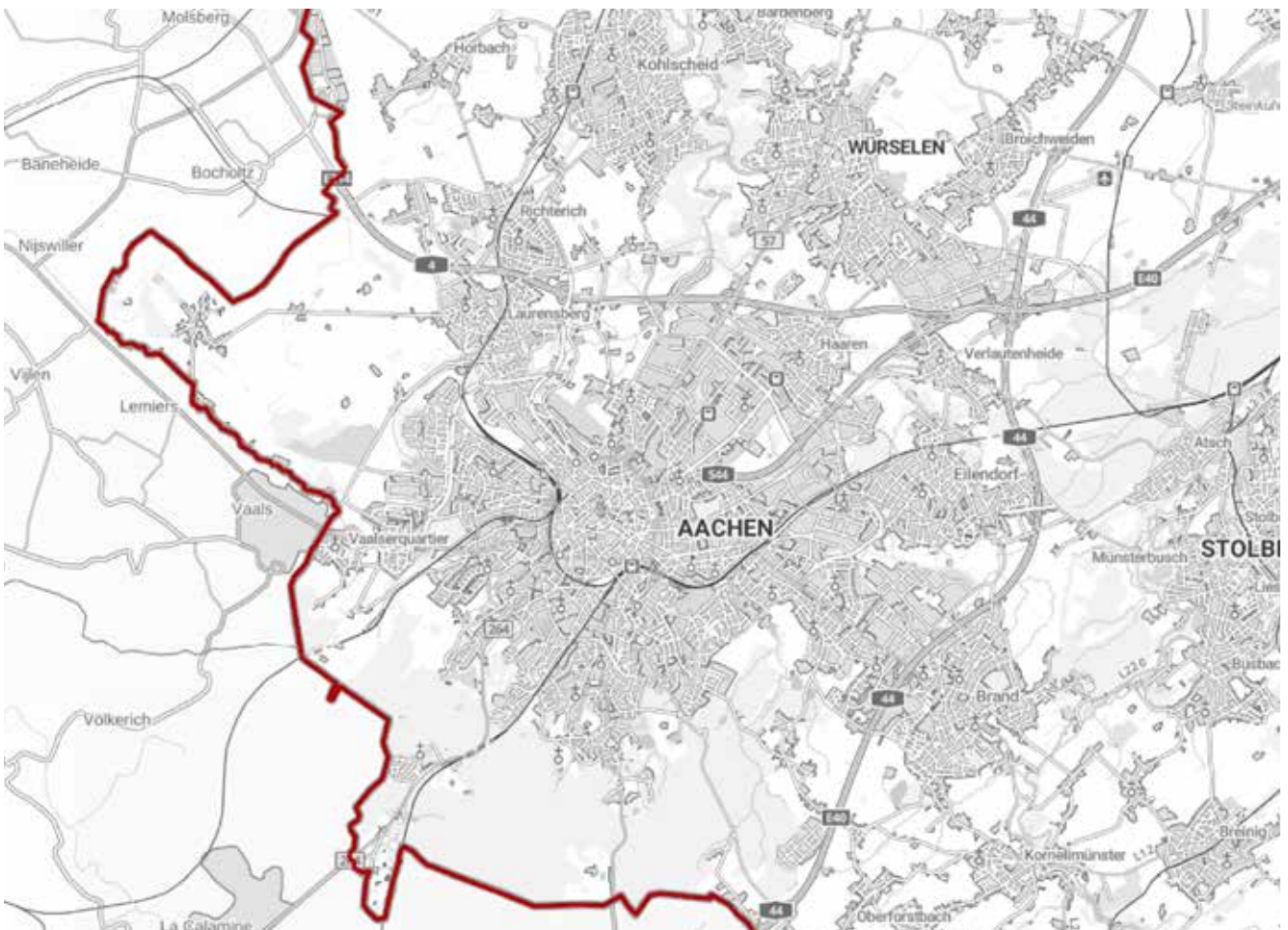
Gegenstand des Wettbewerbs ist die Überplanung des zuletzt als Hörsaalgebäude genutzten Bestandsbaus an der Rochusstraße (nördliches Baufenster) sowie des ehemaligen Kapellenanbaus im rückwärtigen Bereich der Wohnanlage am Seilgraben (südliches Baufenster), mit dem Ziel, der Neuschaffung von insgesamt ca. 120 Wohnplätzen für Studierende sowie Gemeinschafts- und Nebenräumen. Hinsichtlich der Verteilung der Anzahl der Wohnplätze auf die beiden Baufenster soll keine konkrete Vorgabe gemacht werden. Das Bestandsgebäude Seilgraben 34-36, mit derzeit 81 Wohnplätzen, ist nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Eine Erweiterungslösung, unter Einbezug des Baukörpers (und ggf. des bestehenden Treppenhauses), beispielsweise durch Anbau, ist möglich.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in der Stadt Aachen gibt es einen erheblichen Mangel an preiswertem Wohnraum für Studierende, was sich auch durch die hohe Anzahl von Bewerberinnen und Bewerbern auf einen Wohnheimplatz manifestiert. Aktuell stehen ca. 6.000 Studierende auf der Warteliste des Studierendenwerks Aachen. Ziel des Projekts ist ein an den Bedarfen der Studierenden und den betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen des gemeinnützigen und öffentlich geförderten Wohnens ausgerichtetes Bauvorhaben, welches Aspekte einfachen und nachhaltigen Bauens berücksichtigt. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass sich die Studierendenwerke in Nordrhein-Westfalen bis 2035 dem Ziel der Klimaneutralität verpflichtet haben. Zur Realisierung des Vorhabens stellt das Land Nordrhein-Westfalen Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm 2023–2027 zur Verfügung.

