



Boxgraben

Plangebiet

Südstrasse

Mariabrunnstrasse

Reumontstrasse

# [LUISENHÖFE AACHEN]

Ideenschmiede mit der Nachbarschaft zum städtebaulichen Wettbewerb

Auslober

**Landmarken AG**

Schloss-Rahe-Straße 15

52072 Aachen

**Aixact Immobilien GmbH**

Schloss-Rahe-Straße 15

52072 Aachen

In Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen.

Moderation und Koordination

**ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH**

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Jochen Füge

Telefon: 02129 566-209-0

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

Claudia Dick

Telefon: 02129566-209-44

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

Karten und Luftbilder

Geobasis NRW

Stadt Aachen

NRW Umweltdaten vor Ort

**Stand: 20.04.2018**

## Inhalt

<b>1. Zeitpunkt, Ort und Teilnehmende .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Zielsetzung der Entwicklung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Begrüßung und Einführung.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Auswertung des offenen Eingangs .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Einführung / Erläuterung der Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Kleingruppenarbeit.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Zusammenfassung im Plenum .....</b>	<b>15</b>
<b>8. Vertretung der Nachbarschaft im Preisgericht.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Fazit und Ausblick.....</b>	<b>16</b>





## 1. Zeitpunkt, Ort und Teilnehmende

17. April 2018 von 18:15 bis 21:00 Uhr

Luisenhospital - Saal 3, Boxgraben 99 in Aachen

Moderation und Dokumentation: Jochen Füge, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

## 2. Zielsetzung der Entwicklung

Es soll die Umstrukturierung des Blockinnenbereiches zu einem innerstädtischen, ruhigen Quartier mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe vorbereitet werden. Zudem soll ein „hofartiges“ Bauensemble entstehen, ein lebendiger Ort mit eigener Identität. Besondere Bedeutung kommt der Berücksichtigung des Bestandes sowie der Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld zu. Das besondere Augenmerk gilt der passenden Art und dem angemessenen Maß der baulichen Nutzung. Der Entwurf muss zwischen „Außen und Innen“ - der Blockkontur und dem Innenbereich - nachhaltig vermitteln und für „Alle“ einen Mehrwert darstellen.



### 3. Begrüßung und Einführung

Herr Wetzler begrüßt als Auslober für die Luisenhöfe GmbH die ca. 60 anwesenden Anlieger und Nachbarn herzlich. Die Luisenhöfe GmbH haben innerhalb des innerstädtischen Wohnblockbereiches Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße eine bislang gewerblich genutzte Fläche erworben und beabsichtigen, diese in Abstimmung mit der Stadt Aachen wohnbaulich zu entwickeln. Herr Wetzler lädt zum Dialog mit der Nachbarschaft ein und übergibt die Moderation des Abends an den Moderator, Stadtplaner Jochen Füge vom Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan.



