

Vorlagennummer: FB 61/1017/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 23.07.2024

Quartiersentwicklung -Vaals Grenze-; hier: Durchführung eines kooperativen Werkstattverfahrens

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.08.2024	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung
29.08.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den beigefügten Auslobungstext als Grundlage für das Werkstattverfahren „Quartiersentwicklung Vaals Grenze zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den beigefügten Auslobungstext als Grundlage für das Werkstattverfahren „Quartiersentwicklung Vaals Grenze“.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

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 circa 5 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand von Aachen nördlich und südlich der Vaalser Straße im Übergang zur niederländischen Nachbargemeinde Vaals und bildet den Auftakt beziehungsweise Schlussakkord des Aachener Stadtgebiets sowie den Ortseingang der Gemeinde Vaals direkt an der deutsch-niederländischen Grenze.

Die Entwicklung eines neuen Stadtbausteins in diesem Bereich wird seit längerer Zeit diskutiert, wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen bislang nicht weiterverfolgt. Im Jahr 2021 wurde das Projekt neu gestartet. In der Sitzung des Planungsausschusses vom 22.09.2022 (FB 61/0490/WP18) wurde die Verwaltung beauftragt, eine Ideengeber*innenkonferenz durchzuführen und ein zweistufiges Werkstattverfahren vorzubereiten. Mit der vorliegenden Vorlage soll nun die Aufgabenstellung für das Werkstattverfahren zum Beschluss vorgelegt werden.

2. Qualifizierendes Verfahren

Die Verwaltung schlägt vor, ein zweiphasiges kooperatives Werkstattverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes durchzuführen. Vorgesehen ist die Teilnahme von drei Planungsbüros. Den Büros wird empfohlen, mit weiteren Fachplanern, wie zum Beispiel Freianlagenplanern zusammen zu arbeiten. Begleitet wird das Werkstattverfahren von einem Empfehlungsgremium. Dieses besteht aus Vertreter*innen der Politik, der Verwaltung sowie externen Expert*innen. Neben dem Hauptinvestor werden zusätzlich zwei Vertreter*innen der Eigentümer*innen sowie zwei Vertreter*innen der Öffentlichkeit als beratende Mitglieder des Empfehlungsgremiums unterstützen. Die Auswahl der genannten Vertreter*innen der Eigentümer*innen und der Öffentlichkeit erfolgt im Losverfahren.

Das Werkstattverfahren soll voraussichtlich im IV. Quartal 2024 mit einem Kolloquium starten. Im Weiteren folgen zwei Entwurfsphasen sowie eine Zwischenpräsentation. Die Abschlusspräsentation mit den finalisierten Entwürfen ist für April 2025 geplant. Das Ergebnis soll die Grundlage für die folgenden Bebauungsplanverfahren sowie für die weiteren Beratungen in den politischen Gremien bilden.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens fand am 02.05.2024 ein Dialogabend (obenstehend als Ideengeber*innenkonferenz bezeichnet) mit der Öffentlichkeit statt, um die Bedürfnisse für das Plangebiet zu ermitteln. Die Veranstaltung wurde im Gemeindehaus der Gemeinde Vaals in Präsenz durchgeführt und von ca. 70 Personen besucht. Der Großteil der Teilnehmenden kam aus dem Vaalserquartier und der niederländischen Gemeinde Vaals. Viele der Teilnehmenden begrüßten das Format der Beteiligung, sich bereits vor der Planung zu der Aufgabenstellung äußern zu können. An drei Thementischen wurden Anmerkungen, Ideen und Fragen zu den Themen Zusammentreffen der beiden Länder, Verbindungen und Vernetzung sowie Mehrwert für die Nachbarschaft gemeinsam diskutiert und bearbeitet. Viele der eingebrachten Aspekte des Dialogabends sind in die Aufgabenstellung eingeflossen. Die vollständige Dokumentation mit allen Ergebnissen des Dialogabends wird der Aufgabenstellung beigelegt.

4. Aufgabenstellung

Aufbauend auf der Beteiligungsveranstaltung hat die Fachverwaltung gemeinsam mit dem Büro ISR den in Anlage 3 beigelegten Auslobungstext entwickelt. In der Aufgabenstellung haben die städtischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Plangebietes Berücksichtigung gefunden, diese betreffen insbesondere die grundsätzlichen Anforderungen an den Klimaschutz sowie städtebauliche und verkehrsplanerische Aspekte.

Ziel des Werkstattverfahrens ist, einen neuen Stadtbaustein als verbindendes Element zwischen Vaals und Aachen zu schaffen. Durch eine städtebaulich qualitative Entwicklung soll das Gebiet einen identitätsstiftenden Auftakt- und Schlussakkord für das Aachener Stadtgebiet bilden und gleichwohl einen attraktiven Ortseingang für Vaals schaffen. Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs in der Stadt Aachen soll das Plangebiet einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Auch soll die Belebung des Plangebiets sowie seiner Umgebung mittels attraktiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen gefördert werden.

Die Themenkomplexe Mobilität, Freiraumplanung sowie Schutz des vorhandenen Landschaftsraums stellen weitere wesentliche Belange des vorliegenden Werkstattverfahrens dar.

Da das Plangebiet direkt an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, sollen insbesondere auch die freiraumplanerischen Qualitäten des Standorts gesichert und gefördert werden. Der Klimasensibilität wird ein hoher Stellenwert beigemessen. So soll der Bedarf an Wohnraum und die zu erzeugende Dichte vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Entwicklung planerisch abgewogen und verträglich in Einklang gebracht werden. Entsprechende Vorgaben sind in der Aufgabenstellung enthalten wie zum Beispiel die Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das Nötigste, ein schonender Übergang in die vorhandene freie Landschaft sowie die Verwendung klimaschonender Baumaterialien.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wird das gesamte circa 5 ha große Plangebiet, das sogenannte Projektgebiet, betrachtet. Für dieses werden die konzeptionellen Überlegungen getroffen, so dass langfristig ein zusammenhängender neuer Stadtbaustein entstehen kann.

Vom Projektgebiet ist das Realisierungsgebiet zu unterscheiden, dieses umfasst circa 3 ha. Für diese Fläche ist eine Neubepflanzung und Realisierung vorgesehen.

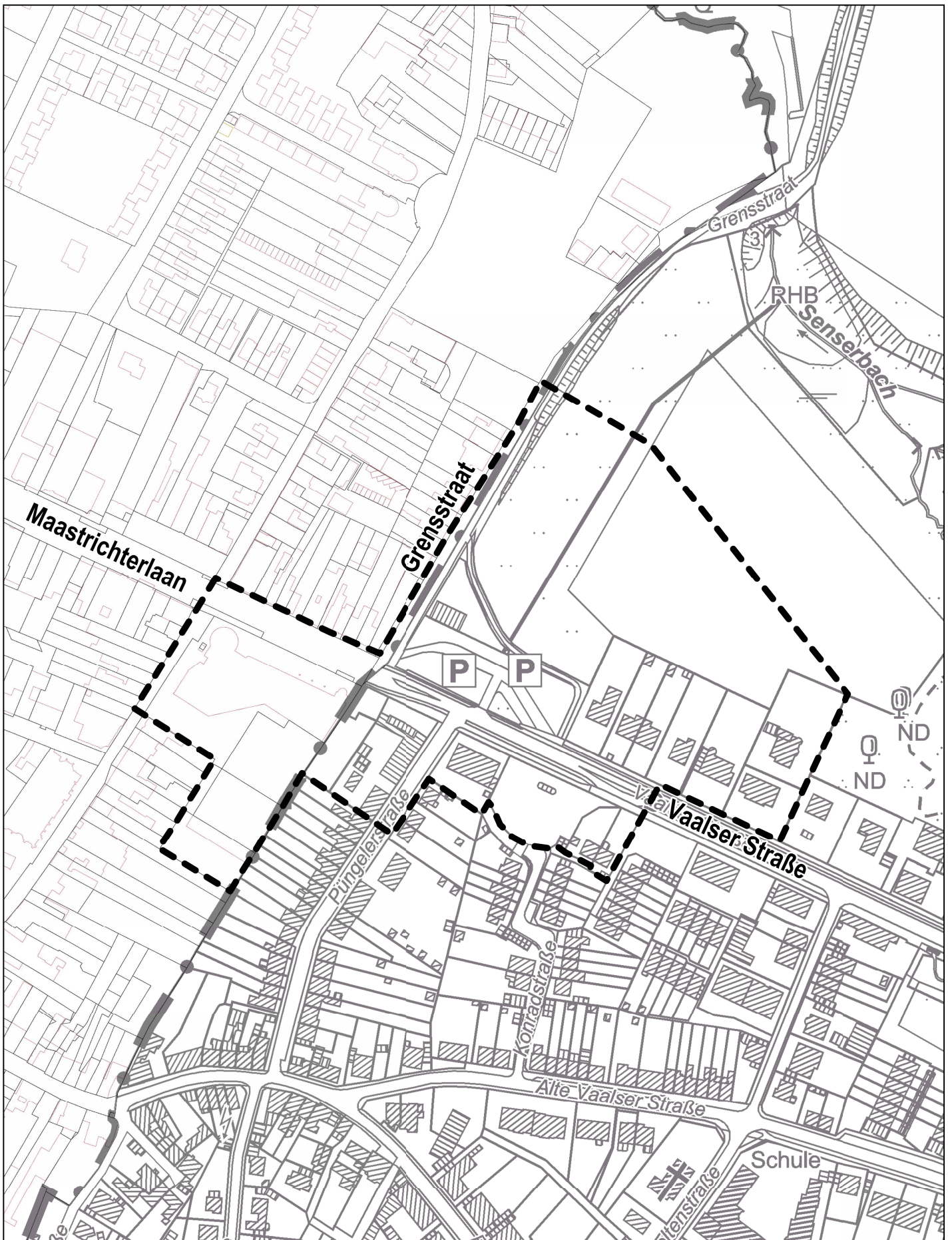
5. Zeitplanung

Das Werkstattverfahren wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im IV. Quartal 2024 beginnen und voraussichtlich im April 2025 abgeschlossen. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien zur Beratung vorgestellt.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1_Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Anlage 2_Luftbild (öffentlich)
- 3 - Anlage 3_Aufgabenstellung (öffentlich)

