

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0776/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Datum: 22.09.2023
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Verfasser/in: FB 23 und FB 61/201, Dez. III
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		
Betreff: Wohnbebauung Seffenter Weg hier: Wettbewerb über eine städtebauliche Studie		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
24.10.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
16.11.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbaufläche am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbauflächen am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er stimmt der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbauflächen am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

Die **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:

Städtebauliche Studie Seffenter Weg

1. Ausgangslage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich aus 5 Wohnzeilen aus den 1960er Jahren in städtischem Eigentum. Aufgrund des Zustandes der Bestandsbebauung und der geringen Baudichte wurde das Gelände als Potentialfläche für eine weitere Wohnbauentwicklung festgelegt. Hierzu hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 14.06.2022 und der Planungsausschuss am 18.08.2022 (FB 23/0122/WP18) die Durchführung eines Wettbewerbsverfahren beschlossen. Die Fachverwaltung hat darauf aufbauend das Büro „Innovative Stadt- und Raumplanung“ ISR aus Düsseldorf mit der Vorbereitung und Durchführung dieses qualifizierenden Verfahrens beauftragt.

2. Qualifizierendes Verfahren

Gegenstand des Qualifizierungsverfahrens ist die Schaffung qualitätvollen Wohnraums für unterschiedliche Nutzergruppen, insbesondere für Geflüchtete, Menschen, die Transferleistungen beziehen und Senior*innen. Auf dem städtischen Grundstück soll ein hoher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau (mind. 50 %) sowie insgesamt mietgünstiger Wohnraum entstehen. Die teilnehmenden Planungsbüros sind aufgefordert, städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die sowohl dem Ort als auch der angestrebten Nutzung gerecht werden.

Für die Teilnahme sind insgesamt 5 Planungsbüros bzw. Planungsteams vorgesehen, die die Kompetenzen Stadtplanung (federführend), Architektur und Landschaftsarchitektur abdecken und sich durch herausragende Projektpreferenzen im Wohnungsbau und gefördertem Wohnungsbau, in der Quartiersentwicklung sowie in der Wohnumfeld- und Freiraumplanung auszeichnen oder in anderer Weise intensiv mit den entsprechenden Wohnungsbau Themen beschäftigt haben.

Die im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens erarbeiteten städtebaulichen Konzepte werden durch ein Preisgericht bewertet. Dieses besteht aus Vertreter*innen der Politik, der Fachverwaltung und aus externen Expert*innen. Der Wettbewerb soll voraussichtlich Ende des IV. Quartals 2023 mit einem Kick-Off-Termin starten. Die Vorstellung der finalisierten Entwürfe ist für Februar 2024 geplant. Der Siegerentwurf soll die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes und des Vorhabens bilden. Der Städtebau soll somit eindeutig und solide, aber dennoch anpassungsfähig für die spätere Hochbaukonzeption sein.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorfeld der städtebaulichen Studie fand am 16.08.2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ermittlung von Bedürfnissen der Bewohnenden und der Nachbarschaft für das zukünftige Plangebiet statt. Die Veranstaltung wurde in der Nähe des Plangebietes in Präsenz durchgeführt und von ca. 50 Personen besucht. Ein Großteil der Teilnehmenden kam aus den städtischen Wohnhäusern, aber auch Bewohner*innen der benachbarten Einfamilienhaussiedlungen nahmen teil. Die Information über die geplante Entwicklung des Geländes löste bei den Bewohner*innen Unsicherheit aus. Dennoch begrüßten viele Teilnehmende das Format der Beteiligung, sich bereits vor der Planung zu der Aufgabenstellung äußern zu können. An drei Thementischen wurden Anmerkungen, Ideen und Fragen zu den Themen Mobilität, Städtebau/Wohnformen und Grün/Freiraum gemeinsam diskutiert und bearbeitet.

Die Veranstaltung wurde fachbereichsübergreifend in enger Zusammenarbeit der Fachbereiche Wohnen, Soziales und Integration (FB 56), Immobilienmanagement (FB 23) und Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61) vorbereitet und durch das Büro ISR begleitet.

Mobilität: Ein nicht unerheblicher Teil der Bewohner*innen der Häuser sind es gewöhnt, auch mit mehrköpfigen Familien ohne Auto dort zurecht zu kommen. Die nahe Bushaltestelle und die Busanbindung wurden in diesem Zusammenhang besonders positiv hervorgehoben. Die Sicherheit auf dem Seffenter Weg wird jedoch vor allem für Kinder und Fahrradfahrende als noch verbesserungsfähig eingestuft. Carsharing-Angebote wurden befürwortet, aber auch Parkplätze eingefordert.

Städtebau / Wohnformen: Aus der Bewohnerschaft erging der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum, der auch für die jetzige Bewohnerschaft erschwinglich ist, sowie nach Gemeinschaftseinrichtungen für diverse Tätigkeiten wie Musizieren, Basteln oder Reparieren. Die Grundrisse sollen sich zukünftig besser an verschiedene Bedürfnisse auch für Alleinstehenden oder großen Familien orientieren. Jede Wohnung soll einen Freisitz bekommen.

Grün / Freiraum: Die Grünflächen an den Gebäuden sollen für gemeinschaftliche Nutzungen Angebote wie Grillplätze oder Nutzgärten beinhalten und leicht zugänglich sein. Insgesamt soll das Gelände neben dem schönen Baumbestand noch weiter begrünt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

4. Aufgabenstellung / Auslobung

Aufbauend auf der Beteiligungsveranstaltung hat die Fachverwaltung gemeinsam mit dem Büro ISR den in Anlage 3 beigefügten Auslobungstext entwickelt und schlägt für die Erarbeitung der Entwürfe folgende fachliche Schwerpunkte vor:

Raumvolumen: Die bestehende Wohnbebauung umfasst 4 dreigeschossige und ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche BGF von 4.140 m². Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,17 (entspricht 17% überbaute und versiegelte Fläche). Aufgrund der für die damalige Zeit geringen Überbauung ist das Potential einer Verdoppelung der Wohnfläche städtebaulich gerechtfertigt. Die zukünftige Bruttogeschossfläche soll somit mind. 8.000 m² umfassen. Die Herausforderung besteht darin, dass bei einer aus Klimaschutzgründen maximalen Versiegelung von 40 % das geforderte Raumvolumen nur erreicht werden kann, wenn die Bebauung über 3 und zu großen Teilen 4 Geschosse einnimmt und sich dennoch in das Quartier einfügt.

Nutzungsmix und Flexibilität: Es soll ein generationsgemischtes Wohnen für verschiedene Zielgruppen entstehen, die den vorhandenen „Quartiersmix“ im Stadtteil gut ergänzen. Der Wohnungsmix soll durch unterschiedliche Preissegmente mit einem hohen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (mind. 50%) geprägt sein. Hauptzielgruppe sollen im Sinne einer ausgewogenen, sozialen Durchmischung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Plangebiet überwiegend Haushalte mit Kindern / Familien und ergänzend ein Anteil barrierefreier Wohnungen für Senior*innen sein. Wie in der Beteiligungsveranstaltung thematisiert wurde, ist ein

multifunktionaler Bereich an geeigneter Stelle im Erdgeschoss vorzusehen, der geeignet ist, sich dem Quartier zu öffnen. Die Grundrisse der Gebäude sollen so gestaltet werden, dass entsprechend des Bedarfs Grundriss- und Größenänderungen vorgenommen werden können und damit eine Flexibilität ermöglicht.

Freiraum und Mobilität: Der Freiraum soll unterschiedliche Qualitäten aufweisen, eine gute Zugänglichkeit besitzen und vielfältige Aneignungen durch die Bewohner*innen zulassen. Hierbei sind die Lärmquellen Bahn und Straße zu berücksichtigen. Der vorhandene öffentliche Spielplatz ist unabhängig von seiner jetzigen Lage wieder in dem städtebaulichen Konzept vorzusehen. Es ist geplant, den bestehenden Bolzplatz zu verlagern. Eine entsprechende Vorlage (FB 61/0747/WP18) wird hierzu im KJA am 19.09.2023, in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.10.2023 und im AUK am 24.10.2023 beraten.

Es kann an die guten Erfahrungen der Bewohner*innen angeknüpft werden, ohne eigenes Auto dort leben zu können, indem eine vielfältige Mobilität durch Angebote unterstützt wird. Der Unterbringung von Rädern unterschiedlichster Art und den Sicherheitsinteressen kommen hier eine besondere Bedeutung zu. Dennoch sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung innerhalb des Plangebietes selbst dazustellen.

