

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0247/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 11.10.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/500
<b>Kur- und Rehastrandort Burtscheid; hier: Auslobung und Start des kooperativen Werkstattverfahrens</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 und empfiehlt den Beginn des kooperativen Werkstattverfahrens auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.

Der Planungsausschuss stimmt dem als Anlage beigefügten Auslobungstext zu und beauftragt die Verwaltung, das kooperative Werkstattverfahren auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen zu beginnen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

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

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

## Größenordnung der Effekte

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

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<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:**

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

Die Maßnahmen werden Neu- und Rückbauten umfassen. Ziel der Planung ist es die vorhandenen Kalt- und Frischluftschneisen zu berücksichtigen, die lokalklimatische Bedeutung des Kurparks zu stärken und das Thermalwasser sowie die Burtscheider Bachläufe wieder sichtbar zu machen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine ausreichenden Planungsinhalte vor. Die Klimarelevanz wird in den weiteren Planungsschritten beurteilt.

Gegenüber der Vorlage vom 04.02.2021 gibt es keine Änderungen hinsichtlich der Klimarelevanz.

## Erläuterungen:

### Anlass und politische Beratungen

In der Sitzung vom 04.02.2021 des Planungsausschusses wurde die Durchführung des kooperativen Werkstattverfahrens beschlossen und die Verwaltung mit der weiteren Vorbereitung beauftragt.

Zum Bewerbungsverfahren zur Auswahl der Teilnehmer\*innen erfolgte eine Mitteilung in der Sitzung des Planungsausschusses am 10.06.21.

Über den aktuellen Sachstand des Verfahrens wurde in der letzten Sitzung des Planungsausschusses am 26.08.21 berichtet. In diesem Zuge wurden auch die anstehenden Termine zum Start und Ablauf des Werkstattverfahrens benannt.

In dieser Vorlage wird die Auslobung des kooperativen Werkstattverfahrens vorgestellt (siehe Anlage).

### Termine

- 11.11.2021** Planausgabe  
Bereitstellung der Unterlagen an die Teilnehmenden
- 16.11.2021** Rückfragenzeitraum zum Verfahren und organisatorischen Abläufen
- 21.11.2021** Start Planungswerkstatt  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen
- Sonntag, 21.11.2021** 13:00 Uhr Willkommen // Impuls – und Kurzvorträge – Burtscheid (!)  
Stärkung für die Region und für Aachen  
13:30 Uhr Stadtspaziergänge – Burtscheid (!)  
Potentiale des Quartiers  
**16:00 Uhr Forum 1 Impulse**  
17:30 Uhr Auftaktbriefing inkl. Rückfragen zum  
Verfahren und Inhalten mit der Jury (Sitzung 1) im Beisein der Teams  
Anschließend Versand Protokoll
- Montag, 22.11.2021** ganztägige Ideenentwicklung
- Dienstag, 23.11.2021** bis Mittag: Ideenentwicklung  
15:30 Uhr Offenes Haus – die Teams richten Markt-  
und Diskussionsstände ein
- Mittwoch, 24.11.2021** Ideenentwicklung  
15:00 Uhr Abgabe 1 Ideen  
**18:00 Uhr Forum 2 Ideen**  
20:30 Uhr Jury (Sitzung 2)  
Anschließend Versand Protokoll

- 11.01.2022** Abgabe 2 digitale Plandaten
- 02.02.2022** **17:30 Uhr Forum 3 Perspektiven**  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen
- 03.02.2022** 09:00 Uhr Jury (Sitzung 3)  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen  
13:00 Uhr Pressegespräch und Eröffnung Ausstellung  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen
- Anschließend Versand Protokoll

**Finanzielle Auswirkungen**

Gegenüber der Vorlage vom 04.02.21. gibt es keine Änderung.

**Anlage/n:**

- Entwurf der Auslobung

# Kur- und Rehastrandort Burtscheid

Kooperatives Werkstattverfahren

Auslobung

Stand:07. Oktober 2021



[www.aachen.de](http://www.aachen.de)

stadt aachen



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



# Impressum

## **Auslober**

Stadt Aachen

Vertreten durch die Oberbürgermeisterin

in 52058 Aachen

diese vertreten durch Stadtbaurätin Frauke Burgdorff

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und

Mobilitätsinfrastruktur

Abt. Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

Fachbereichsleitung: Isabel Strehle

Abteilungsleitung: Stefanie Weitenberg

Ansprechpartnerin und Projektleiterin:

Birgit Schmid

Telefon: 0241-432 6155

Mail: birgit.schmid@mail.aachen.de

## **Redaktion und Gestaltung**

61/500 – Stadterneuerung und Stadtgestaltung

## **Fotonachweis**

Sofern nicht anders angegeben, wurden Fotos und Abbildungen innerhalb des Dokumentes von der Stadt Aachen, oder von FSW Düsseldorf GmbH zur Verfügung gestellt.

Aachen, im September 2020

## **Verfahrenskoordination**

Faltin + Sattler

FSW Düsseldorf GmbH

Rathausufer 14

40213 Düsseldorf

Tel.: 0211-8368980

Mail: office@fsw-info.de

Ansprechpartner\*innen:

Jörg Faltin

Jana Elsner

# Inhalt

Impressum .....	2
Inhalt.....	3
Teil A – Rahmenbedingungen .....	6
1 Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung.....	7
2 Stadt Aachen .....	7
3 Burtscheid .....	7
4 Kurstandort Burtscheid .....	8
Anerkennung als Heilbad .....	10
5 Lebens-, Wohn- und Arbeitsort Burtscheid .....	10
6 Planungsbereich .....	10
Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus.....	12
Michaelsbergschule.....	12
Marienhospital   Zentrum für Gesundheitsförderung (ZGF) und Seniorenwohnanlage .....	12
Rehaklinik „Schwertbad“ .....	12
Quartier 74°(Landesbad) .....	15
Rehaklinik „Rosenquelle“ .....	16
Jägerstr.   Dammstr.....	17
Burtscheider Kurgarten .....	17
Burtscheider Markt .....	20
7 Weiterer Betrachtungsraum.....	20
Siedlung „In den Heimgärten“ .....	20
Kurbrunnenstraße   Bachstraße   Viadukt .....	21
Kapellenplatz.....	21
Südausgang Hauptbahnhof.....	21
8 Planungsrecht .....	23
Regionalplan .....	23
Masterplan Aachen*2030 .....	23
Flächennutzungsplan Aachen*2030.....	24
Landschaftsplan .....	25
Bebauungspläne .....	25
Leitlinien der Innentwicklung .....	25
Innenstadtkonzept 2022 (ISK 2022).....	25
9 Grundlegende Analysen und Studien .....	26
Bedarfs- und Potentialanalyse (2019) .....	26
Anforderungsanalyse für einen modernen Kur- und Rehastrandort Aachen-Burtscheid (2021) .....	26
Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ (2021, in Arbeit) .....	26
10 Erschließung .....	27
11 Denkmalschutz.....	28
Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus.....	29

Michaelsbergschule.....	29
Bendstr. 16.....	29
Burtscheider Kurgarten .....	29
Kurpark-Terrassen .....	31
Bodendenkmalpflege.....	32
<b>12 Umwelt .....</b>	<b>32</b>
Kalter und Warmer Bach .....	32
Thermalquellen und Grundwasser .....	33
Kaltluft .....	34
Lärmschutz.....	34
Baumbestand .....	35
Altlastenverdachtsflächen .....	36
<b>13 Gesundheitswirtschaft.....</b>	<b>36</b>
<b>14 Planungsprozess.....</b>	<b>37</b>
<b>15 Beteiligungsprozess .....</b>	<b>38</b>
Bürger*innen-Dialog und Online-Umfrage.....	38
Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	38
<b>Teil B – Aufgaben und Ziele .....</b>	<b>40</b>
<b>1 Städtebauliche Aufgabenstellung .....</b>	<b>41</b>
<b>2 Kurort der Zukunft.....</b>	<b>41</b>
<b>3 „Burtscheid ist voller Leben“ .....</b>	<b>42</b>
<b>4 Cluster Gesundheitswirtschaft .....</b>	<b>43</b>
„Reallabor“ Reha der Zukunft.....	43
Heilmittel & Anwendungen .....	43
<b>5 Erlebnisraumkonzept.....</b>	<b>44</b>
<b>6 Potentialflächen Kloster   Michaelsbergschule   Marienhospital.....</b>	<b>44</b>
Klimatische Bedingungen.....	44
Denkmalschutz.....	45
Erschließung .....	45
Mobilitätskonzept .....	46
Thermalquellen und Grundwasser .....	46
Baulasten .....	46
Synergien Marienhospital.....	46
<b>7 Potentialflächen Schwertbad   Rosenquelle   Dammstr./ Jägerstr. ....</b>	<b>47</b>
Schwertbad .....	47
Rosenquelle .....	47
Dammstr.   Jägerstr.....	47
<b>8 Öffentlicher Raum .....</b>	<b>47</b>
Burtscheider Kurgarten .....	48
Burtscheider Markt und Dammstraße .....	48
Bäche und Quellen.....	48
<b>9 Kurörtliche Infrastruktur .....</b>	<b>49</b>
Kurverwaltung   Haus des Gastes .....	49
Kurpark-Terrassen .....	49
<b>10 Nutzungen.....</b>	<b>50</b>
Beherbergung   Hotellerie .....	50
Einzelhandel.....	50
Wohnen.....	50

11	Klimafolgenanpassung.....	51
12	Mobilität .....	51
13	Barrierefreiheit .....	51
14	Vernetzung.....	51
<b>Teil C – Verfahren .....</b>		<b>52</b>
1	Ablauf kooperatives Werkstattverfahren .....	53
2	Termine .....	53
3	Leistungen .....	54
	Abgabe 1 – Forum 2.....	54
	Abgabe 2 – Forum 3.....	55
4	Beurteilungskriterien .....	55
5	Akteure.....	56

# **Teil A – Rahmenbedingungen**

## 1 Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung

Die Sicherung des historisch verankerten Kurwesens ist für Burtscheid von besonderer Bedeutung und prägt bis heute das soziale und wirtschaftliche Leben im Stadtteil. Der Wandel im Kur- und Rehawesen und die Expansionsbestrebungen einer der Kurkliniken bieten die Chance unter Einbindung der betroffenen Akteur\*innen, ein modernes Gesicht für den Kurstandort Burtscheid und die Burtscheider Mitte zu entwickeln.

Die aktuellen Entwicklungen rund um das Kurwesen und die geplanten Maßnahmen aus dem Innenstadtkonzept 2022 erfordern eine ganzheitliche Betrachtung des Kurstandortes Burtscheid.

Der Betreiber der Kurkliniken „Schwertbad“ und „Rosenquelle“ in Aachen-Burtscheid und des „Klinik-Campus Bardenberg“ in Würselen beabsichtigt eine Klinik-Zusammenführung an künftig zwei Standorten. Das Kur- und Rehaangebot soll dabei gesundheitsfachlich neu profiliert werden. Ein neu konzipiertes Klinik-Modell wird zahlreiche medizinische Fachdisziplinen in einer Weise versammeln, dass Patient\*innen und Kurgästen in Zukunft in besonderem Maße individuell zugeschnittene Therapien angeboten werden können. Zugleich erfolgt eine erhebliche Expansion der Betten- und Patient\*innenkapazität. Die bisherigen Klinikstandorte in Burtscheid sollen mittelfristig aufgegeben werden, da die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen eines modernen Klinikbetriebes entsprechen und weder der Größe, noch der Grundrisstypologie und Bausubstanz nach geeignet für einen erneuernden Umbau mit diesem Nutzungsschwerpunkt sind. Stattdessen soll eine neue Kurklinik mit ca. 500 Betten auf den Flächen des Klosters der "Schwestern vom armen Kinde Jesus" und der derzeitigen städtischen katholischen Grundschule an der Michaelsbergstraße entstehen. Die dortigen jeweils denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten und werden in die Neuordnung des Areals integriert.

Ziel ist es, das Projekt der neuen Kur- und Rehaklinik als Impulsgeber für die Entwicklung einer Zukunftsperspektive des Kurstandorts Burtscheid zu nutzen. In einem kooperativen Planungsprozess sollen Leitbilder und Leitplanken für die städtebaulich-räumliche Entwicklung des Kurstandorts erarbeitet werden. Der Planungsprozess verfolgt einen integrierten Ansatz, in dem quartiersbezogen städtebauliche, freiraumplanerische, denkmal- und umweltfachliche ebenso wie kulturelle und wirtschaftliche Aspekte zusammengeführt werden und die Entwicklung des Kurstandortes Burtscheid zugleich in einem gesamtstädtischen Kontext eingebettet wird.

Für den Planbereich soll auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens eine Erarbeitung eines "Perspektivplans Kurstandort Aachen Burtscheid" erfolgen.

## 2 Stadt Aachen

Die Stadt Aachen liegt im Dreiländereck Deutschland - Niederlande- Belgien im äußersten Westen Nordrhein-Westfalens am Rande der Eifel. Die nächsten größeren Städte sind Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Bonn. Außerhalb der Landesgrenzen liegen in unmittelbarer Nähe Heerlen, Maastricht und Lüttich. In Aachen leben rund 250.000 Menschen. Geprägt wird Aachen durch die Mischung aus Euregio, Wissenschaft, Tourismus, Kultur und Historie.

Die Stadt Aachen gehört darüber hinaus zu den rund 350 anerkannten Kurorten und Heilbädern in Deutschland und ist eines der wenigen in großstädtischer Lage. Die Führung der Bezeichnung „Heilbad“ für die Kurgebiete Monheimsallee und Burtscheid wurde erst 2018 durch die Bezirksregierung Köln weiterhin bestätigt.

## 3 Burtscheid

Burtscheid, im Tal der Wurm liegend, grenzt südlich des Hauptbahnhofes unmittelbar an die Innenstadt an und erstreckt sich, getrennt durch die Bahnstrecke Aachen-Köln mit seinem denkmalgeschützten Viaduktbauwerk, östlich bis zur Frankenberger Burg. Nach Süden schließt der Aachener Wald an.

Burtscheid wurde 1018 erstmals urkundlich erwähnt und erhielt 1338 die Stadtrechte. 1897 wurde Burtscheid eingemeindet und gehört seit 1972 zum Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Die Burtscheider Geschichte ist untrennbar mit der Reichsabtei verbunden. Den Äbtissinnen des Klosters oblag im Verlauf von rund 570 Jahren als Fürst-Äbtissinnen die Landeshoheit über Burtscheid. Große Flächen wurden durch die Klosteranlage mit ihren weitläufigen und berühmten Gärten belegt. Reste der Klostergebäude und Gärten sind heute noch erhalten.

Seine Entstehung und spätere wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung verdankt Burtscheid hauptsächlich seinem Thermalwasser und dem Kur- und Badewesen. Bis heute prägt das Kurwesen das soziale und wirtschaftliche

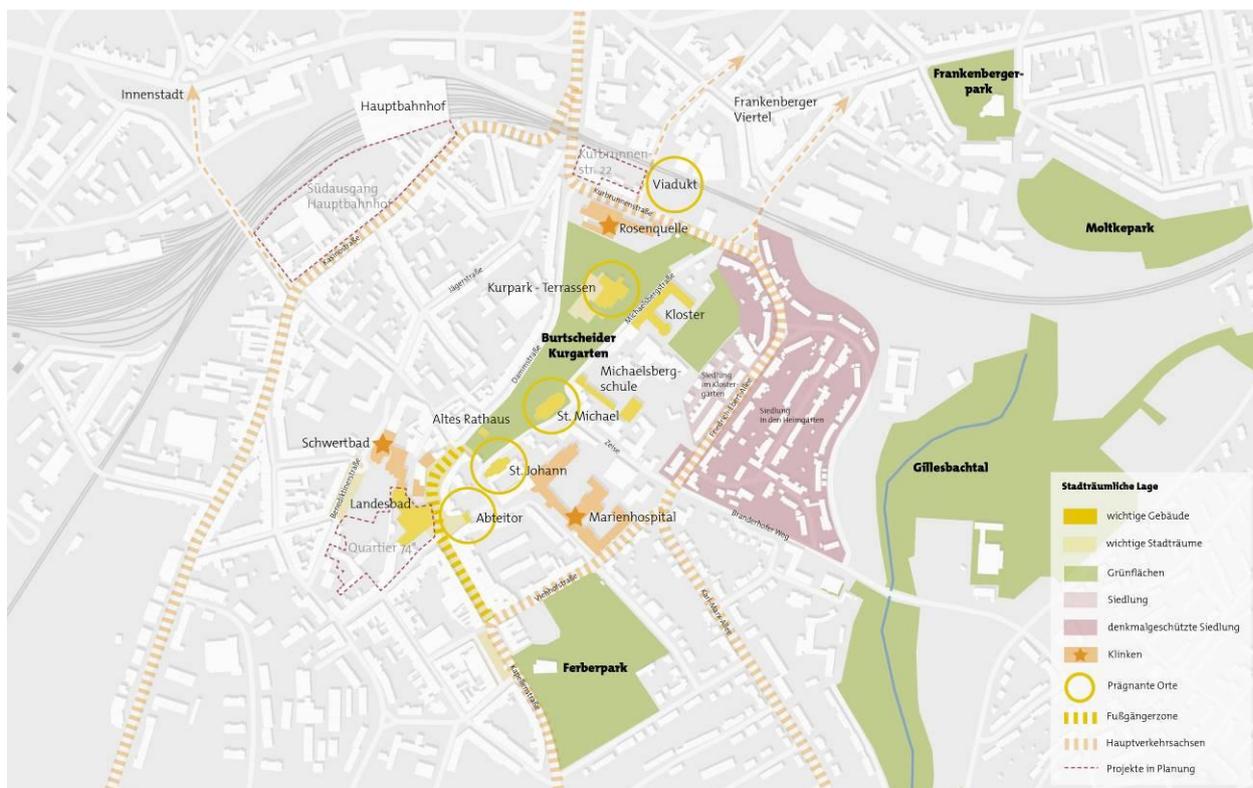


Abb. 1: Stadträumliche Lage

Leben im Zentrum Burscheids. Neben dem Kurwesen war zudem seit dem 14. Jahrhundert das Tuchhandwerk begünstigt durch die durch Burscheid fließenden Bachläufe ein wichtiger Wirtschaftszweig. Ab dem 18. Jahrhundert florierte das Handwerk genauso wie im benachbarten Aachen und endete in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit der Schließung der letzten Burscheider Tuchfabrik im Frankenberger Viertel.

Städtebaulich bedeutend für die Burscheider Mitte sind die öffentlichen Grünflächen Kurgarten und Ferberpark und die verbindende Fußgängerzone. Das Stadtbild prägen zum einen die besondere Topographie zum anderen eine Vielzahl von Baudenkmalern, insbesondere die Abteikirche St. Johann-Baptist der ehemaligen Benediktiner-Abtei und die Pfarrkirche St. Michael. Der denkmalwerte Kurgarten wird südöstlich durch die wesentlich höher gelegene Michaelsbergstraße begrenzt, in deren weiterem Verlauf sich auch die beiden Kirchen befinden. Der herausragenden Stellung der beiden Kirchen kommt eine große städtebauliche Bedeutung zu.

Südöstlich schließen sich das Marienhospital, das Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus, der städtischen KGS Michaelsbergstraße, die Wohnsiedlung „Im Klostergarten“ und begrenzt durch den Grünzug Gillesbachtal die denkmalgeschützte Siedlung „In den Heimgärten“ an. Nach Nordwesten erstreckt sich bis zum Hauptbahnhof eine dichte Blockstruktur den Hang hinauf.

#### 4 Kurstandort Burscheid

Das Kur- und Bäderwesen hat in Burscheid eine lange Tradition. Schon die Kelten und Römer wussten Aachens heiße Quellen zu nutzen. Die Kaiserstadt ist mit der Geschichte ihrer Thermen aufs Engste verknüpft. Auch Kaiser Karl genoss die wohltuende und heilende Wirkung der heißen Quellen sehr.

1388 wurde mit dem Schwertbad eines der ersten deutschen Kurbäder in Burscheid errichtet. Es folgten das Goldmühlenbad und das Prinzenbad und andere Bäder. Im 17.-19. Jahrhundert erfuhr das Burscheider Kurwesen seine Blütezeit. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde noch das Landesbad am Burscheider Markt errichtet.

Im Zweiten Weltkrieg wurden die Burscheider Bäder jedoch stark beschädigt. Die Bäder im Bereich des Kurgartens waren alle vollständig zerstört, daher wurde im Kurgarten 1963-1967 die Rosenklinik neu errichtet.



Abb. 2: Burtscheider Kurgarten, Zustand 18. Jh. (Quelle: Wikipedia)

In den vergangenen Jahren hat das Kur- und Bäderwesen einen enormen Wandel erfahren. Während die Pflege der Badekultur an Bedeutung abgenommen hat, sind die medizinische Rehabilitation sowie der Gesundheitstourismus heute die maßgeblichen wirtschaftlichen Faktoren. Dies hat auch in Burtscheid zu einer Veränderung des Kurcharakters und einem Rückgang der Kur- und Reha-Gäste geführt. Das Goldmühlen- und Prinzenbad und zuletzt auch 2013 das Landesbad wurden daher aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben.

Mit der orthopädisch-rheumatologischen Reha-Klinik „Schwertbad“, Deutschlands ältestem Badehaus, sowie der Reha-Klinik „Rosenquelle“ verfügt die Stadt Aachen jedoch aktuell über zwei renommierte Reha-Einrichtungen im Kurgebiet Burtscheid, die auch

aus medizinischer Sicht von großer Bedeutung für die gesamte Stadt und die Region sind. Heute werden in Bad Aachen modernste Rehabilitation, aber teils auch noch klassische Kuren angeboten. Ergänzt wird dies in Burtscheid durch ein überdurchschnittlich hohes Angebot an weiteren Gesundheitsanbietern.

Das Fortbestehen des durch die Thermalquellen historisch verankerten Kur- und Bäderwesens ist für Burtscheid bedeutsam und die Sicherung der damit verbundenen Bereiche Tourismus, Gastronomie und Freizeit auch heute für die Aachener Wirtschaft unverzichtbar.

