

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0246/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 07.10.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Studierendenwohnen an der Karl-Marx-Allee 220; hier: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
27.10.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
04.11.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, den beigefügten Auslobungstext als Grundlage für eine Mehrfachbeauftragung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Er beschließt den beigefügten Auslobungstext als Grundlage für eine Mehrfachbeauftragung.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

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

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

**Klimarelevanz**

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

**Größenordnung der Effekte**

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

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

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

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

Bei dem circa 0,5 ha großen Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort des Landesbetriebs Straßen.NRW. Die Nutzung des Dienstgebäudes wurde im Jahr 2013 aufgegeben, seitdem liegt die Liegenschaft brach. Die vorhandenen Bauten innerhalb des Bereiches befinden sich in einem schlechten Zustand und sind für eine Nachnutzung ungeeignet. Daher wird das Ziel verfolgt, das brachliegende Grundstück neu zu ordnen und es wieder einer Nutzung zuzuführen. Durch die Entwicklung kann das bereits erschlossene Gebiet und sein Baulandpotenzial genutzt werden. Auf dem Grundstück soll geförderter Wohnraum für Studierende entstehen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Mehrfachbeauftragung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 „Diemstraße“, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Burtscheid, an der Kreuzung zwischen Karl-Marx-Allee und Adenauerallee. Bis 2021 war die Fläche im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW). Nach der Aufgabe des Standortes befasste sich der BLB NRW mit der Veräußerung des Grundstückes. Da der Direktverkauf des Grundstückes gescheitert ist hat der BLB NRW im Frühjahr 2020 ein Bieterverfahren durchgeführt. Mitte des Jahres 2021 wurde das Grundstück an einen Investor verkauft. Die Veräußerung geschah mit der kaufvertraglichen Verpflichtung nach Niederlegung der Bestandsbauten 100% geförderten Studierendenwohnungsbau zu errichten und hierfür spätestens 18 Monate nach Abschluss des Kaufvertrags einen Förderantrag beim Land NRW einzureichen. In die Bedarfsabfrage im Zuge der Vorbereitung des Bieterverfahrens war die Stadt Aachen eingebunden. Die Schaffung von geförderten und damit preisgünstigen Wohnungen für Studierende adressiert die Wohnbedarfe der Stadt Aachen und steht im Einklang mit den im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen erarbeiteten Zielen und Handlungsempfehlungen.

### **2. Weiteres Verfahren**

In Abstimmung mit dem Investor schlägt die Verwaltung vor, eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes durchzuführen. Vorgesehen ist eine Teilnahme von voraussichtlich fünf Planungsbüros. Den Büros wird empfohlen, mit weiteren Fachplanern, wie zum Beispiel Freianlagenplanern zusammen zu arbeiten. Begleitet wird die Mehrfachbeauftragung von einer Jury. Diese besteht aus Vertreter\*innen der Politik, der Verwaltung und des Investors sowie externen Expert\*innen.

Die Mehrfachbeauftragung soll voraussichtlich im IV. Quartal 2021 mit einem Kick-Off-Workshop starten. Im Weiteren folgen zwei Entwurfsphasen sowie eine Zwischenpräsentation. Die Abschlusspräsentation mit den finalisierten Entwürfen ist für März 2022 geplant. Das Ergebnis soll die Grundlage für die weiteren Beratungen in den politischen Gremien bilden.

### **3. Aufgabenstellung**

In der Aufgabenstellung haben die städtischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Grundstückes Berücksichtigung gefunden, diese betreffen insbesondere die grundsätzlichen Anforderungen an den Klimaschutz, den Baumschutz sowie städtebauliche und verkehrsplanerische Aspekte.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept für das Plangebiet zu finden, welches qualitativen Wohnraum für Studierende bereitstellt und sich in die umliegende Umgebung einfügt. In Hinblick auf die Mobilität ist ein Konzept zu entwickeln, welches eine gute Infrastruktur für das Studierendenwohnen sicherstellt.

Neben den baulichen und städtebaulichen Zielen, die für das Vorhaben bedeutend sind, sollen insbesondere auch die freiraumplanerischen Qualitäten des Standorts gesichert und gefördert werden. Da das Plangebiet im Regionalen Grünzug Gillesbachtal liegt, soll so beispielsweise eine bauliche Verdichtung vermieden und die Durchgängigkeit des Grünzugs entwickelt werden. Der

Versiegelungsgrad sollte 40 % nicht überschreiten. Ebenso sind die zahlreichen Bäume und Gehölzstrukturen an den Rändern des Gebietes zu berücksichtigen und zum Großteil zu erhalten.

Bei der Entwicklung der Fläche sind die Klimaschutzbelange zu berücksichtigen, so soll die vorhandene Kalt- und Frischluftschneise in ihrer ökologischen Durchlässigkeit verbessert werden. Hierzu soll eine Entsiegelung und Begrünung der Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes stattfinden. Die Planung soll auf der aktuell rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlage, dem Bebauungsplan Nr. 516 „Diemstraße“, basieren.

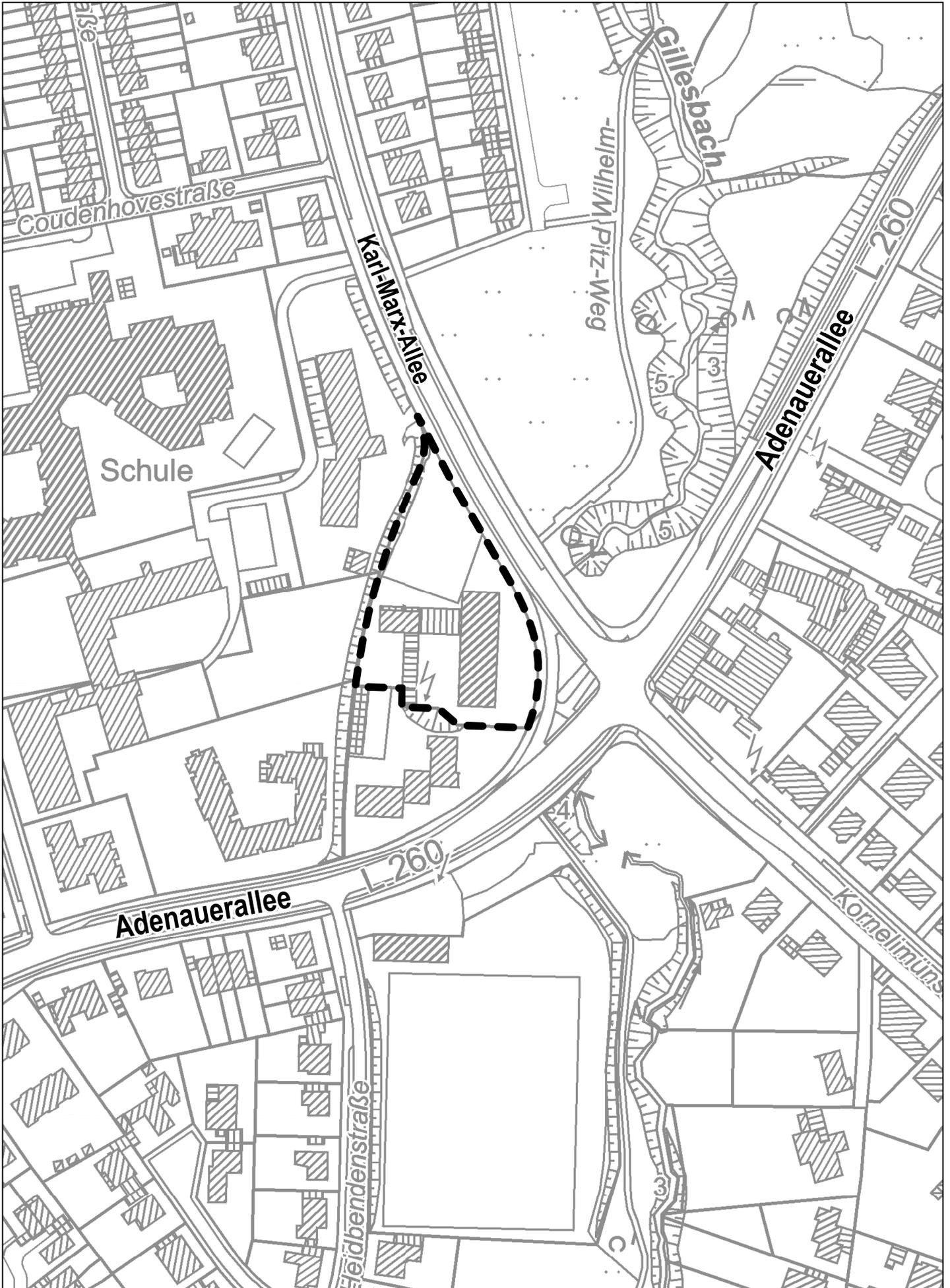
#### **4. Zeitplanung**

Die Mehrfachbeauftragung wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im IV. Quartal 2021 beginnen und voraussichtlich im März 2022 abgeschlossen. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien zur Beratung vorgestellt.

