

Vorlage		Vorlage-Nr: 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
Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße - hier: Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens in Form eines Werkstattverfahrens		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
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 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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Das ca. 8.750 m² 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 Scheuven 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.

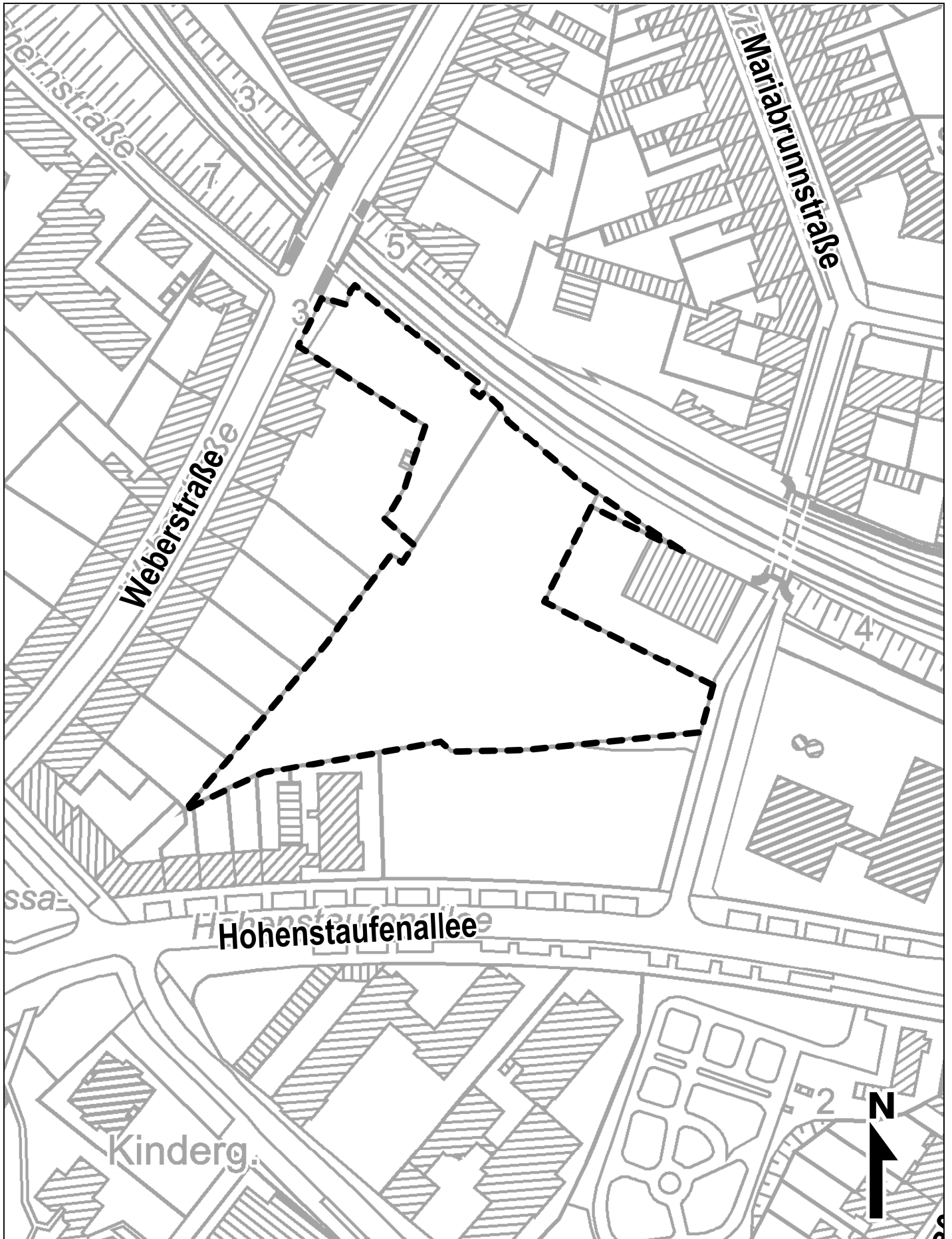
Eine weitere Information der Öffentlichkeit über die Ergebnisse ist im Rahmen einer Ausstellung geplant.

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

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auslobungstext

Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße -



Projektentwicklung - Mariabrunnstraße / Weberstraße -



Entwicklung Mariabrunnstraße / Weberstraße in Aachen

Interdisziplinäres Werkstattverfahren

Entwurfsstand zur Beteiligung der betroffenen
Ausschüsse des Rates der Stadt Aachen

04. April 2024

Anlagen:

- Mikroklima- und Kaltluftuntersuchung der Bestandssituation für die Quartiersentwicklung Mariabrunnstraße in Aachen
- Verkehrsgeräuschuntersuchung im Rahmen eines Bauvorhabens an der Mariabrunnstraße / Weberstraße in Aachen

** wird zum späteren Werkstattverfahren noch redaktionell bearbeitet und in ein entsprechendes Layout gesetzt.*

Impressum

Auftraggeberin

Landmarken Mariabrunnstraße GmbH
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen

www.landmarken.de

Ansprechpartnerin:
Dr. Friederike Fugmann
+ 49 (0) 241 – 1895 255
ffugmann@landmarken.de

Wettbewerbsbetreuung

scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231 – 18 99 87 10
Mail: aachen@s-w.plus
www.scheuvens-wachten.de

Ansprechpartner: Martin Ritscherle, Lars Schuchard, Melina Weichert

Redaktion, Bild- und Kartenmaterial

- Landmarken Mariabrunnstraße GmbH
- Stadt Aachen
- scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh

Stand

Aachen und Dortmund 04. April 2024

Vorbemerkung

Für einen flüssigen Sprachgebrauch werden teilweise Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnungen, wie Architekt, Landschaftsarchitekt, Preisrichter, Mitarbeiter, Besucher, etc. verwendet. Damit ist lediglich die Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung gemeint und schließt die weibliche Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung mit ein. Wir bitten alle Beteiligten um Verständnis.

Termine und Fristen

Versand der Unterlagen XXXXX

Auftaktkolloquium XXXXX

Gemeinsame Ortsbegehung und Rückfragenbeantwortung

Uhrzeit: wird noch festgelegt

Ort: wird noch festgelegt

Abgabe der Zwischenergebnisse der 1. Arbeitsphase	XXXXX
--	-------

Zwischenkolloquium XXXXX

Präsentation der Ergebnisse durch die Teams

Uhrzeit: wird noch festgelegt

Ort: wird noch festgelegt

Abgabe der finalen Ergebnisse	XXXXX
--------------------------------------	-------

Abschlusspräsentation und Juryentscheid XXXXX

Präsentation der Ergebnisse durch die Teams

Uhrzeit: wird noch festgelegt

Ort: wird noch festgelegt

Ausstellung der Arbeiten XXXXX

Inhalt

Impressum	2
Termine und Fristen	3
Inhalt	4
1 Anlass und Ziel	6
2 Rahmenbedingungen der Aufgabenstellung	7
2.1 Die Landmarken AG	7
2.2 Plangebiet	7
2.3 Planungen im Kontext	8
3 Aufgabenstellung und Ziele	8
3.1 Städtebauliche Aufgabenstellung für das Plangebiet	8
3.2 Wohnbebauung	9
3.3 Gewerbebaustein	10
3.4 Kindertagesstätte	10
3.5 Rahmenbedingungen	10
3.5.1 Höhenentwicklung der Gebäude - Geschossigkeiten	10
3.5.2 Flächenvorgaben	11
3.5.3 Gesunde Wohnverhältnisse	11
3.5.4 Feuerwehzufahrten	11
3.5.5 Planungsrecht	11
3.5.6 Barrierefreiheit im Quartier	11
3.6 Architektonische Vertiefung	12
3.7 Bauweisen	12
3.8 Mobilität und Erschließung	12
3.9 Grün- und Freiraum, Baumerhalt	13
3.10 Technische Infrastruktur, Umwelt und Nachhaltigkeit	13
3.10.1 Baugrund und Bodenbelastungen	13
3.10.2 Wasserwirtschaft	14
3.10.3 Energiekonzept	14
3.10.4 Klimaanpassung	15
3.10.5 Schallschutz	17
3.10.6 Elektromagnetische Felder	17
4 Allgemeines	19
5 Auftraggeberin	20
6 Verfahrensbetreuung	20

7	Teilnehmende.....	20
8	Jury.....	21
9	Beratung und Vorprüfung.....	21
10	Beurteilungskriterien	22
11	Unterlagen.....	22
12	Leistungen.....	22
12.1	Erste Bearbeitungsphase und Zwischenpräsentation	23
12.2	Zweite Bearbeitungsphase und Abschlusspräsentation	24
13	Einlieferung der Arbeiten.....	26
13.1	Erste Bearbeitungsphase	26
13.2	Zweite Bearbeitungsphase	27
14	Aufwandsentschädigung	27
15	Weitere Beauftragung und Nutzung der Arbeiten.....	27
16	Sonstiges.....	28
16.1	Datenschutz.....	28
16.2	Haftungsausschluss	28
16.3	Änderungsvorbehalt	28

ENTWURF

Teil A – Aufgabenteil

1 Anlass und Ziel

Die Landmarken Mariabrunnstraße GmbH – im folgenden auch Auftraggeberin genannt – hat das Grundstück zwischen Mariabrunnstraße und Weberstraße in Aachen 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. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher die bisher unbebaute, brachliegende Potentialfläche unter Erhalt des Gebietscharakters durch eine Bebauung aktiviert und aufgewertet werden und damit zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs beitragen. Neben dieser Sicherung von neuem, bezahlbarem und bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum soll die Umnutzung des Plangebietes zu einem qualitätsvollen, gemischten und urbanen Quartier auch eine Aufwertung des direkten Umfelds des Plangebiets mit sich bringen.

