Burggrafenstraße Aachen
Workshop 02.09.2017

Datum / Uhrzeit / Ort

02.09.2017 von 10:00 bis 17:00 Uhr
Nadelfabrik Aachen, Reichsweg 30, 52068 Aachen

Teilnehmende

Es waren Bauwillige, Fachleute für Planen und Bauen und an gemeinschaftlichem Wohnen Interessierte anwesend. Ein Teil der Bauwilligen trat bereits als organsierte Gruppe auf, andere waren als Einzelpersonen dabei.

Die Liste der Teilnehmenden finden Sie im Anhang.

Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung

Die Stadt will die Bildung der Bau- / Wohngruppen gezielt fördern und sie wird in mehreren Teilschritten einen Bebauungsplan entwickeln, der auf die Belange sowohl der Bau- / Wohngruppen als auch der gewoge AG Rücksicht nimmt. Die gewoge AG bebaut aktuell das gegenüberliegende Grundstück und wird auch das unmittelbar benachbarte Grundstück bebauen.

In einer Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017 und über die Presse hatte die Stadt Aachen darauf aufmerksam gemacht, dass Bau- / Wohngruppen die Gelegenheit haben sollen, Grundstücke an der Burggrafenstraße erwerben zu können. Die Grundidee ist, nicht nur Bauprojekte, sondern das gesamte Quartier gemeinschaftlich mit allen Interessierten, Anwohnern und weiteren Akteuren vor Ort zu entwickeln.

Am 08.07.2017 hat der erste Workshop mit Interessierten stattgefunden, an den dieser zweite Workshop inhaltlich anknüpft.

Die Dokumentation der Auftaktveranstaltung und des ersten Workshops finden Sie auf

www.aachen.de/burggrafen

Die Ziele des Workshops

Die Veranstalterinnen formulierten für die beiden Workshops folgende Ziele:

- Wir geben Bauinteressierten die Gelegenheit die anderen Akteure kennenzulernen und ggf. eine Gruppe zu finden, der sie sich anschließen können.
- Wir suchen nach Möglichkeiten zur Zusammenarbeit der Beteiligten im Planungs- und Bauprozess und im späteren Zusammenleben im Quartier.
- Wir arbeiten auf einen Bebauungsplan hin, der allen Belangen nach Möglichkeit gerecht wird. Dazu fragen wir nach den Anforderungen, die von den verschieden Beteiligten gestellt werden und nach deren Beiträgen.

Die Themen des Workshops und die Arbeitsweise

Zu Beginn des Workshops wurde der bisherige und der zukünftige Prozess erläutert und eine Kurzfassung der bisherigen Ergebnisse vorgetragen.

Folgende Themen wurden in diesem 2. Workshop besprochen:

- Bautypologie und öffentliche Grünflächen & Plätze
- Mobilität / Stellplätze

Die Verwaltung gab zu jedem Thema im Plenum einen Input und formulierte verschiedene Vorschläge zu den Themen.

Die Inputs der Verwaltung finden Sie im Anhang.

Die Teilnehmenden diskutierten in Gruppen parallel die Inhalte und beantworteten die Leitfragen. Zu Bautypologie und öffentliche Grünflächen & Plätze, dem Thema des Vormittages, wurde ein Gallery-Walk durchgeführt, bei der die Gruppen vier Stationen besuchten. Zu Mobilität / Stellplätze wurden am Nachmittag drei Gruppen gebildet, die sich parallel arbeitend jeweils mit allen drei Lösungsansätzen beschäftigten. Die Betreuerinnen der Stationen berichteten zu beiden Diskussionsrunden anschließend im Plenum.

Die jeweils gefertigten Plakate und deren redaktionell überarbeiteten Abschriften finden Sie im Anhang.

Die Resonanz auf die Vorschläge / Leitfragen gibt dem Projektteam Burggrafenstraße Hinweise für die Weiterarbeit.

Das Projekt Burggrafenstraße

In Ihrer Einführung stellte Christiane Schwarz, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, die Ziele der Planung (unten) und die Vorgaben in Form des Strukturplanes (weiter unten) vor.

Die PPT-Charts zu diesem Vortrag sind im Anhang.

Die Bauwilligen werden später bei der Vergabe nach Konzept aufzeigen müssen, welchen Beitrag zum Umsetzung der Ziele der Planung sie liefern werden.

Etwa die Hälfte der heute unbebauten Flächen soll als Grünfläche genutzt werden und die andere Hälfte lässt den Bau von ca. 100 Wohnungen zu. Eine Hälfte des Baulandes wird von der gewoge AG bebaut werden. Die andere Hälfte des Baulandes wird von der

Stadt gezielt an Wohngruppen mit Konzept veräußert werden. Die Ergebnisse der beiden Ideenwerkstätten werden in einen Bebauungsplan übersetzt, der bis zum Frühjahr 2018 rechtskräftig werden soll. Parallel wird die Stadt das Prozedere einer Vergabe mit Konzept erarbeiten. Im Frühjahr 2019 kann die Vermarktung beginnen. Der Verkauf wird nach jetzigem Zeitplan im Winter 2019, nach Herstellung der Erschließungsanlage erfolgen.