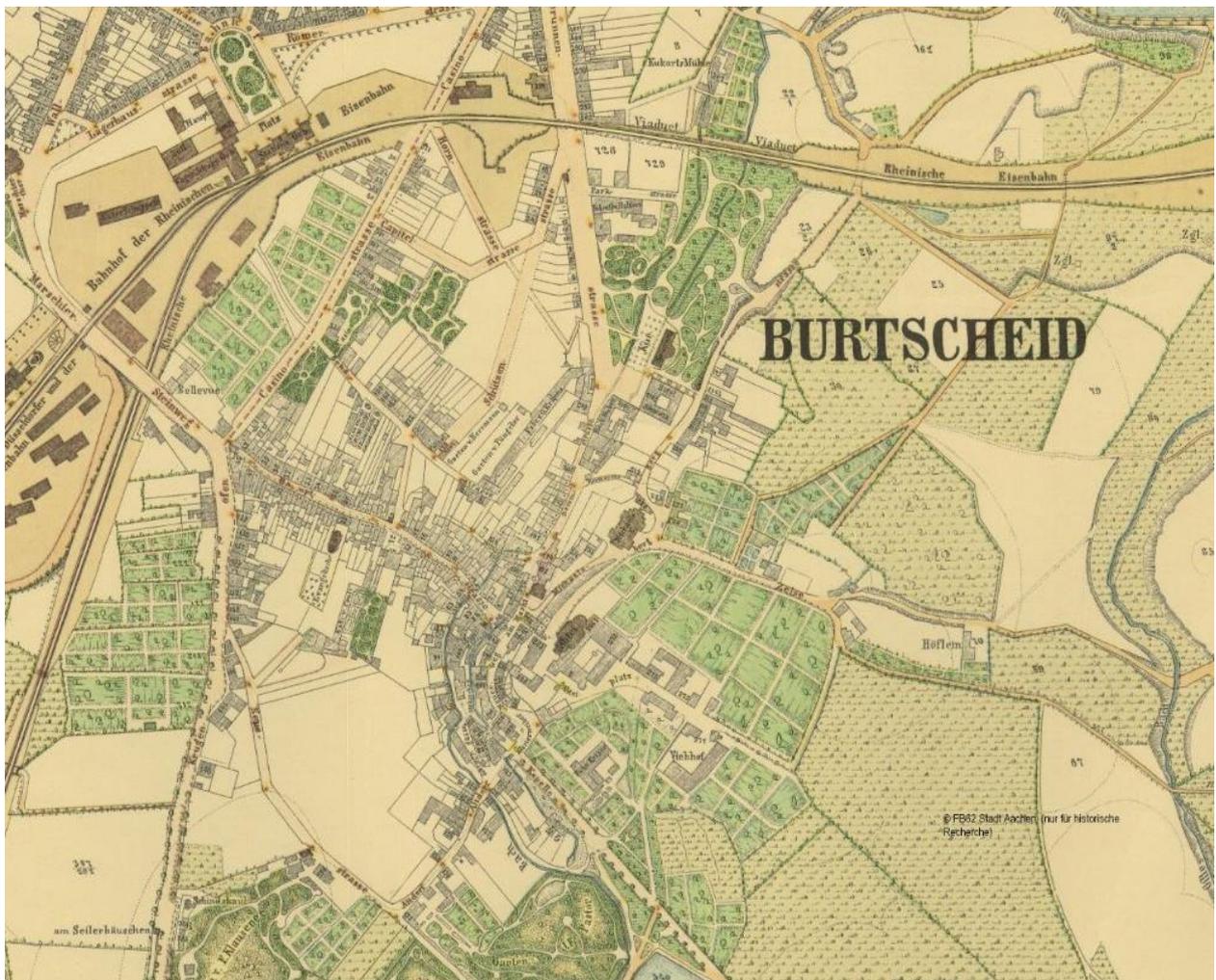


Abb. 3: Ausschnitt Rappard-Plan Stadt Aachen (1860)

## Anerkennung als Heilbad

Am 12.09.1974 wurde der Stadt Aachen mit den beiden Kurgebieten Burtscheid und Monheimsallee die offizielle Artbezeichnung „Staatlich Anerkanntes Heilbad“ verliehen. Nach dem Kurortegesetz (KOG) NRW sind an diesen Titel und seine Erhaltung bestimmte Voraussetzungen bzw. Qualitätsstandards geknüpft, die (periodischen) Überprüfungen durch die Bezirksregierung Köln unterliegen. Dazu gehört neben dem Vorhandensein eines natürlichen Heilmittels (Aachener Thermalquellen) unter anderem die Erhaltung eines entsprechenden Ortscharakters und dessen Sicherung durch die Bauleitplanung, die Bereitstellung räumlich angemessener Grünflächen mit Ruhebereichen sowie die Erfüllung erhöhter Anforderungen an ein gesundes Bioklima und eine

entsprechende Luftqualität. Der Schutz des Kurggebietes, der Gesundheitseinrichtungen, des Erholungswertes und der therapeutischen Möglichkeiten vor schädlichen Einwirkungen ist gesetzliche Aufgabe.



Abb. 4: Kurgarten Burtscheid, Zustand 1960er Jahre (Quelle: Archiv Gesellschaft Burtscheid für Geschichte und Gegenwart e.V.)

Die Stadt hat in den vergangenen knapp 50 Jahren in Kooperation mit der von ihr beauftragten Kur- und Badegesellschaft Aachen (KuBa) diese Aufgaben wahrgenommen und sich intensiv für die Erhaltung des Status „Bad Aachen“ eingesetzt. Dem Kurggebiet Burtscheid kommt dabei ein besonders hohes Gewicht zu. Bei der Fortentwicklung des Kurstandorts Burtscheid und dessen Anpassung an die aktuellen Erfordernisse im Reha- und Gesundheitswesen, sind daher die gesetzlichen Anforderungen an den Fortbestand der Anerkennung gem. § 18 KOG sicherzustellen. Die für die Verleihung und Überprüfung der staatlichen Anerkennung zuständige Behörde, Bezirksregierung Köln, wird in den Planungsprozess eingebunden.

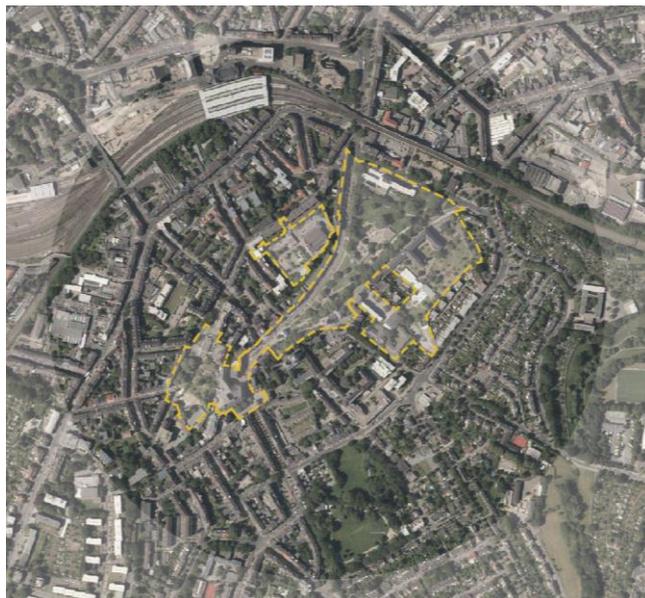


Abb. 5: Weiterer und engerer Betrachtungsraum (Luftbild:© Land NRW)

## 5 Lebens-, Wohn- und Arbeitsort Burtscheid

Abseits vom Kurwesen ist Burtscheid ein attraktives, beliebtes und grünes Wohnviertel für die Aachener Bürger\*innen. Burtscheid zeichnet sich durch seine historisch gewachsene, überschaubare Struktur und seine Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof, zum Frankenberger Viertel und zu den Naherholungsgebieten (Gillesbachtal, Aachener Wald) aus. In der Burtscheider Mitte ist eine vielfältige Versorgung mit Einzelhandel, Restaurants und Cafés sowie einem Wochenmarkt gegeben. Mit der Fachhochschule und mehreren Schulstandorten und Kitas ist Burtscheid darüber hinaus ein wichtiger Bildungsstandort. Zahlreiche Veranstaltungen, organisiert durch die engagierten Bürger\*innen und Vereine, ergänzen das Angebot auch über das Viertel hinaus.

## 6 Planungsbereich

Der Planungsbereich gliedert sich in einen engeren und weiteren Betrachtungsraum auf.

Der engere Planbereich umfasst ca. 11,3 ha in der Burtscheider Mitte. Einen Großteil der Flächen machen die sogenannten Potentialflächen „Kloster“, „Michaelsbergschule“, „Marienhospital“, „Rosenquelle“, „Schwertbad“ und „Areal Dammstraße | Jägerstraße“ aus. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung gehören zum Planbereich auch die öffentlichen Räume „Burtscheider Kurgarten“, „Burtscheider Markt“ sowie angrenzende Straßenräume.



Abb. 6: Planungsbereich

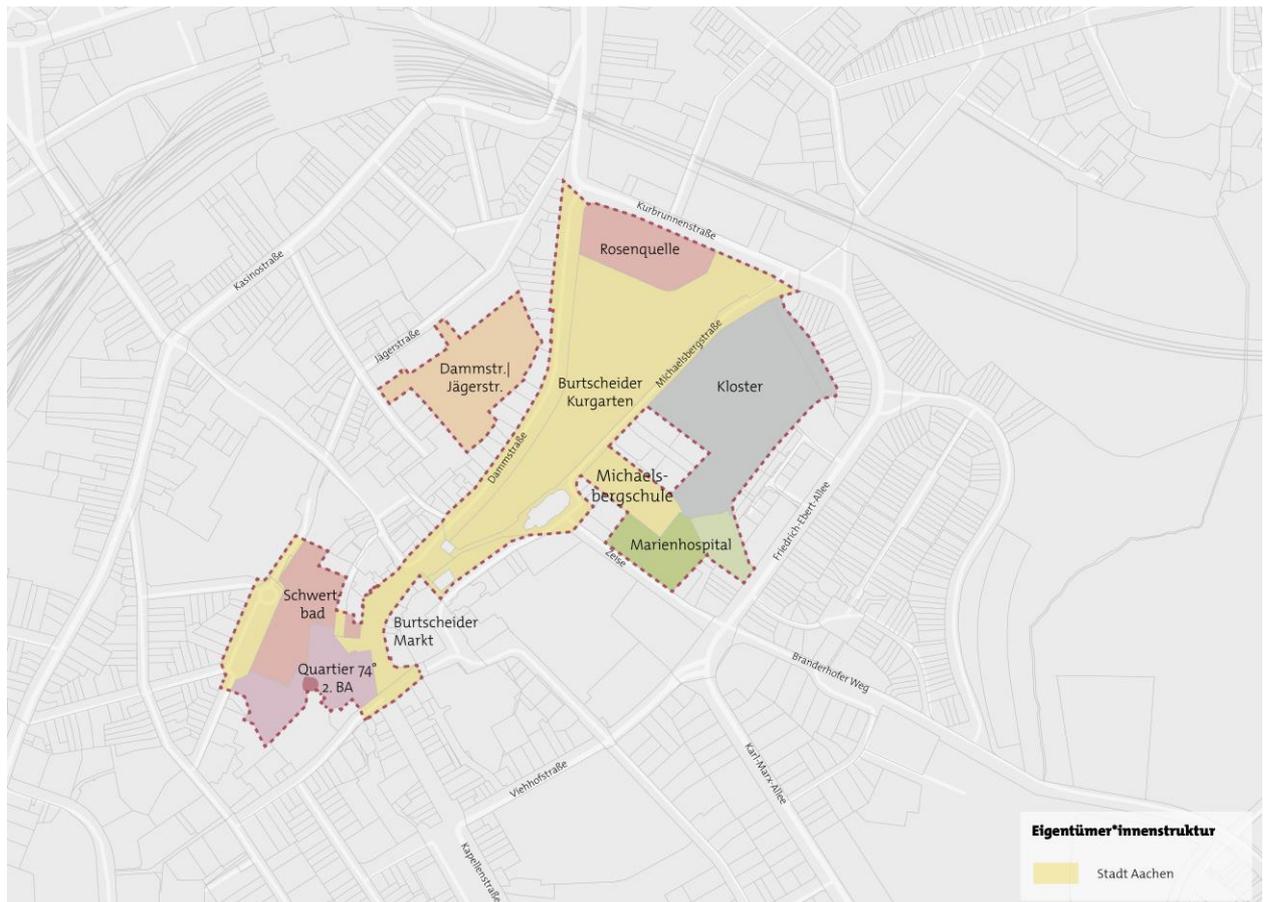


Abb. 7: Übersicht Eigentümer\*innen

## Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus

Der katholische Orden „Die Schwestern vom armen Kinde Jesus“ wurde 1844 von Clara Fey in Aachen gegründet und setzt sich weltweit für die Erziehung und Bildung von Kindern und Jugendlichen ein. Die Leitung des Gesamtordens hat ihren Sitz in der Jakobstraße in Aachen.

Das denkmalgeschützte Klostergebäude an der Michaelsbergstraße wurde ab 1864 errichtet. Die rückwärtigen Nebengebäude im südwestlichen Teil des Grundstücks werden zurzeit durch die Krankenpflegeschule der katholischen Stiftung Marienhospital und die OGS der KGS Michaelsbergstraße genutzt.

Zum Kloster gehört ein großer, weiterläufiger Klostergarten mit Rasen- und Wegeflächen, Gemüsegärten und schützenswertem Baum- und Gehölzbestand, der sich früher bis zur Friedrich-Ebert-Allee erstreckte. Der südöstliche Teil des Klostergartens wurde bereits verkauft und zwischen 2006 und 2009 mit einer Wohnsiedlung aus 16 Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Zukünftig soll das Kloster an der Michaelsbergstraße aufgegeben werden.

## Michaelsbergschule

Das denkmalgeschützte Gebäude der Michaelsbergschule wurde 1862 errichtet und seitdem als Schulgebäude genutzt. Im Laufe der Zeit kamen mehrere Anbauten hinzu. Heute befindet sich hier die städtische KGS Michaelsbergstraße, welche zu Beginn des Schuljahres 2023/2024 in die Räumlichkeiten der Hauptschule Malmedyer Straße umziehen wird. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum.

## Marienhospital | Zentrum für Gesundheitsförderung (ZGF) und Seniorenwohnanlage

Das Zentrum für Gesundheitsförderung und die Seniorenwohnanlage werden von der Kath. Stiftung Marienhospital betrieben und ergänzen die Einrichtungen des angrenzenden Marienhospitals, einem Krankenhaus der Regelversorgung (321 Betten) und akademischen Lehrkrankenhaus der RWTH. Das ZGF bietet ein vielfältiges Kursangebot zum Erhalt und zur Förderung der Gesundheit, Bildung und Kreativität an.

Die Grundstücke grenzen unmittelbar an das Schulgrundstück an und werden über die Straße „Zeise“ erschlossen. Die Stiftung Marienhospital ist sowohl Mieterin als auch Erbpächterin der Grundstücke. Das Grundstück zur Friedrich-Ebert-Allee ist im Besitz der Stiftung Marienhospital.

## Rehaklinik „Schwertbad“

Das „VIALIFE Schwertbad“ hat eine lange Tradition in Burtscheid und ist heute eine Rehaklinik mit 180 Betten für Orthopädie, Unfallchirurgie, Rheumatologie. Sie nutzt als Fachklinik für orthopädische Rehabilitation die Landesbadquelle und bietet ein Thermalbad an.

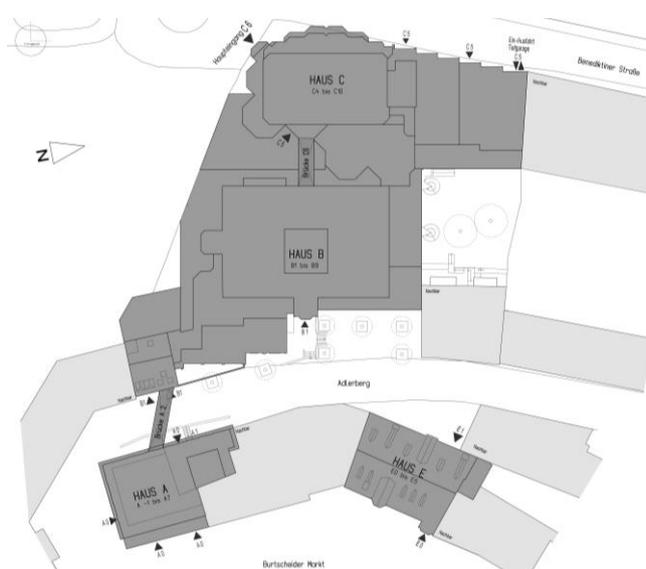


Abb. 8: Übersichtsplan Schwertbad © DWS Architekten

Die Haupteinfahrt der Rehaklinik erfolgt über die Benediktinerstraße. Weitere Zugänge vom Adlerberg und Burtscheider Markt gewährleisten die Verbindung zur Fußgängerzone, Kurgarten und zu den zentralen Kureinrichtungen wie z. B. die benachbarte Kurverwaltung „Haus des Gastes“.

Die Rehaklinik besteht aus mehreren Gebäuden (Haus A, B, C, E) die teilweise durch Brücken verbunden sind, die sich in die vorhandene Blockstruktur einfügen. Der Gebäudekomplex Haus B und C überwindet über mehrere Geschossebenen die Topographie zwischen Benediktinerstraße und Adlerberg. Haus A, welches über eine Brücke mit Haus B und C verbunden ist, und das separat liegende Haus E befinden sich zwischen den Straßen Adlerberg und Burtscheider Markt. Die komplexe Gebäudestruktur und die Topographie erschweren eine Weiterentwicklung der Rehaklinik.



Abb. 9: Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus



Abb. 10: Klostersgarten



Abb. 11: Michaelsbergschule



Abb. 12: Marienhospital, ZGF und Seniorwohncentrum



Abb. 13: Eingang Schwertbad Benediktinerstr.



Abb. 14: Blick auf Baugrube

Die heutigen Gebäude sollen nach Zusammenführung der Einzelstandorte im Klostergarten einer Nachnutzung zugeführt werden. In diesem Zuge ist auch der sich neben dem Schwertbad an der Benediktinerstraße befindliche, seit Jahren brach liegende, Grundstücksteil (die sogenannte „Baugrube“) einzubeziehen. Vor über 10 Jahren wurden hier Teile der Rehaklinik abgerissen.

## Quartier 74°(Landesbad)



Abb. 15: Lageplan Quartier 74° © A.S.H. Architekten Generalplan



Abb. 16: Blick von der Altdorfstraße

Zwischen Burtscneider Markt, Altdorfstraße und Benediktinerstraße entsteht durch Neubau, Sanierung und Umnutzung ein neues attraktives und durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier. Die auf dem Grundstück liegende Landesbadquelle wird zu Heizzwecken genutzt und ist als eine der heißesten Quellen Mitteleuropas mit 72° warmen Quellwasser und dem heißesten Einzelvorbruch mit 74°C namensgebend für das Gesamtvorhaben. Die Quellparzelle (Q) befindet sich im Eigentum der Schwertbad GmbH. Die Flächen werden von den Investoren Ilker Simons und Martin Wibelitz in zwei Bauabschnitten entwickelt. In einem ersten Bauabschnitt wurde 2016-2018 an der Altdorfstraße bereits zur Vervollständigung der Blockrandbebauung ein neuer Wohnkomplex (2) mit hochwertigen Mietwohnungen (31 WE) und Tiefgarage und Vorplatz zur Altdorfstraße realisiert. In diesem Zuge wurden drei denkmalgeschützte Häuser (2a, b, 3) an der Altdorfstraße (Altdorfstr. 21, 24, 26) kernsaniert und erweitert. Es entstanden weitere 18 Wohneinheiten und Büroflächen für ca. 40 Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden die ehemaligen Werkstätten und die ehemalige Wäscherei (1) in der Neustraße 12/12a zu Bürolofts umgestaltet. Das städtebaulich und ökologisch sehr gelungene Quartier wurde mit dem Architekturpreis 2020 des BDA Aachen ausgezeichnet und im Handelsblatt als neues „Trendviertel 2021“ vorgestellt.

In einem weiteren Bauabschnitt soll mit der Umnutzung des 2017 aufgegebenen und denkmalgeschützten Landesbades (5) die weitere Quartiersentwicklung fortgesetzt werden. Es wurde bereits mit Rückbau- und Vorbereitungsarbeiten begonnen. Die Baugenehmigung wird zeitnah erwartet, so dass der Baubeginn unmittelbar bevorsteht. Zukünftig sollen hier Büroflächen für ca. 400-450 neue Arbeitsplätze entstehen. Die vorhandene Tiefgarage des angrenzenden Wohnkomplexes (1.BA) wird um weitere Stellplätze erweitert und auf der neuen Garage wird ein privater Park angelegt.

An der Benediktinerstraße wird die Blockrandbebauung durch zwei Mehrfamilienhäuser (6,7) mit 29 Wohneinheiten ergänzt. Die entsprechende Genehmigungsplanung wird derzeit erstellt. Zur Unterstützung der Vernetzung des Stadtteils ist in diesem Zuge zwischen Benediktinerstraße und Altdorfstraße eine neue öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung geplant. Diese führt an der Landesbadquelle und der neuen Parklandschaft vorbei. Angrenzend an den neuen Fußweg befindet sich die sogenannte „Baugrube“ (B).

Das gesamte Quartier verbleibt im Eigentum und soll dauerhaft vermietet werden. Der zweite, noch nicht realisierte, Bauabschnitt, befindet sich innerhalb des Planungsbereichs.



Abb. 17: Rosenquelle (Blick von der Kurbrunnenstraße aus)



Abb. 18: Areal Dammstr. | Jägerstr.



Abb. 19: Kurgarten

## Rehaklinik „Rosenquelle“

Die „VIALIFE Rosenquelle“ liegt am Rande des Burtscheider Kurgartens an der Kurbrunnenstraße. Auf Grund ihrer Lage ist die Rehaklinik sehr gut an die Innenstadt angebunden. Sie bietet Platz für 112 Betten und ihr Schwerpunkt liegt in der orthopädischen, unfallchirurgischen und internistischen Rehabilitation. Insbesondere im Bereich der Altersrehabilitation verfügt die Rosenquelle über eine hohe Fachkompetenz.

Der 4-5-geschossige Gebäuderiegel orientiert sich als Solitär längs der Kurbrunnenstraße, welche straßenseitig über eine separate Zufahrt erschlossen wird. Im rückwärtigen Bereich, zum Kurgarten orientiert, befindet sich der Rosengarten.

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und verfügt über eine für den heutigen Rehabetrieb ungünstige Gebäudestruktur (z. B. fehlende Barrierefreiheit).

## Jägerstr. | Dammstr.

Zwischen Bend- und Dammstraße ließ 1866 der Tuchfabrikant Oskar Erckens einen repräsentativen Wohn- und Firmensitz errichten. Das 1805 gegründete Unternehmen war bereits in Burtscheid an der Hauptstraße angesiedelt. Ein weiterer Standort befand sich an der Malmedyerstraße. Aufgrund der Nachwirkungen des Ersten Weltkrieges schloss sich die Fa. Erckens 1928 zur "Toga, Vereinigte Weberei Aktien-Gesellschaft" mit anderen Betrieben u.a. in Gera zusammen. Dennoch ging die Firma 1932 in Konkurs und wurde stillgelegt. Heute sind nur noch Teile der Tuchfabrik erhalten wie z. B. die Gebäude Bendstr. 16 und Jägerstr. 17-19.

Das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude Jägerstr. 17-19 liegt heute im Blockinnenbereich zwischen Jägerstraße, Dammstraße und Bendstraße. 1934 zog in das leerstehende Gebäude die Philips GmbH ein, bis die Fertigung in den 1960er Jahren nach Aachen- Rothe Erde verlegt wurde. Heute befindet sich hier das Institut für Stromrichtertechnik und Elektrische Antriebe (ISEA) der RWTH Aachen.

Neben dem Institutsgebäude als Solitär bestimmen insbesondere Stellplätze und die dazugehörigen Verkehrsflächen, aber auch Nebengebäude, das Bild. Das Grundstück wird über die Jägerstraße erschlossen.

Im denkmalgeschützten Gebäude Bendstraße 16 ist heute das Institut für Psychologie der RWTH Aachen untergebracht (s. Kapitel 11 Denkmalschutz).

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des BLB. Die Nutzung durch die RWTH an dieser Stelle soll voraussichtlich langfristig aufgegeben werden. Um die weitere Entwicklung dieses für Burtscheid wichtigen Bereichs steuern zu können, hat sich die Stadt Aachen ein besonderes Vorkaufsrecht zum Zwecke der Kurnutzung gesichert. (s. Kapitel 8 Planungsrecht)

## Burtscheider Kurgarten

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung ist der 2,7 ha große Burtscheider Kurgarten, eine der ältesten Parkanlagen Aachens.



Abb. 20: Ansicht des Burtscheider Kurgartens, Stich um 1822 (Quelle: Wikipedia)

Innerhalb einer barocken Vorgängeranlage wurde bereits 1815 ein öffentlicher Trinkbrunnen nach den Plänen des Düsseldorfer Hofgärtners Maximilian Friedrich Weyhe errichtet. Der Kurgarten selbst wurde zwischen 1821 und 1823 unter Leitung des Aachener Stadtgärtners Martin Hoffmann angelegt.

Bis 1858 wird der Kurgarten mit Wandelhalle und Viktoria-Trinkbrunnen als kulturelles Zentrum von Burtscheid fertig gestellt. Zu dieser Zeit verlaufen Warmer Bach und Kalter Bach (s. Kapitel 12 Umwelt) nebeneinander offen durch den Park. Mit der Trassierung der Parkstraße (heute Kurbrunnenstraße) 1876 wird der Kurgarten geteilt und verkleinert. Von Beginn an wurde die Nähe zwischen den Bädern und dem Kurgarten als Vorteil der Burtscheider Bäder gegenüber den anderen Aachener Kureinrichtungen gewertet.

Im zweiten Weltkrieg erlitt die Anlage, inklusive der Kurbauwerke, starke Zerstörungen.

In der Nachkriegszeit folgten nach der provisorischen Herrichtung des Kurgartens die Wiedereröffnung des Viktoriabrunnens in den 50er Jahren und die Neuerrichtung der Rosenklinik (heute: Rehaklinik VIALIFE „Rosenquelle“ (1963 – 1967)) im Bereich der ehemaligen Tuchfabrik von Halfern.