Klimaschutz: Im Hinblick auf den Klimaschutz sollen bei der Planung Aspekte wie z.B. energieeffiziente Bauweise, regenerative Energieerzeugung, emissionsarme Mobilität, sowie Dach- und Fassadenbegrünung Berücksichtigung finden. Aus den Anforderungen der Luftzirkulation und des Lärmschutzes ergibt sich eine Ausrichtung der Neubauten parallel zu den Gleisanlagen. Mit der Entscheidung, das Plangebiet als Potentialfläche einzustufen, wurde vor allem aus wirtschaftlichen Gründen der Abriss mit Neubau festgelegt. Mit steigender Notwendigkeit den Ressourcenverbrauch von Baustoffen genauer zu bestimmen, wurde eine Einschätzung hinsichtlich einer Vergleichbarkeit zwischen Bestandsentwicklung einerseits und Abriss mit Neubau andererseits von fachlicher Seite eingeholt. Ergebnis ist, dass ein Neubau einer Bestandsentwicklung überlegen ist, jedoch nur wenn dieser in einer ressourcenschonenden Bauweise errichtet und nach Möglichkeit Abrissmaterial wiederverwendet wird.

Aufgrund der Vielzahl von Nachteilen bei einer Bestandsentwicklung wird ein Abriss und Neubau als Grundlage der Ausschreibung gesetzt. Um dennoch eine Bestandsentwicklung nicht völlig auszuschließen, kann diese verfolgt werden, jedoch nur wenn das bestehende Raumvolumen verdoppelt und auch alle anderen Vorgaben inklusive einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit perspektivisch möglich sind.

5. Zeitplanung und Empfehlung der Verwaltung

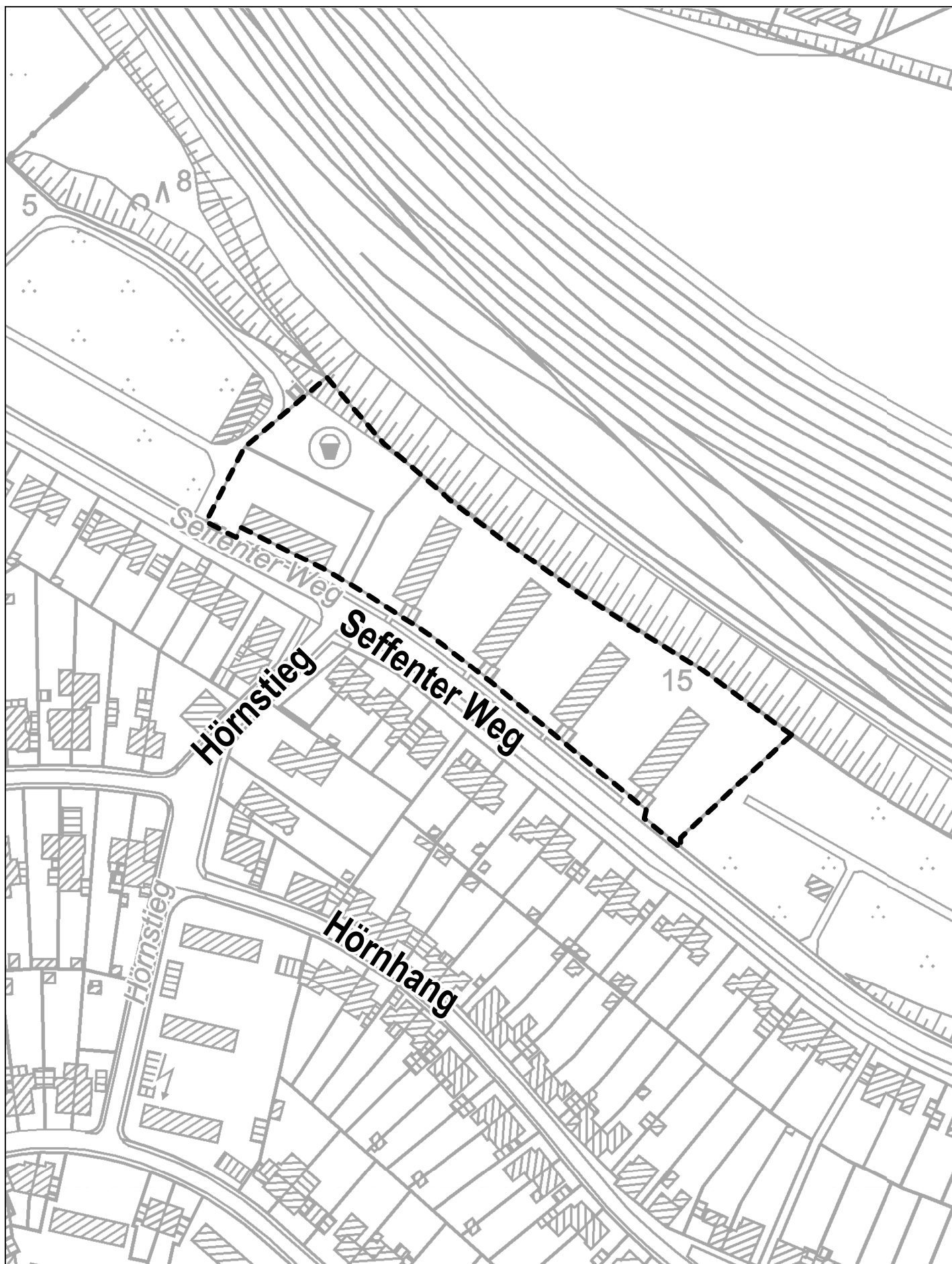
Der Wettbewerb wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im IV. Quartal 2023 beginnen und voraussichtlich im März 2024 abgeschlossen. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Wettbewerb über eine städtebauliche Studie auf der Grundlage des in Anlage 3 beigefügten Auslobungstextes durchzuführen.

Anlage/n:

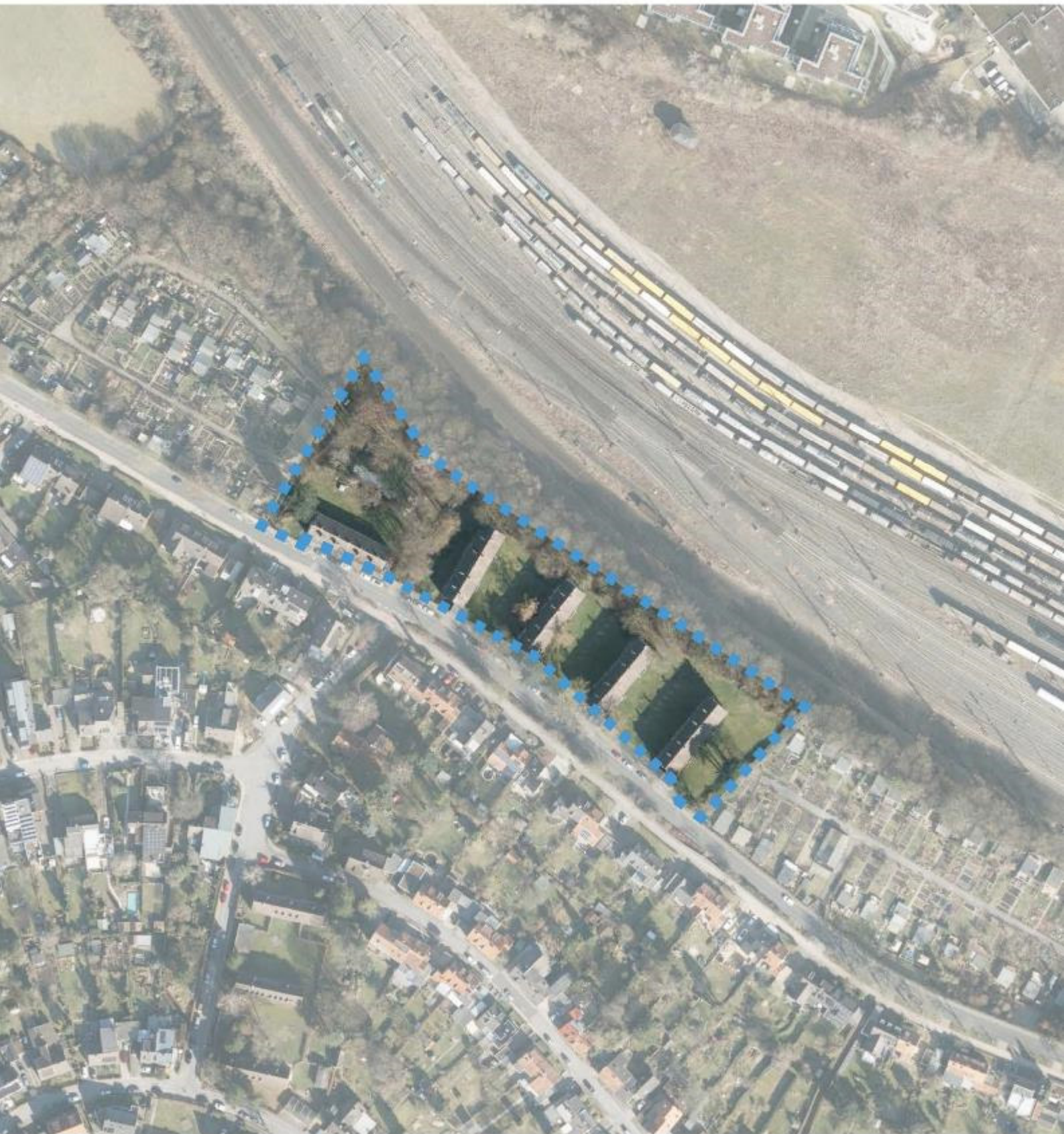
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auslobungstext mit Teil A - Wettbewerbsbedingungen, Teil B – Rahmenbedingungen und Teil C - Aufgabe

