

**Protokoll:**

Am 13.01.2022 fand ein Gespräch zwischen Herrn Sebastiaan Gerards (Landmarken AG) als ein Vertreter der Luisenhöfe GmbH und der BI Luisenhöfe statt. Dieses Gespräch hatten wir als BI mehrfach angefragt. Die Investoren hatten nach unserer Anfrage angekündigt, bereits im September mit uns sprechen zu wollen. Ein Gespräch ist aber nun erst Mitte Januar zu Stande gekommen.

Grundsätzlich ist anzumerken: Die Aussagen der Luisenhöfe GmbH – *„Innerstädtisches Wohnen mitten im Grünen – ein modernes Quartier für Wohnen und Arbeiten. Alles im Einklang mit dem bestehenden Viertel und seinen Anlieger*innen.“* - auf ihrer website lassen vermuten, dass der Dialog von Seiten der Luisenhöfe GmbH initiiert worden ist. Dies ist zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Die Initiative zu Gesprächen mit der Luisenhöfe GmbH ging immer von der BI aus.

Teilnehmer:

- Jakob Becker (Recht auf Stadt Aachen)
- Paul Dunkel (BI Luisenhöfe)
- Karl Hamacher (BI Luisenhöfe)
- Sebastiaan Gerards (Landmarken AG)
- Karsten Schellmat (BI Luisenhöfe)
- Heike Schütz (BI Luisenhöfe)

Herr Gerards stellt den aktuellen Stand des Projekts vor und untergliedert die Vorstellung in die Bereiche: Parkhaus, Boxpark, Gebäude Kita, Bunker und Ausschnitt Oebel Gelände. Zunächst nennt er die Hauptpunkte der aktuellen Entwicklung.

- Ca. 155 Wohneinheiten, davon 35% geförderte Wohnungen
- Wenig Wohneinheiten für Studenten
- Altersgerechte Wohnungen
- 5-zügige KiTa
- Im Bunker und auch im Werkhof (Kaldeareal – an welcher Stelle wurde nicht erläutert) werden Gewerbeeinheiten realisiert.
- Innenblock bleibt autofrei – nur notwendiger Verkehr erfolgt
- Die Versiegelung wurde weiter auf jetzt 51% reduziert (im Wettbewerb wurde ein Versiegelungsgrad von höchstens 50% gefordert – Anmerkung BI)
- **Parkhaus:** es wird keine Erweiterung des oberirdischen Parkhauses erfolgen bzw. nur der bestehende Versprung gefüllt werden.
- Mittels Mobilitätskonzept wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen deutlich auf 80-60 Plätze reduziert
- Das Mobilitätskonzept umfasst eine intelligente Belegung des Parkhauses rund um die Uhr, Car- und Bikesharing, Schulungen sowie eine Mobility App.
- Unter dem Kaldegelände wird eine Tiefgarage entstehen (die Ausdehnung ist nicht dargestellt worden – Anm. BI). Deshalb muss die Bestandsbebauung des Kaldegeländes laut Herr Gerards abgerissen werden.
- Die Tiefgarage wird über das Parkhaus erschlossen. Eine Erschließung über den Zufahrtsweg neben dem Parkhaus parallel zur Erschließung der bestehenden KiTa soll



unbedingt vermieden werden. Notwendige Stellplätze, wie Behindertenstellplätze, werden selbstverständlich oberirdisch und wohnungsnah realisiert.