Zielsetzung war und ist es, einen urbanen Nutzungsmix zu erschaffen, der bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum und ergänzende Nutzungen durch z.B. Gewerbe (ggf. hochschul-affin) oder eine Kita vereint und einen Mehrwert für den Standort bietet. Daher soll auch der öffentliche Raum neu gedacht werden und Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Nutzer*innen und Nachbarschaft entstehen.

Eine Herausforderung am Standort ist dabei die Schaffung einer hohen Gestalt- und Wohnqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahntrasse und im rückwärtigen Bereich der angrenzenden Nutzungen. Der Fokus der künftigen Entwicklung soll – nicht zuletzt aufgrund der integrierten Lage – auf einem klimaresilienten Quartier in nachhaltiger und klimaschonender Bauweise mit innovativen Mobilitätsangeboten liegen.

Außerdem ist eine wirtschaftliche Realisierbarkeit, die sich z. B. in einer angemessenen Dichte, Systemhaftigkeit der Bauweise, Entwickelbarkeit in einzelnen Bauabschnitten etc. ausdrückt, von entscheidener Bedeutung für die Auftraggeberin.

Ziel des vorliegenden Werkstattverfahrens ist die Entwicklung eines Bebauungs- und Freianlagenkonzeptes mit hoher städtebaulicher, architektonischer und landschaftsplanerischer Qualität, auf dessen Grundlage im weiteren Verfahren über einen Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht geschaffen werden soll.

Im Verfahren sollen dabei schon die hohen Anforderungen durch die verschiedenen Umweltbelange berücksichtigt werden. Vorschläge zum notwendigen Schallschutz zur Bahnlinie und zum Umgang mit der über dem Plangebiet verlaufenden Kaltluftbahn sollen in diesem Zuge bereits erarbeitet werden.

2 Rahmenbedingungen der Aufgabenstellung

2.1 Die Landmarken AG

Die Eigentümerin wird im Verfahren von der Landmarken AG vertreten. Die Landmarken AG ist ein Projektentwickler und Investor aus Aachen. In vielen Immobilienklassen zu Hause, realisiert sie Gebäude und Quartiere mit einem aktuellen Projektvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro. Mit 35 Jahren Erfahrung und erfolgreichen Projekten in vielen Städten zählt die Landmarken AG zu den führenden Projektentwicklern, besonders in NRW.

Ob neu bauen oder Bestände revitalisieren – das vielfältig erfahrene Team entwickelt für jeden Ort die beste Lösung. Dabei beschäftigt sich die Landmarken AG auch, wie bei diesem Projekt, mit anspruchsvollen Quartieren und herausfordernden Projektkonstellationen. So sollen lebendige und identitätsstiftende Orte entwickelt und die Städte attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähig gemacht werden.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Aachener Innenstadt und 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 mit einer Größe von ca. 8.750 m² 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.

Verkehrlich besteht im nördlichen Bereich ein Anschluss an die Weberstraße und im östlichen Bereich eine Verbindung zur Mariabrunnstraße. 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 derzeit 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 Flurstücke 733, 1526 und 1520, die den nördlichen Abschluss des Grundstücks zur Bahntrasse bilden, sind Bahnbetriebszwecken gewidmet. Das bedeutet, dass diese Bereiche von Bebauung freizuhalten sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Gestaltung als Wegeverbindung, als Freiraum oder als Verkehrsfläche, falls keine anderen Aspekte (z. B. der Baumschutz, vgl. 3.8) dagegensprechen.

2.3 Planungen im Kontext

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030, rechtswirksam seit dem 27.01.2022, stellt den nordwestlichen Teil des Plangebiets sowie die umliegenden Flächen an der Weberstraße als „Wohnbauflächen“ dar. Der im Blockinnenbereich liegende Anteil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Die südöstlich angrenzenden Bereiche sind als „Sondergebiet - Hochschule“ dargestellt, während das östlich angrenzende Grundstück des Blockheizkraftwerks mit der Signatur „Fernwärme“ überlagert ist. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind außerdem mit der Signatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ versehen. Es ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplans nach zur Aufstellung des Bebauungsplans anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), wird das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch festgelegt, der „allgemeinen siedlungsbezogenen“ Nutzungen dient (z.B. Wohnen, Dienstleistungen oder wohnverträgliches Gewerbe).

3 Aufgabenstellung und Ziele

3.1 Städtebauliche Aufgabenstellung für das Plangebiet

Ziel des Werkstattverfahrens ist es, ein nachhaltiges städtebauliches sowie innovatives Wohnungsbaukonzept zu entwickeln. Besondere Herausforderungen dabei sind die integrierte Lage des Plangebiets, die besonders hohe Bedeutung des Areals als Kaltluftschneise und damit hohe stadtklimatische Sensibilität, die angrenzenden Nutzungen von Bahnlinie bis Heizkraftwerk sowie die wirtschaftliche Realisierbarkeit in Zeiten steigender Zinsen und Baukosten und im Sinne von Bedarfsgerechtigkeit für spätere Bewohner*innen.

Das neu zu schaffende Wohnangebot im Geschosswohnungsbau soll für unterschiedliche Einkommens- und Zielgruppen entwickelt werden. Bis zu 50% der entstehenden Wohnfläche soll als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden.

Das städtebauliche Konzept soll verschiedene Gebäude- und Wohnungstypologien berücksichtigen, welche durch eine attraktive Einbindung in die bestehende Bebauung einen wertvollen Stadtbaustein bilden.

Besondere Schwerpunkte innerhalb des städtebaulichen Konzepts sind:

- eine durch die städtebauliche Figur und architektonische Detaillösungen unterstützte hohe Wohnqualität im Hinblick auf den standortbedingten Schienenverkehrslärm, die integrierte Lage und die Topographie
- eine sinnvolle Anknüpfung an die umgebende Bebauung und Berücksichtigung einer effizienten Erschließung der Wohnbebauung
- eine hochwertige städtebauliche und freiräumliche Vernetzung innerhalb des gesamten Quartiers
- eine wirtschaftliche Planungs- und Realisierungsfähigkeit, unter Berücksichtigung des hohen gestalterischen Anspruchs
- Schaffung eines Gesamtensembles (Fassaden, Adressen) mit Bezug zum städtebaulichen und freiräumlichen Kontext
- identitätsstiftender Charakter für das Gesamtquartier
- Ablesbarkeit der Nutzungen in Fassadengestaltung und Ausformulierung der Erdgeschosszonen/Schwelleräume zwischen Architektur und Freiraum

- eine bauliche Entwicklung, die zu keiner stadtklimatischen Verschlechterung in den angrenzenden schon heute stark belasteten Wohngebieten führt und den Anforderungen der Anpassungen an den Klimawandel Rechnung trägt

Im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll dabei der Versiegelungsgrad des Plangebiets möglichst geringgehalten und die positiven Effekte einer Fassaden- und Dachbegrünung und einer dezentralen und klimafreundlichen, regenerativen Energiegewinnung genutzt werden. Hinzu kommt die wichtige Funktion des Gebiets für Mikroklima in den angrenzenden innerstädtischen Quartieren, wodurch eine weiterhin bestehende Kaltluftführung über das Gebiet ermöglicht werden muss.

3.2 Wohnbebauung

Im Plangebiet soll ein innovatives Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnbautypologien entstehen. Die Planung soll deshalb den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bewohnergruppen sowohl in ihrer baulichen Ausformung und späteren Nutzung als auch hinsichtlich der Schaffung vielfältiger Freiraumbereiche Rechnung tragen.