Die erste Werkstatt hat wichtige Ergebnisse erbracht, die von Frau Schwarz ausführlich erläutert wurden (siehe dazu die PPT-Charts).

Mobilität und Stellplatze

Können Sie sich vorstellen, an einem gemeinsamen Mobilitätskonzept mitzumachen?
Wo sollen die Stellplätze liegen (zentral, dezentral, gemeinschaftlich organisiert)

- grundsätzlich ja
- Flexibilität muss erhalten bleiben
- Anlieferung ans Haus muss möglich sein
- Fußwege zum Auto sind grundsätzlich akzeptiert
- Plätze für Behinderte müssen direkt am Haus / Fahrstuhl liegen
- Fahrräder im bzw. am Haus
- Berücksichtigung der Bedürfnisse älter werdender QuartiersbewohnerInnen

stadt aachen
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

1

Wärme und Energie

Welche Ausbaustandards für Ihr Gebäude wünschen Sie sich?
Würden Sie sich an eine gemeinsame Konzept beteiligen und sich an die gemeinsame Wärme/Energieversorgung im Quartier anschließen?

- gemeinschaftliche Lösung erstrebenswert
- Wunsch nach hohem Standard bei Gebäude und Technik
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Themen wie „Zwangsbelüftung" / „Anschlusszwang" verunsichern
- grundsätzlich hoher Beratungsbedarf für kompetente Entscheidungen

stadt aachen
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

2

Bewohnerstruktur, Organisation, Finanzierung

Wie soll eine gemischte Bewohnerstruktur erreicht werden?
Wünschen Sie sich ein Angebot einer Wohnung von einem Investor oder wollen Sie gemeinsam planen?

- Gemischte Bewohnerstruktur ist erstrebenswert aber nur bedingt steuerbar
- Durchmischung müssen Baugruppen / gewoge umsetzen
- Mischung durch Angebot von flexiblen Wohnungsgrößen
- Wunsch nach Integration von Familien in den weiteren Prozess
- Modell „Genossenschaft" vorteilhaft
- Planung gemeinschaftlich
- Mehrheit sieht Umsetzung des Projekts bei Investor / Generalunternehmer
- Einzelne wünschen sich passende Mietangebote durch die gewoge AG
- …und Möglichkeit der Mitwirkung bei der Planung der gewoge

stadt aachen
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

3

Gemeinschaft / Kooperation

Welche Gemeinschaftseinrichtungen sind für Sie wichtig?
Welche Gemeinschaftseinrichtungen sollen im Quartier sein und welche können Sie für das Quartier anbieten?

- Wichtige Gemeinschaftsräume:
  - ➢ Lift, Raum für Treffen / Feste, Gästewohnung, Fahrradkeller, Waschküche, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt, Kreativraum
- Wichtige gemeinschaftlich getragene Einrichtung
  - ➢ gemeinschaftlich finanzierter Hausmeister, Quartiers-Kiosk und Quartiers-Café

stadt aachen
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

4

Öffentliche Grünflächen und Plätze

Wünschen Sie einen Quartiersplatz und wo soll dieser sein?
Welche Wegeverbindungen sind für Sie wichtig?
Wo soll die öffentliche Grünfläche liegen – zentral und kompakt oder dezentral und vernetzt mit den Bauflächen?

- gemeinschaftliche Grünfläche
- Angebot an Grünflächen im größtmöglichen Umfang
- Sicherung der Pflege der Flächen
- Einfriedungen der Flächen bei Bedarf
- Wunsch nach zentralem Quartiersplatz mit Einbindung einer Fußwegeachse
- Weiterführung der geplanten zwei Wegeverbindungen durch das Quartier
- Wegeverbindung zur Wurm
- ungefährdete Radwegeverbindung zur Innenstadt
- Erhalt des Wäldchens
- nach Möglichkeit Einbindung des Potagers
- Verlegung der Parkplätze der Kleingärtner

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

5

Bautypologie

Wünschen Sie „Gebäudegemeinschaften/Hofgemeinschaften" mit gemeinsamen Freiflächen und wenn ja, wie groß sollen diese „Gebäudegemeinschaften/Hofgemeinschaften" sein?
Wie hoch sollen die Häuser werden?

- 3 bis 4-geschossige Bebauung
- Gebäudegemeinschaften mit gemeinschaftlichen Grünflächen
- Gebäude sollen private von öffentlichen Räumen trennen
- Gliederung der Gebäude und nicht allzu große Gebäude
- Gemeinschaftshaus für das Quartier

stadt aachen
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

6

Bautypologie und öffentliche Grünflächen & Plätze

Frau Angelika Hildersperger, FB 61/201 Verbindliche Bauleitplanung, erläuterte die vier städtebaulichen Konzepte, die Sie aufgrund der Vorstellungen der Teilnehmenden zu den Themen Bautypologie und öffentliche Grünflächen & Plätze fertigte. Diese unterscheiden sich durch die Kombination von drei Grundmerkmalen:

- Gebäudegruppe mit Größe und Zuordnung
- Quartiertreff, jeweils mit Gebäude und Platz
- Grünfläche mit ihrer Zuwegung und Form

Die PPT-Charts zu diesem Vortrag sind im Anhang.