Seffenter Weg Nr. 60- 78



Seffenter Weg Nr. 60 - 78





AUFGABENSTELLUNG STÄDTEBAULICHE STUDIE SEFFENTER WEG - AACHEN

Auftraggeberin:

Stadt Aachen – Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

Telefon: 0241 432-6899

www.aachen.de/planenundbauen

Ansprechpartnerin:

Angelika Hildersperger

Verfahrensmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 8

40210 Düsseldorf

Telefon: +49 211 936 545 – 210

E-Mail-Adresse: wettbewerbe@isr-planung.de

Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)

www.isr-planung.de

Ansprechpartner:

Arwin Shooshtari

Anke Theis

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Karten und Luftbilder:

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

Inhalt

Teil A – Verfahren	3
1. Anlass und Ziel.....	4
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen.....	4
3. Verfahrensgegenstand.....	4
4. Auftraggeberin.....	45
5. Management.....	5
6. Ablauf des Verfahrens.....	5
7. Teilnehmende (separate Liste).....	6
8. Plangrundlagen.....	6
9. Abschluss des Verfahrens.....	7
10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses.....	7
11. Aufwandsentschädigung.....	7
12. Beurteilungskriterien.....	7
13. Beratungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer (separate Liste).....	78
14. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise.....	8
15. Abgabetermine.....	910
16. Terminübersicht (Vorschlag).....	1011
Teil B – Rahmenbedingungen	1112
1. Lage im Stadtgebiet.....	1213
2. Plangebiet und Umgebung.....	1314
3. Erschließung.....	1415
4. Planungsbedingungen.....	1617
5. Umweltbelange.....	1920
6. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	2122
Teil C – Aufgabe	2324
1. Städtebauliche Ziele.....	2425
2. Planungsvorgaben.....	2526
3. Barrierefreiheit.....	2526
4. Erschließung und ruhender Verkehr.....	2526
5. Rahmenbedingungen aus den Umweltbelangen.....	2627
6. Grün- und Freiraumplanung.....	2627
7. Baukosten / Wirtschaftlichkeit.....	2728

Teil A

VERFAHRENS- BEDINGUNGEN



1. Anlass und Ziel

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Seffenter Wegs im Aachener Stadtteil Hörn. Mit dem Projekt wird das Ziel verfolgt, das aufgrund des Zustandes der vorhandenen Bausubstanz und der unflexiblen Wohnungsgrundrisse sanierungsbedürftige Grundstück neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, auf ihren eigenen Grundstücken beispielhafte Wohnprojekte umzusetzen, um Wohnraum zu sichern und die Miethöhe und Belegung der Wohnungen dauerhaft steuern zu können. Eines dieser Wohnprojekte soll die Entwicklung des städtischen Grundstückes Seffenter Weg Nr. 60 - 78 darstellen.

Mit der neuen Entwicklung und Umstrukturierung des Grundstückes soll auf den fehlenden Wohnraum in Aachen insbesondere für Menschen, die Transferleistungen beziehen und für Geflüchtete reagiert werden. So soll mit dem Projekt aufgezeigt werden, dass preiswerter Wohnraum mit guten Grundrissen, geringen Energiekosten und guter Architektur wirtschaftlich entstehen kann.

Ein Augenmerk soll auch auf die Erdgeschosszonen gerichtet werden, sodass ein Teil für die Interaktion innerhalb der Bewohnerschaft aber auch für Gastronomie, Beschäftigungseinrichtungen, Dienstleistungen oder kleine Gewerbebetriebe genutzt werden kann.

2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Teilnehmenden sowie die Mitglieder des Beratungsgremiums, Sachverständigen und Vorprüfenden erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an der städtebaulichen Studie die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Aufgabenstellung an.

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

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

3. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Verfahrens ist die Schaffung qualitätvollen Wohnraums für unterschiedliche Nutzergruppen, insbesondere für Geflüchtete, Menschen, die Transferleistungen beziehen, und Senior*innen.

Im Rahmen des Verfahrens sollen städtebauliche Konzepte entstehen, die sowohl dem Ort als auch der angestrebten Nutzung gerecht werden. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll ein Angebotsbebauungsplan erarbeitet werden, um zügig Planungsrecht zu schaffen. Gleichzeitig soll das Konzept die Vorbereitung für einen später zu entwickelnden Hochbau sein. Der Städtebau soll somit eindeutig und solide sein, dennoch anpassungsfähig für die spätere Hochbaukonzeption.

4. Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61).

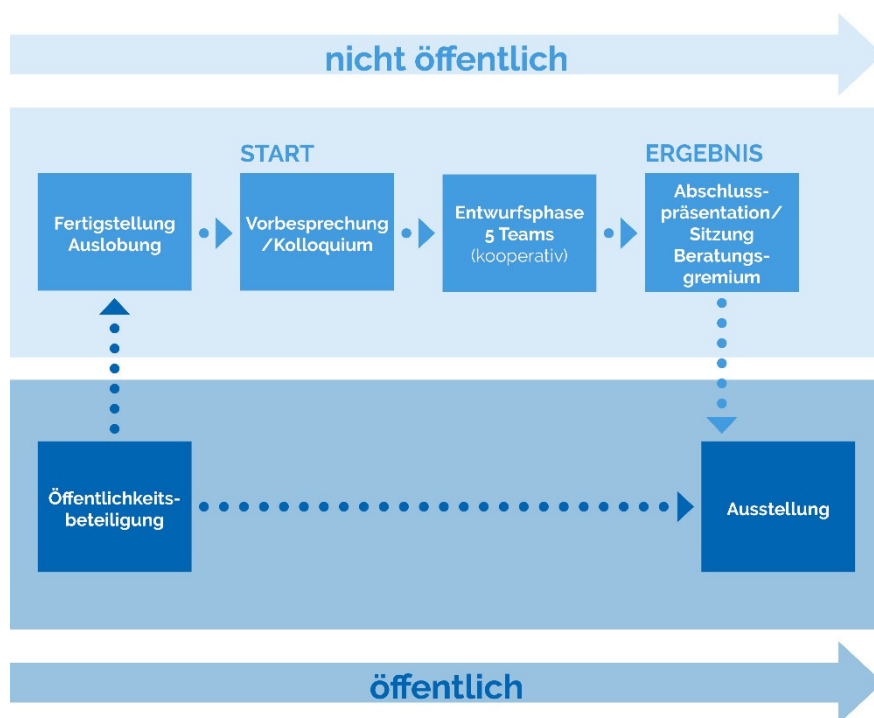
5. Management

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

6. Ablauf des Verfahrens

Die Stadt Aachen hat sich dazu entschlossen, eine städtebauliche Studie zur Findung einer städtebaulichen Lösung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der fünf teilnehmenden Büros erfolgt vorab durch die Stadt Aachen. Die Büros verstärken sich jeweils selbst mit einem Büro der Landschaftsarchitektur als zusätzliches Teammitglied.



Öffentlichkeitsbeteiligung

Um konkrete Bedarfe für das Plangebiet zu ermitteln, wurde dem Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschaltet. Somit konnten Erkenntnisse aus der Beteiligung in die Aufgabenstellung einfließen. Zudem war es erklärtes Ziel der Stadt Aachen, Transparenz zu schaffen und den Austausch mit der Öffentlichkeit zu ermöglichen (s. Teil B | Punkt 6).

Vorbesprechung/Kolloquium

Im Rahmen der Vorbesprechung werden die Aufgabenstellung sowie der Ablauf des Verfahrens besprochen. Im Anschluss daran findet ein Kolloquium statt, in dem die Auftraggeberin den Teilnehmenden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der städtebaulichen Studie darlegt. Den Teilnehmenden wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Auftraggeberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen. Zuvor schriftlich eingegangene Rückfragen der Teilnehmenden werden beantwortet.

Entwurfsphase

Es folgt die Entwurfsphase, in der die Teilnehmenden städtebaulich freiraumplanerische Konzepte für das Plangebiet entwickeln.

Abschlusspräsentation/Sitzung des Bewertungsgremiums

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

Ausstellung

Im Anschluss an das Verfahren werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt.

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

7. Teilnehmende (separate Liste)

Folgende fünf Büros wurden von der Auftraggeberin zur Teilnahme an der städtebaulichen Studie ausgewählt:

1. N.N.
2. N.N.
3. N.N.
4. N.N.
5. N.N.

8. Plangrundlagen

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenstellung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage mit Baumaufmaß (dwg, dxf)
- Luftbild
- Liegenschaftskataster
- Baumbewertung
- Stellplatzsatzung der Stadt Aachen
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte Baubestand
- Wohnraumförderbestimmungen (WFB)
- Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligung
- Probelayout als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassererklärung
- Vorgabe Umgriff Arbeitsmodell

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

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Anke Theis
E-Mail-Adresse: theis@isr-planung.de

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

9. Abschluss des Verfahrens

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

10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses

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

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

11. Aufwandsentschädigung

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

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

12. Beurteilungskriterien

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

13. Beratungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer (separate Liste)

Stimmberechtigte Mitglieder

- ...