Unter der Prämisse der Schaffung einer hohen stadträumlichen Qualität ist eine BGF von 14.000m² - 16.000m² exkl. Parken anzustreben.

Angestrebt wird eine urbane Durchmischung vielseitiger Wohnformen und Wohnungstypen. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll bis zu 50 % – bezogen auf eine zu realisierende Wohnfläche von mind. 10.000m² BGF – betragen. Die Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind in den Entwürfen zu berücksichtigen.

Die Teilnehmenden werden aufgefordert, ideenreiche Wohnangebote zu entwickeln, die das Projekt sowohl für einkommensschwache als auch für einkommensstärkere Bewohnergruppen interessant machen und hierdurch eine gute Durchmischung im Quartier gewährleisten.

In Aachen besteht derzeit ein hoher Bedarf insbesondere an Wohnungen mit drei bis sechs Zimmern. Im umliegenden Quartier wird dabei der Anteil an jungen Menschen (18-29) mit über 40% als überproportional hoch eingeschätzt. Daher sollte das geförderte Wohnen vorrangig Angebote für Studierende und Familien mit Kindern schaffen. Hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung der Wohnungen kann dabei auch berücksichtigt werden, dass z. B. Studierende i. d. R. nicht allzu lange in einer Wohnung verbleiben und die Frequenz der Mieterwechsel höher ist. Auch WG-fähige Wohnungen sind grundsätzlich wünschenswert.

Grundsätzlich sollen die Wohnungstypen innerhalb des Quartiers so angeordnet werden, dass kurzfristiger angelegte Wohnformen wie Wohnungen für Studierende näher an den Gleisen vorgesehen werden und sich solche Wohnungen mit drei bis sechs Zimmern für größere Haushalte zum Inneren des Quartiers orientieren. Dies gilt sowohl für die freifinanzierten als auch für die geförderten Wohnungen. Für größere Wohnungen ist ein Freisitz vorzusehen (bevorzugt Balkon oder Terrasse). Hierbei sind auch Lösungen in Form von gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen denkbar. Für die Erdgeschosswohnungen sollen, wenn möglich, unmittelbar angrenzende Mietergärten geplant werden.

Die Hauseingänge müssen innerhalb des Quartiers deutlich ablesbar sein, um eine gute Orientierung und Adressbildung zu gewährleisten. Hochwertige Außenraumbezüge sind dabei erwünscht. Die angewandten städtebaulichen Prinzipien und Konzepte sollen zu einer möglichst effizienten äußeren und inneren Organisation der Gebäude beitragen.

Wo erforderlich, sind die Anforderungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) zu berücksichtigen.

3.3 Gewerbebaustein

Neben der geplanten Wohnnutzung soll im Quartier ebenfalls ein Gewerbebaustein entstehen. Gewünscht ist ein Gewerbebestandort, der lagegünstig im Quartier verortet ist und eine hohe Sichtbarkeit im Stadtraum aufweist. Aus Bauherrnsicht erscheinen rund 3.000 m² BGF realistisch, wobei insbesondere auch der östliche Grundstücksteil zur Mariabrunnstraße hin betrachtet werden soll. Die Entwürfe sollen hier sinnvolle und wirtschaftliche Lösungen aufzeigen.

Da aufgrund des langen Bebauungsplanverfahrens derzeit noch kein konkreter Nutzer benannt werden kann, ist bei der genauen Grundrissausgestaltung eine möglichst flexible Grundstruktur und eine maximale Ausnutzung umzusetzen. Denkbar sind hochschulaffine Nutzungen wie Büros und Seminarräume, Werkhallen, medizinische Räumlichkeiten wie Arztpraxen oder flexible Büroflächen. Auch eine Kombination dieser Nutzungen mit einem Kindergarten ist denkbar.

Eine Aufteilung der Räumlichkeiten in verschiedene Nutzungseinheiten ist nach Möglichkeit zu gewährleisten. Hierbei ist eine optimale Erreichbarkeit sowie eine eindeutige und repräsentative Adressbildung zu beachten.

3.4 Kindertagesstätte

Um dem wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder nachzukommen, ist zudem eine fünfgruppige Kindertagesstätte im Plangebiet vorzusehen. Aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche ist die Kita als integrierter Baustein in einem Gebäude mit anderen Nutzungen zu realisieren. Dabei sind die Vorgaben des Aachener Kita-Leitfadens zu beachten und im städtebaulichen Entwurf folgende Flächengrößen für die Kindertagesstätte vorzusehen:

- Ca. 925 m² Nutzfläche für die fünfgruppige KiTa (idealerweise auf einer, maximal auf zwei Etagen)
- Ca. 1.000 m² Außenfläche unmittelbar angrenzend an die KiTa

3.5 Rahmenbedingungen

3.5.1 Höhenentwicklung der Gebäude - Geschossigkeiten

Alle Baukörper sollen sich klug in die Situation vor Ort einfügen. Die Übergänge zu der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung sind, auch in Bezug auf einzuhaltende Abstandsflächen, mit einer angemessenen – jedoch ebenso in Bezug auf die Ausnutzbarkeit optimierten – Höhenentwicklung zu berücksichtigen.

Kellerflächen, die nur durch intensive Eingriffe in den Boden zu realisieren sind, sind zu reduzieren. Daher sind Abstellflächen auch innerhalb der Wohnungen einzuplanen. Ein intelligenter, raumbildender Umgang mit der bestehenden Topographie ist erwünscht.

Für den geförderten Wohnungsbau sind die Vorgaben der WFB für die zulässige Geschossigkeit zu berücksichtigen (bis max. 4 Vollgeschosse, ansonsten nur mit Ausnahmegenehmigung des Ministeriums).

3.5.2 Flächenvorgaben

Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung scheinen für eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks in dieser zentralen Lage nicht ausreichend. Abweichungen hiervon können durch eine hohe städtebauliche Qualität begründet werden. Die Auftraggeberin wünscht sich von den Teilnehmenden Vorschläge zur effizienten und gleichwohl verträglichen Nutzung des Gebiets. Dabei soll eine möglichst hohe Dichte unter Berücksichtigung der Umweltbelange entwurflich geprüft werden. Eine BGF von 14.000m² - 16.000m² exkl. Parken (hiervon wenigstens 10.000m² BGF für die Nutzung Wohnen) soll dabei angestrebt werden. .

Ein Gesamtversiegelungsgrad von max. 50 % bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche ist einzuhalten. Als versiegelte Flächen zählen alle überbauten und durch Fundamente unterbauten Flächen sowie asphaltierte und gepflasterte Straßen, Wege und andere wasserundurchlässige Beläge. Auch Fahrradabstellflächen sind als versiegelt zu werten.

Als teilversiegelte Flächen (50 % versiegelt) werden Schotterrasen und Rasengittersteine (mind. 50% wasserundurchlässige, bepflanzbare Zwischenräume) sowie Vegetation ohne Anschluss an anstehenden Boden ab 60 cm Bodenauftrag (z.B. auf Kellerdecken, Tiefgaragen) bilanziell angerechnet. Unversiegelte Flächen sind Grünflächen ohne Unterbauung.

3.5.3 Gesunde Wohnverhältnisse

Gesunde Wohnverhältnisse mit einer ausreichenden Besonnung und Belichtung sämtlicher Wohneinheiten sind zu gewährleisten. Hierbei ist zudem der Schienenverkehrslärm sowohl bei dem Entwurf des Städtebaus als auch bei den Wohnungsgrundrissen zu berücksichtigen (s. Punkt 3.10.5).

3.5.4 Feuerwehrzufahrten

Die Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen (in Abhängigkeit der Geschossigkeit der Baukörper) sollen Eingang in die Planung finden, damit frühzeitig erkannt wird, wo unterschiedliche Anforderungen (Versiegelungsgrad, usw.) an die Freiflächen zu Interessenskonflikten führen könnten.

3.5.5 Planungsrecht

Um das notwendige Planungsrecht zu schaffen, soll – auf Grundlage des späteren städtebaulichen Entwurfs – ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan berichtigt oder geändert werden.

3.5.6 Barrierefreiheit im Quartier

Für die Planung gilt es, grundsätzlich eine weitgehend barrierefreie Gestaltung zu erreichen – sowohl für die Gebäude und Wohnungen als auch für den Außenbereich im Quartier. Dies beinhaltet die

Erschließung der Gebäude im Innenbereich ebenso wie die Erreichbarkeit des Hauseingangs, der Mietergärten, der Mülltonnenbereiche und der Stellplätze.