1 Rahmenbedingungen

1.1 Stadt Aachen

Die Stadt Aachen, mit einer Einwohnerzahl von ca. 245.000, befindet sich ganz im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in einem Dreiländereck (Region Rhein-Maas) mit den Niederlanden und Belgien. Geprägt wird das Stadtbild u.a. durch die Aachener Hochschulen, die die Stadt nicht nur attraktiv für junge Menschen macht, sondern auch gleichzeitig viele Arbeitsplätze und Start-ups für Aachen und die Region zur Verfügung stellt.



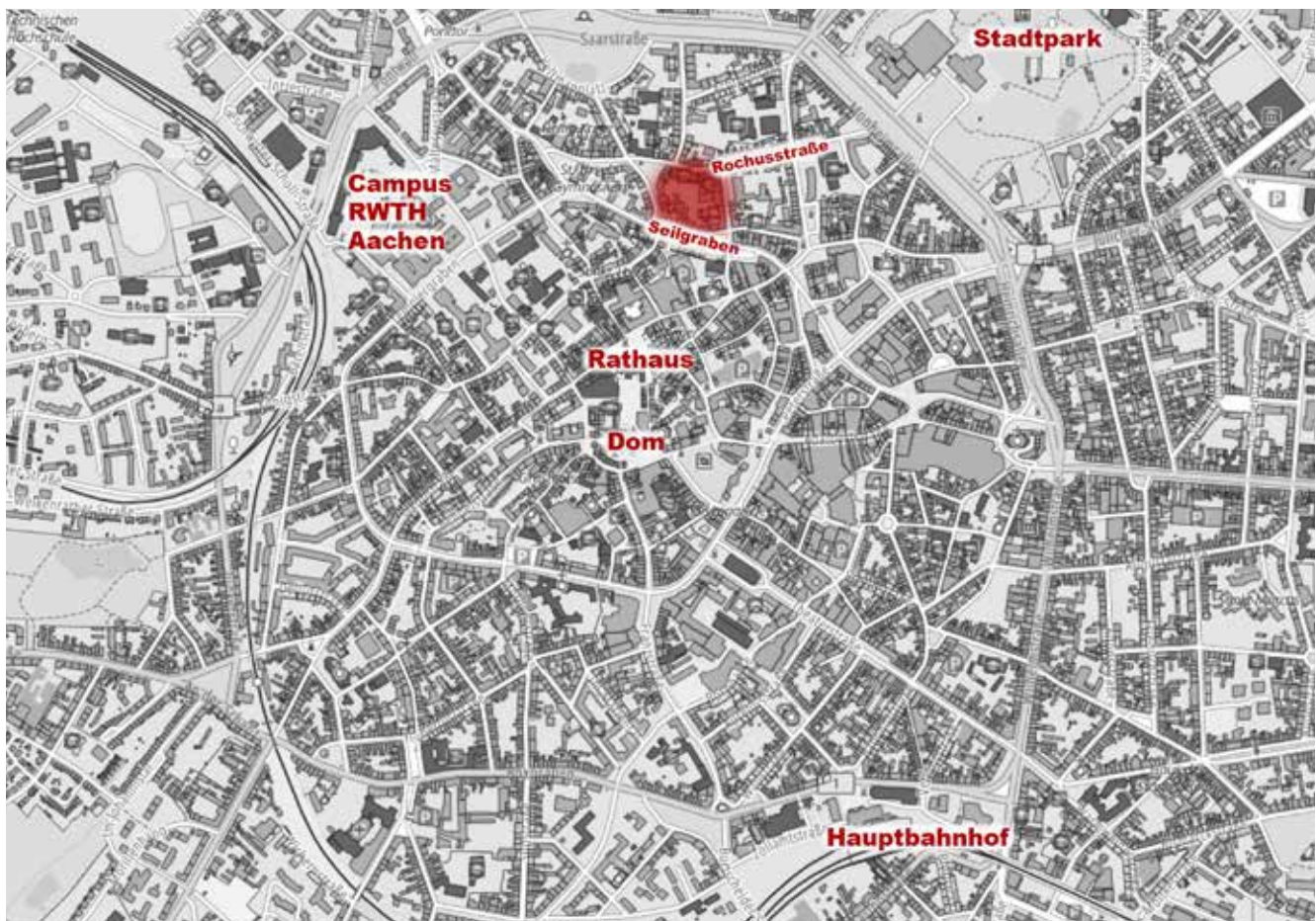
Lage der Stadt Aachen

Quelle: Quelle: www.tim-online.nrw.de (11.01.2024) [bearbeitet durch compar, rot markiert die deutsch-niederländische Grenze]

Aachen entwickelt sich zunehmend weiter, vor allem die Fortentwicklung der Wissenschaftsstadt (RWTH Campus, Fachhochschulprojekte) prägen die Stadtentwicklung wesentlich und zukünftig. Diese Entwicklung lässt ihren Einfluss auch auf Maßnahmen beim Wohnungsbau, der Entwicklung einer leistungsfähigeren Mobilitätsinfrastruktur und durch weitere Elemente nachhaltiger Stadtentwicklung spüren.