- Im bestehenden Parkhaus soll die Bring- und Holparkplätze für die Kita (alle Kitas? – Anm. BI) realisiert werden.
- Die Kopfwand des Parkhauses soll mit studentischem Wohnen bebaut werden. Eine Aussage zur Höhe zu dieser Bebauung wurde nicht getätigt.
- **Boxpark:** der Boxpark soll wie bereits im Wettbewerb berücksichtigt frei von Bebauung bleiben und bleibt weiterhin in städtischem Eigentum.
 - Die an den Boxpark angrenzende Bebauung entwickelt sich nun in Abweichung zum Ergebnis des Wettbewerbs parallel zur Grundstücksgrenze.
 - Die zunächst dort vorgesehene Tiefgarage, welche bis an die Grenze des Boxparks gereicht hätte, wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts entfallen. Eine Erschließung wäre auch kaum möglich und müsste über die Südstrasse erfolgen, da aber nicht das ganze Oebel Grundstück zur Verfügung steht, ist diese nicht umzusetzen – siehe Punkt Oebel Gelände (Anm. BI)
 - Die Bebauung wird um 3 m vom Boxpark abgerückt: dies soll laut Herrn Gerards genügend Schutz für die Baumkronen und die Wurzeln der bestehenden Bäume ermöglichen. Ob dies bei den sehr hochgewachsen Bäumen nahe der Grundstücksgrenze der Fall ist, kann nicht beurteilt werden. Ob die Tiefgarage an der schmalen Seite in den Boxpark hineinreicht oder diesen beeinträchtigt, war nicht ersichtlich (Anm. BI)
 - Es soll eine Durchwegung des Boxparks vom Boxgraben ausgehend über den neuen sog. ‚Kastanienhof‘ zum Werkkunsthof geben (schmaler Durchlass am Bunker).
 - Der Boxpark soll von der Luisenhöfe GmbH gepachtet und unterhalten werden.
 - Im Boxpark sollen viele Ersatzpflanzungen realisiert werden
- **Gebäude Kita:**
 - Die Gebäudeform ist auf Grund von Anforderungen an Grundrisse für Kitas angepasst worden
 - Höhe des Gebäudes nicht dargestellt (Anmerkung BI)
 - Erforderliches Außengelände kann auf eigenem Grundstück realisiert werden
 - Kein Ankauf von städtischem Grundstück erforderlich
 - Wegeführung im Werkkunsthof und zu Außengeländen der bestehenden Kitas bleibt erhalten
 - Verbindung Werkkunsthof und ‚Kastanienhof‘ erfolgt auf der östlichen Seite der KiTa
 - Hol- und Bringverkehr siehe Parkhaus
- **Bunker:** für die Umnutzung des Bunkers wird ein geladener Wettbewerb mit fünf renommierten Architekturbüros durchgeführt
 - Die BI ist bisher nicht an dem Wettbewerbsverfahren beteiligt, hat aber ihre Bereitschaft immer bekundet. Herr Gerards lässt prüfen, ob dies und in welche Form dies noch möglich ist.
 - Eine Wohnnutzung ist laut Aussagen der Investoren wegen der Anforderungen der Denkmalpflege nicht möglich (Anzahl neuer Öffnungen begrenzt)



- Bunker soll hauptsächlich gewerblich genutzt werden
 - In den unteren Etagen sollen Möglichkeiten für gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen werden
 - Ggf. Fahrradgarage mit Reparaturmöglichkeit (Vorschlag BI)
 - Ggf. Energiebunker – Vorbild Hamburger Flakbunker und KEBAP Hamburg (Vorschlag BI)
 - Aufstockung in Teilen bis zur Firsthöhe möglich
 - Die vorgesehenen zusätzlichen Flächen belaufen sich auf 800m²
- **Oebel Gelände:** Garagenhof von der Südstrasse aus zugänglich
 - Es wird nur der hintere Teil des Garagenhofes vom Eigentümer an die Luisenhöfe GmbH verkauft.
 - Deshalb wird an dieser Stelle das durchlaufende schlangenförmige Gebäude unterbrochen bzw. die süd-östliche Ecke nicht ausgeführt
 - Vom ‚Kastanienhof‘ aus erhält man den Eindruck einer geschlossenen Bebauung

Nach der Vorstellung der einzelnen Teilbereiche sind folgende Aspekte diskutiert worden.