3.6 Architektonische Vertiefung

Die architektonische Vertiefung soll im Bereich des Geschosswohnungsbaus Aussagen über die Qualität der einzelnen Wohnungen und die zugehörigen Freibereiche treffen. Gewünscht wird hier die Darstellung eines zusammenhängenden Ausschnitts von Erdgeschosszonen mit Freibereichen (z. B. Mietergärten, Radabstellanlagen) und Zugang zum Gebäude (Adressbildung) sowie der darüber liegenden Geschosse.

Im Sinne einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Vorhabens ist bei der Grundrissgestaltung auf den Aspekt der Effizienz zu achten, Erschließungsflächen sind zu minimieren.

3.7 Bauweisen

Die Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig und klimaschonend zu konzipieren (z. B. durch Berücksichtigung des Lebenszyklus der gesamten Gebäude, ihrer Bauteile, der Konstruktionsart, der Anlagentechnik und des Energieverbrauchs).

Für die Realisierung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden, sodass die Voraussetzung für eine schrittweise Entwicklung der Fläche sichergestellt werden kann. Außerdem ist darauf zu achten, dass eine Errichtung der Gebäude in modularer bzw. elementierter Bauweise ermöglicht wird. Dies wird u. a. durch Baukörpertiefen von 15-20 m im Wohnungsbau sichergestellt.

Eine wirtschaftliche Realisierbarkeit wird u. a. durch moderate Baukosten ermöglicht. Hierbei ist eine Höhe von 2.000- 2.100 €/m² Wohnfläche als Richtwert zu verstehen.

3.8 Mobilität und Erschließung

Aufgrund der integrierten und zentralen Lage des Geländes mit direkter Nachbarschaft zur Innenstadt ist eine sinnvolle Erschließung von besonderer Bedeutung. Dabei sollte eine autoarme und geschwindigkeitsdämpfende oder sogar autofreie Quartiersgestaltung gewählt werden und stattdessen der Fuß- und Radverkehr sowie der ÖPNV in den Vordergrund treten. Zur Weberstraße ist eine Verbindung zumindest für Fuß- und Radverkehr zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mariabrunnstraße. Daher gilt es – je nach Entwurfsansatz – eine sinnvolle Tiefenerschließung zu organisieren, die eine effiziente Verkehrsführung ermöglicht und gleichzeitig zu möglichst wenig Störungen der angrenzenden Wohnbebauung führt. Ein Anschluss an die Weberstraße kann in den Entwürfen geprüft werden (z. B. Ausfahrt für die Müllabfuhr), erscheint aber schwierig.

Grundsätzlich ist daher ein qualitätsvolles Fuß- und Radwegenetz im Quartier zu etablieren. Dabei sind auch externe Anknüpfungspunkte aufzugreifen bzw. durch den städtebaulichen Entwurf anzubieten. Die Möglichkeit, eine öffentliche Querverbindung von Weberstraße zu Mariabrunnstraße zu schaffen, soll untersucht werden.

Für die Müllfahrzeuge ist entweder eine Wendemöglichkeit im Quartier oder eine Durchfahrtsmöglichkeit z. B. durch eine Ausfahrt über die Weberstraße vorzusehen. Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Es soll eine Mobilitätslösung entwickelt werden, die die Vorgaben der Aachener Stellplatzsatzung weiterdenkt, die Zahl der Stellplätze reduziert und die Bewohnenden dazu anregt, ihr Mobilitätsverhalten alternativ zu gestalten. Angelehnt an die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind für die geplante Entwicklung rund 120 Stellplätze vorzusehen.

Flächen für Lieferverkehre und Paketzustellung müssen ebenfalls auf dem Privatgrundstück eingeplant werden.

3.9 Grün- und Freiraum, Baumerhalt

Ziel des Verfahrens ist auch die Schaffung eines barrierefreien attraktiven Freiraums mit Aufenthaltsbereichen und Treffpunkten für die Anwohner*Innen. Dazu gehört auch eine öffentlich zugängliche barrierefreie Durchwegung für den Fuß- und ggf. Radverkehr, die eine Durchquerung des Plangebietes von der Weberstraße zur Mariabrunnstraße ermöglicht und ein kombinierter Spiel- und Grünbereich mit öffentlichem Charakter. Die erforderlichen haushaltsnahen Kleinkindspielflächen für die neue Bebauung können dabei integriert und mitgedacht werden. Inwiefern dies unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Satzung der Stadt Aachen möglich ist, ist im weiteren Verlauf auf Grundlage der Planungsentwürfe zu prüfen.

Bei der Freiraumgestaltung sind auch Erwachsene, Studenten und ältere Menschen mit ihren Bedürfnissen zu berücksichtigen.

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 innerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Auch die neuen Gebäude sollen zum Grünraum beitragen. So ist eine angemessene Fassadenbegrünung umzusetzen und alle Dachflächen sind grundsätzlich zu begrünen (davon mind. 40% intensiv), wobei eine Kombination mit zugänglichen Dachgärten möglich ist. Die extensiv begrünnten Dachflächen sind zudem mit PV-Elementen auszustatten (Grün-Solar-Dach).

Es ist eine intensive Durchgrünung der Freianlagen mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen, wobei eine klimaresiliente und insektenfreundliche Pflanzenauswahl vorzusehen ist.

3.10 Technische Infrastruktur, Umwelt und Nachhaltigkeit

Für ein zukunftsfähiges Wohnquartier ist die Umsetzung einer nachhaltigen Planung von erheblicher Bedeutung. Im Folgenden werden wichtige Kriterien zu diesem Thema dargestellt.

3.10.1 Baugrund und Bodenbelastungen

Keller und Bodeneingriffe sind grundsätzlich zu minimieren. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ist mit Bodendenkmälern zu rechnen, Bodenarbeiten müssen daher zuvor wissenschaftlich begleitet werden.

Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet anthropogene Auffüllungen (Verfüllung eines früheren Bachtals) vorliegen, so dass angepasste Bodenverbesserungsmaßnahmen, insb. zur Verbesserung des Bodenwasserspeichers und damit zur Umsetzung des „Schwammstadtprinzips“ angedacht werden sollten. Unberücksichtigt bleibt dabei, ob ggf. durch die Ergebnisse der noch ausstehenden Altlastenuntersuchung hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlich werden.

Hinweise zu Handlungsempfehlungen für die Maßnahmenpfade „Boden“, „Pflanze“, „Bewässerung“ und urbane Landschaftsgestaltung können dem LANUV-Arbeitsblatt 29 „Kühlleistung von Böden – Leitfaden zur Einbindung in stadtklimatische Konzepte“ entnommen werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wäre dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bodenschutzkonzept (DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731) zu erarbeiten.

Für die Wettbewerbsaufgabe ist dies jedoch nicht weiter von Relevanz.

3.10.2 Wasserwirtschaft

Grundsätzlich soll der neue Stadtbaustein Elemente der Schwammstadt aufnehmen und das Regenwasser falls möglich vor Ort zu speichern und der Vegetation zuführen. Der Untergrund ist allerdings – so haben es benachbarte Bauprojekte gezeigt - in Bezug auf eine Wasserdurchlässigkeit als problematisch einzuschätzen. Genaueres muss durch ein Bodengutachten im Plangebiet gutachterlich ermittelt werden.

Zudem ist das Plangebiet gemäß Hochwassersimulationsberechnungen von dem so genannten HQ-100 Ereignis (das 100-jährliche Ereignis, das mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit einmal in 100 Jahren eintritt) betroffen. Auch zur Mariabrunnstraße hin gibt es die Gefahr einer Wasseransammlung im Starkregenfall.

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

3.10.3 Energiekonzept

Für das Plangebiet ist eine Anbindung an das Fernwärmenetz über die Weberstraße möglich. Zudem ist eine Solarenergienutzung auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachflächen verpflichtend (Grün-Solar-Dach).

3.10.4 Schutz des Stadtklimas und Klimaanpassung

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Schutzbereiches Stadtklima. Allein dies verdeutlicht die stadtklimatische Sensibilität des Areals. Insofern kommt der Berücksichtigung klimatischer Aspekte im vorliegenden Planungsfall besondere Bedeutung zu. In der städtebaulichen Struktur der Planung sollen die Themen Hitzevorsorge und Starkregenmanagement von Anfang an mitgedacht werden. Die Funktionalität der vorhandenen Frischluftbahnen und der Belüftungsfunktion, die das Plangebiet an sommerlichen Hitzetagen für die nördlich angrenzende Wohnbebauung ausübt, sind dabei in der Planung zu berücksichtigen.