Die grundlegende Neukonzeption zur Gestaltung des gesamten Burtscheider Kurgartens und der Bau der Kurpark-Terrassen wurden Anfang der 60er Jahre in Angriff genommen. Die heutige Größe und Gestaltung des Parks geht insbesondere auf die Planungen des Gartenarchitekten Hans Kaldenbach zurück, die ab 1962 in mehreren Abschnitten realisiert wurden. Die qualitätvolle, einheitliche Gestaltung von Kurgarten und Kurpark-Terrassen in den 1960er Jahren ist bis heute prägend und Grundlage der Unterschutzstellung als Denkmal (s. Kapitel 11 Denkmalschutz).

Zur Aufwertung des Parks und des Kur- und Bäderwesens in Burtscheid wurde 1961 der barocke „Nuellens Pavillon“, 1740 von J. J. Couven geplant, in die nordöstliche Ecke des Parks transloziert. Auch die Überführung und Integration der Prunkbadezelle „Fürstenbad“ des ehemaligen Kaiserbades am Büchel in das Gebäude der Kurpark-Terrassen war Ausdruck der Konzentration des Kurwesens auf Burtscheid. Nach der Aufgabe von Goldmühlen- und Prinzenbad am Burtscheider Markt im Jahr 2000 dient die Thermalwassernutzung nun vorwiegend der medizinischen und rehabilitativen Anwendung. Um an die Bedeutung des Wassers für die Stadt zu erinnern, unterstützte die Bürgerstiftung Lebensraum Aachen 2013 die Errichtung eines neuen Quellhauses für die Rosenquelle mit integrierter Medienstation.

Die Kurpark-Terrassen bilden heute einen wichtigen Bestandteil der kurörtlichen Infrastruktur. Neben dem gastronomischen Angebot findet hier eine Vielzahl von Veranstaltungen und Konzerten statt. Darüber hinaus werden Tagungen für bis zu 300 Personen angeboten. Die heutige Nutzbarkeit des Gebäudes insbesondere für Veranstaltungen zeigt Defizite auf. Es fehlen größere Lagerflächen, Büro-, Personal- und Umkleieräume sowie ein Bühnenzugang für den großen Saal.

Der Kurgarten hat im Hinblick auf die Grünversorgung der Bevölkerung einen sehr hohen Stellenwert. Seine große Bedeutung resultiert insbesondere aus der hohen Einwohnerdichte und der schlechten Ausstattung mit privaten Grünflächen in den umliegenden Quartieren. Darüber hinaus liegt er in einem Bereich Aachens mit stadtklimatischer Mehrfachbelastung, in dem ein erhöhtes Risiko zur Ausbildung von Hitzeinseln besteht. Hier ist es erforderlich, das Lokalklima durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine Erhöhung des Grünanteils zu verbessern. Aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen und der Anforderungen des Kurbereiches gilt dies für Burtscheid



Abb. 21: Kurhaus Burtscheid um 1911 (Quelle: Wikipedia)



Abb. 22: Kurpark-Terrassen



Abb. 23: Burtscheider Markt



Abb. 24: Blick auf Abteitor

in erhöhtem Maße. Der Kurgarten spielt zudem eine wichtige Rolle für die touristische Außenwirkung.

Er ist im Hinblick auf seine Ausstattung aufwertungswürdig, nicht zuletzt auf Grund seiner denkmalwürdigen Parkstrukturen, des Baumbestandes und der Möglichkeit der Offenlegung des Wurmbaches. Daher hat die Stadt Aachen im Rahmen des Innenstadtkonzeptes die Erstellung eines Parkpflegewerks zur Förderung angemeldet. Das Parkpflegewerk ist die Voraussetzung für weitere Planungen. Eine Beauftragung ist für Anfang 2022 geplant.

## Burtscheider Markt



Abb. 25: Gliederung Fußgängerzone

Der Burtscheider Markt wurde 1975, zusammen mit der Kapellenstraße, zur Fußgängerzone umgestaltet. Prägend ist eine Wasserkaskade, im oberen Teil gegenüber dem ehemaligen Landesbad, die an den Warmen Bach erinnern soll, der heute verrohrt durch die Fußgängerzone verläuft. Am Anfang der Fußgängerzone, Ecke Hauptstraße/Dammstraße befindet sich der Marktbrunnen, an dem kostenlos Thermalwasser entnommen werden kann. Den südöstlichen Abschluss der Fußgängerzone bildet das historische, 1644 als Wohntor erbaute, Abteitor. Der Burtscheider Markt bildet mit einer Vielzahl gastronomischer Angebote, Einzelhandel, Dienstleistungen und der Kurverwaltung das heutige Zentrum des Kurorts. Die Fußgängerzone und insbesondere der Bereich um das Abteitor wird für eine Vielzahl von Veranstaltungen genutzt, wie z.B. das Weinfest, den Aktionstag der Aachener Sportvereine, den After-Work-Markt oder den Kinderflohmarkt, welche durch die Burtscheider Interessengemeinschaft (BIG) organisiert werden.

2010 wurde im Planungsausschuss das Programm für Sofortmaßnahmen in Burtscheid beschlossen. Die Maßnahmen erfolgten von 2010 bis 2013 in mehreren Schritten, um die Aufenthaltsqualität im Bereich vom Burtscheider Markt über Abteitor, und auch über die Kapellenstraße (Fußgängerzone) bis zum Kapellenplatz, erkennbar zu verbessern. Hierzu entwickelte die Stadt ein Maßnahmenpaket, u.a. mit einem bis heute wirkenden zeitgemäßen Pflanzkonzept.

## 7 Weiterer Betrachtungsraum

Der weitere Betrachtungsraum reicht vom Hauptbahnhof und dem Übergang zum Frankenberger Viertel, über die Siedlung „In den Heimgärten“ bis zum Ferberpark.

### Siedlung „In den Heimgärten“

Östlich an den Planungsbereich und den ehem. Klostergarten schließt sich als größere städtebauliche Struktur die Ende der 1920er Jahre angelegte Siedlung „In den Heimgärten“ an. Im Sinne der damaligen Gartenstadtbewegung wurden damals 228 typisierte Einfamilien-Reihenhausbauten mit Nutzgartenflächen für Bewohner der unteren Einkommensschichten durch die Stadt Aachen errichtet. Die dorftartige Struktur wurde abwechslungsreich mit Wegen, Alleen und Platzanlagen erschlossen und gestaltet. Die Siedlung ist als Denkmalbereich eingetragen und wird seitdem wieder zu einem einheitlicheren Erscheinungsbild zurückentwickelt.

## Kurbrunnenstraße | Bachstraße | Viadukt

Das historische und denkmalgeschützte Burtscheider Viadukt ist prägend für die städtische Situation und stellt den Übergang zwischen dem historisch geprägten Stadtteil Burtscheid und dem gründerzeitlichen Frankenberger Viertel dar.

Auf der Südseite ist zukünftig die bauliche Erweiterung des Viaduktes durch ein zusätzliches Brückenbauwerk für ein drittes Bahngleis zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Schienenverkehrs zwischen Aachen und Köln geplant. Auch wenn ein leichtes Ingenieurbauwerk entstehen soll, wird zukünftig die Aussicht auf das Baudenkmal des Viaduktes beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück Kurbrunnenstraße 22 ist als Nachverdichtung parallel zum Burtscheider Viadukt ein 5-geschossiger Baukörper und im Bereich der Bahnunterführung ein 10-geschossiger Hochpunkt geplant. Wegen der extremen Lärmimmissionen kommt ausschließlich eine gewerbliche Nutzung als Hotel- oder Bürogebäude in Frage.



Abb. 26: Lageplan Kurbrunnenstr. 22 © kadawittfeldarchitektur



Abb. 27: Ausschnitt Luftbild © Land NRW

Das städtische Grundstück an der Kurbrunnenstraße/Bachstraße soll weiterhin als Parkpalette fortbestehen. Von den 155 Stellplätzen sind 80 Stellplätze für die Maria-Montessori-Gesamtschule per Baulast gesichert. Aus klimatischen Gründen ist sowohl eine Aufstockung der Parkpalette also auch ein Ersatz durch ein Parkhaus nicht möglich. Auf der nördlichen Seite des Viaduktes ist zukünftig eine Fuß- u. Radwegeverbindung als Verbindung zwischen Bachstraße und Warmweiherstraße / Moltkestraße vorgesehen (s. B-Plan Nr. 997 Kurbrunnenstraße/Bachstraße, Kapitel 8 Planungsrecht / Bebauungspläne).

## Kapellenplatz

Der Kapellenplatz stellt sich als funktionaler Platz mit Marktnutzung am Ende der Fußgängerzone dar. Im Rahmen des Sofortmaßnahmenprogramms für Burtscheid wurden bereits erste Aufwertungen durch die Anordnung neuer Pflanzbeete und Staudenpflanzen vorgenommen.

Zurzeit wird seitens der Stadt eine Neugestaltung des Kapellenplatzes erarbeitet. Eine Entwurfsplanung liegt bereits vor. Die Umsetzung der Planung ist für 2023/2024 geplant. Wesentliches Element der Neugestaltung ist das Sichtbarmachen der Bachläufe in Form von Wasserbecken. Drei Wasserbecken gliedern die Mauern entlang der Platzkante. Neben einer neuen Oberflächengestaltung unter Berücksichtigung einer barrierefreien Nutzung des Platzes ist auch eine Optimierung der Pflanzbeete geplant. Wichtiger Bestandteil der Planung ist die Berücksichtigung der Marktnutzung, die weiter aufrecht erhalten bleiben soll.

## Südausgang Hauptbahnhof

Der „Südausgang Hauptbahnhof“, ein zentrales Projekt des Innenstadtkonzepts 2022, umfasst das gesamte Quartier zwischen der Kasinostraße, der Burtscheider Straße und den Gleisanlagen bis zum Hauptbahnhof. Aufgrund einer Höhendifferenz von ca. 15 Metern zwischen Bahnhofsvorplatz und Kasinostraße wurde der Hauptbahnhof ursprünglich nur einseitig in Richtung Stadtzentrum erschlossen. Somit endet die Personenunterführung unter den Bahnsteigen heute an der bergseitigen Schwerlastmauer.

Es ist mit der derzeit vorliegenden Planung vorgesehen, die bestehende Schwergewichtsstützwand südlich von Gleis 9 zu öffnen, die Personenunterführung unter den Gleisen in Richtung Süden zu verlängern und durch eine Treppe den vorhandenen Höhenunterschied von rd. 10 Metern zu überwinden. Die Treppe würde zu einem neuen Vorplatz führen, der über einen Durchbruch durch den denkmalgeschützten Hochbunker (Kasinostraße 58/62) an die Kasinostraße erschlossen wird. Neben dieser Haupteerschließung sieht das vorliegende Planungskonzept vor, den Vorplatz auch über bahnparallele Wegeverbindungen für Rad- und Fußverkehr an die Burtscheider Straße und den unteren Bereich der Kasinostraße anzubinden

Neben der verkehrsinfrastrukturellen Bedeutung könnte das Projekt "Südausgang Hauptbahnhof" eine große städtebauliche Wirkung entfalten. Auf der Ebene der Quartiersentwicklung betrifft dies das Areal zwischen Bahngleisen, Kasinostraße und Burtscheider Brücke. Auf der Ebene der Stadtteil- und Stadtentwicklung könnten die übergeordneten Netze des Fuß- und Radverkehrs und die Anbindung Burtscheids verbessert werden.

Mit der nun vorliegenden, mit der Deutschen Bahn AG (DB-AG) abgestimmten Planung zur Verlängerung der Personenunterführung unter den Bahnsteigen zur Burtscheider Seite hin sind die Grundlagen für eine entsprechende Quartiersentwicklung grundsätzlich gegeben. Im Zuge der ingenieurtechnischen Planungen zur Verlängerung der Personenunterführung und einer Treppenanlage hatte die Stadt Aachen bereits 2017 eine städtebaulich-freiraumplanerische Projektstudie für den Vorplatz beauftragt. Der Planungsausschuss hat im Juni 2020 die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung beschlossen. Ziel ist es, die komplexe Planungsaufgabe hinsichtlich der verkehrlichen, der städtebaulich-räumlichen, der architektonischen und platzgestalterischen Aspekte qualitativ zu lösen. Mit einer Mehrfachbeauftragung sollen die Gestaltungsmöglichkeiten des neuen Zugangs zum Hauptbahnhof nochmals überprüft und in einem konkurrierenden Verfahren eine Qualitätssicherung herbeigeführt werden.



Abb. 28: 4 Planungsebenen für das Projekt „Hauptbahnhof Südausgang“ (Luftbild:© Land NRW)

1 Bahnseitige Planung | Verlängerung der Personenunterführung und Treppenanlage

2 Durchstich des Bunkers an der Kasinostraße

3 Bestehendes Planungsrecht | Bauleitplanung | Grunderwerb | Entwicklung

4 Mehrfachbeauftragung

Der Umgriff der Mehrfachbeauftragung für die Neustrukturierung des Areals umfasst den Bunker-Durchstich gemeinsam mit einer Vorplatzgestaltung, der Erschließung und Entwicklung des Blockinneren zwischen Bahngleisen und Kasinostraße, der bahnparallelen Wegeverbindung von der Burtscheider Straße aus und dem seitens der gewoge AG verantworteten Wohnungsbauvorhaben an der Burtscheider Straße | Kasinostraße. Die gewoge AG, eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Aachen, beabsichtigt, im süd-westlichen Teil des Areals ein Projekt des mehrheitlich geförderten Wohnungsbaus zu entwickeln.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers ist gesamthaft sowie in Teilbereichen die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

## 8 Planungsrecht

### Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich ASB dar.

### Masterplan Aachen\*2030

Der Masterplan Aachen\*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instruments, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt. Er wurde am 19.12.2012 vom Rat der Stadt Aachen als gesamtstädtische Zielkonzeption gem. § 1(6), Nr.11 BauGB beschlossen und ist damit im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (s. Schwerpunktraum Burtscheid S.70 Masterplan Aachen\*2030). Für den Planbereich wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum, Natur und Umwelt, Klimaschutz/ Klimaanpassungen gesehen.

#### **Wohnen**

Unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktoffensive gilt es Wohnraumangebote u.a. für Studierende zu entwickeln und zu erneuern sowie gesunde Wohnquartiere zu schaffen, mit besonderem Augenmerk auf den Handlungsbedarf in puncto **Immissionsschutz**. Dies betrifft vor allem den Bereich entlang der Kurbrunnenstraße. Die bestehende Rehaklinik „Rosenquelle“ an der Kurbrunnenstraße dient u.a. als Lärmschutz für den dahinter anschließenden Kurgarten. Ihr Wegfall würde zu einer erhöhten Lärmimmission für die Grünfläche führen.

#### **Wirtschaft:**

Unter dem Gesichtspunkt der offensiven touristischen Infrastruktur gilt es hinsichtlich der Planung den Gesundheits-Wirtschaftsstandort auszubauen bzw. zu qualifizieren.

#### **Hochschule**

Bezüglich der hochschulbezogenen Infrastruktur sieht der Masterplan Aachen\*2030 die Qualifizierung sowie -bezogen auf die Umgebung- die Entwicklung und Erneuerung eines flexiblen Wohnraumangebotes vor.

#### **Lebensumfeld**

Die Bereiche des Klostergartens und der angrenzenden Bebauung sowie der Bereich des Schwertbades und der Jägerstraße | Dammstraße werden unter dem Gesichtspunkt der sozial gerechten Stadt als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf bewertet.

#### **Stadt-Bau-Kultur**

Als Identität stiftende Stadt ist die Identität der Stadtteile, hier im Bereich der Klosteranlagen und der angrenzenden Bebauung, sicher zu stellen und die In-Wert-Setzung historisch bedeutsamer Quartiere zu fokussieren. Für den Bereich rund um das Schwertbad ist der Fokus zudem auf die In-Wert-Setzung des historischen Erbes zu legen. Unter dem Gesichtspunkt einer kompakt gemischten Stadt ist im Bereich der Jägerstraße und des Schwertbades eine neue Nutzungsmischung zu fördern, Entflechtungen ist entgegen zu wirken.

#### **Freiraum – grüne Finger – grüne Inseln**

Als hochwertig urbaner Raum sind die vorhandenen Parkanlagen -hier insbesondere der Kurgarten- und die innerstädtischen Grünflächen im Allgemeinen- zu qualifizieren. Unter dem Aspekt der grünen und blauen Vernetzung sind die vorhandenen Grünfinger fortzuführen. Als ökologisch tragfähiger Siedlungsraum sollte Wasser in der Stadt zudem sichtbar gemacht werden.

#### **Natur und Umwelt – Teilaspekte Boden, Wasser, Klima**

Als intakte natürliche Ressource sind die vorhandenen Thermalquellen zu schützen. Der vorhandene ökologisch tragfähige Siedlungsraum, das Kurgelände mit seinen besonderen lufthygienischen Anforderungen, ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen, hieraus resultierende Anforderungen sind zu beachten.

#### **Klimaschutz, Klimaanpassung – KlimaAktiv**

Als Energieeffiziente Stadt ist die Fern- und Nahwärme- sowie die Kälteversorgung zu sichern und auszubauen. Für die Gleisfläche im Norden gilt es, diese leistungsfähig auszubauen.

## Flächennutzungsplan Aachen\*2030

Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellt die Klostergebäude als gemischte Baufläche dar, den Kurgarten und den Klostergarten als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Der Bereich der Rosenquelle ist als Sondergebiet SO K6 – Klinikgebiet/Kurklinik Rosenquelle mit dem zusätzlichen Symbol für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Es umfasst Vorsorge- und Rehabilitationsmaßnahmen für Patienten mit orthopädischen Erkrankungen sowie Herz- Kreislauf-, Gefäß- und Stoffwechselerkrankungen sowie alle Arten von chronischen Lungenerkrankungen. Der Bereich des Schwertbades ist ebenfalls, als Sondergebiet SO K7- Schwertbad mit dem entsprechenden Symbol für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Bereich an der Jägerstraße liegt innerhalb der Wohnbauflächendarstellung, östlich angrenzend an gemischte Baufläche.

Die Rosenquelle ist als Sondergebiet SO K6 dargestellt. Wenn bei einer zukünftigen Niederlegung der Rosenquelle der östlich gelegene „Gebäudeschenkel“ entfällt und die heute überbaute Fläche dem Kurgarten zugeschlagen wird ist für diesen Bereich ebenfalls eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 notwendig.

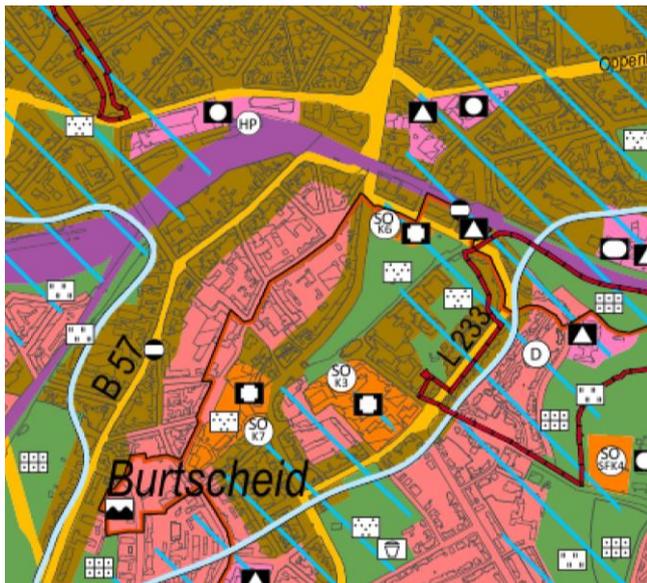


Abb. 29: Auszug FNP Aachen \*2030

Zudem liegen der nordöstliche Teil des Kurgartens und der gesamte Klostergarten im Bereich der Darstellungen der Belüftungsbahn Stadtklima. Der Gesamtbereich liegt innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima. Entsprechende Maßnahmen und besondere Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 zum FNP AACHEN\*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignaturen aufführt.

Allgemein sind für Flächen innerhalb der Stadtklimasignatur im verbindlichen

Bauleitplanverfahren verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren. Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen. Der Schutzbereich ist als Hinweis zu verstehen, zu dem in den Dossiers der Umweltprüfung auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen wird.

Des Weiteren befindet sich der gesamte Planbereich innerhalb der Abgrenzung des Kurgartens mit entsprechenden Maßgaben.

Die Darstellung des Klostergartens als Grünfläche steht im Widerspruch zur geplanten Nutzung bzw. Bebauung für Klinikzwecke. Je nach Umfang der Planung ist davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 in diesem Bereich geändert werden muss.



Abb. 30: Übersicht Aufstellungsbeschlüsse

## Landschaftsplan

Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplans 1988 eben so wenig wie im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans.

## Bebauungspläne

Zum Erhalt und zur Steuerung des Kur- und Bäderwesens und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden im Hinblick auf die aktuell anstehenden Veränderungen Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne A 281, A 288 und A 291 gefasst.

Das Areal an der Jägerstraße (A281) liegt im Kurgelbiet Burtscheids und bietet aufgrund der räumlichen Nähe zur kurörtlichen Infrastruktur ideale Voraussetzungen für ergänzende Einrichtungen.

Der Bebauungsplan A 288 soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Zuge des Klinikneubaus aufgestellt werden. Ziel ist es auch in diesem Rahmen weitere Nutzungen wie z.B. Wohnungsbau steuern zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplans A 291 sind alle umweltrelevanten Belange und der denkmalgeschützte Park zu berücksichtigen.

Unmittelbar angrenzend an den Planungsbereich wurde ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans A 268 gefasst. Primäres Ziel dieses Bebauungsplans Nr. 997 -Kurbrunnenstraße/ Bachstraße- ist die Freihaltung einer Trasse für ein drittes Bahngleis zwischen Aachen und Köln.

## Leitlinien der Innentwicklung

Die Leitlinien dienen im Rahmen der Innenentwicklung als Vorgabe für eine umfassende Qualitätssicherung. Grundhaltung ist ein „solidarischer Städtebau“, der über die reine Sicherung der Verträglichkeit einzelner Neuentwicklungen hinaus das Ziel verfolgt, den Siedlungsbestand insgesamt aufzuwerten:

*Je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen.*

Die Leitlinien umfassen unter anderem inhaltliche Aspekte zur baulichen Dichte, zu Verkehr und Grün, die bei der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen sind.

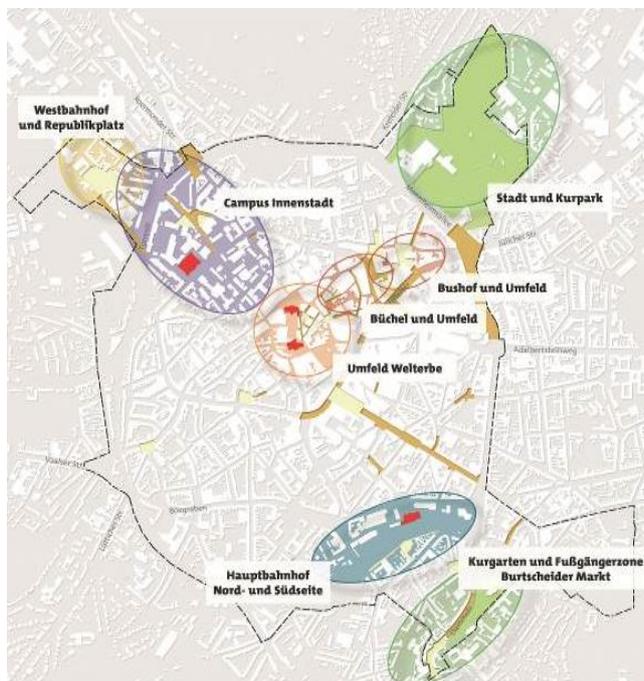


Abb. 31: Schwerpunkte Innenstadtkonzept 2022

## Innenstadtkonzept 2022 (ISK 2022)

Das Innenstadtkonzept 2022 bildet mit seinem Geltungsbereich eine räumliche Kulisse für die Beantragung von Städtebaufördermitteln. Aus dem Integrierten Handlungskonzept des Innenstadtkonzeptes von 2015 werden seitdem jedes Jahr Maßnahmen im Rahmen von Förderstufen beantragt und Fördergelder bewilligt.