Vaals Grenze / Plangebiet



Vaals Grenze / Plangebiet





Vaals Grenze Aufgaben- stellung

Zweiphasiges kooperatives
Werkstattverfahren

Inhalt

Teil A - Verfahren	3
1. Anlass und Ziel	4
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen	4
3. Verfahrensgegenstand	4
4. Auftraggeberin	4
5. Management	4
6. Ablauf des Verfahrens	4
7. Teilnehmende Teams	5
8. Plangrundlagen	5
9. Abschluss des Verfahrens	5
10. Urheberrecht des Ergebnisses	5
11. Aufwandsentschädigung	5
12. Beurteilungskriterien	6
13. Empfehlungsgremium	6
14. Abgabeleistungen und allg. Hinweise	6
15. Abgabetermine	7
16. Terminübersicht	7
Teil B - Rahmenbedingungen	8
1. Lage des Plangebietes	9
2. Plangebiet und Umgebung	9
3. Erschließung	10
4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung	12
5. Relevante Umweltbelange	13
6. Durchgeführte Beteiligungsformate	14
Teil C - Aufgabe	17
1. Städtebau	18
2. Bauprogramm und Nutzungen	18
3. Eigentumsverhältnisse	18
4. Bauabschnitte/Realteilung	19
5. Barrierefreiheit	19
6. Erschließung und ruhender Verkehr	19
7. Klima und Umwelt	19
8. Grün- und Freiraumgestaltung	20
9. Wirtschaftlichkeit	20

Teil A Verfahren



1. Anlass und Ziel

Das circa 5 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand von Aachen nördlich und südlich der Vaalser Straße im Übergang zur niederländischen Nachbargemeinde Vaals und bildet den Auftakt beziehungsweise Schlussakkord des Aachener Stadtgebiets sowie den Ortseingang der Gemeinde Vaals direkt an der deutsch-niederländischen Grenze.

Die Stadt Aachen strebt die Entwicklung einer neuen Nachbarschaft im Bereich zwischen Aachen und Vaals an. Ziel ist, einen neuen Stadtbaustein als verbindendes Element zwischen Vaals und Aachen zu schaffen. Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs in der Stadt Aachen soll das Plangebiet einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Auch soll die Belebung des Plangebiets sowie seiner Umgebung mittels attraktiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen gefördert werden. Die Themenkomplexe Mobilität (Verknüpfung der Verkehre), Freiraumplanung sowie Schutz des vorhandenen Landschaftsraums stellen weitere wesentliche Belange des vorliegenden Werkstattverfahrens dar.

2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die teilnehmenden Büros sowie die Mitglieder des Empfehlungsgremiums und beratenden und vorprüfenden Mitglieder erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an dem Werkstattverfahren die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Aufgabenstellung an.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für alle Geschlechter (m/w/d). Die Verfahrenssprache ist deutsch.

3. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Werkstattverfahrens ist die Findung einer nachhaltigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung für das Plangebiet, das sich an der Grenze zwischen Aachen und dem niederländischen Vaals befindet.

4. Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Stadt Aachen, die vom Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (FB 61) vertreten wird.

5. Management

Die Organisation und Betreuung des Werkstattverfahrens wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

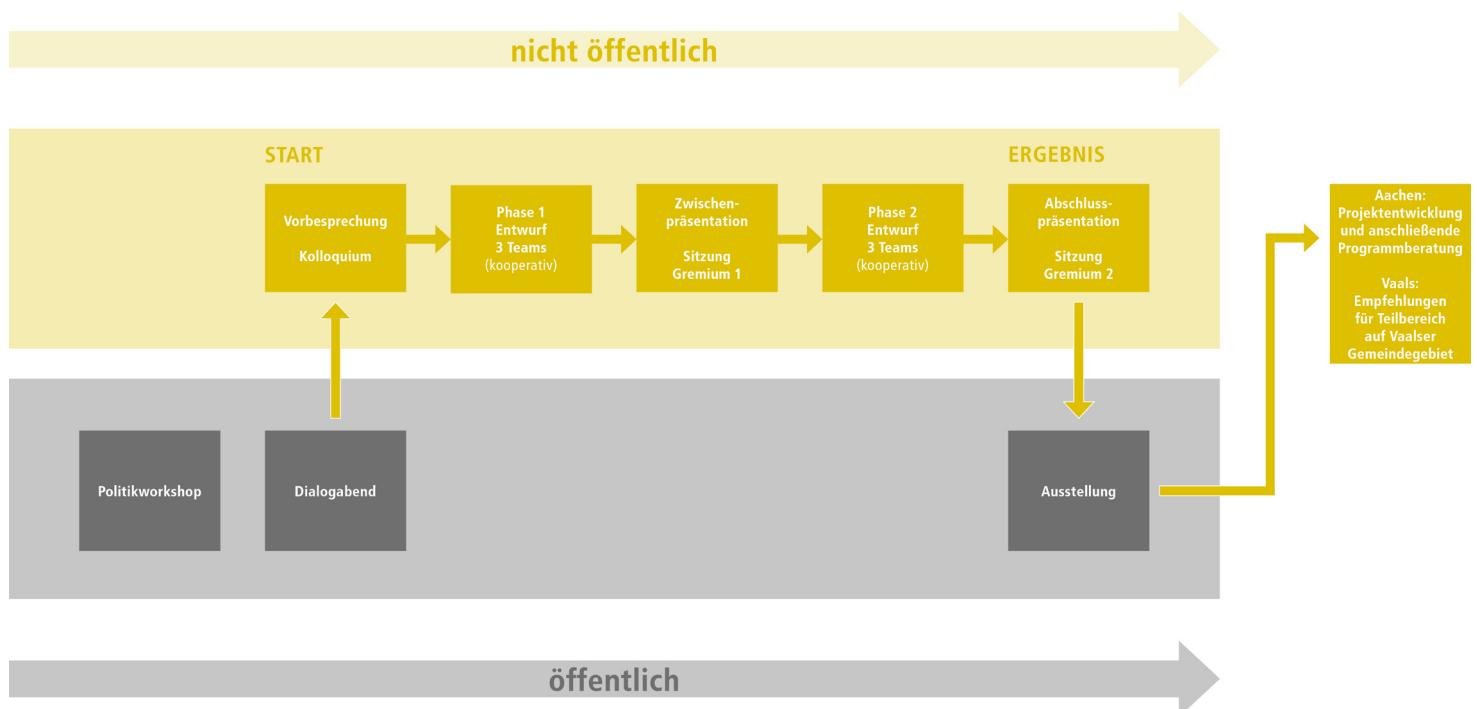
6. Ablauf des Verfahrens

Die Stadt Aachen sowie die Gemeinde Vaals haben sich dazu entschlossen, das vorliegende zweiphasige Werkstattverfahren durchzuführen. Die Auswahl der drei teilnehmenden Büros erfolgte vorab.

Dialogabend

Da der Transparenz sowie dem öffentlichen Austausch über die strukturell bedeutsame Entwicklung des Plangebiets ein hoher Stellenwert beigemessen wird, fand im Vorfeld des Werkstattverfahrens eine öffentliche Veranstaltung statt.

In dieser wurden mit der interessierten Öffentlichkeit Nutzungsideen erarbeitet und konkrete Bedarfe für das Plangebiet und seine Umgebung ermittelt. Die gewonnenen Erkenntnisse und Ideen sind in die Aufgabenstellung eingeflossen.



Vorbesprechung/Kolloquium

Im Rahmen der Vorbesprechung werden die Aufgabenstellung sowie der Verfahrensablauf besprochen.

Im Anschluss daran findet das Kolloquium statt, in dem die Auftraggeberin den Teilnehmenden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Werkstattverfahrens darlegt. Den Teilnehmenden wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Auftraggeberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen. Zuvor schriftlich eingegangene Rückfragen der Teilnehmenden werden beantwortet.

Phase 1 | Entwurf

Es folgt die erste Entwurfsphase, in der die Teilnehmenden ein Strukturkonzept für das Planungsareal entwickeln.

Zwischenpräsentation | Sitzung Empfehlungsgremium

Phase 1

Die erarbeiteten Strukturkonzepte werden in einer Zwischenpräsentation von den Teilnehmenden vorgestellt. Im Anschluss daran tagt das Gremium in nicht-öffentlicher Sitzung und formuliert allgemeine sowie individuelle Hinweise zur weiteren Bearbeitung.

Entwurfsphase II

Es schließt die zweite Entwurfsphase an, in der die Teilnehmenden ihre erarbeiteten Konzepte konkretisieren und Vertiefungsbereiche bearbeiten.

Abschlusspräsentation | Sitzung Empfehlungsgremium

Phase 2

Die finalisierten Konzepte werden in einer abschließenden Präsentation von den Teilnehmenden vorgestellt. Im Anschluss daran tagt das Gremium in nicht-öffentlicher Sitzung.

Ausstellung

Im Anschluss an das Verfahren werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Veranstaltungen (Vorbesprechung, Kolloquium, Präsentationen, Gremiumssitzungen etc.) gegebenenfalls als digitale Video-Konferenz durchzuführen.

7. Teilnehmende Teams

Folgende drei Büros wurden von der Auftraggeberin zur Teilnahme an dem Werkstattverfahren ausgewählt. Die Büros benennen jeweils selbst ein Büro der Landschaftsarchitektur als zusätzliches Teammitglied.

Die drei teilnehmenden Teams:

- 1.
- 2.
- 3.