Stellvertreter*innen

- ...

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

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

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

14. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Für die Abgaben werden folgende Leistungen verlangt:

Abgabeleistungen

- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes, ohne Maßstab
- Schwarzplan im Maßstab 1:2.000
- Städtebaulicher Lageplan im Maßstab 1:1.000 mit Aussagen zu:
 - Geschossigkeiten
 - Ggf. Dachgestaltung/-nutzungen mit Aussagen zu Photovoltaik und Dachbegrünung
 - Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Aufenthaltsflächen, Wegeverbindungen, (Kinder-) Spielmöglichkeiten, etc.)
 - Freiraumgestaltung (private, öffentliche und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume, Umgang mit vorhandenem Baumbestand)
 - Müllstandorte
 - Darstellung der Erschließung (inklusive der Angebote für den ruhenden Verkehr (auch Fahrradparken) und der sonstigen Mobilitätseinrichtungen)
 - Darstellung der Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrt (falls vorgesehen)
- Schematische Grundrisse des Erdgeschosses im Zusammenhang mit der Umgebung als Lageplan im Maßstab 1:500
- Schematische Grundrisse des Regelgeschosses im Maßstab 1:500
- Längs- und Querschnitt im Maßstab 1:500
- Eine perspektivische Darstellung zur Abbildung der räumlichen Qualitäten als Fußgängerperspektive (keine fotorealistischen Renderings)
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme/Prinzipischnissen
- Ein Gesamtarbeitsmodell im Maßstab 1:500 (nach vorgegebenen Umgriff)

Layoutvorgabe

Es sind die geforderten Leistungsbestandteile einzureichen als:

- Ein Satz à drei Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Probelayout (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt

- Ein Satz Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
 - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF, Versiegelungsgrad und Stellplatznachweis
 - Anzahl der Wohneinheiten und Darstellung Wohnungsmix ggf. Durchschnittswerte
 - Schematischer Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes

Ergänzend zum Entwurf werden folgende Unterlagen gefordert:

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

Digitale Abgabe via Downloadlink:

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

15. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Arbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum. Die Arbeiten müssen beim verfahrensbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt nicht der Poststempel.

Zusätzlich sind die Arbeiten als Downloadlink ebenfalls bis spätestens 16:00 Uhr des genannten Tages an theis@isr-planung.de zuzusenden. Abzuliefern sind die Arbeiten mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

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

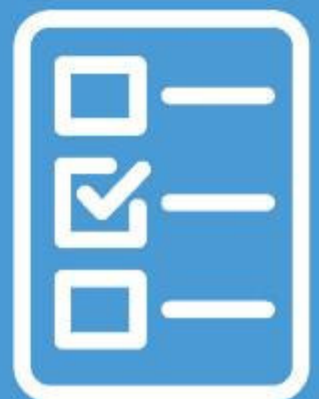
Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet. Die erbrachten Leistungen werden dann nicht vergütet.

16. Terminübersicht (Vorschlag)

Öffentlichkeitsbeteiligung	16.08.2023
Versand Aufgabenstellung	KW48 27.11.2023
Rückfragenfrist	Kw49.2023 (Anfang Dez)
Vorbesprechung Kolloquium	KW50.2023 (Mitte Dez)
Hinweis: Weihnachtsferien 21.12.	(KW51) – 07.01.2023 (KW1)
Abgabe Entwurfsphase	KW8.2024 (Mitte/Ende Februar)
Abschlusspräsentation Beratungsgremiumssitzung	KW11.2024 (Mitte März)

Teil B

RAHMEN- BEDINGUNGEN



1. Lage im Stadtgebiet

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

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt im Stadtbezirk Aachen Mitte, im Stadtteil Hörn. Der Stadtteil ist durch seine fußläufige Nähe zwischen den Campus *Melaten*, *Auf der Hörn* und *Mitte* der RWTH Aachen sehr studentisch geprägt.

Insbesondere die im Zentrum der Hörn befindlichen Parkanlagen *Studentenwiese* und *Hollandwiese* werden in den Sommermonaten freizeithlich sehr stark genutzt. Dennoch weist die Hörn kein eigenes Versorgungszentrum mit Lebensmittelgeschäften oder Supermärkten auf. Die Aachener Innenstadt und das lebendige *Pontviertel* sind jedoch einfach zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.



2. Plangebiet und Umgebung

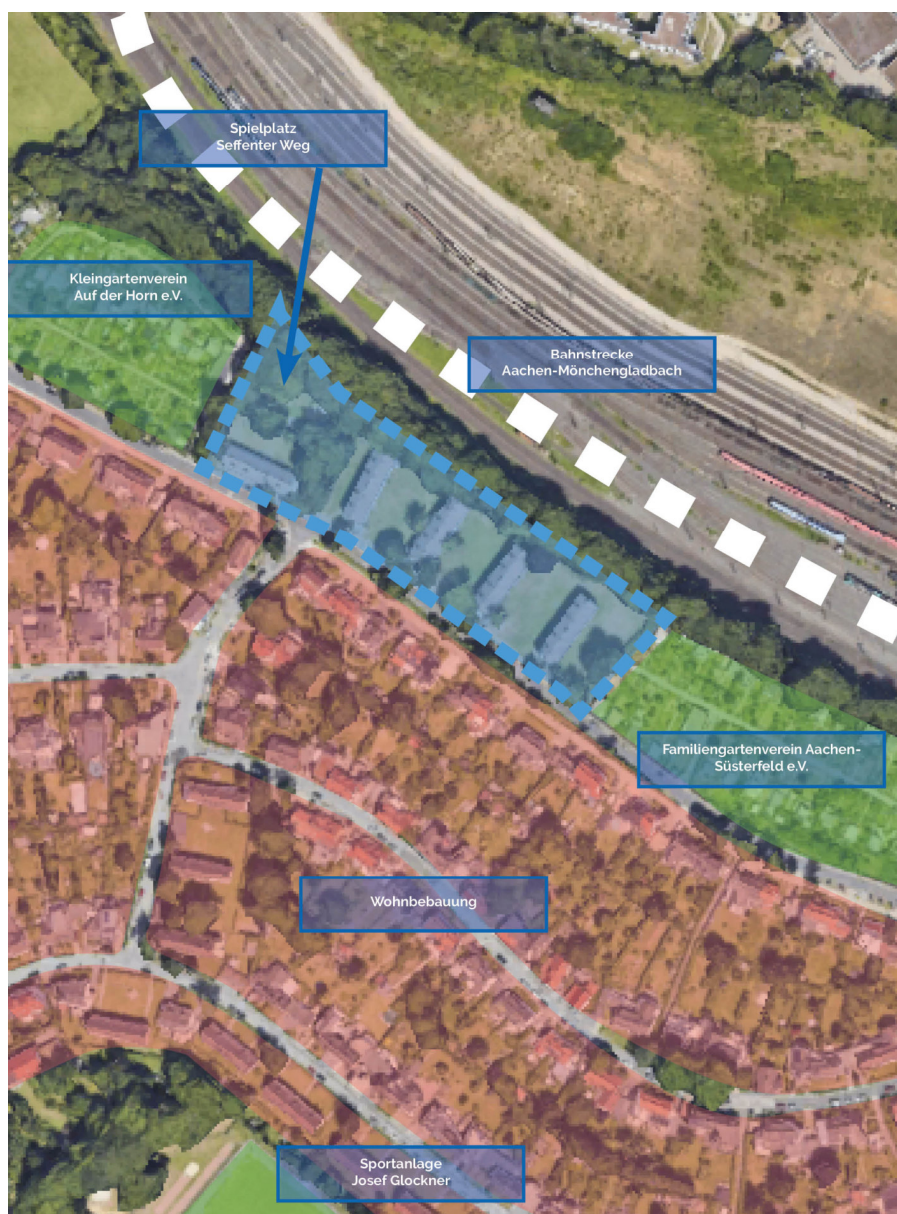
Auf der Plangebietsfläche befinden sich derzeit insgesamt fünf Wohngebäude, die in den 1960er Jahren in Zeilenbauweise und als Zweispänner errichtet wurden. Auf dem Flurstück 104 steht traufständig zum Seffenter Weg ein zweigeschossiger Wohnbaukörper. Vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser giebelständig zum Seffenter Weg befinden sich auf dem Flurstück 174. Durch die großzügig angelegten Garten- und Zwischenraumbereiche ist die Bebauungsdichte des Plangebiets besonders gering (GRZ 0,17). Im Nordwesten, auf dem Flurstück 106, befindet sich zudem der öffentliche Spiel- und Bolzplatz „Seffenter Weg“.

