



Eine wirtschaftlich machbare Erschließung des Wiesenhangs und am Hasselholzer Weg, inklusive ihrer Ver- und Entsorgung, sowie die Umwelt- und Landschaftsbelange des Plangebietes sind technisch und baulich extrem anspruchsvoll. Die Hangsituation und die Begrenztheit der bebaubaren Flächen erfordern notwendigerweise eine aufwendige und damit kostenträchtige Erschließung des Wiesenhangs, die nur bedingt eine Barrierefreiheit sicherstellt.

Ziel des zu erarbeitenden Erschließungskonzeptes war die Erreichbarkeit eines oder mehrerer möglicher Baufelder auf dem Wiesenhang durch eine vom Preusweg abzweigende Privatstraße, die eine in Abhängigkeit von der Topographie umsetzbare fahrradfreundliche Steigung aufweisen sollte und die Hangstruktur des Klostersgartens in seiner Topografie und den Baumbestand vom Grundsatz her erhält. Alternativ war eine autoarme innere Erschließung innerhalb des Baugebietes denkbar, so dass der ruhende motorisierte Individualverkehr vorwiegend über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt zum Preusweg erschlossen wird. In den Böschungsbereich am Preusweg sollte zum Schutz des Hangs, der Eschen und der Stützmauer in der städtebaulichen Planung an so wenigen Stellen wie möglich für die Erschließung eingegriffen werden.

Es ist beabsichtigt, eine öffentlich nutzbare fußläufige Durchwegung der Baufelder vorzusehen. Die bestehende plangebietsinterne fußläufige Wegeführung vom Preusweg über die Höhe bis an den Hasselholzer Weg soll zukünftig für die Öffentlichkeit verkehrssicher zugänglich gemacht und zum Hasselholzer Weg hin geöffnet werden.

In Hinblick auf ein möglichst klimaneutrales Mobilitätsverhalten, sollen möglichst viele Verkehre im Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV) abgewickelt werden. Im Rahmen der Festsetzungen in einem Bebauungsplan besteht daher die Möglichkeit, außerhalb der Stellplatzsatzung zu agieren, solange plausibel nachgewiesen werden kann, dass die Mobilitätsbedarfe anderweitig gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund war im Zuge der Planung ein gemischtes Mobilitätsprogramm zu überlegen, das den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und darunter insbesondere dem Rad- und Fußverkehr sowie Angeboten der Smart Mobility, Shared Mobility und neuen Antriebssystemen (Elektromobilität, etc.) in besonderem Maße Rechnung trägt.



Das Plangebiet umfasst einen Großteil der Flächen des heutigen Klostersgartens des Elisabethinnenklosters, welches auf der Kuppe eines Ausläufers des Aachener Waldes, zwischen den beiden Tälern des Johannisbaches und des Kannegießerbaches liegt. Am Kreuzungspunkt Lütticher Straße / Amsterdamer Ring gelegen, bildet der Standort des Klosters eine Art „Gelenk“ zwischen Vorstadt und Innenstadt.

Der Klostersgarten erstreckt sich zwischen dem Hasselholzer Weg im Norden und der Straße Preusweg im Süden, von der er erschlossen wird. Nördlich des Hasselholzer Weges liegen ein städtischer Sportplatz und das dazu gehörige Vereinshaus, daran schließen sich weitläufige ebene Agrarflächen an. Im Osten befinden sich, zum Amsterdamer Ring hin gelegen, ein zweigeschossiges Seniorenstift der Aachener Caritasdienste gGmbH mit Zufahrten vom Hasselholzer Weg sowie das dreigeschossige historische Klostergebäude des Ordens, das vom Preusweg erschlossen wird. Beide Gebäude bilden als solitäre Großstrukturen eine Ausnahme zu der kleinteiligen Typologie der umliegenden Bebauung.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an das nördliche Südviertel mit den hier typischen Wohnhäusern aus unterschiedlichen Bauzeiten, die überwiegend Villencharakter besitzen und über großzügige Grundstücke verfügen. Die Bauweise ist offen und überwiegend zweigeschossig mit meist ausgebauten Dächern und mit teilweisen

Nachverdichtungen in zweiter Reihe, auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klostersgarten.

