

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0737/WP18 Status: öffentlich Datum: 20.07.2023 Verfasser/in: Dez. III /FB61/200																		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße - zwischen Freunder Weg, Zeppelinstraße und Eisenbahnweg Sachstandsbericht, weitere Vorgehensweise																			
Ziele:																			
Beratungsfolge: <table border="1" data-bbox="181 779 1414 947"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.08.2023</td> <td>Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>29.08.2023</td> <td>Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>06.09.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>20.09.2023</td> <td>Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>21.09.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	29.08.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	29.08.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme	06.09.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme	20.09.2023	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme	21.09.2023	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
29.08.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme																	
29.08.2023	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme																	
06.09.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme																	
20.09.2023	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung	Kenntnisnahme																	
21.09.2023	Planungsausschuss	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Auf dem ehemaligen Areal der Fa. Hutchinson wurde bis vor kurzem noch eine gewerblich / industrielle Nutzung ausgeübt. Nach Aufgabe des Betriebes wurde das Grundstück von der Firma Eco Business Park Aachen GmbH (EcoParks) erworben. Diese plant, nach Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes, den Bereich neu zu entwickeln, insbesondere durch Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch mit einem Anteil von (gefördertem) Wohnraum.

Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, für den am 10.02.2022 der Aufstellungsbeschluss A 309 gefasst wurde (siehe Vorlage FB61/0289/WP18) mit nachfolgend aufgeführten Planungszielen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage
- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel.

Um das Potential dieses Standortes zu untersuchen, lobte die Stadtmarken GmbH gemeinsam mit Eco Business Park Aachen GmbH Anfang 2022 einen Studierendenwettbewerb aus. Beteiligt waren die Fachbereiche Architektur der RWTH Aachen, der Fachhochschule Aachen sowie der Peter Behrens School of Arts Düsseldorf. Mit dem 1. Preis des Ideenwettbewerbs wurde das Team der RWTH ausgezeichnet. Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuss bereits am 19.01.2023 vorgestellt. Stadtmarken / EcoParks beauftragten anschließend das Kölner Büro Molestina Architekten + Stadtplaner mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Das Ergebnis des Studierendenwettbewerbes sollte dabei in das Konzept einbezogen werden. Ziel ist, auf Grundlage dieser Planung das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

2. Planungsgrundlagen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wurde auf Basis des vorliegenden Grobkonzeptes zunächst eine Fachbereichsbeteiligung durchgeführt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst aufgeführt:

Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen (FNP)

Der FNP stellt für den überwiegenden Bereich eine gewerbliche Fläche dar. Entlang der Zeppelinstraße ist außerdem eine gemischte Baufläche sowie eine kleinere Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt zudem innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima. Der Gesamtbereich ist zusätzlich überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Verkehr / Mobilität

Ziel ist, möglichst viele Fahrten und Wege im Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV) abzuwickeln. Um dies zu erreichen, sollte ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Zu berücksichtigen ist eine ausreichende Anzahl von komfortablen und sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten sowie öffentlich zugängliche, geteilte Mobilitätsangebote, die eine alternative Verkehrsmittelwahl zur Unterstützung der Mobilitätswende ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt entweder über den Freunder Weg oder den Eisenbahnweg.

Eine Erschließung über die Zeppelinstraße, insbesondere für den Lieferverkehr, sollte vermieden werden.

ISEK

Das Plangebiet befindet sich im Betrachtungsraum des ISEK Forst I Schönforst I Driescher Hof und stellt damit einen wichtigen Teilbereich für das neu zu beantragende Städtebaufördergebiet dar. Im Zuge des Verfahrens ist eine inhaltliche Abstimmung der laufenden Planungsverfahren beabsichtigt, um somit auch Synergieeffekte im Prozess nutzen zu können.

Umweltbelange

Aufgrund der Lage in einem klimatisch sensiblen Bereich ist gemäß FNP eine Gesamtversiegelung von maximal 70 % anzustreben. Deshalb sind die wesentlichen zu berücksichtigenden Maßnahmen, das heute nahezu 100 % versiegelte Grundstück in Teilen zu entsiegeln sowie für den Erhalt von Kaltluftströmen, die Ausbildung einer ausreichend breiten Durchwegung (mindestens 20 m), höhenmäßig gestaffelte und intensiv sowie extensiv begrünte Dachflächen in Kombination mit Solarenergieanlagen vorzusehen sowie die Vermeidung von Kaltluft-Barrieren. Auch ein Regenwassermanagement sowie Brauchwassernutzung und weitgehende Begrünungsmaßnahmen sind in der Planung umzusetzen. Weiterhin sind in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbebebauung bestehende und künftige Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzungen ist außerdem die Altlastensituation zu untersuchen und zu bewerten.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Betrachtungsraum der Vorbereitenden Untersuchung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde an. Im Rahmen der Gesamtentwicklung Rothe Erde der Gewerbebestandort des ehemaligen Hutchinson-Areals auf die Gesamtplanung abzustimmen.

Die Planungsidee des Vorhabens ist grundsätzlich zu begrüßen. Sie fügt sich in die Vision ein, Rothe Erde zu einem Modellstandort für Urbane Produktion zu entwickeln. Das Konzept kombiniert verschiedene Nutzungen und schafft somit einen Übergang von der Wohnbebauung an der Zeppelinstraße über Mischnutzungen im mittleren Teil des Planungsgebietes hin zur Produktionsnutzung am Eisenbahnweg.

Die oben genannten Punkte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Konzeptidee

Das derzeitige Planungskonzept (Grobkonzept) des Büros Molestina sieht eine Gliederung der Nutzungsbereiche in Wohnen, Gewerbe, Büro und Produktion unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der angrenzenden Nutzungen vor.

Die geplante Wohnnutzung ergänzt die bestehende Wohnbebauung an der Zeppelinstraße / Freunder Weg und bildet in Form einer Blockbebauung einen sinnvollen räumlichen Abschluss zur anschließenden Gewerbebebauung. Das neue Quartier erstreckt sich über Gewerbebezonen und gemischt genutzte Bereiche entlang der geplanten Nord-Süd-Durchquerung. Die Ausrichtung bzw. Lage der Baukörper ermöglicht eine Abschirmung der zu schützenden Wohnbebauung an der Zeppelinstraße sowie zur Produktion im Osten des Grundstückes. Ein freistehendes Bürogebäude bildet am Eisenbahnweg den Eingang zum Quartier im Übergang zum gegenüber liegenden Continental-Gelände.

Die neue Wegeverbindung ist als halböffentliche Durchquerung des Grundstückes geplant und soll zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Diese Achse soll als attraktiver, begrünter Bereich mit hohen Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden. Individualverkehre werden nicht in das Plangebiet hineingeführt. LKW-Verkehre nutzen wie bisher die östlich angrenzende private Erschließung, weitere Lieferverkehre, Müll- und Rettungsfahrzeuge nutzen eingeschränkt die innere Erschließung. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einem Parkhaus bzw. Mobilitäts-Hub, der vom Freunder Weg aus angefahren werden soll.

Weitere Inhalte und Informationen zum derzeitigen Planungsstand können der beiliegenden Broschüre entnommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird der grundsätzliche Ansatz begrüßt. Wie in der beiliegenden Broschüre dargestellt, gibt es jedoch mehrere Punkte, die derzeit noch nicht ausreichend berücksichtigt bzw. zu überarbeiten sind.

Die Eingangssituation sowohl zum Eisenbahnweg, als auch zum Freunder Weg überzeugt noch nicht. Dies trifft auch auf die raumbildenden Solitäre am Eisenbahnweg und im Inneren des Plangebietes zu. Der Übergang zwischen Parkhaus und Wohnbebauung erfordert im Hinblick auf die Gestaltung wie auch mögliche Immissionen (Lage der Zufahrt, Ausbildung der Fassade) besondere Sensibilität. Mit Sicht auf die klimatische Situation ist ein maximaler Gesamtversiegelungsgrad von 70 % anzustreben, darüber hinaus sind Fassaden- und Dachbegrünung in die Planung einzubeziehen. Um

eine effektivere Durchlüftung (Kaltluft) zu erreichen sollte die Breite mindestens 20 m betragen. Die bislang vorgesehenen 15,80 m reichen nicht aus.

Insgesamt ist eine weitere Überarbeitung des Konzeptes erforderlich.

4. Baulandbeschluss

Das aktuelle Planungskonzept sieht eine Wohnnutzung auf einer ca. 2.500 m² großen Teilfläche des Plangebietes vor. Der derzeitige Baulandbeschluss wird erst bei Plangebietsgrößen ab 5.000m² Wohngebietsfläche angewandt, sodass eine rechtssichere Anwendung des Baulandbeschlusses hier nicht möglich ist. Sollte sich im Planungsprozess der Wohngebietsanteil deutlich vergrößern, wird die Verwaltung erneut die Anwendung des Baulandbeschlusses prüfen, bevor die Planverfahren eingeleitet werden.

5. Prozessdesign

Stadtmarken / EcoParks verfolgen das Ziel, an diesem Standort ein innovatives und nachhaltiges Konzept zu realisieren. In diesem Sinne soll nach Durchführung des Studierendenwettbewerbs und der Erarbeitung des Grobkonzeptes das Büro Molestina die Planung weiter ausarbeiten und qualifizieren. Gemeinsam mit der Vorhabenträgerin wurde vereinbart, dass vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Qualifizierung der Planung durchgeführt wird. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert nicht nur ein städtebauliches Konzept, sondern auch aussagekräftige, detaillierte Angaben insbesondere zur Architektur, zur Mobilität, zur Qualität und Gestaltung von Freiräumen sowie zu umweltbezogenen Maßnahmen.

Dieser Prozess soll im Rahmen eines Workshops mit Unterstützung von externen Stadt- und Landschaftsplaner*innen sowie einem Gutachter (Klima, Lärm) erfolgen. Ziel ist, dass das städtebauliche Konzept in diesem Schritt eine Qualität erreicht, auf dessen Grundlage die Programmberatung bzw. die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen kann.

In einem zweiten Schritt soll parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der hochbauliche Entwurf ausgearbeitet werden, sodass die entsprechende Planung und der Qualitätsstandard im Durchführungsvertrag gesichert werden kann. Dieser Qualifizierungsprozess soll ebenfalls im Rahmen eines oder mehrerer Workshops erfolgen.

Die schematische Darstellung des Prozessdesigns ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Weiterhin soll im Laufe des Planungsprozesses der Gestaltungsbeirat beteiligt werden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Qualifizierung und anschließende Sicherung der Hochbauplanung vorsieht, ist es sinnvoll diese im Gestaltungsbeirat zu diskutieren. Bereits am 27.09.2023 soll im Gestaltungsbeirat eine erste Vorstellung des Projektes erfolgen mit Informationen zum Entwurfsstand und zum Prozessdesign. Ziel ist, frühzeitig lenkende Hinweise zu hochbaubezogenen Gestaltungsfragen zu erhalten.

6. Klimanotstand

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion der Emission schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem

Vorhaben CO₂-Einsparungen sowie Anpassungen an den Klimawandel prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten.

Die Prüfung anhand der Checkliste (siehe Vorlage FB61/0289/WP18) hatte ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es doch ein Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Dabei kommen der Entsiegelung sowie der Schaffung neuer Grünflächen eine herausragende Bedeutung zu. Im Bebauungsplanverfahren ist vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu berücksichtigen.

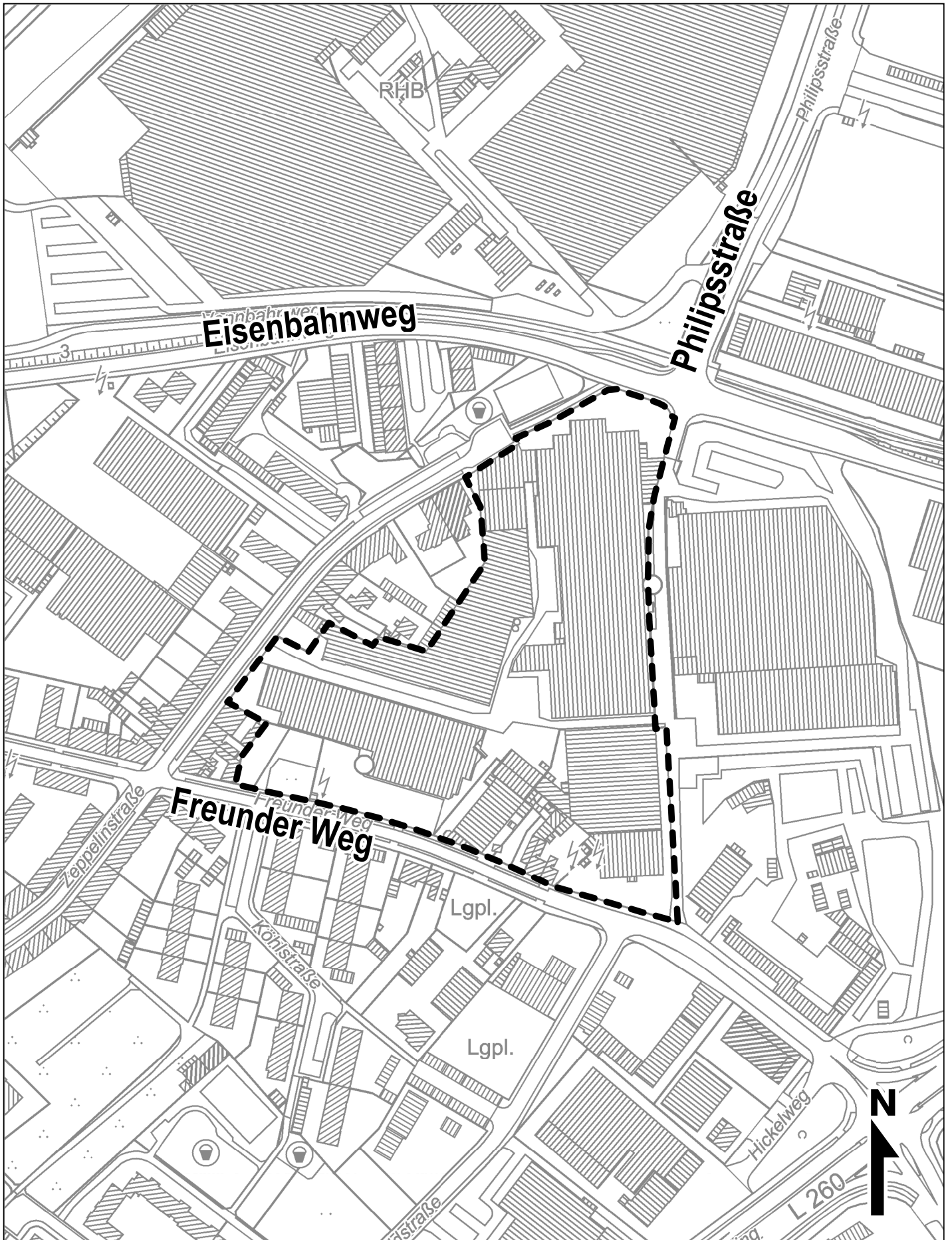
7. Beschlussempfehlung

Insgesamt unterstützt die Verwaltung den Planungsansatz sowie das vorgeschlagene Prozessdesign und sieht hierin eine gute Entwicklung nicht nur zur Qualifizierung des Plangebiets, sondern auch des Gesamtbereichs Rothe Erde. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, den Planungsprozess in der vorgestellten Form fortzusetzen mit dem Ziel, den Entwurf entsprechend der vorliegenden Anforderungen zu qualifizieren.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Konzept

Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße -



Bebauungsplan - Freunder Weg / Zeppelinstraße -



HUTCHINSON AREAL AACHEN



Einleitung

Die Transformation ehemaliger Industrieareale in nachhaltige, durchmischte und lebendige Quartiere ist ein wesentlicher Bestandteil der aktuellen Stadtentwicklungs- und Planung.

Bei dem Vorhaben „**Hutchinson Areal**“ in Aachen verläuft dieser Prozess auf eine besondere Art und Weise:

Die Grundlage für tiefergehende Planungen bildete im Jahr 2021 ein studentischer Wettbewerb, an dem drei renommierte deutsche Hochschulen teilgenommen haben. Die Anregungen aus diesen Arbeiten, ausgezeichnet von einer erfahrenen Jury, wurden von einem etablierten Architekturbüro analysiert, die Erkenntnisse in verschiedenen städtebaulichen Studien untersucht und anschließend in einer Vorzugsvariante weiter vertieft.

Zusätzlich zu dem Entwurf wurde ein Prozessverfahren entwickelt, das neben gemeinsamen Workshops auch ein beratendes Kompetenzteam aus Politik und Planern vorsieht.

Mit dieser Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes wird während des gesamten Verlaufs eine hohe planerische Qualität gewährleistet, die am Ende vor allem den künftigen Nutzern und Bewohnern des neuen Quartiers zugute kommen wird.

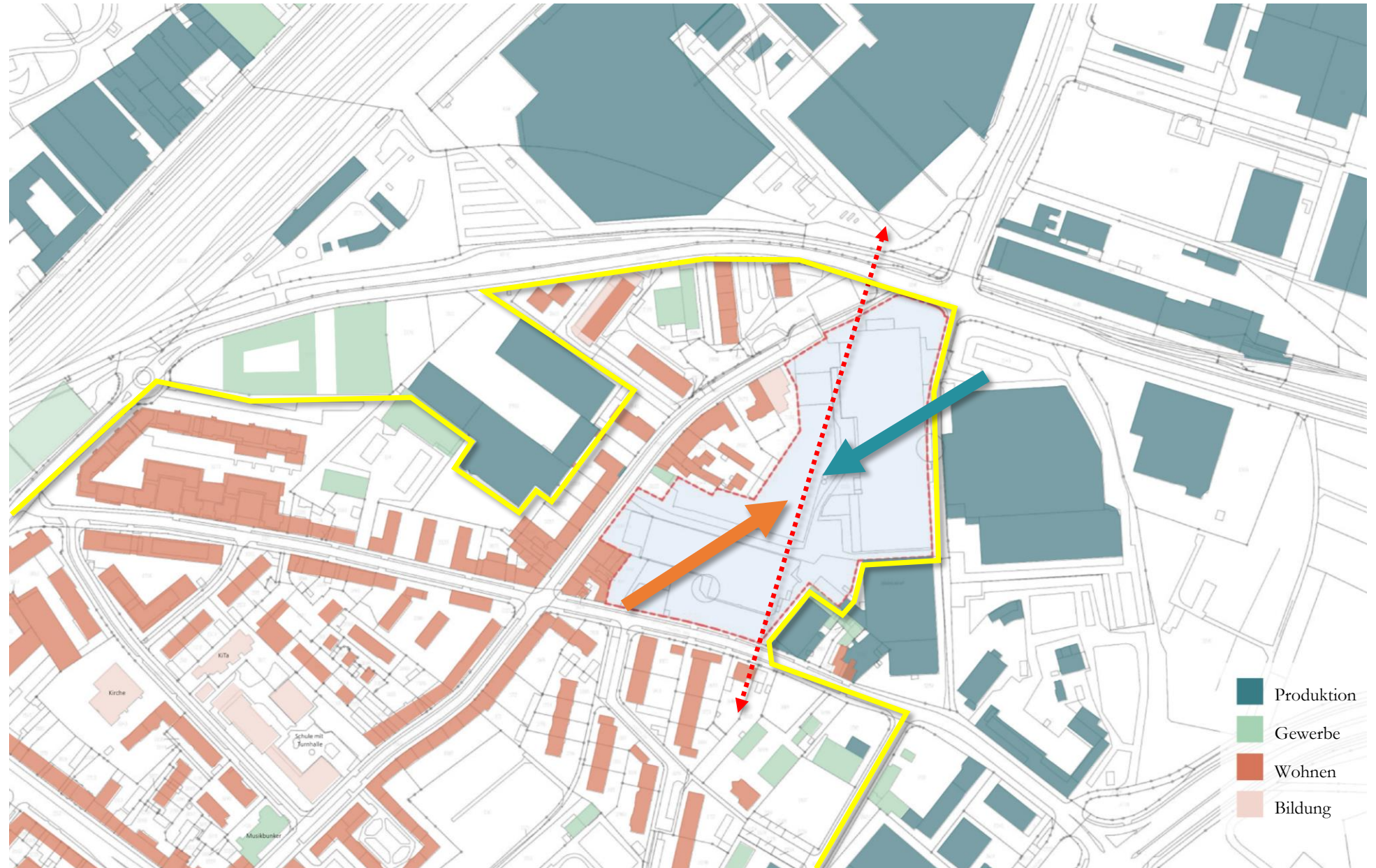
Der Ort

Nutzungsmix des Areals

Am Standort des ehemaligen Hutchinson Areal treffen zwei Nutzungszonen zusammen.