#### 4. Auswertung des offenen Eingangs

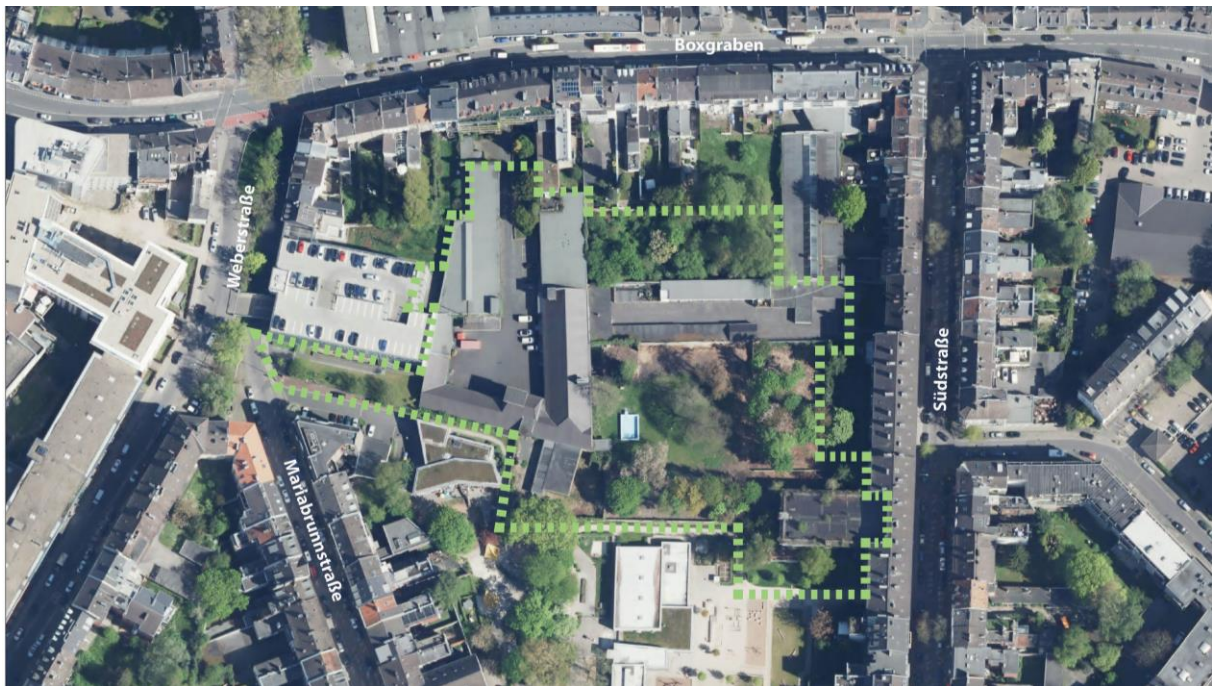
Vor Beginn der Veranstaltung erhielten die Besucher einen grünen Klebepunkt mit der Bitte, an einem vorbereiteten Luftbild ihren Wohnort zu markieren. Das Ergebnis wurde von Jochen Füge im Plenum vorgestellt. Hier war zu erkennen, dass sowohl viele direkte Anwohner der Umgebung zu Besuch waren, um ihre Anregungen zu bekunden als auch weiter außerhalb wohnende Teilnehmer der Einladung gefolgt waren.

Zudem hatten die Besucher die Möglichkeit erste Ideen und Anmerkungen an einer Plakatwand einzubringen. Diese wurden mit den Worten „Die Luisenhöfe brauchen Wohnungen, die...“ eingeleitet, mit der Anregung diesen Satz zu vervollständigen.

Folgende Anregungen und Ideen wurden notiert:

- ... die Vielfalt im Viertel erhalten und Rücksicht nehmen auf Bäume und Tierwelt
  - ... für Geringverdiener/innen bezahlbar sind
  - ... bezahlbar sind
  - ... in einen Hinterhof passen
  - ... integrativ und altersgerecht sowie bezahlbar sind
  - ... wenigstens einmal die Gelegenheit nutzen, „Transition Town“ zu repräsentieren
  - ... Grünfläche besitzen
  - ... Lebensqualität besitzen
- 
- Statt weiterer Grünflächenbebauungen, Grünflächenerhalt
  - Verbindung Wohnen – Natur – Kultur
  - Geringe Geschossigkeit der Hinterhofbebauung beachten