Der Geltungsbereich des Innenstadtkonzeptes schließt den südlichen Bereich des Hauptbahnhofs (*geplante Maßnahme des ISK 2022: Südausgang am Hauptbahnhof in Richtung Burtscheid, S. 110*) über den Kurgarten bis zu der Fußgängerzone von Markt bis Abteitor mit ein (*ISK 2022, S. 115*).

Im September 2020 wurde für die Durchführung des hier anstehenden Qualifizierungsverfahren ein Förderantrag i.R. des ISK 2022 gestellt.

## 9 Grundlegende Analysen und Studien

### Bedarfs- und Potentialanalyse (2019)

Der angemeldete Expansionsbedarf einer der Kliniken hatte dazu geführt, dass verwaltungsseitig 2019 eine „Bedarfs- und Potentialanalyse für den Kur- und Reha Standort Burtscheid“ beauftragt wurde, um sich eine fachkundige Zweitmeinung zu den Überlegungen der Klinikbetreiber einzuholen. Es war der Stadt Aachen sehr daran gelegen, gemeinsam mit den Betreibern eine Lösung für einen Alternativstandort in Burtscheid selbst zu finden.

Auf Basis einer Standortanalyse und der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Rehabilitationsmarktes wurde anhand eines im Zuge der Studie entwickelten Berechnungsmodells der zukünftige Bettenbedarf ermittelt. Das Ergebnis war der Nachweis eines hohen Marktpotenzials für die Indikationen Orthopädie (252-364 Plätze), Neurologie (114-186) und Psychosomatik (64-108). Der aus dem Marktpotential abgeleitete Bedarf an ambulanten Plätzen und stationären Betten ermöglichte im nächsten Schritt die Abschätzung des Flächenbedarfs anhand eines fiktiven Raumprogramms. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Indikationen, den funktionalen Anforderungen und der Ansprüche der Patienten wurde ein Flächenbedarf von ca. 37.700 m<sup>2</sup> abgeleitet.

Darauf aufbauend wurde eine Massenstudie erarbeitet, die sich nach Bewertung aller potentiellen Standorte auf die Überprüfung der Bebaubarkeit der Flächen Kloster, KGS Michaelsbergstraße und Rosenquelle konzentrierte. Aus Gutachtersicht wird als optimale Lösung ein L-förmiger Baukörper auf den Grundstücken Kloster, Michaelsbergschule und Rosenquelle mit unterirdischer Verbindung gesehen. Die Verbindung beider Klinikteile kann jedoch aus verschiedenen Gründen (Klima, bauliche Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit) nicht umgesetzt werden, daher wird seither eine Entwicklung ausschließlich auf den Grundstücken Kloster und Michaelsbergschule verfolgt. Der Flächenbedarf soll nun in diesem Verfahren städtebaulich überprüft werden. (s. Teil B – Aufgaben und Ziele Kapitel 6 Potentialflächen Kloster | Michaelsbergschule | Marienhospital)

### Anforderungsanalyse für einen modernen Kur- und Reha Standort Aachen-Burtscheid (2021)

Zur Vorbereitung des Verfahrens wurde aufbauend auf die Bedarfs- und Potentialanalyse im Jahr 2021 eine weitere Studie beauftragt. Folgende Fragestellungen wurden bearbeitet:

- Welche Anforderungen bestehen an die (touristische) Infrastruktur eines modernen Reha- und Kurstandortes aus Sicht von Gästen, Patienten und Einheimischen?
- Welches Profil strebt Aachen- Burtscheid an und soll künftig nach innen und außen vermarktet werden?
- Welche für die Zukunftsfähigkeit des Standortes Aachen-Burtscheid wichtigen Nutzungen bzw. Angebote fehlen?
- Welche Entwicklungen sollen im Kontext der angestrebten Entwicklung des Gesundheitscampus angestoßen, gefördert oder gebremst werden, damit sich Burtscheid zu einem modernen Reha- und Kurstandort entwickeln kann?

Auf Basis umfassender Bestandsanalysen der örtlichen (Infra-)strukturen und Entwicklungen wurden Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich der Positionierung und Profilierung am Markt sowie der Weiterentwicklung der Basis-, Supra- und Aktivitätsinfrastruktur ausgesprochen. In die Erarbeitung waren zahlreiche relevante Stakeholder des Standortes auf Ebene von Verwaltung, Politik, Kliniken, Vereinen und Interessensvertretungen eingebunden.

Wesentlicher Handlungsbedarf wird zusammenfassend hinsichtlich des Ortsbildes mit Schwerpunkt der Gestaltung und Aufenthaltsqualität, den Grün- / (Kur-) parkanlagen, der Quartiersmobilität, den Serviceeinrichtungen, im Segment Beherbergung und Hotellerie, in der Gesundheitswirtschaft (Dienstleister und Handwerker) sowie bei Veranstaltungsmöglichkeiten, Heilmitteln und deren Anwendungsmöglichkeiten gesehen. Zu diesen Aspekten wurden in der Analyse Visionen, Zielsetzungen und konkrete Maßnahmenempfehlungen erarbeitet. Die Anforderungen sind entsprechend ihrer Gewichtung in die Aufgabenstellung eingeflossen.

### Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ (2021, in Arbeit)

Als Maßnahme des Innenstadtkonzeptes wurde 2020 eine Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ beauftragt. Zielsetzung der Studie ist die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes für die Erlebar- und

Sichtbarkeit von Wasser in Burtscheid, die Entwicklung stadträumlicher Sequenzen sowie die Prüfung der technischen Machbarkeit möglicher Einzelschritte/ Einzelmaßnahmen.

Zur Erarbeitung der Studie werden sowohl die Verläufe des Warmen und des Kalten Baches sowie deren historische Ausgangslage als auch die Thermalquellen berücksichtigt (s. Kapitel 12 Umwelt). Die Thermalquellen stellen kulturgeschichtlich den ausschlaggebenden Faktor für die Ansiedlung und die Entwicklung des Kur- und Badewesens in Burtscheid dar und sind auch heute noch wichtiger Identifikationsfaktor für die Burtscheider Bürgerinnen und Bürger.

Die Fertigstellung der Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ ist für Ende 2021 vorgesehen. Die ersten Ergebnisse der Studie (Betrachtungsräume, technische machbare (Einzel-)Maßnahmen mit Gestaltungsvarianten) fließen in das Werkstattverfahren ein.

Im Entwurf zur Rahmenkonzeption kristallisieren sich folgende Betrachtungsräume heraus:

- Burtscheider Kurgarten (s. Kapitel 8 Planungsrecht / Innenstadtkonzept 2022)
- Burtscheider Markt (s. Kapitel s. Kapitel 8 Planungsrecht / Innenstadtkonzept 2022)
- die südlich angrenzende Kapellenstraße mit Kapellenplatz (s. Kapitel 7 Weiterer Betrachtungsraum/ Kapellenplatz)
- der nördlich an den Kurgarten grenzende Bereich Kurbrunnenstraße / Bachstraße

## 10 Erschließung

Die Verkehrserschließung Burtscheids ist durch die Haupteerschließungsachsen B 57 Normaluhr/ Kasinostraße/ Eupener Straße, L 233 Normaluhr/ Friedrich- Ebert- Allee/ Kapellenstraße/ Monschauer Straße und L 260 St.- Vither- Straße/ Siegelallee/ Adenauerallee geprägt. Der nördliche Teil der Kapellenstraße und der Burtscheider Markt wurden bereits in den 70er-Jahren als Fußgängerzone ausgewiesen.

Der geplante Neubau der Rehaklinik wird für eine Verlagerung der vorhandenen (Schwertbad und Rosenquelle) und ggf. auch für zusätzliche, neue Verkehre sorgen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Verkehr durch die vorhandene Infrastruktur abgewickelt werden kann.

Der zu untersuchende Planbereich ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Mehrere Linien verbinden über die



Abb. 32: Erschließung

Kasinostraße und die Friedrich-Ebert-Allee den Stadtteil mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Öffentliche Stellplätze sind insbesondere am Parkplatz an der Viehofstraße (108 Stpl., davon 5 Carsharing-Stpl.), in den Parkpaletten Kurbrunnen- (23 Stpl.) und Kleverstraße (61 Stpl.) und in Schrägaufstellung an der Dammstraße (65 Stpl.) vorhanden. Das Marienhospital verfügt über ein Parkhaus mit Zufahrt von der Straße „Zeise“.

In den vergangenen Jahren wurde in Burtscheid aufgrund des hohen Parkdrucks Bewohnerparken eingerichtet. Der Planbereich liegt in den Bewohnerparkzonen BU1-3.

Die Premiumfußwege 4 und 5 führen von der Innenstadt über den Kurgarten bzw. den Ferberpark in die südlich und östlich gelegenen Grünräume und sollen sukzessive aufgewertet werden. Der Stadtteil verfügt grds. über eine gute fußläufige Wegevernetzung.

Zurzeit fehlt eine attraktive Radverkehrsverbindung der Bildungseinrichtungen im Bereich Robert-Schuman-Straße über die Kapellenstraße an die Innenstadt, da das Radfahren in der Fußgängerzone untersagt ist. Derzeit werden – auch für diesen Bereich – im Rahmen der Erstellung eines gesamtstädtischen Radhauptnetzes die wichtigsten Radfahrbeziehungen erarbeitet, um diese dann zu ertüchtigen.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich die „Grüne Promenade Aachen-Ost“ als Verlängerung des Vennbahn-Radwegs zwischen Bahnhof Rothe Erde und der Maria-Montessori-Schule Richtung Hauptbahnhof. Diese stellt ein wesentliches Teilstück einer Kfz-freien Verbindung zum HBF dar.

## 11 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich die eingetragenen Einzeldenkmäler: Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus, die Michaelsbergschule, die Kirche St. Michael, das Alte Rathaus und das Gebäude Bendstr. 16. Einen Großteil des Planungsgebietes nimmt die Fläche des Bau- und Gartendenkmals Kurgarten Burtscheid mit Kurpark-Terrassen und dem darin integrierten Einzeldenkmal Fürstenbad sowie dem translozierten Nuellens-Pavillon ein. Für

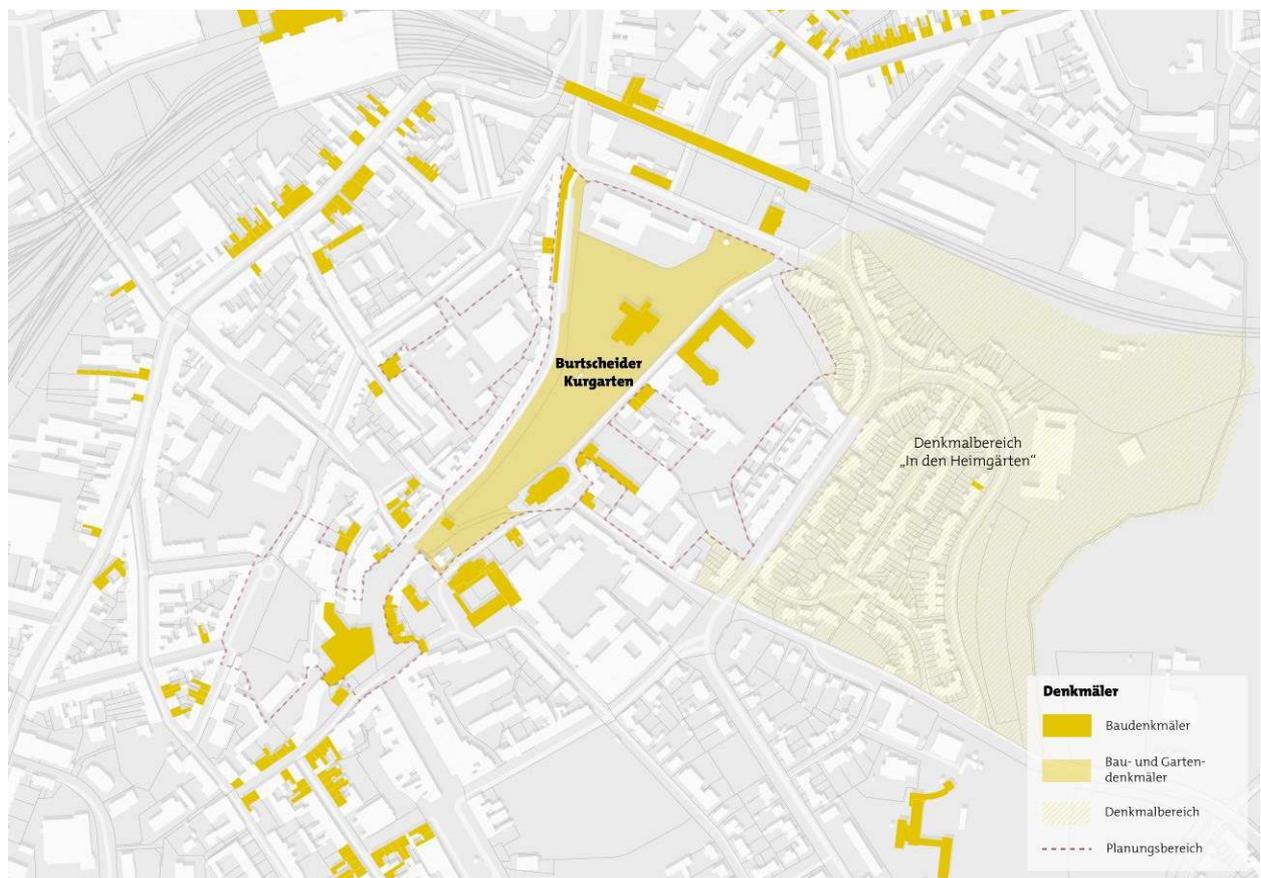


Abb. 33: Übersicht Denkmäler

die östlich angrenzende Gartenstadt-Siedlung „In den Heimgärten“ besteht ein Denkmalbereich.

### Kloster der Schwestern vom armen Kinde Jesus

Der Schutzbereich des ab 1864 errichteten Klosters betrifft die Außenmauern der Dreiflügelanlage in Backstein mit neugotischen Schmuckformen, d.h. die Fassaden der Gebäude sowie den einbezogenen Kreuzgang. Die Straßenfront wird betont durch den 3-achsigen Seitenrisalit links und den 2-achsigen Seitenrisalit rechts mit dem daran anschließenden Turm (um 1930). Das Innere, auch der Klosterkirche, wurde im Krieg zerstört und 1950-1951 wieder aufgebaut. Der jüngere sich südwestlich anschließende Gebäudeteil an der Michaelsbergstraße befindet sich nicht im Schutzbereich.

### Michaelsbergschule

Das gesamte Gebäude der Michaelsbergschule ist unter Schutz gestellt, d.h. sowohl Fassaden und Dach als auch die innere Struktur, Konstruktion und wandfeste Ausstattung wie Türen, Treppen etc. Eine komplette Entkernung des Gebäudes ist daher nicht möglich. Nicht zum Denkmal gehörig ist die zurückversetzt im Hof liegende, jüngere Turnhalle und die WC-Anlagen. Der Kernbau von 1864 mit weiß geschlammter Backsteinfassade ist dreigeschossig und in 9 Achsen mit 3-achsigem Mittelrisaliten aufgeteilt. Später wurde ein 3-achsiger Anbau mit Treppenhaus in gleicher Form wie der Kernbau angefügt. Das Frontgebäude mit Toreinfahrt an der Michaelsbergstraße wurde Ende des 19. Jahrhunderts ergänzt.

### Bendstr. 16

Der Ende des 19. Jh. errichtete sog. „Handwerkerbau“ gehört zum ehem. Gebäudekomplex der Tuchfabrik Erckens, ab 1934 übernommen von der Firma Philips und heute Institutsgebäude der RWTH (Institut für Psychologie). Es handelt sich um einen viergeschossigen Backsteinbau in fünf Achsen mit Lisenengliederung, Tellerankern und segmentbogenförmigen Fenstern mit Blausteinfensterbänken. Die Brüstungsfelder des 1. und 2. OG weisen Ornamentbänder auf. Der Schutzbereich des Denkmals bezieht sich auf die Außenhaut des Gebäudes.

### Burtscheider Kurgarten

In Verbindung mit dem 1965 eröffneten Gebäude der „Kurpark-Terrassen“ handelt es sich beim Burtscheider Kurgarten nach Einschätzung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland um ein Denkmal gemäß § 2 DSchG

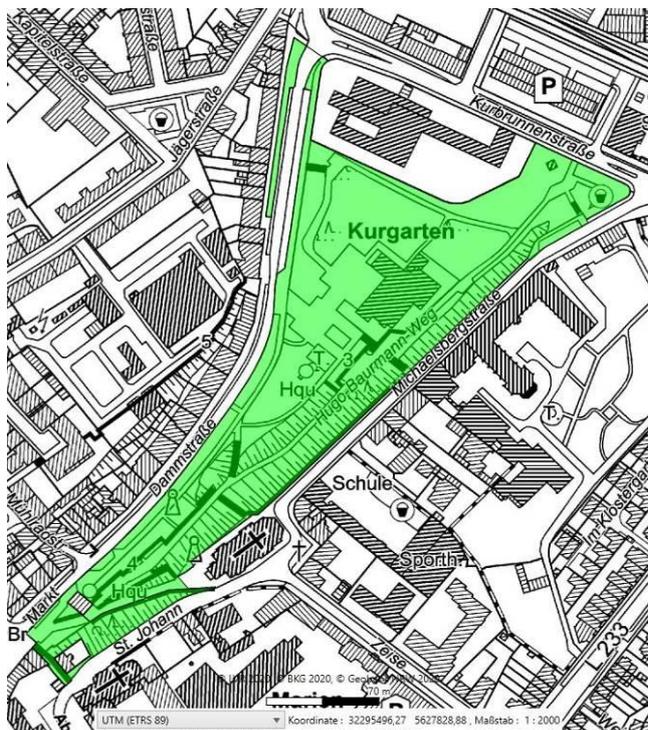


Abb. 34: Schutzbereich Kurgarten (erstellt von K. Walter auf Kartengrundlage ABK, LVR-ADR, 2020)



Abb. 35: Baumreihe und Grünstreifen Dammstraße

NRW. Seine Erhaltung liegt demnach aus wissenschaftlichen sowie aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse. Eine Eintragung als Denkmal erfolgte im Juni 2021.

In seiner heutigen Größe und überlieferten Gestaltung ist der 1962-69 realisierte Kurgarten Burtscheid das Ergebnis einer städtebaulichen Neuordnung des Burtscheider Kurviertels nach dem Zweiten Weltkrieg.

Der Kurgarten ist gekennzeichnet durch starke Höhenunterschiede und prägende Sichtbezüge zu den Kirchen St. Michael und St. Johann Baptist, zum Kloster an der Michaelsbergstraße und zum historischen Rathaus am Burtscheider Markt. Diese lassen die unregelmäßig geschnittene, relativ kleine Parkfläche durch optische Einbeziehung der Umgebung größer erscheinen.

Die Grüngestaltung des gesamten Kurgartens ist zu einem großen Teil durch modellierte Rasenflächen mit Solitärbäumen oder Gehölzgruppen gekennzeichnet, welche insbesondere auch charakteristische Sichtbezüge über Grünflächen hinweg ermöglichen und den Eindruck einer gewissen Weitläufigkeit erzeugen. Im nördlichen Teil des Kurgartens sind prägende Bäume von der Vorgängeranlage des 19. Jh. in die Gestaltung integriert worden. In einigen Bereichen charakterisieren geometrischen Pflanzflächen (Beete) den Park.

Der Park ist ferner durch zahlreiche bauliche Anlagen und seine Ausstattung in der charakteristischen Formensprache der Nachkriegsmoderne geprägt. Aufgrund der beachtlichen Höhenunterschiede gehören zahlreiche Treppenanlagen und Stützmauern zu den wesentlichen Elementen dieses Kurgartens. Letztere liegen in unterschiedlicher Länge und Höhe aus Naturstein oder Klinker vor, teils mit integrierten Spolien. Das Wegesystem



Abb. 36: Kurpark-Terrassen 1960er Jahre; Ansicht vor Fertigstellung (Quelle: Stadt Aachen; Archiv FB36)

zur Erschließung des Kurgartens berücksichtigt die natürliche Topographie am Hang vom Michaelsberg, ist hier teils zu geometrischen Platzflächen geweitet und als Promenade sowie als Aufenthaltsort mit intendierten Ausblicken gestaltet. Bänke und Bestuhlung, Leuchten und Geländer stammen zu großen Teilen noch aus der Bauzeit. In zentraler Lage innerhalb des Kurgartens befindet sich das Gebäude der Kurpark-Terrassen (s. u. Kapitel Kurpark-Terrassen), welches sich mit seinen vollständig verglasten Fensterfronten zum Park öffnet. Diesem vorgelagert ist eine großflächige Terrasse mit geometrischem Raster, integrierten Pflanzflächen und ein mit Waschbeton-Sitzmauern eingefasstes Wasserbecken mit Fontänen.

Der Park ist ferner durch translozierte Gebäude/-teile, Spolien und Kunstwerke als Identifikationsort für die Geschichte Burtscheids von Bedeutung und hat eine hohe ortsgeschichtliche Aussagekraft.

Teile der Dammstraße sind im Schutzzumfang des Kurgartens enthalten. Die Dammstraße bildet die Verbindung zwischen Kurgarten und Fußgängerzone. Charakteristisch ist der sehr breite als Promenade ausgebauten Gehweg entlang des Kurgartens.

Am nordwestlichen Abschnitt der Dammstraße werden die beidseitigen Grünstreifen mit der Baumreihe aus geschnittenen Platanen in den Schutzzumfang einbezogen, da sie zur Planung der Nachkriegszeit gehören und die Sichtachse auf St. Michael und St. Johann-Baptiste definieren. Der Blick auf die beiden prägnanten Burtscheider Kirchen auf der Hangkante ist bereits für die älteren Darstellungen Burtscheids aus dem 18. und 19. Jh. charakteristisch und wird hier aufgegriffen. Die Fahrbahn und die Parkbuchten im nördlichen Abschnitt der Dammstraße gehören dagegen nicht zum Schutzzumfang. Die (parkseitigen) Parkbuchten im südlichen Abschnitt der



Abb. 37: Kurpark-Terrassen 1960er Jahre, Blick in den Park (Quelle: Stadt Aachen, Archiv FB36)

Dammstraße sind im Unterschied zu den oben genannten mit Natursteinpflaster befestigt und bereits auf historischen Fotos erkennbar. Sie wurden in die Parkgestaltung der Nachkriegszeit integriert und sind Teil des Schutzzumfangs.

## Kurpark-Terrassen

Die Kurpark-Terrassen sind Bestandteil des Denkmals Burtscheider Kurgarten. Bereits als Einzeldenkmal eingetragen ist das so genannte Fürstenbad. Diese Prunkbadezelle wurde nach der Zerstörung des Hotels Kaiserbad zunächst eingelagert. Sie war dann von Anfang an fester Bestandteil der Planungen für den Neubau Trink- und Wandelhalle im Kurgarten Burtscheid und wurde in den modernen Bau museal integriert.

Der Denkmalumfang der als Trink- und Wandelhalle errichteten Kurpark-Terrassen umfasst den 1963 - 1965 errichteten Neubau als Ganzes in Substanz und Erscheinungsbild (s. Abb. Entwicklungsphasen) einschließlich seiner baufesten Ausstattung. Hierzu gehören die stützenfreien, hängenden Glasfassaden, die auch im Inneren als Trennung zwischen den ursprünglich als Wandel- und als Trinkhalle konzipierten Flügeln des L-förmigen Gebäudes fortgesetzt sind, einschließlich sämtlicher in die Fassaden integrierter Türanlagen, der Bodenbelag aus rötlichem, stark bewegt strukturierten Naturstein sowie die Wandverkleidungen aus Bruchsteinmauerwerk mit unregelmäßiger Stein- und Lagengröße.

Der rückwärtig an die Wandelhalle anschließende Funktionsbereich (ab 1983) wurde im Laufe der Zeit deutlich in seiner Raumaufteilung verändert und besitzt keinen Denkmalwert. Dies macht sich insbesondere bei der veränderten Zugänglichkeit des Fürstenbades bemerkbar. Die ursprüngliche Intention, an der Wandel- und Trinkhalle ein Stück Aachener Badegeschichte zu inszenieren, ist heute nicht mehr erlebbar und kann lediglich an dem noch verbliebenen Gewölberest im Flur vor der Küche abgelesen werden.