Der Bereich Gewerbe und Industrie im nördlichen und die Wohnnutzung im südlichen Teil finden auf dem zu beplanenden Gelände zusammen.

Daher stellt sich für das Grundstück die Aufgabe, den Übergang vom Wohnen zur Industrie zu schaffen und ein zentrales Quartier für den Stadtteil zu gestalten.



Grundstück

Continental

Denkmal
Fabrik Stahlbau Strang

Zeppeinstraße

Eisenbahnweg

Freunder Weg

Der Studenten-Wettbewerb: 3 Alternativen

Dezember 2021

Ausgangslage zum Wettbewerb

Studierenden-Wettbewerb

Für das ehemalige Hutchinson Areal in Aachen, das bis vor kurzem eine industrielle Nutzung beherbergte, wurde im Dezember 2021 ein **Studierenden-Wettbewerb** ausgeschrieben.

Nach Rückzug der Firma Hutchinson soll auf dem Areal nun eine neue Nutzung entwickelt werden.

Für den neuen Eigentümer des Grundstücks ist es das Ziel, die nun brachliegende Fläche mit einem **innovativen Konzept**, welches einen **nachhaltigen Nutzungsmix** vorsieht, zu entwickeln.

Ein lebendiges Quartier

Die Wettbewerbs-Entwürfe sollten hierbei einen **Übergang zwischen dem angrenzenden Wohngebiet (Zeppelinstraße, Freunder Weg) und dem Industriegebiet Rothe Erde darstellen.**

Grundsätzlich soll eine **gewerbliche Nutzung** auf dem Areal erhalten bleiben. Es ist aber unser Ziel, durch einen Nutzungsmix ein **lebendiges Quartier** entstehen zu lassen.

Hierbei sollten Nutzungsarten wie **Büros** (in Zugehörigkeit zur Gewerbehallennutzung, als **eigenständige Büronutzungen, Co-Working-Spaces, ...**) und **Gewerbehallen** („urban production“, „maker spaces“, „Manufakturen“, „inventors garage“), **Labore und Wohnen** in den Entwürfen berücksichtigt werden.

Es sollten **mehrgeschossige Gebäudetypen** angedacht werden, die **in Kombination auch Gewerbehallenfläche** und andere Nutzungen wie Büros etc. beinhalten können.

Auch ein **Mobility Hub** mit Quartiersgarage mit gewerblichem Angebot für die Nachbarschaft im EG ist konzipiert.

Zielsetzung

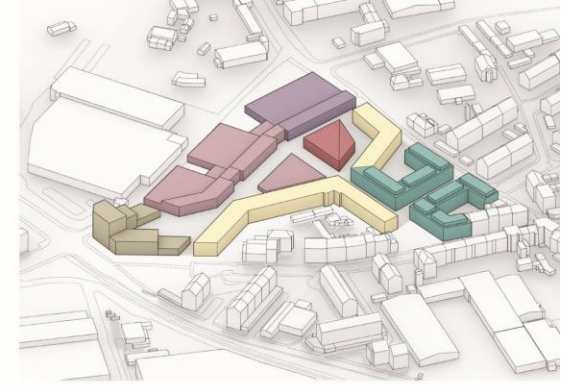
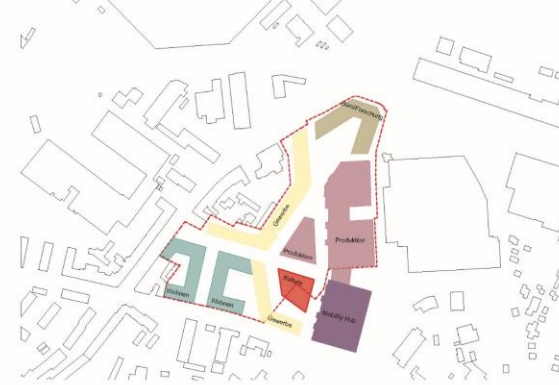
Die Ausloberin legt Wert darauf, dass die Neugestaltung städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweist, Bezug zu der umgebenden Bebauung nimmt und sich mit den unterschiedlichen Nutzungsbereichen in den Stadtteil einfügt.

Des Weiteren sollten die Aspekte Nachhaltigkeit und Mobilität mit angedacht werden.

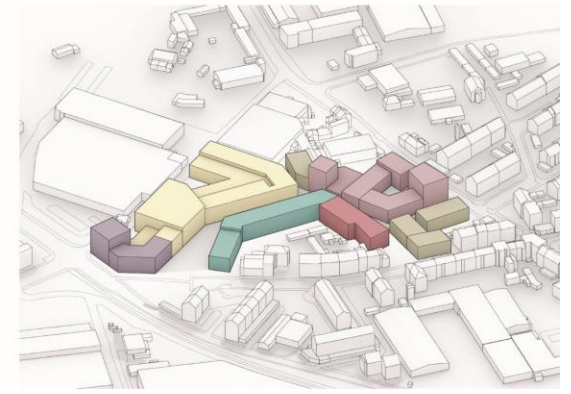
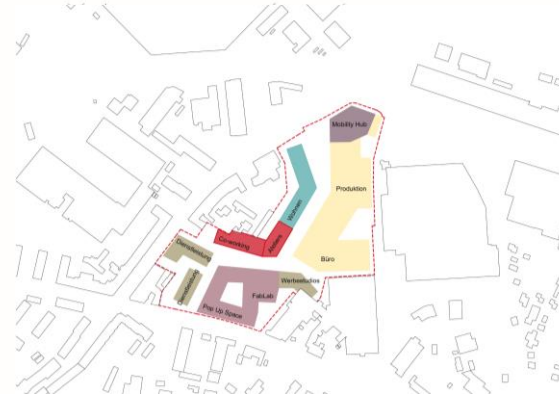
14. Februar 2022
Zwischenpräsentation

04. April 2022
Finale Präsentation
und Jury-Entscheidung

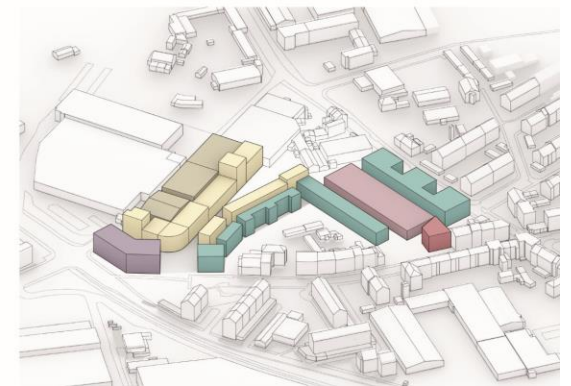
RWTH Aachen



FH Aachen



PBSA Düsseldorf



Gegenüberstellung der
teilnehmenden Entwürfe

Schwarzplan

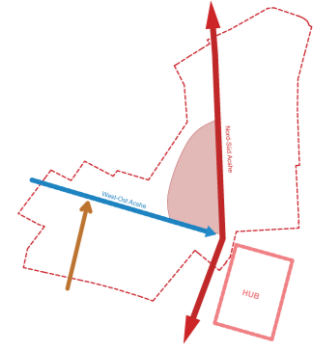
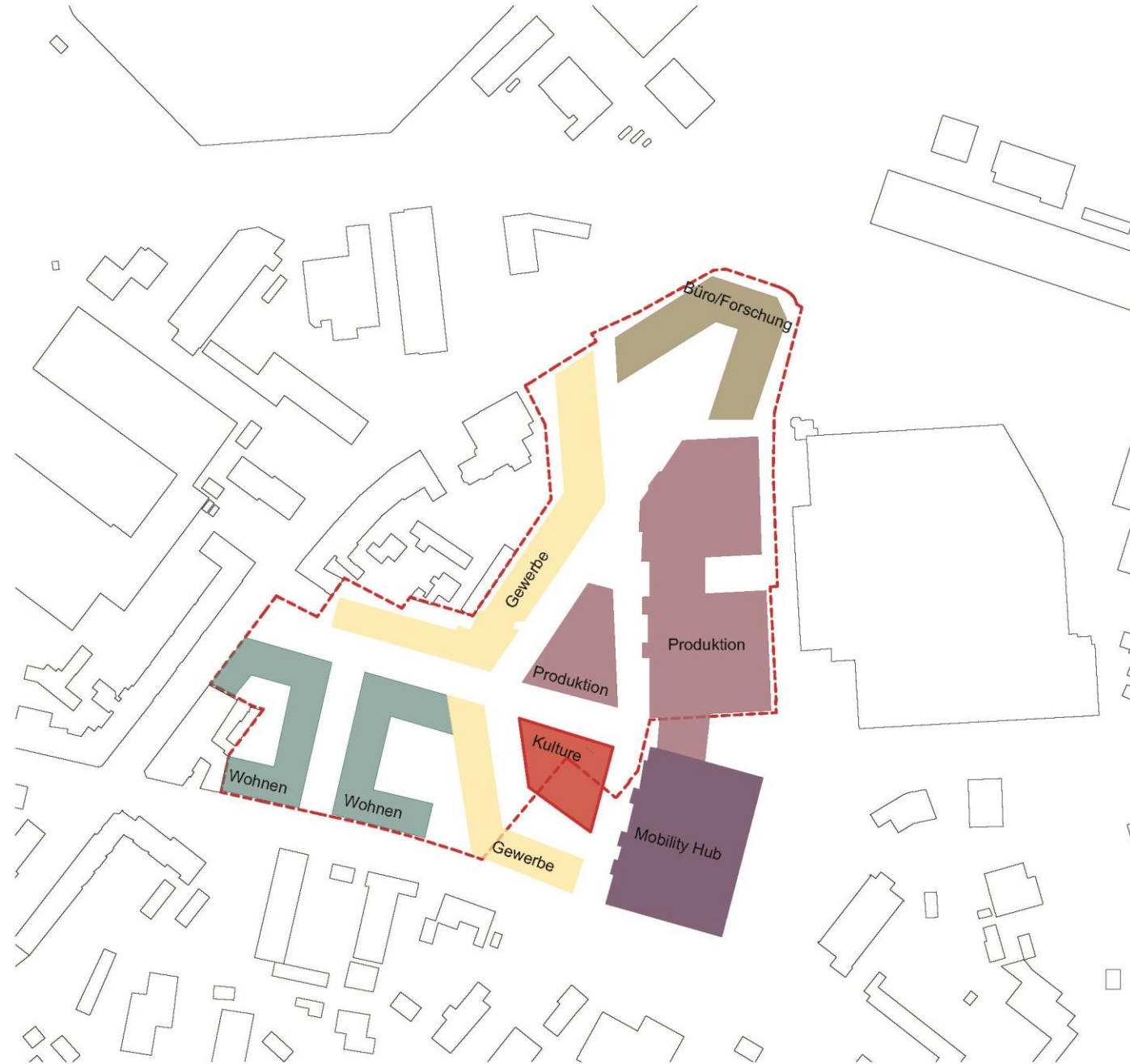
1. Platz
RWTH Aachen



Hutchinson Areal Aachen
23.06.2023

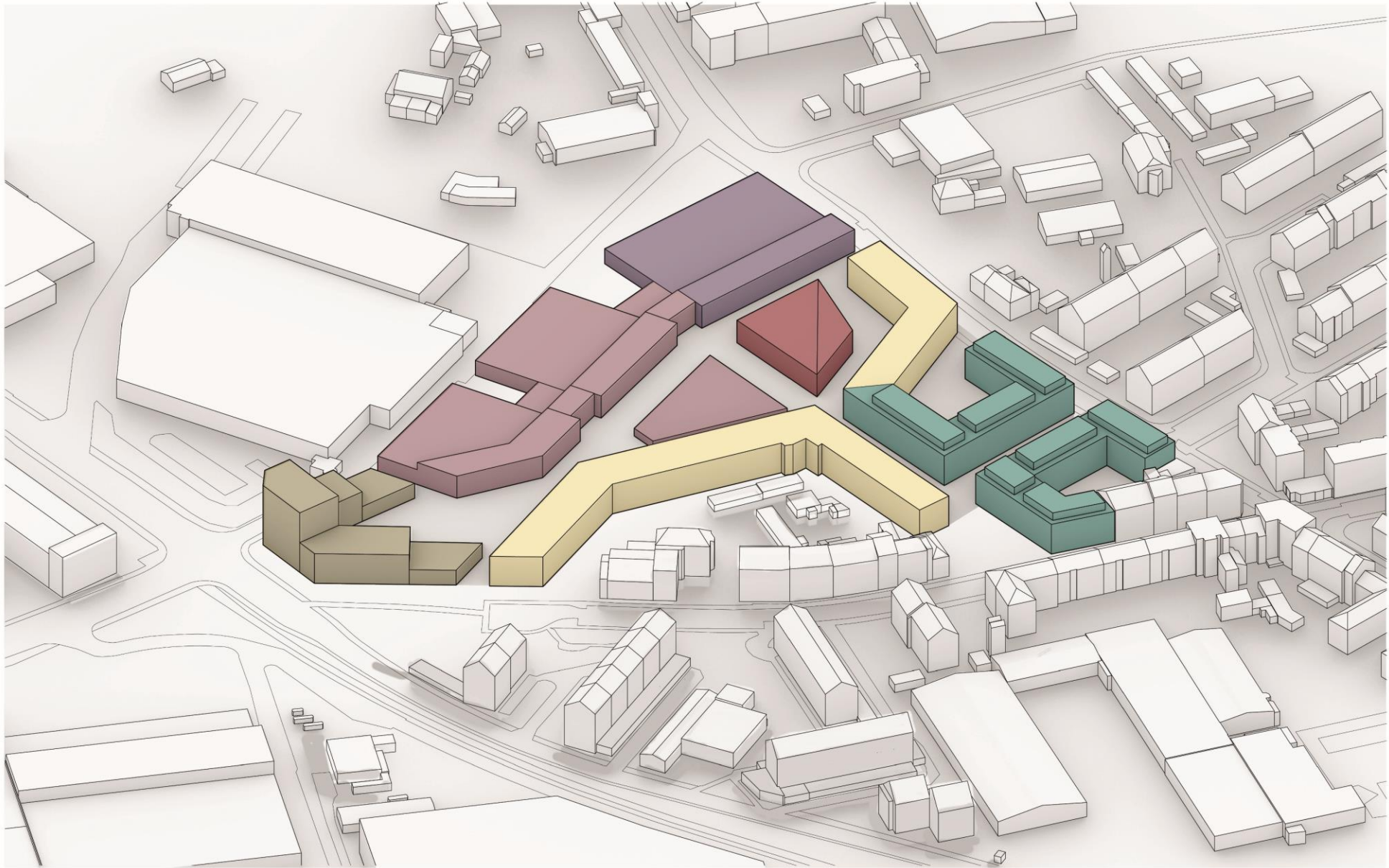
Nutzungsverteilung

1. Platz
RWTH Aachen



Isometrie

1. Platz
RWTH Aachen



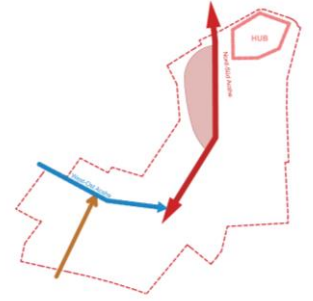
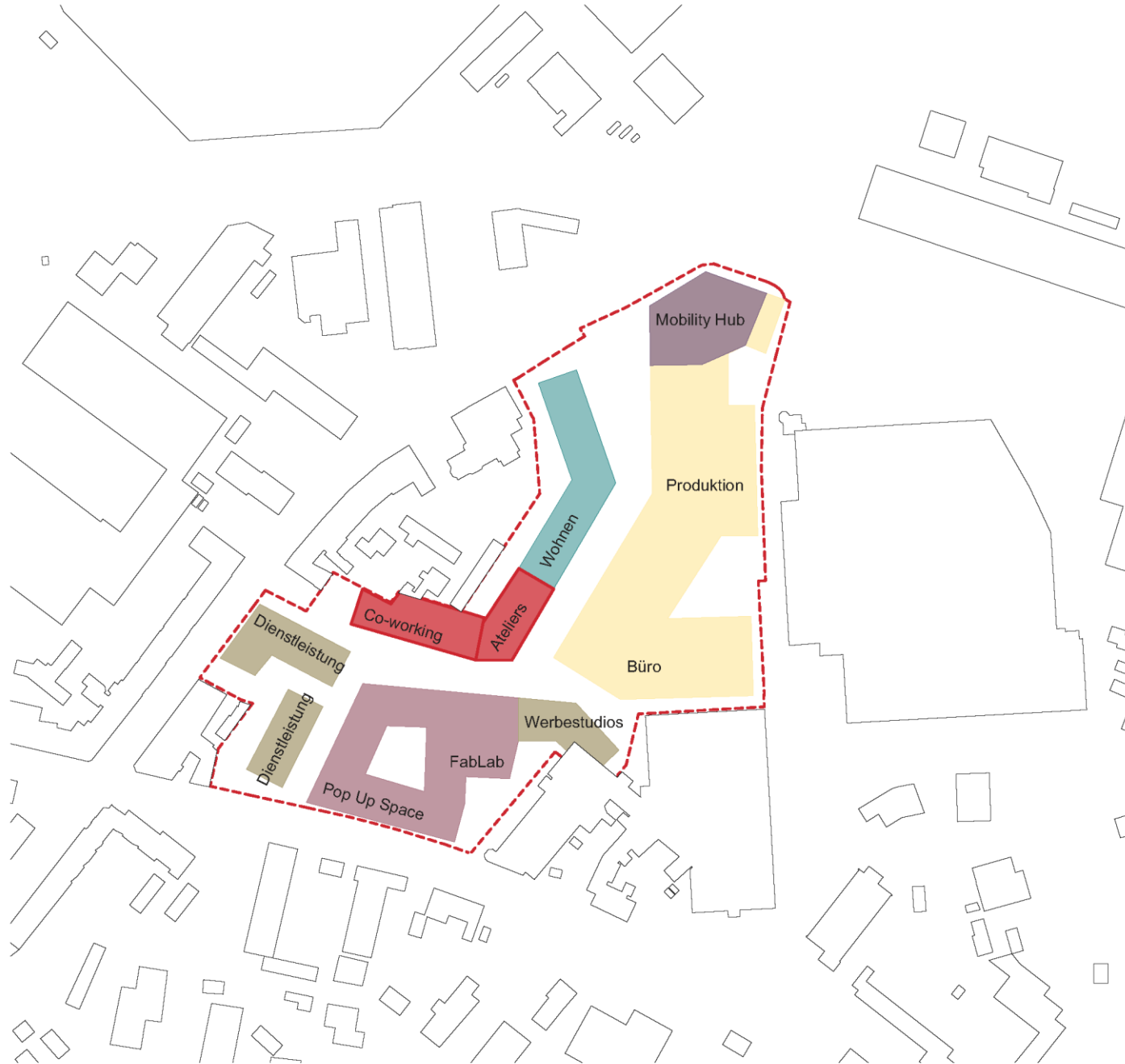
Schwarzplan