## 5. Einführung / Erläuterung der Ausgangssituation

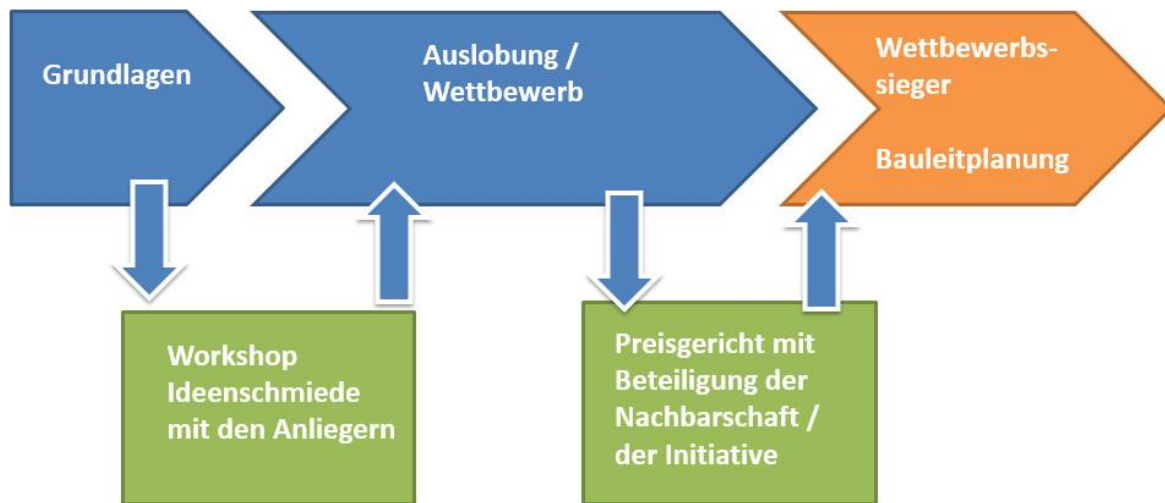
Herr Füge führte in die Ausgangssituation und das Programm des Abends ein:

Das zu entwickelnde Grundstück liegt unweit des Zentrums der Stadt Aachen ca. 700 m Luftlinie westlich des Aachener Hauptbahnhofs. Der Standort zeichnet sich durch seine unmittelbare Lage zum Zentrum der Stadt und seine Einbindung in die gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Fußläufig ist die Innenstadt von Aachen in 10 Minuten erreichbar. Begrenzt wird das Wettbewerbsgebiet durch den Boxgraben (Norden), die Südstraße (Osten) sowie die Reumontstraße (Süden) und Mariabrunnstrasse (Westen). Das Plangebiet umfasst die wesentlichen Teile des Blockinneren der o.g. Straßenzüge.

Die Blockrandbebauung ist geprägt durch die gründerzeitliche, meist 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung, von der einige Gebäude unter Denkmalschutz stehen. In den Erdgeschossen befinden sich z. T. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Die Ausstattung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf ist im direkten Umfeld gut, genau wie die Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, wie Kindergärten und Schulen.

Die Südstraße stellt für den Bereich ein Nahbereichszentrum dar. Die an der Reumontstraße und Mariabrunnstraße liegenden öffentlichen Einrichtungen, die städtische katholische Grundschule, die Montessori-Grundschule mit dem Kinderhaus an der Reumontstraße 52, die städtischen Kindergärten Reumontstraße 52 und Mariabrunnstraße 17 verfügen über einen Teil der Freiflächen im Blockinnenbereich.

## Verfahren



Herr Füge erläutert das Beteiligungs- und Dialogkonzept des Abends sowie des Wettbewerbsverfahrens. Die heutige Ideenschmiede soll die Auslobung des Wettbewerbes aus Sicht der Nachbarschaft ergänzen. Die Nachbarschaft soll über zwei Vertreter im Preisgericht in das weitere Verfahren mit eingebunden werden.