8. Plangrundlagen

Die Plangrundlagen werden an dem in der Terminübersicht genannten Datum durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH an die Teilnehmenden verschickt.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenstellung im pdf-Format
- Plangrundlage mit Baumaufmaß (dwg)
- Liegenschaftskataster
- Luftbilder
- Stellplatzsatzung der Stadt Aachen
- Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen
- Anleitung zur Berechnung der Versiegelungsbilanz
- Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Dokumentation Politikworkshop
- Dokumentation Dialogabend
- Probelayou als Orientierung
- Umgriff Arbeitsmodell
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassendenerklärung

Nach Erhalt der Plangrundlagen haben die Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre Rückfragen zu stellen. Die Rückfragen sind bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum per Mail zu richten an:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Arwin Shooshtari
E-Mail-Adresse: shooshtari@isr-planung.de

9. Abschluss des Verfahrens

Das Ergebnis der Beratungsgremiumssitzung wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss mitgeteilt.

10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses

Die von den teilnehmenden Büros erstellten Konzepte gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über und können zur weiteren Bearbeitung verwendet werden. Unbeschadet des bei den Verfassenden verbleibenden Urheberrechts ist die Auftraggeberin unter Namensangabe der Verfassenden ohne Verpflichtung zur Zahlung einer zusätzlichen Vergütung berechtigt, die Arbeiten im Rahmen zukünftiger Verfahren zu verwenden, zu veröffentlichen, auszustellen und für eigene Zwecke zu vervielfältigen.

Da die Arbeiten ins Eigentum der Auftraggeberin übergehen, erfolgt keine Rückgabe der Arbeiten.

11. Aufwandsentschädigung

Allen teilnehmenden Büros wird für die vollständige Bearbeitung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von je 20.000,- € netto inklusive aller Nebenkosten (Vervielfältigung, Reisekosten, Porto, Telefon, etc.) zur Verfügung gestellt.

Mit der Aufwandsentschädigung sind auch die Honorare für Beraterleistungen und Planungsleistungen beteiligter Fachplaner*innen bzw. Gutachter*innen abgegolten, die durch die Teilnehmenden in die Planung eingebunden werden.

12. Beurteilungskriterien

Die zugelassenen Arbeiten werden anhand der hier formulierten Ziele beurteilt.

- Städtebauliche und baukulturelle Qualität der Planung als Schlussakkord bzw. als Auftakt in den städtebaulichen Kontext
- Freiraumplanerische Qualität
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange
- Langfristige Tragfähigkeit der vorgeschlagenen Lösung
- Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit
- Beiträge zur Klimaresilienz und Klimafolgeanpassung

13. Empfehlungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

•

Stellvertretende Mitglieder

•

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

•

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere beratende und vorprüfende Mitglieder zu benennen.

14. Abgabeleistungen und allg. Hinweise

Für die Abgaben sind nachfolgende Leistungen zu erbringen. Bei den abzugebenden Präsentationsplänen ist darauf zu achten, dass alle Pläne genordet und im DIN A0 Hochformat eingereicht werden.

Zwischenpräsentation

2 Präsentationspläne (wird von ISR geprüft)

- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
 - Aufteilung/Differenzierung private/öffentliche/gemeinschaftliche Räume
- Schematische Darstellung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, ohne Maßstab
- Schwarzplan, Maßstab 1:2.500
- Städtebaulicher Lageplan als Dachaufsicht, Maßstab 1:1.000 mit folgenden Darstellungen:
 - Einordnung der Baukörper in die bestehende Struktur
 - Verkehrs- und Erschließungsstruktur (inkl. Darstellung von Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten (falls vorgesehen))
 - Grün- und Freiraumstruktur Darstellung versiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen und begrünter Dachflächen, Umgang mit vorhandenem Baumbestand)
 - Anzahl der Geschosse
- Je ein städtebaulicher Längs- und Querschnitt mit Darstellung der gegenüberliegenden Bebauung in Vaals (Grensstraat), Maßstab 1:500
- Eine perspektivische Handskizze (max. 297x420 mm, keine Renderings)
- Aussagen/Auseinandersetzung mit dem Thema Grenzübergang (Darstellungsform frei wählbar (bspw. textlich und/oder in Form eines Piktogrammes/einer Skizze))
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme/Prinzipzeichnungen

Abschlusspräsentation

3 Präsentationspläne (wird von ISR geprüft)

- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
 - Aufteilung/Differenzierung private/öffentliche/gemeinschaftliche Räume
- Schematische Darstellung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung zur Umsetzung des Schwammstadtkonzeptes, ohne Maßstab
- Schwarzplan, Maßstab 1:2.500
- Städtebaulicher Lageplan als Dachaufsicht, Maßstab 1:1.000 mit folgenden Darstellungen:

- Einordnung der Baukörper in die bestehende Struktur
- Verkehrs- und Erschließungsstruktur (inkl. Darstellung von Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten (falls vorgesehen))
- Grün- und Freiraumstruktur (Darstellung versiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Flächen und begrünter Dachflächen, Umgang mit vorhandenem Baumbestand)
- Anzahl der Geschosse
- Schematische Grundrisse des Erdgeschosses im Zusammenhang mit der Umgebung als Lageplan, Maßstab 1:500
- Schematische Grundrisse des Regelgeschosses, Maßstab 1:500
- Je ein städtebaulicher Längs- und Querschnitt, Maßstab 1:500
- Zwei perspektivische Darstellungen (jeweils max. 297x420 mm) zur Abbildung der räumlichen Qualitäten, davon eine Fußgänger*innenperspektive mit Blick in die Grensstraat und eine Perspektive vom Landschaftsraum aus
- Aussagen/Auseinandersetzung mit dem Thema Grenzübergang (Darstellungsform frei wählbar (bspw. textlich und/oder in Form eines Piktogrammes/einer Skizze))
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme/Prinzipischnisse

Vorprüfunterlagen

Ein Plansatz Vorprüfpläne (auf DIN A0) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:

- Berechnung der GRZ I und II, GFZ sowie BGF (oberirdisch)
- Schematischer Abstandsflächennachweis
- Darstellung des Rettungswegekonzeptes

Die Vorprüfunterlagen sind abzugeben sowohl für die Zwischenpräsentation als auch für die Abschlusspräsentation (bis zu den in der Terminübersicht genannten Daten).

Format und zusätzliche Abgaben:

- Erläuterungsberichte als pdf- und doc-Datei, maximal zwei DIN A4 Seiten (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt als pdf- und xls-Datei (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Verfasserdeklaration gemäß Formblatt als pdf- und doc-Datei (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi) (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Zeichnungen als dwg-Dateien (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven) als Einzeldateien als jpg- und pdf-Dateien (je zur Zwischenpräsentation und Abschlusspräsentation einzureichen)
- Arbeitsmodelle 1:1.000 (je zur Zwischenpräsentation

und Abschlusspräsentation mitzubringen)

Die Arbeitsmodelle und Präsentationspläne sind jeweils von den teilnehmenden Büros eigenständig in Druckform (DIN A0 Format) je zur Zukunftswerkstatt und Entwurfspräsentation mitzubringen.

15. Abgabetermine

Als Abgabetermine für die Arbeiten gelten die in der Terminübersicht genannten Daten. Die Arbeiten müssen beim verfahrensbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt nicht der Poststempel.

Zusätzlich sind die Arbeiten als Downloadlink ebenfalls bis spätestens 16:00 Uhr des genannten Tages an shoostari@isr-planung.de zuzusenden.

Abzuliefern sind die Arbeiten mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Kennwort „Vaals Grenze“
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf

16. Terminübersicht

Versand Aufgabenstellung	Anfang Oktober 2024
Rückfragenfrist	Mitte Oktober 2024
Vorbesprechung Kolloquium	15.11.2024
Abgabe Entwurfsphase I	09.01.2025
Zwischenpräsentation Sitzung Empfehlungsgremium 1	31.01.2025
Abgabe Entwurfsphase II	25.03.2025
Abschlusspräsentation Sitzung Empfehlungsgremium 2	04.04.2025

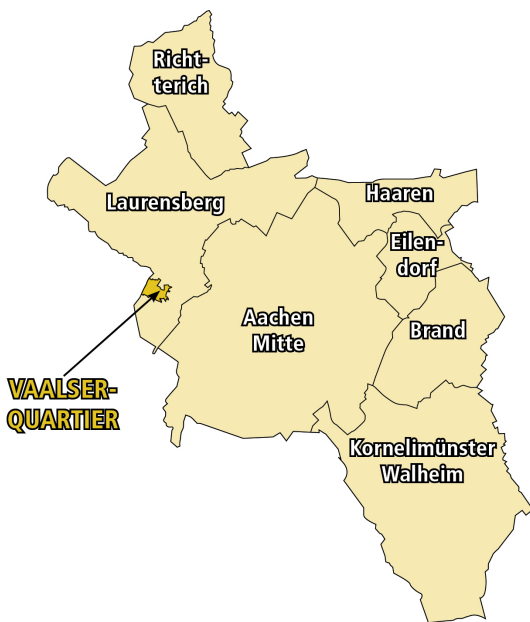
Teil B Rahmen- bedingungen



1. Lage des Plangebiets

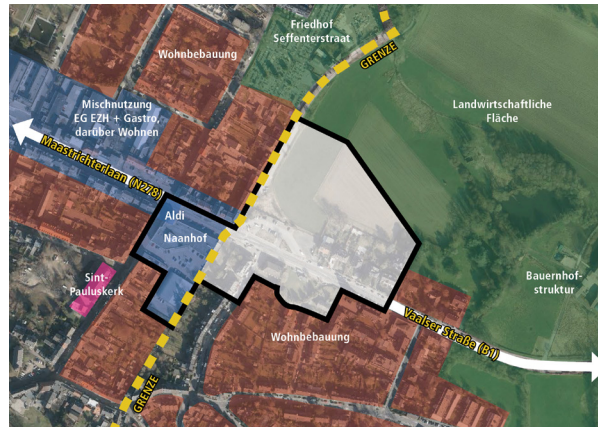
Die kreisfreie Stadt Aachen ist mit ca. 255.000 Einwohner*innen eines der wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Oberzentren im Dreiländereck (Deutschland/ Belgien/Niederlande).