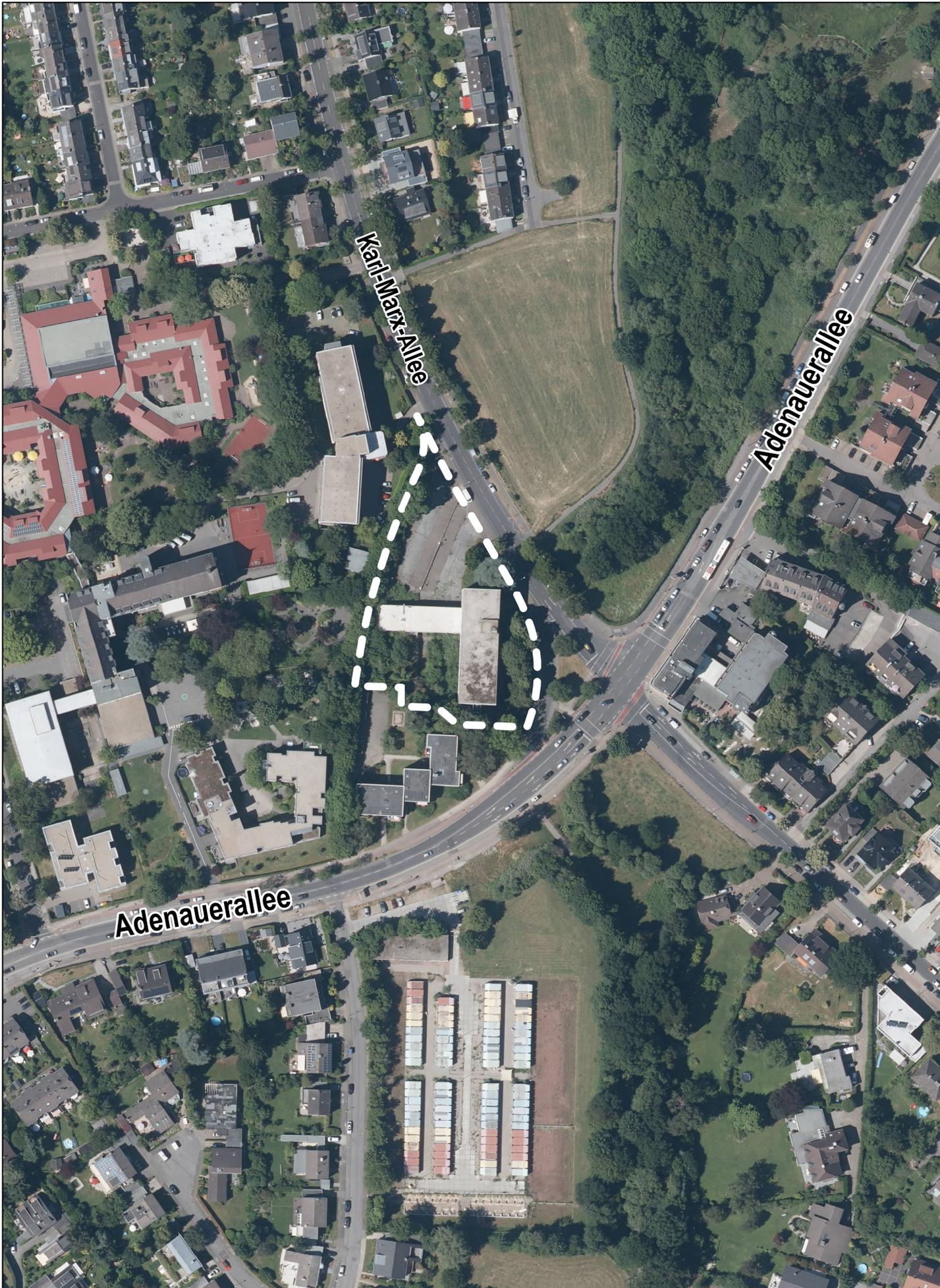
#### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Auslobungstext

# Studierendenwohnen an der Karl-Marx-Allee 220



# Studierendenwohnen an der Karl-Marx-Allee 220





# AUSLOBUNG MHRFACHBEAUFTRAGUNG STUDIERENDENWOHNEN KARL-MARX-ALLEE 220 - AACHEN



## Impressum

### Die Ausloberin:

KD Aachen Karl-Marx-Allee mbH & Co. KG  
Bayenthalgürtel 26  
50968 Köln

### Ansprechpartner:

Corinna Kalscheuer  
E-Mail-Adresse: [kalscheuer@conkav-koeln.de](mailto:kalscheuer@conkav-koeln.de)

In Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen,  
vertreten durch den Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Mobilitätsinfrastruktur

### Verfahrensmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 1  
40210 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 936 545 – 210

E-Mail-Adresse: [wettbewerbe@isr-haan.de](mailto:wettbewerbe@isr-haan.de)

Instagram: isr\_stadtundraum  
[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)

### Ansprechpartner:

Christina Drenker  
Arwin Shooshtari

### Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, BLB NRW

### Karten und Luftbilder:

© Geodaten NRW, Tim-online, Stadt Aachen, Geoportal der Stadt Aachen

## Inhalt

<b>Impressum</b> .....	<b>3</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil A – Verfahren</b> .....	<b>6</b>
1. Anlass und Ziel .....	6
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen .....	6
3. Verfahrensgegenstand .....	6
4. Ausloberin.....	6
5. Management .....	7
6. Ablauf des Verfahrens .....	7
7. Teilnehmerinnen .....	8
8. Plangrundlagen.....	8
9. Abschluss des Verfahrens .....	8
10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses.....	8
11. Aufwandsentschädigung .....	9
12. Weitere Beauftragung .....	9
13. Beurteilungskriterien.....	9
14. Jury, Sachverständige und Vorprüfer .....	10
15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise .....	10
16. Abgabetermine.....	13
17. Terminübersicht .....	14
<b>Teil B – Rahmenbedingungen</b> .....	<b>16</b>
1. Lage im Stadtgebiet .....	16
2. Plangebiet.....	17
3. Erschließung .....	18
4. Planungsbedingungen .....	18
5. Umweltbelange .....	21
<b>Teil C – Aufgabe</b> .....	<b>23</b>
1. Städtebauliche Ziele .....	23
2. Bauliche Ziele.....	23
3. Planungsvorgaben und Bauprogramm .....	25
4. Barrierefreiheit .....	25
5. Erschließung und ruhender Verkehr.....	26
6. Rahmenbedingungen aus den Umweltbelangen .....	26
7. Nachhaltigkeit.....	31
8. Baukosten / Wirtschaftlichkeit .....	31

## Vorwort

Die Ausloberin ist eine Tochtergesellschaft der Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG. Die Gesellschaft ist als regionaler Projektentwickler und Bestandhalter von Immobilien bekannt. Das Segment „studentisches Wohnen“ wird systematisch ausgebaut. Zurzeit ist ein Haus in Köln fertiggestellt, ein weiteres in Aachen in Bau.

Mit dem Grundstück an der Karl-Marx-Allee steht eine Fläche zur Verfügung, die aufgrund ihrer exponierten Lage ein großes Potenzial darstellt der bestehenden Nachfrage an studentischem Wohnen in der Stadt Aachen Rechnung zu tragen. Auch sollen freiraumplanerische bzw. stadtklimatische Belange im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden, so dass hinsichtlich der Flächenversiegelung ein behutsamer und schonender Umgang gefunden werden muss.