Der zentrale Bereich des Klostersgartens besteht aus einer großflächigen, nach Süden geneigten Wiesenfläche mit einem Gefälle von rund 9%. Diese Wiesenfläche wurde ursprünglich als Gemüsegarten für den Eigenbedarf des Ordens genutzt. Er wird nicht mehr als solcher bewirtschaftet, sondern nur noch vereinzelt gärtnerisch genutzt. Parallel zu den Höhenlinien verliefen ursprünglich die Beete und Pflanzreihen, geblieben sind einzelne Obstbaumreihen und Heckenelemente.

Nach Norden und Osten hin weist der Klostersgarten eine Hangkante auf, die zum Hasselholzer Weg sowie zum Klostergebäude hin um etliche Meter abfällt. Diese Hangkante wird aufgrund ihres dichten, überwiegend aus Laubbäumen bestehenden Baumbewuchses als Waldkulisse wahrgenommen. Zwischen dem Ausläufer der Hangkante Richtung Preusweg und dem Klostergebäude liegt der gärtnerisch gestaltete und gepflegte Gebetsgarten der Ordensschwester.

Die Topografie des Grundstückes und die markante Hangkante prägen den Standort, ebenso wie die wertvolle Vegetations- und Gehölzstruktur.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 12.811 m² sind rund ein Viertel der Fläche Bereiche mit geschütztem bzw. erhaltenem wertem Baum- und Gehölzbestand und standorttypischen Landschaftselementen.



Es sollten zwei verschiedene Nutzungsprogrammierungen untersucht werden. Gewünscht wird zum einen eine vielfältige bauliche Nutzung für die Bereiche „Wohnen“, „Pflege“ und „Ausbildung“. Zum anderen war nur eine Nutzung in Form eines Pflegeheims denkbar und dessen ggf. modifizierte Erschließung.

Die projektierten baulichen Nutzungen sind in der Tradition des Ordens sozial, karitativ und nachbarschaftlich ausgerichtet.

Zusammengefasst haben sich nach vielfältigen Diskussionen mit späteren Nutzer*innen diese beiden alternativen Schwerpunktsetzungen wie folgt konkretisiert:

A) Konzept „Vielfalt“

Das Nutzungsprogramm kombiniert diverse Wohnformen, Ausbildung, Studieren, Pflege und karitatives Wirken miteinander. In dieser Variante sollen ca. 1.000 m² BGF für Pflegewohngemeinschaften gem. § 25 Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG NRW), mind. 5.000 m² BGF Wohnen sowie ca. 2.000 m² BGF für Forschung oder Lehre in drei Nutzungsbausteinen unabhängig voneinander baulich umgesetzt werden können.

B) Konzept „Pflegeheim“

Das Nutzungsprogramm ist grundsätzlich auf Seniorenbetreuung, Wohnen, Pflege und karitative Arbeit ausgerichtet. Neben einem mindestens 4.500 m² BGF großen Pflegeheim sind weitere kleinere Gebäude für die Einrichtung von zwei oder drei Pflegewohngemeinschaften gem. §§ 25 ff. WTG NRW (zusammen ca. 2.000 m² BGF) zu entwickeln. Pflegewohngemeinschaften mit bis zu 12 Personen unterliegen nicht der Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung – HeimMindBauV).

Die Umsetzung eines kleinen Baufeldes auf der ebenen Fläche nordwestlich der bewaldeten Hangkante, das über den dort verlaufenden Hasselholzer Weg direkt erschlossen werden kann, ist für beide Konzepte zu prüfen. Bei Feststellung der baulichen Eignung dieser Fläche kommen als Nutzung an diesem Standort zusätzlich Wohnformen oder Wohngemeinschaften in Betracht.



Aachener

Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Seit 1949 versorgt die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (Aachener SWG) als Bestandhalterin breite Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem und bedarfsorientiertem Wohnraum zur Miete. Durch den zusätzlichen Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen schafft sie Wohnmöglichkeiten für Familien, Singles, Paare oder Wohngemeinschaften und fördert deren Eigentumsbildung. Dabei passt sich die Aachener SWG stets den aktuellen Lebenswirklichkeiten und Bedürfnissen an.

Aktuell vermietet und verwaltet die Aachener SWG zusammen mit ihren Tochterunternehmen ca. 26.500 Wohneinheiten. Das Unternehmen mit Sitz in Köln betreibt Wohnungs- und Städtebau, Baubetreuung und Verwaltung von Wohnanlagen. Der Gesellschafterkreis umfasst die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn und Trier. Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin.

Die Aachener SWG beschäftigt über 360 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihre Geschäftsführung bilden Rouven Meister und Marion Sett.