2. Platz
FH Aachen



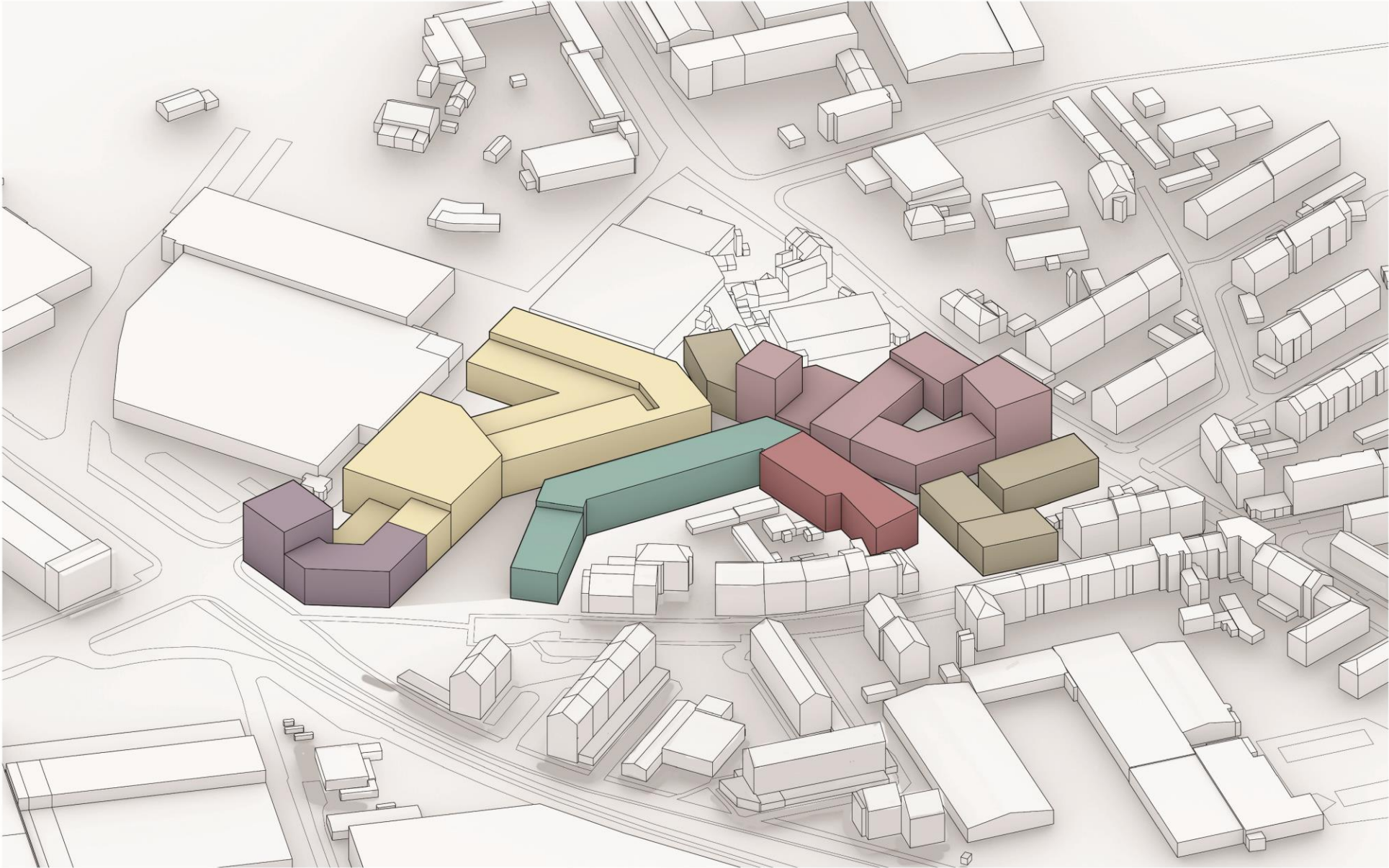
Nutzungsverteilung

2. Platz
FH Aachen



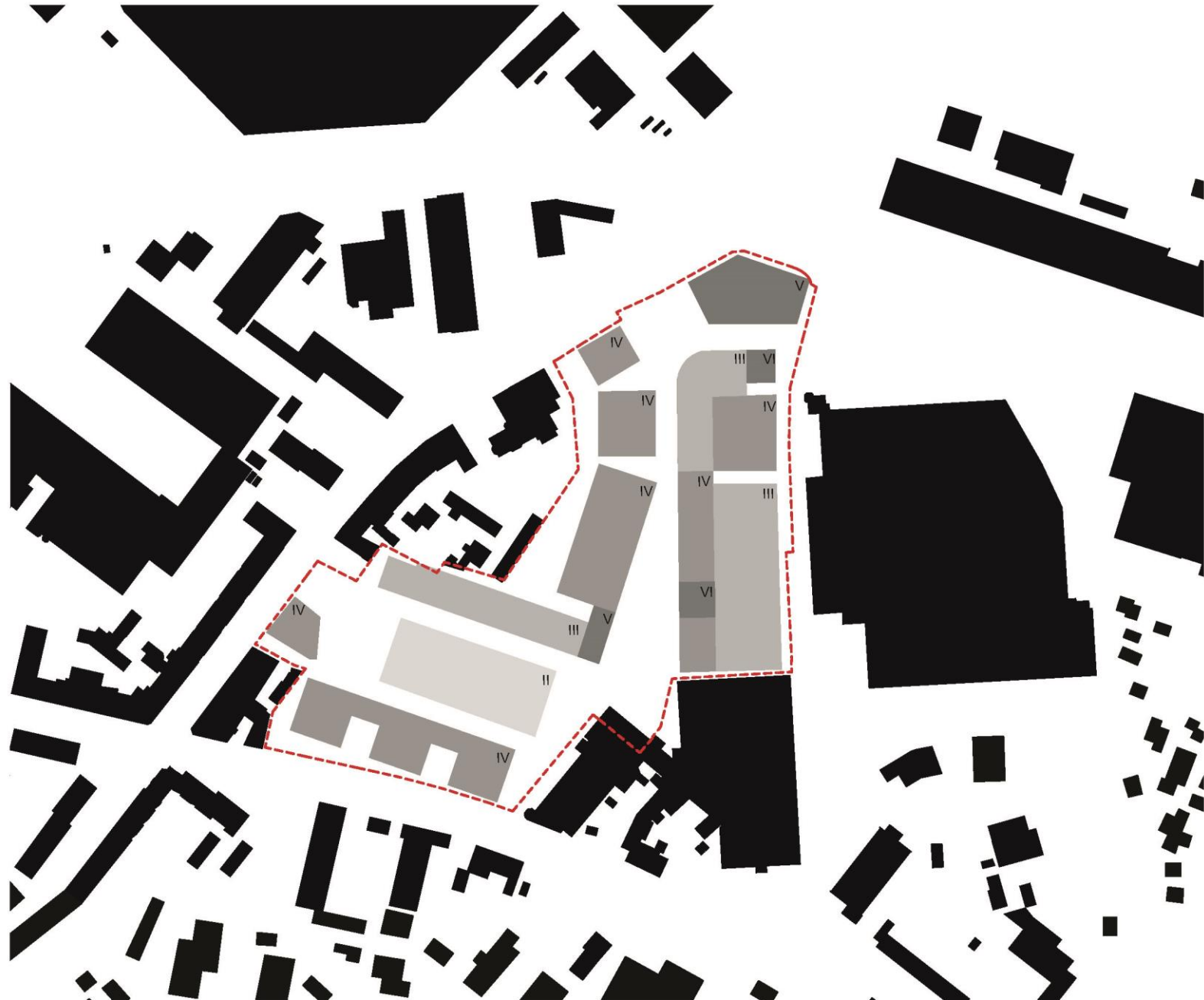
Isometrie

2. Platz
FH Aachen



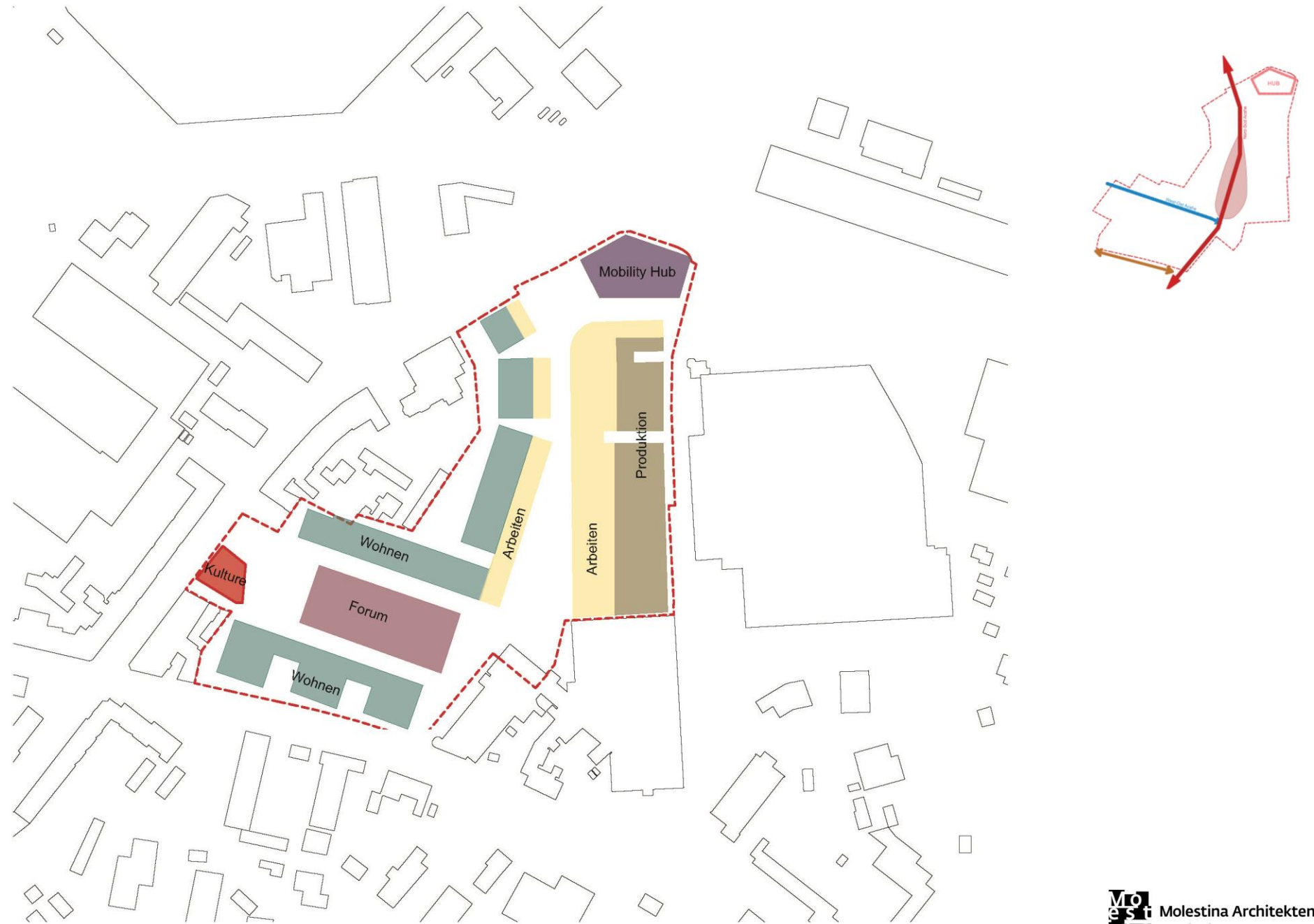
Schwarzplan

2. Platz
PBSA Düsseldorf



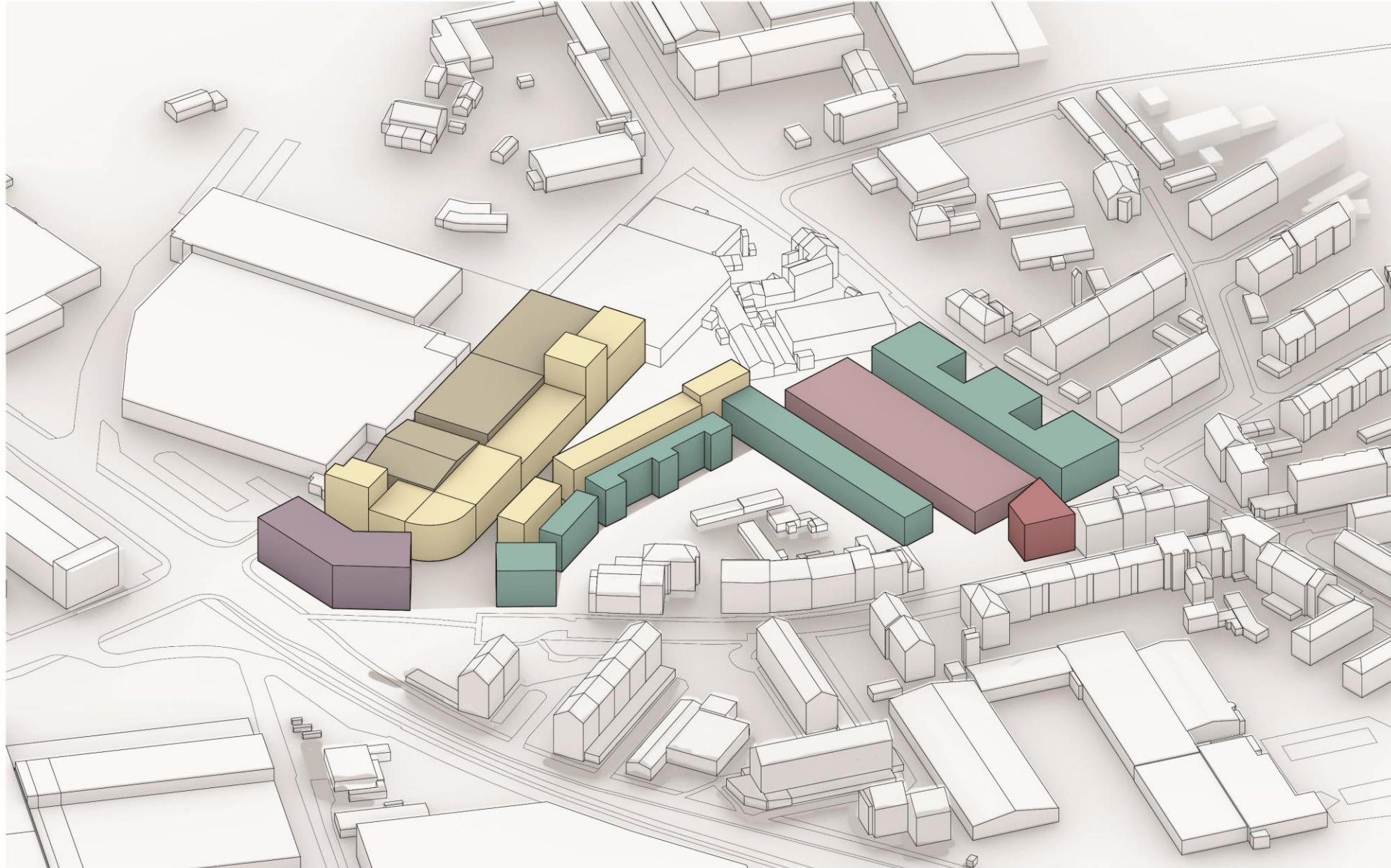
Nutzungsverteilung

2. Platz
PBSA Düsseldorf



Isometrie

2. Platz
PBSA Düsseldorf



Oktober 2022

Erkenntnisse aus dem Wettbewerb

Nutzungsmix und Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen im Quartier

Gliederung der Nutzungsbereiche in Wohnen, Gewerbe, Büro und Produktion unter **Berücksichtigung von Immissionsschutz-Kriterien und angrenzenden Nutzungen** im räumlichen Umfeld.

Das Wohnen schließt die Bereiche zur Zeppelinstraße/Freunder Weg und fasst das Gebiet entsprechend der umgebenden Bebauung ein. Das neue Quartier erstreckt sich über Gewerbezone/Mixed-Use-Bereiche entlang der Nord-Süd- Durchquerung zur bestehenden Bebauung Zeppelinstraße sowie zur Produktion im Osten des Grundstückes. Somit wird ein Übergang zum Wohnen geschaffen und eine Abschirmung der Hallengebäude erreicht.

Die Produktionsnutzung wird durch die Nord-Süd-Erschließung angedient und orientiert sich zur bestehenden Nutzung. Im oberen Bereich der Produktionsgebäude können ebenfalls Bürobereiche vorgesehen werden. Der Bereich Eisenbahnweg wird durch ein freistehendes Bürogebäude gefasst und bildet den Eingang zum Quartier.

Wegeführung und Wegebeziehungen

Die Durchwegung **verläuft in Nord-Süd-Richtung** und trifft im zentralen Platz auf die Erschließung von der Zeppelinstraße.

Es soll in der zentralen Erschließung erstmals eine halböffentliche Durchquerung des Grundstückes ermöglicht werden, die zum einen die Anbindung an die umgebenden Bebauungen/Nutzungen des Umfeldes erzeugt und zudem eine Belebung des neuen Quartiers ermöglichen soll. Diese Durchwegung wird von einer belebten Fassadenseite der Produktion sowie der Mixed-Use-Gebäude flankiert.

In diesen Erschließungsbereichen sollen Grünbereiche angeordnet werden und eine neue Achse für das **Quartier mit Aufenthaltsqualitäten** entstehen. Der Verkehr für die Produktion wird im äußersten Osten entlang der Hallen geleitet und ist somit von dem Haupt-Durchquerungsbereich getrennt.

Mobilität

Die Verkehre werden je nach Nutzungsart und unter Berücksichtigung des angrenzenden Umfeldes auf dem Grundstück geführt, so dass z.B. der LKW-Verkehr über den Eisenbahnweg erfolgt.

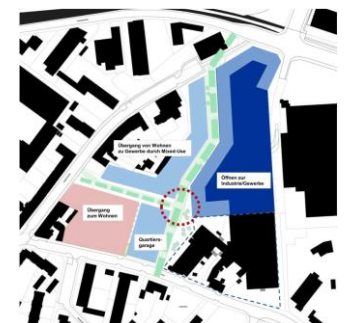
Das Parkhaus bzw. der Individualverkehr wird eher am Freunder Weg gesehen. An dieser Stelle soll auch ein vielschichtiges und modernes Mobilitätsangebot berücksichtigt werden. Personen und Fahrräder können das neue Quartier über die Erschließungswege erreichen und durchfahren.

Weitere Ziele

Des Weiteren muss im Themenbereich Mobilität die Führung der PKW- und LKW-Bewegungen betrachtet werden und **Mobilitätskonzepte** für den zukünftigen Verkehr erarbeitet werden.

Die **Schaffung von Grünzonen und Durchquerungen** ist ebenfalls ein wichtiger Punkt für die zukünftige Planung des Standortes. Es sollen die stadtklimatischen Anforderungen berücksichtigt werden und durch gestaltete und einladende Aufenthaltszonen sowie Erschließungsbereiche ein belebtes Quartier entstehen. Durch die **Einbindung von Landschaftsarchitekten** soll die Planung der Außenbereiche ihrer wichtigen Funktion entsprechend gestaltet werden. Hierzu wird eine Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung erfolgen.

Die Nord-Süd-Verbindung soll zur Andienung der Gewerbeeinheiten genutzt werden. Der LKW-Verkehr wird jedoch ausschließlich im Osten des Grundstückes erfolgen und somit das Zentrum des Quartiers nicht beeinträchtigen.



November 2022 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse des Studierenden-Wettbewerbes sind **in die aktuelle Konzeptplanung eingeflossen** und werden weiter entwickelt.

Es sind dabei die einzelnen Bereiche der verschiedenen angedachten **Nutzungsarten** definiert und die **Wegeführung** sowie die **Bereiche mit Aufenthaltsqualitäten** vorgesehen.

Das Konzept wird von **Molestina Architekten + Stadtplaner** unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten weiter ausgearbeitet, um ein **innerstädtisches, belebtes Quartier** detaillierter zu entwickeln und zu gestalten.