Im Rahmen der vorliegenden Mehrfachbeauftragung freut sich die KD Aachen Karl-Marx-Allee mbH & Co. KG als Ausloberin auf spannende Entwürfe, die als Grundlage zur Findung eines zukunftsweisenden – und an die Belange der Stadt Aachen ausgerichteten – Stadtbausteins beitragen.

## Teil A – Verfahren

### 1. Anlass und Ziel

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung zwischen Karl-Marx-Allee und Adenauerallee im Aachener Stadtteil Burtscheid. Es wird das Ziel verfolgt, das brachliegende Grundstück neu zu ordnen und ihm wieder eine Nutzung zuzuführen. Durch die Entwicklung kann ein bereits erschlossenes Gebiet und sein Baulandpotenzial genutzt werden.

Die steigende Zahl an Studierenden (mittlerweile über 58.000 Studierende) verdeutlicht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnraumqualität in der Stadt Aachen. Am Standort des fünfgeschossigen ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Karl-Marx-Allee besteht das Potenzial, geförderten Wohnraum für Studierende zu realisieren.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept für das Plangebiet zu finden, welches qualitativen Wohnraum für die vorgesehene Zielgruppe bereitstellt und sich in die umliegende Umgebung einfügt.

### 2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Teilnehmenden sowie die Mitglieder der Jury, Sachverständigen und Vorprüfenden erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an der Mehrfachbeauftragung die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Auslobung 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 Verfahrens ist die Schaffung qualitativ hochwertigen Wohnraums für Studierende. Dabei ist für das zu planende Objekt im Gesamtumfang von 100 % der realisierbaren Bruttogrundfläche (BGF) (ohne Kellergeschoss) geförderter Wohnraum zu errichten. Die Quote ist dabei so umzusetzen, dass der geförderte Wohnraum in Gänze für die Zielgruppe Studierendenwohnen nach den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) errichtet wird.

Im Rahmen des Verfahrens sollen Entwürfe entstehen, die sowohl dem Ort als auch der Nutzung als Studierendenwohnheim gerecht werden.

### 4. Ausloberin

Ausloberin ist die KD Aachen Karl-Marx-Allee mbH & Co. KG. Das Verfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen.

## 5. Management

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

## 6. Ablauf des Verfahrens

Die Ausloberin hat sich in Abstimmung mit der Stadt Aachen dazu entschlossen, eine Mehrfachbeauftragung zur Findung einer städtebaulichen Lösung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der fünf teilnehmenden Büros erfolgt vorab durch die Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Aachen. Es wird empfohlen, dass sich die teilnehmenden Büros mit weiteren Fachplanern (Freianlagenplaner, etc.) verstärken.



### Kick-Off-Workshop | Vorbereitung | Kolloquium

Zu Beginn des Verfahrens findet ein Kick-Off-Workshop statt. Hierbei werden die Aufgabenstellung sowie der Ablauf des Verfahrens besprochen. Des Weiteren ist ein Kolloquium geplant, in dem die Ausloberin den Teilnehmenden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Mehrfachbeauftragung darlegt. Den Teilnehmenden wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Ausloberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen.

### Entwurfsphase I

Es folgt die erste Entwurfsphase, in der die Teilnehmenden erste Konzepte für das Plangebiet entwickeln. Hierbei sollen konzeptionelle Ansätze erarbeitet werden.

### Zwischenpräsentation

Im Rahmen einer Zwischenpräsentation werden die konzeptionellen Ansätze in Anwesenheit der Jury durch die Teilnehmenden präsentiert. Die Teilnehmenden erhalten durch die Jury ein Feedback für die weitere Bearbeitung.

### Entwurfsphase II

Es schließt die zweite Entwurfsphase an. Im Zuge dessen sollen die zuvor entwickelten Ideen konkretisiert und finalisiert werden.

### Abschlusspräsentation

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

Die Ausloberin behält sich vor, die Veranstaltungen (Vorbereitung, Kolloquium, Präsentationen, Jurysitzungen, etc.) gegebenenfalls als digitale Video-Konferenz durchzuführen.

## 7. Teilnehmerinnen

Folgende fünf Büros wurden von der Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung ausgewählt:



## 8. Plangrundlagen

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage mit Baumaufmaß (dwg, dxf)
- Liegenschaftskataster
- Wohnraumförderbestimmungen (WFB)
- Luftbild
- Probelayou als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassererklärung
- Vorgabe Umgriff Arbeitsmodell

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-haan.de](mailto:shooshtari@isr-haan.de)

Die Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums beantwortet. Das Protokoll wird im Anschluss an alle Beteiligte versendet.

## 9. Abschluss des Verfahrens

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

## 10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses

Das Urheberrecht, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch die Ausloberin, verbleibt grundsätzlich bei den Verfassenden. Im Rahmen einer weiteren Beauftragung werden gegebenenfalls abweichende Nutzungsregeln getroffen (die Ausloberin behält sich in Abstimmung mit der Stadt Aachen vor, die Beauftragung der Leistungsphasen an Dritte zu übergeben). Die Arbeiten werden nicht zurückversandt. Sämtliche Ergebnisse dürfen durch die Ausloberin unter Angabe der Verfassenden veröffentlicht werden.

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

### 11. Aufwandsentschädigung

Allen teilnehmenden Büros wird für die vollständige Bearbeitung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000,- € 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 bzw. Gutachter abgegolten, die durch die Teilnehmenden in die Planung eingebunden werden.

Bei der weiteren Beauftragung können die geleisteten Honorare angerechnet werden.

### 12. Weitere Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt, gemäß Empfehlung der Jury einen der Teilnehmenden, im Falle der Realisierung des Bauvorhabens, mit weiteren Planungsaufgaben zu beauftragen. Der Auftraggeber überträgt hierbei mindestens die Leistungsphasen 1 - 4 (§ 34 HOAI). Die von der Jury zur weiteren Beauftragung empfohlenen Teilnehmenden können sich für die Erbringung der Leistungsphasen durch weitere Büros ergänzen. Die Ausloberin behält sich in Abstimmung mit der Stadt Aachen vor, die Beauftragung der Leistungsphasen an Dritte zu übergeben.

Für den Bereich der Freiraumplanung kann vorab keine weitere Beauftragung in Aussicht gestellt werden, da die Leistungen durch die Ausloberin ggfls. selbst erbracht werden. Die freiraumplanerischen Leistungen der Mehrfachbeauftragung werden durch die Aufwandsentschädigung abgegolten.

Die weitere Beauftragung steht grundsätzlich unter einem Genehmigungs- und Finanzierungsvorbehalt. Die Ausloberin strebt ausdrücklich eine zeitnahe Realisierung/Umsetzung des Vorhabens an.

### 13. Beurteilungskriterien

- Architektonische und städtebauliche Identität sowie Qualität
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen sowie des vorgesehenen Nutzungsprogramms
- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Umsetzbarkeit und Realisierbarkeit
- Qualität der Einbindung in die Umgebung
- Ressourcenschonende Bebauung
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange
- Innovationsgrad der vorgeschlagenen Lösung

## 14. Jury, Sachverständige und Vorprüfer

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Herr Dipl.Kfm. Stefan Frey, KD Aachen Karl-Marx-Allee GmbH & Co. KG
- Frau Corinna Kalscheuer, KD Aachen Karl-Marx-Allee GmbH & Co. KG / ConKav GmbH
- Frau Frauke Burgdorff, Stadtbaurätin Stadt Aachen
- N.N., Mitglied des Planungsausschusses der Stadt Aachen
- Frau Prof. Karin Damrau, Architektin, Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen (angefragt)
- Frau Annette Paul, Architektin, Köln (angefragt)
- Herr Prof. Stefan Werrer, Stadtplaner, Stuttgart (angefragt)
- Herr René Rheims, Landschaftsarchitekt, Düsseldorf (angefragt)