Was macht die franzfreunde hier und heute besonders aus?

Das Franziskanische Prinzip - Als franzfreunde machen wir uns stark für die, die in unserer Gesellschaft Hilfe benötigen. Basis für unsere Leistungen ist dabei die Verbindung unserer christlichen Werte mit der Professionalität unseres Teams. Daraus ist unser Franziskanisches Prinzip gewachsen, das die Leitgedanken unserer Arbeit formuliert. Der Leitgedanke unserer Arbeit ist das Franziskanische Prinzip, in dem wir den gedanklichen Kern unserer Arbeit zusammengefasst haben: Franzfreunde vereinen Achtsamkeit, Respekt und Toleranz gegenüber allen Lebensentwürfen und wegen der größtmöglichen Kompetenz in der Pflege genauso wie in der Sozialarbeit. Auf dieser Basis stellen wir Hilfeangebote im Bereich der Wohnungslosenhilfe und Altenhilfe bereit, die immer den Einzelnen und seine Bedürfnisse im Blick haben.

Wir laden Sie ein, hier unser Franziskanisches Prinzip kennenzulernen:

Wir sehen keine Alten,
keine Kranken,
keine Wohnungslosen,
keine Gescheiterten.

Wir sehen jeden Menschen als Abbild Gottes.

Ziele und Ideen, die unser Engagement am Preusweg besonders im Blick hat:

Die Franzfreunde möchten am Standort Aachen in der Verbindung mit den ehrwürdigen Schwestern eine weitere angestammte Heimat begründen und neue qualifizierte Einrichtungen und Dienste begründen, sowohl in der Alten- als auch in der Wohnungslosenhilfe. Insbesondere werden generationsübergreifende, integrative und demenzorientierte soziale Einrichtungen ins Auge gefasst.



franzfreunde
helfen seit 1857

Standorte Wohnungslosenhilfe

1
Stationäre Hilfe mit Vollversorgung für Wohnungslose

2, 3, 4, 5, 6
Stationäre Hilfe in Außenwohngruppen

7
Streetwork

7, 8, 9
Notunterkünfte / Notschlafstellen

7
Betreuung in der eigenen Wohnung

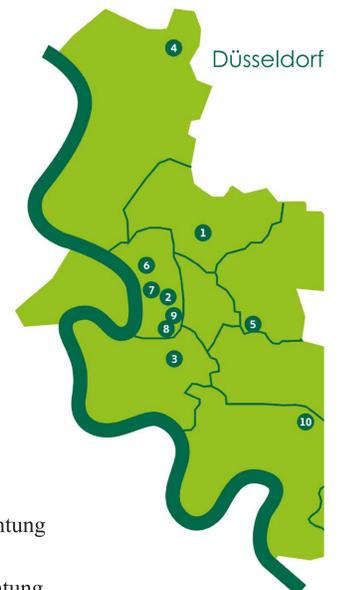
1, 6
Beschäftigungshilfe

10
Wohnprojekte

Standorte Altenhilfe

1
Vollstationäre Pflegeeinrichtung

2
Teilstationäre Pflegeeinrichtung



katho

Katholische Hochschule **Nordrhein-Westfalen**

Catholic University of Applied Sciences

Die Katholische Hochschule Nordrhein-Westfalen (katho) ist mit über 5.300 Studierenden Deutschlands größte staatlich anerkannte Hochschule in kirchlicher Trägerschaft. Träger der 1971 gegründeten Hochschule sind die (Erz-)Bistümer Aachen, Köln, Münster, Osnabrück und Paderborn, refinanziert wird sie zum überwiegenden Teil vom Land. 126 hauptamtlich Lehrende und 249 Lehrbeauftragte unterrichten und forschen in Aachen, Köln, Münster und Paderborn in den Arbeitsgebieten Soziales, Gesundheit und Angewandte Theologie. Deutschlandweit ist sie mit ca. 3.800 Studienplätzen die größte Anbieterin für den Studiengang Soziale Arbeit. Die katho ist renommiert in der Forschung von Pflege und Versorgung, Sucht und Suchtprävention, Gesundheit und Soziale Psychiatrie, Bildung und Diversity, Alter und Behinderung, Inklusion und Teilhabe, Netzwerkforschung in der Sozialen Arbeit sowie pastorale Praxisforschung. Die katho kooperiert mit internationalen Universitäten und Praxiseinrichtungen in 37 Ländern.