Die Ergebnisse von durchgeführten Simulationsrechnungen in einer ersten Mikroklima- und Kaltluftuntersuchung (siehe Anlage) durch einen Fachgutachter belegen die Wichtigkeit des Areals für das Stadtklima. Damit die Planungen für eine zukünftige Bebauung des Plangebietes hierauf Rücksicht nehmen und nach Möglichkeit die Eingriffe in das Strömungsgeschehen sowie in die thermisch bioklimatische Belastungssituation so gering wie möglich gehalten wird, sind folgende gutachterliche **Planungsempfehlungen** durch die Planer*innen zu beachten:

- Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (1) sollten möglichst niedrige Bebauungshöhen (maximal zwei Geschosse) oder alternativ eine abgetreppte Gebäudestruktur welche in ihrer Höhe von Westen nach Osten abnimmt umgesetzt werden, mit dem Ziel, Luft, die sich in den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Weberstraße bildet, weiterhin an Hitzetagen nach Norden durchzulassen.
- Im Bereich 2 kann eine riegelartige auch hohe Bebauung parallel zur südlichen Hauptwindrichtung an Hitzetagen realisiert werden. Diese Bebauung kann eine Leitfunktion, insbesondere für süd-nord Strömung an Hitzetagen übernehmen.
- Zur Sicherung der Durchlüftung des Plangebietes sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sollte eine mindestens 20 m breite Schneise in Nord-Süd-Richtung frei von Bebauung gehalten werden. Diese Freifläche sollte nach Möglichkeit an die derzeitige Bebauungslücke am südlichen Rand des Plangebietes anschließen (Bereich 3).
- Für die Belüftung der sich östlich und nordöstlich des Plangebietes anschließenden Nutzungen ist der in Richtung Nordost verlaufende Kaltluftstrom zwischen dem FH- und dem Kraftwerksgebäude von zentraler Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass eine hohe Bebauung entlang der Hauptachse des Kaltluftstromes (Bereich 5) zu einer deutlichen Reduktion des Kaltluftstroms über die Mariabrunnstraße führen würde. Hier sollte demnach höchstens eine niedrige Bebauung realisiert werden. Die Darstellungen zum Kaltluftvolumenstrom zeigen, dass zu allen ausgewerteten Zeiten der 4 m hohe Sockelbau des angrenzenden FH-Gebäudes von der Kaltluft

problemlos überströmt wird. Eine mögliche Bebauung im Bereich 5 sollte sich daher an der Höhenentwicklung des Sockelbaus orientieren und diese nicht überschreiten.

- Im Bereich 4 nördlich der Hauptachse des Kaltluftvolumenstroms ist auch eine deutlich höhere Bebauung denkbar. Bei der Realisierung eines Hochpunktes im Bereich 4 sollte jedoch darauf geachtet werden, dass eine mindestens 20 m breite freie Achse zwischen dem Hochpunkt des FH-Gebäudes und dem neuen Gebäude verbleibt.

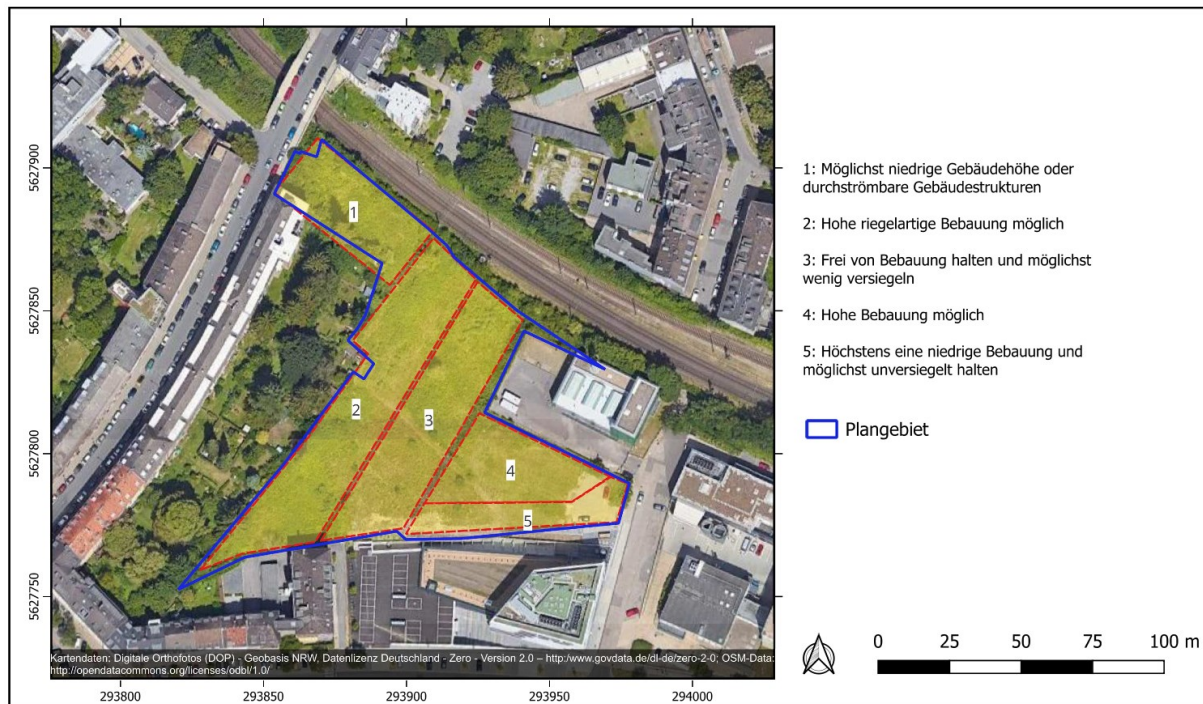


Abb.: Planungsempfehlungen zur Gebäudestellung, PEUTZ

Um darüber hinaus trotz der zu erwartenden klimawandelbedingten Veränderungen des Stadtklimas eine gute Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen zu schaffen, sollten nach Möglichkeit folgende Planungsempfehlungen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden. Diese können einzeln oder in Kombination dazu beitragen, die thermische und bio- klimatischen Belastung zu reduzieren:

- Erhalt von Bäumen bzw. Realisierung von Baumneupflanzungen in Aufenthaltsbereichen, in denen eine hohe bioklimatische Belastung zu erwarten ist
- Fassadenbegrünung an den sonnenexponierten Gebäudeseiten sowie intensive Dachbegrünung insbesondere auf niedrigen Gebäuden. Aufgrund der besonderen Relevanz der Kaltluftströmungen zwischen FH- und Kraftwerksgebäude bieten sich hierfür insbesondere die geplanten Gebäude in den Bereichen 4 und 5 an.
- klimaoptimierte Gestaltung von Oberflächen im Außenraum, z.B. durch eine nur teilweise Versiegelung von Zufahrten, Wege, Parkplatz- und Terrassenflächen gewährleisten
- Verwendung von natürlichen Baumaterialien und hellen Oberflächen

Nachfolgende Planungsbestandteile sind durch die Entwurfsverfasser zu prüfen:

- Schaffung von offenen Wasserflächen zur Erhöhung der Verdunstungskühlleistung

- Schaffung von Regenrückhalteflächen zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Speicherung von Niederschlagswasser für die Bewässerung während heißer Trockenperioden
- Bewässerung der Grün- und Rasenflächen aus Regenwasserspeichern, um die Verdunstungsleistung auch während langer Hitze- bzw. Trockenperioden aufrecht zu erhalten

Vor der Konkretisierung von Hochbauplanungen am Standort wird zu einem späteren Zeitpunkt (vrs. im Rahmen der Überarbeitung des Werkstattergebnisses als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren) eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden, in wie weit der konkrete Entwurf das lokale Klima beeinflusst. Daraus können ggf. Änderungen am Entwurf erforderlich werden.

3.10.5 Schallschutz

Durch die Lage des Plangebiets ergeben sich Vorgaben in Bezug auf Verkehrslärm. Eine zur Vorbereitung des Verfahrens durchgeführte Außenlärmimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Lärmbelastung, die von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse ausgeht, folgende planerischen Aspekte zu berücksichtigen sind: Mögliche Außenwohnbereiche (Balkone oder Terrassen) sind nur an den lärmabgewandten – also nicht nach Norden ausgerichteten – Fassaden vorzusehen.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes, die sich gemäß Berechnungsergebnissen innerhalb des Grundstücks im Bereich der höchsten Anforderung an den baulichen Schallschutz entsprechen, sind im Entwurf bereits zu diesem frühen Zeitpunkt mitzudenken. Das aktuelle Gutachten ist der Aufgabenstellung als Anlage beigefügt.