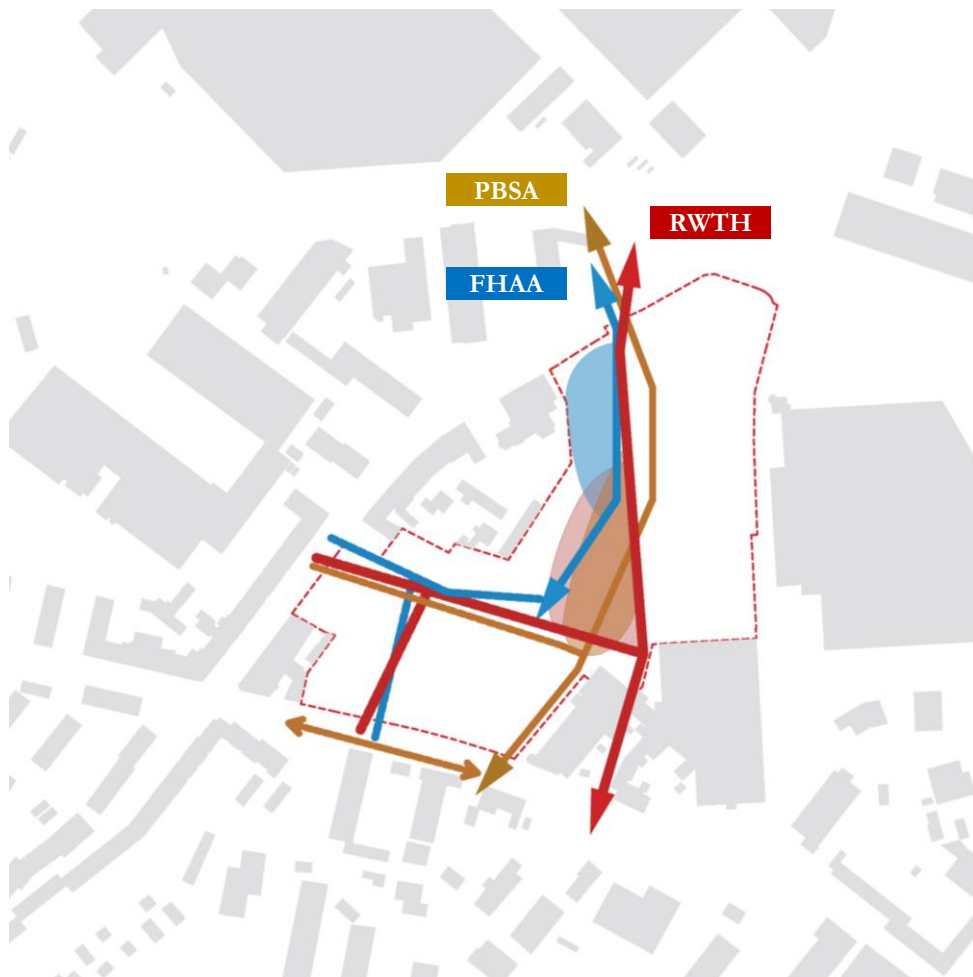
In Modell- und Volumenstudien wird ebenfalls das sich Einfügen des Areal in die umgebende Bebauung geprüft und auf die unterschiedlichen Geländehöhen planerisch eingegangen.

Parallel dazu wird ein zeitnaher Abbruch geplant, um die Verkehrssicherungspflicht sicherstellen zu können und eine Basis für die zukünftige Bebauung zu erstellen.



Die Weiterentwicklung

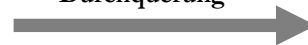
Überlappung der
Raumstrukturen aus
dem Wettbewerb



Grundlage für die Raumstruktur von
Molestina Architekten+ Stadtplaner



Nord-Süd-Achse als
Durchquerung



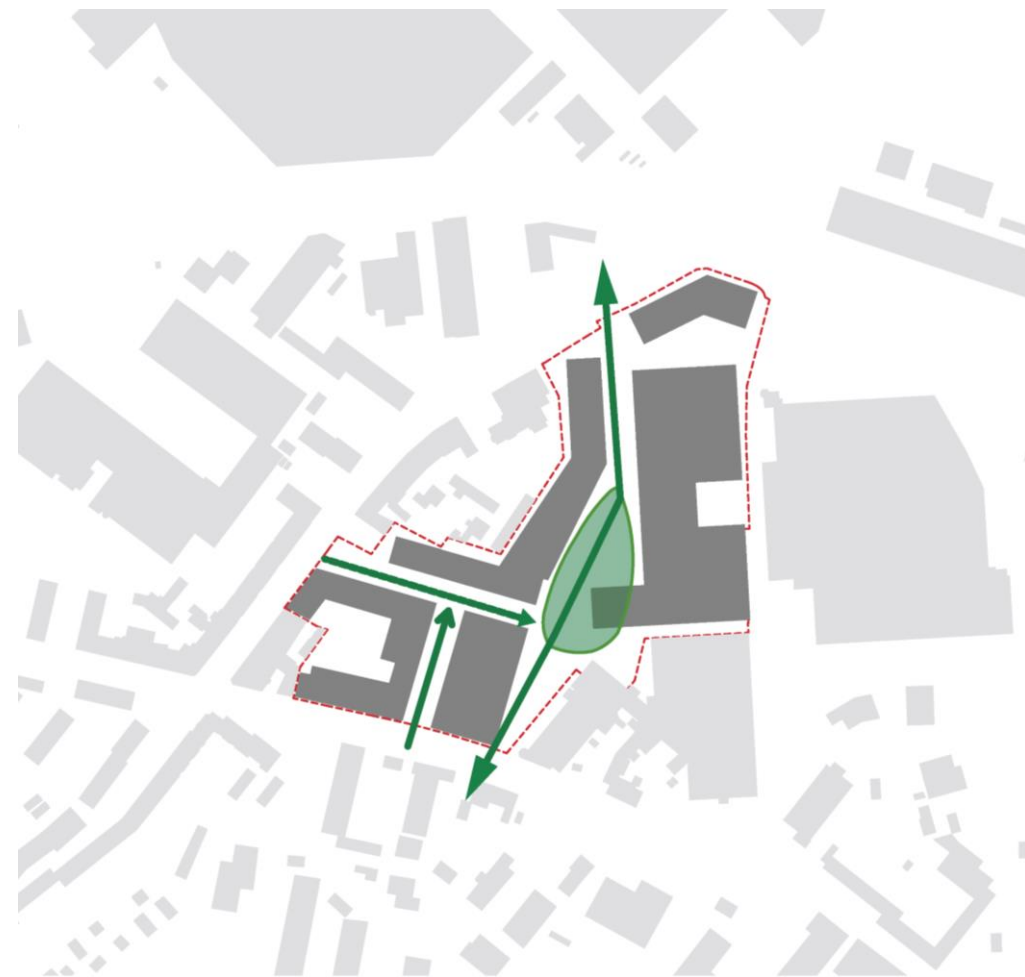
Zentraler, begrünter
Raum



Feinkörnige
Bebauung



Urban gemischte
Struktur



Dezember 2022 Städtebauliche Analysen

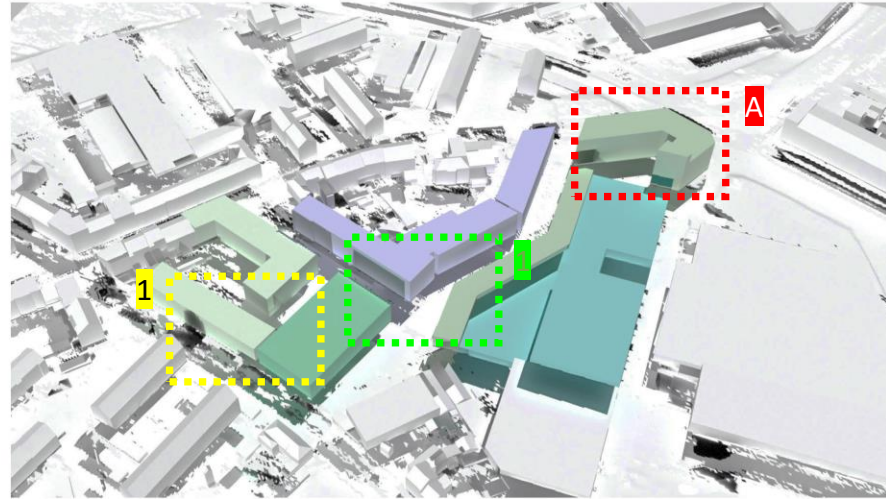
Molestina Architekten+
Stadtplaner haben im
Zeitraum von
Dezember 2022 bis
Februar 2023 anhand
von verschiedenen
städtebaulichen
Modellen die urbane
Struktur untersucht.

Im Folgenden werden
Varianten gezeigt, bei
denen die unterschied-
lichen Lösungsansätze
für die jeweilige städte-
bauliche Situation auf-
gezeigt werden.

**Arbeitsstand
Dezember 2022**

Hutchinson Areal Aachen
23.06.2023

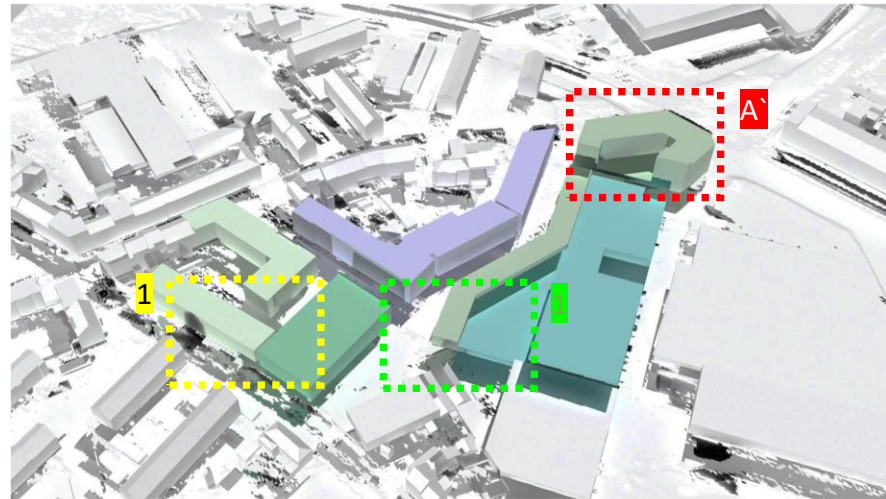
Variante 1



BGF: 63380,62 m²
GRZ: 0.59
GFZ: 2.05

Gebäudegrundfläche: 18165,79 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30839,96 m²

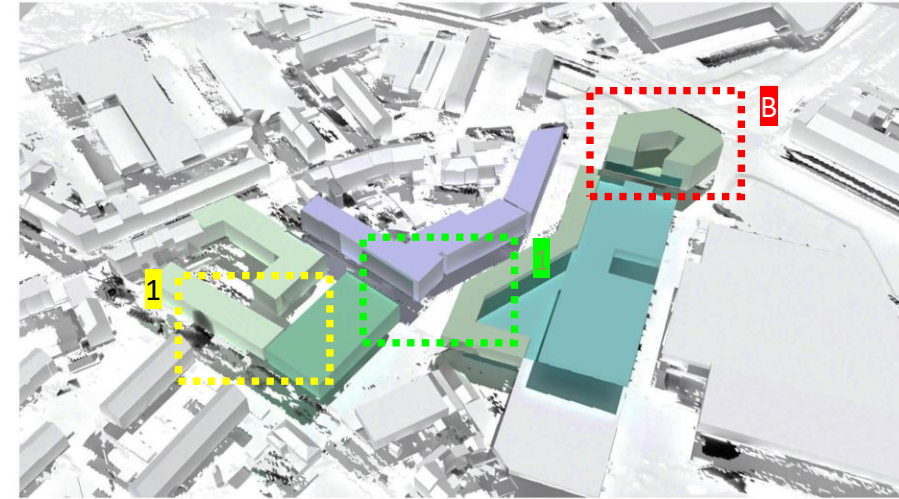
Variante 3



BGF: 64271,03 m²
GRZ: 0.61
GFZ: 2.08

Gebäudegrundfläche: 18771,69 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30839,96 m²

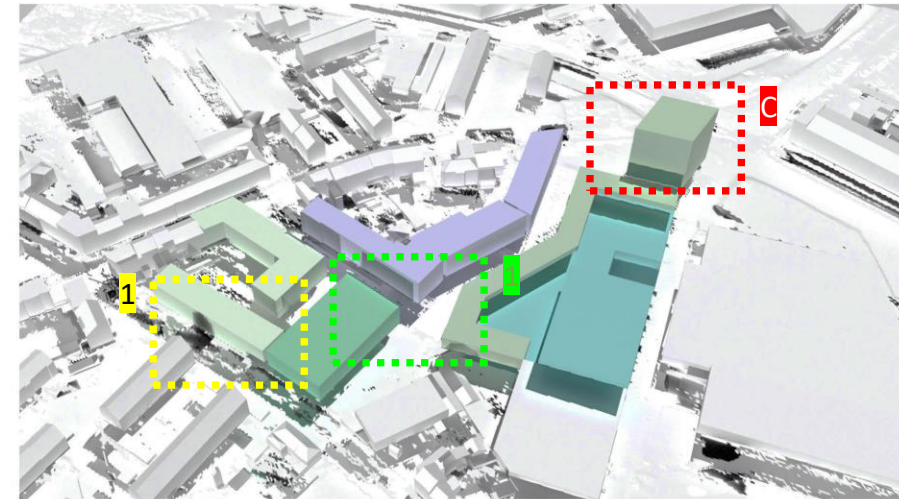
Variante 2



BGF: 63958,58 m²
GRZ: 0.60
GFZ: 2.07

Gebäudegrundfläche: 18481,68 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30839,96 m²

Variante 4



BGF: 65813,85 m²
GRZ: 0.57
GFZ: 2.13

Gebäudegrundfläche: 17521,60 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30839,96 m²

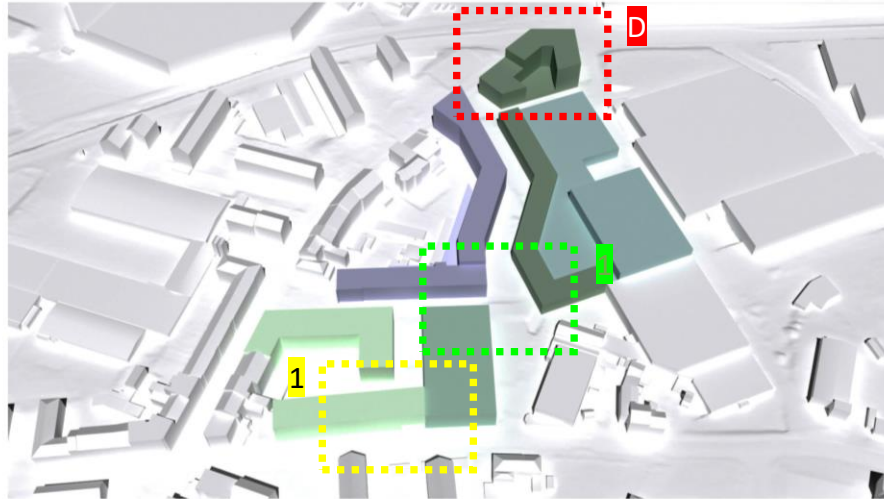
Varianten Kopfbau
A,B,C

Mitte

Freunder Weg

1

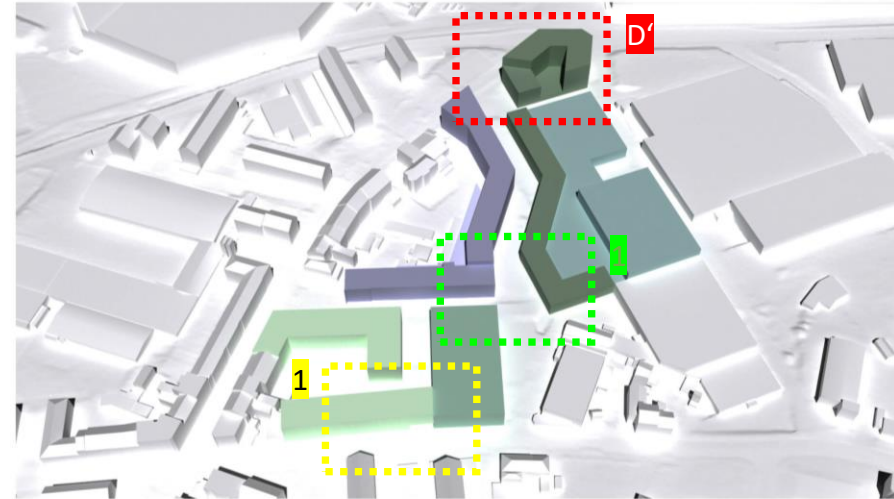
Variante 1



BGF: 59245,26 m²
GRZ (Gebäude): 0.60
GFZ: 1.92

Gebäudegrundfläche: 18667,92 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante 2



BGF: 59429,04 m²
GRZ (Gebäude): 0.60
GFZ: 1.93

Gebäudegrundfläche: 18616,58 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Varianten Kopfbau
D, D', E, F

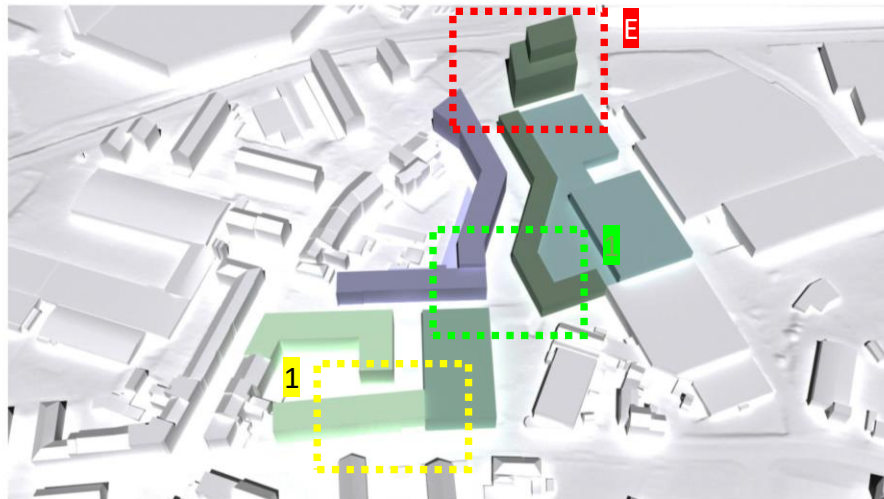
Mitte



Freunder Weg



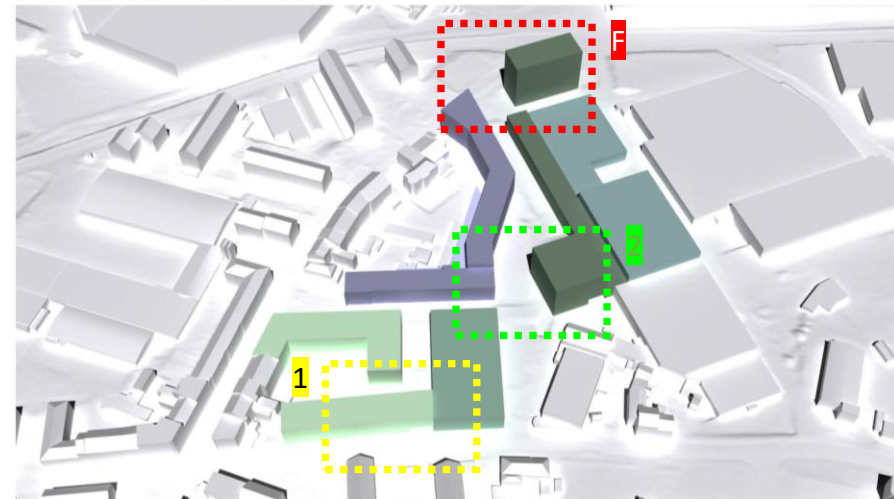
Variante 3



BGF: 64271,03 m²
GRZ (Gebäude): 0.58
GFZ: 2.08

Gebäudegrundfläche: 17997,73 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