### Stellvertreterinnen

- Frau Antje Leucht, KD Aachen Karl-Marx-Allee GmbH & Co. KG
- Frau Manuela Voigt, KD Aachen Karl-Marx-Allee GmbH & Co. KG
- Frau Isabel Strehle, Architektin, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilitätsinfrastruktur
- N.N., Mitglied des Planungsausschusses der Stadt Aachen
- Frau Prof. Yasemin Utku, Stadtplanerin, Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen (angefragt)
- Herr Markus Schmale, Architekt, Grevenbroich (angefragt)
- Herr Hermann Ulrich, Stadtplaner, Bonn (angefragt)
- Herr Rüdiger Brosk, Landschaftsarchitekt, Essen (angefragt)

### Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

- Fachämter der Stadt Aachen
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

## 15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Für die Abgaben werden folgende Leistungen verlangt

### Abgabe Zwischenpräsentation

- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab mit Aussagen zu:
  - erhaltende, wegfallende sowie neu zu pflanzende Bäume
- Schematische Darstellung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, ohne Maßstab
- Schwarzplan im Maßstab 1:2.000
- Städtebaulicher Lageplan im Maßstab 1:500
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme / Prinzipskizzen

### Abgabe Abschlusspräsentation

- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, ohne Maßstab
- Schwarzplan im Maßstab 1:2.000
- Städtebaulicher Lageplan im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu:
  - Anzahl der Geschosse
  - Erschließungsstruktur (inkl. Darstellung von Stellplätzen, TG-Zufahrten, etc.)
- Freiraumplan im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu:
  - Lage Parkplätze, Zufahrten, Zuwegungen,
  - Darstellung versiegelter und unversiegelter Flächen
  - Darstellung der begrünten Dachflächen
- Baumbilanzplan im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu:
  - erhaltende, wegfallende sowie neu zu pflanzende Bäume
- Grundriss Erdgeschoss im Zusammenhang mit der Umgebung als Lageplan im Maßstab 1:200
- Grundriss Regelgeschoss im Maßstab 1:200
- Ansichten im Maßstab 1:200
- Längs- und Querschnitt durch Gebäudekörper im Maßstab 1:200
- Eine perspektivische Darstellung zur Abbildung der räumlichen Qualitäten als Fußgängerperspektive (keine fotorealistischen Renderings)
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme / Prinzipskizzen
- Ein Gesamtarbeitsmodell im Maßstab 1:500 (nach vorgegebenen Umgriff)

### Layoutvorgabe

Es sind die geforderten Leistungsbestandteile zu den Abgaben einzureichen als:

#### Zwischenpräsentation

- Ein Satz à ein Präsentationsplan, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayout (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Präsentationsplan, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen des Präsentationsplans und folgende zusätzliche Angaben:
  - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
  - Schematischer Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes

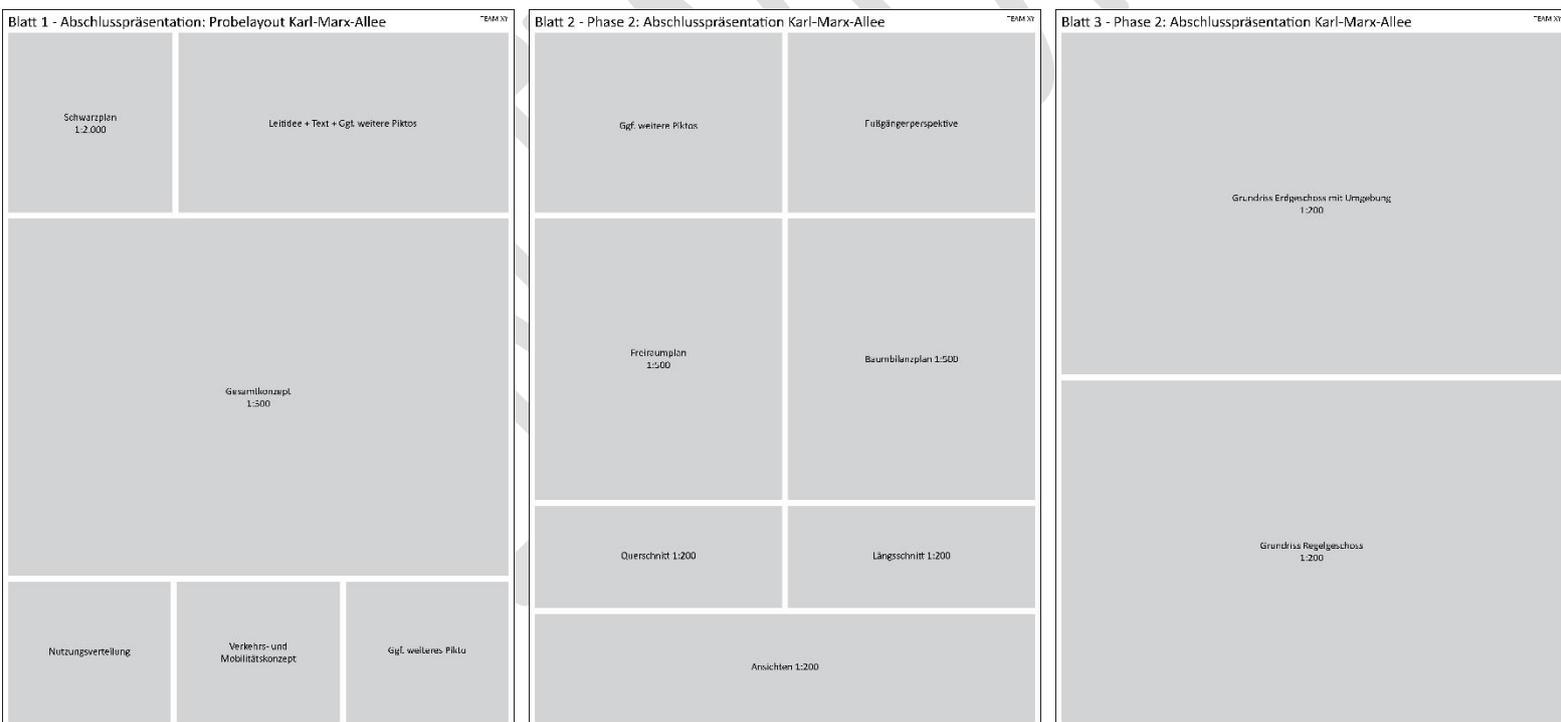
#### Abschlusspräsentation

- Ein Satz à drei Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayout (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Ein Satz Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
  - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
  - Schematischer Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes

## Probelayout Zwischenpräsentation



## Probelayout Abschlusspräsentation



Ergänzend zum Entwurf werden folgende Unterlagen gefordert:

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4
- Verfassererklärung gemäß Formblatt
- Ein Gesamtarbeitsmodell im Maßstab 1:500 (nach vorgegebenen Umgriff)

**Digitaler Datenträger mit folgenden Dateien (für beide Abgaben):**

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg / dxf-Dateien
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven) als Einzeldateien im Dateiformat jpg, tiff oder pdf
- Erläuterungsbericht als pdf- und docx-Datei
- Berechnungsbogen als pdf- und xls-Datei
- Präsentationen als pdf und ppt.-Datei

### 16. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Arbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum.

Die Arbeiten müssen beim verfahrensbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt nicht der Poststempel. Abzuliefern ist die Arbeit mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Kennwort „Karl-Marx-Allee 220“  
Friedrich-Ebert-Straße 1  
40210 Düsseldorf

Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet. Die erbrachten Leistungen werden dann nicht vergütet.