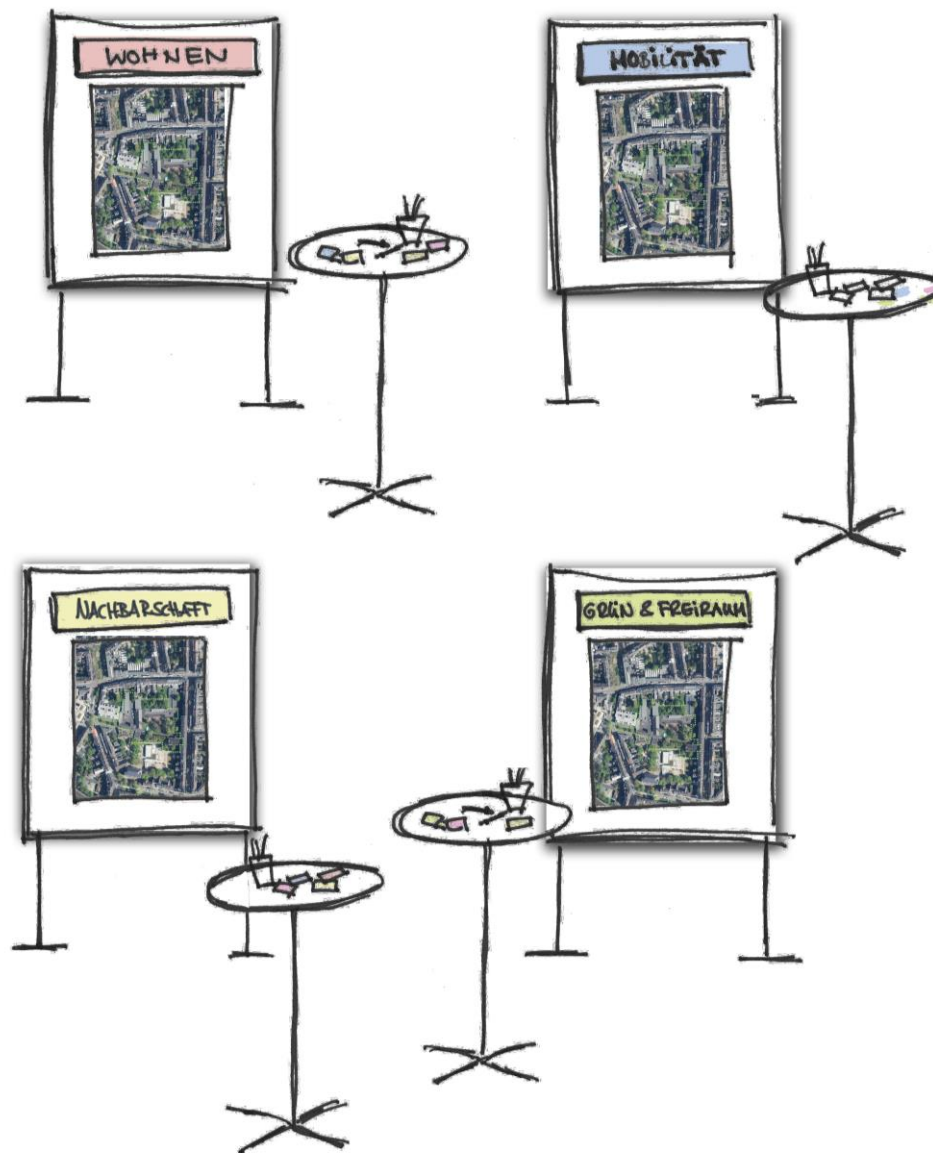
Sodann schließt sich eine rege Diskussionsrunde mit den Anwesenden an, die diverse Rückfragen zum Stand des Projektes und der bislang gelaufenen Planungsschritte haben. Hierbei stellt sich heraus, dass zuerst ein grundsätzliches Misstrauen vorhanden ist, da bereits Planungsüberlegungen angestellt worden sind, diese jedoch in den politischen Entscheidungsgremien nicht mehrheitsfähig waren. Die Anwesenden stellen sich von daher die Frage, welchen Sinn und Zweck der heutige Abend haben kann.

Herr Schaffert, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Stadt Aachen und Herr Wetzler als Auslober erläutern hierauf die bisherigen Entwicklungsdiskussionen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen als vorbereitender Bauleitplan stellt das Areal als Wohnbaufläche da, sodass weitere Planungsschritte hin zu einer wohnbaulichen Entwicklung eingeleitet werden können, um dem Planungsziel einer wohnbaulichen Ergänzung nachzukommen. Baurechte sind zurzeit konkret nicht gegeben, aber über den Flächennutzungsplan vorbereitet. Zur Erlangung von Baurechten für die Umsetzung des Projektes ist noch ein Bebauungsplan aufzustellen. Um einen solchen Bebauungsplan aufzustellen, soll vorab ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, mit dem Ziel, im Wettbewerb unter guten Vorschlägen die beste Lösung für dieses Areal zu finden. Der Auslober hatte bereits eine Planungsleistung für dieses Areal entwickeln lassen und hat diese mit den Fachbereichen der Stadt Aachen und den politischen Gremien diskutiert. Dabei stellte sich insbesondere der politische Wille heraus, diese komplexe Planungssituation notwendigerweise nicht über nur einen Entwurf zu lösen, sondern über eine Vielzahl von Entwürfen durch den nun eingeleiteten Wettbewerb.