Prägend für das denkmalwerte Erscheinungsbild der Kurpark-Terrassen ist die weitgehende Öffnung des Gebäudes mit rahmungslosen Glasfassaden, hinter denen die schlanken Metallstützen kaum wahrnehmbar sind und deren Transparenz und Leichtigkeit durch den weiten, im Querschnitt sehr schlanken Dachüberstand noch betont wird. Im Kontrast zu der auf das Wesentliche reduzierten Gestaltung am Außenbau ist der Innenraum geprägt von den unterschiedlichen Farben und Strukturen der verwendeten Steinmaterialien sowie der kräftigen Gliederung der Decken, die formal zwischen Wandel- und Trinkhalle unterschieden sind. Vergleichbare Deckenstrukturen erfreuten sich im Verlauf der 1960er Jahren einer großen Beliebtheit. Bei den Kurpark-Terrassen stehen sie in einem gewissen Kontrast zu der betont filigranen Gestaltung des Außenbaus.

Die den Denkmalwert begründende Bedeutung der Kurpark-Terrassen beruht auf dem sehr überzeugenden

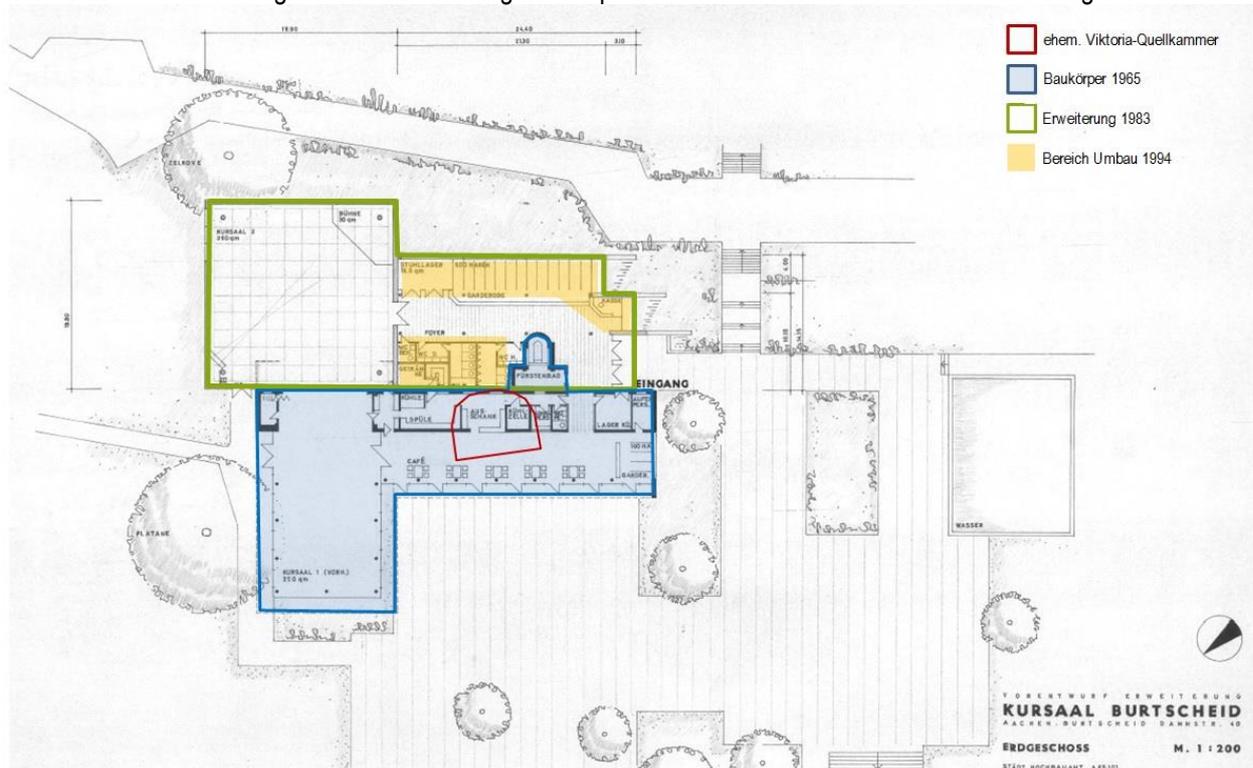


Abb. 38: Entwicklungsphasen Kurpark-Terrassen

Zusammenspiel von Gebäude und Parkanlage, zu welcher es sich weitgehend öffnet. Zudem ist ein wesentliches Merkmal der baulichen Parkgestaltung (Bruchsteinmauern) als wichtiges Element bei der Gestaltung des Gebäudes übernommen worden.

Für sich betrachtet besitzt das Gebäude auch eine große architekturhistorische Bedeutung als sehr anschauliches, gestalterisch konsequentes und gut überliefertes Zeugnis einer wichtigen Strömung in der Architektur der 1960er Jahre in Deutschland. Charakteristisch hierfür ist eine auf wesentliche, möglichst schlank ausgeführte Elemente reduzierte Konstruktion sowie fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Die Wurzeln dieser Strömung reichen bis hinab in die moderne Architektur der Zwischenkriegszeit und Bauten z.B. von Mies van der Rohe. Prominente Beispiele dieser Strömung in der Architektur der Bundesrepublik Deutschland der 1960er Jahre sind der 1963 – 65 errichtete Kanzlerbungalow von Sep Ruf in Bonn sowie Wohnbauten von Richard Neutra in Königstein, Quickborn und Wuppertal. Insbesondere die Bauten Richard Neutras, bei dem immer wieder der Kontrast zwischen Glasfassaden und natursteinverkleideten Mauerscheiben eine wichtige Rolle spielt, mögen als Inspirationsquelle für Hanns Comperness, den Architekten der Kurpark-Terrassen gedient haben.

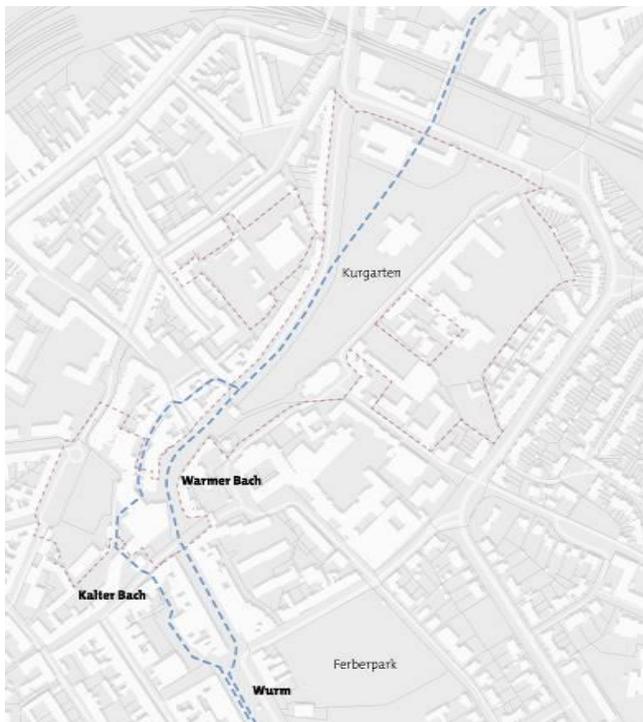
## Bodendenkmalpflege

Die Flächen zwischen Michaelsbergstraße und Dammstraße waren in römischer Zeit die Hauptverbindung zwischen den Siedlungen im Bereich des heutigen Burtscheids bzw. Aachen. Bei früheren Bodeneingriffen wurden hier wiederholt römerzeitliche Kanäle freigelegt, die seinerzeit das benötigte Frischwasser in die Innenstadt leiteten. Auch im Mittelalter flossen hier, teilweise kanalisiert, der sogenannte Kalte und der Warme Bach, letzterer gespeist mit dem Wasser der Burtscheider Thermalquellen. Beide waren bis in die Neuzeit hinein nicht nur für die Wasserversorgung, sondern vor allem als Wirtschaftsfaktor von hoher Bedeutung. Auffallend ist, dass das Gebiet des heutigen Kurgartens in den zur Verfügung stehenden historischen Karten und Abbildungen niemals bebaut dargestellt wurde. Dementsprechend werden in diesem Bereich archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Für Bodeneingriffe bedeutet dies, dass der Vorhabenträger dort, wo er in den Boden eingreift, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen hat.

## 12 Umwelt

### Kalter und Warmer Bach



„Der Quellbereich der Wurm liegt im Süden der Stadt Aachen auf einer Höhe von ca. 280 m über NN im Aachener Stadtwald. Sprudelnde Quellen sind nicht vorhanden. Die Bäche entstehen aus feuchten Sickergebieten. Dies nicht ohne Grund, denn der Aachener Stadtwald ist ein schichtstufenähnlicher, bewaldeter Höhenzug aus kreidezeitlichen Sanden und Tonen. Zwischen den durchlässigen Sanden und dem tonigen Untergrund hat sich ein Quellhorizont ausgebildet.

Die Wurm selbst und ihre Zuflüsse, wie z. B. Beverbach, Gillesbach, die Pau und der Johannesbach kommen fast alle aus südöstlicher bis südwestlicher Richtung, also aus dem „Wasserspeicher Stadtwald“. Sie ergießen sich in den Talkessel, wo sie zunächst allesamt unterirdisch weiterfließen. Erst am Europaplatz kommen die inzwischen zur Wurm vereinigten Bäche wieder zutage und verlassen das Stadtgebiet am Paulinenwäldchen (Wolfsfurth) zwischen Kohlscheid und Würselen. (...)

Abb. 39: heutiger Verlauf des Warmen und Kalten Bachs

Die Wurm folgte historisch etwa dem Verlauf der St. Vither Straße. Auf Höhe der jetzigen Tankstelle neben dem I. Rote Haag Weg stand die Rothager Mühle. (...) Im weiteren Verlauf floss die Wurm in zwei Arme geteilt, links und rechts der Malmedyer Straße, um die Kulprie-Mühle und die Ellermühle mit Wasser zu versorgen. An der Kreuzung Berdolet-, Heißenberg- und Gregoriusstraße vereinigten sich beide Teile der Wurm wieder. Die Wurm floss in Richtung Kapellenstraße weiter und speiste dort verschiedene Weiher (Ferkensweiher, Mittelweiher, und Klosterweiher). Kurz vor der Kapellenstraße in Richtung Kleverstraße wurde die Wurm vermutlich schon von den Römern aus ihrem ursprünglichen Bett abgeleitet, um die nun folgenden heißen Quellen nicht zu überspülen. Dieses umgeleitete Stück der Wurm wurde ab hier einheitlich der "Kalte Bach" genannt. Er floss von der heutigen Parkpalette an der Kleverstraße über das Gelände des jetzigen Landesbades zum Burtscheider Markt.

Der so genannte "Warme Bach" speiste sich aus einem von Steinebrück kommenden Wasserkanal, dem überfließenden Wasser des Kloster- und Mittelweihers sowie von den Abflüssen der Thermalquellen. Er floss in dem natürlichen Bachbett der Wurm. Parallel zueinander unterqueren beide Bäche das Eisenbahnviadukt, das zwischen 1838 und 1840 gebaut wurde.

Gleich hinter dem Viadukt stand auf der rechten Seite die Kuckartzmühle. Die Bachstraße gibt heute ziemlich genau den Verlauf des Kalten Baches an. Der Warme Bach lief rechts davon in ca. 10 – 50 m Abstand.“ (Quelle: <https://oekologie-zentrum-aachen.de/die-aachener-baeche/bachportraits/die-wurm/>)

Heute sind die Bachverläufe in Burtscheid verrohrt. Zukünftig wird eine Bachoffenlegung bzw. ein Sichtbarmachen des Wassers angestrebt (s. Teil B – Aufgaben und Ziele Kapitel 8 Öffentlicher Raum).

## Thermalquellen und Grundwasser

Die Aachener Thermalquellen wurden bereits seit der römischen Besiedlung zu Heilzwecken genutzt. Die ersten Thermenanlagen waren die Bücheltherme (Kaiserquelle, Quirinusquelle) und die Münstertherme (Quirinusquelle).

Die über 30 Aachener Thermalquellen treten in zwei Quellzügen im Aachener Stadtgebiet an die Oberfläche. Der Thermalwasserzug in der Aachener Innenstadt ist 500 m lang, maximal 50 m breit und durch zahlreiche Quellvorbrüche bestimmt. Der Burtscheider Thermalwasserzug ist 2.200 m lang und ebenfalls durch zahlreiche Quellvorbrüche gekennzeichnet. Elf Quellen sind heute noch in Burtscheid zugänglich, drei davon werden aktiv genutzt, eine wird abgeleitet und sieben sind ungenutzt / inaktiv. Sie zählen mit einer Temperatur von bis zu 70 °C zu den heißesten Quellen Mitteleuropas und eignen sich für Badekuren.

Das Plangebiet liegt vollständig im sensiblen Bereich des Burtscheider Thermalquellenzuges. Das Schutzeffizienzniveau in diesem Bereich ist sehr hoch anzusetzen. Jegliche bauliche Eingriffe in den Boden / alle Tiefbauarbeiten unterliegen besonderen Auflagen hinsichtlich des Thermalquellenschutzes. Diese sind aufgrund des heterogenen Untergrunds für alle einzelnen Baumaßnahmen einzeln zu betrachten.

Der Burtscheider Thermalquellenzug beginnt unter dem Burtscheider Markt, verläuft dann unter dem Schwertbad,

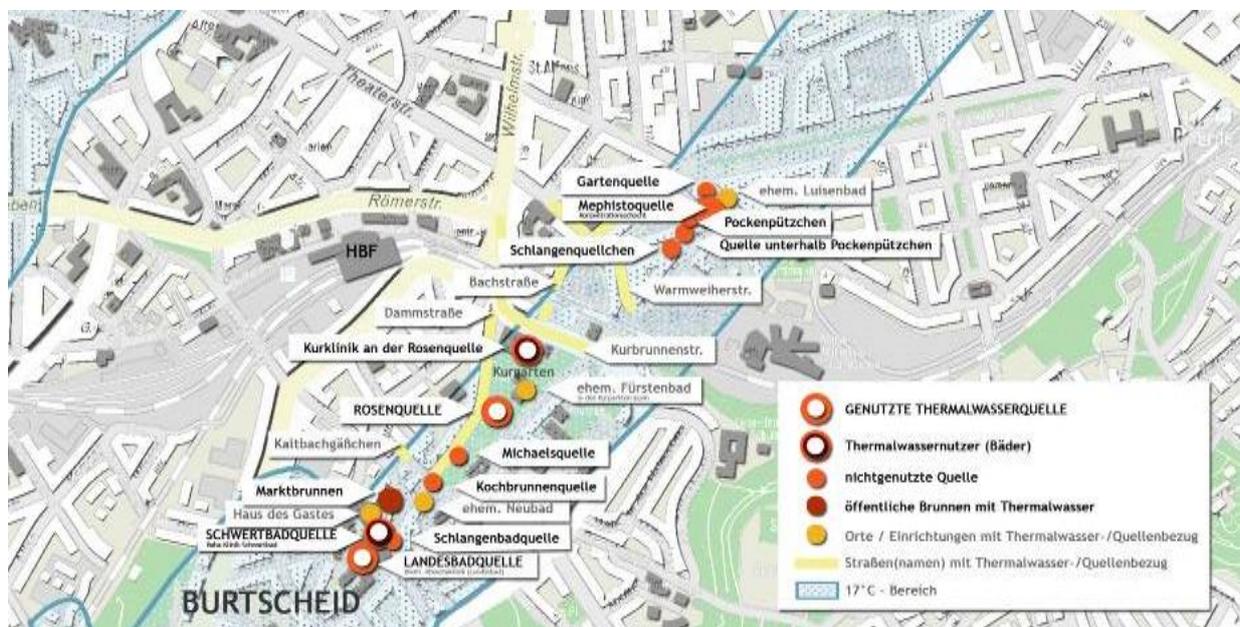


Abb. 40: Übersicht Burtscheider Thermalquellen (Quelle: Wikipedia)

dem Burtscheider Markt und dem Kurgarten, vorbei an der Rehaklinik „Rosenquelle“, weiter unter dem Viadukt der Bahnlinie über den Bereich Warmweiherstraße bis zur Schlosstraße im Frankenberger Viertel.

Früher trat das Thermalwasser lokal an verschiedenen Stellen als artesische Thermalquellen an die Oberfläche. Heute sind die noch verbliebenen Quellen gefasst und treten auf Grund der Bewirtschaftung und des erhöhten Geländeniveaus (Siedlungsaufschutt) nicht mehr frei aus.

Heute werden noch drei Quellen in Burtscheid aktiv genutzt. Das Thermalwasser der Landesbadquelle und der Schwertbadquelle wird überwiegend zu geothermischen Zwecken verwendet. Aus der Landesbadquelle wird zudem der Marktbrunnen gespeist (Leitungszuführung). Das Wasser der Rosenquelle wird anteilig von der Rehaklinik „Rosenquelle“, zu geothermischen Zwecken (Kurpark-Terrassen) sowie im Winter zur Zuspeisung des Brunnens im Kurgarten verwendet.

Für die bewirtschafteten Quellen Rosenquelle-Burtscheid, Landesbadquelle und Schwertbadquelle besteht eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Grund- (Thermal-) wasserentnahme. Erlaubnisnehmerin für die Rosenquelle-Burtscheid ist die Stadt Aachen, für die Landesbadquelle und die Schwertbadquelle ist dies die VIALIFE Schwertbad Aachen. Für die Rosenquelle-Burtscheid besteht weiterhin eine Herstellungserlaubnis als Arzneimittel, die dem Heilquellenbetrieb der Stadt Aachen unterliegt.

Der Grundwasserflurabstand des obersten Grundwasserhorizonts liegt im Bereich Kurgarten bei weniger als einem Meter und im Bereich Klostergarten bei weniger als einem Meter bis auf drei Meter nach Südosten hin ansteigend.

## Kaltluft



Abb. 41: Auszug FNP Aachen \*2030

Das Plangebiet liegt innerhalb des thermisch belasteten Teils des Aachener Talkessels (im FNP AACHEN\*2030 innerhalb der Klimasignatur „Schutzbereich Stadtklima“ sowie der dargestellten Klimasignatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ dargestellt). Das Areal ist Teil des Kurgartens Burtscheid, weshalb in dem Gebiet erhöhte Anforderungen an die bioklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität gestellt werden.

Die Ergebnisse der Simulation „Lokale Kaltluft im Aachener Kessel“ zeigen im Bereich des Kurgartens Kaltluftmächtigkeiten von bis zu 15 m. Hierbei ist zu beachten, dass es sich für den dargestellten Zeitpunkt (3 h nach Sonnenuntergang) vorwiegend um Kaltluft aus dem östlich gelegenen Gillesbachtal handelt, die z.T. nach Nordwesten hin abströmt.

Bedeutsamer ist allerdings die im weiteren Nachtverlauf zunächst die Ortslage Burtscheid und dann den Kurgarten durchströmende Kaltluft aus dem Wurmatal, die aufgrund der Entfernung zu ihren Entstehungsgebieten erst zu einem späteren Zeitpunkt das Gebiet erreicht.

Die Kaltluft fließt entlang der Talachse von SW nach NO und führt – in Verbindung mit der Kaltluft aus dem östlich gelegenen Gillesbachtal - zu einer Belüftung der dicht bebauten Bereiche nordöstlich des Viaduktes (Frankenberger Viertel) und zu einer erheblichen Minderung der

thermischen Belastung im Kurgartens Burtscheid. Das Gebäude der Rosenquelle, welches als ca. 115 m breiter Riegel quer zur Talachse ausgerichtet ist, stellt dabei ein Hindernis für die Belüftung der nordöstlich gelegenen Bereiche dar.

Zusammenfassend kommt dem Kurgarten eine besondere lokalklimatische Bedeutung zu, die durch eine möglichst geringe Versiegelung und die Vermeidung von Hindernissen für die Kaltluftströme zu schützen ist. Dabei ist zusätzlich relevant, dass sich der Park innerhalb eines Kurgartens mit erhöhten bioklimatischen und lufthygienischen Anforderungen befindet. Im Zuge des anthropogenen Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Häufigkeit von Hitzebelastungen wird diese Bedeutung zukünftig noch weiter zunehmen.

## Lärmschutz

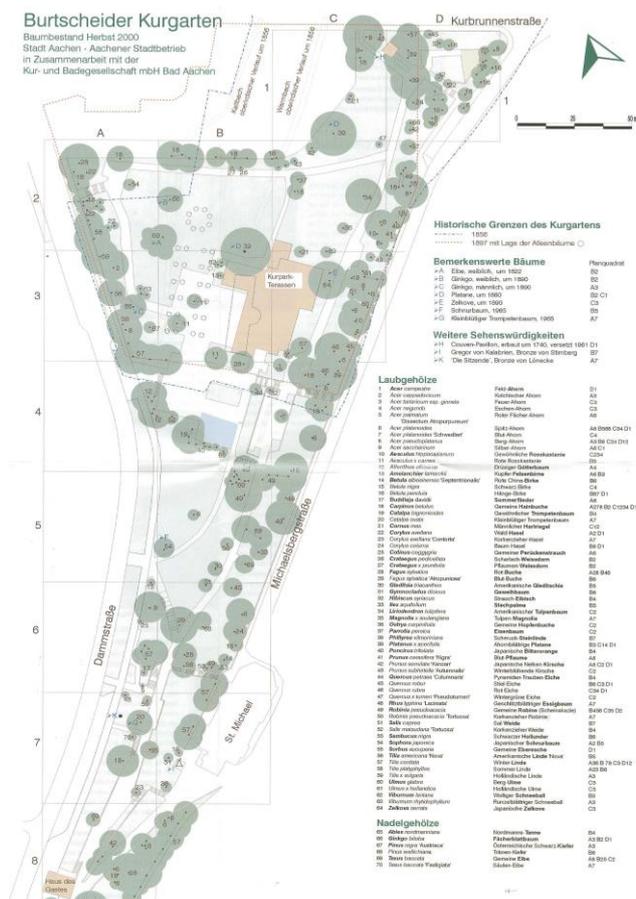
Von der verkehrsbelasteten Kurbrunnenstraße und von der angrenzenden Bahnstrecke Köln-Aachen gehen Lärmeinwirkungen aus. Die heutige Bebauung der Rehaklinik „Rosenquelle“ bildet einen Schallschutz für den dahinter liegenden Kurgarten.

## Baumbestand

Das Areal Kloster | Michaelsbergschule befindet sich im Kernbereich von Aachen-Burtscheid, welcher einen hohen, baulichen Verdichtungsgrad aufzeigt. Burtscheid mit seinen Kur- und Rehakliniken ist als Kurgebiet anerkannt. Die Aufenthaltsqualität im Kurviertel wird durch viele Faktoren bestimmt. Ein bedeutender Faktor ist u.a. die vorhandene Grünstruktur im Bereich öffentlicher sowie privater Grundstücke.



Abb. 42: Auszüge Lagepläne Baumgutachten Potentialfläche Kloster | Michaelsbergschule



bauliche Maßnahme, das Verlegen von Leitungen jeglicher Art, das Anlegen von neuen Wegen oder Plätzen sowie jeglicher Bodenauf- oder Abtrag nicht statthaft.

Ferner bildet der Gehölzstreifen an der nord-östlichen Grundstücksgrenze, vornehmlich aus Nadelbäumen bestehend, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, für die dort angrenzenden Privatgrundstücke eine wertvolle abschirmende Wirkung. In Anbetracht der Wertigkeit des besagten Gehölzzuges für die Allgemeinheit sowie für den Natur-, Umwelt-, Tier- und Stadtklimaschutz ist dieser zu erhalten.

Trotz Sicherung zahlreicher Bäume ist zu erwarten, dass im Zuge einer baulichen Nutzung des betroffenen Grundstücksteilabschnittes auch Bäume nicht zu erhalten sind. Bei Nichterhalt ist Ersatz entsprechend der Bestimmung der Baumschutzsatzung auf dem Areal zu schaffen.

Im Bereich Burtscheider Markt, Kurgarten und Dammstr. | Jägerstr. sind die Bäume nicht in einem Lageplan aufgenommen. Gleichwohl sind, insbesondere in der Fußgängerzone und am Burtscheider Markt, alle Bäume zu erhalten.

