

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0890/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 14.05.2024
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/400
<b>Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße - hier: Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens in Form eines Werkstattverfahrens</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
04.06.2024	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
19.06.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
20.06.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss, die Durchführung des Qualifizierungsverfahrens „Entwicklung Mariabrunnstraße / Weberstraße“ auf der Grundlage der beigefügten Auslobung (Anlage 03) zuzustimmen.

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Durchführung des Qualifizierungsverfahrens „Entwicklung Mariabrunnstraße / Weberstraße“ auf der Grundlage der beigefügten Auslobung (Anlage 03) zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er stimmt der Durchführung des Qualifizierungsverfahrens „Entwicklung Mariabrunnstraße / Weberstraße“ auf der Grundlage der beigefügten Auslobung (Anlage 03) zu.

## 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

+ Verbesserung /  
- Verschlechterung

0	0
---	---

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

+ Verbesserung /  
- Verschlechterung

0	0
---	---

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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

Das ca. 8.750 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet am südlichen Rand der Aachener Innenstadt umfasst in der Gemarkung Aachen Flur 73, die Flurstücke 1520, 1526, 1527, sowie in der Flur 75 die Flurstücke 733 und 734. Das Plangebiet liegt vorrangig in der zweiten Reihe im Blockinnenbereich. Der Blockrand wird östlich an der Mariabrunnstraße durch ein bis zu sechsgeschossiges Hochschulgebäude sowie das angrenzende Blockheizkraftwerk gebildet. Südwestlich grenzt eine von der Weberstraße erschlossene fünfgeschossige Blockrandbebauung an das Plangebiet.

Nordöstlich verlaufen zwei Bahngleise, die auf einem erhöhten Bahndamm den Aachener Hauptbahnhof mit dem Bahnhof Aachen Schanz, sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr, verbinden. Die Strecke ist Teil der Verbindung von Aachen nach Mönchengladbach.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt, liegt seit ca. fünf Jahren brach und stellt sich aktuell als Grünfläche mit Wildwuchs dar. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen ca. 178,50 m und 192,00 m ü. NHN, wobei die Weberstraße den Hochpunkt bildet und das Gelände Richtung Mariabrunnstraße stark abfällt. Dies wird an der Lage der Bahntrasse ersichtlich: Im Bereich der Mariabrunnstraße wird diese durch eine Unterführung unterbrückt, während an der Weberstraße eine Überführung die Gleise überwindet.

Die Vorhabenträgerin hat oben genannten Grundstücke bereits 2018 erworben, um dort ein Wohnquartier mit weiteren ergänzenden Nutzungen zu realisieren. Mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die Stadt Aachen und die Auftraggeberin bestrebt, Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen.

### **2. Aktuelle Beschlusslage**

Am 15.06.2023 beschloss der Planungsausschuss die Durchführung eines qualitätssichernden Qualifizierungsverfahrens als Bedingung für die Entwicklung der oben beschriebenen Fläche im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung.

In der Zwischenzeit konnten die Leitplanken zum Verfahren konkretisiert und zu einer Auslobung (siehe Anhang 03) gebündelt werden. Die Verwaltung empfiehlt den Auslobungstext als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens.

Im Folgenden sind einige, wichtige organisatorische und inhaltliche Aspekte hieraus zusammenfassend aufgeführt.

### **3. Organisatorisches zum Verfahren**

In Abstimmung mit dem Büro Scheuevens und Wachten plus wird vorgeschlagen, ein Qualifizierungsverfahren in Form eines zweiphasigen, interdisziplinären und dialogorientierten Werkstattverfahrens mit fünf beauftragten Planungsteams durchzuführen.

Die teilnehmenden Teams weisen die entsprechende Qualifikation durch ihre Expertise in den Fachrichtungen Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Architektur nach.

Gegenstand des Werkstattverfahrens ist die Findung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs für die gesamte Plangebietsfläche, sowie eine hochbauliche Vertiefung für einen Teilbereich.

Begleitet wird das Werkstattverfahren von einem Preisgericht. Dieses besteht aus Vertreter\*innen der Politik, der Verwaltung sowie externen Expert\*innen aller im Verfahren zu bearbeitenden Fachthemen.