In Aachen studieren derzeit circa 1.200 junge Menschen den Studiengang Soziale Arbeit im Bachelor und im Master.

STUDIERN IN AACHEN

In Aachen studieren Sie in einer alten Kaiserstadt direkt am Dreiländereck zwischen Deutschland, den Niederlanden und Belgien. Die Hochschulstadt Aachen mit ihren rund

250.000 Einwohner_innen und über 50.000 Studierenden bietet nicht nur hervorragende Studienmöglichkeiten, sondern auch Natur, Kultur, Großstadt und die direkte Nähe zu europäischen Nachbarländern. Die Bäderstadt Aachen ist berühmt für ihre heißen Quellen, die Naturparks des Hohen Venn und der Eifel sowie die historische Tradition der Stadt. Aachen verfügt über ein gut ausgebautes Nahverkehrssystem mit stündlichen Verbindungen nach Köln, Düsseldorf, Maastricht und Lüttich.

Die katho in Aachen kann als Hochschule für Soziale Arbeit in der Region auf eine mehr als hundertjährige Geschichte als Ausbildungsstätte und Hochschule für Soziale Arbeit zurückblicken. 1916 als Soziale Frauenschule von Helene Weber in Köln gegründet, zog die Schule im Jahr 1918 nach Aachen um. 1971 wurde sie Teil der neugegründeten Katholischen Fachhochschule NW, die heute Katholische Hochschule NRW (katho) heißt.

Die katho in Aachen liegt südlich der Innenstadt im Stadtteil Aachen-Burtscheid und befindet sich seit über neunzig Jahren in einem der bedeutendsten Gebäude des Architekten Rudolf Schwarz, dessen moderne Formensprache von der berühmten Bauhaus-Gruppe beeinflusst ist.

CAMPUSLEBEN AM STANDORT AACHEN

Die katho in Aachen bietet beste Voraussetzungen für ein Studium der Sozialen Arbeit. Modern ausgestattete Vorlesungs- und Seminarräume, Angebote zur Vereinbarkeit des Studiums mit beispielsweise Familienaufgaben, eine engmaschige Betreuung neuer Studierender und zahlreiche Beratungs- und Unterstützungsangebote ermöglichen ein erfolgreiches Studium und einen gelingenden Studienstart.

Das von der Bauhausarchitektur geprägte Hochschulgebäude und die Lage der Hochschule im Aachener Süden sorgen für eine anregende Atmosphäre zum Lernen, Studieren und Arbeiten. Die europäisch geprägte Hochschulstadt Aachen hat mit ihrem vielfältigen Kultur-, Sport- und Freizeitangebot alles, was es zu einem aufregenden Studienleben braucht.



Schriftliche Beurteilung der Arbeit von Office 03 mit stern landschaften

Das städtebauliche Konzept überzeugt einerseits durch seine starke Eigenart und die Kompaktheit der Baukörper. Der Hanglage des Klosters wird andererseits durch einen fließenden Freiraum und ein weiches Bild der Höhenlinien entsprochen. Die Positionierung der fünf einzelnen Gebäude geht sensibel mit dem Ort um. Die baulichen Volumina harmonisieren als Ensemble mit der Landschaft und der städtebaulichen Struktur des Standortes.

Die Katho erhält eine attraktive neue Adresse am Preussoweg. Mit der gut ausformulierten Freitreppentreppe entsteht zugleich ein kraftvolles Entree in das neue Quartier. Die neue Nachbarschaft am Kloster wertet den Stadtraum hierdurch auf. Allerdings erfordert dieser Zugewinn Eingriffe in die Eschenböschung.

Die Jury lobt ausdrücklich die Durchwegung des Geländes mit geringem rollstuhlfreundlichem Gefälle.

Auch der Auftritt am Hasselholzer Weg mit dem Anknüpfungspunkt an den Apolloniasteig durch eine kleine Kapelle überzeugt.

Die verschiedenen Freiräume und Zugänge zu den Häusern werden durch einen zwischen den Gebäuden den Wiesenhang hinauf mäandrierenden Weg – den Apolloniasteig – barrierefrei erschlossen. Der Verlauf der Wegführung bietet spannende Blicke ins Quartier und seine Nachbarschaft, die dem Apolloniasteig Identität verleihen. Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum zeigt gute Ideen zur Nutzung, wird aber auch teilweise als zu formal und überladen empfunden.