Bei der Erstellung des Parkführers „Burtscheider Kurgarten“ wurde in 2000 auch der Baumbestand bewertet. Ergebnis: Viele Bäume im Randbereich haben den Bombenhagel überlebt und stammen größtenteils aus der Phase 3, d.h. ca. 120 Jahre alt, teils sind sie älter (B Ginkgo, D 2 Platanen). Die dokumentierten Pläne und die erhobenen Bestandsdaten der Bäume lassen erkennen, dass aus allen Phasen des Parks noch Elemente vorhanden sind und denkmalwürdig sind. Im Rahmen des Innenstadtkonzepts 2022 (s. Kapitel 8 Planungsrecht) ist vorgesehen im Rahmen eines Parkpflegewerks auch den Baumbestand zu bewerten. Daher ist der Baumbestand im Rahmen des Werkstattverfahrens zu erhalten.

### Altlastenverdachtsflächen

Im Kurgarten befinden sich Hinweise auf Verdachtsflächen (s. Abb. 44: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster). Das Grundstück der Rosenquelle wird als Altstandort mit der Kennzeichnung AS 1075 geführt. Hierbei handelt es sich um ehemalige Tuch- und Buckskinfabriken (Ende des 19. Jahrhundert bis Mitte des 20. Jahrhunderts). Durch den umfangreichen Neubau der Rosenquelle konnte der Verdacht ausgeräumt werden.

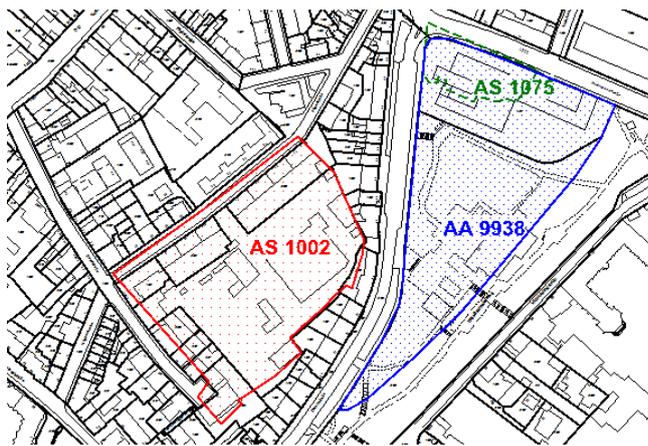


Abb. 44: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster

Nach dem Krieg wurde die Talsohle der Wurm im Kernbereich des Parks um mehrere Meter verfüllt. Dies wurde auch durch vorliegende Baugrunduntersuchungen (Kanalbau) belegt, so dass der Kurgarten als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichnung AA 9938 im Kataster geführt wird. Chemische Untersuchungsergebnisse liegen bisher nicht vor.

Auf einer ca. 20.300 qm großen Fläche im Bereich Jägerstraße, Bendstraße und Dammstraße wurden nach vorliegenden Unterlagen seit Ende des 19. Jahrhunderts diverse gewerbliche Nutzungen ausgeübt. Bei den Gewerbebetrieben handelte es sich unter anderem um eine Tuchfabrik, eine Glühlampenfabrik (Philips), eine Maschinenbaufabrik

und um ein Unternehmen der chemischen Industrie. Das gesamte gewerblich genutzte Bereich umfasst zahlreiche Flurstücke und wird im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) unter der Katasternummer AS 1002 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Das Flurstück 2305 ist Bestandteil der Altstandortfläche und somit als altlastverdächtig einzustufen. Erkenntnisse über die Bodenbeschaffenheit oder eventuelle Kontaminationen auf der Fläche des Altstandortes AS 1002 im Sinne von bereits durchgeführten Boden- bzw. Altlastenuntersuchungen bislang nicht vor.

## 13 Gesundheitswirtschaft

Aktuell weist der Stadtteil mit über 90 Angeboten eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Gesundheitsanbietern auf, gemessen an vergleichbaren Kurgemeinden an anderen Standorten in NRW und darüber hinaus. Eine quantitative Erfassung von Gesundheitsanbietern ergibt dabei eine Konzentration an Standorten in drei Clustern. Entlang des

nördlichen Teils der Kapellenstraße sowie am Burtscheider Markt findet sich eine erhöhte Anzahl an Gesundheitsdienstleistern mit unterschiedlicher schwerpunktmäßiger Ausrichtung aus den Bereichen

- Ärzte & medizinische Dienste
- Psychologie & Psychiatrie
- Arzneimittel & medizinische Hilfsmittel,
- Krankenhäuser, Kliniken & Fachkliniken,
- Therapie, Reha & Kur, sowie
- Sonstige (Schwangerschaft, alternat. Behandlungsmethoden, Gesundheitsvorsorge, etc.).

Die Konzentration des Angebotes auf dem Areal des Marienhospitals mit rund 36 Anbietern erklärt sich aus der Ausrichtung und Angebotsvielfalt der Klinik.

## 14 Planungsprozess

Der Planungsprozess sieht zunächst vor im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens eine Gesamtperspektive für den Kurstandort Burtscheid zu entwickeln, welche der Politik zum Beschluss vorgelegt wird. Anhand der Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren können dann im Weiteren einzelne Fokusräume definiert werden.

Ein Fokusraum wird die Rehaklinik sein. Auf Basis der beschlossenen städtebaulichen Leitplanken erfolgt entsprechend der Leitlinien der Innenentwicklung ein weiteres Qualifizierungsverfahren auf städtebaulich-hochbaulicher Ebene, welches die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren und die Hochbauplanung bildet.

Ein weiterer Fokusraum ist der Burtscheider Kurgarten. Im nächsten Jahr ist die Erstellung eines Parkpflegewerks geplant. Daran anschließend kann der weitere Planungsprozess für den Kurgarten beginnen. Die weiteren Fokusräume sind noch offen und werden im Weiteren in Abhängigkeit von Grundstücksverfügbarkeiten, Realisierungsabsichten etc. definiert.

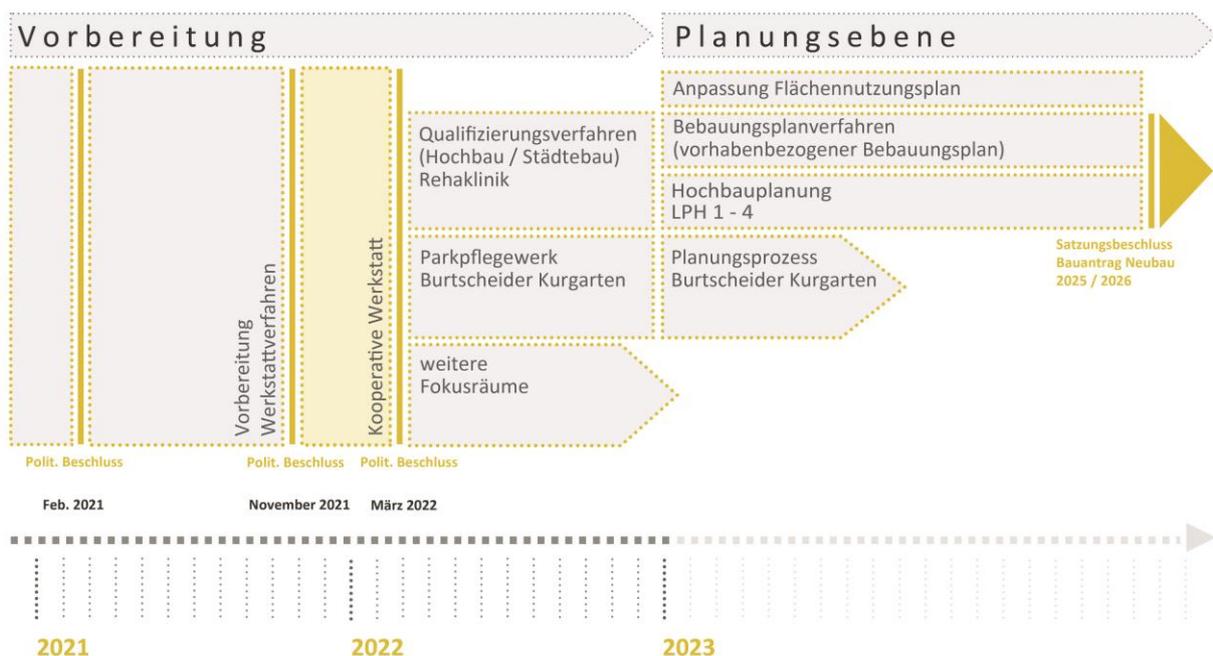


Abb. 45: Planungsprozess

## 15 Beteiligungsprozess

### Bürger\*innen-Dialog und Online-Umfrage

Zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30.06.2021 ein Bürger\*innen-Dialog zum Kurstandort Burtscheid durchgeführt. Dieser richtete sich an alle interessierten Bürger\*innen der Stadt Aachen sowie die Eigentümer\*innen der im Plangebiet befindlichen und an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Ziel der Veranstaltung war es, die Öffentlichkeit über die bisherigen Planungsschritte und Planungsziele sowie das Verfahren zum Kurstandort Burtscheid zu informieren. Außerdem sollten die Rahmenbedingungen des Verfahrens diskutiert sowie Anregungen, Ideen und Bedenken der Teilnehmenden eingeholt werden.

Im Vorfeld der Veranstaltung wurde eine Online-Befragung zu verschiedenen Themen wie dem Bezug der Teilnehmenden zu Burtscheid, Nutzungen und Zielen sowie Veränderungswünschen gestartet. Bis zum 16.07.2021 hatten die Interessierten die Möglichkeit, an der Online-Befragung teilzunehmen.

Erste Zwischenergebnisse der Befragung wurden bereits vor dem Bürger\*innen-Dialog gezogen und im Rahmen der Veranstaltung vorgestellt. Auf diese Weise konnte ein erstes Stimmungsbild über die Interessen der Teilnehmenden abgefragt werden. Auch während der Veranstaltung wurden Live-Umfragen durchgeführt, um einen Eindruck über die Standpunkte der Anwesenden zu erhalten. Im Rahmen sogenannter Dialogphasen gab es Gelegenheiten, Fragen zu stellen, Anregungen zu geben und zu diskutieren. Die Ergebnisse des Bürger\*innen-Dialogs sowie der Befragung finden Eingang in die Gestaltung des Verfahrens.

### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

An der Online-Befragung zu wichtigen Themen des Projekts nahmen insgesamt über 200 Personen teil. Die Fragestellungen sowie das umfassende Meinungsbild können der Anlage entnommen werden.

Der Bürger\*innen-Dialog fand als digitale Veranstaltung statt und wurde live auf dem Youtube-Kanal der Stadt Aachen gestreamt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden im Anschluss an eine allgemeine Einführung in das Projekt Kurstandort Burtscheid die bisherigen Planungsschritte und Planungsziele vorgestellt, die Anforderungsanalyse dargelegt sowie das Verfahren erläutert. In Form eines Impulsvortrags stellte Jörg Faltin (Faltin + Sattler) als externer Verfahrensbetreuer das kooperative Verfahren vor und gab dabei einen Einblick in die geplante Planungswerkstatt. Das Video des Bürger\*innen-Dialogs kann weiterhin online angesehen werden (<https://www.youtube.com/watch?v=rbZavUHHCOQ>).

Während der Veranstaltung hatten die Bürger\*innen die Gelegenheit an live-Umfragen teilzunehmen, die über das internetbasierte Umfrage-Tool Slido bereitgestellt wurden. Außerdem waren Äußerungen über die Chats in Slido und Youtube möglich. Die über die Chatfunktionen eingegangenen Fragen und Anregungen wurden größtenteils in der Veranstaltung diskutiert sowie im Anschluss an den Bürger\*innen-Dialog in einem Ergebnisprotokoll thematisch gesammelt.

Insgesamt hat sich im Rahmen von Dialog und Online-Umfrage herausgestellt, dass die Meinungen zu einer neuen Rehaklinik geteilt sind. Es besteht der Wunsch die Kureinrichtungen/-kliniken in Burtscheid stärker für die Bürger\*innen nutzbar und erlebbar zu machen. Einige Bürger\*innen stehen dem Vorhaben jedoch kritisch gegenüber. So wird die Notwendigkeit einer großen Kurklinik in Burtscheid in Frage gestellt und der zukünftige Standort im Klostergarten hinterfragt. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Unter anderem wird als alternative Nutzung zum Kurbetrieb vorgeschlagen, die Räumlichkeiten des Klosters für die Einrichtung von Seniorenwohnungen zu nutzen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sollen insbesondere umweltfachliche Aspekte mit Fokus auf eine klimaresiliente und nachhaltige Planung bzw. Bebauung beachtet werden.

Im Hinblick auf die Grünflächen im Plangebiet geht das allgemeine Meinungsbild in Richtung Erhalt und Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit. Die zukünftige Versiegelung des Klostergartens wird kritisch gesehen. Die Mobilitätsthemen sind den Bürger\*innen sehr wichtig und werden häufig benannt. Es besteht ein starker Wunsch nach einer fahrradfreundlichen Durchquerung Burtscheids und einer Verbesserung für den Fußverkehr. Darüber hinaus werden Bedenken geäußert, dass durch den Bau einer neuen Rehaklinik ein gesteigertes Verkehrsaufkommen und eine Verschärfung der Parkplatzsituation induziert werde. Außerdem gab es auch den Hinweis auf die Notwendigkeit der Mobilitätswende mit weniger Fahrten im MIV und auch weniger Parkplätzen sowie einer Stärkung des Umweltverbundes inklusive eines kleinräumigen ÖPNV-Angebotes für Burtscheid.

Die Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums, insbesondere eine Neugestaltung

der Fußgängerzone sind wichtige Themen. Hierbei sollen insbesondere eine Barrierefreiheit und ein höherer Grünanteil Berücksichtigung finden.

Die Bürger\*innen-Beteiligung im Zuge des Bürger\*innen-Dialogs wird von einem Großteil der Teilnehmenden als nicht ausreichend bewertet, da noch viele Fragen offen geblieben seien. In diesem Zusammenhang werden ein besserer Austausch und eine umfangreichere Beteiligung gewünscht. Mit dem Werkstattverfahren ist eine gezielte und transparente Einbindung und Beteiligung der Bürger\*innen beabsichtigt.

# **Teil B – Aufgaben und Ziele**

# 1 Städtebauliche Aufgabenstellung

Ziel ist es, unter Einbindung der betroffenen Akteur\*innen eine Zukunftsperspektive für den Kurstandort Burtscheid zu entwickeln. Hierbei sollen Leitbilder und Leitplanken für die städtebaulich-räumliche Entwicklung erarbeitet werden, die eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils sicherstellen.

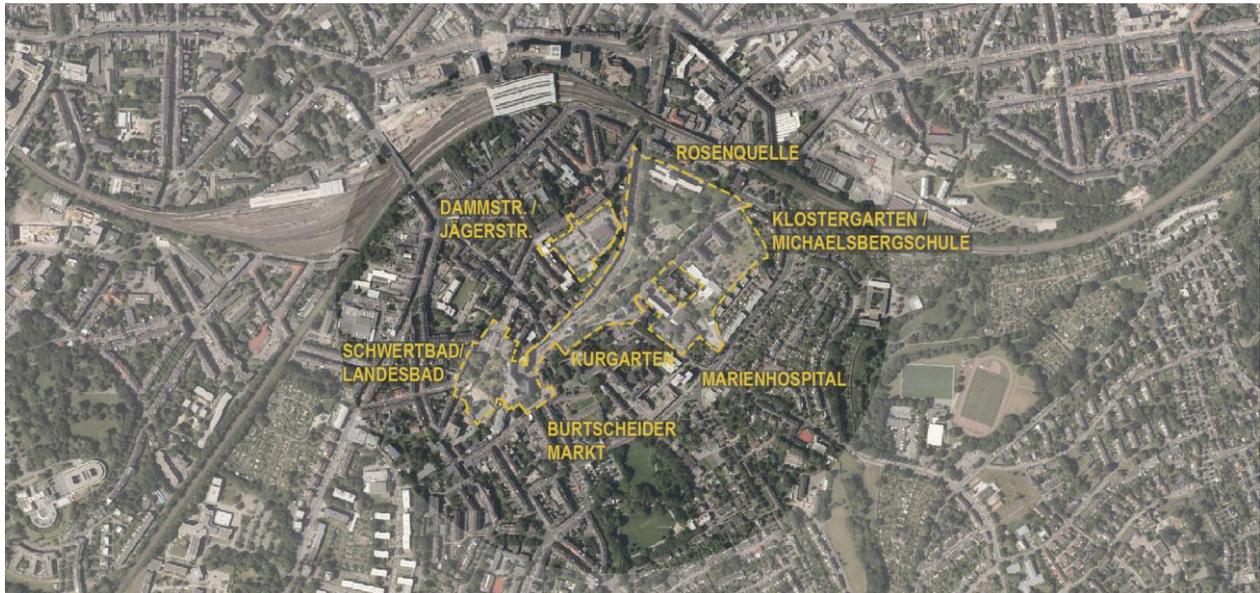


Abb. 46: Planbereich (Luftbild: © Land NRW)

Der städtebauliche Planungsprozess verfolgt dabei einen integrierten Ansatz in dem quartiersbezogen städtebauliche, freiraumplanerische, denkmal- und umweltfachliche ebenso wie kulturelle und wirtschaftliche Aspekte zusammengeführt werden und die Entwicklung des Kurstandorts Burtscheid zugleich in einen gesamtstädtischen Kontext eingebettet wird.

Wesentlich ist hierbei die Sicherung und Förderung des historisch verankerten Kurstandorts. Ziel ist es, die verschiedenen Rehasandorte in Burtscheid auf einem Campus auf den Grundstücksflächen „Kloster“ und „Michaelsbergschule“ zu zentrieren und qualitätsorientiert zu erneuern. Es ist ein moderner Gesundheitscampus mit attraktiver, profilierter kurörtlicher Infrastruktur zu entwickeln, der in enger Verbindung zu den vorhandenen medizinischen und wissenschaftlichen Einrichtungen in Aachen steht.

Um die vorhandenen Potentiale zu nutzen und Synergien zu ermöglichen, sind daher neben den Flächen „Kloster“ und „Michaelsbergschule“ Zukunftskonzepte für die Potentialflächen „Rosenquelle“, „Schwertbad“, „Dammstr. | Jägerstr.“ und „Marienhospital“ zu erarbeiten. Gleichzeitig sind Gestaltungskonzepte für die öffentlichen Räume, insbesondere „Burtscheider Kurgarten“ und „Burtscheider Markt“ als wesentliche Elemente der kurörtlichen Infrastruktur, zu entwickeln.

## 2 Kurort der Zukunft

Veränderte Rahmenbedingungen und der moderne (gesundheits)touristische Markt stellen neue Anforderungen an Heilbäder und Kurorte, die im Wesentlichen eine erlebnis- und bedürfnisgerechte Neuausrichtung der kurörtlichen Infrastruktur erforderlich machen. Treibende Katalysatoren hierfür sind:

- Demographischer Wandel,
- Wandel der Lebensstile- und Gewohnheiten,
- Wertewandel, Wandel der Rahmenbedingungen in Bezug auf Markt, Gesundheitssystem und Sozialversicherung) sowie
- Wandel auf Anbieterseite, insbesondere technologische Entwicklungen (v.a. Digitalisierung) und geänderte Geschäftsmodelle und Kooperationsmodelle.

Die zukunftsfähige Neuausrichtung der Heilbäder und Kurorte geht weit über den Gesundheitstourismus hinaus und stellt umfassende Aufgaben an die Regional-, Stadt- und Ortsentwicklung. Nötig ist ein strategischer, ganzheitlich und langfristig angelegter nachhaltiger Ansatz mit Investitionen und Maßnahmen entlang der gesamten Leistungskette für die verschiedensten Anspruchsgruppen. Neben einem gesunden Urlaubs- und Aufenthaltsort für Gäste und Patient\*innen sind moderne Kurorte gesunde Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandorte für Bevölkerung und Unternehmen. Dabei kommt den Kurorten einerseits die Rolle als Versorgungszentrum für das Umland und die Sicherung der Daseinsvorsorge zu. Andererseits auch die Aufgabe der Positionierung als (Gesundheits-) Kompetenzzentrum mit einem hochwertigen medizinisch-therapeutischen Angebot sowie den relevanten gesundheitswirtschaftlichen Angebotsstrukturen (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien).

Folgende grundlegende Aspekte der Neuausrichtung und Positionierung von Heilbädern und Kurorten sind für eine ganzheitlich ausgerichtete Entwicklung von zentraler Bedeutung:

- Profil – eindeutig, wahrnehmbar und im Ort von möglichst allen Akteuren gelebt
- Angebote & Produkte – ganzjährig verfügbar, bedürfnis- und zielgruppengerecht
- kurörtliche Infrastruktur – erlebnisorientiert, generationenübergreifend, barrierefrei
- private Infrastruktur – zukunftsfähig, marktgerecht und vielfältig
- Management- und Finanzierungsstrukturen – nachhaltig, partnerschaftlich, ökonomisch ausgeglichen
- Versorgungssicherung – alle Elemente der Grunddaseinsvorsorge und Subsidiarität
- Bedürfnisorientierung – konsequent, ökologisch sinnvoll und für alle Anspruchsgruppen
- Zugänglichkeit für alle – übergreifende Barrierefreiheit nicht nur auf Bewegungseinschränkungen und Infrastruktur bezogen
- Identität und „Wir-Gefühl“ von Politik, Wirtschaft, Vereins- und Sozialwesen sowie Bürgerschaft

### 3 „Burtscheid ist voller Leben“

Insgesamt wurden bislang die Chancen des modernen Gesundheitstourismus bzw. der Entwicklung im Gesundheitsmarkt in Burtscheid zu wenig genutzt, was sich an einer stagnierenden Angebots-Nachfrage-Entwicklung zeigt. Eine große Herausforderung liegt im Bereich Profilentwicklung mit Einbindung der sehr guten Aktivinfrastruktur in gezielte Programme. Konkret zeigt sich dies im Fehlen eines Ortsprofils und eines Gesamtkonzeptes mit klarer Zielgruppen- und Themenausrichtung als Leitlinie und Rahmensetzung für private und öffentliche Investitionstätigkeiten. Hinzu kommen fehlende Strukturen zur thematischen Inszenierung und Profilierung des Ortes, fehlende Wiedererkennungsmerkmale und Leitlinien des Ortsprofils, die Werte und Ziele des Standortes klar herausstellen. Die Anzahl, Qualität, Funktion und Gestaltung der (gesundheits-)touristischen Infrastruktur ist jedoch abhängig von den jeweiligen Potenzialen sowie dem angestrebten Markenprofil.

Bislang nutzt Burtscheid die klare Kompetenz als Kurviertel, um sich auch an die Einwohner und das nähere Verflechtungsgebiet zu vermarkten. Themen, wie Gastronomie, Outdoor, Veranstaltungen und Kultur sind weitere Aushängeschilder des Viertels. Der Frage, wodurch sich Burtscheid vom Wettbewerb abgrenzt und wie sich Burtscheid in den Köpfen der Zielgruppen künftig platzieren könnte, wurde in interaktiven Workshops im Rahmen der Anforderungsanalyse (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien) nachgegangen. Ergebnis dessen war die Erarbeitung des Slogans „Burtscheid ist voller Leben“. Dieser Slogan wird von den drei Kernthemen Erleben, Genuss und Geschichte flankiert und drückt sich in folgenden Ausprägungen aus:

- Burtscheid ist das „kleine Aachen“: ein einladendes, gemütliches, authentisches und sauberes Viertel voller Energie und Flair – in den Cafés, Restaurants und den kleinen Geschäften kann jeder verweilen und genießen
- In Burtscheid ist immer etwas los: jede Menge Veranstaltungen für Groß und Klein, für Alt und Jung, für (Kur-)Gast und Einheimische sorgen für (Er-)Leben, Begegnungen, Emotionen – sei es ein Konzert, ein Aktionstag, ein Weinfest, ein Weihnachtsmarkt oder ein After-Work-Markt, hier darf jeder mitmachen
- Burtscheid ist auch Geschichte: die Thermalquellen, der Burtscheider Markt, der Kurgarten, die Kirchen, der Ferberpark, das Abteitor, der Seepferdchenbrunnen, die Vereine oder die Menschen – sie alle laden zum Staunen ein

Burtscheid steht insbesondere für Werte wie Geselligkeit, Herzlichkeit, Genuss, Fantasie, Kunst und auch Spaß/Vergnügen. Die Kernthemen sind entsprechend „Erleben“ (Veranstaltungen und Märkte), „Genuss“ (Cafés, Restaurants und Einzelhandel) sowie „Geschichte“ (Thermalquellen, Burtscheider Markt, Kirchen und Kapellen sowie Kurgarten und Ferberpark).