1.2 Stadtbezirk und Umfeld

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Aachen-Mitte, dieser ist der größte Stadtbezirk der Stadt und beheimatet etwa 160.000 Menschen. Der Bezirk Aachen-Mitte umfasst die Aachener Stadtmitte und erstreckt sich in Richtung Süden, bis an die belgische Grenze. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen der Rheinisch Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) am Templergraben | Wüllner Straße | Turmstraße, im Nordwesten der Innenstadt.



Aachen-Mitte

Quelle: www.tim-online.nrw.de (11.01.2024) [bearbeitet durch compar]

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welche durch die Rochusstraße im Norden, die Martinsstraße im Osten, den im Süden verlaufenden Seilgraben und den in Nordwestrichtung verlaufende Bergdriesch begrenzt wird. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, durchmischt mit zum Teil vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, öffentlichen Einrichtungen, ehemaligen universitären Nutzungen und schulischen Einrichtungen wie dem St. Ursula Gymnasium.

1.3 Bauherr

Studierendenwerk Aachen

Wir über uns

Seit über 100 Jahren unterstützen wir Aachener Studierende und kümmern uns um ihre Belange außerhalb des Hörsaals. Bereits 1920 rief die Hochschule mit der „Mensa academica“ die erste soziale Einrichtung für bedürftige Studierende ins Leben. Nur kurze Zeit später wurde der Verein „Studentenwohl Aachen e. V.“ gegründet, aus dem 1925 das „Haus der Studentenschaft“ – später Studierendenwerk Aachen – in der Turmstraße hervorging.

Heute ist das Studierendenwerk Aachen mit über 350 Mitarbeiter*innen ein modernes Dienstleistungsunternehmen für rund 64.000 Studierende. Als eines von mittlerweile 57 Studenten- und Studierendenwerken bundesweit bieten wir sozialverträgliche Leistungen wie Essen zu fairen Preisen, günstigen Wohnraum, BAföG und weitere Angebote zur Studienfinanzierung sowie eine zuverlässige Kinderbetreuung.

Die enge Zusammenarbeit mit den Aachener Hochschulen ist uns dabei besonders wichtig. Gemeinsam leisten wir einen wertvollen Beitrag zur Attraktivitäts- und Qualitätsentwicklung der Hochschulstandorte Aachen und Jülich: Lehre und Forschung verbunden mit guten sozialen Rahmenbedingungen – der Garant für eine optimale Studienzzeit.

Wer wir sind und was wir tun

Das Studierendenwerk Aachen übernimmt die Aufgabe der sozialen Förderung und Betreuung von über 64.000 Hochschulstudierenden in Aachen und Jülich. Nach dem Studierendenwerksgesetz Nordrhein-Westfalen schaffen wir sozialverträgliche Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Studium und tragen dadurch zur Chancengleichheit und zur Verbesserung von Bildungsressourcen bei. Unser Selbstverständnis als sozialer Dienstleister bestimmt unsere tägliche Arbeit: Wir verstehen uns als Partner der Studierenden. Unseren sozialen Auftrag nehmen wir im Hinblick auf die Entwicklungen in der Hochschullandschaft sehr ernst und versuchen, unsere Leistungen stets auf die aktuellen und wachsenden Bedürfnisse der Studierenden auszurichten. Wirtschaftliches Handeln, fachliche und soziale Kompetenz sowie ein partnerschaftlicher Umgang mit den Studierenden bilden die Grundlage für die qualitative Erfüllung dieses Auftrags. Unser Ziel ist es, dass sich Studierende voll und ganz auf ihr Studium konzentrieren können.