Das Plangebiet befindet sich westlich der Aachener Innenstadt im Süden des Stadtbezirks Laurensberg, im Stadtteil Vaalserquartier und ist durch eine lockere Einfamilienhausstruktur geprägt. Das Vaalserquartier besitzt kein eigenes Versorgungszentrum mit Lebensmittelgeschäften oder Supermärkten. Durch seine Lage direkt an der deutsch-niederländischen Grenze ist es allerdings besonders eng mit der Nachbargemeinde Vaals verknüpft, sodass die Maastrichterlaan in Vaals gleichwohl den Versorgungsbereich für das Vaalserquartier bildet.



Etwa 200 m südöstlich des Plangebietes befinden sich eine städtische Grundschule und eine Kindertagesstätte.

Auf der Fläche im westlichen Bereich – jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden – befinden sich aktuell die Nahversorgungsmärkte ALDI und Naanhof, das Bekleidungsoutlet s.Oliver und eine zugehörige Parkplatzfläche. Weiter westlich schließt rund um die katholische Sint-Pauluskerk sowie die Maastrichterlaan der Ortskern der Gemeinde Vaals mit zahlreichen Café-, Gastronomie-, Einzelhandels- und Versorgungsnutzungen an.



Im Rahmen des Werkstattverfahrens wird das gesamte circa 5 ha große Plangebiet, das sogenannte Projektgebiet, betrachtet. Für dieses werden die konzeptionellen Überlegungen getroffen, so dass langfristig ein zusammenhängender neuer Stadtbaustein entstehen kann.

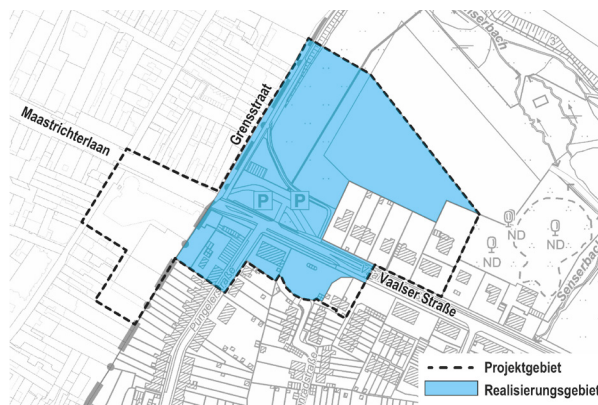
Vom Projektgebiet ist das Realisierungsgebiet zu unterscheiden, dieses umfasst circa 3 ha. Für diese Fläche ist eine Neubebauung und Realisierung vorgesehen.

2. Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Bereich des Vaalserquartiers, erstreckt sich allerdings zusätzlich in kleinen Teilen auf das Gemeindegebiet der niederländischen Gemeinde Vaals. Die Vaalser Straße (B1) bzw. Maastrichterlaan (N 278) durchschneidet das Plangebiet in west-östlicher Richtung und unterteilt dieses in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Die Fläche nördlich der Straße wird hauptsächlich durch landwirtschaftliche Strukturen eines nahegelegenen Bauernhofs genutzt. Zudem finden sich dort wenige Einfamilienhäuser sowie eine ebenerdige Parkplatzfläche mit einer Größe von ca. 2.870 m². Entlang der Grensstraat stehen drei- bis viergeschossige Wohngebäude. Weiter nördlich liegt der Bachlauf des Senserbachs, welcher nordöstlich des Gebiets verläuft.

Der Bereich südlich der Straße ist vorrangig durch Wohnbebauung – mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern geprägt. Zudem befinden sich hier die „KAKTUS Jugendhilfeeinrichtung e.V.“, das Mütterzentrum „Mamma Mia“ sowie der „Eurokiosk“.

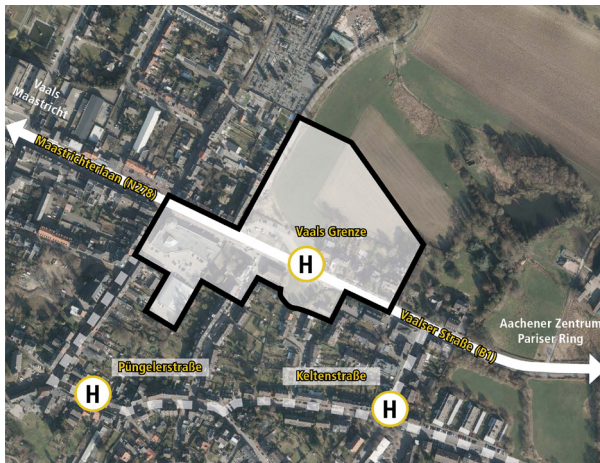


3. Erschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle *Vaals Grenze* (über die jeweils die Linien 25, 30, 33, 35, 55 und 70 verkehren), welche eine direkte Anbindung an die Aachener Innenstadt, das Universitätsklinikum sowie das Zentrum der Gemeinde Vaals darstellt.

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die zentral durch das Gebiet verlaufende Vaalser Straße (B1). In ihrer Verlängerung bestehen Verbindungen in das Aachener Zentrum und über den Aachener Stadtring (Pariser Ring/Toledoring) an die Anschlussstelle Aachen-Laurensberg der A4, über die eine überregionale Anbindung (Richtung Köln) besteht. Nach Westen sind die niederländischen Städte Vaals, Heerlen und Maastricht über die N278 erreichbar.

Die Vaalser Straße verfügt im Bereich des Plangebiets über einen fahrbahnbegleitenden Fahrradschutzstreifen. Die Vaalser Straße ist Teil der Radvorrangroute (RVR) Vaals. In diesem Rahmen liegen Absichten zur Überplanung des Verkehrsraums vor. Dies ist im weiteren Planungsprozess abzustimmen.



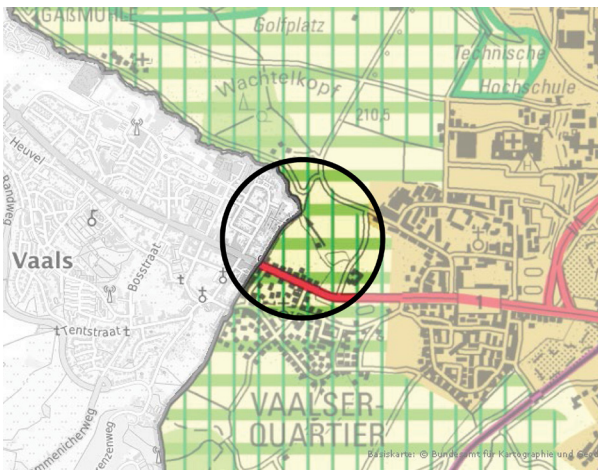


4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Darüber hinaus ist die Darstellung überlagert von den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die Darstellung soll in Zukunft im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung des Regionalplans hin zu einem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ geändert werden.



Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 wird das Plangebiet entlang der Vaalserviertel Straße und der Grensstraat als gemischte Baufläche dargestellt. Nordöstlich im Übergang zum Freiraum schließt eine Dreiecksfläche an, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Da die angestrebte Entwicklung der Plangebietsfläche der heutigen Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist für die Umsetzung der Planung keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Das Pendant zum deutschen Flächennutzungsplan bildet in den Niederlanden der bestimmingsplan. Dieser teilt die Plangebietsfläche in die Kategorie Zentrum ein. Gemäß des-

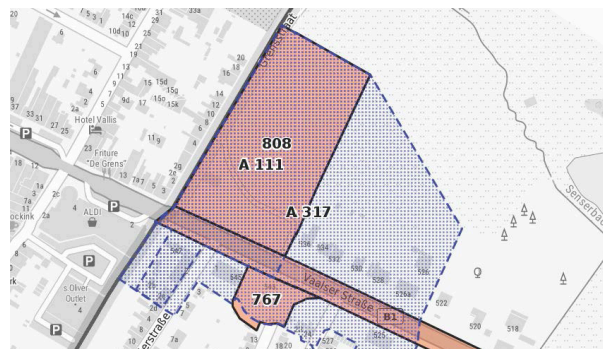
sen sind in diesem Bereich vor allem Nutzungen für soziale Zwecke, Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro-, Wohn- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen.

Bebauungsplan

Für den Bereich an der Vaalserviertel Grenze bestehen bereits seit langer Zeit Entwicklungsabsichten, so dass für Teilbereiche bereits Aufstellungsbeschlüsse und auch rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Hierzu zählt zum einen der Bebauungsplan Nr. 767 „Grünanlage Konradstraße“, der vollständig im Bereich der Planfläche liegt. Der seit 1988 rechtskräftige Plan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspieleinrichtungen fest.

Für den Bereich nördlich der Vaalserviertel Straße, entlang der Grensstraat wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, aber nicht zum Abschluss gebracht (Bebauungsplan Nr. 808 Grenzübergang Vaals -Vaalserviertel-; Offenlage 1998).

Die Vaalserviertel Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 700 -Vaalserviertel Straße- zur Festsetzung von Verkehrsflächen.



Im westlichen Teil der Plangebietsfläche liegt zudem seit 1995 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan A 111 „Grenzübergang Vaals-Vaalserviertel“ vor, dieser wird im Laufe des Verfahrens aufgehoben.

Für die beabsichtigte Entwicklung wurde im Juni 2023 der Aufstellungsbeschluss A 317 für ein größeres Gebiet mit den folgenden Zielen gefasst:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Schaffung eines bedarfsorientierten Wohnungsmix
- Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen, Begrenzung der Versiegelung
- Schaffung eines fließenden Übergangs zwischen Bebauung und Landschaftsraum
- Berücksichtigung klimatischer Ziele

Es sind neue Bebauungsplanverfahren erforderlich, um eine Realisierung des Projektes ermöglichen zu können. Das Ergebnis des Werkstattverfahrens soll als Grundlage für anschließende Bebauungsplanverfahren dienen.