Das Werkstattverfahren soll im III. Quartal 2024 mit einem Auftaktkolloquium und einer Ortsbesichtigung starten. Die während einer ersten fünfwöchigen Arbeitsphase zu entwickelnden Konzepte werden die Diskussionsbasis für einen Austausch mit der Jury bilden. Diese wird – auch auf Grundlage der Ergebnisse einer Vorprüfung – Hinweise für die weitere Ausarbeitung in der zweiten Arbeitsphase kommunizieren.

Nach voraussichtlich insgesamt 16 Wochen Bearbeitungszeit und Vorprüfung wird das Verfahren in einem Abschlusskolloquium münden, in dessen Rahmen das Preisgericht der Auftraggeberin Empfehlungen für das weitere Vorgehen und mögliche Folgeaufträge aussprechen wird.

Das vielversprechendste Konzept soll als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet dienen. Auch die Beauftragung des ersten Preisträgers mit der Überarbeitung des Siegerentwurfes zu einem Masterplan sowie mit den ersten Leistungsphasen im Hochbau gem. §34 HOAI kann von der Auftraggeberin, gemäß den Empfehlungen des Entscheidungsgremiums, in Aussicht gestellt werden.

Im Anschluss an das Werkstattverfahren werden die politischen Gremien ausführlich über die Ergebnisse und das weitere geplante Vorgehen in Kenntnis gesetzt.

#### **4. Aufgabenstellung**

Eines der übergeordneten Ziele ist die Herstellung von qualitativem Wohnraum mit Blick auf die standortbedingten Charakteristika des Plangebietes (Schienenverkehrslärm, die integrierte Lage und die Topographie).

Die städtebauliche und freiräumliche Vernetzung innerhalb des gesamten Quartiers, sowie eine gelungene Anknüpfung an die umgebende Bestandsstruktur stellt ein weiteres Hauptziel dar.

Die Schaffung eines gestalterisch hochwertigen Gesamtensembles ( Fassaden, Adressen) mit Bezug zum städtebaulichen und freiräumlichen Kontext soll in diesem Zusammenhang einen identitätsstiftenden Charakter für das Gesamtquartier herstellen.

Nutzungsmix: In Anbetracht der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Bestandssituation mit Wohn- und Gewebennutzungen (FH Aachen) soll am Standort ein Quartier mit einer Mischung aus verschiedenen Wohnformen (Studierende, Familien) geplant werden. Mindestens 50% sollen hierbei als Flächen für den geförderten Wohnungsbau entworfen werden. Eine fünfgruppige Kindertagesstätte soll ebenfalls in den Planungen Einzug finden.

Des Weiteren sollen Gewerbebausteine entwickelt werden, die sich sinnvoll in die bestehende Gebiets- und Nachbarschaftsstruktur (v.a. Hochschulnutzung) einfügen. Insgesamt wird angestrebt eine Fläche zwischen 14.000 qm und 16.000 qm BGF (davon 10.000 qm BGF für Wohnnutzung) zu realisieren.

Klimagerechte Planung: Zur Aufrechterhaltung der Kaltluftzufuhr in der Innenstadt und zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse innerhalb des Plangebietes müssen die zu entwickelnden Gebäudestrukturen die vorhandenen Luftströme so wenig wie möglich beeinträchtigen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin ein Gutachten durch ein externes Büro beauftragt. In enger fachlicher Abstimmung mit der Verwaltung wurden auf Basis der Bestandsituation diesbezüglich konkrete Planungsempfehlungen für das Werkstattverfahren formuliert. Unter anderem soll eine mindestens 20 m breite Schneise in Nord-Süd-Richtung frei von Bebauung gehalten werden, um die Durchlüftung des Plangebietes zu sichern.

Des Weiteren ist der Gesamtversiegelungsgrad auf maximal 50% der Grundstücksfläche zu begrenzen. Keller und Bodeneingriffe sind grundsätzlich zu minimieren.