- **Baumbilanzplan:**
 - Es werden zahlreiche Bäume für neue Bebauung gefällt werden müssen
 - Laut Aussage von Herrn Gerards sind einige Bäume (Anzahl nicht genannt – Anm. BI) auch wegen ihres Vitalitätsstatus abgängig
 - Alle Ersatzpflanzungen sollen auf eigenem Gelände bzw. gepachteten Gelände (Boxpark) erfolgen (ob hierzu auch die Bäume mit schlechten Vitalitätsstatus gehören ist nicht gesagt worden – Anm. BI)
- **Höhenentwicklung:**
 - Zur Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit sind keine Angaben gemacht worden
 - Laut Herrn Gerards übersteigen die Gebäudehöhen nicht die Traufkanten der umgebenden Bebauung (welche Traufkanten hier maßgebend sind, ist nicht gesagt worden – Anm. BI)
- **Versiegelungsgrad:**
 - Liegt z.Zt. bei ca. 51%. Hierbei ist aber der Boxpark miteingerechnet
 - Vorgabe im Wettbewerb war eine Versiegelung unter 50%
- **Abriss Kaldegelände:**
 - Der aktuelle Mieter wird zum Sommer ausziehen
 - Ein Abriss ist bis zu einer Beschlussfassung des B-Plans nicht vorgesehen
- **Beteiligung der Anwohner:** Anmerkungen der BI und von Recht auf Stadt
 - Eine Beteiligung der Anwohner wie sie auf der website der Luisenhöfe GmbH suggeriert wird, hat nicht stattgefunden
 - Eine kooperative Beteiligung sieht anders aus als die sog. ‚world cafes‘ während der Veranstaltung der durchgeführten vorzeitigen Bürgerbeteiligung
 - Die BI kann nicht alleinig für die Anwohnerschaft sprechen



- Im Rahmen der kommende Bürgerbeteiligung ist eine echte Beteiligung der Anwohner mit Gestaltungsmöglichkeiten erforderlich
- **Gentrifizierung:** Anmerkungen der BI und von Recht auf Stadt
 - Im Viertel besteht durchaus die Befürchtung, dass durch die Neubebauung auch die Mieten im Viertel steigen
- **Bezahlbare Wohnungen:** Anmerkungen der BI und von Recht auf Stadt
 - Warum werden nur 35% geförderter Wohnungsbau realisiert?
 - Benötigt wird ein höherer Anteil an geförderten Wohnungen
 - Die Frage der Höhe der Mieten will Herr Gerards keine Angaben machen. Er beruft sich darauf, dass dies z.Zt. nicht zu kalkulieren ist.
 - Herr Gerards weißt daraufhin, dass die für Luisenhöfe geltende Vorgabe 30% ist und er den angestrebten Mix an dieser Stelle für sinnvoll hält
 - Kein Bedarf an Luxuswohnungen (Forderung BI und von Recht auf Stadt)
- **Lebenszyklus:**
 - Z.Zt. wird untersucht, ob die Projektentwicklung verkauft wird oder Wohnungen für den eigenen Bestand realisiert werden
 - Wohnungen im eigenen Bestand bieten den Vorteil, dass lange Kalkulationszeiträume (50 Jahre) in Ansatz gebracht werden können. Bei reiner Projektentwicklung muss ein ReInvest von 10-15 Jahren erfolgen (Anm. BI)
- **Wohnungsmix – Mobilitätskonzept:**
 - Es gibt eine direkte Wechselwirkung zwischen hochpreisigem Wohnen (Eigentumswohnungen) und Stellplätzen
 - Durch Reduktion der Stellplätze sollen nun mehr Mietwohnungen realisiert werden
- **Umsetzung/ Bauweise/ Nachhaltigkeit:**
 - Auf die Frage der BI zu einer nachhaltigen Bauweise – Holzbau, Cradle to Cradle, etc. analog zu einer Planung im Hamburger Hafen durch Moringa (Landmarkenableger) – ist die Antwort formuliert worden, dass der Planungsprozess läuft, man aber dieses Projekt nicht überfrachten sollte. Wir müssen aber angesichts des Klimawandels jetzt handeln (Anm. BI).