Insoweit, erläutert Herr Füge, sind die bislang angestellten Planungsüberlegungen für den heutigen Abend nicht relevant. Der Auslober hat auf Wunsch von Verwaltung und Politik gerne den „Reset-Knopf“ gedrückt und beginnt den Planungsprozess von vorne. Um hierbei insbesondere die Interessen der Nachbarschaft zu kennen und in die Planung miteinfließen zu lassen, wurde zum Nachbarschaftsdialog, der heutigen Ideenschmiede, eingeladen.



## 6. Kleingruppenarbeit

Im Anschluss an diese grundsätzliche sowie wichtige Diskussion teilt sich die Gruppe der Anwesenden auf vier Thementische zu jeweils ca. 15 Personen auf. Die Thementische werden begleitet durch Co-Moderatoren der Landmarken AG und dem Moderationsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan, die die Anregungen und Meinungen der Besucher auffassen und zusammenfassen. Es werden die Thementische „Wohnen“, „Mobilität“, „Grün und Freiraum“ und „Nachbarschaft“ gebildet. Nach 15 Minuten wird ein Wechsel der Thementische durchgeführt, sodass jeder Anwesende mindestens zwei Thementische besuchen kann und seine Anregungen hier entsprechend einfließen.

Folgende Anregungen und Ideen wurden in den jeweiligen Themengruppen aufgenommen:



## Nachbarschaft

- Grünfläche und Baumbestand erhalten
- Blickbeziehungen in alle Richtungen erhalten
- Blickbeziehung zum Aachener Wald erhalten
- Grüne Finger in die City
- Blick ins Grüne ist gleich Wohnqualität
- Ruhe im Innenhof erhalten
- Belichtung und Sonne für alle Nachbarn
- Bestehenden Gärten soll das Licht nicht genommen werden
- Das Viertel lebt von den verschiedenen Generationen, die hier aufeinander treffen. Das macht den Charme des Viertels aus. Daher: bezahlbare Wohnungen für Studenten und junge Familien!
- Integration von Treffpunkten für Nachbarschaft ist nicht nötig, der Wunsch nach Ruhe im Innenhof steht an erster Stelle
- Auch öffentlich zugängliche Freibereiche schaffen
- Wegeverbindungen und -vernetzung im Quartier
- Umnutzung der Kaldehöfe für Kleingewerbe Ateliers, Café, Bioladen
- Erhaltenswerte Gewerbehallen, frühere Kaldegebäude nutzen
- Keine zu hohe Versiegelung
- Versiegelte Flächen führen zu Temperaturerhöhung → Auswirkungen auf Gesundheit und Klima
- Verschlechterung des Mikroklimas minimieren (Zirkulation / Geschosshöhe)
- Durch Feinstaubbelastung jährlich Tote: Aachen hat stetige Überschreitung der Grenzwerte
- Frischluftschneisen berücksichtigen
- Keine Lichtverschmutzung





## Wohnen

- Nachfrage für Wohnungen hinterfragen  
→ Wohnraumverdichtung überhaupt nötig?
- Stadtzerstörung durch Bebauung, Qualitätsverlust für Anwohner und Stadtbild
- Gar kein Wohnraum nötig, sondern Wegebeziehung stärken
- Konzentration auf Baulücken nicht auf Innenhöfe
- Ökologisches Bauen / CO<sup>2</sup> neutrales Wohnen
- Wohnqualität muss vorhanden sein / bleiben / kommen
- Qualität muss nicht im Konflikt mit neuen Wohnungen stehen
- Wohnqualität – locker, luftig & grün
- Öffnung der Bebauung zum Werk-Kunsthof
- Keine Erweiterung des Parkhauses
- Keine Aufstockung Parkhaus
- Kein Bedarf an Kindergärten / Bäckereien
- Autofrei nicht möglich
- Immissionsschutz bedenken, Umfeld beruhigen
- 2-geschossig, sonst Blickbehinderung (nicht über 3) → Dissens
- Blick ins Grüne von umliegender Bebauung erhalten
- Angemessene Dichte / keine Blickbeziehungen zerstören
- Sonnenstand bei Hochbau beachten
- Mischaum- sozial & teurer zusammen
- Barrierefreies Wohnen / integrativ
- Wohnen und ruhiges Gewerbe - Durchmischung → Dissens
- In Gebäuden verschiedene Wohnformen (Studenten, barrierefrei, etc.), keine Blöcke
- Erhaltenswerten Bestand integrieren (z.B. Uhrenturm)
- Bezahlbarer Wohnraum < 8 Euro pro m<sup>2</sup>
- Bedenken vor hohen Wohnpreisen / Kaufpreisen
- Gibt zur Zeit kein preislichen Mittelwert an Wohnraum
- Kaufen nicht Mieten für junge Familien
- Vorkaufsrecht für Anwohner