Unsere Leistungen

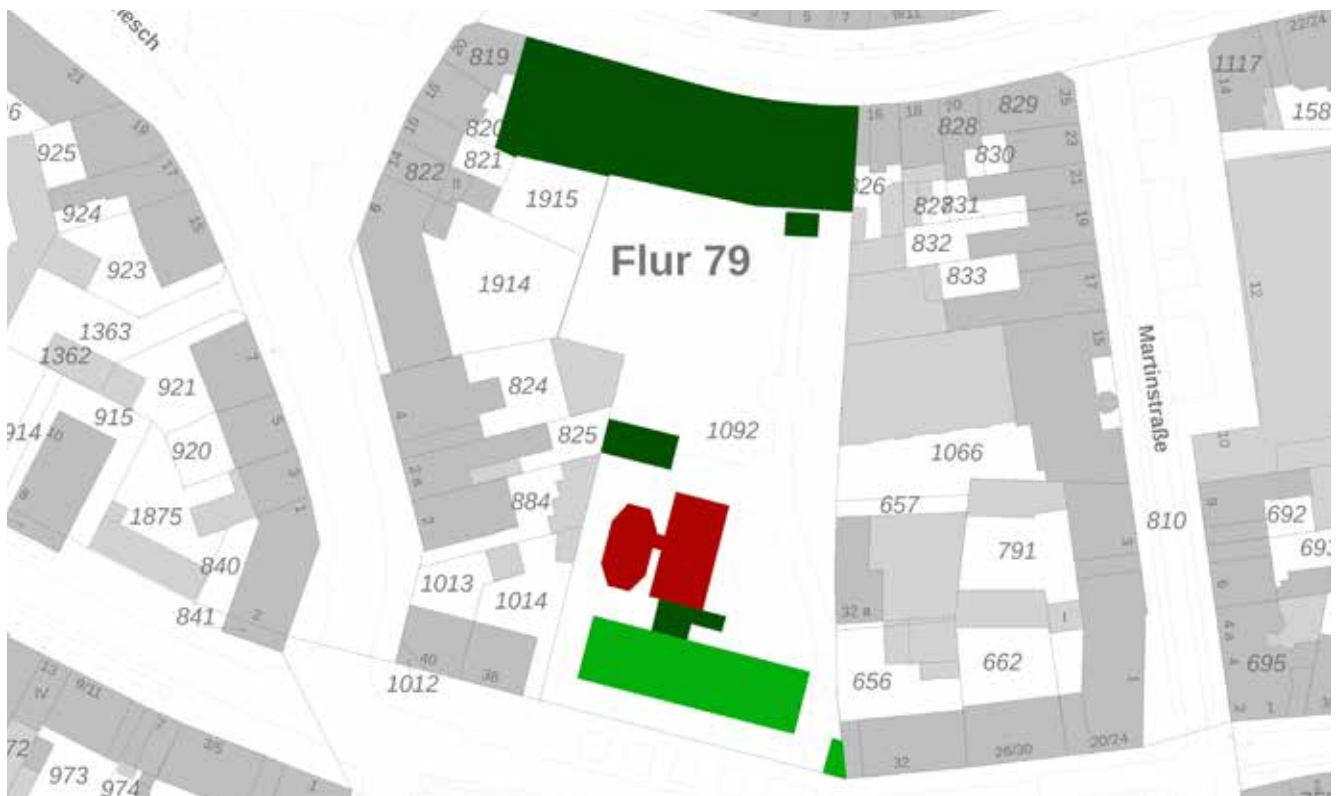
- Bereitstellung von günstigem Wohnraum
- Gastronomie im Hochschulbereich
- finanzielle Förderung von Studierenden
- Betreuung von Kindern Hochschulangehöriger

3 Aufgabe und Ziel

3.1 Aufgabenstellung

Der Umgang mit dem Gebäude an der Rochusstraße wird den Wettbewerbsteilnehmern und -teilnehmerinnen freigestellt. Das Gebäude kann sowohl umgebaut, aufgestockt und saniert werden (hierzu ist ein Rückbau bis auf die Tragstruktur des Gebäudes -siehe Gutachten- erforderlich), aber auch ganz oder in Teilen zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Bauherr präferiert einen Neubau.

Der bestehende Kapellenanbau im rückwärtigen Bereich des Gebäudes am Seilgraben soll zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser kann als Anbau, aber auch als eigenständiges Gebäude vorgesehen werden. Sofern an das Gebäude am Seilgraben angebaut werden soll, sind alle Wohneinheiten, die durch den Anbau entfallen, neu nachzuweisen. Das Treppenhaus sowie die Küchen, welche sich aktuell im Anbau befinden, können belassen oder ebenfalls zurückgebaut werden. Im Falle des Rückbaus sind Treppenhaus und Küchen in der neuen Planung zu berücksichtigen.



Bestandsfotos (links Bestand an der Rochusstraße, rechts Bestand am Seilgraben)

Quelle: Studierendenwerk Aachen AöR

- Dunkelgrün:**
1. Umgang mit Bestand Rochusstraße freigestellt (s.o.). Südlicher Anbau Gartenhaus (siehe Denkmalbeschreibung).
 2. Drei Garagen (rückwärtiger Bereich Seilgraben) können, sofern der neue Baukörper dies erfordert, zurückgebaut werden, müssen dann jedoch auf dem Grundstück an anderer Stelle nachgewiesen werden.
 3. Der Zwischenbau am Seilgraben (Treppenhaus und Küchen) kann zurückgebaut werden, wenn dies für einen Neu-/ Anbau erforderlich ist, kann jedoch auch bestehen bleiben.
- Hellgrün:** Die Gebäude sollen erhalten bleiben und sind (mit Ausnahme von möglichen Anbauten) nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.
- Rot:** Die Gebäude sollen in jedem Fall zurückgebaut werden um Fläche für eine Neubebauung als Anbau oder eigenständiges Gebäude im rückwärtigen Bereich des bestehenden Studierendenwohnheims an der Straße Seilgraben zu schaffen.

3.2 Wirtschaftlichkeit

Die Realisierung des Vorhabens ist sehr eng an die wirtschaftliche Errichtung und den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes geknüpft. Für die Realisierung steht ein Kostenrahmen von 120.000 Euro (brutto) für die Kostengruppen 200 - 700 (inkl. Rückbau und Schadstoffsanierung) je Wohnheimplatz zur Verfügung. Sollte dieser Kostenrahmen nicht gehalten werden, kann das Projekt nicht weiter verfolgt werden. Die Kosten für noch erforderliche Gutachten sind hier nicht enthalten. Für den Bereich Schadstoffsanierung bzw. -entsorgung ist von ca. 1 Mio. Euro (brutto) gesamt auszugehen.