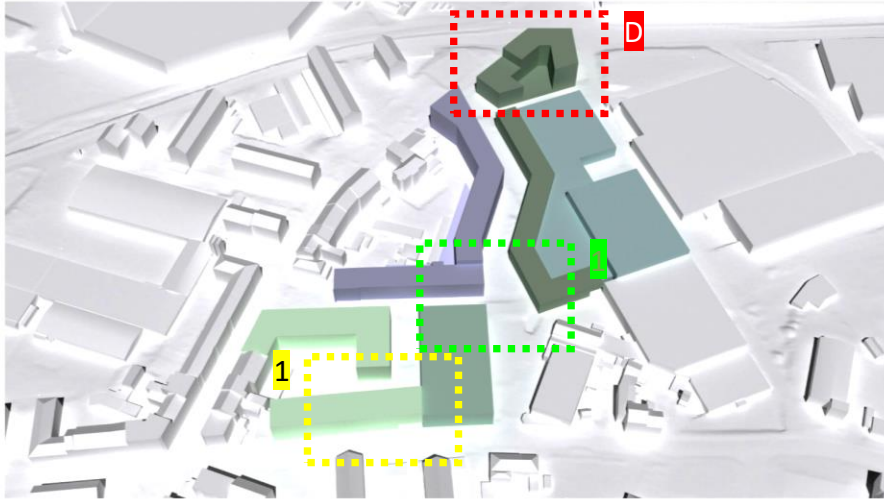
Variante 4



BGF: 61535,01 m²
GRZ (Gebäude): 0.50
GFZ: 2.0

Gebäudegrundfläche: 15349,68 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

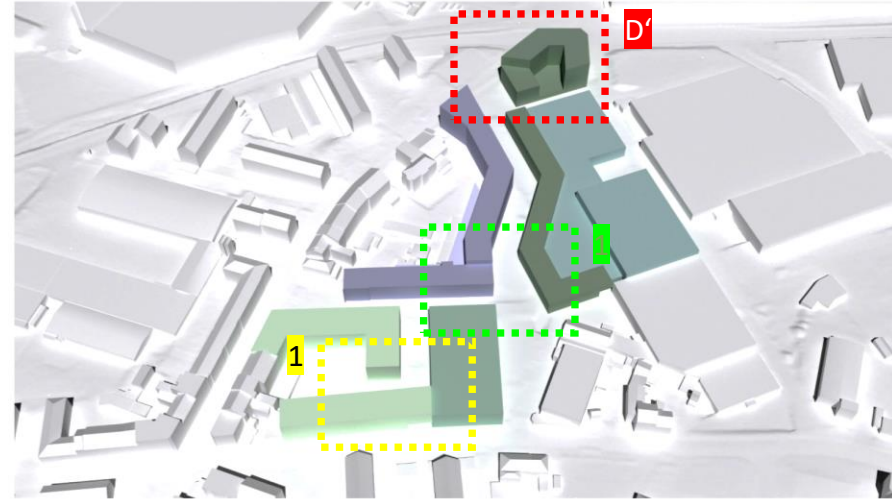
Variante 1



BGF: 59131,51 m²
GRZ (Gebäude): 0.60
GFZ: 1.92

Gebäudegrundfläche: 18559,21 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante 2



BGF: 59211,44 m²
GRZ (Gebäude): 0.60
GFZ: 1.92

Gebäudegrundfläche: 18495,27 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Varianten Kopfbau
D, D', G

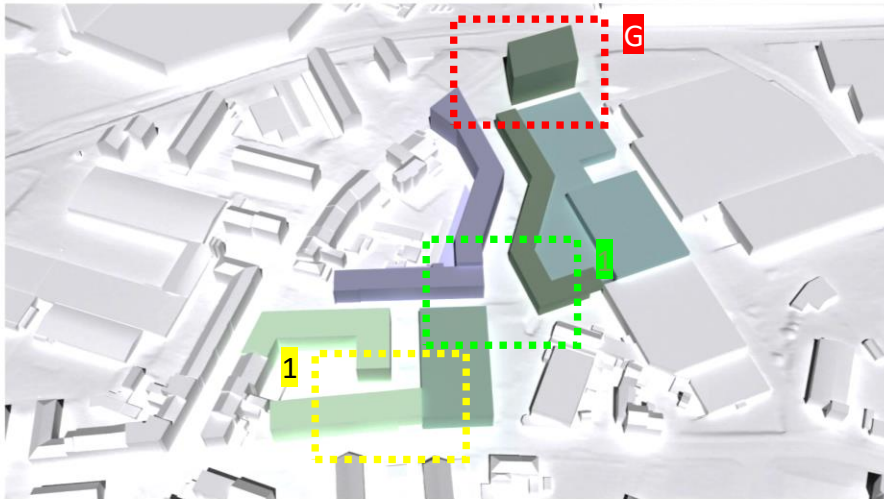
Mitte



Freunder Weg



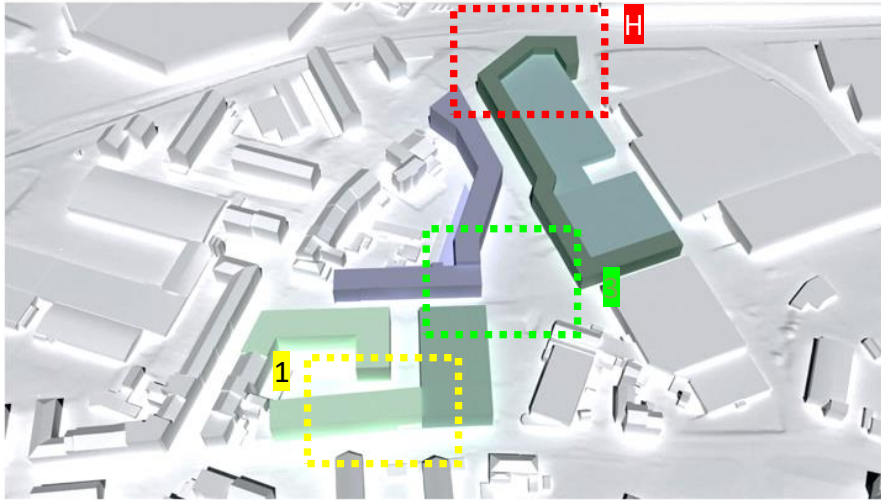
Variante 3



BGF: 59872,11 m²
GRZ (Gebäude): 0.58
GFZ: 1.94

Gebäudegrundfläche: 17953,31 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

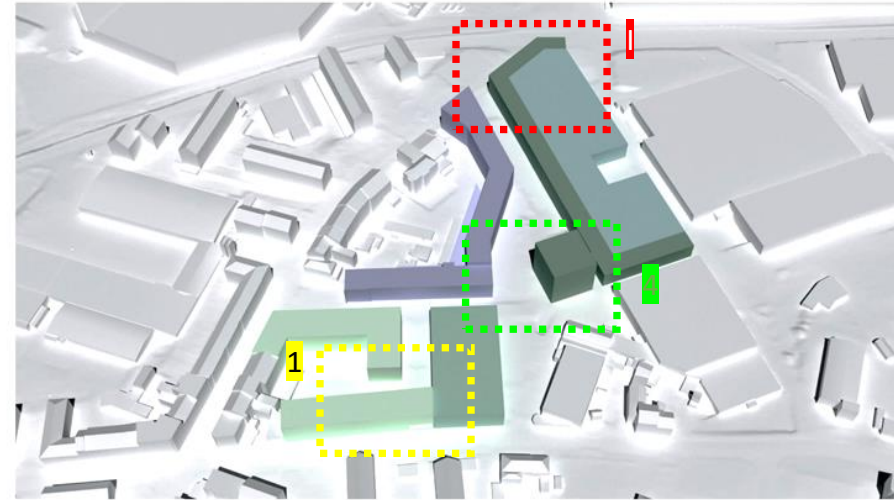
Variante 5



BGF: 56605,68 m²
GRZ (Gebäude): 0.57
GFZ: 1.84

Gebäudegrundfläche: 17491,94 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante 6



BGF: 62468,83 m²
GRZ (Gebäude): 0.56
GFZ: 2.03

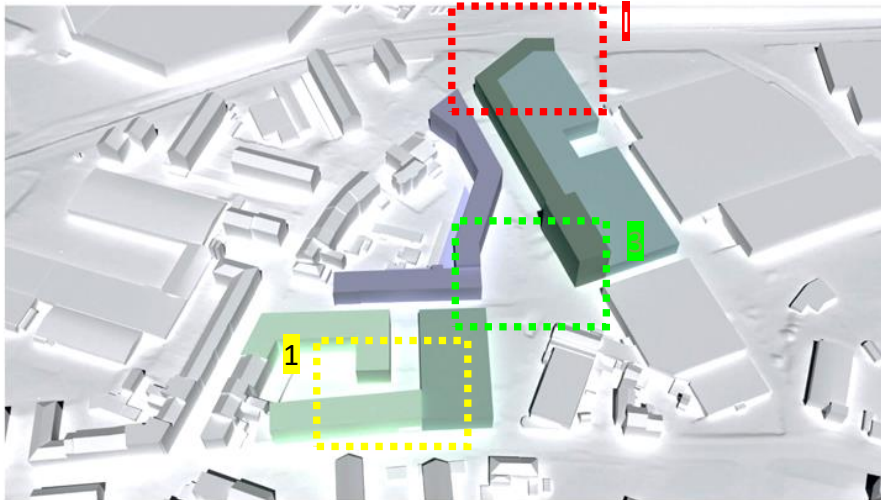
Gebäudegrundfläche: 17353,50 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Varianten Kopfbau
[Red dashed box icon]

Mitte
[Green dashed box icon]

Freunder Weg
[Yellow dashed box icon]

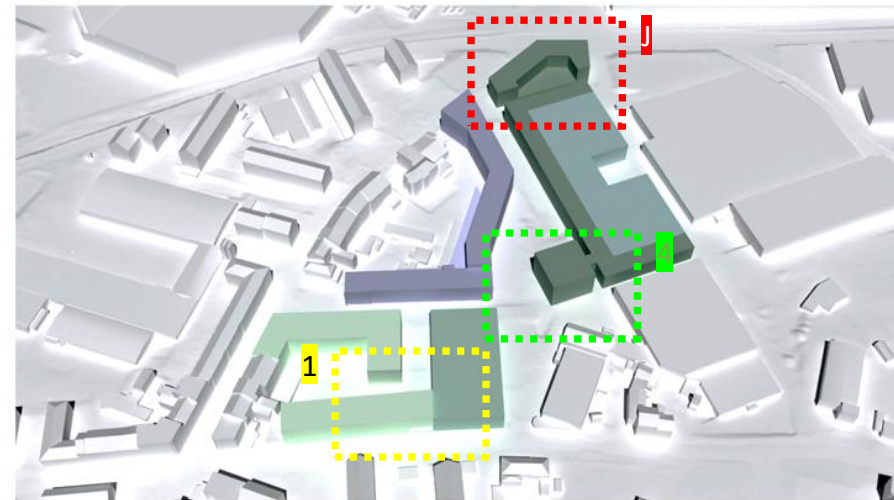
Variante 7



BGF: 61629,23 m²
GRZ (Gebäude): 0.55
GFZ: 2.00

Gebäudegrundfläche: 17108,11 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

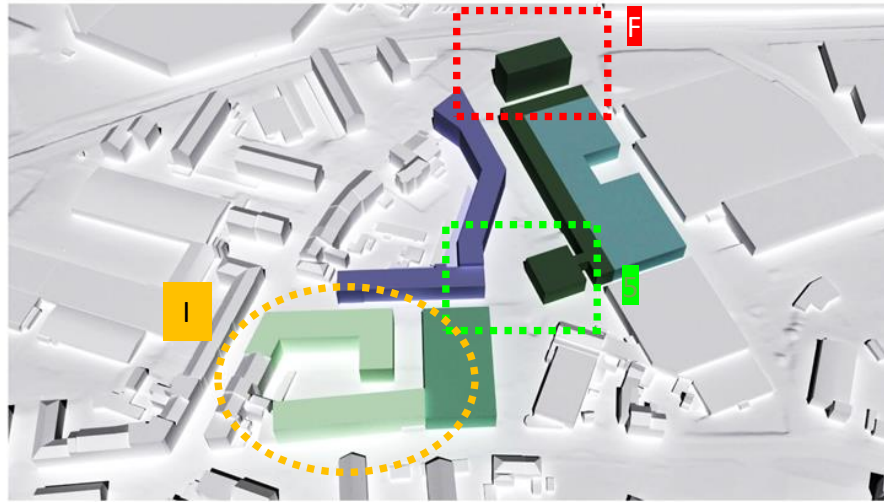
Variante 8



BGF: 61913,79 m²
GRZ (Gebäude): 0.55
GFZ: 2.01

Gebäudegrundfläche: 17059,70 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

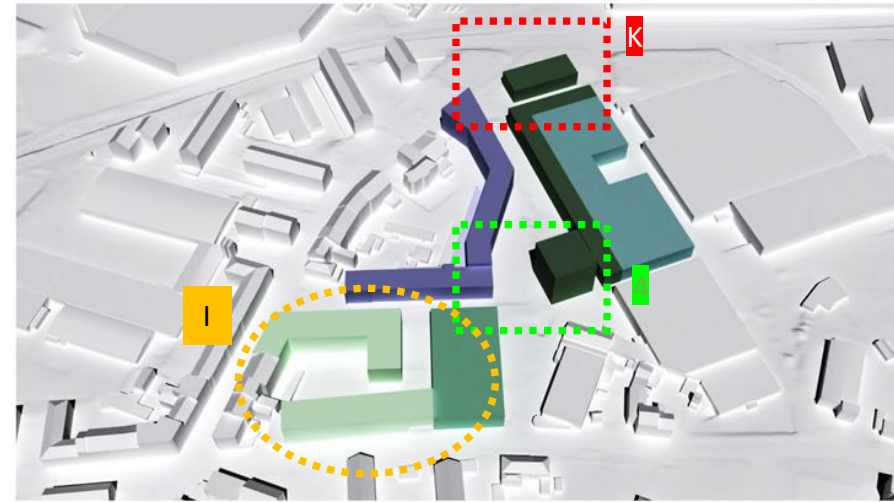
Variante 10.1



BGF: 59432,55 m²
GRZ (Gebäude): 0.52
GFZ: 1.93

Gebäudegrundfläche: 15893,46 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante 10.2



BGF: 58667,19 m²
GRZ (Gebäude): 0.52
GFZ: 1.90

Gebäudegrundfläche: 15893,46 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Varianten Kopfbau

F,K,L

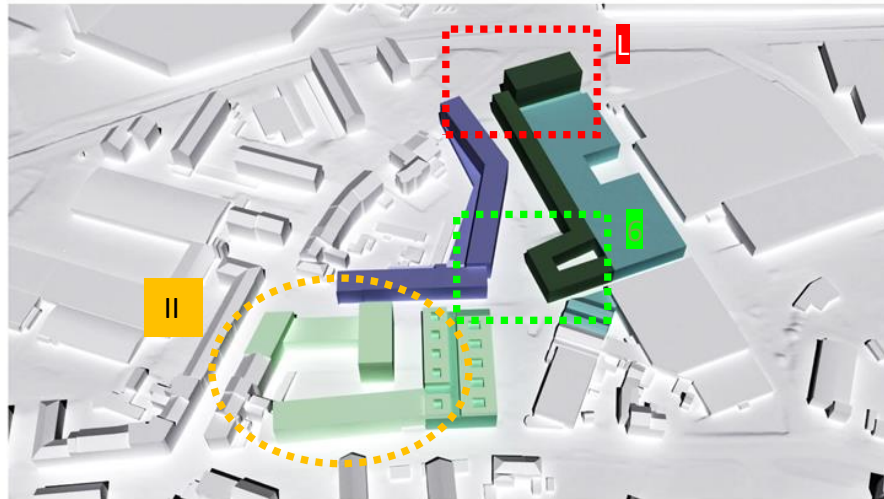
Enge Mitte

G

Wohnungsbau

I, II

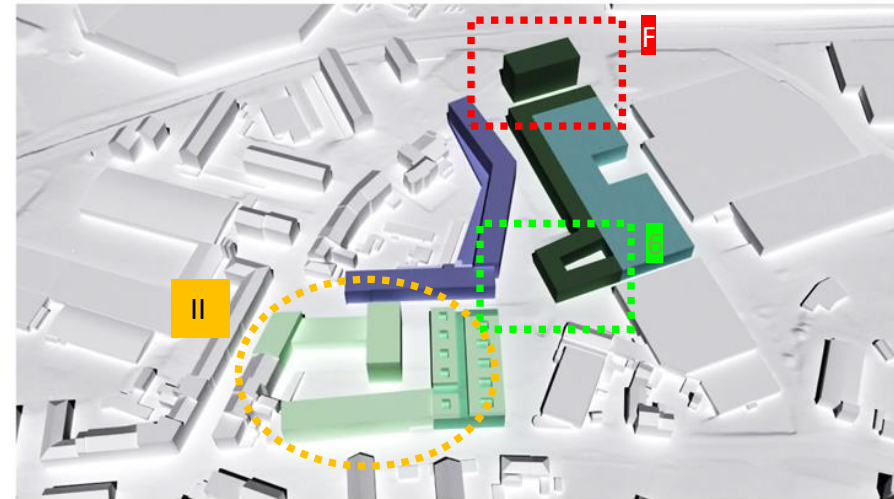
Variante 11



BGF: 58966,52 m²
GRZ (Gebäude): 0.50
GFZ: 1.91

Gebäudegrundfläche: 15572,55 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante 12.1

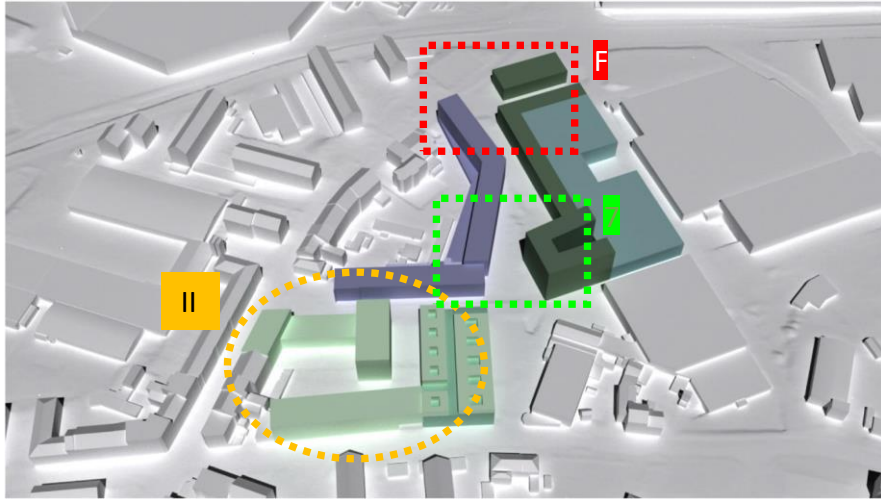


BGF: 59032,44 m²
GRZ (Gebäude): 0.51
GFZ: 1.91

Gebäudegrundfläche: 15880,32 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Arbeitsstand
Februar 2023

Variante 12.2



BGF: 59445,36 m²
GRZ (Gebäude): 0.51
GFZ: 1.93

Gebäudegrundfläche: 15880,32 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30844,02 m²