Insgesamt beträgt die Grundstücksgröße des Plangebietes 10.227 m² und umfasst die Flurstücke 104, 106 sowie 174. Die Wohnbauflächen (Flurstücke 104 und 174) betragen 8.673 m² und die öffentliche Grünfläche (Flurstück 106) beträgt 1.554 m².

Der Bestand besteht aus insgesamt 56 WE mit 51 und 58 m² großen Wohnungen. Die überbaubare Fläche des Bestandes beträgt 1.470 m², BGF 4.140 m² und die Wohnfläche 3.100 m².

Der bauliche Zustand der Bestandsgebäude ist veraltet und sanierungsbedürftig, so dass ein Abrissgutachten erstellt wurde. Um darüber hinaus eine Einschätzung hinsichtlich Klima- und Ressourcensicht zu erhalten, wurde ein Abriss mit anschließendem Neubau einer Bestandsentwicklung gegenübergestellt. Zwei Varianten wurden untersucht: eine Sanierung eines Bestandsgebäudes inklusive eines Anbaus und in einer zweiten Variante der Abriss mit einem gleichgroßen Neubau. Das Ergebnis ist wie folgt: *„Insgesamt wird festgestellt, dass ein Neubau in einer im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch besonders günstigen Bauweise einer Sanierung des Bestandsgebäudes einschließlich der Errichtung eines Anbaus überlegen ist. Sollte jedoch ein Neubau in einer konventionellen hauptsächlich betonbasierten Bauweise errichtet werden, ist die Sanierung mit Anbau die günstigere Lösung.“*

Daraus ergibt sich, dass der Neubau in einer ressourcenschonenden Bauweise herzustellen und das Abrissmaterial soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden ist.



Das Plangebiet wird durch zahlreiche Bäume und Gehölzstrukturen im Norden von der vielbefahrenen Personen- und Güterbahnstrecke Aachen - Mönchengladbach abgegrenzt. Westlich und östlich schließen die Kleingartenvereine *Auf der Hörn e.V.* und der *Familiengartenverein Aachen Süsterfeld e.V.* an. Südlich wird das Gebiet durch den Seffenter Weg begrenzt. Im angrenzenden Quartier ist eine zum Großteil durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauungsstruktur vorzufinden.

3. Erschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestellen *Hörnstieg*, *Kastanienweg*, *Seffenter Weg* (worüber jeweils die Linien 3, 12, 22, 23 und 75 verkehren), *Auf der Hörn* (Linien 33, 73 und 75) sowie *Halifaxstraße* (Linien 12, 22, 23, 33, 73 und 75).

Der Bahnhof *Aachen-West* befindet sich ca. 850 m östlich des Plangebietes und bietet mit dem RB20 (Richtung Stolberg bzw. Richtung Herzogenrath), RB33 (Richtung Aachen Hbf bzw. Essen), RE18 (Richtung Aachen Hbf bzw. Maastricht), sowie RE4 (Richtung Aachen Hbf bzw. Dortmund Hbf) Anschlussmöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr.

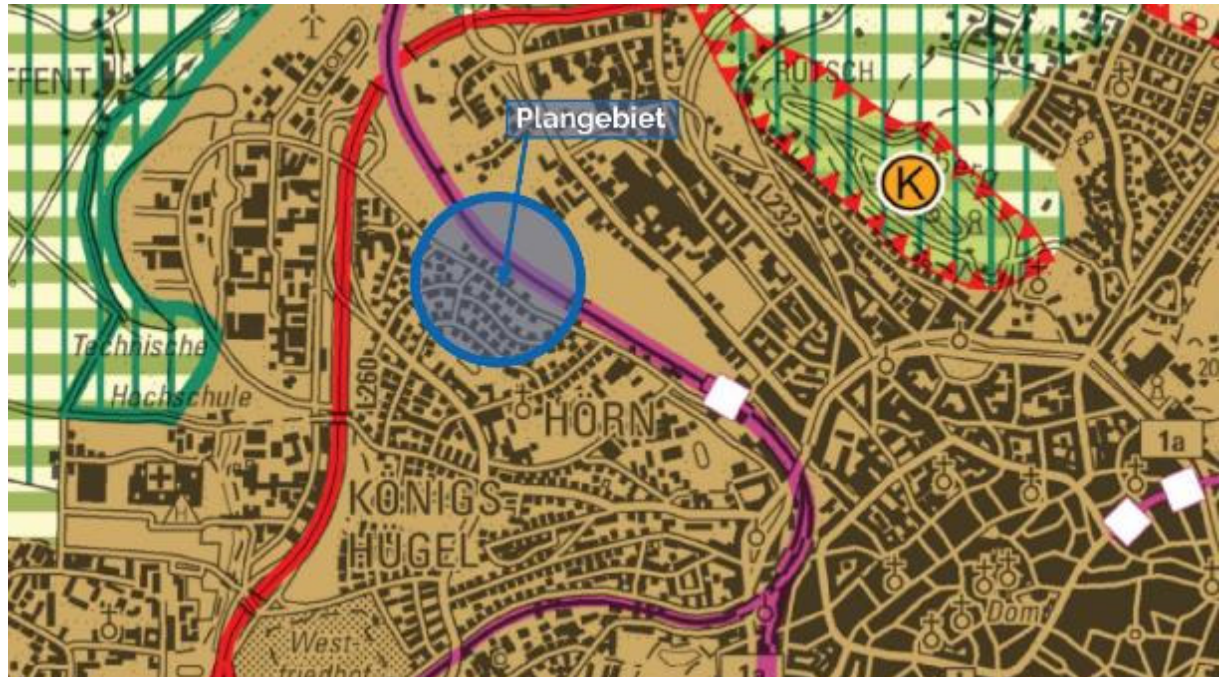


Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich verlaufenden Seffenter Weg, welcher im Westen unmittelbar an den Pariser Ring (L260) und somit in seiner Weiterführung an die A4 anschließt, über die eine überregionale Anbindung (Richtung Köln) besteht.

4. Planungsbedingungen

Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend werden „Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ dargestellt.



Flächennutzungsplan

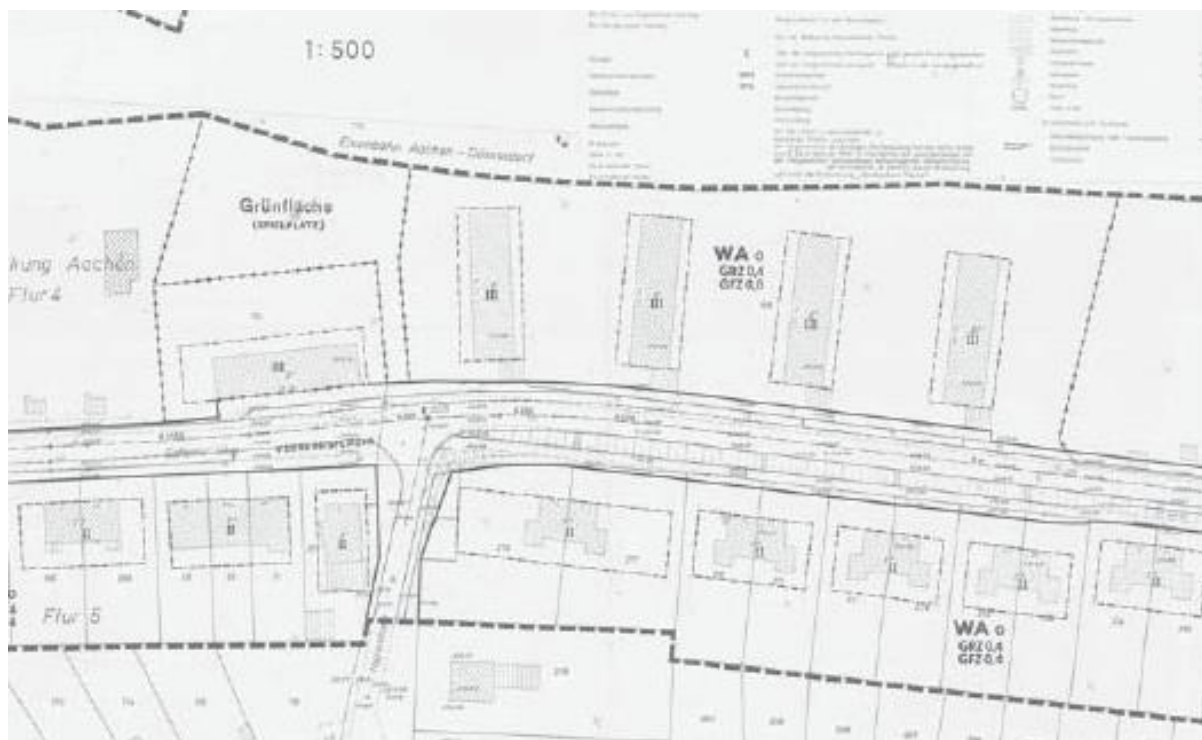
Im seit 2021 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) AACHEN*2030 ist das Plangebiet weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Spielplatzfläche nördlich im Plangebiet wird als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wird teilweise mit der Signatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ überlagert.