5. Relevante Umweltbelange

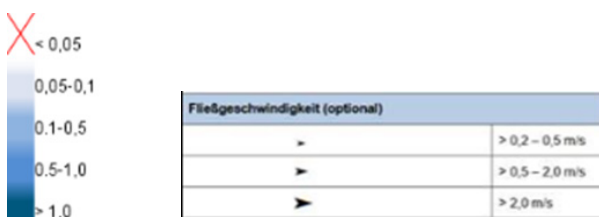
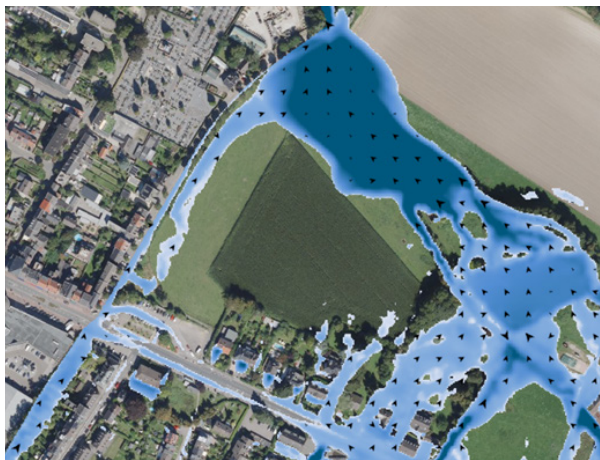
Lärm

Das Plangebiet wird – vorrangig von der Vaalser Straße ausgehend – von Straßenlärm belastet. Die Straßenverkehrslärmbelastung liegt nördlich sowie südlich der Vaalser Straße bei bis zu 70 dB(A).



Starkregen

Das Plangebiet wäre im Rahmen eines Starkregenereignisses (extremes Ereignis) wahrscheinlich betroffen. Ein besonders hohes Risiko liegt für die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche am Senserbach sowie an der Vaalser Straße und entlang des Senserbachs auf niederländischer Seite vor. Es muss sichergestellt werden, dass es durch zusätzliche Versiegelung im Plangebiet nicht zu einer Verschlechterung der Starkregenproblematik kommt. Darüber hinaus soll die Chance genutzt werden, eine Verbesserung durch Retentionselemente zu erzielen.



Wasserhöhe (m) Fließgeschwindigkeit (m/s)

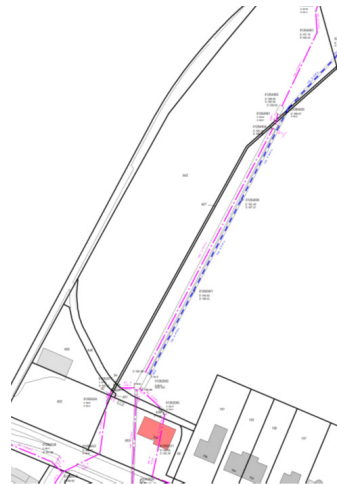
Auf den Grundstücken entlang der Vaalser Straße und am Senserbach treten Wasserhöhen bis zu >1 m und Fließgeschwindigkeiten >2 m/s auf.

Aufgrund des Gefälles im Plangebiet sind bei Starkregenereignissen vor allem auch die Flächen auf Vaalser Gemeindegebiet betroffen. Durch die Bebauung des Plangebietes darf diese Situation nicht verschärft werden. So ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Darüber hinaus sind Schwammstadtelemente für die Regenwasserrückhaltung einzuplanen, so dass Niederschlagswasser verzögert abfließt (Drosselung) sowie für die Bewässerung der Vegetation (inkl. Dach- und Fassadenbegrünung) verwendet werden kann. Die Umsetzung des Schwammstadtkonzeptes ist grafisch zu veranschaulichen sowie textlich zu erläutern.

Stadtentwässerung

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass nördlich der Vaalser Straße ein unterirdisches Regenüberlaufbecken des Wasserverbandes Eifel Rur (WVER) mit Ablauf zum Senserbach vorhanden ist. Eine Überbauung der Anlage einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen ist unbedingt auszuschließen. Eine Wartung der Anlage muss zukünftig sichergestellt sein. Vorzugsweise sollten auf den Abwasseranlagen (am besten öffentliche) Verkehrsflächen oder - mit gewissen Einschränkungen - Grünflächen platziert werden.

In der aktuell öffentlichen Verkehrsfläche der Vaalser Straße ist im Bereich der ehemaligen Zollanlage (westl. von Haus Nr. 536) umfangreicher Kanalbestand vorhanden, der die Vaalser Straße / den Platzbereich durchquert. Im Falle einer anderweitigen Nutzung des heutigen Platzes bzw. im Falle einer baulichen Nutzung müsste dieser ggf. teilweise oder vollständig in andere Trassen umgelegt werden. Von einer Überbauung dieses Bereiches ist ebenfalls abzusehen.



Landschaftsplan

Die unbebaute nördliche Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988 mit der Festsetzung Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern.

Der Landschaftsplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans grenzt das Plangebiet an das ‚Landschaftsschutzgebiet‘ (L 5 - Vaalser Hügelland an den Hängen des Schneebergs und am Senserbach) an. Die Fläche wird perspektivisch in der

Entwicklungskarte als Ziel 7 Fläche - Temporäre Erhaltung festgesetzt.

Grundsätzlich sind im Werkstattverfahren die freiraumplanerischen und landschaftsplanerischen Qualitäten nachzuweisen. Gleichwohl soll eine gewisse bauliche Dichte auf dem Planungsareal entstehen, die in Einklang mit den Ansprüchen an die Qualitäten im angrenzenden Naturraum steht. In Teil C (Kapitel 6 – Klima und Umwelt) wird darauf eingegangen, wie viel von der Fläche versiegelt werden darf.

Der vorhandene Baumbestand (insb. entlang der Grensstraat) soll gemäß den Schutzausweisungen des Landschaftsplans weitestgehend erhalten werden.

6. Durchgeführte Beteiligungsformate

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens wurden zwei Formate ausgewählt, um verschiedene Akteur*innen frühzeitig in die Planung einzubinden. Es wurden erste Rahmenbedingungen und insbesondere die Ziele für die zukünftige Entwicklung des Quartiers erarbeitet. Des Weiteren wurde der Anspruch an das Ergebnis des Werkstattverfahrens geklärt.

Nachfolgend sind die beiden Formate und deren Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Politikworkshop

Im Oktober 2023 fand ein Workshop mit politischen Vertreter*innen sowie Mitgliedern der Verwaltung der Gemeinde Vaals und der Stadt Aachen zur Vorbereitung auf das Werkstattverfahren statt.

Vor Beginn des Workshops sollten die Teilnehmenden auf einer Skala (von 0-10) bewerten, ob die Grenze – in Bezug auf das Zusammentreffen der beiden Länder – nicht mehr erkennbar bzw. ob diese zukünftig klar erkennbar sein muss und was Ihnen dahingehend besonders wichtig ist. Das Ergebnis stellte sich relativ ausgeglichen dar, wobei eine Tendenz in Richtung einer klar erkennbaren Grenze ablesbar war.

Darüber hinaus wurden Inhalte zu den folgenden Themen in Kleingruppen erarbeitet: Städtebau und Identität, Erschließung und Mobilität sowie Grün- und Freiräume. Zu jedem dieser Themen wurden dieselben Fragestellungen diskutiert:

- Was ist gut und sollte gestärkt werden?
- Was ist schlecht und sollte geändert werden?
- Was sollte beim Werkstattverfahren unbedingt beachtet werden?

Nachfolgend sind die Ergebnisse aus den Arbeitsphasen zusammenfassend festgehalten. Die Ergebnisse der Kleingruppenarbeit wurden im Anschluss im Plenum vorgestellt, anschließend diskutiert und bei Bedarf von den Teilnehmenden ergänzt.

Die Dokumentation mit den vollständigen Ergebnissen des Workshops ist den Plangrundlagen zu entnehmen.

Städtebau – Was sollte unbedingt beachtet werden?

Ein zentraler Punkt war die Betonung des Blicks auf die Natur und die Gestaltung der Baumassen, um Durchblicke zu schaffen. Außerdem sollte die Verbindung zur Umgebung bewahrt werden. Zwar sollte der moderne Baustil präsent sein, aber auch einen Bezug zum bestehenden architektonischen Kontext aufweisen. Ein weiterer entscheidender Faktor ist die Bebauungsdichte, die sich am Bestand orientieren und gegebenenfalls weiterentwickeln sollte.

In Bezug auf die vorgeschlagenen Nutzungen wurde eine ökonomische Mischung angestrebt, die sowohl die Chancen als auch die Mängel des Bestands berücksichtigt. Dabei sollte die Nutzung gemischt sein und sich entlang der Vaalser Straße fortsetzen und verstärken, wobei dem Wohnen eine zentrale Rolle zukommt. Die Höhenentwicklung sollte angepasst werden.

Es ist ein Gleichgewicht zwischen verschiedenen sozialen Gruppen und Wohnformen anzustreben, um ein inklusives und generationenübergreifendes Projekt zu schaffen.

Die Auswahl der Gewerbenutzungen sollte gemeinsam erfolgen, um die Identität des Gebiets zu stärken.

Ein weiterer wichtiger Aspekt war die Schaffung von Sportmöglichkeiten.

Grün- und Freiräume – Was sollte unbedingt beachtet werden?

Als wichtiger Aspekt wurde genannt, eine zweite Brücke über den Senserbach zu errichten, die speziell für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen ausgelegt ist. Dies soll die Zugänglichkeit und Vernetzung des Gebiets verbessern. Gleichzeitig wurde angeregt die Grünfläche am vorhandenen Eurokiosk ansprechender zu gestalten, um ihn zu einem attraktiven Treffpunkt für Besucher*innen zu entwickeln.

Die Wanderroute Grenzroute 1 sollte integriert werden. Auch sollte ein Wasserspiel für Kinder geschaffen werden, um die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zu erweitern.