## 17. Terminübersicht

<i>Gestaltungsbeirat</i>	27.10.2021
<i>Bezirksvertretung</i>	27.10.2021
<i>Planungsausschuss</i>	04.11.2021
Versand Auslobung	Mitte November 2021
Rückfragenfrist	Ende November 2021
Kick-Off-Workshop   Vorbesprechung   Kolloquium	Anfang Dezember 2021
Abgabe Entwurfsphase I	Mitte Dezember 2021
Zwischenpräsentation	Mitte/Ende Dezember 2021
Abgabe Entwurfsphase II	Ende Februar 2022
Abschlusspräsentation	Anfang März 2022

(Terminschiene befindet sich in Abstimmung)

(Hinweis: Ggf. zweite Beratung in der Sitzung am 02.12.2021, Terminschiene würde sich in diesem Fall anpassen)



DR.-HAHN-STRASSE

LUISE-HENSEL-STRASSE

WILHELM-PITZ-WEG

COUDENHOVESTRASSE

LVR-VIKTOR-FRANKL-SCHULE

KARL-MARX-ALLEE

VINZENZ-HEIM

ART HOTEL

KALVERBENDEN

HOTEL  
BUSCHHAUSEN

KORNELIMÜNSTERWEG

ADENAUERALLEE

HEIDBENDENSTRASSE

## Teil B – Rahmenbedingungen

### 1. Lage im Stadtgebiet

Die kreisfreie Stadt Aachen ist eines der wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Oberzentren im Dreiländerdreieck (Deutschland/Belgien/Niederlande) und weist eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 255.000 Einwohnern auf. Die Stadt Aachen verfügt über sechs (Fach-) Hochschulen mit entsprechenden Lehr- und Forschungseinrichtungen. Aufgrund der Strahlkraft als Universitätsstadt leben mittlerweile über 58.000 Studierende in Aachen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen Mitte, im Stadtteil Burtscheid. Burtscheid ist aufgrund seiner Lage sowie seiner Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischer Einrichtungen und Parks als Wohnstandort bei Studierenden gefragt. Die Fachhochschule sowie die Katholische Hochschule Aachen sind vom Plangebiet aus mit dem Rad und zu Fuß gut erreichbar. Die Anbindung zur RWTH Aachen ist per Nahverkehr gegeben.



## 2. Plangebiet

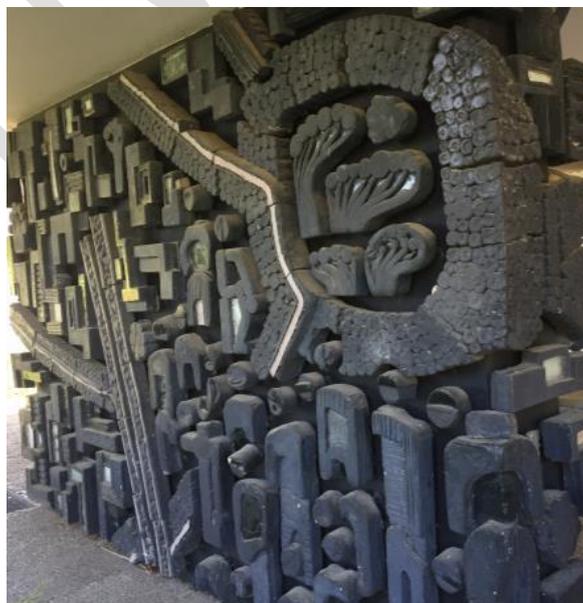
Auf der Plangebietsfläche befindet sich derzeit ein fünfgeschossiges und vollunterkellertes Verwaltungsgebäude, das im Jahr 1965 in Stahlbetonskelettbauweise mit vorgehängter Waschbetonfassade und Flachdach errichtet wurde. Dieses Hauptgebäude wird durch ein aufgeständertes eingeschossiges Verbindungsgebäude (ehemalige Kantine) sowie ein zweigeschossiges Gebäude (ehemalige Hausmeisterwohnung) ergänzt.



Bis März 2013 wurde das Gebäude vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrheinwestfalen (NRW) genutzt. Seitdem steht es leer und soll im Zuge der angestrebten Entwicklungsmaßnahme abgerissen werden.

Insgesamt beträgt die Grundstücksgröße des Plangebiets (Flur 3, Flurstück 1122) ca. 5.060 m<sup>2</sup>. Dem Grundstück sind fünf Garagen, zwei Carports sowie ca. 40 Außenstellplätze zugeordnet. Im Osten wird das Plangebiet durch die Karl-Marx-Allee begrenzt. Nördlich und westlich grenzt das Gelände des Vinzenzheims an. Im Süden befindet sich ein dreigeschossiger Wohnkomplex. Durch zahlreiche Bäume und Gehölzstrukturen an den Rändern des Gebietes wird dieses vom Vinzenzheim und der Verkehrskreuzung abgegrenzt. Im Süden verläuft die Adenauerallee. Auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Marx-Allee grenzen landwirtschaftliche Flächen und das Naherholungsgebiet Gillesbachtal an.

Im Eingangsbereich befindet sich ein außenliegendes Kunstwerk des Künstlers Max Kratz, welches grundsätzlich im Rahmen der Planung zu erhalten ist. Hier erwartet die Ausloberin eine sinnvolle und dem Kunstwerk gerecht werdende Integration in die Planung – dies kann im Innen- sowie im Außenbereich erfolgen.



### 3. Erschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage: in unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestellen Vinzenzplatz (Linie 21), Buschhausen (Linien 21 und 33) sowie Siegel (Linien 11, 30, 36, 51, 103 und SB63). Mit der Linie 21 gelangt man in ca. 15 Minuten an den Aachener Hauptbahnhof bzw. in die Innenstadt.



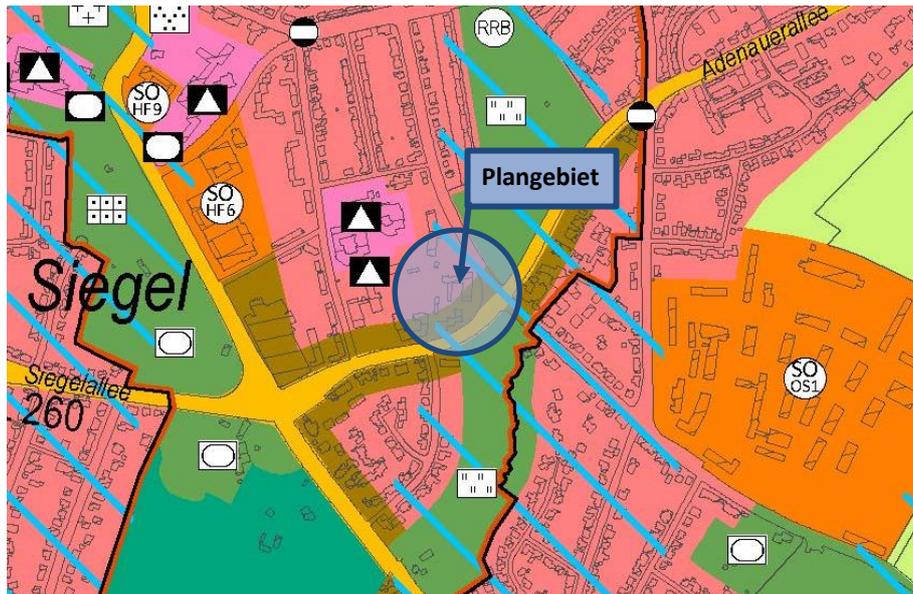
Die Erschließung des Plangebiets ist über die östlich verlaufende Karl-Marx-Allee sichergestellt. Mit der Nähe zu der Bundesstraße 57 sowie zu den Bundesautobahnen 4, 44 und 544 ist auch eine überregionale Anbindung gegeben.