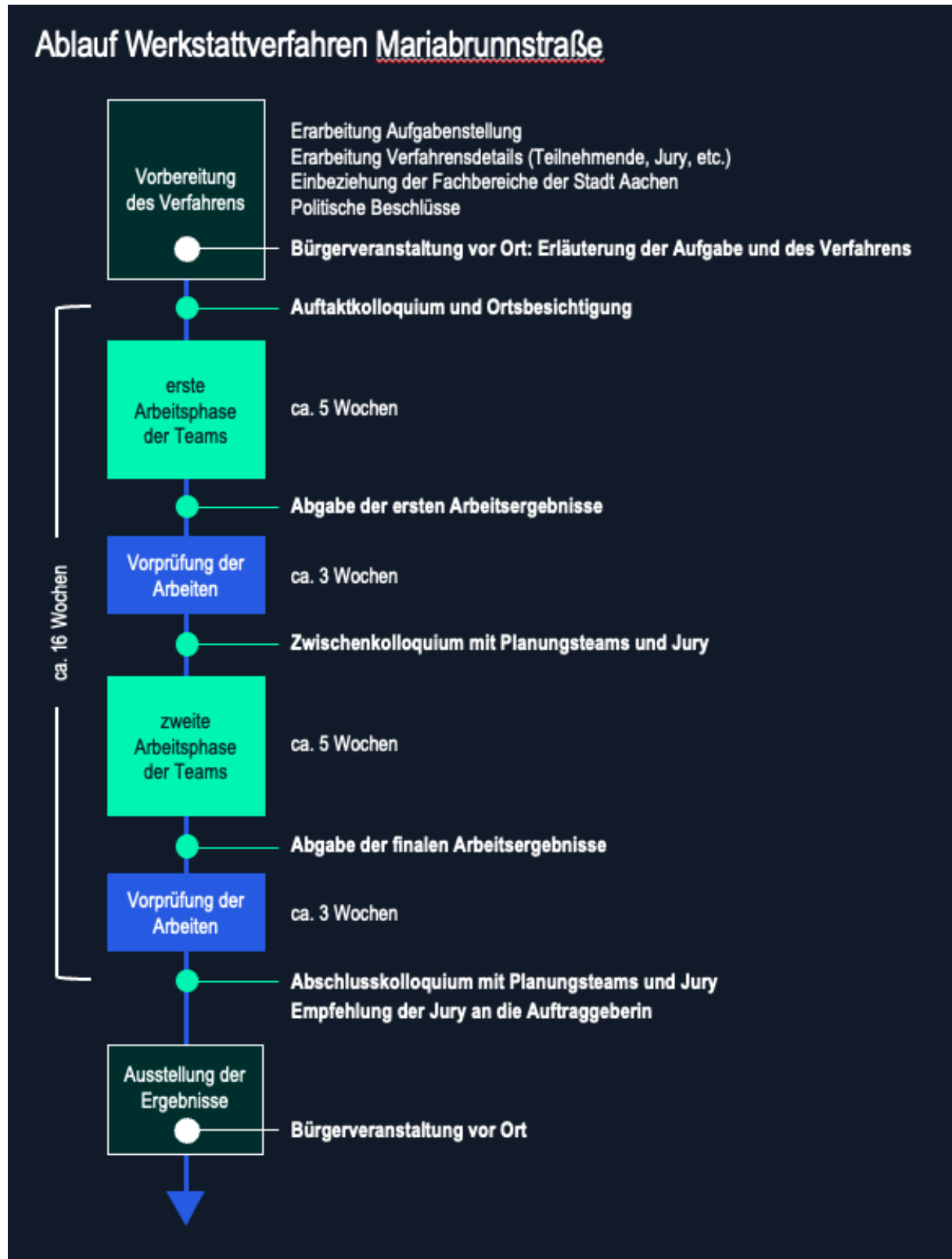
Konkret bedeutet dies, dass bei der Grundrissorientierung darauf zu achten ist, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) ausschließlich an schienenabgewandten Fassaden vorzusehen. Zudem besteht die Empfehlung, eine Vorsatzkonstruktion in Richtung der Bahntrasse, beispielsweise in Form einer Laubengangerschließung, vorzusehen.

Vor Umsetzung eines Hochbauentwurfes am Standort wird zu einem späteren Zeitpunkt (vrs. im Bebauungsplanverfahren) eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden, in wie weit der konkrete Entwurf das lokale Klima beeinflusst. Daraus können ggf. Änderungen am Entwurf erforderlich werden.

3.10.6 Elektromagnetische Felder

Durch die angrenzenden Oberleitungen der Bahn ist im Plangebiet mit elektromagnetischen Feldern zu rechnen. Zur Vorbereitung des Wettbewerbes ist daher eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass ein Abstand von 5 m einer möglichen Bebauung zu den Schienen ausreichend ist, den gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz zu entsprechen. Da die Flurstücke 733, 1526 und 1520 aufgrund einer Widmung für Bahnbetriebszwecke ohnehin nicht mit Gebäuden bebaut werden können (vgl. 2.2), ist keine besondere Berücksichtigung des Aspekts Elektromagnetik im Entwurf notwendig.

Teil B – Verfahren



4 Allgemeines

Für die Entwicklung des Plangebiets an der Mariabrunnstraße / Weberstraße in Aachen und der zukünftigen stadträumlichen Einbindung ist ein mehrphasiges dialogorientiertes Werkstattverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung vorgesehen.

Das Verfahren zielt auf eine diskursive Entwicklung von Lösungsvorschlägen ab, die mit der Jury diskutiert werden. Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung werden fünf qualifizierte und interdisziplinäre Planungsteams eingeladen, die konkurrierend die Aufgabenstellung bearbeiten.

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.

Das Auftaktkolloquium am **XX. XXXXXXXX 2024** dient der Besichtigung des Planungsraums, dem Briefing der Teams und der Jury sowie der Möglichkeit, offene Fragen mit den beteiligten Akteur*innen, der Stadt Aachen und der Verfahrensbetreuung abzustimmen. Nach dem Auftaktkolloquium erfolgt die erste ca. 5-wöchige Ausarbeitungsphase der Teams in ihren Büros.

Die Ergebnisse der Planungsteams werden dann am **XX. XXXXXXXX 2024** der Jury im Rahmen einer ersten Sitzung vorgestellt und gemeinsam mit dem jeweiligen Planungsteam diskutiert. Team und Jury treten dabei in den direkten Austausch, ohne dass die die anderen beteiligten Teams Kenntnis der Entwürfe erhalten.

Es folgt eine zweite ca. 5-wöchige Ausarbeitungsphase der Teams in ihren Büros auf Grundlage der Rückmeldungen der Jury und der Ergebnisse der Vorprüfung aus der ersten Phase.

Die finalen Ergebnisse der Planungsteams werden dann am **XX. XXXXXXXX 2024** der Jury im Rahmen einer zweiten Sitzung vorgestellt. Nach der Präsentation durch die Teams entscheidet die Jury, welchen Entwurf sie der Landmarken AG als Auftraggeberin zur Weiterverfolgung empfehlen wird.

Die Jury besteht aus externen Expert*innen (Fachrichtungen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur), Vertreter*innen der Landmarken AG und der Stadt Aachen sowie politischen Vertreter*innen. Die Jury begleitet das Verfahren. Sie beurteilt die Stärken und Schwächen der einzelnen Arbeiten, leitet aus der Diskussion über die Arbeiten Empfehlungen ab und gibt Hinweise für die weitere Entwicklung und Konzeptionierung des Planungsgebiets. Die Jury wird dabei durch Expert*innen ohne Stimmberechtigung mit beratender Funktion (z.B. zum Thema Frischluft) unterstützt.

Das Verfahren ist nicht anonym – die Entwurfsergebnisse werden im direkten Gespräch mit den Entwurfsverfassenden diskutiert. Die hier formulierte Aufgabenstellung ist für die Teilnehmenden sowie alle anderen an dem Verfahren Beteiligten verbindlich, kann aber innerhalb des Verfahrens weiter korrigiert, ergänzt und geschärft werden.

5 Auftraggeberin

Landmarken Mariabrunnstraße GmbH
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen

www.landmarken.de

Ansprechpartnerin:
Dr. Friederike Fugmann
+ 49 (0) 241 – 1895 255
ffugmann@landmarken.de

6 Verfahrensbetreuung

Dieses Verfahren wird betreut durch

scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbH
Friedenstraße 18
44139 Dortmund

Telefon: 0231-18998710
E-Mail: aachen@s-w.plus

Ansprechpartner*in: Martin Ritscherle, Lars Schuchard, Melina Weichert

7 Teilnehmende

Fünf Teams aus den Bereichen Stadtplanung und Architektur sowie Landschaftsarchitektur werden konkrete städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Ideen und Konzepte zur Entwicklung der Fläche erarbeiten.