## **4 Cluster Gesundheitswirtschaft**

Die Vision für Burtscheid besteht darin, ein zukunftsfähiges Cluster aus Forschung, Entwicklung, Dienstleistung und Handwerk in der Gesundheitswirtschaft aufzubauen sowie eine möglichst weitreichende Vernetzung der Angebote untereinander zu erreichen. Dazu gilt es, insbesondere Angebotslücken unter Beachtung von Trends und Entwicklungen zu schließen, die Standortattraktivität für Unternehmen zu steigern und geeignete sowie nutzbare Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien).

Zu beachten ist bei allen Aktivitäten, dass mit der Realisierung des Gesundheitscampus auf dem Entwicklungsareal Kloster | Michaelsbergschule perspektivisch eine Verschiebung des Zentrums bzw. der Hauptfrequenzen vom Burtscheider Markt in nordöstliche Richtung, hin zum Kurgarten und auch Marienhospital einher gehen wird. Durch die Zentralisierung der örtlichen Angebotsstruktur der bisherigen Rehakliniken werden Synergien und Spill-Over Effekte für die im Viertel liegenden Gesundheitsanbieter und auch für die touristischen Angebote freigesetzt.

### **„Reallabor“ Reha der Zukunft**

Darüber hinaus ist die Umsetzung eines Reallabors „Zukunft der Reha“ auf dem Klostercampus Burtscheid vorgesehen. Ziel des visionären Projekts mit Leuchtturmcharakter stellt dabei die patientenorientierte, effiziente und nachhaltige Versorgung und Betreuung in der Rehabilitation dar. Hierzu müssen Technologien und Investitionen in unterschiedlichen Bereichen am Standort erforscht, entwickelt, validiert und kommerzialisiert werden. Dabei soll es sich um „regelleistungstaugliche“ Innovationen und Methoden handeln, die in die Regelversorgung überführt werden. Das Konsortium besteht aktuell aus dem Investor des Klinikneubaus sowie dem Institut für Textiltechnik an der RWTH Aachen University und wird stetig um weitere Partner aus Forschung, Gesundheitsversorgung und -wirtschaft erweitert.

### **Heilmittel & Anwendungen**

Die Vision für Burtscheid ist ein überregional bekannter Standort für qualitätsgesicherte ambulante und stationäre integrierte Gesundheitsversorgungs- und -vorsorgeangebote für Menschen mit und ohne Indikation zu werden sowie sich als ganzheitliches Gesundheitskompetenz- und Versorgungszentrum zu positionieren.

Um dieser Vision gerecht zu werden, bedarf es der Lösung einiger Herausforderungen. Grundsätzlich gilt, dass alle relevanten Anforderungen aus dem Kurortegesetz zum langfristigen Erhalt des Kurortstatus eingehalten werden müssen. Bisher besteht ein zu geringes profiliertes Angebot für „gesunde“ Selbstzahler im Bereich der Gesundheitsförderung unter Einbindung des ortsgebundenen Heilmittels und der (natürlichen) Potenziale des Standortes. Außerdem sollte die Erlebbarkeit und Integration der örtlichen Heilmittel (v.a. Quellenzug) in die Versorgungs- und Vorsorgemaßnahmen im Erlebnisraum sichergestellt werden. Ebenso sollte ein roter Faden der Storyline die Entwicklung des Kurstandortes Burtscheid unterstützen. Als Herausforderung wird auch angesehen, dass die Kompetenzen Burtscheids im Bezug zur Gesundheitsversorgung und -vorsorge unzureichend vermarktet werden (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien).

Diesem Zustand kann durch das am Gesundheitscampus geplante „Reallabor Reha der Zukunft“ mit der RWTH entgegengewirkt werden, wenn Angebotsstrukturen ganzheitlich vermarktet werden. Vernetzung sollte vorangetrieben und Synergien der vorhandenen Gesundheitsanbieter sollten genutzt werden, nebst Verknüpfung der Angebote mit den Heilmitteln und natürlichen Potenzialen des Standortes. Aufgrund der Topographie sowie des Zustandes und der Lage vorhandener Thermalangebote ist der wirtschaftliche Betrieb für Thermalangebote in Burtscheid erschwert.

Trotz der hier genannten Herausforderungen sollten die nachfolgend definierten Ziele richtungsweisend für die Zukunft Burtscheids stehen. Elementar wichtig ist hierfür auch die Verbesserung des gesundheitsfördernden Badeangebotes bzw. die Nutzung des Thermalwassers aus dem Quellenzug in Burtscheid, welches erlebbar und nutzbar gemacht werden sollte. Eine authentische Vermittlung und Vermarktung Burtscheids als kompetenter Gesundheitsstandort (Imagepflege und Strahlkraft auf Patienten, Gäste, Einheimische und Dienstleister) trägt hierzu

bei. Durch die Nutzung von digitalen und medizinischen Möglichkeiten (Digital Health) wird die Effizienz des Standortes gesteigert und langfristig optimiert.

## 5 Erlebnisraumkonzept

Die Summe an Produkten und Angeboten einer Destination, die aus Gastsicht sowohl ein thematisch als auch optisch (gestalterisch) konsistentes Areal definieren, bezeichnet man als Erlebnisraum. Zu den Bestandteilen gehören neben dem Erlebnisraum auch einzelne Erlebnisareale, Ein- & Ausgänge, Ankerattraktionen, dezentrale Attraktionen wie Einrichtungen oder Parks sowie Achsen, Knoten und Verbindungen. In einer ganzheitlichen Systematisierung ruft ein Erlebnisraum bei seinen Nutzern Emotionen hervor und bietet profilbezogene Erlebnisse. Bei Erlebnisräumen kann es sich um großmaßstäbliche oder kleinteilige Räume, reale oder virtuelle Räume, geplante oder organisch gewachsene Räume handeln. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie von ihren Nutzer\*innen, d.h. durch Gäste einheitlich wahrgenommen werden.

Zu beachten ist, dass die Erlebnisräume und -areale sich nicht zwingend auf Basis von administrativen Grenzen bilden, sondern auf konsistenten und komplementären Angebotsstrukturen in den Räumen aufbauen. Ergänzend zu den Attraktionen besitzen die Wegeverbindungen wie Rad-, Spazier-/Flanierwege als Verbindungsachsen innerhalb und zwischen den Arealen eine große Bedeutung. Sie dienen der gezielten Besucherlenkung und verknüpfen die einzelnen Angebotsstrukturen miteinander. Hier muss die Konsistenz des Erlebnisraums ebenfalls durch Vermeidung von Gestaltungsbrüchen in jedem Fall aufrechterhalten werden. Dies wird u.a. durch eine einheitliche Beschilderung, Möblierung und auch Bodenbeläge etc. erreicht.

Das Ziel für die Entwicklung von Burtscheid als modernem Reha- und Gesundheitsstandort besteht darin, einen Gesamterlebnisraum zu schaffen, der sich in unterschiedlichen aber miteinander verknüpften Arealen erleben lässt. Auf der Achse zwischen Kurgarten, Markt und Ferberpark finden sich im Schwerpunkt freizeittouristische und Naherholungsangebote sowie Angebote für den täglichen Bedarf der Einwohner\*innen. Die neue Rehaklinik und das Marienhospital bilden den Gesundheitscampus. Das Ziel sollte folglich sein, alle Areale mit einem durchgängigen, gestalterischen „roten Faden“ als prägendes, profilierendes Erscheinungsbild (Corporate Design) des Gesundheitsstandortes Burtscheid zu verknüpfen (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien).

## 6 Potentialflächen Kloster | Michaelsbergschule | Marienhospital

Die heutigen Kur- und Rehaklinikstandorte in Burtscheid sollen mittelfristig aufgegeben und auf den Potentialflächen „Kloster“ und „Michaelsbergschule“ gebündelt werden. Ziel ist es eine neue Rehaklinik mit ca. 500 Betten zu entwickeln.

Im Rahmen des Verfahrens soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen, der umwelt- und denkmalfachlichen sowie der nachbarschaftsrechtlichen Aspekte ein verträgliches, qualitativ anspruchsvolles Bauungs- und Freiraumkonzept für die Rehaklinik entwickelt werden, das die städtebaulichen Setzungen für dieses Vorhaben aufzeigt. Die angrenzende Fläche „Marienhospital“ ist im Sinne einer Gesamtblockentwicklung und im Hinblick auf Synergieeffekte mit dem Marienhospital in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

Wichtig ist es, einen qualitativ hochwertigen Bezug des Klinikneubaus zum öffentlichen Raum herzustellen und insbesondere aufgrund der zukünftigen Verlagerung der Klinikstandorte eine gute Anbindung an die vorhandenen kurörtlichen Strukturen (Kurverwaltung, Kurpark-Terrassen etc.) zu schaffen. Die Freiflächen sollen mit hoher Aufenthaltsqualität, dem historischen Ort angemessen, entwickelt werden.

### Klimatische Bedingungen

Im Zuge der Blockinnenentwicklung des Klostersgartens ist die geplante Bebauung hinsichtlich Höhe, Dichte, Grünanteil und im Hinblick auf vorhandene Kaltluftströme (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 12 Umwelt) sensibel in die Bestandsstruktur des Klostersgartens und der umgebenen Bebauung einzufügen. Ein weiterer Verlust größerer zusammenhängender Grünflächen durch Versiegelung in diesem Bereich ist nur zu vertreten, wenn bei einer zukünftigen Niederlegung der Rosenquelle der östlich gelegene „Gebäudeschenkel“ entfällt und die heute überbaute Fläche dem Kurgarten zugeschlagen wird. Auch für diesen Bereich wird eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 notwendig.

Eine neue Bebauung auf den Grundstücken „Kloster“ und „Michaelsbergschule ist möglichst längs zur Talachse anzuordnen. Der Versiegelungsgrad und die Geschossigkeit sind aufgrund der Frisch- und Kaltluftzufuhr in diesem Bereich zu begrenzen. Hieraus ergeben sich folgende Vorgaben:

Nördlicher Teil	GRZ I 0,33	GRZ II 0,50*	≤ 2 Geschosse + Staffelgeschoss
Südlicher Teil	GRZ I 0,40	GRZ II 0,60*	mehrgeschossig

\* 50%-ige Überschreitung der GRZ I gem. §19 Abs.4 BauNVO

Im Rahmen der Bedarfs- und Potentialanalyse wurde ein Flächenbedarf von ca. 37.700 qm BGF ermittelt (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 9 Grundlegende Analysen und Studien). Hinsichtlich des Bestandes wird zurzeit davon ausgegangen, dass voraussichtlich eine BGF-Fläche von 4.775 qm im Klostergebäude und 2.230 m<sup>2</sup> im Schulgebäude genutzt werden kann.



Abb. 47: Übersicht Vorgaben Potentialflächen Kloster | Michaelsbergschule

## Denkmalschutz

Die Denkmäler Kloster und Michaelsbergschule sollen neu in Szene gesetzt werden und qualitätsvoll in ein neues Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzept eingebunden werden. Hinsichtlich eines Neubaus im Bereich Schule und Klostergarten ist zu beachten, dass ein angemessener Anschluss bzw. Abstand zwischen Schul- sowie Klostergebäude und Neubauten entlang der Michaelsbergstraße zu wahren ist. Darüber hinaus ist die Begrenzungsmauer zur Michaelsbergstraße zu erhalten. Die nicht unter Schutz gestellten Nebengebäude bzw. Anbauten des Klosters und der Schule können zurückgebaut werden.

Die Geschossigkeit eines Neubaus ist zur Siedlung "In den Heimgärten" auf höchstens drei Geschosse zu begrenzen. Generell soll eine ausreichend große Grünfläche verbleiben. Die letzteren Vorgaben decken sich mit den klimatischen Anforderungen (s.o. Kapitel Klimatische Bedingungen). Das denkmalgeschützte Gebäude der Michaelsbergschule kann aufgrund der unterschützgestellten inneren Struktur nicht entkernt werden.

## Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Klostergrundstücks soll über die Michaelsbergstraße erfolgen. Eine Nutzung der kompletten Straßenlänge aufgrund der sensiblen Krankenhausnutzung ist zu vermeiden. Wünschenswert ist eine Konzentration der Zufahrtsmöglichkeiten für Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten im Bereich der Michaelsbergstraße

möglichst nah zur Einmündung in die Friedrich-Ebert-Allee. Dazu muss ggf. der Einmündungsbereich der Michaelsbergstraße verändert werden. Eine Änderung der aktuellen Einbahnstraßenregelung ist dabei zu untersuchen.

Die Erschließung des zukünftigen Klinikgeländes sollte an mindestens drei Stellen möglich sein. Die Erreichbarkeit des Klostergrundstücks für zu Fuß Gehende und Radfahrende ist mit Anschlüssen Richtung Friedrich-Ebert-Allee und der Straße Zeise zu ergänzen. Im Gebiet sind ausreichend Flächen und Wege für die Feuerwehr und die Entsorgungsfahrzeuge des Aachener Stadtbetriebs zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Wendeanlagen für Müllfahrzeuge einzuplanen, da ein Rückwärtsfahren aus Gründen des Arbeitsschutzes nicht möglich ist.

### **Mobilitätskonzept**

Für den Neubau der Rehaklinik ist ein ambitioniertes Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches einen hohen Anteil der Fahrten von Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen im Umweltverbund vorsieht, damit die Anzahl der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze möglichst gering gehalten werden kann. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrrad ist gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen zu ermitteln.

Die notwendigen Stellplätze sind städtebaulich verträglich und kompakt in einer Tiefgarage oder Parkpalette anzuordnen. Sofern möglich ist eine Quartiersgarage zu berücksichtigen, damit vorhandene Stellplätze im Straßenraum aufgegeben und dorthin verlagert werden könnten. Ebenerdige Stellplätze sind qualitativ hochwertig, mit einem geringen Grad der Versiegelung und Grünstrukturen, zu gestalten. Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen sind Ladeinfrastrukturen (Pkw wie auch Zweirad) vorzusehen.

Es muss ausreichend Platz für Fahrradabstellplätze eingeplant werden, von denen ein Teil witterungsgeschützt, abschließbar und ebenfalls mit Ladeinfrastruktur versehen sein sollte. Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von Lastenrädern ist ein Anteil mit entsprechendem Flächenangebot einzuplanen.

### **Thermalquellen und Grundwasser**

Aufgrund der Lage im Bereich des Thermalquellenzugs darf im Bereich des Klostergrundstücks die absolute Baugrubensohle bei Eingriffen in den Untergrund bei max. 166,00 m NHN liegen. Angesichts der Höhenlage des Grundstücks sind die Einschränkungen voraussichtlich gering.

### **Baulasten**

Im Zuge des Baus der Siedlung „Im Klostergarten“ sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Klostergartens Baulasten zur Sicherung der Abstandsflächen (Im Klostergarten 4, 8, 12, 16) mit einer Breite von ca. 1,00 m bis 3,00 m eingetragen worden. Diese sind bei der Entwicklung eines Konzeptes zu berücksichtigen.

### **Synergien Marienhospital**

Der Betreiber des Marienhospitals, die katholische Stiftung Marienhospital und die Alexianer- Gesellschaft, und der Investor der Rehaklinik streben zukünftig eine gemeinsame Kooperation an. Die Möglichkeiten der Synergien sind vielfältig denkbar:

- gemeinsame Behandlungskonzepte zwischen Krankenhaus und Rehaklinik
- gemeinsame Nutzung von Ressourcen (z. B. Physiotherapie etc.)
- Mitarbeiter\*innen-Sharing
- gemeinsames Parkraumkonzept
- gemeinsame Nutzung von Verwaltungsgebäuden und Veranstaltungsräumen und eine gemeinsame Nachwuchsausbildung (z. B. Krankenpflegeschule)

Die Nachfrage niedergelassener Praxen nach Praxisräumen in der Nähe des Marienhospitals steigt zunehmend. Daher ist der Betreiber des Marienhospitals sehr an einer Entwicklung eines Ärztehauses in Verbindung mit dem Gesundheitscampus interessiert.

Das heutige Gebäude der Krankenpflegeschule auf dem Klostergrundstück steht mit der Neuordnung des Grundstücks zur Disposition. Für die Schule muss zukünftig ein neuer Standort gefunden werden. Bei der Standortwahl wäre eine unmittelbare Nähe zum Marienhospital von sehr großem Vorteil aber nicht zwingend.

## 7 Potentialflächen Schwertbad | Rosenquelle | Dammstr./ Jägerstr.

Für die Standorte ist nach Rückzug der Kurnutzung und der Hochschulnutzung eine Vision für die Burtscheider Mitte zu entwickeln. Es sind die verschiedenen Optionen von Umnutzung bis (Teil-)Abriss zu prüfen und ein Nutzungs-, und Bauungskonzept sowie ein Freiraumkonzept zu entwickeln. Ziel ist es, das Potential der jeweiligen Fläche für eine qualitativ hochwertige Neuentwicklung zu nutzen, die einen Mehrwert sowohl für Burtscheid als auch für den Kurstandort darstellt (s. u. Kapitel 10 Nutzungen).

### Schwertbad

Das Grundstück weist eine anspruchsvolle Topographie von der Benediktinerstraße bis zur Fußgängerzone auf, welche zu berücksichtigen ist. Das kürzlich errichtete Quartier 74° und die weiteren Bauabschnitte sowie die angrenzenden öffentlichen Räume, wie die Platz- und Grünflächen und der Spielplatz an der Benediktinerstraße, sind im Sinne einer Gesamtblockentwicklung einzubinden.

### Rosenquelle

Die Aufgabe der Rehaklinik „Rosenquelle“ bietet die Chance an der Kurbrunnenstraße ein „neues“ Gesicht mit attraktiven Nutzungen für den Kurstandort und den Stadtteil Burtscheid, insbesondere zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof hin, zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie Kaltluft, Lärmschutz, Denkmalwert Kurgarten, historische Entwicklung und Sichtbarmachung des Wassers sind verschiedene Optionen von der Umnutzung über (Teil-)Abriss bis zur Erweiterung des Parks möglich. Ziel ist es, die Bebauung zugunsten der Kalt- und Frischluftversorgung bis auf Höhe der gegenüberliegenden Bebauung zu reduzieren (s. Abb. 47: Übersicht Vorgaben Potentialflächen Kloster | Michaelsbergschule).

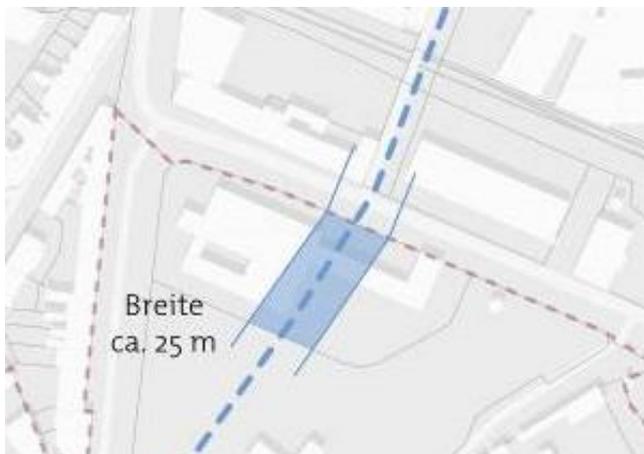


Abb. 48: Sicherheitsabstände Bachlauf im Bereich Rosenquelle

Bisher unterquert der verrohrte Bachlauf die Rehaklinik „Rosenquelle“. Bei einer Niederlegung des Gebäudes entfällt der Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus ist daher eine Überbauung unzulässig. Die entsprechenden Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Hieraus ergibt sich ein Korridor von ca. 25 m, in dem der verrohrte Bach nicht überbaut werden darf.

Wie auf dem Klostergrundstück darf auch im Kurgarten die absolute Baugrubensohle bei Eingriffen in den Untergrund bei max. 166,00 m NHN liegen. Das bedeutet, dass auf dem Grundstück der heutigen Rehaklinik „Rosenquelle“ maximal (knapp)

ein Tiefgeschoss vorgesehen werden kann. Diese Tiefenfestsetzungen gelten auch für einen

eventuellen Rückbau der Rehaklinik sowie deren Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bei einer Neuentwicklung des Grundstücks sind die Ansprüche an den Lärmschutz, insbesondere in Hinblick auf den Erhalt des Kurstatus, zu berücksichtigen.

### Dammstr. | Jägerstr.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine exponierte Lage oberhalb der Dammstraße aus. Die topographische Situation und die Fernwirkung in Richtung Kurgarten und Kloster sind zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine langfristige Perspektive sind Lösungsmöglichkeiten für den Anschluss des Grundstücks an die Dammstraße aufzuzeigen.

## 8 Öffentlicher Raum

Die Erlebbarkeit des Stadtraums für die Burtscheider Bevölkerung und die Kurgäste ist auf Grund der derzeitigen Defizite zu verbessern. Es ist ein durchgängiges, gestalterisches Konzept für ein prägendes und profilierendes Erscheinungsbild des Gesundheitsstandort Burtscheids mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität zu entwickeln. Ziel ist, es einen einheitlich wahrnehmbaren Gesamterlebnisraum (s. o. Kapitel 5 Erlebnisraumkonzept) mit attraktiven

Eingängen und Knotenpunkten sowie zentralen und dezentralen Attraktionen zu schaffen. Die unterschiedlichen Areale sind miteinander zu verknüpfen und zu vernetzen. Prägende Räume wie die Fußgängerzone, der Kurgarten und der Ferberpark spielen hierbei eine zentrale Rolle

Die Herausforderungen bestehen jedoch darin, das Quartierszentrum mit all seinen Funktionen durch den Gesundheitscampus Kloster und Marienhospital zu verlängern und das Profil auf authentische Weise sicht- und erlebbar zu machen.

Darüber hinaus ist die Durchwegbarkeit der öffentlichen Räume für zu Fuß Gehende und Radfahrende und die Erreichbarkeit der Gebäude und ihrer Freiflächen unter Berücksichtigung der herausfordernden topographischen Gegebenheiten zu verbessern. Hierbei ist das Sicherstellen der Barrierefreiheit ein wichtiger Bestandteil.

## **Burtscheider Kurgarten**

Der denkmalwerte Kurgarten ist aufgrund seiner historischen und lokalklimatischen Bedeutung zu erhalten und in den Gesamterlebnisraum einzubinden. Im Rahmen des Verfahrens sind Ideen für einen modernen Kurgarten mit hoher Aufenthaltsqualität als Grundlage für das Parkpflegewerk zu entwickeln. Hierbei ist zu beachten, dass die beiden Burtscheider Grünanlagen Kurgarten und Ferberpark sich in ihren Profilen gegenseitig ergänzen sollen und zu Ankerattraktionen im öffentlichen Raum ausgebaut werden sollen. Gesundheit und Entspannung sollen im Kurgarten im Vordergrund stehen, während im Ferberpark der Fokus auf Spiel, Sport und Aktivpark liegen soll.

Die erforderliche Modernisierung des Parks muss im Einklang mit den verschiedenen Nutzerinteressen und den denkmalpflegerischen Interessen stehen. Darüber hinaus muss der Frischluftschneise und dem Baumbestand Rechnung getragen werden. Der Fokus liegt insbesondere in der Aufwertung der innerstädtischen Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Ziel ist es, ein differenziertes Freizeitangebot für Bürger\*innen und Gäste zu ermöglichen.

Das Thermalwasser und die Bachläufe sollen zukünftig wieder eine größere Rolle im Kurgarten spielen (s. u. Bäche und Quellen). Neben der Offenlegung der Bachläufe sind auch gesundheitsfördernde Stationen wie z. B. Fuß-/Tretbecken, eine Kneipp-Anlage, ein Sinnes-Parcours, Outdoor-Therapieangebote, etc. zur Inwertsetzung und Erlebarmachung des Thermalwassers denkbar. Das Angebot im Kurgarten könnte zukünftig durch die Etablierung und Bereitstellung von Digital Health Angeboten (individualisierte Gesundheitshinweise, Trackingmöglichkeiten etc.) erweitert werden.

Ruhezonen und Aufenthaltsbereiche mit vielen Sitzmöglichkeiten sind von Bedeutung, wie auch eine ansprechende zeitgemäße pflanzliche Aufwertung.