Unmittelbar nördlich an die Planfläche angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.



Bebauungsplan Nr. 667 – Seffenter Weg

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 667 – Seffenter Weg aus dem Jahr 1977 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster entsprechen den bestehenden Gebäudekubaturen und geben nur wenig Spielraum für mögliche Erweiterungen oder Änderungen der Baukörper. Auf Grundlage des Ergebnisses der vorliegenden städtebaulichen Studie soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.



Masterplan AACHEN*2030

Der Masterplan AACHEN*2023 wurde in enger inhaltlicher Verzahnung mit dem Flächennutzungsplan erarbeitet. Es werden die Perspektiven und Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Stadt beschrieben. Hier werden Maßnahmen im Zusammenhang sichtbar gemacht, räumliche Schwerpunkte gesetzt und strategische Leitprojekte identifiziert. Die Broschüre zum Masterplan AACHEN*2030 kann auf der Website der Stadt Aachen heruntergeladen werden.

Handlungsfeld 1 | Wohnen

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Campus West, das unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ als Bereich mit „Anforderungen an Wohnungsbau durch Campus-Entwicklung“, in dem Baulandentwicklung zu forcieren ist, gekennzeichnet ist. Im Planbereich selbst sind Wohnraumangebote für Studierende zu entwickeln / erneuern.

Handlungsfeld 2 | Wirtschaft

- Unmittelbar angrenzender Bereich ist als innovativer Wirtschaftsstandort gekennzeichnet, in dem Verknüpfung von Hochschulen, Forschung und Entwicklung und dieser als Wirtschaftsstandort zu stärken ist.

Handlungsfeld 3 | Hochschulen

- Unter dem Oberziel „Wissenschaftsstadt stärken / profilieren“ sind Hochschulstandort, F+E-Standorte und Technologiestandorte zu verknüpfen.
- Unter dem Oberziel „Hochschulbezogene Infrastruktur qualifizieren“ sind flexible Wohnraumangebote zu entwickeln / erneuern.
- Zentrale Aufgabe im Handlungsfeld: „Integriertes Entwicklungskonzept Hochschulstandorte mit Mischung von Wohnen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Versorgungsangeboten, Gastronomie, Kinderbetreuungseinrichtungen und Freiraumgestaltung usw. (insbes. Campus West und Campus Hörn)“.

Handlungsfeld 4 | Mobilität

- Unter dem Oberziel „Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen“ ist hier der Schienenverkehr im Bestand zu stärken.

Handlungsfeld 5 | Stadt-Bau-Kultur

- Unter dem Oberziel „Identität stiftende Stadt“ ist hier die Baukultur zu fördern.
- Unter dem Oberziel „Aachen macht Kultur“ sind Orte für Kulturveranstaltungen zu entwickeln.

Handlungsfeld 7 | Natur und Umwelt – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima

- Unter dem Oberziel „Ökologisch tragfähige Siedlungsräume“ ist die Belüftungsbahn zu erhalten (Anmerkung: Im FNP wurde die Belüftungsbahnen erneut untersucht und konkretisiert und als „Belüftungsbahn Stadtklima“ gekennzeichnet. Diese Signatur liegt nicht unmittelbar über dem Planbereich.)

Handlungsfeld 8 | Klimaschutz, Klimaanpassung

- Unter dem Oberziel „Energieeffiziente Stadt“ ist die zentrale Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen
- Unter dem Oberziel „Verstärkter Ausbau erneuerbarer Energien“ sind solarenergetische Potenziale großer Dachflächen zu nutzen

Handlungsfeld 9 | Kooperation mit der Region

- Unter dem Oberziel „Identität stiftende grenzüberschreitende euroregionale Modellregion“ ist die Hochschule als regionaler Identitätsstifter zu profilieren

5. Umweltbelange

Altlasten

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

Wasser/Grundwasser

Für das Gebiet bestehen laut amtlicher Karten keine Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken. Zudem liegen keine Belange des Gewässerschutzes (Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Versickerungsausschlussflächen) vor. Allerdings liegt eine hohe Starkregengefahr vor (bis zu 1 m hohe Wasseransammlungen bei extremen Ereignissen).

Denkmäler

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmalbereiche, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Stadtklima/Lufthygiene/Klimaschutz

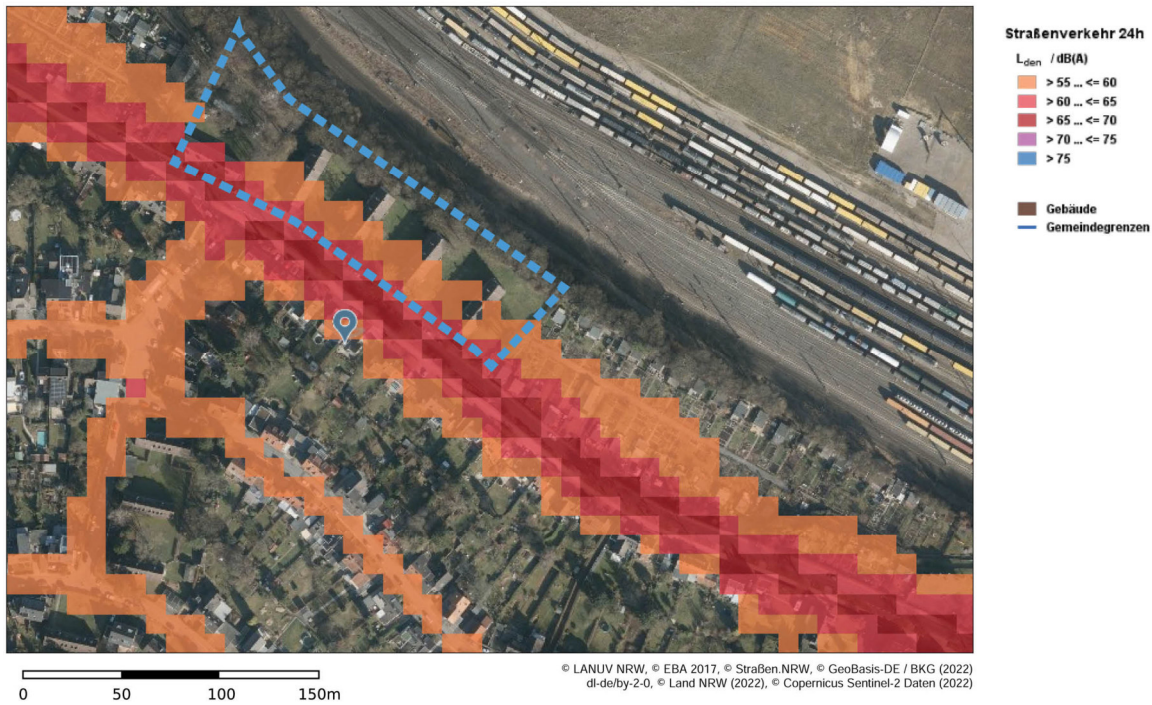
Das Gebiet befindet sich nach Landschaftsplan und Flächennutzungsplan AACHEN*2030 in keinem Gebiet, welches für die Stadtbelüftung vorgesehen ist. Jedoch grenzt das Plangebiet an eine stadtklimatische Belüftungsbahn, welche sich entlang der Bahntrasse bewegt.

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

Verkehrslärm

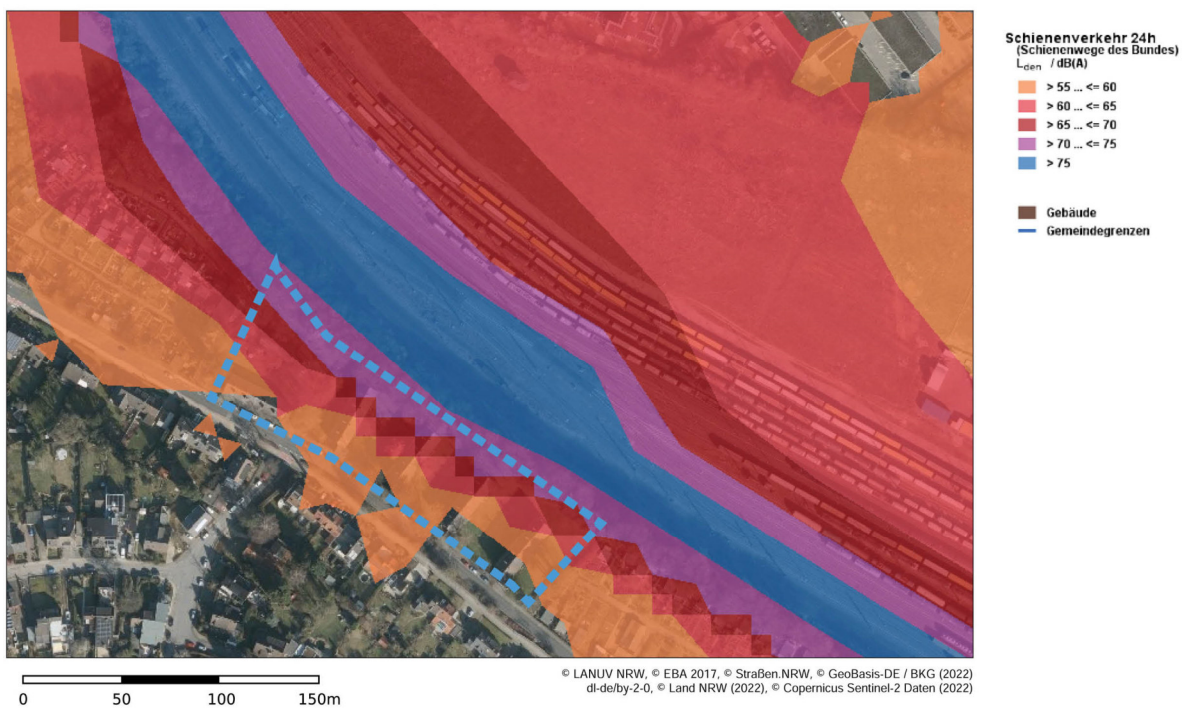
Der Seffenter Weg stellt die Haupt-Straßenverkehrslärmquelle für das Plangebiet dar.