Variante Kopfbau

G

Mitte

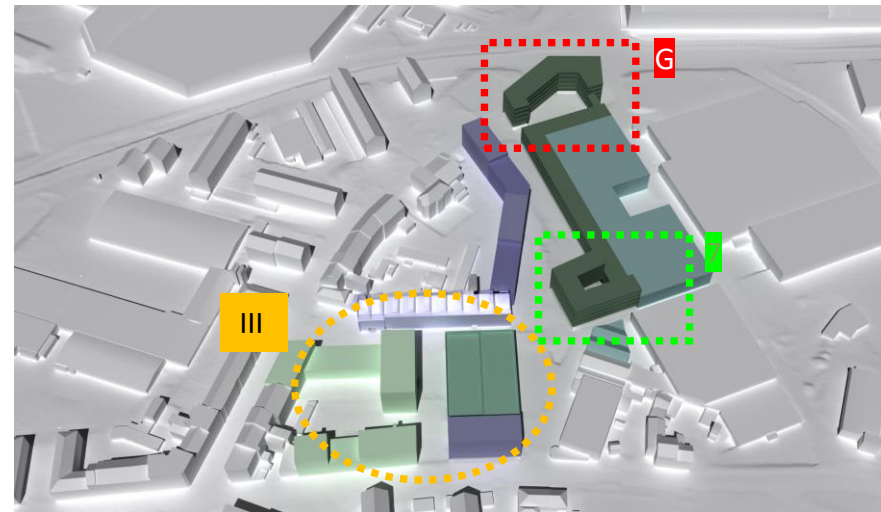
■

Wohnungsbau

III

Arbeitsstand
März 2023

Variante 16.3

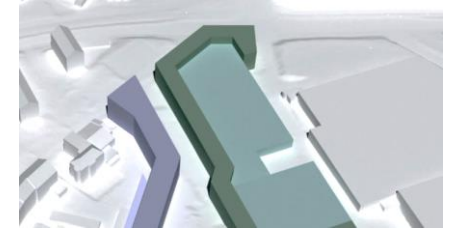
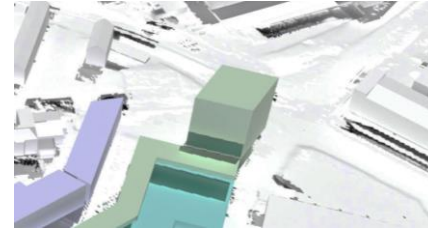
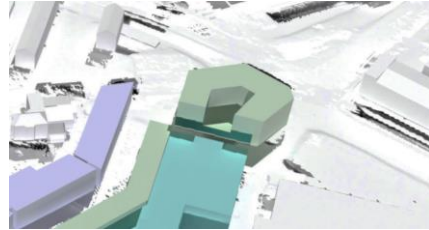
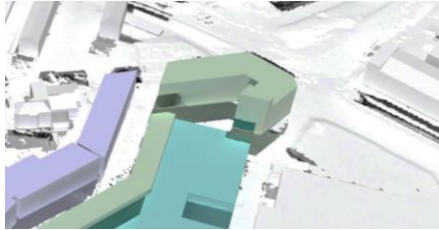


BGF: 65790,66 m²
GRZ (Gebäude): 0.53
GFZ: 2.13

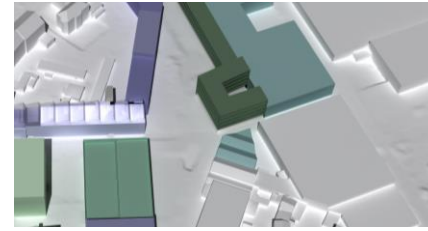
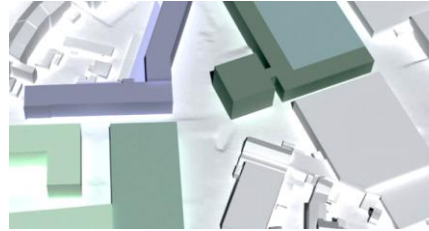
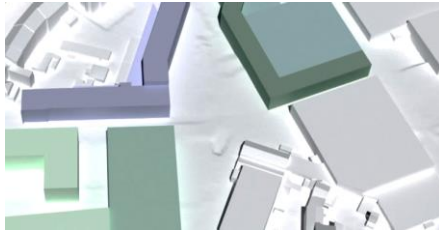
Gebäudegrundfläche: 16553,94 m²
Gesamtgrundstücksfläche: 30843,95 m²

Gegenüberstellung
Varianten an drei Orten der Struktur

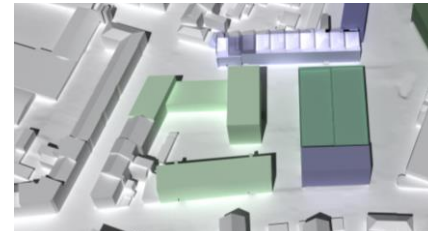
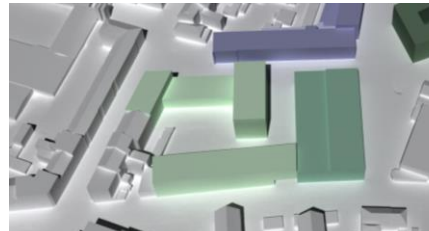
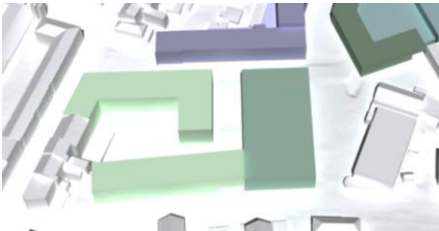
1/ Kopfbau



2/ Anger



3/ Wohnungsbau



Die Vorzugsvariante



Städtebauliche Kennwerte

Grundstücksgröße = 30.843m²

BGF o.i. gesamt = 68.611m²

Grundfläche = 17.007m²

GRZ 1

Gebäude = 0,55

GRZ 2

Gebäude + befestigte Flächen = 0,77

GFZ = 2,22

Mai 2023 Nutzungsverteilung

Lebendiges Quartier durch Nutzungsmix:

Gewerbliche Nutzungen,
wie z.B.

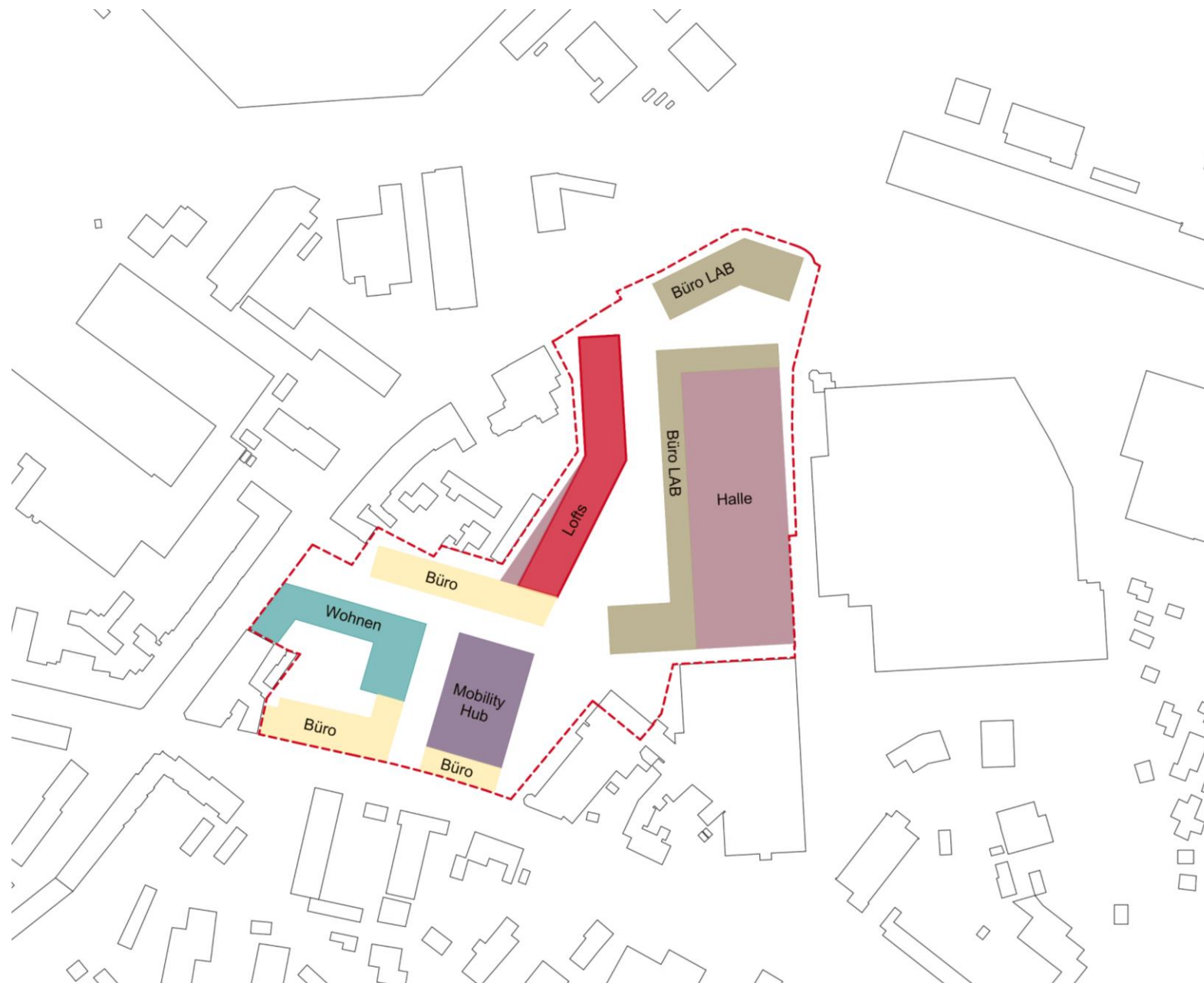
Büros (in Zugehörigkeit zur
Gewerbehallennutzung, als
eigenständige Büronutzungen,
Co-Working-Spaces, ...) und
Gewerbehallen („urban pro-
duction“, „maker spaces“,
„Manufakturen“, „inventors
garage“), **„Labore“**

Büro-„Lofts“

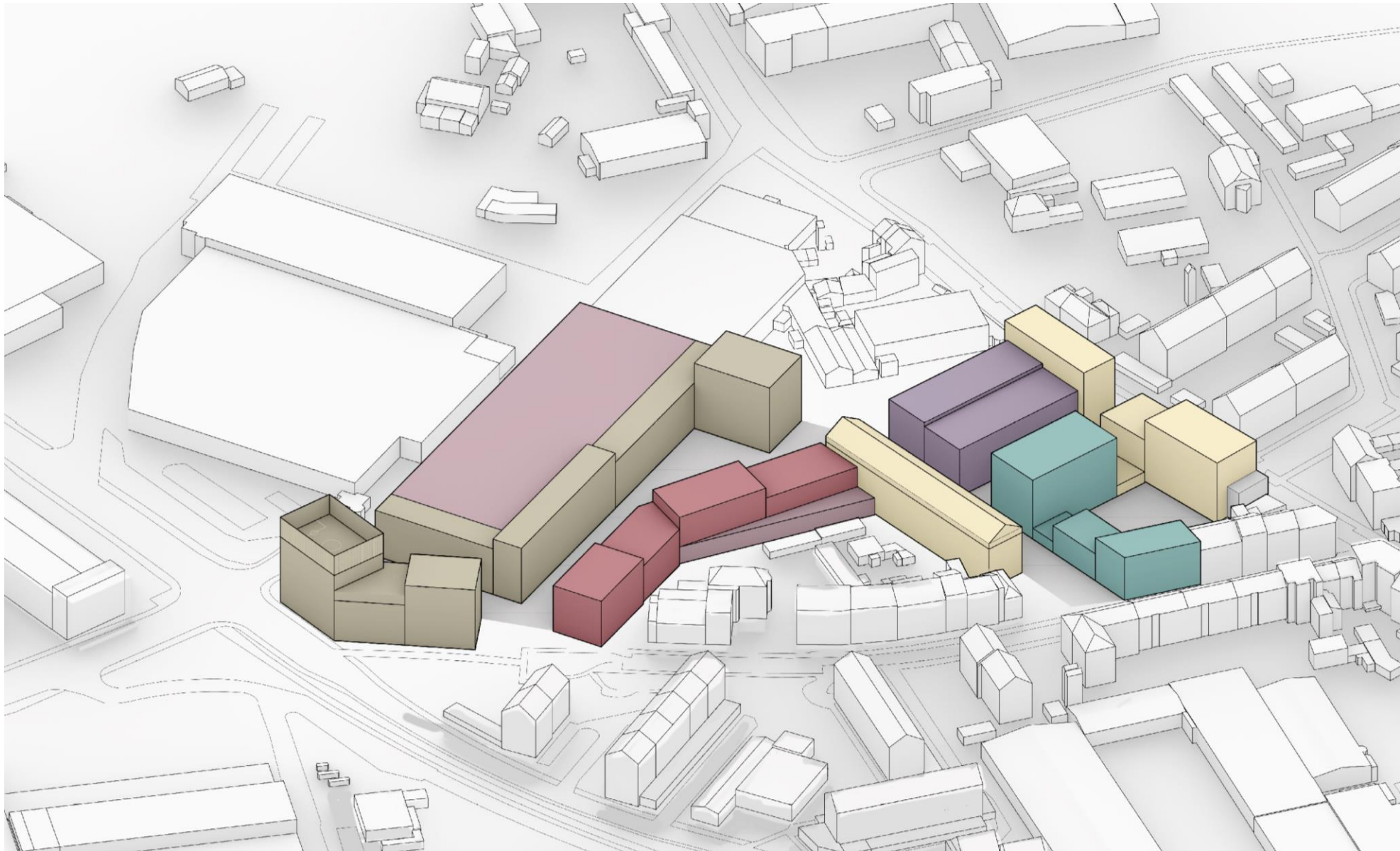
Mehrgeschossige **„Hybrid-
Hallen“**, die in Kombination
auch Gewerbehallenfläche
und andere Nutzungen wie
Büros, etc. enthalten können.

Mobility Hub mit Quartiers-
garage und gewerblichem
Angebot im EG

Wohnen

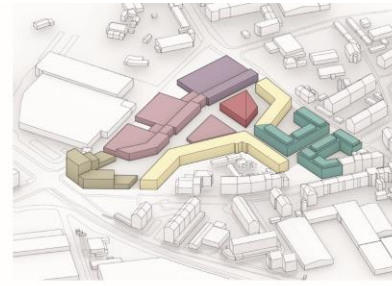
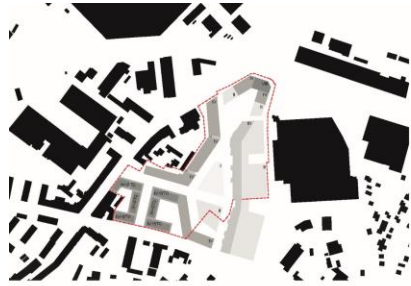


Mai 2023
Isometrie

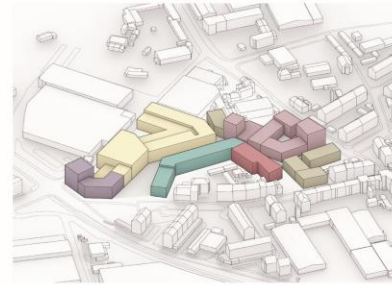
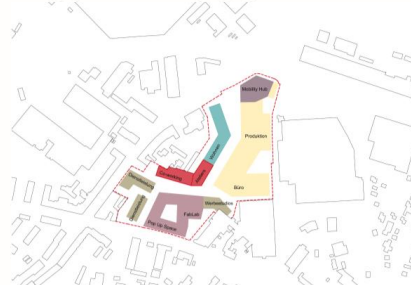


- Büro
- Büro LAB
- Loft, Werkstätten
- Hallen-Hybrid
- Mobility Hub
- Wohnen

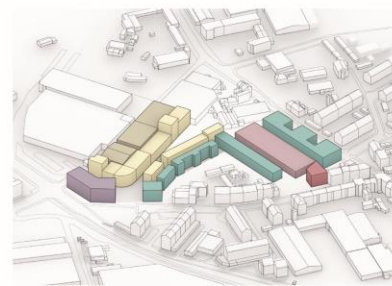
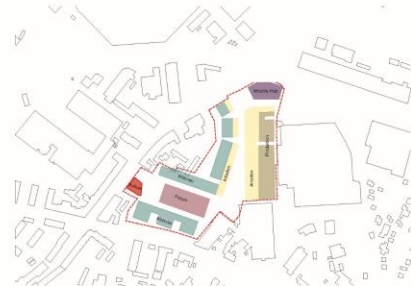
Mai 2023
Gegenüberstellung
Wettbewerb 2022
Molestina 2023