## Mobilität

- Keine Öffnungen zum Boxgraben für Autos, aber für Radfahrer und Fußgänger → Dissens (Belästigung durch Autofahrer wird gefürchtet)
- Automobile Mobilität reduzieren
- Autofreier Innenhof
- Parkhaus-Wartestau bis Boxgraben
- Tagsüber Parkraumbedarf – Anwohner abends
- Erweiterung Parkhaus – sinkende Wohnqualität gegen mehr Stellplätze → Dissens
- Erweiterung Parkhaus = visuelle Emission und abendliche Lichtemission
- Parkhaus nicht nach oben bauen
- Verkehrssicherheit Boxgraben / Weberstraße beachten
- Sorge: zu hohe Verkehrsbelastung Weber- / Mariabrunnstraße
- Elektromobilität – Ladestationen
- Bahndamm überbauen für Parkplätze
- Tiefgarage bauen im zentralen Plangebiet (da wo kein erhaltenswerter Baumbestand ist)
- Erschließung der Tiefgarage durch UG des Parkhauses – keine Parkplätze im Plangebiet
- Vorhandener Rad- und Fußweg im Plangebiet erhalten
- Keine Zufahrt von der Südstraße
- Kein Kreislauf am Bunker
- Mehrere Wegeöffnungen schaffen (Boxgraben, Südstraße)
- Weniger Stellplätze mit Stadt verhandeln (Stellplatz-Satzung)
- Verhältnis von außen (Boxgraben) laut zu innen ruhig soll erhalten bleiben
- Bollerwagen / Sackkarren / Lastenfahrräder anschaffen / anbieten statt Lieferverkehr
- Neue Mobilitätskonzepte (z.B. Car-Sharing)



## Grün und Freiraum

- Grünfläche ist Rückzugsort / Ruhefläche
- Ruhe soll bleiben - für die aktuellen und zukünftigen Mieter
- Biotopfläche gleich Ruhezone
- Verwilderte (besonders im Norden des Plangebiets) Fläche erhalten – Biotop, offen oder besser geschlossen für menschlichen Zutritt -> nur für Tiere und Pflanzen
- Botanische Grundfläche
- „Echtes Grün“ erhalten
- Wohnfläche reduzieren – Grünfläche vergrößern
- Hohe, schöne Bäume u.a. Kirsche sollen erhalten bleiben
- Lebensraum für Vögel (14 - 25 Arten), Fledermäuse, Eichhörnchen – hohe Artenvielfalt
- Am Beispiel „Schwedenpark“ orientieren
- Leistet wichtigen Beitrag für besseres Mikroklima und bessere Luftqualität
- Belüftung / Frischluftkorridor – Stadtklima
- Grüner Korridor „Diagonal durch das Plangebiet“
- Urban Gardening gewünscht
- Autofreie Zone (Bsp. Nähe Annastraße)
- Nachhaltige Mobilität
- Stichwort Transition-Town berücksichtigen (mehrere Kriterien)
- 1/3 Bebauung 2/3 richtige (echte, natürliche) Grünflächen
- Begrünte Dächer als Grünergänzung
- Baumgürtel um Parkhaus zu verdecken (bisher nur 1 Baum)
- Keine Parkhausvergrößerung, wenn dann unterirdisch und / oder begrünt
- Pau-Bach berücksichtigt? → an die Oberfläche holen
- Keine Außengastronomie – Schallempfindlichkeit
- Komplette Fläche renaturieren