Auch in Bezug auf den Schallschutz gestaltet sich die Planungsaufgabe durch den direkten Einfluss des Schienenverkehrslärms als anspruchsvoll. Prinzipien des passiven Lärmschutzes (Orientation der Wohn- und Schlafräume sowie der Freisitze zur lärmabgewandten Gebäudeseite, usw.) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in diesem Zusammenhang von den Teilnehmenden zu erarbeiten und ggf. durch Überlegungen zu Fassadeneigenschaften zu ergänzen.

Im Anschluss an das kooperierende Verfahren wird der Siegerentwurf einer umfassenden Simulation und gutachterlichen Bewertung in Bezug auf die Kaltluftströmung und die Schallschutzeigenschaften unterzogen, welche konkrete Vorgaben zu ggf. erforderlichen, verbindlichen Anpassungen und Überarbeitungen macht, um die Umweltbelange zu sichern.

Freiraum: Eine qualitätsvolle Gestaltung von Grün- und Aufenthaltsflächen und deren Durchwegung im Zusammenhang mit diversen Nutzungsangeboten soll die Schaffung eines identitätsstiftenden Freiraums ermöglichen, der den Austausch verschiedener demographischer und gesellschaftlicher Gruppen fördert. Auch innovative Ansätze wie Dachnutzungen für die gesamte Nachbarschaft (z.B. durch Dachgärten) sollen im Rahmen des Werkstattverfahrens untersucht werden. Eine besondere Herausforderung besteht hierbei im Umgang mit der zwischen Weberstraße und Mariabrunnstraße stark abfallenden Topographie.

Entfallen durch die Planung ggf. Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind Ersatzbäume möglichst innerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Wasserwirtschaftliche Themen (Integration von Schwammstadtelementen, Regenwasserspeicher, offenen Wasserflächen) sind im Rahmen konzeptueller Ansätze (Erhöhung der Verdunstungskühlleistung, Bewässerung der Grün- und Rasenflächen) durch die Entwurfsverfasser im Verfahren zu prüfen.

Die detaillierte Ausarbeitung wird im weiteren Verlauf der Planungen gutachterlich begleitet und mit der Verwaltung der Stadt Aachen abgestimmt.

Hochbauliche Vertiefung: Die architektonische Vertiefung soll im Bereich des Geschosswohnungsbaus Aussagen über die

Qualität der einzelnen Wohnungen und die zugehörigen Freibereiche treffen.

Neben einer innovativen und klimaschonenden Bau- und Funktionsweise sollen die neuen Gebäude zum Grünraum beitragen. So ist eine angemessene Fassadenbegrünung umzusetzen und alle Dachflächen sind grundsätzlich zu begrünen, wobei eine Kombination mit zugänglichen Dachgärten möglich ist.

Zudem ist eine Solarenergienutzung auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachflächen verpflichtend (Grün-Solar-Dach).

Mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Aachen (Klimaneutralität bis 2030) sind auch indirekte Treibhausgasemissionen sowie produktions- und baubedingte Emissionen zu minimieren.

#### Mobilität:

In Anlehnung an andere innerstädtische Quartiersentwicklungen in Aachen soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, welches mit innovativen Ansätzen Bedürfnisse aktueller und zukünftiger Generationen bedienen kann und ein weitestgehend PKW-freies /-armes Quartier ermöglicht, ohne das Verkehrsaufkommen im Gesamtquartier maßgeblich zu erhöhen. Grundsätzlich ist daher ein qualitativvolles Fuß- und Radwegenetz im Quartier zu etablieren. In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sollen ca. 120 Stellplätze für PKW im Werkstattverfahren mitgedacht werden.

## **5. Bürger\*innendialog**

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebiets und der Bedeutung der angestrebten Nachverdichtung im städtischen Kontext, wird vorab eine Information der angrenzenden Nachbarschaft und interessierter Bürger\*innen durchgeführt. Dabei werden das Verfahren und die vorliegende Aufgabenstellung vorgestellt.

Eine weitere Information der Öffentlichkeit über die Ergebnisse ist im Rahmen einer Ausstellung geplant.

Die Verwaltung empfiehlt den Auslobungstext (siehe Anlage 03) als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens.

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

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Auslobungstext