RWTH Aachen



FH Aachen



PBSA Düsseldorf

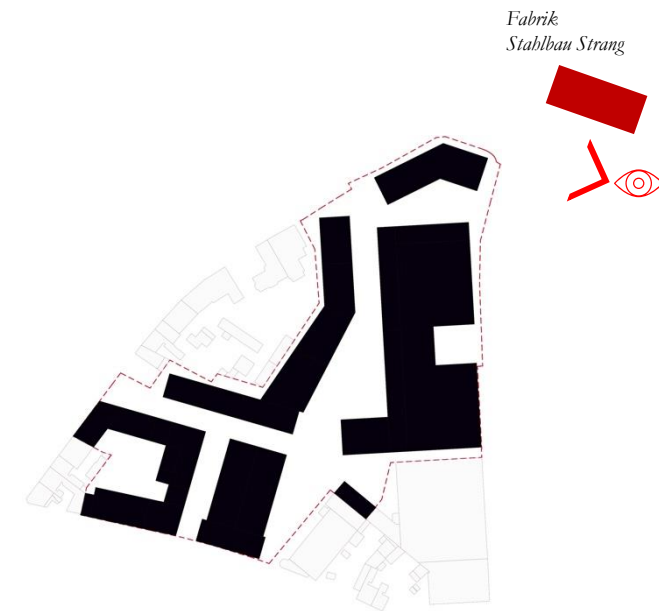


Molestina



Raumstruktur_ „Places“

„Quartiersauftakt“ mit denkmalgeschütztem Gegenüber

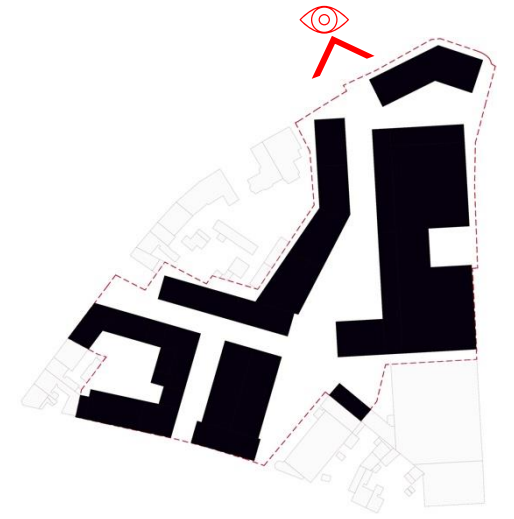


TYPOLOGIEN



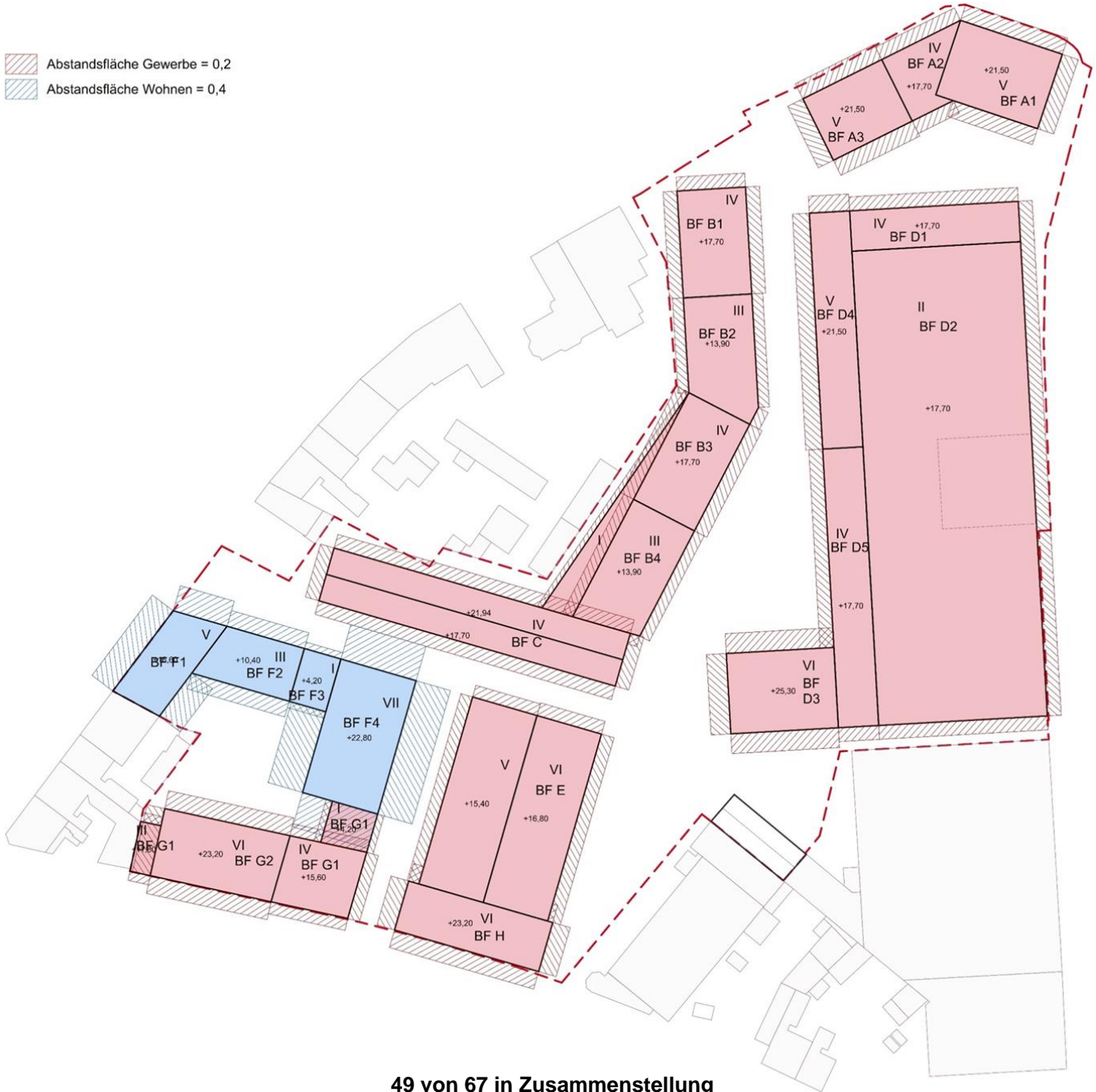
Raumstruktur_ „Places“

Auftakt und Blick in das Quartier



ABSTANDSFLÄCHEN

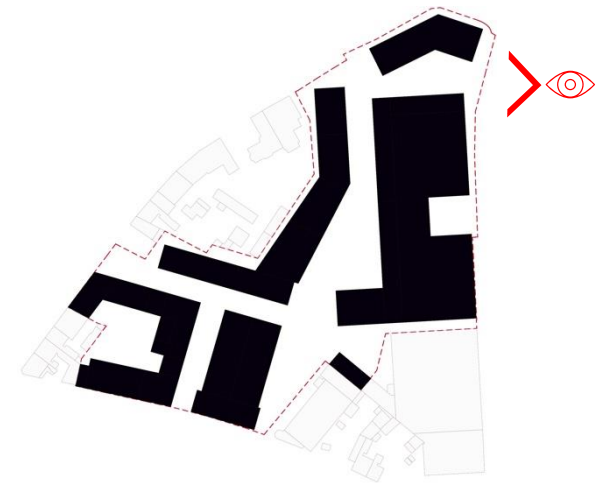
Abstandsfläche Gewerbe = 0,2
Abstandsfläche Wohnen = 0,4





Raumstruktur_ „Places“

*Blick auf die „Lofts“,
flankiert von BüroLAB und Hallenhybrid*

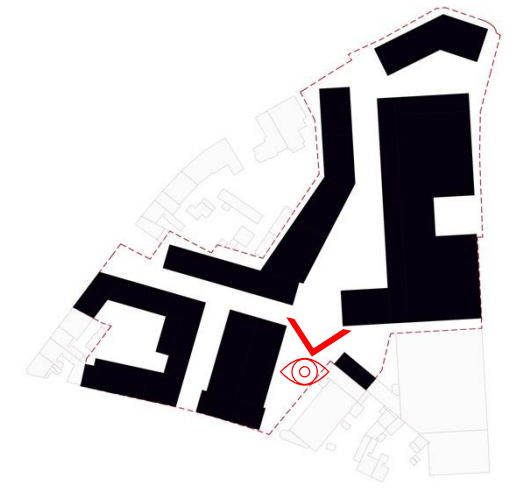


Raumstruktur_ „Places“

Der „Anger“

(„Der Begriff Anger bezeichnet ein meist grasbewachsenes Land oder einen Dorfplatz in Gemeinbesitz, der von allen Bewohnern der Stadt oder des Dorfes genutzt werden konnte.“)

Wikipedia



ERSCHLIESSUNG

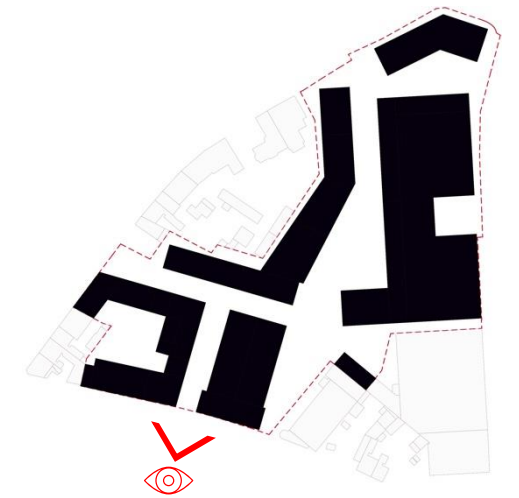
- Autoverkehr
- Anlieferung | Sprinter
- allg. Erschließung | Fußgänger | Fahrradverkehr | Feuerwehr | Müllabfuhr
- Anlieferung LKW's
- Grundstücksgrenze
- Erschließungskerne





Raumstruktur_ „Places“

*Blick vom Freunder Weg
auf das Bürogebäude an der neuen Zeppelinstraße*





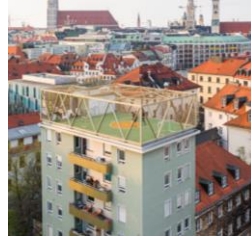
Photovoltaik



Dachterrassen



Wintergärten



Street-Basket



Extensive/Intensive Begrünung



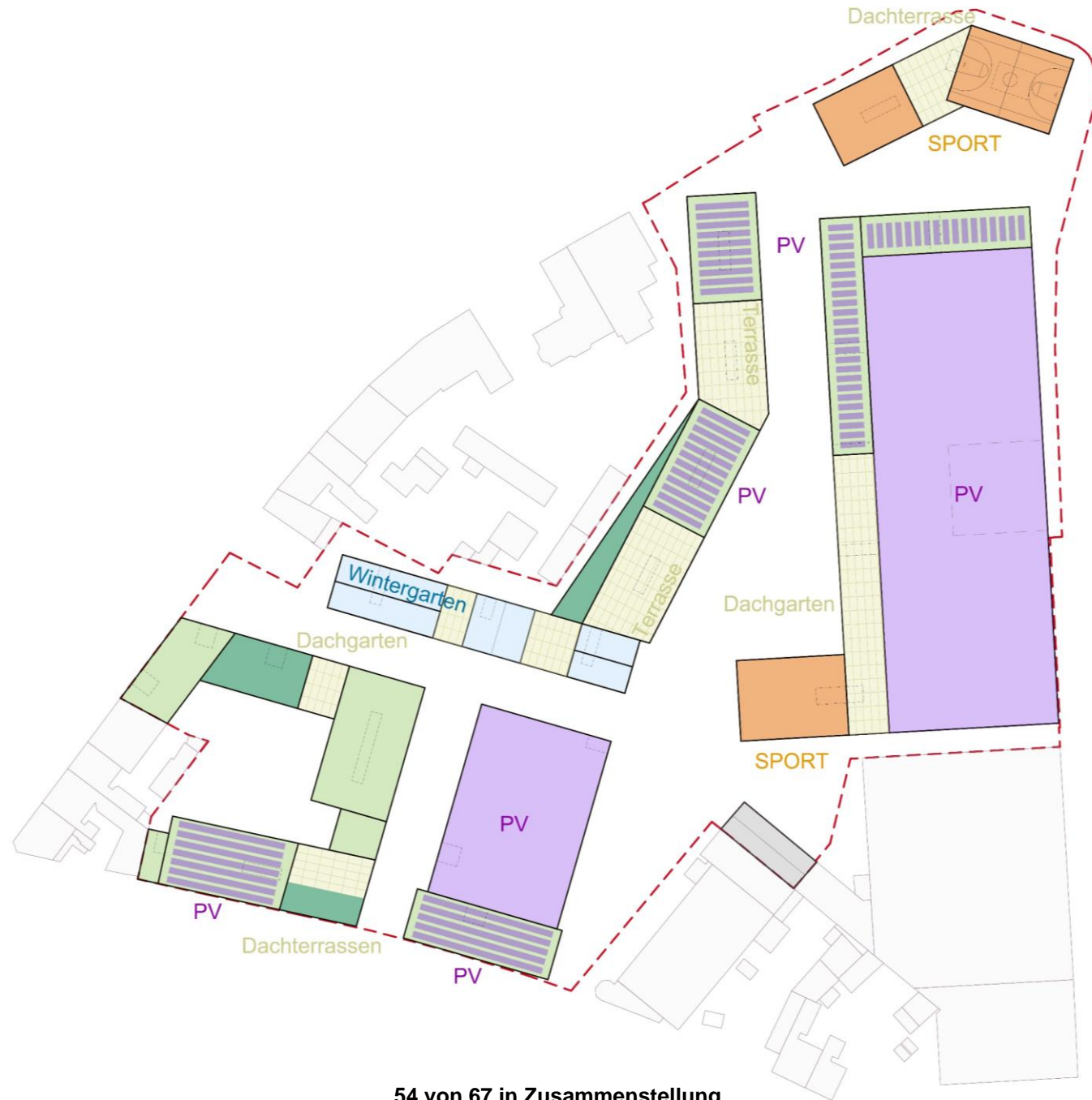
Freizeit- und Spielflächen



Optionale Sportaktivitäten



Urban Farming/ Gewächshäuser

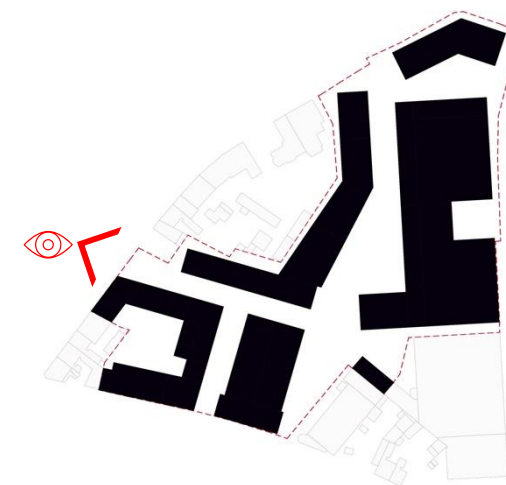


DACHNUTZUNG

- extensive Dachbegrünung
- intensive Dachbegrünung
- Dachterrassen
- Photovoltaik

Raumstruktur_ „Places“

Blick von der Zeppelinstraße in Richtung „Anger“



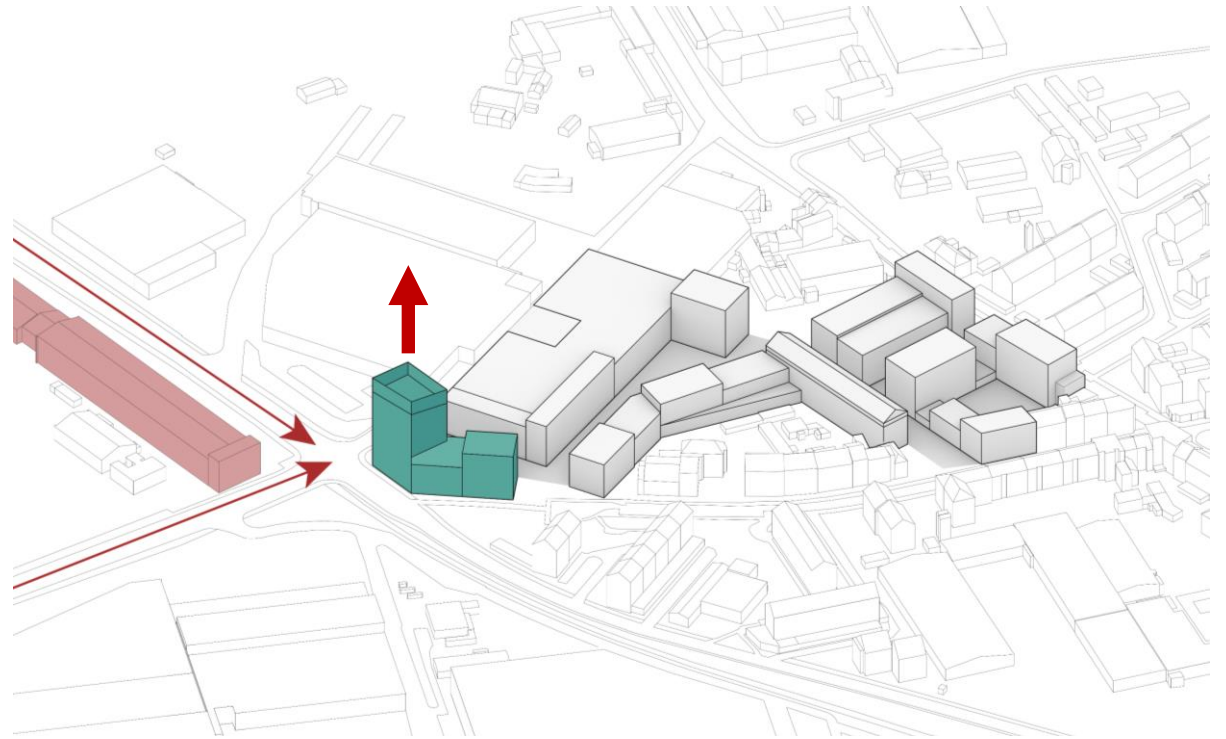
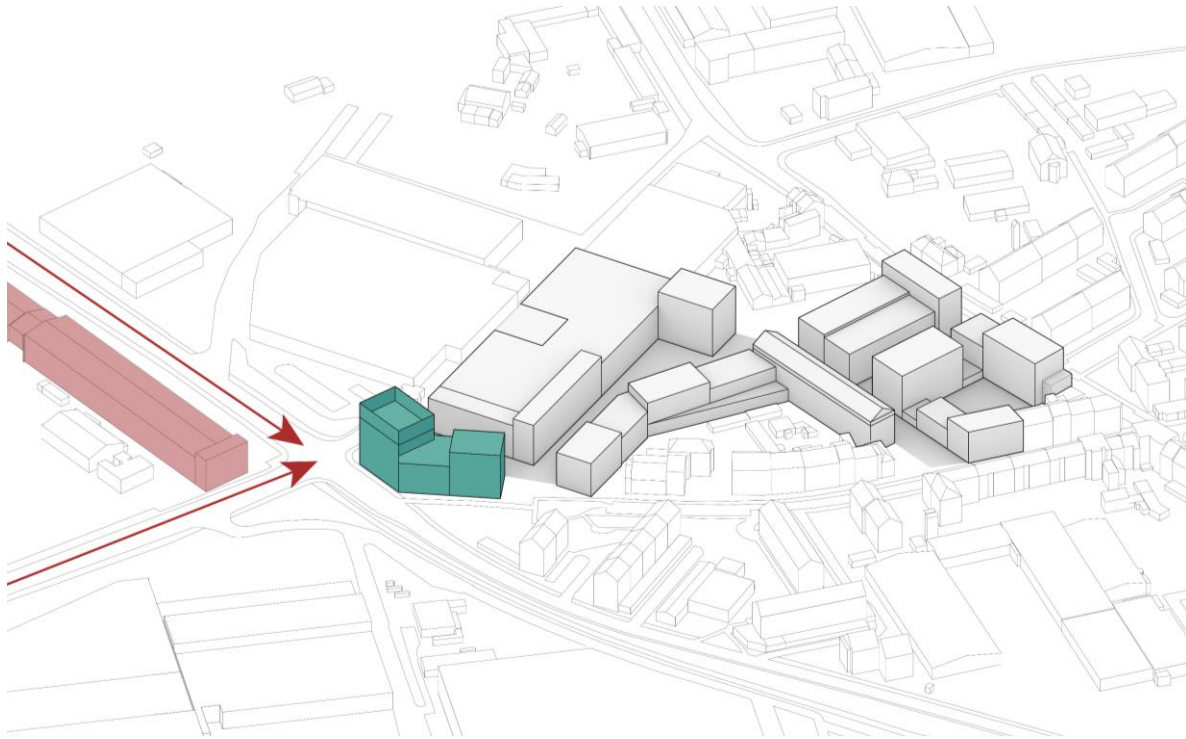
Work in Progress