3.3 Raumprogramm

Insgesamt sollen etwa 120 Wohnheimplätze sowie Gemeinschafts- und Nebenräume, verteilt auf die zwei Baufelder neu geschaffen werden.

Die Aufteilung, wie viele Wohnheimplätze an der Rochusstraße und am Seilgraben geschaffen werden ist durch die Teilnehmer und Teilnehmerinnen entwurfsabhängig zu entscheiden.

Ein Drittel der Wohnplätze soll als Einzelwohnplätze mit jeweils einem Wohnschlafraum, einem Vorraum, einem Sanitärraum (mit Dusche und WC) und einer Kochgelegenheit geplant werden. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person, soll die Größe von 14 qm nicht unterschreiten. Sofern die Kochgelegenheit im Wohnschlafraum untergebracht werden soll, muss der Raum entsprechend größer als 14 qm geplant werden.

Die übrigen Wohnplätze sollen als Wohngemeinschaften für je acht Personen geplant werden, mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz pro Person, einem Wohnschlafraum pro Person von je mindestens 14 qm und jeweils eigenem Sanitärraum (mit Dusche und WC).

Zusätzlich sind je Baufeld Gemeinschafts-/Lernräume zum Aufenthalt von jeweils insgesamt 100 qm vorzusehen. Diese Gemeinschafts-/Lernräume können auf mehrere Räume aufgeteilt werden. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume vorzuhalten. Je Wohnheim werden 3 Waschmaschinen und 3 Trockner benötigt, welche von den Bewohnern und Bewohnerinnen gebucht werden. Der Eingangsbereich sollte ausreichend dimensioniert werden u.a. für die Postfächer der Studierenden.

Im Gebäude an der Rochusstraße wird zudem ein Hausmeisterbüro benötigt. Hier ist von einem Arbeitsplatz mit natürlicher Belichtung, einer Mini-Küche sowie unmittelbar angeschlossen einer Sanitäreinheit mit WC und Dusche auszugehen.

Flächen für die Müllentsorgung werden auf dem Gelände des Wohnheims „Am Seilgraben“ in Form eines aussenliegenden Abstellplatzes für Müllgefäße vorgehalten.

Die Technikflächen sollten an der Rochusstraße, nach Möglichkeit, im bestehenden oder einem neu geplanten Keller vorgesehen werden. Für den rückwärtigen Anbau am Seilgraben ist eine (Teil-) Unterkellerung u.a. für Technikflächen, Lagerflächen oder Fahrradabstellmöglichkeiten ebenfalls denkbar.

Für maximal 50 Prozent der Wohnplätze sind kleine Lager- bzw. Kellerräume mit einer Größe von ca. 4 qm vorzusehen. Diese sollten sich nicht innerhalb der Wohneinheiten sondern beispielsweise im Keller der Gebäude befinden.

Die Voraussetzungen für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Gefördert werden nur Gebäude mit maximal 80 Wohnheimplätzen an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnheimplätze in Wohngemeinschaften (Nummer 3.3.2) je Person.

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Landesrecht zu erfüllen. Dabei ist zu beachten, dass für Duschplätze in Studierendenwohnheimen in Nordrhein-Westfalen eine Bewegungsfläche von 90x90 cm als ausreichend erachtet wird. Es sind keine Rollstuhlgerechten Wohnungen zu planen, diese stehen in anderen Wohnheimen des Studierendenwerkes ausreichend zur Verfügung. Bei Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz sind ggf. Erleichterungen bei der Barrierefreiheit möglich

(in Abstimmung mit der Bauaufsicht bzw. unter Anwendung des §46 Absatz 3 BauO NRW).

Funktionalität

Die Grundrisse sollten möglichst flexibel gestaltet werden, um das Zusammenschalten von Einheiten zu Wohngemeinschaften zu ermöglichen. Es wird ein zukunftsgerichtetes studentisches Wohnmodell, mit einer möglichen teilweisen Umnutzung z.B. zu studentischen Familien-Wohnungen, zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht.

Qualität und Materialität

Es ist eine Balance zwischen dem Kosten- und Qualitätsanspruch zu finden. Neben kostenreduzierenden Maßnahmen sollten die gewählte Baukonstruktion sowie zu wählenden Materialien auch im Betrieb wenig Kosten verursachen und dem Objekt eine dauerhaft optische Qualität verleihen. Hinsichtlich der Bauqualität sind zudem Schall- und Wärmeschutz ausschlaggebende Kriterien.

Bei der Materialwahl ist zu beachten, dass langlebige Materialien mit geringem Pflegeaufwand, Wartungsmaßnahmen und Instandhaltungskosten minimieren.

Qualitäten und Materialien sind in Einklang zu bringen mit dem Ansatz des "Einfachen Bauens".

4 „Einfach Bauen“

Das Projekt soll im Sinne von „Einfach Bauen“ geplant werden.

Einfach bezieht sich dabei auf den Lebenszyklus und soll den Gebäudebetrieb, Wartung und Instandhaltung beinhalten. Einfach Bauen lässt sich nicht wie beispielsweise ein Zertifizierungssystem „abarbeiten“, vielmehr geht es um eine Haltung, die sich in der Architektur widerspiegelt. Dies betrifft die Bauform, genauso wie die Materialwahl und den technischen Ausbau.