### 4. Planungsbedingungen

#### Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

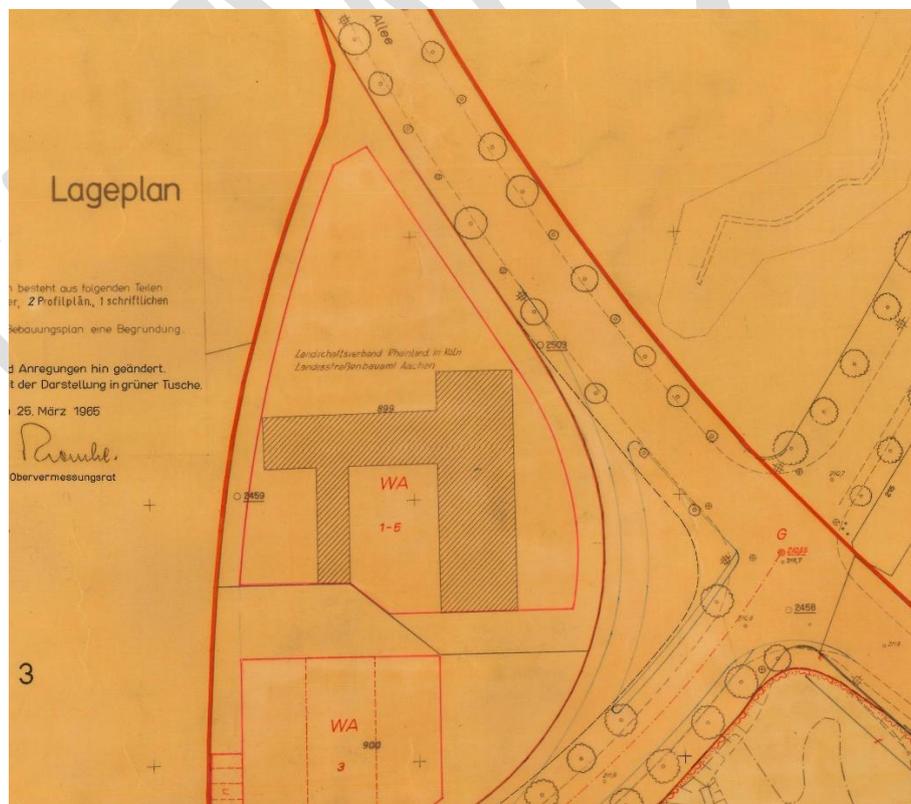




### Rechtskräftiger Bebauungsplan

#### Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße-

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße- aus dem Jahr 1965 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Des Weiteren sind 1-5 Vollgeschosse – ohne Angabe von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) – festgesetzt. Gemäß BauNVO 1962 liegt die GRZ bei 0,3.



## 5. Umweltbelange

### Altlasten

Es existieren keine Verdachtsflächen. Die Böden sind anthropogen vorgeschädigte Böden.

### Wasser/Grundwasser

Das Grundwasser steht am Ortsrand bei ca. 1,5 m unter Flur an und sinkt zum Westen hin auf 3 m ab.

### Landschaft

Durch eine Entwicklung des Standorts würde das im Gillesbachtal gelegene Plangebiet nach Abriss der bisherigen Gebäude und durch eine Entsiegelung aufgewertet werden können. Die wesentlichen Anforderungen für das Schutzgut Landschaft sind der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und eine Entsiegelung und Begrünung der Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes. Der Grünzug Gillesbachtal ist als Grünfläche zu erhalten und im Bereich des Plangebietes zu entwickeln.

### Biologische Vielfalt/Artenschutz

Sollte Baumbestand gefällt werden müssen, der Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen aufweisen könnte, so sind im Vorfeld wie beim Gebäudebestand entsprechende Artenschutzuntersuchungen durchzuführen.

### Stadtklima/Lufthygiene/Klimaschutz

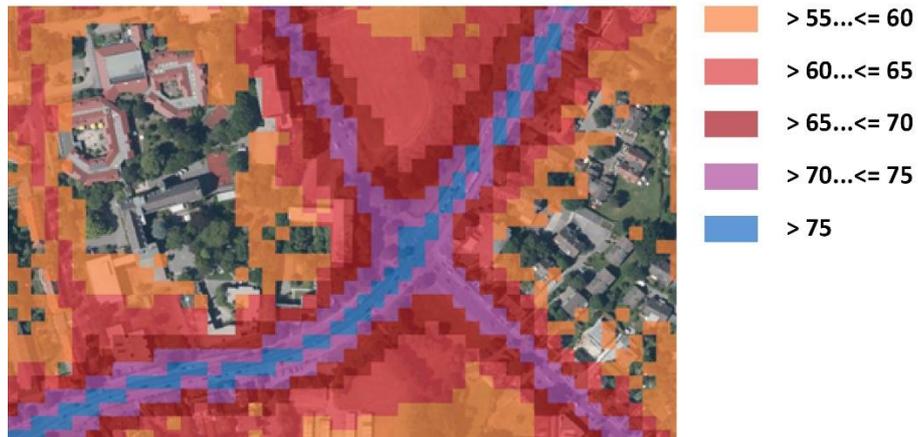
Das Plangebiet liegt in einer aus dem Aachener Wald kommenden Kaltluftbahn, die für die Belüftung der Innenstadt eine wichtige Bedeutung hat. Der Kaltluftstrom verläuft vom Siegeler Wald durch das obere Gillesbachtal über das Plangebiet hinweg in das untere Gillesbachtal und überströmt dort den Bahndamm in Richtung Frankenberger Viertel. Dementsprechend ist das Plangebiet durch die Signatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ im FNP 2030 überlagert.

Unter Rahmenbedingungen (Teil C; Punkt 6.) sind die entsprechenden detaillierten Vorgaben für das Schutzgut Stadtklima (v.a. Kaltluft, vgl. auch Grünzug) zu finden.

In Hinblick auf den Klimaschutz sollten bei der weiteren Planung Aspekte wie bspw. energieeffiziente Bauweise, regenerative Energieerzeugung, emissionsarme Mobilität (Sharingangebote und E-Mobilität, Fahrradparken), Dach- sowie Fassadenbegrünung Berücksichtigung finden.

### Verkehrslärm

Die Adenauerallee stellt die Hauptlärmquelle für das Plangebiet dar. Die Verkehrslärmsituation wird durch die Kreuzung Adenauerallee/Karl-Marx-Allee verschärft. In der nachfolgenden Abbildung ist die Straßenverkehrslärmbelastung (24 h Betrachtung) auf das Plangebiet dargestellt.



Aus Lärmschutzgründen sollte die Bebauung im westlichen Teil des Grundstücks geplant werden (abgerückt von der Kreuzungsmitte), wodurch der östliche Teil von Bebauung freigehalten wird. Durch die Schaffung einer ruhigen Fassadenseite kann eine gewisse Aufenthaltsqualität auch für etwaige nach Westen orientierte Balkone erreicht werden.

## Teil C – Aufgabe

### 1. Städtebauliche Ziele

Ziel ist es, einen qualitätvollen architektonischen sowie städtebaulichen Baustein im Rahmen der Neugestaltung für das Plangebiet im Aachener Stadtteil Burtscheid zu entwickeln, der in Gänze auf die Zielgruppe Studierendenwohnen ausgerichtet ist.

Um die architektonische und städtebauliche Qualität an dem Standort zu sichern, hat sich die Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Aachen dazu entschieden, die vorliegende Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Der neue Baustein soll der Lagegunst sowie der Nachfrage an Studierendenwohnplätzen gerecht werden und gleichzeitig ein ansprechendes und qualitätvolles Erscheinungsbild ausstrahlen. Des Weiteren soll das Gesamtkonzept den strukturellen Abläufen und Wohnbedingungen der Studierenden gerecht werden. Dabei sollen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erkannt und ausgeschöpft werden. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, besteht die Chance das Baulandpotenzial zur Entwicklung von Wohnraum für Studierende zu nutzen.

Neben den baulichen und städtebaulichen Zielen, die für das Vorhaben bedeutend sind, sollen insbesondere auch die freiraumplanerischen Qualitäten des Standorts gesichert und gefördert werden. Da das Plangebiet im Regionalen Grünzug Gillesbachtal liegt, soll so beispielsweise eine bauliche Verdichtung vermieden und die Durchgängigkeit des Grünzugs entwickelt werden. Die vorhandene Kalt- und Frischluftschneise soll in ihrer ökologischen Durchlässigkeit verbessert werden.

Von den teilnehmenden Büros werden Konzepte erwartet, die Aussagen zur nachhaltigen Planung treffen (z.B. durch die verwendeten Ressourcen).

### 2. Bauliche Ziele

Im Rahmen der Planung sind die laut Wohnraumförderbedingungen des Landes NRW einzuhaltenden Entwurfsqualitäten zwingend nachzuweisen, um die Grundlage für eine spätere Förderfähigkeit der Baumaßnahme zu gewährleisten. Diese betrifft z.B. Dichte, Raumgrößen, Schwellenfreiheit, Bewegungsflächen, Grünflächen, Anzahl Zugänge.

Die Aufteilung der Wohnheimplätze soll in einer Quote von ca. 80% Individualwohnheimplätzen und 20% Wohnheimplätze in einer Wohngemeinschaft vorgesehen werden.

Die Ausloberin geht nach ersten Flächenanalysen von der Realisierung von mindestens 200 Apartments auf dem Grundstück aus.

Die Möblierung der Individualwohnheimplätze sowie der Wohngemeinschaften soll möglichst standardisiert werden, so dass Küchen mit gleichen Elementen und Maßen eingesetzt werden können und die Ausstattung der Schlafräume mit gleichen Elementen für alle Räume möglich ist.