Die Modernisierung des Kurgartens bietet die Chance den zurzeit nicht genutzten barocken Pavillon, der heute fast nicht wahrnehmbar ist, in Wert zu setzen.

Auf Grund der topographischen Situation sind Lösungen für die barrierefreie Zugänglichkeit des Kurgartens, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung des Klinikneubaus vom Klostergarten zum Park, zu erarbeiten.

## **Burtscheider Markt und Dammstraße**

Für den Bereich der Fußgängerzone und der Dammstraße ist eine gestalterische Grundidee zu entwickeln. Dabei sind räumlich-funktionale Prinzipien zu klären und gestalterische Elemente zum Aufenthalt und zur Begrünung mit Wiedererkennungswert im Sinne eines Gesamterlebnisraums vorzusehen.

Die Planungen für die Neugestaltung des Kapellenplatzes und die Ergebnisse der Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ sind in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass weiterhin Veranstaltungen, insbesondere im Bereich des Abteitors, stattfinden können. Eine Ausweitung entlang der Dammstraße bis zum Kurgarten ist wünschenswert, damit für größere Veranstaltungen eine Verbindung zwischen den Bühnenstandorten Abteitor und Kurgarten geschaffen werden kann. Die Zugänglichkeit der Tiefgaragenzufahrt Burtscheider Markt 18-20 von der Dammstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

## **Bäche und Quellen**

Das Sichtbarmachen und Erlebarmachen des Wassers hat ein großes Potential Identität zu stiften und den öffentlichen Raum zu attraktivieren. Die ersten Ergebnisse der Studie „Wasser sichtbar machen in Burtscheid“ sind daher in dem zu erarbeitenden Gesamtkonzept zu berücksichtigen und gegebenenfalls weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus ist die Nutzung der diversen Thermalquellen aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls zu stärken. Neue Möglichkeiten der Nutzung sind denkbar.

Für die Erhaltung des Kurstatus ist eine medizinische Nutzung der Thermalquellen eine wesentliche Voraussetzung. Die therapeutische Nutzung für Patient\*innen und Gäste sowie für Bürger\*innen wird heute durch das Thermalbad im Schwertbad gewährleistet. Sofern dies zukünftig aufgegeben werden sollte, ist im weiteren Planungsprozess nach dem Werkstattverfahren gegebenenfalls ein neuer Standort in Abhängigkeit von technischer und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit zu finden.

## 9 Kurörtliche Infrastruktur

Der Neubau der Rehaklinik im Klostergarten und die Aufgabe der heutigen Klinikstandorte führt zu einer stärkeren Verlängerung des Zentrums des Kurstandortes und der Hauptfrequenzen in Richtung Nordosten zum Kurgarten. Ziel ist es, größtmögliche Nutzungssynergien unter Beachtung des stadträumlichen Kontextes zu erreichen. Die Sichtbarkeit und Präsenz der Serviceeinrichtungen, insbesondere im Bereich Kurgarten, Kurpark-Terrassen und Rosenquelle als künftigem Frequenzpunkt, haben eine wesentliche Rolle und sind zukünftig zu erhöhen.

### Kurverwaltung | Haus des Gastes

Burtscheid sollte über vollumfängliche, reibungslose, gut erreichbare, teils personell besetzte und auf die Bedürfnisse der Einwohner\*innen und Besucher\*innen abgestimmte Informations- und Serviceleistungen verfügen.

Hierzu müssen Anspruchsgruppen und deren Bedürfnisse sowie Hauptfrequenzbereiche identifiziert werden. Ergänzende Service- und Informationsangebote müssen sichtbar und erreichbar für alle sein. Außerdem sollten Leistungszeitraum und Leistungsumfang für die unterschiedlichen Anspruchsgruppen erhöht werden.

Der heutige Standort der Kurverwaltung am Burtscheider Markt bedarf daher einer Überprüfung. Denkbar ist die Verortung auch an anderer Stelle im Kurgarten. Aufgrund der zukünftigen Erhöhung der Patientenzahlen und der Erweiterung des Kurgast-Betreuungsprogramms kann im Falle einer Standortverlagerung von einer Erweiterung des Bestandes um mindestens einen Veranstaltungsraum ausgegangen werden. Innerhalb der heutigen Räumlichkeiten ist eine Erweiterung nicht realisierbar.

Schon heute werden durch die Kurverwaltung bereits viele Aufgaben eines Stadtteilbüros erfüllt. Die Erweiterung des Hauses des Gastes um die Funktion eines Stadtteilbüros kann standortabhängig mitgedacht werden.

Folgende Flächenbedarfe (ohne Berücksichtigung eines möglichen Stadtteilbüros) können im Falle einer Standortverlagerung angenommen werden:

Veranstaltungs-, Theken- und Leseraum	ca. 50 qm
Bürofläche, Sanitär- und Nebenräume	ca. 65 qm
Multifunktionsraum-/Veranstaltungsraum	ca. 80-150 qm
Gesamtfläche	ca. 195-265 qm

### Kurpark-Terrassen

Zukünftig soll Burtscheid ein attraktives, zielgruppengerechtes, abwechslungsreiches Angebot für Kultur, Kunst, Information und gesundheitsfördernden Sport für Einheimische und Gäste besitzen.

Dagegen stehen bisher veraltete Veranstaltungsräume (fehlende Flexibilität, zu geringe Kapazitäten) und -flächen im Außenraum sowie ein fehlendes zukunftsfähiges Gesamtkonzept der Kurpark-Terrassen. Außerdem behindern die eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten im Kurgarten sowie der Umbau und die Erweiterung der Kurpark-Terrassen aufgrund von Denkmalschutz und Flächenbegrenzungen diese Entwicklung. Eine weitere Herausforderung ist die Vermeidung von Doppelstrukturen und Kanibalisierungseffekten unter anderem im Hinblick auf den Gesundheitscampus und das Haus des Gastes. Denkbar sind Synergien mit dem neuen Gesundheitscampus. Das kulturelle Angebot ist in Burtscheid derzeit gering. Daher bietet sich eine Attraktivitätssteigerung auch im Kunst- u. Kulturbereich sowohl für Gäste als auch für Einheimische an.

Im Rahmen einer Modernisierung des Kurgartens sind daher auch die Kurpark-Terrassen als wesentlicher Bestandteil des Kurgartens in die Betrachtungen einzubeziehen. Die Kurpark-Terrassen sollen sich zukünftig zu einem attraktiven Ort mit einem modernen und zeitgemäßen Angebot entwickeln.

Für die Kurpark-Terrassen sind zukunftsfähige Ideen im Hinblick auf eine Erweiterung des Angebotes und bessere Nutzbarkeit des Gebäudes zu erarbeiten. Die Kurpark-Terrassen sind integraler Bestandteil des Denkmals Kurgarten Burtscheid (s. Teil A – Rahmenbedingungen Kapitel 11 Denkmalschutz). Der rückwärtige, in den 1980er Jahren erweiterte Teil, kann jedoch verändert werden. Die Wahrung des Erscheinungsbildes, der Kubatur sowie umgebener Wegeführung und Flächen sind zu beachten. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind Konzepte, die sich weitgehend in der Kubatur des Bestandsbaus bewegen, zu begrüßen. Wünschenswert ist darüber hinaus eine verbesserte Zugänglichkeit des Fürstenbades.

## 10 Nutzungen

### Beherbergung | Hotellerie

In Burtscheid selbst bzw. dem direkten Untersuchungsraum finden sich bislang keinerlei Hotels, lediglich zwei Ferienwohnungsangebote sowie einzelne räumlich verteilte, über Airbnb vermarktete Angebote sind zu verzeichnen. Auf dem Grundstück Kurbrunnenstraße 22 wird jedoch voraussichtlich ein Hotelneubau realisiert. Die Anforderungsanalyse an einen modernen Kur- und Reha-Standort hat den Bedarf an Angeboten im Bereich „Gesundheitshotel / Medical Wellness Hotel“ unter Nutzung der Thermalquellen für moderne ambulante Vorsorgemaßnahmen offengelegt. Darüber hinaus ist ein „Patientenhotel“ für anspruchsvolle Selbstzahler als Ergänzung zum Klinikangebot und ein „Boarding-House“ für Beschäftigte vor Ort, Studenten, Auszubildende, Geschäftsreisende (Long Stay) in Betracht zu ziehen. Ein Markt besteht darüber hinaus mit Sicherheit im Themenfeld „Urlaub von der Pflege“ durch Übernachtungsangebote in Verbindung mit buchbaren Pflegeangeboten für zu Pflegenden sowie „Entspannungsangebote“ für Pflegenden.

### Einzelhandel

Ziel aller Planungen sollte es sein, den attraktiven Einzelhandelsbesatz in Burtscheid zu stabilisieren und ein Einkaufs- und Gastronomie-Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse und Kaufkräfte zu etablieren. Der Einzelhandel im vorderen Teil der Dammstraße sollte revitalisiert werden. Aktuell ist hier eine Mindernutzung der zur Verfügung stehenden Ladenlokale zu verzeichnen. Gerade mit Blick auf die prominente Lage in Richtung Fußgängerzone/ Burtscheider Markt sollte eine Belebung angestrebt werden.

### Wohnen

Mit Blick auf die aktuelle Wohnraumsituation im Stadtgebiet Aachen sollten Möglichkeiten eröffnet werden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Wohnungsmarkt in Aachen ist angespannt und zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit aus. Eine wichtige Aufgabe der Stadt Aachen ist es daher Innenentwicklungspotentiale zu mobilisieren. Der Planbereich befindet sich in attraktivem Wohnumfeld in Nähe der Innenstadt, angrenzend an das Frankenberger Viertel und die Beverau. Vor diesem Hintergrund wird im Planungsbereich eine Nutzungsoption mit anteiligem Wohnungsneubau angestrebt. Im Hinblick auf ein ruhiges und gesundes Wohnen insbesondere in den Übergängen zu anderen Nutzungen ist auf eine Verträglichkeit zu achten.

Ziel ist es, unterschiedliche Gebäudetypologien und Wohnformen sowie vielfältige Angebote für unterschiedliche Haushaltsgößen, Personengruppen und Einkommensgruppen zu schaffen, die einen Beitrag zur lebendigen Gesamtentwicklung Burtscheids leisten.

Der Planbereich weist typisch für verdichtete und gut angebundene Gebiete insgesamt eine junge Bevölkerung mit hohem Anteil an Ein-Personen-Haushalten auf. In den angrenzenden Bereichen nach Süden und Südosten lebt jedoch eine deutlich ältere Bevölkerung. Der Bedarf an barrierefreien und betreuten Wohnformen wird daher zunehmen. In Zukunft sollte ein Teil des Bedarfes auch wohnortnah gewährleistet werden können. Der Standort eignet sich zudem als Wohnstandort für Familien.

In Anlehnung an den Quotenbeschluss sollte 40% der Wohnfläche im gesamten Planbereich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden, wobei generell eine verteilte Verortung im Planbereich gewährleistet werden sollte. Eine Realisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist sowohl als Geschosswohnungsbau als auch in Form von Mitfamilienheimen (Hausgruppen) denkbar. Bei der Planung des öffentlich geförderten

Wohnungsbaus sind die Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) und die Einhaltung der DIN 18040 Teil 2 zu berücksichtigen. Grundsätzlich liegt die maximale Förderfähigkeit bei vier Vollgeschossen (WBF NRW 2020, Anlage 1.1.2 Buchstabe c). Darüber hinaus wären Staffelgeschosse mit den Förderbestimmungen verträglich. Auf die Einhaltung von Grün-, Spiel- und Freiflächen von mind. 1/3 der Grundstücksfläche im geförderten Wohnungsbau ist zusätzlich zu achten.

## **11 Klimafolgenanpassung**

Zur Reduzierung des Niederschlagswasseranfalls ist eine möglichst geringe Versiegelung, eine Entsiegelung befestigter Flächen, sowie die Sicherung wasseraufnahmefähiger Oberflächen anzustreben. Darüber hinaus sollten weitere Maßnahmen wie eine Begrünung von Gebäuden (horizontal/vertikal), Baumfelder mit unterirdischer Speicherung oder das Schaffen und Sichern von Retentionsflächen vorgesehen werden. Hierbei sind auch die Darstellungen und Zielsetzungen des FNP AACHEN\*2030 zu berücksichtigen.

## **12 Mobilität**

Die Erreichbarkeit des Standortes Burtscheid muss mit allen Verkehrsmitteln erhalten bleiben.

Dabei bedarf es im Sinne der anstehenden Mobilitätswende der Reduzierung des MIV und der Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) durch ein gesamtstädtisches modernes und zukunfts zugewandtes Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

Dazu gehören auch eine effiziente Nutzung von Parkplatzflächen vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit sowie intelligent angeordnete Mobilstationen mit Sharingangeboten und Mobility-Hubs, um die Lieferketten für das Viertel nachhaltig und effizient zu organisieren.

## **13 Barrierefreiheit**

Bei der Gesamtentwicklung sowie bei der Entwicklung der einzelnen Teilbereiche sind die Belange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen im Sinne eines seniorengerechten und inklusiven Stadtteils ausreichend zu berücksichtigen. Hierbei sind die §§2,47 und 49 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) und die DIN 18040 Teil 1-3 zu beachten.

## **14 Vernetzung**

Im Sinne einer vielfältigen Vernetzung und einer umweltbewussten und nachhaltigen Mobilität sind die Wegeverbindungen für zu Fuß Gehende und Radfahrende unbedingt zu erhalten und insbesondere Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof, aber auch Richtung Siedlung „In den Heimgärten“, Gillesbachtal, Moltkepark und Frankenberger Viertel (über Bachstraße) zu verbessern. Gleichzeitig sind die Grünräume Burtscheider Kurgarten und Ferberpark zur Stärkung der Freiraumstruktur untereinander zu vernetzen. Eine Grünraumvernetzung des Kurgartens bis zum Parkplatz am Viadukt ist wünschenswert.

# Teil C – Verfahren

# 1 Ablauf kooperatives Werkstattverfahren

Die Erstellung des Leitbildes ist in zwei Phasen organisiert:

- Ideenphase >> Planungswerkstatt
- Überarbeitung der Ideen + Benennung der Fokusräume >> Ausarbeitung in den Büros

Die viertägige Werkstatt beginnt mit Impulsvorträgen und Stadtspaziergängen rund um Burtscheid. In der anschließenden öffentlichen Abendveranstaltung (Forum 3) werden die Teams und die Aufgabe vorgestellt und die Bürger\*innen dazu aufgerufen erste Hinweise und Anregungen zu geben. Die drei Planerteams entwickeln in den darauffolgenden Tagen ihre ersten Ideen und können diese in direktem Kontakt zu diesem besonderen Ort reflektieren. Die engagierten Bürger\*innen können beim offenen Haus ihre Ortskenntnisse einbringen, bei der Ideenentwicklung mitwirken und den Teams „über die Schulter schauen“.

Nachdem die von den drei Teams ausgearbeiteten Ideen im öffentlichen Forum 2 am letzten Tag der Planungswerkstatt präsentiert wurden, können auch hier alle anwesenden Bürger\*innen im Plenum (alternativ online) mitdiskutieren und Hinweise für die weitere Ausarbeitung in den Büros geben.

Zum abschließenden Forum 3 und nach einer Reflektions- und Ausarbeitungsphase in den drei Büros präsentieren die Teams ihre abschließenden und ganzheitlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepte für die Perspektive des Kurstandortes Burtscheid. Die Beurteilung der Konzepte, die Weiterentwicklung im Dialog und aus dem Gesamtverfahren der Werkstatt abgeleitete Empfehlungen erfolgt am nächsten Tag durch die Jury zum Werkstattverfahren.

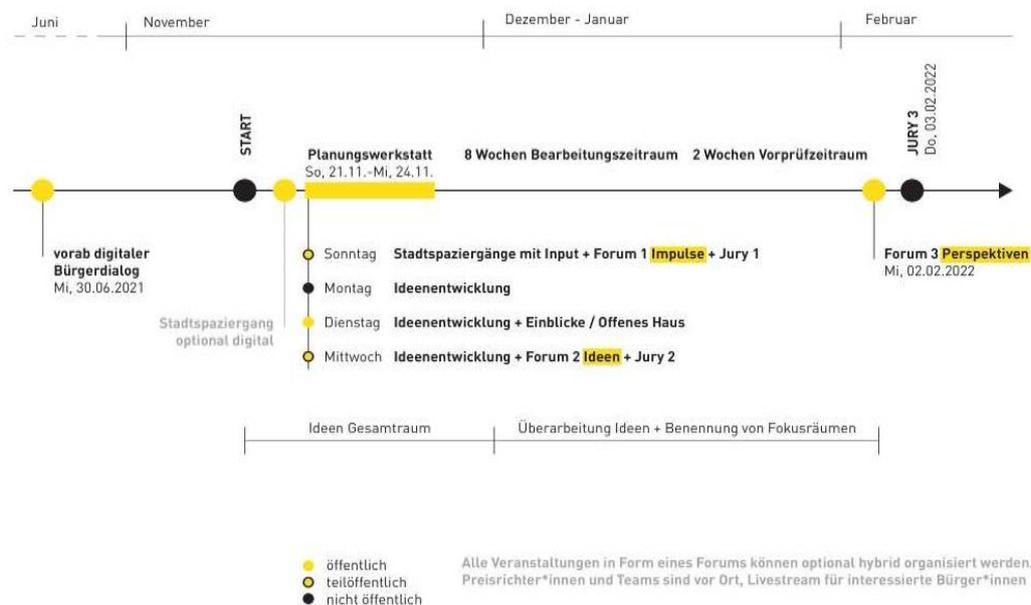


Abb. 49: Ablauf Verfahren

## 2 Termine

- 11.11.2021** Planausgabe  
Bereitstellung der Unterlagen an die Teilnehmenden via Datenlink
- 16.11.2021** Rückfragenzeitraum bis 12 Uhr  
Rückfragen zum Verfahren und organisatorischen Abläufen können ausschließlich schriftlich per E-Mail an [ac\\_bur@fsw-info.de](mailto:ac_bur@fsw-info.de) gestellt werden // Rückfragen zur Aufgabenstellung, sowie Leistungen können in der Planungswerkstatt gestellt werden.
- 21.11.2021** Start Planungswerkstatt

Ort: Kurpark-Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen

- Sonntag, 21.11.2021** 13:00 Uhr Willkommen // Impuls – und Kurzvorträge – Burtscheid (!)  
Stärkung für die Region und für Aachen  
13:30 Uhr Stadtspaziergänge – Burtscheid (!) Potentiale des Quartiers  
16:00 Uhr **Forum 1 Impulse**  
17:30 Uhr Auftaktbriefing inkl. Rückfragen zum Verfahren und Inhalten mit der Jury (Sitzung 1) im Beisein der Teams  
Anschließend Versand Protokoll
- Montag, 22.11.2021** ganztägige Ideenentwicklung
- Dienstag, 23.11.2021** bis Mittag: Ideenentwicklung  
15:30 Uhr Offenes Haus – die Teams richten Markt- und Diskussionsstände ein
- Mittwoch, 24.11.2021** Ideenentwicklung  
15:00 Uhr Abgabe 1 Ideen  
18:00 Uhr **Forum 2 Ideen**  
20:30 Uhr Jury (Sitzung 2)  
Anschließend Versand Protokoll
- 11.01.22** Abgabe 2 digitale Plandaten  
bis 12:00 Uhr an [ac\\_bur@fsw-info.de](mailto:ac_bur@fsw-info.de) via Download-Link über den Filesharing-Dienst WeTransfer (<https://wettransfer.com>)

3 Wochen Vorprüfzeitraum nach gesondertem Zeitplan

- 02.02.22** 17:30 Uhr **Forum 3 Perspektiven**  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen
- 03.02.22** 09:00 Uhr Jury (Sitzung 3)  
Ort: Kurpark Terrassen, Dammstraße 40, 52066 Aachen  
13:00 Uhr Pressegespräch und Eröffnung Ausstellung  
Anschließend Versand Protokoll

### 3 Leistungen

#### Abgabe 1 – Forum 2

Insgesamt zwei Blattformate im Format DIN A0 Querformat und Beamerpräsentation (max. 10 Einzel-PDF-Seiten) mit folgendem Inhalt:

- Darstellung der Ideen im räumlichen Kontext: min. Leitkonzept, Städtebau und Landschaft mit Erschließung – Nutzungskonzept – Phasierung – Umgang Bestand und Topographie sowie Nachhaltigkeit etc. (Darstellung nach Wahl)

## Abgabe 2 – Forum 3

Insgesamt max. vier Blattformate im Format DIN A0 Querformat als JPEG und PDF-Datei mit folgenden Inhalten:

- Darstellung der räumlichen Einordnung im Kontext (nach Wahl)
- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:1.000 mit Aussagen zu: Bebauung einschließlich Dachformen und Höhenangaben (Geschlosszahlen), Erschließungskonzept, Freiraumdarstellung mit Differenzierung in öffentlichen/privaten Freiräumen
- Drei Schnitte in Nord-West – Süd-Ost Richtung im Maßstab 1:500
- Drei Perspektiven (mind. eine Vogelperspektive)
- Piktogramme zu folgenden Themen:
  - Freiraum- / Parkkonzept / öffentlicher Raum / Vernetzungen / Umgang mit den Quellen
  - Entwicklungsstrategie - Phasierung
  - Mobilitätskonzept – Erschließungsnetz aller Verkehrsarten
  - Nutzungskonzept
  - Nachhaltigkeitskonzept inkl. Stadtklima
  - Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand
- Alle wesentlichen Aussagen des Erläuterungsberichtes zum Konzept (auf den Plänen)

### Erläuterungsbericht

- Kurz gefasster Bericht max. 2 DIN A4 Seiten als Word- und PDF-Datei

### Prüfblätter

- Prüfblatt Städtebauliche Kennwerte mit dazugehöriger grober Flächenberechnung gemäß Formblatt

### Präsentation

- Eine Präsentation (PDF) im Seitenformat 16:9 in maximaler Auflösung. Zudem darf sie ausschließlich die Einzelelemente der genannten Leistungen beinhalten und 10 Einzel-PDF Seiten (keine PDF-Seite zu Berechnungen der städtebaulichen Kennwerte) nicht überschreiten.

### Weitere Leistungen

- Ausgefülltes Formblatt „Verfassererklärung“ als Word- und PDF-Datei
- Ausgefülltes Formblatt „Städtebauliche Kennwerte“ als Excel- und PDF-Datei
- Bild- und Präsentationsdaten (JPEG-Datei, höchste Auflösung) soweit vorhanden: Perspektiven, Grafiken, Lagepläne, Schnitte etc. als separate Bilddaten in Originalgröße und einer Auflösung von 300 dpi.

## 4 Beurteilungskriterien

Die Beiträge werden u.a. nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Qualität der städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzeption

- Berücksichtigung der Qualität der denkmalpflegerischen Belange und der Bestandssituation rund um den Kurgarten
- Qualität der Nutzungsstruktur
- Qualität des Kurgartenkonzeptes inkl. Quellen, Berücksichtigung der sozialräumlichen Differenzierung
- Qualität des Mobilitätskonzeptes für alle Verkehrsarten
- Berücksichtigung der klimarelevanten Vorgaben / Nachhaltigkeit
- Gestaltqualität
- Alleinstellungsmerkmal (regional, national)
- Nutzbarkeit und funktionale Qualität
- Barrierefreiheit
- Qualität der Ideen zur Realisierbarkeit, Entwicklung eines Phasierungskonzeptes

## 5 Akteure

Teilnehmende/Planungsteams:

# Die Auswertung des Ausschreibungsverfahrens steht noch aus. Die Benennung der Planungsteams wird im Weiteren ergänzt!

1. N. N.

2. N. N.

3. N. N.

Jury

# Die Anfrage der Preisrichter\*innen ist noch nicht abgeschlossen. Die Benennung der Preisrichter\*innen wird im Weiteren ergänzt!

. Fachpreisrichter\*innen

- N. N.

stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- N. N.

- N. N.

Sachpreisrichter\*innen

- N. N.

- N. N.

- N. N.

- N. N.

56

- N. N.

stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- N. N.

Beratung

- N. N.

Vorprüfung

- N. N.

Der Auftraggeber behält sich vor, im weiteren Verfahren weitere Berater\*innen und Vorprüfer\*innen zu benennen.