Ziel ist die Minimierung der erforderlichen Gebäudetechnik (low-tech). Planerisch müssen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden, wobei eine Unterschreitung im Sinne der Effizienz nicht erforderlich ist. Im Hinblick auf einen möglichst CO₂ neutralen Betrieb ist die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vorzusehen und gestalterisch zu integrieren. Das Gebäude an der Rochusstraße wird mit Fernwärme versorgt. Technische Systeme sind im Sinne einer Systemtrennung so zu integrieren, dass eine Zugänglichkeit im Falle eines Austauschs gegeben ist. Für angenehme Komfortverhältnisse ist der Verglasungsanteil der Fassade so zu planen, dass eine gute Tageslichtversorgung gegeben ist und gleichzeitig ein passiver sommerlicher Wärmeschutz eingehalten werden kann.

Die Materialität ist so zu wählen, dass die „graue Energie“ (Energieaufwand bzw. CO₂ Emissionen) für die Erstellung, als auch für den Unterhalt – Wartung und Instandhaltung – minimal ist. Das Gebäude sollte robust, zeitlos und langlebig sein. Bauliche Schichten mit reduzierter Lebensdauer sind möglichst zu vermeiden.

XXXX

5 Planungsanforderungen

5.1 Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans der Bezirksregierung Köln. Dieser befindet sich momentan in einem Neuaufstellungsprozess.

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Sowohl im derzeit gültigen Regionalplan, als auch in der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist der Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB dargestellt.



Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Aachen geoService [rot markiert das Planungsgebiet]

Masterplan AACHEN*2030

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt. Der Masterplan befindet sich in der Anlage der Auslobungsunterlage.

Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 28.01.2022 rechtswirksam. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar (siehe hierzu auch <https://geoportal.aachen.de/>).

Der Gesamtbereich liegt innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima, wo nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben hier zu berücksichtigen sind. Diese entsprechenden Maßnahmen und besonderen Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt.

Für gemischte Bauflächen innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima ist das stadtklimatische Ziel eine Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts). Als lagebedingt Maßnahmen ist der Versiegelungsgrad über die Grundflächenzahl (GRZ) zu steuern und eine Versiegelung von maximal 60 % anzustreben. Zudem sollen Dachbegrünungen einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit der Nutzung als Studierendenwohnanlage zu setzen. Oberstes Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für die Studierenden zu schaffen. Alle Maßnahmen, welche mit dem vorgegebenen Kostenrahmen zu vereinbaren sind, insbesondere hinsichtlich einer Dachbegrünung, einer Entsiegelung von Flächen, einer Minderung der Wärmebelastung und Nutzung von Materialien mit einer geringen Wärmespeicherfähigkeit, sollen Anwendung finden.

Bebaubarkeit gem. §34 BauGB

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach §34 BauGB. Das Vorhaben hat sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Abstandsflächen

Auf dem Grundstück sind die Abstandsflächen gem. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) einzuhalten. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes, bis zu ihrer Mittellinie, dem Baugrundstück zugerechnet werden. Erforderliche Feuerwehrezufahrten und –umfahrten/ Anleiterflächen sind nachzuweisen. Die Abstandsflächen sind im Vorprüfplan zeichnerisch nachzuweisen.

Städtebauliche Situation

Der vorhandene Blockrand ist geprägt durch Gebäude, mit einer Tiefe von ca. 12 - 14 m und einer Wandhöhe (Traufhöhe) von bis zu ca. 15 m. Die vorhandene Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden in unterschiedlichen Baustilen.

Der Blockinnenbereich ist geprägt durch rückwärtige Anbauten an die Straßenrandbebauung, diese haben eine Breite von ca. 5 – 12 m und eine Bautiefe von bis zu ca. 41 m, gemessen von der vorderen Straßenkante bis zum rückwärtigen Gebäudeabschluss, mit einer vorhandenen Wandhöhe von ca. 8 bis 9 m.

Im Rahmen einer Neuplanung des Gebäudes an der Rochusstraße ist eine Bautiefe von ca. 12- 14 m als verträglich einzustufen, eine Aufstockung ist im Rahmen einer Anpassung an vorhandene Traufhöhen der angrenzenden Bebauung möglich.

An eine Neubebauung im Blockinnenbereich (rückwärtige Bebauung am Seilgraben) stellen sich mehrere Anforderungen, die es zu berücksichtigen gilt. Eine Neuplanung hat sich in ihrer Kubatur (Tiefe und Höhe des Riegels) an der prägenden Umgebungsbebauung zu orientieren und muss sich zudem aus städtebaulicher Sicht vertretbar einfügen. Zu berücksichtigen sind hierbei beispielsweise einzuhaltende Abstandsflächen, eventuell schützenswerter Baumbestand, ein ausreichender Schutzabstand zum vorhandenen Baudenkmal, die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung), die Einhaltung erforderlicher Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes (u.a. Erreichbarkeit der rückwärtigen Bebauung für die Feuerwehr).