#### Individualwohnheimplätze

Die Individualwohnheimplätze sollen jeweils aus einem Wohnschlafraum, einem Vorraum, einem Sanitärraum und einer Kochgelegenheit bestehen. Der

Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person soll die Größe von 14 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und möglichst die Größe von 16 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Wohngemeinschaft

Die Wohnheimplätze in einer Wohngemeinschaft sollen maximal für zwei Studierende ausgelegt werden. Sie sollen mit einem Vorraum inklusive Kochgelegenheit und einem Essplatz pro Person ausgestattet werden, einem Wohnschlafraum pro Person von je mindestens 14 m<sup>2</sup>, maximal 16 m<sup>2</sup> sowie mit Sanitärräumen für maximal je zwei Studierende.

Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen, deren Gesamtfläche insgesamt mindestens 1 m<sup>2</sup> pro Wohnheimplatz beträgt. Für größere Wohnheime mit mehr als 60 Wohnheimplätzen und mehreren Eingängen sind darüber hinaus zusätzlich 0,5 m<sup>2</sup> pro weiteren Wohnheimplatz hinzuzurechnen. Insgesamt müssen pro Wohnheim nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche errichtet werden, die sich auch in kleinere Raumeinheiten aufteilen können. Hier sollen unterschiedliche Qualitäten der Gemeinschaft möglich sein, welche sowohl kleinere Lerngruppen als auch Gemeinschaftsaktivitäten berücksichtigen. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten, welche mit professionellen Wasch- und Trockenautomaten ausgestattet werden.

Des Weiteren sind die notwendigen Fluchtwege, Brandschutzabschnitte und Rettungswege der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Die Entwürfe sollen trotz einer großen Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern eine leichte Orientierung ermöglichen. Diese kann gegebenenfalls auch durch ein geeignetes Farbkonzept für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche oder Hauseingänge gewährleistet werden. Dabei gilt es zu überlegen, ob zusätzlich zu den obligatorischen Gemeinschaftsflächen weitere Begegnungsstätten (z.B. auf Dachterrassen) geschaffen werden.

Es werden nur Gebäude mit maximal 60 Wohnheimplätzen für Studierende an einem Hauseingang gefördert. Dabei zählen Wohnheimplätze in Wohngemeinschaften pro Person. Bei mehr als 120 Bewohnerinnen und Bewohnern sollten daher mehr als 3 Hauseingänge eingeplant werden, welche separat als Individual-Zugang abzulesen sind.

Bei der Grundrissgestaltung sind natürlich belüftete und belichtete Treppenhäuser vorzusehen.

Für die einzelnen Wohnheimplätze sollen zwingend kleine Austrittsmöglichkeiten in Form von Balkonen, etc. als durchlaufende Elemente vorgesehen werden; auf Loggien sollte – aufgrund der negativen thermischen Belange – verzichtet werden.

### Brandschutz

In Bezug auf den Brandschutz sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bildung von maximal 40 m langen Brandabschnitten durch Anordnung von Brandwänden.
- Öffnungslose Brandwände als Außenwände, wenn deren Abstand weniger als 2,50 m zur Grundstücksgrenze beträgt.
- Abtrennung der Wohneinheiten untereinander durch F90 - Trennwände.

- Sicherstellung von zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen, wobei die Entfernung von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums bis in den Treppenraum einer notwendigen Treppe oder einem Ausgang ins Freie nicht mehr als 35 m (Lauflänge) betragen darf.
- Gewährleistung der Feuerwehraufstellflächen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges, sofern der 2. Rettungsweg über anleiterbare Stellen vorgesehen ist.
- Anordnung von notwendigen Fluren, wenn mehr als 4 Wohnungen an einen Treppenraum angeschlossen werden.

### 3. Planungsvorgaben und Bauprogramm

Als Nutzungsperspektive sind die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans Nr. 516 (Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt) zu beachten. So sollen weiterhin maximal 5 Vollgeschosse vorgesehen werden. Die damalige, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauordnung für das Land NRW sah keine Staffelgeschosse vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit ist denkbar, wenn eine überzeugende städtebauliche Lösung entwickelt wird. Voraussetzung ist, dass die Staffelgeschosse den Regelungen der heutigen BauO NRW entsprechen. Für das Verfahren gilt die BauNVO 1962, weshalb für eine Bebauung mit drei und mehr Vollgeschossen höchstens eine GRZ von 0,3 zulässig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die maximale Förderfähigkeit in Bauvorhaben bei vier Vollgeschossen liegt. Darüber hinaus wären Staffelgeschosse mit den Förderbestimmungen verträglich.

Die Nutzungsperspektive des Grundstücks in eine Wohnnutzung bleibt somit bestehen. Ein Bestandsschutz für die vormalige Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude besteht nicht.

Es sollen maximal 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden (inklusive aller Nebenanlage, Stellplätze und Zuwege). Die Ausloberin hat sich mit Kauf des Grundstücks dazu verpflichtet, auf der Liegenschaft in einem Gesamtvolumen von 100 % der realisierbaren Bruttogrundfläche (BGF) (ohne Kellergeschoss) geförderten Wohnraum durch Neubau zu errichten. Die Quote ist dabei so umzusetzen, dass der geförderte Wohnraum vollständig für die Zielgruppe Studierendenwohnen nach den Förderbedingungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) errichtet wird.

Der so geschaffene Wohnraum soll für die Dauer von mindestens 25 Jahren (ab Bezugsfertigkeit) ausschließlich als geförderter Wohnraum entsprechend der in der Förderzusage getroffenen Zweckbindung genutzt werden.

### 4. Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit aller Wohnheimplätze ist zu sichern. Dazu gehören die stufenlose Erschließung der Hauseingänge, aller gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen sowie der Aufzüge. Bei der Gestaltung von Wegeverbindungen sollte eine ebenerdige und schwellenlose Nutzbarkeit sichergestellt werden.

Die Anforderungen der neuen Landesbauordnung sind zu berücksichtigen.

## 5. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die östlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Karl-Marx-Allee sichergestellt. Die Zufahrt sollte möglichst im nördlichen Teil des Grundstücks und möglichst weit entfernt vom Knoten mit der Adenauerallee liegen.

Eine Kfz-Erschließung von der Adenauerallee ist nicht möglich und ist auch wegen des dortigen dichten Baumbestandes auf dem Grundstück ausdrücklich nicht möglich.

Eventuelle Toranlagen sind so vorzusehen, dass die einfahrenden Fahrzeuge nicht im Seitenraum (Gehweg und Radfahrstreifen) der Karl-Marx-Allee auf ihre Einfahrt warten müssen. Dazu darf ein Tor nicht an der Grundstücksgrenze, sondern erst hinter der ausreichend großen Wartefläche auf dem Privatgrundstück angeordnet werden. Eine abschließende Prüfung hierzu erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

Unmittelbar neben dem Plangebiet liegt das Grundstück des Vinzenzheims. Ein Teil der dortigen Beschäftigten nutzt zur An- und Abreise die Haltestelle „Vinzenzplatz“ im Bereich des Antragsgrundstücks auf der Karl-Marx-Allee. Im Rahmen der ohnehin anstehenden Veränderungen auf dem Gelände sollte eine fußläufige Durchwegung im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen werden, um den Beschäftigten einen kürzeren und komfortableren Weg zur Haltestelle zu ermöglichen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen und sollte mit innovativen neuen Mobilitätskonzepten kombiniert werden. So ist zu erwarten, dass die Anzahl der Radfahrer im Verhältnis zur PKW-Nutzung wesentlich höher ist, so dass eine mögliche Kompensation der PKW-Stellplätze erfolgen soll. Weitere Konzepte zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs sind ausdrücklich erwünscht.

Ein Konzept zur Ausstattung der Gesamtanlage mit Fahrradstellplätzen, gegebenenfalls auch in Doppelparkanlagen, soll aufgestellt werden. Dabei sollten die Stellplätze in oberirdischen freizugänglichen Bereichen im Außenraum (in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Eingangsbereichen) sowie im Untergeschoss untergebracht werden.

Ebenso sollten Flächen für die Schaffung öffentlich zugänglicher, geteilter Mobilitätsangebote geprüft und nach Möglichkeit vorgehalten werden, die eine alternative Verkehrsmittelwahl zur Unterstützung der Mobilitätswende ermöglichen.

Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen (Pkw wie auch Zweirad) sollten bei den Parkieranlagen Ladeinfrastrukturen für solche Fahrzeuge geschaffen werden.

## 6. Rahmenbedingungen aus den Umweltbelangen

Die Prinzipien der Schwammstadt (Klimafolgeanpassungen) sowie weitere Richtlinien und Satzungen der Stadt Aachen sind zu beachten (u.a. Integriertes Klimaschutzkonzept, „Circular Cities Convention“ (für nachhaltige Kreislaufwirtschaft)).

### Stadtklima

Das Plangebiet im liegt im Regionalen Grünzug Gillesbachtal, daher ist im Rahmen von baulichen Entwicklungen von einer Verdichtung abzusehen und die Durchgängigkeit des Grünzugs zu erhalten und zu entwickeln. Die Funktion des regionalen Grünzugs ist durch eine ökologische Durchgängigkeit sowie die Verbesserung der Kalt- und Frischluftsituation herzustellen.

Durch die vorhandene Bebauung im Bereich des Plangebiets ist die Kaltluftbahn derzeit stark verengt (im Kreuzungsbereich Adenauerallee/Karl-Marx-Allee nur ca. 60-70 m gegenüber einem deutlich größerem für die Kaltluftströmung verfügbaren Querschnitt nördlich und südlich des Kreuzungsbereichs von ca. 100-120 m). Die Mächtigkeit des Kaltluftstroms liegt im Bereich des Plangebiets bei ca. 15 bis 20 m.

Die bisherige Verengung der Kaltluftbahn ist durch eine Entsiegelung und Entfernung des östlich gelegenen Baukörpers aufzulösen, um die Belüftungswirkung im Frankenberger Viertel zu erhöhen. Die Entsiegelung dient dabei auch der Wiederherstellung des Regionalen Grünzugs Gillesbachtal.

Aus stadtklimatischer Sicht wird eine Verbreiterung der Kaltluftbahn auf ca. 80-90 m mit einer einhergehenden Vergrößerung der für den Kaltluftabfluss wichtigen unversiegelten Fläche westlich der Kreuzung um ca. 15-20 m angestrebt. Dafür ist der östliche Teil des Plangebietes von Bebauung freizuhalten (siehe nachfolgende Abbildung).



*Aus stadtklimatischer Sicht geforderte Baugrenze im Bereich der Kaltluftbahn Gillesbachtal – mit Bemaßung bzw. Darstellung der Verbreiterung der Kaltluftbahn.*

Im westlichen Teil des Plangebietes sollten die Baukörper, der Kaltluftfließrichtung entsprechend, mit ihrer Längsseite in etwa von Süd nach Nord ausgerichtet sein (keine Riegelbebauung).

Die Begrenzung der Versiegelung der Grundstücksfläche auf maximal 40 % (inklusive aller Nebenanlage, Stellplätze und Zuwege) leistet ebenfalls einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz.

### Grün- und Freiraumplanung

Der Freiraum ist für die Nutzer\*innengruppen (Studierende) ansprechend mit hoher Aufenthaltsqualität für diese zu gestalten. Eine intensive Durchgrünung sowie eine Dachbegrünung sind umzusetzen, wobei die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung mindestens einzuhalten sind. Eine Kombination mit PV-Anlagen (Solar-Grün-Dach) wird empfohlen. Aus stadtklimatischer Sicht wird auch eine Fassadenbegrünung gefordert.

Die Prinzipien der Schwammstadt sind neben der städtebaulichen Planung generell bei der Frei- und Grünraumplanung zu beachten und umzusetzen.

Die Anforderungen und Beschränkungen durch den Baumbestand - siehe Rahmenbedingungen - sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Grün-, Spiel- und Freiflächen von mind. 1/3 Grundstücksfläche im geförderten Wohnungsbau ist zusätzlich zu achten.

### Baumschutz

Vor dem Baugrundstück, im Bereich der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Karl- Marx- Allee), befinden sich vier städt. Baumhasel, die zu erhalten sind. Weiterhin befindet sich auf der Nachbarparzelle ein weiterer, geschützter Ahorn (Kenn.-Nr. 17).

Je nach zukünftig geplanter baulicher Nutzung des betroffenen Grundstückes, für die geschützten Bäume mit den Kenn.- Nr. 14, 15 und 16 kann im Zuge eines offiziellen Baugenehmigungsverfahrens (unter Vorbehalt) eine Ausnahmegenehmigung (Fällung) in Aussicht gestellt werden.

Die übrigen, auf dem Baugrundstück und Nachbargrundstück befindlichen geschützten Bäume sowie die städt. Straßenbäume sind im Zuge einer Neubebauung **zwingend zu erhalten.**

In Bezug auf eine Neubebauung des betroffenen Grundstückes zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Um die wertvollen sechs Linden (Kenn.- Nr. 5 – 10) unbeschadet zu erhalten, ist eine eventuell zukünftig erforderliche Baugrube oder jegliche bauliche oberirdische Anlage außerhalb der Kronentraufbereiche plus 1,50 m vorzusehen.
2. Je nach zukünftig geplanter baulicher Nutzung des Grundstückes, ist das aufgehende Kellermauerwerk des vorhandenen Gebäudes, welches angrenzend der v. g. Linden verläuft, zu erhalten.
3. Bezüglich der geschützten Hainbuche mit der Kenn.- Nr. 11 (im Lageplan als Buche bezeichnet) ist unterhalb des derzeit unbefestigten

Kronentraufbereiches jegliche bauliche Nutzung im Rahmen der Baumschutzsatzung nicht möglich.

4. Unterhalb der derzeit unbefestigten Kronentraufbereiche der v. g. Bäume sowie der städtischen Straßenbäume mit den Kenn-Nr. 1 - 4 ist das Anlegen von neuen Wegen oder Plätzen, das Verlegen von neuen Leitungen jeglicher Art sowie jeglicher Bodenauf- oder Abtrag unzulässig.
5. Zum Schutz und Erhalt der Straßenbäume sowie der auf dem Baugrundstück befindlichen Linden, ist die Grundstückerschließung ausschließlich über die derzeit bereits vorhandenen und zum Teil großräumig angelegten Grundstückszufahrten vorzusehen. Ebenso sind durch mögliche Feuerwehraufstell- bzw. Bewegungsflächen (u.a. Feuerwehrdrehleiter) im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche dieser Bäume nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen auch für den zukünftig zu erwartenden Kronenzuwachs in Höhe und Breite. Je nach Gebäudeplanung ist unter Berücksichtigung des verbleibenden Baumbestandes ein fest installierter 2. Rettungsweg einzuplanen.

Den Plangrundlagen ist ein Baumbestandsplan mit KennNr. der Bäume beigelegt, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

Als Grundlage für die Planung gilt ein Lageplan mit dem gesamten vorhandenen Baumbestand mit Aussagen zu Erhaltung und Vitalität (befindet sich zurzeit noch in Erstellung und wird den Plangrundlagen beigelegt). Dieser Plan mit jeglichem Baumbestand mit Informationen hinsichtlich Vitalität und Erhalt ist, neben den bereits oben genannten Restriktionen bzgl. der Bäume die unter Baumschutzsatzung fallen, zwingend zu beachten.



## 7. Nachhaltigkeit

Konzepte, die den Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigen und fördern, werden ausdrücklich begrüßt.

## 8. Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Für die Planung gibt es ein enges Kostenkorsett. Hier ist die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bebauung von großer Bedeutung. Daher soll die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes durch eine möglichst hohe Anzahl an Wohnheimplätzen im Verhältnis zur bebauten Fläche/Kubatur nachgewiesen werden. Die in den Wohnraumförderungsbestimmungen geforderten Anforderungen und Mindestgrößen sind dabei zu berücksichtigen.

Eine wirtschaftliche Herangehensweise an die Planung, die Flächenressourcen, die Umsetzung, die verwendeten Bauprodukte und die Nachhaltigkeit ist für die Ausloberin als zukünftige Betreiberin der Anlage von großer Bedeutung. Es wird ein kostensparender Umgang mit jeglichen Ressourcen erwartet.