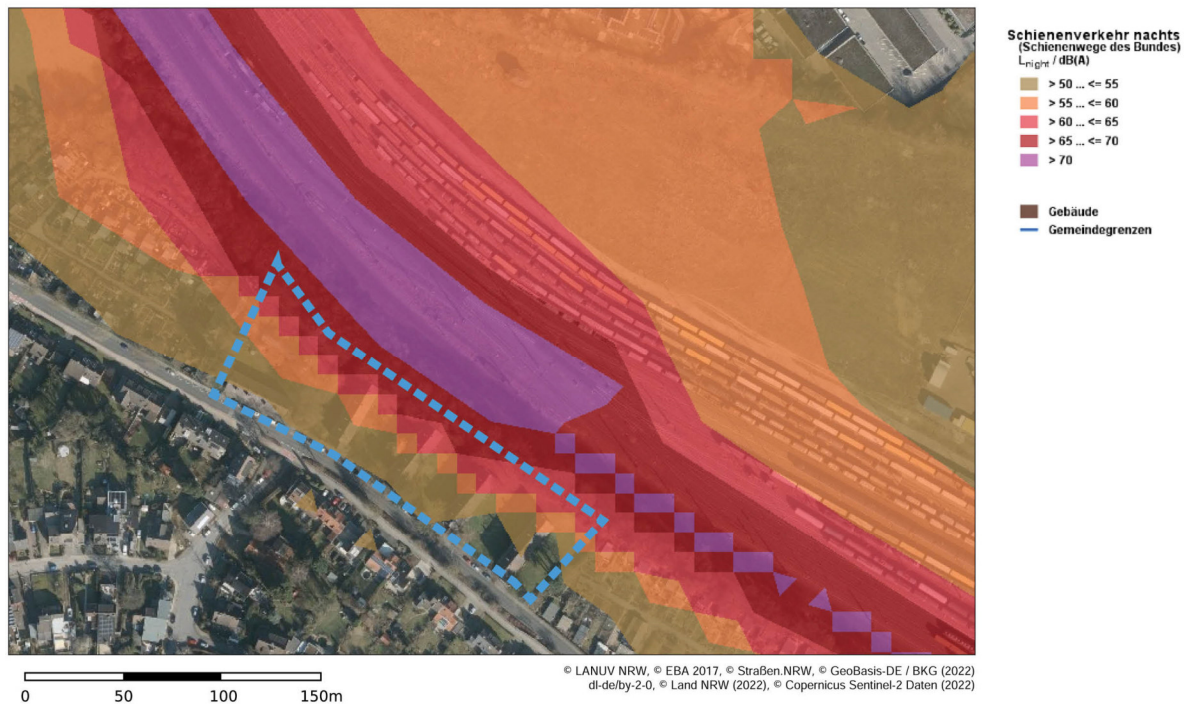
In der nachfolgenden Abbildung ist die Straßenverkehrslärmsituation (24 h Betrachtung) dargestellt. In der 24 h Betrachtung werden im südlichen Bereich der Planfläche Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) erreicht. Auf den zentralen Bereich der Fläche wirken überwiegend Werte zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) ein.



Die nördlich angrenzende Verbindung Aachen – Mönchengladbach stellt die Haupt-Schienenverkehrs-lärmquelle für das Plangebiet dar. In den nachfolgenden Abbildungen wird zwischen der Schienenlärmbelastung (24 h Betrachtung) und der Schienenlärmbelastung (nachts) unterschieden.

In der 24 h-Betrachtung ergeben sich Lärmwerte von bis zu 75 dB(A) am nördlichen Rand und 65 dB(A) bis 75 dB(A) im zentralen Bereich der Planfläche. In den Nachtstunden sind die Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr geringer ausgeprägt. Im nördlichen Bereich der Fläche werden bis zu 70 dB(A), im zentralen Bereich zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) erreicht.





Aus Lärmschutzgründen sollten durch die Ausrichtung der Baukörper und die Anordnung der lärm-sensiblen Räume im lärmabgewandten Bereich sinnvolle Bebauungskonzepte erarbeitet werden. Anderenfalls ist es vermutlich notwendig, im nördlichen Bereich Anlagen zum Immissionsschutz vorzusehen.

Baumschutz

Das Plangebiet weist einen hohen Baumbestand auf. Den Planunterlagen ist ein Baumbilanzplan beigelegt, welcher im Zuge der Neuplanung zu berücksichtigen ist.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorfeld der städtebaulichen Studie fand am 16.08.2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ermittlung von Bedürfnissen der Bewohnenden und der Nachbarschaft für das zukünftige Plangebiet statt. Die Veranstaltung wurde in der Nähe des Plangebietes in Präsenz durchgeführt und von ca. 50 Personen, viele davon Bewohner*innen des Plangebietes, besucht.

Ergebnisse der Kleingruppenarbeit

An drei Thementischen wurden den Bürger*innen die Möglichkeit geboten ihre Anmerkungen, Ideen und Fragen zum Verfahren einzubringen. In drei Runden gab es für alle Teilnehmenden die Möglichkeit sich zu jedem Thema auszutauschen und etwas beizutragen. Die erste Runde diente zum Einstieg in das Thema, in der anschließenden Runde sollten die Ideen verstanden, ergänzt und vertieft werden. In der letzten Runde erfolgten eine Zusammenfassung und Priorisierung der Beiträge. Den Thementischen wurden den Themen Mobilität, Städtebau / Wohnformen und Grün /Freiraum zugeordnet.

Nachfolgend sind exemplarisch Ergebnisse der Kleingruppen zusammengefasst. Die vollständige Dokumentation der Beteiligung ist den Plangrundlagen beigelegt und somit Bestandteil der Auslobung.

Mobilität | Die Teilnehmenden regen für die zukünftige Gestaltung am Seffenter Weg eine weitere Cambio-Car-Station auf dem Plangebiet als einen Gewinn für die Umgebung an. Die Teilnehmenden bestärken des Weiteren in ihren Beiträgen die Vorteile und Stärken der ÖPNV-Anbindung und besonders die wichtige Rolle des Busverkehrs. Die Sicherheit auf dem Seffenter Weg wird als noch verbesserungsfähig eingestuft. Besonders für Fahrräder und spielende Kinder könnte die Situation verbessert werden,

Städtebau / Wohnformen | In den Gebäuden, die auf dem Plangebiet errichtet werden, wünschen sich die Teilnehmenden Platz für die Gemeinschaft. Hier wurde an kreative Räume (Musik oder Kunst), Räume für Kinder oder ein Repaircafé gedacht. Die Situation zu den Bahngleisen könnte durch Lärmschutzmaßnahmen wie eine gute Grundrisslösung verbessert werden. Den Menschen ist eine angemessene Dimensionierung der Wohnungen an die verschiedenen Bedürfnisse von Alleinstehenden oder großen Familien wichtig sowie ein Freisitz jeder Wohnung

Grün / Freiraum | Die großen Grünflächen im Bestand sollen auch in Zukunft den Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Dafür müsste das gesamte Gelände barrierefrei zugänglich sein. Dach- und Fassadenbegrünung könnte die Aufenthaltsqualität steigern, dies gilt auch für den Erhalt des Baumbestandes. Auch im Freiraum wünschen sich die Teilnehmenden die Möglichkeit sich zu treffen und Gemeinschaft zu erleben. Dafür sind Grillplätze oder gemeinschaftliche Nutzgärten denkbar.

Teil C

AUFGABEN- STELLUNG



1. Städtebauliche Ziele

Ziel des Verfahrens ist es, auf den fehlenden Wohnraum in Aachen – insbesondere für Menschen, die Transferleistung beziehen, Geflüchtete und Senioren – zu reagieren und das vorhandene Erweiterungspotenzial des Plangebietes am Seffenter Weg zu nutzen.