5.3 Baudenkmal

Kurzbezeichnung Baudenkmal

„Terrassengarten einschließlich zwei Treppenanlagen, Gitterzaun- und Toranlage, Stütz- und Einfriedungsmauern“

Geschichte

Der Terrassengarten wurde zusammen mit dem mittigen Hauptbau einer dreiflügeligen Anlage in den Jahren 1765 bis 1767 durch den Baumeister Jakob Couven entworfen. Dieses „Haus Fey“, das als repräsentatives, bürgerliches Wohnhaus diente und auch Gebäudeteile eines noch älteren Anwesens integrierte, wurde 1925 von der Stadt erworben und beherbergte ab 1929 das „Couven-Haus, Aachener Rokoko-Museum“. Im Zweiten Weltkrieg wurde das zum Seilgraben orientierte „Haus Fey“ zerstört, die charakteristischen Elemente des rückwärtigen, symmetrisch gegliederten Terrassengartens blieben erhalten.



Baudenkmal, Blick Richtung Norden

Quelle: Studierendenwerk Aachen AöR

Beschreibung des Baudenkmals

Es handelt sich um einen terrassierten Garten auf drei Höhenniveaus. Zwei aufwendig gestaltete, in einer zentralen Symmetrieachse liegende Treppenanlagen überwinden die unterschiedlichen Gartenebenen. Die axiale Führung des Hauptweges sowie die durch Stützmauern abgegrenzten Ebenen bilden eine klare symmetrische Flächenaufteilung. Im oberen Bereich sind teilweise noch die ursprünglichen Neben- und Randwege ablesbar.

Die Gestaltung des Gartens, mit seinen Treppenanlagen und Pfeilern aus Blausteinwerkstücken, den teilweise handgeschmiedeten Ziergittern und der Toranlage sowie den teils konkav geschwungenen Stützmauern ist handwerklich anspruchsvoll ausgeführt und charakteristisch für die Zeit des Rokokos. Am Ende der zentralen Achse befand sich während der musealen Nutzungsphase ein translozierter, älterer Gartenpavillon. Das heute dort vorhandene Gartenhäuschen erinnert an die Tradition des Blickfangs am nördlichen Ende des Gartens, hat aber keine eigene Denkmalbedeutung. Begrenzt wird der denkmalgeschützte Garten im Norden und Osten durch die historischen steinsichtigen Grenzmauern, im Westen ist die Denkmalgrenze durch Reste der historischen Einfriedungsmauer ablesbar. Im Süden folgt der Denkmalumfang den geraden Stützmauern der südlichen Treppenanlage. Der genaue Umfang des Denkmals ist dem beigefügten Lageplan im Gutachten zu entnehmen.

Umgang mit dem im Plangebiet befindlichen Baudenkmal

Der Entwurf für studentisches Wohnen an Rochusstraße und Seilgraben muss angemessen reagieren auf das im Plangebiet liegende Baudenkmal. Der denkmalgeschützte Terrassengarten muss in seiner denkmalwerten Form mit seinen zugehörigen, historisch bedeutenden Bestandteilen erhalten werden. Auch in der Gestaltung der engeren Umgebung des Baudenkmal muss das Denkmal berücksichtigt werden und muss die Planung auf das Denkmal eingehen. Daher soll aus Gründen des Umgebungsschutzes an der nördlichen Grenze des Denkmals keine wesentliche Erhöhung des hier direkt anschließenden Bestandsbaukörpers stattfinden.

Am Endpunkt der Wegeachse des Gartens befindet sich heute ein nicht denkmalwerter Pavillon. Als besonderer Ort am Endpunkt der zentralen Achse kann diese Stelle eine neue, angemessene Gestaltung erfahren. Anstelle eines gestalterisch neu besetzten Endpunktes wäre hier beispielsweise auch eine Zuwegung zur besseren Erschließung des Gartens denkbar.

5.4 Energieeinsparung, Ökologie

Bei der Planung sind ökologische Aspekte und Aspekte des nachhaltigen Bauens / nachhaltigen Betriebes des Gebäudes zu berücksichtigen.

Folgende Zielsetzungen sollten, unter Berücksichtigung von Investitions- und Folgekosten, in der Planung beachtet werden:

- Energiesparende und wirtschaftliche Bauweise
- Angemessenes Verhältnis von Fensterflächen und geschlossenen Wandflächen
- Planung unter Betriebskosten optimierenden Gesichtspunkten
- Die Verwendung umweltverträglicher Baumaterialien ist zu bevorzugen
- Ökologische Energienutzung für Heizung-, Kühlung- und Stromversorgung
- Die Erschließungsfläche ist zu minimieren.

5.5 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

ÖPNV

Der Hauptbahnhof Aachen liegt in ca. 2,0 km Entfernung und ist mit dem Fahrrad in etwa 10 min zu erreichen. Vom Aachener Hauptbahnhof ist der Anschluss ans regionale und überregionale Schienennetz gewährleistet. Zudem ist die Anbindung über den Haltepunkt Aachen West in 1,5 km Entfernung schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich an der Ecke Seilgraben I Martinstraße eine Ladestation zur Elektromobilität. Hier befindet sich zudem ein Carsharing Standort (Cambio) sowie eine Velocity-Station. Des Weiteren befindet sich am Seilgraben die Bushaltestelle Minoritenstraße. Von hier ist unter anderem die Anbindung an die Aachener Innenstadt, Laurensberg / Richterich und entlang des Grabenrings in die umliegenden Stadtbezirke sichergestellt.