Ein sorgfältiges Wassermanagement wurde zudem als entscheidend genannt, um die Wassernutzung im gesamten Gebiet zu gewährleisten und gleichzeitig die Entwässerung entlang der Grensstraat zu regulieren.

Angesichts der Herausforderungen durch Trockenheit ist es von Bedeutung, trockenheitsresistente Bäume zu pflanzen, die zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Wassers beitragen können. Dem Übergang zwischen Bebauung und Landschaft wurde ein wichtiger Stellenwert beigemessen, da diese harmonisch gestaltet werden muss, um eine nahtlose Integration zu ermöglichen.

Erschließung und Mobilität – Was sollte unbedingt beachtet werden?

Es gilt Lösungen für die grenzüberschreitende Zufahrt zum Naanhof zu finden, um die Erreichbarkeit des Gebiets zu verbessern. Zusätzlich soll eine Rad-Vorrang-Route entwickelt werden, um den Fahrradverkehr zu fördern und die Mobilität zu erhöhen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Förderung der E-Mobilität und die Schaffung eines Mobility-Hubs, der verschiedene Verkehrsmittel wie Parkmöglichkeiten, Sharing-Angebote und Radverkehr integriert und gestapelt anbietet. Dabei ist die Parkraumbeschaffung von großer Bedeutung, ebenso wie die Integration von (Tief-/Quartiers-)Garagen im neuen Quartier.

Für die Zukunft wird die Schiene als Verkehrsmittel zwischen Deutschland und den Niederlanden in Betracht gezogen, wobei grenzüberschreitende Tarifsysteme eine wichtige Rolle spielen könnten.

Besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Grensstraat, die als zentraler Bereich für nachhaltige Mobilitätslösungen dienen soll. Die Gestaltung des Platzes an der Grenzzusammenführung und die Integration von Marktgeschehen und kulturellen Angeboten sind ebenfalls wesentliche Bestandteile der Planung.

Eine Kulturterrasse wird als weiteres Element vorgeschlagen, um das kulturelle Leben im Gebiet zu bereichern und den öffentlichen Raum zu nutzen.

Dialogabend

Im Mai 2024 erhielt die Öffentlichkeit und die umliegende Nachbarschaft des Plangebiets die Möglichkeit Ideen und Anregungen in das Verfahren einzubringen. Vor Beginn der Veranstaltung konnte die Öffentlichkeit auf mehreren Eingangsplakaten folgende Fragen beantworten:

- Wo wohnen Sie?
- Was wünsche ich mir für das „Quartier Vaals Grenze“?

Darüber hinaus konnte die Öffentlichkeit (analog zum Politikworkshop) auf einer Skala (von 0-10) bewerten, ob die Grenze – in Bezug auf das Zusammentreffen der beiden Länder – nicht mehr erkennbar bzw. ob diese zukünftig klar erkennbar sein muss und was Ihnen dahingehend besonders wichtig ist. Das Ergebnis stellte sich eher ausgeglichen dar, wobei auch hier eine leichte Tendenz in Richtung einer erkennbaren Grenze auszumachen war.

Anhand des Luftbilds, an dem die Frage „Wo wohnen Sie?“ mit Klebepunkten beantwortet wurde, konnte ausgemacht werden, dass neben den Eigentümer*innen auf der Fläche selbst auch die unmittelbare Nachbarschaft sowie die weitere Nachbarschaft sowohl aus Vaals als auch aus Aachen anwesend war.

Die Frage zu den Wünschen für das zukünftige Quartier hat unterschiedliche Bedürfnisse herausgestellt. Es wurde unter

anderem stark betont, dass das Quartier reichlich Grünflächen haben sollte, inklusive Blickachsen und Bereichen für Naherholung und Spiel. Zudem wurde eine tendenziell geringere Geschossigkeit befürwortet, um eine offene und luftige Umgebung zu schaffen. Die künstlerische Ausgestaltung der Grenze zwischen den Ländern wurde als bedeutend angesehen, um eine sichtbare und kreative Verbindung zu schaffen. Ebenfalls wurde der Bedarf an barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen deutlich gemacht, um die Vielfalt der Bewohner*innen zu unterstützen. Auch wurde die Einbindung von Bürgervertreter*innen in den Planungsprozess bekräftigt, um die Belange der Bürgerschaft in das Verfahren einzuspeisen und frühzeitig mitzudenken.

Im Plenum begann der Dialogabend dann mit einer einführenden Präsentation, in der die Rahmenbedingungen des Werkstattverfahrens erläutert wurden. Dabei wurden nicht nur die Ziele und der Ablauf des Verfahrens vorgestellt, sondern auch die Bedeutung der öffentlichen Beteiligung betont. Die Bürger*innen erhielten einen umfassenden Überblick über den Planungsprozess und wurden ermutigt, ihre Ideen und Anliegen einzubringen.

Im Anschluss wurden die Teilnehmer*innen in drei Kleingruppen aufgeteilt, um in einem intensiven Austausch konkrete Inhalte zu diskutieren. Die Kleingruppen behandelten die Themen Zusammentreffen der beiden Länder, Verbindungen und Vernetzung sowie Mehrwert für die Nachbarschaft. Die Gruppen wurden in drei Runden (je circa 15 Minuten) jeweils ausgetauscht, sodass alle Beteiligten jede Gruppe besuchen konnten.

Nachfolgend sind exemplarische Ergebnisse aus der öffentlichen Veranstaltung aufgeführt, die vollständige Dokumentation mit allen Ergebnissen aus der Partizipation ist den Plangrundlagen zu entnehmen.

Zusammentreffen der beiden Länder

In dieser Gruppe lag der Fokus auf der Frage wie sich der zukünftige Charakter des Gebietes darstellt und was das zukünftige Quartier auszeichnen wird. Außerdem wurde darüber gesprochen, wo sich die Bebauung konzentrieren könnte, welche Nutzungen denkbar sind und wie das Aufeinandertreffen der verschiedenen Länder/Baustile funktionieren kann.

Es wurde eine Vielzahl von Ergebnissen und Ideen zur Gestaltung des Quartiers erarbeitet, die auf eine generationsübergreifende Ausrichtung abzielten. Es wurde betont, dass das Quartier Angebote für junge Familien bieten sollte sowie Möglichkeiten für innovatives Wohnen. Besonderer Wert wurde auf ruhiges Wohnen gelegt sowie auf die Schaffung von Kunst- und Kulturangeboten.

Bei der Bebauung sollten Abstandsflächen berücksichtigt und innovative Parksysteme sowie Mobilitätsangebote integriert werden. Ein hoher Stellenwert wurde den Grünflächen zwischen den Gebäuden beigemessen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauung sich – unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets – in die Landschaft einfügen sollte.

Die Sichtbarkeit der Grenze zwischen den Ländern wurde als wichtig erachtet, möglicherweise durch die Schaffung eines bilingualen oder länderübergreifenden Kindergartens oder anderer Einrichtungen, um ein Gefühl der Einheit zu fördern. Die Gruppe betonte die Notwendigkeit, etwas Einzigartiges zu schaffen, das die Besonderheit der Grenze miteinbezieht. Weitere Vorschläge umfassten die Integration des Senserbachs, die Umgestaltung des Ortseingangs um den Naanhof und die Vermeidung einer Verdopplung der vorhandenen Infrastruktur.

Verbindungen und Vernetzung

Diese Gruppe widmete sich der Infrastruktur und den Vernetzungsmöglichkeiten in der Region. Hier wurden Ideen zur Verbesserung der Verkehrswege und der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel diskutiert, um die Mobilität der Bürger*innen zu erleichtern. Hier wurden unter anderem die Fragen bearbeitet, wie sich die Fläche zukünftig anbinden soll und wie eine mögliche Erschließung aussehen kann. Außerdem wurden mögliche zukünftige Mobilitätsangebote sowie die Bedeutung der unterschiedlichen Verkehrsarten besprochen.

Es wurde festgestellt, dass schnelles Fahren auf der Vaalser Straße, insbesondere in der Nacht, eine Gefahr darstellt, weshalb die Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung erwogen wurde. Die Querung der Keltenstraße sowie die rückwärtige Erschließung der Püngelerstraße wurden als wichtige Maßnahmen betrachtet, ebenso wie die Verbreiterung der Grensstraat.

Die Verbesserung der Busverbindungen, einschließlich einer Verknüpfung deutscher und niederländischer Busse am Vaalser Busbahnhof sowie der Einrichtung von Bushaltestellen an der Vaalser Straße wurde ebenfalls vorgeschlagen. Des Weiteren wurden Ideen wie eine Wendeschleife für Busse, vergrößerte Bushaltestellen, die Nutzung des Vaalser Busbahnhofs, die Einführung einer Tram und von Park & Ride-Systemen sowie die Schaffung von Car-Sharing-Angeboten und Ladestationen für Elektrofahrzeuge diskutiert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Fläche über die Grensstraat vermieden werden sollte. Die Fußgänger*innensituation wurde als schlecht bewertet, weshalb eine verbesserte Überquerungsmöglichkeit sowie die Sicherung von Parkplätzen während der Bauzeit angeregt wurde. Auch die Frage nach der Erschließungsmöglichkeit im Falle einer Grenzschiebung und die Schaffung einer Mobilitätsstation wurden diskutiert, ebenso wie die Bewältigung des Einkaufsverkehrs und die Gewährleistung einer guten öffentlichen Anbindung.

Mehrwert für die Nachbarschaft

In dieser Gruppe standen die Bedürfnisse und Interessen der lokalen Gemeinschaft im Vordergrund. Die Teilnehmer*innen tauschten sich über Möglichkeiten aus, wie das geplante Projekt einen positiven Beitrag zur Lebensqualität der Anwohner*innen und Besucher*innen leisten kann, etwa durch die Schaffung von Grünflächen oder die Förderung

lokaler Unternehmen. Unter anderem wurden die Fragestellungen bearbeitet, wie ein möglicher Lieblingssort (im Freiraum) aussehen könnte, welche (Freiraum-)Nutzungen ermöglicht werden sollten und welche Grünverbindungen besonders wichtig sind.