Der Altbaubestand hat folgende Nachteile:

- Die Baudichte ist extrem gering.
- Die Grundrisse sind nicht barrierefrei, unflexibel und für Familien zu klein.
- Die Bausubstanz ist schlecht und sanierungsbedürftig.
- Der Freiraum ist verlärmert und ungestaltet.

Aus diesen Gründen werden seitens der Stadt Aachen Konzepte gefordert, die einen Abriss und Neubau vorsehen. Auf den Baugrundstücken wird das Potential einer Verdoppelung der bestehenden Wohnflächen gesehen. Für den Neubau ist eine ressourcenschonende Bauweise mit einer überragenden Energieeffizienz vorzusehen. Das Abrissmaterial soll für die Neubauentwicklung weitgehend wiederverwendet werden.

Bei überzeugenden Konzepten kann von der Vorgabe eines Abrisses abgewichen und mit der Integration des Bestandes gearbeitet werden, sofern ebenso eine ungefähre Verdoppelung der Wohnfläche erreicht wird und eine sinnvolle, nachhaltige, zukunftsfeste sowie wirtschaftliche Lösung ermöglicht werden kann.

Entstehen soll ein Quartier, das sich in das Stadtgefüge integriert, an Grün- und Landschaftsräume angebunden wird und sich durch eine städtebauliche Qualität und gelungene baulich-räumliche Strukturen auszeichnet. Im Zuge der Planung soll eine hochwertige Architektur geschaffen werden, die die Gestaltung zeitgemäßer Grundrisse, attraktive Freiräume sowie die Unterbringung von preiswertem Wohnraum ermöglicht und geringe Energiekosten erwarten lässt. Es soll ein Wohnungsmix in unterschiedlichen Preissegmenten für unterschiedliche Nutzende entstehen, wobei ein höherer Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau angestrebt wird (mind. 50 %).

Das Plangebiet soll sich in das umgebende Quartier integrieren, so dass ein besonderes Augenmerk auf die Erdgeschosszonen zu legen ist.: Hier könnte ein Teil dafür genutzt werden, sowohl die Interaktion innerhalb der Bewohnerschaft, als auch die des Quartiers zu fördern. Dementsprechend könnten Flächen für beispielsweise multifunktionale Räume, Gastronomie, Beschäftigungseinrichtungen, Dienstleistungen oder kleinere Gewerbebetriebe integriert werden.

Insgesamt soll ein generationsgemischtes Wohnen für verschiedene Zielgruppen entstehen, die den vorhandenen „Quartiersmix“ im Stadtteil gut ergänzen. Hauptzielgruppe sollten im Sinne einer ausgewogenen, sozialen Durchmischung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Plangebiet überwiegend Haushalte mit Kindern / Familien und ergänzend ein Anteil barrierefreier Wohnungen für Senior*innen sein. Studentisches Wohnen ist aufgrund der vielfach im Umfeld vorhandenen großen Wohnheime, wenn überhaupt, im kleineren Maßstab unterzuordnen.

Konzepte, die den Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigen und fördern, werden ausdrücklich begrüßt, daher werden von den teilnehmenden Teams Konzepte erwartet, die Aussagen zur nachhaltigen Planung treffen (z.B. durch die verwendeten Ressourcen).

2. Planungsvorgaben

Im Rahmen der Planung sind die Vorgaben der Wohnraumförderbedingungen (WFB 2023) des Landes NRW einzuhalten. Diese werden den Plangrundlagen beigelegt.

Die Nutzungsperspektive für das Grundstück stellt weiterhin die Wohnnutzung dar, die durch kleinteilige, integrierbare Nutzungen in den EG-Bereichen ergänzt werden können. Die Grundrisse der Gebäude sollen so gestaltet werden, dass entsprechend des Bedarfs Grundriss- und Größenänderungen vorgenommen werden können.

Es sollen maximal 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden (inklusive aller Nebenanlage, Stellplätze und Zuwege).

3. Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung der neu entstehenden Gebäude sowie eine barrierefreie, ebenerdige und schwellenlose Gestaltung der Wegeverbindungen sollen sichergestellt werden. Die Anforderungen der Bauordnung NRW sind zu berücksichtigen.

4. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über den südlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Seffenter Weg sichergestellt.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, welche den Plangrundlagen zu entnehmen ist und soll mit innovativen neuen Mobilitätskonzepten kombiniert werden.

Konzepte zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs sind ausdrücklich erwünscht. So können beispielsweise bis zu 25 % der notwendigen Stellplätze für Kfz durch die Schaffung von zusätzlich notwendigen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier notwendige Fahrradabstellplätze herzustellen. Ausreichend Platz für Lastenräder, Packstationen und die Schaffung von Flächen für öffentlich zugänglicher, geteilter Mobilitätsangebote sind in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Die Verkehrsveränderungen der Zukunft hin zu mehr Elektromobilität und die Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß-, Radverkehr) sind mit in ein Entwicklungskonzept aufzunehmen. Daher sollten bei Stellplätzen Elektroladeanlagen mitbedacht werden und auch PV-Anlagen in jeder Form und Lage berücksichtigt werden.

Die Zufahrt des Plangebietes sollte auf max. 5,00 m beschränkt sein. Die Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr sollten im Plangebiet gebündelt liegen, sodass diese durch eine Zufahrt erschlossen werden.

Die Belange der Feuerwehr sind in den Entwürfen zu berücksichtigen. Teil der Abgabeleistungen sind ein schematischer Abstandsflächennachweis und die Darstellung des Rettungswegekonzeptes.

5. Rahmenbedingungen aus den Umweltbelangen

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

Stadtklima/Klimaanpassung

Hinsichtlich der Notwendigkeit der Beachtung und Aufrechterhaltung der Funktion der stadtklimatischen Belüftungsbahn, welche entlang des Plangebietes verläuft (s. Teil B, Punkt 5), können folgende Maßnahmen die Luftzirkulation erhalten:

- Ausrichtung der Neubauten parallel zu den Gleisanlagen
- Bildung von Öffnungen zwischen den Neubauten möglichst in Verlängerung der vorhandenen Zwischenräume der Einfamilienhäuser auf der südlichen Seite des Seffenter Weges
- Verlängerung/Erhalt der Wegeachse/Offenraum vom Hörnstieg in Richtung Gleisanlagen
- Eine Höhenbegrenzung ist nicht zwingend vorzusehen, sofern Öffnungen zwischen den Neubauten vorgesehen werden

Es wird eine weitergehende klimasensible Planung empfohlen mit einer Versiegelung von nicht mehr als 40 %. Zudem sollen kompakte Bauweisen aus energetischen Gründen bevorzugt werden.

Zur Starkregenvorsorge ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich und frühzeitig mit einzuplanen. Demnach sollen sinnvoll zu integrierenden Elementen aus dem Schwammstadtprinzip (u.a. Zisternen, Baumrigolen etc.) frühzeitig bei den Planungen berücksichtigt werden.

Baumschutz

In den Planungen ist der vorhandene Baumbestand gem. Baumbilanzplan zu berücksichtigen und weitgehend zu erhalten. Es ist ein Abstand vom Kronentraufbereich zu Gebäuden von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten Bestandsbäume wegfallen, sind diese in den Plänen kenntlich zu machen (bspw. gestrichelte Linie, Farbe grau).

6. Grün- und Freiraumplanung

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

Es sollen Kommunikationsorte und Aufenthaltsflächen entstehen, die zum Verweilen und zur Erholung einladen. Dabei sind sinnvolle Anknüpfungspunkte innerhalb des Plangebietes sowie in die Umgebung bereitzustellen.

Spielfläche

Die vorhandene Spielplatzfläche (öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz) kann überplant und den neuen Bedarfen angepasst werden. Hierbei ist die vorhandene Größe des Spielplatzes mindestens

zu übernehmen. Außerdem sind eine gute Zugänglichkeit und Einsehbarkeit zu gewährleisten. Die Spielfläche soll sich in die Neuplanung integrieren.

Der bestehende Bolzplatz kann entfallen und muss innerhalb des Plangebietes nicht ersetzt werden. Um die Freizeitlärmbelastung im Plangebiet zu reduzieren, soll der Bolzplatz auf eine ca. 150 m entfernte städtische Fläche verlagert werden. Die erforderlichen Beschlüsse hierfür liegen bis zum Zeitpunkt des Kolloquiums vor.

Müllentsorgung

Flächen für die Müllentsorgung sind im Plangebiet vorzusehen und in den Entwürfen entsprechend auszuweisen.

7. Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Bei der zu planenden Bebauung spielt die Wirtschaftlichkeit eine große Rolle, daher soll eine möglichst hohe Flächeneffizienz angestrebt werden. Die in den Wohnraumförderungsbestimmungen formulierten Anforderungen und Mindestgrößen sind dabei zu berücksichtigen.

Eine wirtschaftliche Herangehensweise an die Planung, die Umsetzung, die verwendeten Bauprodukte und die Nachhaltigkeit ist für die Auftraggeberin von großer Bedeutung.

Es wird ein kostensparender Umgang mit jeglichen Ressourcen erwartet.