PKW

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets mittels PKW erfolgt über die Rochusstraße und den Seilgraben. Über die Martinstraße gelangt man Richtung Süden in die Aachener Innenstadt. Über die Monheimsallee im Norden gelangt man über die Krefelder Straße zur Auffahrt Aachen-Strangenhäuschen auf die Autobahn A4. Über diese lassen sich überregionale Ziele wie Köln und Düsseldorf erreichen.

Stellplätze

Sofern für die Errichtung des Neubaukörpers am Seilgraben ein Rückbau der vorhandenen Garagen erforderlich ist, sind diese auf eben diesem Grundstück als Ersatzneubauten vorzusehen. Weitere Stellplätze für PKW sind sowohl für die Liegenschaft Rochusstraße als auch für die Liegenschaft Seilgraben nicht erforderlich.

Für jeden Wohnheimplatz ist ein überdachter Fahrradstellplatz vorzusehen. Die Fahrradstellplätze können sich gem. der nachfolgenden Anforderungen sowohl im Erdgeschoss oder Untergeschoss der zu (be-)planenden Gebäude, als auch als separate überdachte Fahrradabstelllösung in den Freianlagen befinden.

Für die Fahrradabstellplätze gilt es folgendes zu beachten:

Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder durch Rampen, Aufzüge oder vergleichbare Einrichtungen verkehrssicher und leicht erreichbar sein.

Abstellplätze für Fahrräder müssen mit ausreichender Manövriertfläche einzeln leicht zugänglich sein, einen sicheren Stand und eine Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und eine Fläche von

- mindestens 1,0 qm pro Fahrrad bei ebenerdig angeordneten Fahrradabstellplätzen,
- mindestens 0,5 qm pro Fahrrad bei vertikalen Hängesystemen mit Hebeunterstützung,
- mindestens 0,4 qm pro Fahrrad bei Doppelparksystemen mit höhenversetzter Einstellung der Vorderräder und Hebeunterstützung,

zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben. Falls Abstellplätze von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) aus erreicht werden, ist eine Mindestgehwegbreite von 1,5 m erforderlich.

5.6 Energieversorgung

Grundsätzlich soll die Wärmeversorgung auf Basis von regenerativen Energieträgern, Abwärme oder Fernwärme erfolgen, da nur so eine entsprechend positive Ökobilanz zu erreichen ist.

Ein Fernwärmeanschluss ist aktuell in der Rochusstraße 2-14 vorhanden. Eine Versorgung aus dem Fernwärmenetz ist auch nach der Sanierung oder dem Neubau an dieser Stelle möglich. Zudem befindet sich dort eine Trafostation, die in jedem Fall erhalten bleiben muss. Auf der Liegenschaft des Studierendenwerks am Seilgraben befindet sich eine weitere Trafostation, östlich des Gebäudes am Seilgraben gelegen, als angebautes Gebäude. Diese Trafostation bleibt von der Planung unberührt.

Das Studierendenwohnheim am Seilgraben verfügt derzeit über einen Gasanschluss, dieser soll erhalten bleiben, auch wenn dies dem Grundsatz der anzustrebenden positiven Ökobilanz hinsichtlich einer regenerativen Wärmeversorgung widerspricht. Ein neuer rückwärtiger Anbau ist über das Bestandsgebäude an den vorhandenen Gasanschluss zu führen.

Bei einem Neubau, anstelle des Kapellenanbaus im rückwertigen Bereich des modernisierten Hauptgebäudes am Seilgraben, ist zu beachten, dass der Anbau hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (TGA) an das Hauptgebäude angebunden wird. Eine eigene Ver-/ Entsorgungsanbindung für dieses Objekt vom Seilgraben oder der Rochusstraße aus dem öffentlichen Ver-/ Entsorgungsnetz ist nicht möglich.

5.7 Lüftung

Es sollte für alle Aufenthaltsräume von einer natürlichen Fensterlüftung ausgegangen werden.

5.8 Schallschutz

Es ist, ausgehend von der Straße Seilgraben, von einer höheren Lärmbelastung durch den starken Verkehr auszugehen. Mit der Anordnung der Gebäude sowie der Ausrichtung kann hierauf reagiert werden.

5.9 Altlasten und Schadstoffe

Im Bereich des Seilgrabens innerhalb der dortigen Verkehrsfläche liegen kontaminierte Unterbauböden vor.

Zudem wurde eine Schadstoffuntersuchung des Bestandsgebäudes an der Rochusstraße durchgeführt. Die Ergebnisse (u.a. Belastungen mit Asbest und Schimmelpilz) können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.

5.10 Baulasten / privatrechtliche Einigungen

Das Flurstück Flur 79 Flurstück 1915 (Rochusstraße 2 - 24) ist frei von Baulasten. Im Grundbuch sind keine Dienstbarkeiten eingetragen. Derzeit befindet sich auf dem Gebäude ein Mobilfunkmast. Dieser wird jedoch zurückgebaut und muss in der Planung nicht berücksichtigt werden.

Auf dem Flurstück Flur 79 Flurstück 1092 (Seilgraben 34 - 36) ist eine Baulast eingetragen, diese enthält die Verpflichtung eine dortige Bebauung nur zum Zweck von Wohnungen für Studierende zu nutzen.

5.11 Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen vom 14.11.2018. Die Bestandsbäume sind im Lageplan kartiert. Zum Umgang mit den Bäumen siehe Kapitel „Freianlagen“.