Folgende Teams (alphabetische Reihenfolge) wurden durch die Auftraggeberin in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur der Stadt Aachen aufgrund ihrer Qualifikation ausgewählt:

██████████ (noch nicht angefragt)
mit XXXXXX

██████████ (noch nicht angefragt)
mit XXXXXX

██████████ (noch nicht angefragt)
mit XXXXXX

██████████ (noch nicht angefragt)
mit XXXXXX

██████████ (noch nicht angefragt)
mit XXXXXX

Die Teilnehmenden haben ihre Teilnahme am Verfahren bestätigt. Jeder Teilnehmende hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung.

8 Jury

Für die Beurteilung der Arbeiten steht die Jury, bestehend aus externen Expert*innen (Fachrichtungen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur), Vertreter*innen der Landmarken AG und der Stadt Aachen sowie politischen Vertreter*innen, zur Verfügung. Das Gremium (alphabetische Reihenfolge) setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Jury (noch nicht angefragt)

1. ██████████ Fachjuror/in extern
2. ██████████ Fachjuror/in extern
3. ██████████ Fachjuror/in extern
4. ██████████ Fachjuror/in extern
5. ██████████ Juror/in Verwaltung
6. ██████████ Juror/in Politik
7. ██████████ Juror/in Politik
8. ██████████ Juror/in Vorhabenträgerin
9. ██████████ Juror/in Vorhabenträgerin

Stellvertretung (noch nicht angefragt)

10. ██████████ Fachjuror/in extern
11. ██████████ Fachjuror/in extern
12. ██████████ Fachjuror/in extern
13. ██████████ Fachjuror/in extern
14. ██████████ Juror/in Verwaltung
15. ██████████ Juror/in Politik
16. ██████████ Juror/in Politik
17. ██████████ Juror/in Vorhabenträgerin
18. ██████████ Juror/in Vorhabenträgerin

9 Beratung und Vorprüfung

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Personen zur sachverständigen Beratung der Jury und / oder zur Vorprüfung zu benennen. Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch das Büro scheuvens + wachten plus in Zusammenarbeit weiteren Vorprüfenden sowie der sachverständigen Beratung.

Dazu zählen unter anderen:

- Peutz Consult GmbH (Klima)
- Fachbereich Wohnen / Städteregion (Wohnungsbauförderung)

- etc.

10 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten durch die Jury herangezogen:

- Einbindung in die stadträumliche Situation
- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und der Leitidee
- Qualität des Wohnungsbaus
- Qualität der Freiraumgestaltung, Urbanität und Aufenthaltsqualität
- Realisierbarkeit und Nachhaltigkeit der Konzeption
- Umgang mit Stadtklima und Klimafolgenanpassung
- Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme

Die genannte Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu gewichten.

11 Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden am Verfahren zum Zweck der Bearbeitung der Aufgabe zur Verfügung gestellt:

- 01 Aufgabenstellung als Broschüre
- 02 Protokoll des Rückfragenkolloquiums (bereitgestellt im Anschluss an das Kolloquium)
- 03 Vordruck Formblatt Verfasser*innenerklärung und die Erklärung zur DSGVO
- 04 Vordruck Formblätter zum Nachweis von Flächen und Stellplätzen
- 05 Fotodokumentation vom Wettbewerbsgebiet
- 06 Digitale Planungsgrundlagen (Lageplan mit Höhen)
- 07 Fotos des Umgebungsmodells
- 08 Informationen zu Versorgungsleitungen
- 09 zur Verfügung stehende Gutachten (insbesondere Frischluft/Kaltluft und Lärm)
- 10 Übersicht Bestandsbäume
- 11 Platte für Einsatzmodell (wird im Rahmen des Kolloquiums übergeben)

Die Teilnehmenden verpflichten sich, alle Daten, die im Rahmen der gesamten Verfahrensdurchführung zur Verfügung gestellt wurden, ausschließlich zur Bearbeitung der Aufgabenstellung in dem Verfahren zu verwenden und diese nach Beendigung des Verfahrens zu löschen bzw. zu vernichten. Die ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt.

12 Leistungen

Die Aufgabe der Teams besteht darin, konkrete Konzepte und Ideen für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandorts zu erarbeiten. Die zu erbringenden Leistungen sind in zwei Abgabephasen aufgeteilt.

12.1 Erste Bearbeitungsphase und Zwischenpräsentation

Folgende Leistungen der ersten Bearbeitungsphase sowie zur Vorstellung vor der Jury im Rahmen des Zwischenkolloquiums werden im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens gefordert:

Planabgabe

Piktogramme, Skizzen ohne Maßstab und erläuternde Texte zu den Themen:

- Leitbild zur Erläuterung der Entwurfsidee,
- Verzahnung des Plangebiets mit den umliegenden Stadtquartieren (auch Höhenlage),
- Nutzungsverteilung innerhalb des Areals,
- Umgang mit Mobilität und der inneren Erschließung (Rad- und Fußverkehr)
- Plausible Bilanzierung des Gesamtversiegelungsgrades im Plangebiet gem. den Vorgaben unter Punkt 3.5.2 (Darstellung versiegelte/teilversiegelte/unversiegelte Flächen)

ein skizzenhaftes freiraumplanerisches-städtebauliches Konzept im Maßstab 1:500 mit Darstellung:

- der freiräumlichen und stadträumlichen Einbindung,
- der Bebauung als Dachaufsicht und Geschosszahl,
- der Freiraumstrukturen (begrünte und versiegelte Flächen, Spielflächen, naturnahe Flächen, etc.),
- der Erschließung mit Führung von Straßen, Fuß- und Radwegen, Darstellung von Zufahrten und Eingängen,
- des ruhenden Verkehrs, Lage von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen,
- der Topographie

eine skizzenhafte Darstellung einer beispielhaften Wohnungsverteilung für einen Teilbereich im Maßstab 1:200 mit Darstellung:

- Gebäude- und Wohnungserschließung
- Aufteilung der Wohneinheiten
- Ausrichtung und Übergang Freiraum
- Orientation Freisitze (Balkone, Loggien)

Die planerischen Leistungen der ersten Bearbeitungsphase sind auf maximal **einem** DIN A0 Plan im Hochformat abzugeben. Die Planaufteilung ist frei wählbar.

Ein Plansatz Präsentationspläne ist gerollt einzureichen. Ein identischer Satz (analog zu Präsentationsplänen) ist zudem für die Vorprüfung in einfacher Qualität einzureichen. Jeder Teilnehmende darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht möglich.

Digitale Abgabe

Digitale Plandaten

- alle eingereichten Präsentationspläne als einzelne Bild-Dateien (.jpg/tiff, 300 dpi im Originalformat DIN A0 und DIN A3) und als PDF-Datei
- Daten aller eingereichten Texte als Word-Dokument
- Formblatt Flächen und Stellplätze als Excel- und PDF-Datei
- Daten aller eingereichten Pläne (Lagepläne, Schnitte, ...) als PDF- und CAD-Daten (dxf/dwg-Dateien)
- Die einzureichenden CAD-Daten sind derart anzulegen, dass diese ohne Layout und mit übersichtlicher Layerstruktur durch die Vorprüfung nachvollziehbar sind.
- Layerstruktur und Layernamen sind entsprechend verständlich anzulegen und ggf. hervorzuheben.

Digitale Präsentationsdatei mit den Ergebnissen der ersten Bearbeitungsphase (pdf, max. 20 Min.)

Die Leistungen der ersten Phase sind in einer Präsentation (pdf) für eine ca. 20-minütige Entwurfsvorstellung im Rahmen der Zwischenpräsentation unter Anwesenheit der Jury aufzubereiten und ebenfalls einzureichen.

Für die Präsentation sind ausschließlich die Inhalte und Darstellungen der Pläne zu verwenden.

Teilnahme an Präsentationsterminen

Teilnahme an dem Zwischenkolloquium am XX. XXXXXXXX 2024:

Anhand der entwickelten Konzepte soll eine Diskussion mit der Jury stattfinden. Diese wird – auch auf Grundlage der Ergebnisse einer Vorprüfung – Hinweise für die weitere Ausarbeitung geben. Die Teilnahme der verantwortlichen Entwurfsverfasser*innen wird erwartet.