Die Gruppe konzentrierte sich auf die Schaffung von qualitativen Lebensräumen und sozialen Einrichtungen, die der gesamten Gemeinschaft zugutekommen. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Schaffung naturnaher Erholungsbereiche mit Bänken und konsumfreien Flächen, insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie der Integration von Wasserflächen zur Förderung des Naturerlebnisses.

Die Gruppe betonte die Bedeutung einer ökonomischen Durchmischung der Generationen und schlug Pilotprojekte vor, um dieses Ziel zu erreichen. Es wurde der Wunsch nach Plätzen und Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität geäußert, die Freiräume und Nutzungen für Jugendliche sowie einen Kulturraum für Kunst und Musik bieten. Besondere Aufmerksamkeit galt der Förderung von Familien und Personen, die langfristig im Quartier bleiben möchten sowie der Schaffung von Außengastronomie und Einrichtungen für Inklusion und Barrierefreiheit.

Die Erhaltung von Grünzonen um den Eurokiosk und die Schaffung von Blickachsen in die Landschaft wurden als wichtige Maßnahmen angesehen, ebenso wie die Berücksichtigung des historischen Charakters des Quartiers. Die Integration von grünen Elementen in die Architektur, wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Frischluftschneisen wurde ebenfalls vorgeschlagen, um einen positiven Beitrag für das Stadtklima zu leisten und die Lebensqualität zu erhöhen.

Darüber hinaus wurde auf die Verträglichkeit der Architektur der Länder geachtet, wobei eine Abstufung der Höhe zur Landschaft und eine lockere Bebauung bevorzugt wurden. Die Sichtbarmachung des Grenzverlaufs und die Integration von Infoschildern wurden ebenfalls diskutiert, um die Identität des Quartiers zu stärken und ein einladendes Umfeld für die Bewohner*innen zu schaffen.

Teil C Aufgabe



1. Städtebau

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung einer neuen Nachbarschaft im Bereich zwischen Aachen und Vaals. Das Plangebiet hat durch seine Lage an der deutsch-niederländischen Grenze eine besondere Bedeutung für die Stadt Aachen sowie für die Gemeinde Vaals. Durch eine städtebaulich qualitative Entwicklung soll das Gebiet einen identitätsstiftenden Auftakt- und Schlussakkord für das Aachener Stadtgebiet bilden und gleichwohl einen attraktiven Ortseingang für Vaals schaffen. Sowohl städtebaulich als auch später architektonisch gilt es, im Rahmen dieser Grenzbebauung einen guten Übergang zwischen den Gegebenheiten, Baustilen und gestalterischen Elementen der niederländischen und der deutschen Bauweise herzustellen. Dies gilt insbesondere für die Bebauung entlang der Grensstraat.

Die Auftraggeberin strebt an, einen bedarfsgerechten Wohnungsmix, attraktive Nutzungen in den Erdgeschosszonen und zentrale Nutzungen an der Vaalser Straße zu entwickeln.

Städtebaulich erscheint eine dichtere, kompakte Bebauung im Anschluss an die städtebauliche Struktur entlang der Maastrichterlaan sinnvoll. Aufgrund der Kostenentwicklung in der Wohnraumentwicklung sowie Klimaschutzaspekten (Flächenressourcen) ist eine verdichtete Bauweise mit diversen Wohnangeboten empfehlenswert. Eine Höhenbegrenzung ist im Bereich Vaalser Straße nicht vorgesehen. Die Höhe soll bewusst aus der Umgebung und der Aufgabe abgeleitet werden.

Im Rahmen der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Anlagen der RegioNetz GmbH nicht überbaut werden dürfen.

2. Bauprogramm und Nutzungen

Bei der Entwicklung des neuen Wohnraums ist im Sinne einer ökonomischen Differenzierung sowie eines bedarfsgerechten Wohnraums, Wohnraum für Mitarbeiter*innen des Gesundheitswesens und zusätzlich für Haushalte mit Kindern / Familien sowie für Studierende zu planen. Dabei sind insgesamt mindestens 40 % förderfähiger Wohnraum zu schaffen sowie aufgrund dessen auch die Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in letztgültiger Fassung zu berücksichtigen. In der Darstellung des städtebaulichen Konzeptes sollen die geförderten Wohnungen kenntlich gemacht werden.

Innerhalb der neuen Nachbarschaft können darüber hinaus auch gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte (ca. 20-30 Wohneinheiten) mitgedacht werden, die als ein stabilisierender Quartiersanker fungieren können.

Studentischer Wohnraum wird fast ausschließlich temporär genutzt. Im Sinne einer nachhaltigen und flexiblen Wohnraumentwicklung, die auch zukünftige Wohnungsbedarfe bedient, sollten kleine und abgeschlossene Apartmentkomplexe vermieden werden, da diese baulich meist nicht oder nur bedingt in ihren Zuschnitten für spätere Wohnbedarfe angepasst werden können.

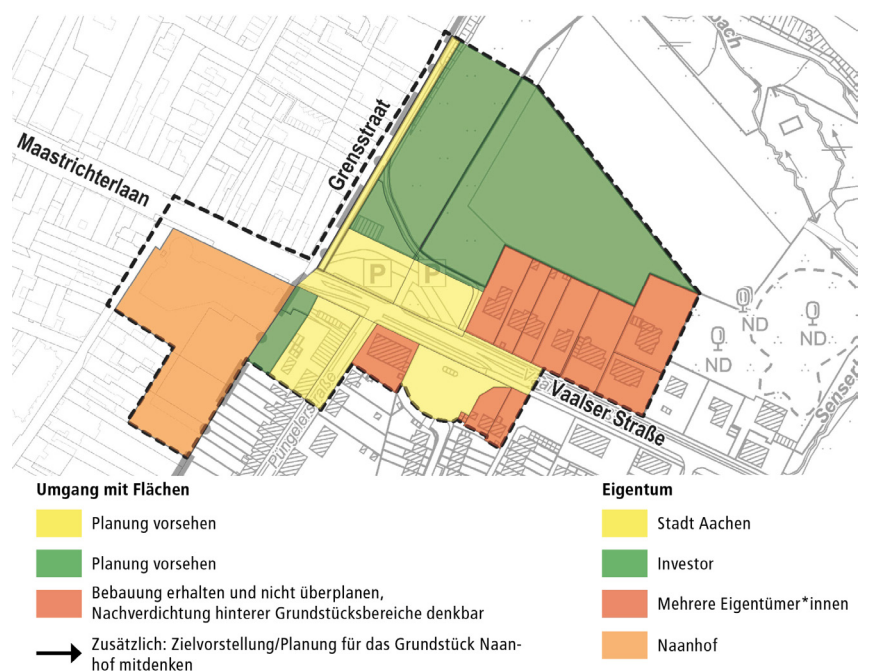
Die vor Ort bestehenden sozialen Einrichtungen (die Jugendwohngruppe „Kaktus“ sowie die Einrichtung „Mamma Mia“) sollen in die Planung integriert werden. So kann von Beginn an gesichert werden, dass ihre spezifischen Bedarfe in den Planungen berücksichtigt werden, und sie weiter ihre wichtige soziale Funktion im angestammten Quartier erfüllen können. Aus diesem Grund ist entweder eine Überplanung und Neubebauung mit Ersatzstandorten oder eine Rückkehr an die Altstandorte nach Neubau vorzusehen.

Im Rahmen der Entwicklung wird kein Bedarf für eine Kindertagesstätte gesehen. Außerdem sind bei der Planung emissionsintensive gewerbliche Nutzungen zu vermeiden.

3. Eigentumsverhältnisse

Innerhalb der Plangebietsfläche bestehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse. Diese sowie der entsprechende Umgang mit diesen Flächen ist in der nachfolgenden Grafik abgebildet.

Informationen zu den Regelungen der Bebauung, Funktionen, Höhen etc. in Bezug auf den Naanhof findet man unter folgendem Link: [Umgebungsplan](#).



4. Bauabschnitte/Realteilung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden, sodass die Voraussetzungen für eine sukzessive Entwicklung der Fläche bereits im Rahmen des vorliegenden Verfahrens aufgezeigt und sichergestellt werden.

5. Barrierefreiheit

Für die Planung sind die Belange der Barrierefreiheit von wichtiger Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind neben der barrierefreien Gestaltung der Grün- und Freiräume auch die barrierefreie Planung der zu entwickelnden Bebauung sicherzustellen.

6. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Entwicklung des Plangebiets soll innovative und zukunftsfähige Wege der Mobilität fördern. Von den teilnehmenden Teams sollen dabei insbesondere Vorschläge für eine Verknüpfung der nachhaltigen Mobilitätsangebote (insbes. ÖPNV, Fuß- und Fahrradverkehr) zwischen Aachen und Vaals erarbeitet werden. Aus diesem Grund soll das Plangebiet so ausgestaltet werden, dass ein autoarmer öffentlicher Raum entsteht. Es wird darauf hingewiesen, dass die neuen Zufahrtbereiche mindestens für den Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw auszulegen sind.

Durch die (Neu-)Gestaltung des Verkehrsraums soll der neue Stadtbaustein an die südliche Ortslage Vaalserquartier angebunden werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass keine zusätzliche Belastung der angrenzenden Gebiete durch Park- und Parksuchverkehr generiert wird.

Um den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, soll an geeigneter Stelle ein Mobility-Hub vorgesehen werden, das frühzeitig den MIV abfängt und den Umstieg in alternative Mobilitätsformen gewährleistet. Bei den Parkieranlagen sind Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Hierzu sind mindestens die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu berücksichtigen.