Städtebau

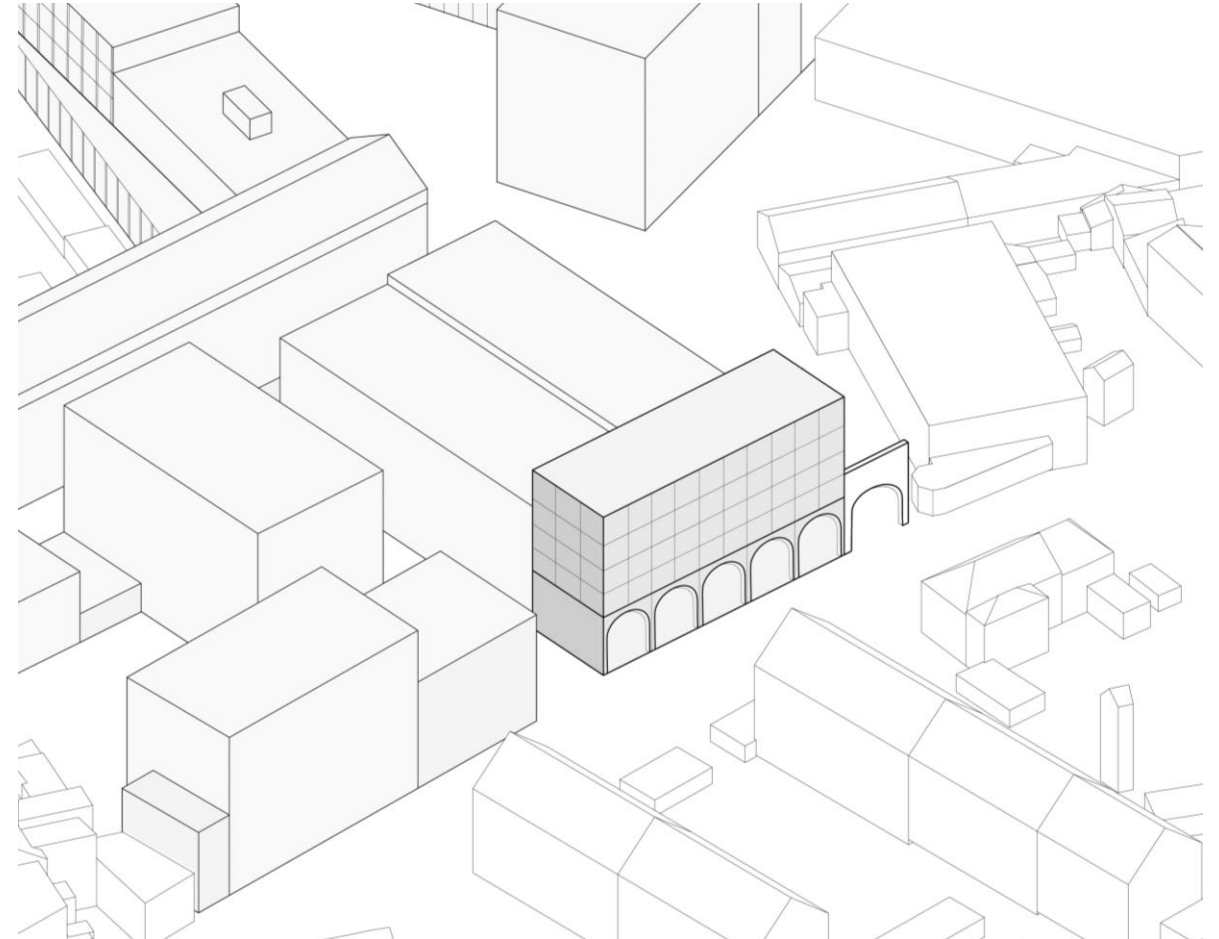
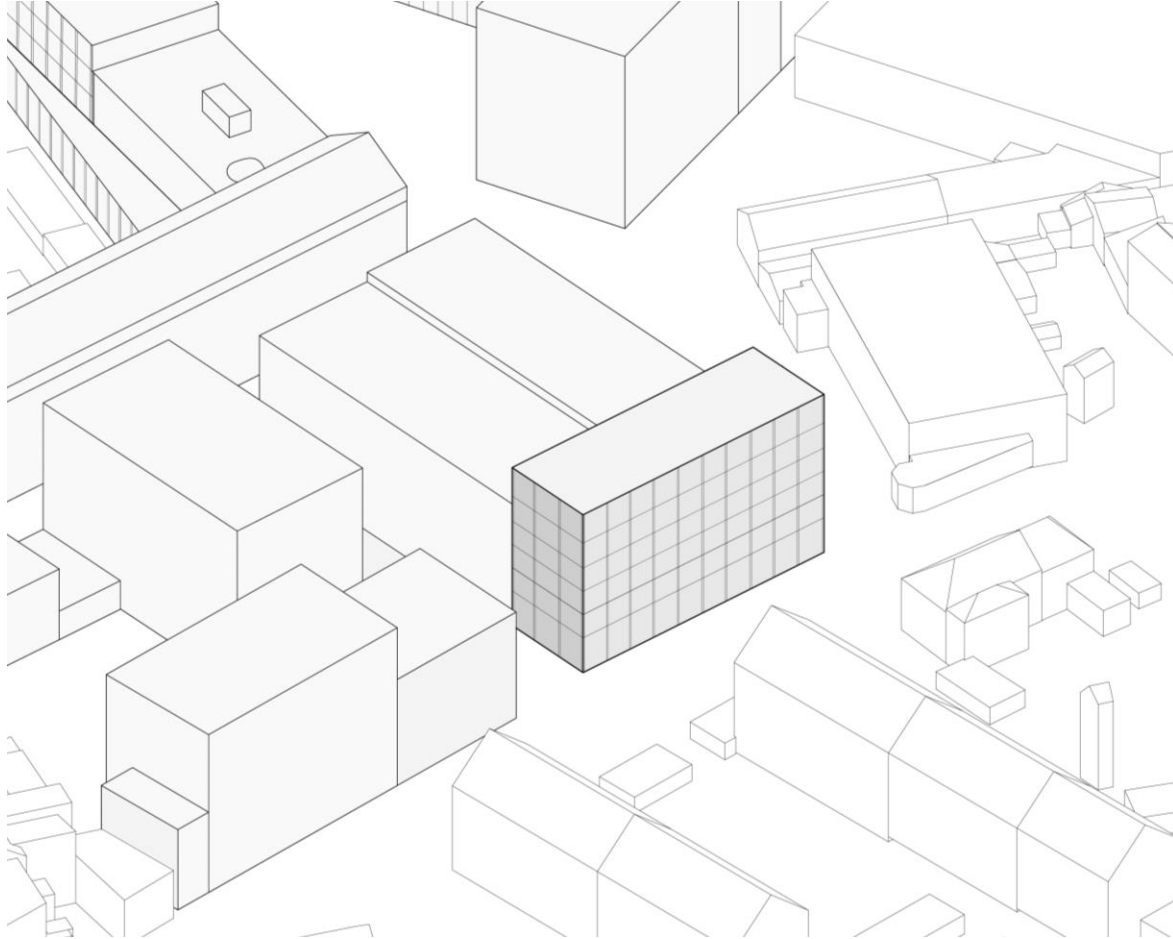
Themen und Handlungsfelder:

- 1 Eingangssituation
- 2 Gliederung der Durchwegung des Quartiers
- 3 Attraktivität der Quartierzugänge

1/ Eingangsgebäude als Hochpunkt,
städtebauliche Akzentuierung



3/ Inszenierung/Akzentuierung
Quartierseingang Freunder Weg



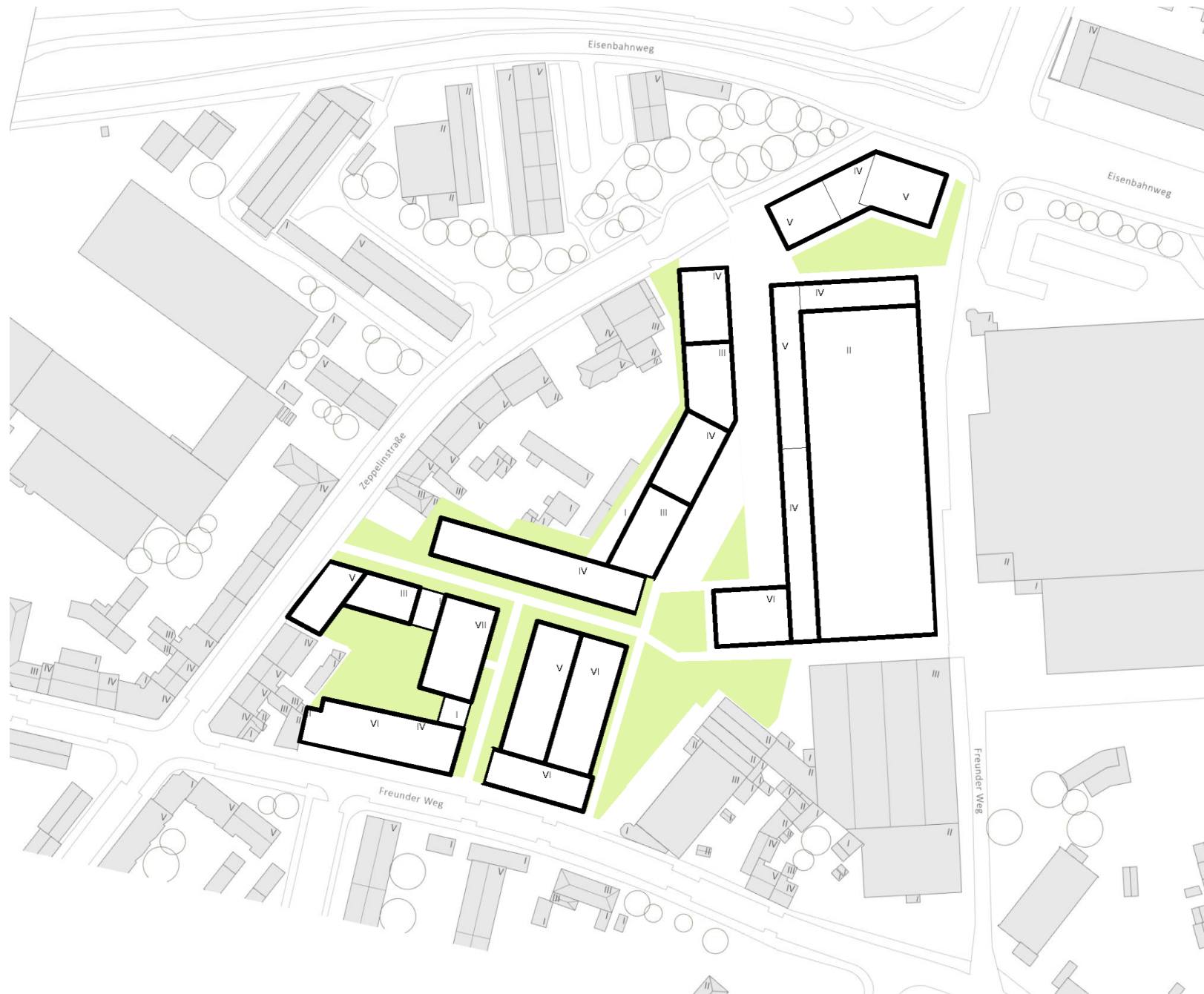
Work in Progress

Umwelt & Klima

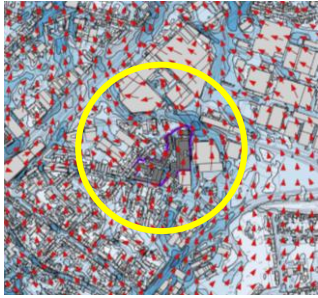
Themen und Handlungsfelder:

- 1 Versiegelung
- 2 Durchlüftung
- 3 Regenwassermanagement

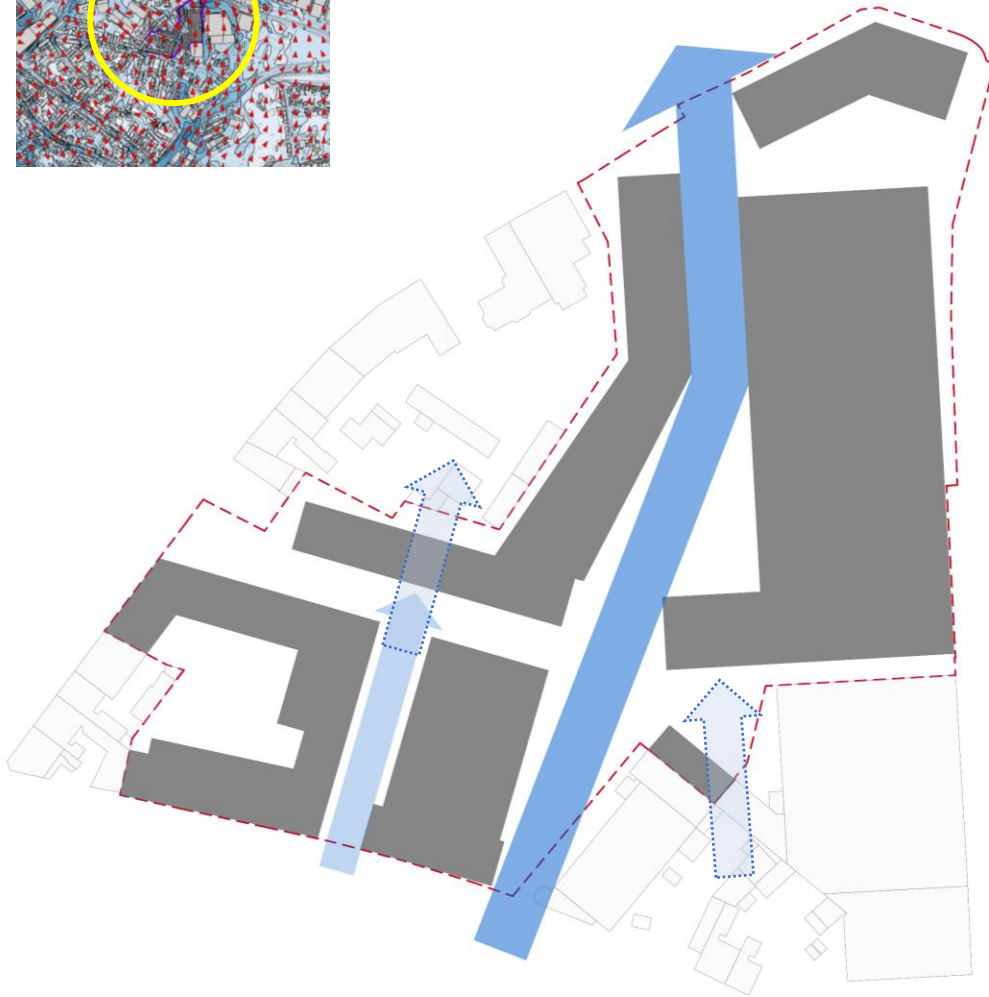
1/ Optimierungsflächen
zur Reduzierung des
Versiegelungsgrades



2/ Untersuchung und Transformation der Baukörperstellungen für eine optimierte Durchlüftung des Quartiers



Februar/März 2023
Kaltluftschneise als zusätzliche Randbedingung
Untersuchung durch das Büro Peutz



3/ Optimierung Dachflächen und Fassaden zur Regenwasserspeicherung



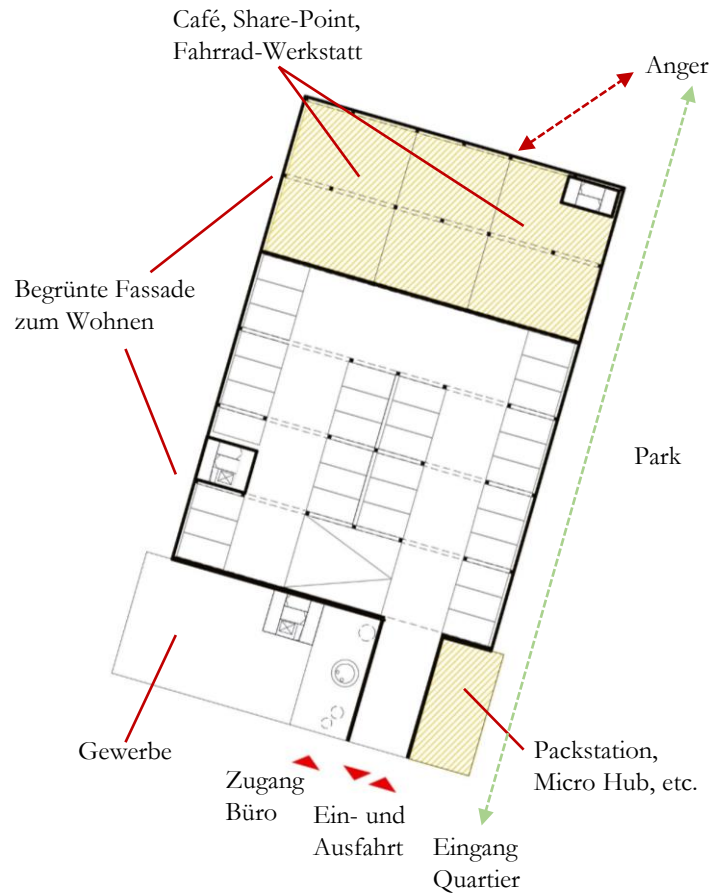
Work in Progress

Verkehr

Themen und Handlungsfelder:

- 1 Reduzierung Anlieferverkehr/Parkhauszufahrt
 - 2 Gebäudenahe Fahrrad-Abstellanlagen
- Müllentsorgung
Radwegverbindungen

1/2 Attraktive Erdgeschossfunktionen für die Nutzer und Anwohner des Quartiers



EG Mobility Hub

Referenzen

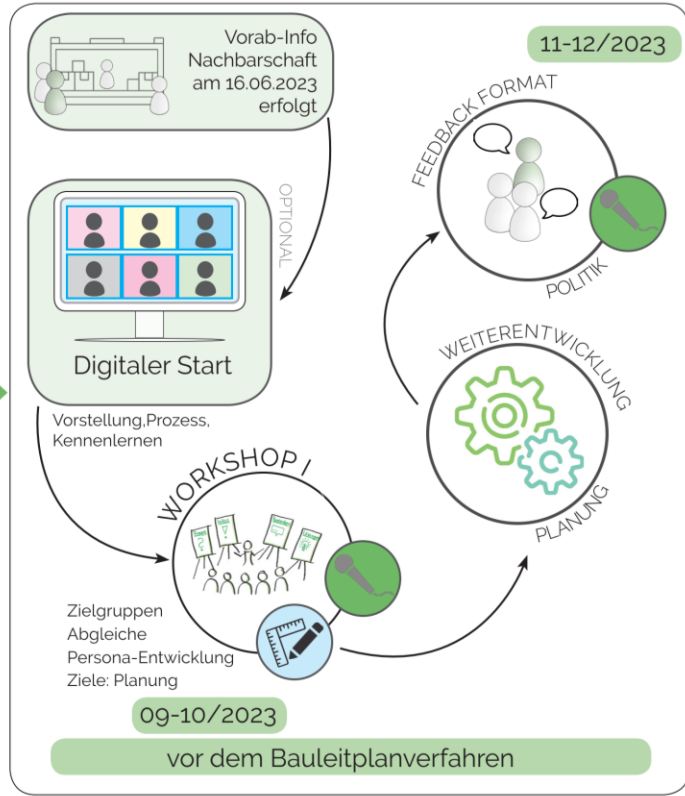
Der Designprozess

(zur Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes)

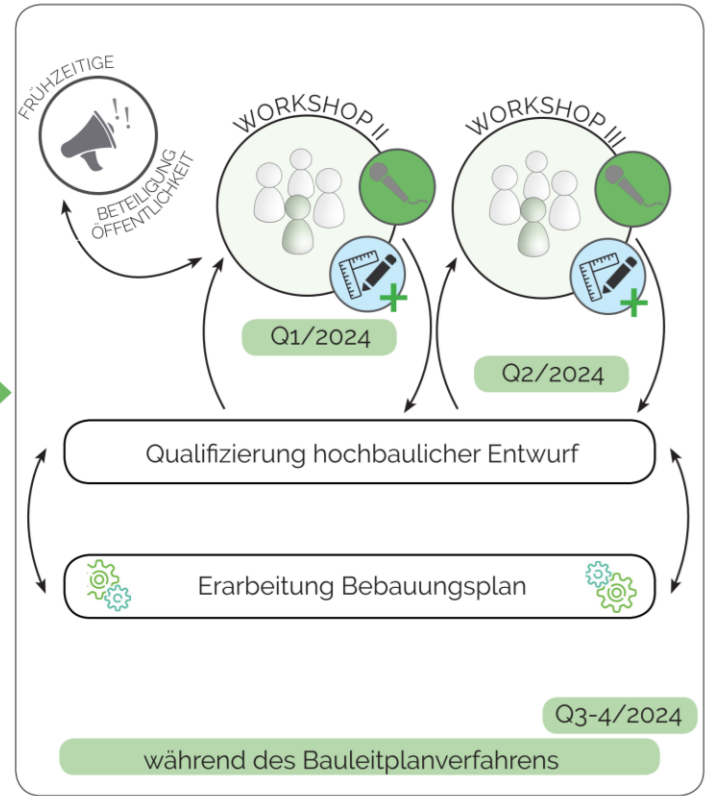
Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs

 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung
Moderation:

Politischer Beschluss über den aktuellen Stand des Städtebaulichen Entwurfs, sowie über die Struktur und Ablauf des anschließenden Qualifizierungs-(workshop) und Bauleitplanverfahren



Start-Bauleitplanverfahren



Satzungsbeschluss

Workshopteam I

1. Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (Stadt Aachen)
2. Stadtplaner*in extern (Prof. Westerheide)
3. Landschaftsarchitekt*in extern (nn)
4. ecoParks + Landmarken (Bauherr)

Planer:
Kernteam: Molestina Architekten + Stadtplaner studio grünrau LA
mit Unterstützung von: Peutz (Klima) N.N. (Mobilität)

Workshopteam II + III

1. Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (Stadt Aachen)
2. Stadtplaner*in extern (Prof. Westerheide)
3. Landschaftsarchitekt*in extern / Architekt*in extern ecoParks + Landmarken (Bauherr)
4. ecoParks + Landmarken (Bauherr)

Planer:
Kernteam: Molestina Architekten + Stadtplaner studio grünrau LA N.N. Hochbauarchitekt*in
mit Unterstützung von: Peutz (Klima) N.N. (Mobilität)



HUTCHINSON AREAL AACHEN

Stand Juli 2023

Ansprechpartner

Wilm Schwarzpaul
Verena Dieckmann

ecoPARKS GmbH

Rheinpromenade 11
40789 Monheim

t +49 162 284 8872
www.ecoparks.de

Sebastian Gerards
Ingo Grube

Landmarken AG
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen

t +49 172 740 5268
www.landmarken-ag.de

Prof. Juan Pablo Molestina
Zarko Serafimoski

Molestina
Architekten + Stadtplaner GmbH
Wormser Straße 21
50677 Köln

t +49 221 299 9252 0
www.molestina.de