Sämtliche Gebäude sind skalierbar, sodass das Gebäude der Katho, das als gut positioniert, aber noch als zu massiv für seine Lage wahrgenommen wird, optimiert werden kann. Der Eingriff in Hang und Tabuzone der Bestandsbäume durch die geplante Bebauung am Hasselholzer Weg ist aus Sicht der Jury zu stark, eine Reduzierung des Eingriffs erscheint notwendig. Gleiches gilt für den Umgang mit der Böschung am Preussoweg.

Eine wirtschaftliche Optimierung des Entwurfs ist notwendig und aus Sicht der Jury mit wenigen Änderungen machbar. Diskutiert wurde die Möglichkeit, die Dachterrassen zu Gunsten der Dachgeschosse zu verkleinern. Der gemeinschaftliche Freiraum verfügt über große Qualitäten, sodass eine große gemeinsam genutzte Dachterrasse nicht zwingend notwendig erscheint. Auch eine angemessene Aufstockung um ein weiteres Geschoss kann die Realisierung von der Bruttogeschossfläche, wie in der Aufgabenstellung formuliert, im gesamten Plangebiet in einem Maße ermöglichen, wie andere vorliegende Entwürfe sie bereits beinhalten. Das ist städtebaulich im Geiste des Konzeptes möglich. Die Jury erinnert daran, dass nicht die BGF, sondern die vermietbare Fläche relevant für die Wirtschaftlichkeit ist. Unter diesem Gesichtspunkt werden auch die schematisch skizzierten Grundrisse im Hinblick auf die innere Erschließung der Gebäude, ebenso wie im Hinblick auf das Zusammenspiel mit der äußeren Anbindung zu überprüfen sein.

Die Ausloberin weist darauf hin, dass zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Entwurfs, zusätzliche Nutzflächen im Äquivalent von ca. 1.000 m² BGF erforderlich werden. Sie äußert darüber hinaus, dass durch die veränderten Gebäudegrößen sich die Art der sozialen Nutzung gegenüber der Programmierung in der Auslobung ändern kann, um hier Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Die Jury nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

Die Verkehrsflächen erscheinen überdimensioniert, gleiches gilt für die Wege im Freiraum. Hier kann die Erschließung reduziert und mit einem wasserdurchlässigen Belag realisiert werden, um den Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes zu reduzieren und den Schwammstadtkriterien zu entsprechen. Die Arbeit ist bezüglich konkreter Aussagen zu den Themen Energieversorgung, Klimaschutz und Schwammstadt/Hochwasservorsorge nachzuschärfen. Die Errichtung eines zentralen Mobility-Hubs und dessen Lage wird positiv gewertet. Die Anzahl der angebotenen Pkw-Stellplätze kann im Zuge der Erarbeitung erster Planungsansätze für ein späteres Mobilitätskonzept reduziert werden.

Die dargestellten Gliederungen der Gebäude sind bezüglich der Aspekte zur Besonnung und Belichtung, der Raumausrichtung sowie den vorsorgenden Lärmschutz zu optimieren. Ob die im Erdgeschoss des Gebäudes am Hasselholzer Weg vorgeschlagene Nutzung als Kinderladen möglich ist, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Die Trennung der Tiefgaragenzufahrten von der Platzfläche am Preussoweg wird als positiv hervorgehoben. Ebenso die Entscheidung für private Loggien im Gegenzug zu deutlich öffentlicheren Balkonen.

Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

- Optimierung der Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit, Dachlandschaft, gebäudeinterner Erschließung und Grundrissorganisation zum Zwecke der seitens der Ausloberin geäußerten Bedarfe einer wirtschaftlichen Ausnutzung.
- Überarbeitung und Optimierung von Aspekten der Besonnung und Belichtung sowie der Raumausrichtung
- Das Volumen des Baukörpers am Hasselholzer Weg soll überprüft werden. Die Kubatur greift stark in die Tabuzone des Baumbestandes und in die Hanglage ein. Ob die im EG vorgeschlagene Nutzung als Kinderladen möglich ist, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.
- Sorgfältiger Umgang mit den Tabuzonen des Baumbestandes und Reduzierung des Eingriffs in Hanglage (Hasselholzer Weg) und Böschung (insbesondere im Bereich des Mobility-Hubs am Preussoweg)
- Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades
- Nachschärfung zu den Themen Klimaschutz/Energieversorgung und Schwammstadt/Hochwasservorsorge
- Reduzierung des dargestellten Stellplatzangebotes, Erarbeitung erster Planungsansätze für ein späteres Mobilitätskonzept