12.2 Zweite Bearbeitungsphase und Abschlusspräsentation

Folgende Leistungen der zweiten Bearbeitungsphase sowie zur Vorstellung vor der Jury im Rahmen des Abschlusskolloquiums werden im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens gefordert:

Planabgabe

Piktogramme, Skizzen ohne Maßstab und erläuternde Texte zu den Themen:

- Leitbild zur Erläuterung der Entwurfsidee,
- Verzahnung des Plangebiets mit den umliegenden Stadtquartieren,
- Nutzungsverteilung innerhalb des Areals,
- Umgang mit Mobilität und der inneren Erschließung (Rad- und Fußverkehr)
- Plausible Bilanzierung des Gesamtversiegelungsgrades im Plangebiet gem. den Vorgaben unter Punkt 3.5.2 (Darstellung versiegelte/teilversiegelte/unversiegelte Flächen)

ein Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung:

- der freiräumlichen und stadträumlichen Einbindung,
- der Bebauung als Dachaufsicht und Geschosszahl,
- der Freiraumstrukturen (begrünte und versiegelte Flächen, Spielflächen, naturnahe Flächen, etc.),
- der Erschließung mit Führung von Straßen, Fuß- und Radwegen, Darstellung von Zufahrten und Eingängen,
- des ruhenden Verkehrs, Lage von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen,
- der Topographie

zwei Schnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung:

- des Topografieverlaufs und ggf. mit der angrenzenden Bebauung (Schnittebenen im Plan verorten)

Architektonische Vertiefung im Maßstab 1:200 mit Darstellung:

- eines zusammenhängenden Ausschnitts der Erdgeschosszone und der hieran anschließenden Wohnungen und Außenbereiche
- exemplarischer Grundrisse der unterschiedlichen Wohnungstypen, des geförderten Wohnungsbaus und des freifinanzierten Wohnungsbaus über alle Geschosse

zwei Perspektivische Skizzen mit Darstellung:

- einer prägnanten Situation im Plangebiet, Fußgängerperspektive
- des Blickwinkels von Südosten, Standort Mariabrunnstraße

Modell im Maßstab 1:500

Die planerischen Leistungen der zweiten Bearbeitungsphase sind auf maximal **zwei** DIN A0 Plänen im Hochformat abzugeben. Die Planaufteilung ist frei wählbar.

Ein Plansatz Präsentationspläne ist gerollt einzureichen. Ein identischer Satz (analog zu Präsentationsplänen) ist zudem für die Vorprüfung in einfacher Qualität einzureichen. Jeder Teilnehmende darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht möglich.

Digitale Abgabe

Digitale Plandaten

- alle eingereichten Präsentationspläne als einzelne Bild-Dateien (.jpg/tiff, 300 dpi im Originalformat DIN A0 und DIN A3) und als PDF-Datei
- Daten aller eingereichten Texte als Word-Dokument
- Formblatt Flächen und Stellplätze als Excel- und PDF-Datei
- Daten aller eingereichten Pläne (Lagepläne, Schnitte, ...) als PDF- und CAD-Daten (dxf/dwg-Dateien)
- Die einzureichenden CAD-Daten sind derart anzulegen, dass diese ohne Layout und mit übersichtlicher Layerstruktur durch die Vorprüfung nachvollziehbar sind.
- Layerstruktur und Layernamen sind entsprechend verständlich anzulegen und ggf. hervorzuheben.

Digitale Präsentationsdatei mit den Ergebnissen der zweiten Bearbeitungsphase (pdf, max. 30 Min.)

Die Leistungen der zweiten Phase sind in einer Präsentation (pdf) für eine ca. 30-minütige Entwurfsvorstellung im Rahmen der Zwischenpräsentation unter Anwesenheit der Jury aufzubereiten und ebenfalls einzureichen.

Für die Präsentation sind ausschließlich die Inhalte und Darstellungen der Pläne zu verwenden.

Teilnahme an Präsentationsterminen

Teilnahme an dem Abschlusskolloquium am XX. XXXXXXXX 2024:

Anhand der entwickelten Konzepte soll eine Diskussion mit der Jury stattfinden. Auf Grundlage der Beurteilungskriterien entscheidet die Jury nach der Präsentation durch die Teams, welchen Entwurf sie der Landmarken AG als Auftraggeberin zur Weiterverfolgung empfehlen wird. Die Teilnahme der verantwortlichen Entwurfsverfasser*innen wird erwartet.

13 Einlieferung der Arbeiten

13.1 Erste Bearbeitungsphase

Die geforderten Leistungen der ersten Phase sind vollständig (inkl. Präsentation zum Zwischenkolloquium) und rechtzeitig bis zum XX. XXXXXXXX 2024, 12 Uhr (Submission), in digitaler Form unter folgender E-Mail-Adresse einzureichen:

aachen@s-w.plus

Darüber hinaus sind die vollständig geforderten Abgabeleistungen bis zum o. g. Termin unter dem Kennwort „Werkstatt Aachen“ einzureichen bei:

scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund

Öffnungszeiten zur persönlichen Abgabe:
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr

Als Zeitpunkt der Einlieferung der Plansätze sowie der weiteren ausgedruckten Unterlagen gilt das auf dem Einlieferungsbeleg des Kurier- oder Transportdienstes angegebene Aufgabedatum (Tag) unabhängig der oben genannten Uhrzeit.

13.2 Zweite Bearbeitungsphase

Die geforderten Leistungen der zweiten Phase sind vollständig (inkl. Präsentation zum Abschlusskolloquium) und rechtzeitig bis zum **XX. XXXXXXXX 2024**, 12 Uhr (Submission), in digitaler Form unter folgender E-Mail-Adresse einzureichen:

aachen@s-w.plus

Darüber hinaus sind die vollständig geforderten Abgabeleistungen bis zum o.g. Termin unter dem Kennwort „Werkstatt Aachen“ einzureichen bei:

scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund

Öffnungszeiten zur persönlichen Abgabe:
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr

Als Zeitpunkt der Einlieferung der Plansätze sowie der weiteren ausgedruckten Unterlagen gilt das auf dem Einlieferungsbeleg des Kurier- oder Transportdienstes angegebene Aufgabedatum (Tag) unabhängig der oben genannten Uhrzeit.

14 Aufwandsentschädigung

Die Büros erhalten für ihren Aufwand eine Aufwandsentschädigung von jeweils 20.000 Euro. Die Vergabe von Preisgeldern ist nicht vorgesehen. Das Büro, dessen Konzept für die Überarbeitung zum städtebaulichen Masterplan empfohlen wird, erhält für diese Weiterentwicklung des Ergebnisses zusätzlich ein Honorar von 10.000,- € netto.

15 Weitere Beauftragung und Nutzung der Arbeiten

Ziel des Verfahrens ist eine städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptfindung als Grundlage einer späteren Projektentwicklung. Auf Basis der Empfehlung der Jury entscheidet die Landmarken AG als Auftraggeberin über den Umgang mit den Ergebnissen und deren Einbindung in den weiteren Planungsprozess.

Die Auftraggeberin informiert die Teilnehmenden über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der abschließenden Jurysitzung.

Die Auftraggeberin wird alle Arbeiten unter Offenlegung der Verfasser*innen veröffentlichen. Nach Abschluss des Verfahrens werden zudem alle Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die genauen Daten und der Ausstellungsort werden rechtzeitig veröffentlicht.

Das vielversprechendste Konzept soll (vorbehaltlich der politischen Beschlüsse) 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.

Die Teilnehmenden räumen der Auftraggeberin das Recht ein, die eingereichten Arbeiten, insbesondere die Beschreibungen, Entwürfe, Pläne und Zeichnungen, unter Nennung der Verfasser*innen, jedoch ohne weitere Vergütung, entsprechend den §§ 15 ff. UrhG zu nutzen und Änderungen vorzunehmen. Die Teilnehmenden stellen die Auftraggeberin von den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen frei.

Aus der Nutzung der Entwurfsideen seitens der Auftraggeberin resultiert kein Anspruch auf die weitere Bearbeitung des Projekts bzw. auf eine Beauftragung.

16 Sonstiges

16.1 Datenschutz

Alle Beteiligten willigen durch ihre/seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre/seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren beim verfahrensbetreuenden Büro in einer Datei geführt werden. Eingetragen werden Büro, Name, Anschrift, Telefon, Email, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung).

16.2 Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Auftraggeberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

16.3 Änderungsvorbehalt

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, Änderungen und Ergänzungen in der Aufgabenstellung bis zum Versand an die ausgewählten teilnehmenden Teams und dem Start der Bearbeitungsphase vorzunehmen. Änderungen und Ergänzungen im Rahmen des protokollierten Rückfragenkolloquiums während der Bearbeitungsphase sind davon ausgenommen.