Für die notwendigen Verkehre (Müllabfuhr, Lieferfahrzeuge, Feuerwehr, Rettungsdienst) sind entsprechend ausreichende Wendeflächen einzuplanen. An geeigneter Stelle im Gebiet ist eine Paketstation mit entsprechender Haltemöglichkeit für die Lieferfahrzeuge auf dem privaten Grundstück einzuplanen.

Für die Müllentsorgung sind entsprechende Flächen einzuplanen/auszuweisen, wenn aufgrund der Quartierserschließung keine Einfahrt in das Gebiet gewünscht bzw. möglich ist.

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen (sowohl für PKW als auch für Fahrräder) richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Aachen. Diese ist den Plangrundlagen zu entnehmen. Es sind auch entsprechend ausreichend Besucher*innenparkplätze zu schaffen.

Im Rahmen der planerischen Konzeption sind ausreichend Fahrradstellplätze sowohl in Gebäuden oder z.B. in einer Tiefgarage vorzusehen. Auch sollen in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Eingangsbereichen Stellplätze für Lastenfahrräder geschaffen werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können Quartiersgaragen als zentraler Bestandteil vorgesehen werden. Tiefgaragen werden zwar nicht pauschal ausgeschlossen, jedoch unter dem Aspekt des kostengünstigen und nachhaltigen Bauens kritisch gesehen. Überzeugende Konzepte, die diese Aspekte auch im Sinne einer möglichen Nachnutzung sinnvoll abwägen, können eingebracht werden.

Bei der Gestaltung des Geländes ist darauf zu achten, dass eine barrierefreie Durchwegung für Fußgänger*innen ermöglicht wird.

7. Klima und Umwelt

Da sich das Plangebiet in geringer Entfernung zu einem Naturschutzgebiet (NSG Paffenbroich) befindet, wird dem Freiraum im Plangebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zu dem Naturschutzgebiet ist ein Schutzabstand von 60 m einzuhalten (dieser bildet die nördliche Plangebietsgrenze). Innerhalb dieses Abstandes sind keine Bebauungen und keine Flächenversiegelung vorzusehen sowie keine privaten Gärten. Grundsätzlich soll das bereits heute hochwertige Landschaftsbild sowie die Funktion als Erholungsraum berücksichtigt und ein hochwertiger Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden.

Der Versiegelungsgrad ist auf das Nötigste zu beschränken. Für die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche (nördlich und südlich der Vaalser Straße und entlang der Grensstraat) ist ein höherer Gesamtversiegelungsgrad (bis zu ca. 60 %) vorzusehen als für die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Dreiecksfläche im Nordosten (bis zu ca. 40%). Der Gesamtversiegelungsgrad ist getrennt für gemischte und Wohnbauflächen sowie für das gesamte Plangebiet darzustellen und dem Ist-Zustand bilanziell gegenüberzustellen sowie plausibel durch Pläne zu belegen. Bei der Berechnung des Gesamtversiegelungsgrades und der Versiegelungsbilanz ist die dafür erstellte Anleitung des FB Klima und Umwelt zu verwenden.

Bei der Planung sind für die Neubauten klimaschonende Baumaterialien zu wählen (Minimierung grauer Energie). Darüber hinaus ist eine klimaneutrale Energieversorgung vorzusehen, wobei mindestens 50% der Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie auszustatten sind. Diese können mit extensiver Dachbegrünung kombiniert werden („Grün-Solar-Dach“).

Die Gebäudeoberflächen sind mit hellen Farben (Hellbezugswert > 50) zu gestalten, um der Aufheizung während sommerlicher Hitzeperioden entgegenzuwirken.

Bei der Anordnung der Gebäude ist auch die Belüftung mitzudenken. Dabei sind insbesondere Schneisen für die Kaltluftabflüsse aus südlicher bis südöstlicher Richtung

vorzuhalten sowie Belüftungsbahnen für die vorherrschende Windrichtung (Südwest).

8. Grün- und Freiraumgestaltung

Die Besonderheit der Lage des Plangebiets im Übergang der zwei Länder soll auch in der Grün- und Freiraumgestaltung Berücksichtigung finden. Das Plangebiet inkludiert einerseits die Bebauungsstrukturen im Süden und weist andererseits einen hohen Anteil an Grünflächen im Norden auf. Unmittelbar im Norden befindet sich ein Landschaftsraum, der auch von den Bewohner*innen und Besucher*innen als Strecke für Spaziergänge genutzt wird. Der Umgang mit dieser Gegebenheit stellt eine wesentliche Aufgabe im vorliegenden Werkstattverfahren dar. Die teilnehmenden Teams sollen die Fläche als Vermittler dieser „zwei Welten“ gestalten und entwickeln.

Die neue Nachbarschaft soll von einer Grün- und Freiraumgestaltung geprägt sein, die zur Adressbildung beiträgt. Dabei sind unterschiedliche Freiraumcharaktere (privat, öffentlich, gemeinschaftlich) zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner*innen und Besucher*innen gerecht werden. Es ist eine freiraumgestalterische Leitidee zur Verbindung von Vaals und Aachen zu entwickeln. Die besondere Situation an der Grenze ist in Hinblick auf die Freiraumkonzeption zu qualifizieren: es sind entsprechende Aussagen zum Umgang mit der Situation zu treffen. Dabei können konzeptabhängig Ideen zur klaren Ablesbarkeit der Grenze oder auch Ideen eines fließenden Übergangs vorgesehen werden – dies ist von den teilnehmenden Teams zu beurteilen.

Da sich das Plangebiet im direkten Umfeld von landschaftlich geprägten Freiräumen befindet, sind sinnvolle und möglichst zusammenhängende Anknüpfungspunkte an die Umgebung, aber auch innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Der direkt nördlich an die Planfläche angrenzende Landschaftsraum im nördlichen Bereich der Fläche, ist dabei unbedingt zu schützen und zu erhalten. Hier sollte eine Ortsrandeingrünung des neuen Stadtbausteins mit einer Breite von mindestens 10 m eingeplant werden. Für den nördlichen Bereich besteht darüber hinaus auch der Bedarf einer Spielplatzfläche. Der notwendige Spielbereich könnte auch in einer privaten Grünfläche liegen und öffentlich zugänglich sein. Größe und Ausgestaltung sind abhängig von der Anzahl und der Art der geplanten Wohnungen.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die städtebauliche Konzeption synergetisch mit der Grün- und Freiraumgestaltung ausgebildet werden muss. Daher soll für das gesamte Plangebiet eine Grün- und Freiraumgestaltung erfolgen, mit dem Ziel, Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Durchgrünung zu schaffen und eine klimaresiliente, grüne und naturinklusive Planung anzustreben. Bei Neupflanzungen sind sowohl klimaangepasste als auch heimische Arten vorzusehen.

Die Maßgaben der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen (s. Plangrundlagen) sind mindestens bei der Umsetzung anzuwenden. Darüber hinaus sind auch intensive

Dachbegrünungen vorzusehen sowie ein Teil der Gebäudefassaden (insbesondere bei nach Süden ausgerichteten Gebäudeteilen) mit Fassadenbegrünung auszustatten, um den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Dabei ist auch die Bereitstellung von ausreichend Wasser während (sommerlicher) Trockenphasen für die Vegetation entscheidend und muss in die Konzepte eingebunden werden (Regenwassermanagement/Regenwasserrecycling, siehe Teil B, Kapitel 5). Des Weiteren sind die Prinzipien der Schwammstadt (Klimafolgeanpassung, siehe Teil B Kapitel 5) und weitere Richtlinien und Satzungen der Stadt Aachen in Hinblick auf die klimarelevanten Belange zu beachten (u.a. Integriertes Klimaschutzkonzept, „Circular Cities Convention“ (für nachhaltige Kreislaufwirtschaft)).

Da der ansässige Eurokiosk eine gewisse Identifikation aufweist, ist bei der Gestaltung der Fläche des Eurokiosks darauf zu achten, dass der Wiedererkennungswert auch zukünftig sichergestellt wird und die davor liegende Grünfläche entsprechend aufgewertet wird.

Die öffentliche Grünfläche südlich der Vaalser Straße ist inkl. des Baumbestands zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Auch die Bäume auf dem Grundstück Püngelerstraße sind zu erhalten.

9. Wirtschaftlichkeit

Im Sinne eines tragfähigen und (wirtschaftlich) nachhaltigen Konzeptes sind die Kosten, die im Zuge der Entwicklung des Plangebiets entstehen werden, von maßgebender Relevanz. Dementsprechend sind bei der Material- und Formenwahl möglichst geringe Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwendungen zu berücksichtigen.

Es benötigt ein Gesamtkonzept, das tragfähig und umsetzbar ist. Das ist nicht nur von Material- und Formenwahl abhängig, sondern ebenfalls von z.B. der Anzahl, der Art, der Verortung und der Trennbarkeit des geförderten Wohnungsbau.

Bei Planung von gewerblichen Erdgeschosszonen ist die wirtschaftliche Umsetzung der Nutzung zu prüfen und mögliche alternative Nutzungen zu betrachten.

Aus Investierenden-Sicht können die folgenden Herstellungskosten eine Wirtschaftlichkeit herstellen. Diese sollen der Orientierung dienen:

Wohn- und Gewerbefläche je m ² WFL:	4.000 €
Stellplatz Außenbereich:	20.000 €
TG Stellplatz:	40.000 €
Stellplatz Quartiersgarage	28.000 €
Erschließungsfläche je m ² :	550 €
Öffentliche Grün- und Spielfläche je m ² :	500 €



Aachen - Vaals Grenze

Aufgabenstellung

Auftraggeberin:

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

www.aachen.de/planenundbauen

Ansprechpartnerin:
Jana Schubert

Verfahrensmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Tel.: +49 211 936 545 – 210

wettbewerbe@isr-planung.de
Instagram: isr_stadtundraum
www.isr-planung.de

Ansprechpartner:
Arwin Shooshtari

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung
GmbH

Karten und Luftbilder:

Geodaten NRW, Tim-online, uvo.nrw, Stadt
Aachen, Geoportal der Stadt Aachen

www.aachen.de