## 7. Zusammenfassung im Plenum

Nach Abschluss der Kleingruppenarbeit kommen alle Besucher noch einmal im Plenum zusammen. Die Co-Moderatoren der Themenstände stellen die jeweiligen Ergebnisse der geführten Diskussionen vor. So werden die Anwesenden auch über die Ergebnisse der Kleingruppen informiert, an denen sie selbst nicht teilnehmen konnten. Ergänzende Aspekte aus dem Plenum werden noch aufgenommen.

Nach Vorstellung der Thementische im großen Plenum lässt sich zusammenfassend festhalten, dass eine sehr rege und an der Entwicklung sehr interessierte Nachbarschaft diesen Prozess aufmerksam auch weiterhin begleiten möchte. Insbesondere ist festzuhalten, dass aufgrund der innerstädtischen Lagegunst die Blockstruktur eine äußere, sehr belebte und mit Verkehrsimmissionen belegte Kante hat und von daher insbesondere im inneren Bereich, dem ruhigen Rückzugsbereich, welcher für das städtische Wohnen auch notwendig ist, die Priorität auf dauerhafte Wohnruhe, nachbarschaftliches Grün, Licht, Luft und Blickbeziehung gelegt wird. Bezüglich der Mobilität im Quartier sind im Projekt sehr urbane, innerstädtisch taugliche Mobilitätskonzepte sowohl denkbar als auch möglich und werden von den Anwohnern jetzt schon getragen. So sind der Auslober und die Stadt Aachen gefragt, über ein intelligentes Konzept die Anzahl der notwendigen zusätzlich zu errichtenden Stellplätze zum einen auf ein Minimum zu reduzieren und zum anderen unter Berücksichtigung der genannten Kriterien verträglich unterzubringen.

Der innere Bereich des Quartiers sollte so autofrei wie möglich gestaltet werden. Die Bebauung in den Innenbereichen sollte auf die Örtlichkeit angepasst und gemäß der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung erfolgen. Die „parkartige Atmosphäre“ soll, so weit möglich, erhalten werden.

## **8. Vertretung der Nachbarschaft im Preisgericht**

Der Auslober bietet der Nachbarschaft / der gegründeten Initiative an, zwei Vertreter aus ihren Reihen in das Wettbewerbspreisgericht zu entsenden. Aus dem Plenum der anwesenden Nachbarschaft melden sich zwei Herren, die diese Aufgabe stellvertretend übernehmen würden. Eine grundsätzliche Zustimmung der Anwesenden scheint gegeben. Die Initiative erbittet einige Tage Bedenkzeit und möchte sich noch einmal intern koordinieren. Sie wird in den nächsten Tagen die Vertreter konkret gegenüber dem Auslober benennen. Herr Füge stellt in die Runde noch einmal die Frage, ob sich die anwesenden Nachbarn und Anwohner grundsätzlich über die Initiative und ihre Sprecher vertreten fühlen. Dies wird von allen Anwesenden durch Kopfnicken bestätigt.

## **9. Fazit und Ausblick**

Zum Abschluss bedankt sich Herr Füge für die rege Teilnahme und die angeregten Diskussionen. Die aufgenommenen Hinweise werden dokumentiert und fließen in die weitere Planung ein.

Herr Wetzler bedankt sich als Auslober ausgesprochen für die rege Diskussion und den Austausch der Ideen bei der anwesenden Nachbarschaft und kündigt an, als Auslober den Dialog mit der Nachbarschaft innerhalb des Wettbewerbsprozesses und dem danach anstehenden Bebauungsplanverfahren weiter zu pflegen. Er dankt der Moderation und der Thementisch Co-Moderation für die geleistete Arbeit und wünscht noch einen guten und erholsamen Feierabend an diesem Frühlingsabend.

Alle Beteiligten zeigen sich erfreut über die offene Diskussion sowie über die Methoden der Kleingruppenarbeit und sind zufrieden mit dem Ergebnis der Veranstaltung.