Die Abbildung (oben) zeigt den jeweiligen Grundgedanken des Konzeptes. Die beiden Zugänge zur Jülicher Straße werden dabei jeweils aufgegriffen (vergl. auch den Strukturplan oben).

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Die Entwurfsskizzen versuchen zu verdeutlichen, wie die Konzeptideen umgesetzt werden können. Dies geschah, um den Teilnehmenden zu illustrieren, wie die Bebauung aussehen könnte. Frau Hildersperger machte deutlich, dass sie sich am Bestand und an der Vorstellung einer Baugruppe von max. 20 Haushalten orientierte, und betonte, dass die Gebäude aber auch andere Größen und Zuordnungen haben könnten.

Die Grundideen und Entwurfsskizzen wurden im Gallery-Walk gründlich auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile untersucht.

Die Fotos der vier Pinnwände und deren redaktionell überarbeiteten Abschriften finden Sie im Anhang.

Nach der Präsentation der Ergebnisse wurden die Teilnehmenden aufgefordert, mit einem Punkt ihr „Lieblingskonzept" zu kennzeichnen. Das Konzept mit zwei etwa gleich großen Baufeldern (rechts oben) und mit einem größeren und einem kleineren Baufeld (links unten) fanden dabei den größten Zuspruch. Das Konzept

mit den vier kleineren Baufeldern schien den Teilnehmenden zu sehr die Vereinzelung hervorzuheben, während das Konzept mit einem großen Baufeld mit dann ca. 100 Haushalten ihnen zu groß für eine Gemeinschaftsbildung erschien. Frau Hildersperger machte aber auch deutlich, dass dieses Konzept auch in zwei Teilflächen geteilt werden könne.

Danach gefragt, wo sie selbst gern wohnen würden, klebten alle Beteiligte ihren Punkt in die Häuser, die an die Grünflächen angrenzen. Das darf als Aufforderung verstanden werden, die Gebäude an der Burggrafenstraße mit mehr Grün und mit anderen Qualitäten auszustatten.

Eine Lage des Quartierplatzes und des Gemeinschaftshauses näher hin zu der großen zusammenhängenden Grünfläche fand den größten Zuspruch. Sofern dieser Platz nicht direkt an dieser liegen kann (anders als im Konzept rechts unten in der Abb. oben), weil ein Baufeld das Neubaugebiet im Osten abschließt, muss dafür gesorgt werden, dass der Zugang zu dieser großen zusammenhängenden Grünfläche möglichst attraktiv ausgestaltet wird.

Die Unterbringung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit möglichst kurzen Wegen zur Jülicher Straße gemeinschaftlich mit einem Quartiersplatz und einem Gemeinschaftshaus im Westen des neuen Baugebietes fand auch ihre Anhänger. Hier wurde der Vorteil gesehen, dass dieser Standort im Alltag stark frequentiert ist, ein wenig von dem Gebäude der Lebenshilfe abgrenzte und bei Festen auch die Stellplätze zum Feiern mitgenutzt werden können.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Diskussion die Interessen der Bauwilligen und die Vor- und Nachteile der Konzepte deutlich aufgezeigt, jedoch noch kein Konzept als klaren Favoriten hervorgebracht hat. Frau Hildersperger sagte zu, dass sie das Feedback nutzen wird, um weiterentwickelte Konzepte zu skizzieren.

Mobilität / Stellplätze

Frau Hildersperger machte anhand eines Mustergrundstückes für 20 Wohnungen mit durchschnittlich 75 m² Wohnfläche deutlich, welche Nebenanlagen gebraucht werden (s. Abb.).

Die PPT-Charts zu diesem Vortrag sind im Anhang.

Der Stellplatznachweis ist für die Erlangung einer Baugenehmigung zwingend beizubringen. Es stelle sich also die Frage, wie dieser Stellplatznachweis geführt wird. Dafür gibt es prinzipiell folgende Lösungsansätze:

- Reduzierung des Stellplatzbedarfes durch
  - CarSharing (Anbieter: camio)
  - eBike-Sharing (Anbieter: velocity)
  - ein Mieterticket (Angebot noch nicht existent)

- Unterbringung der Stellplätze
  - auf den Grundstücken selber oder
  - in einer Sammelanlage (Viertelsgarage)

Zusätzlich sind Stellplätze für Besucher(innen) nachzuweisen, was üblicherweise im Straßenraum geschehe [und von den Eigentümern über Erschließungsbeiträge finanziert wird].

Frau Hildersperger zeigte auch deutlich auf, welche Kosten für drei verschiedene Stellplatzlösungen entstehen:

- Stellplatz oberirdisch auf dem eigenen Grund mit 3.000 € /Stellplatz (ohne Grunderwerb)
- Viertelsgarage mit 14.300 € /Stellplatz (einschließlich Grunderwerb)
- Tiefgarage mit 30.000 € /Stellplatz (ohne Grunderwerb)

Da die Bauinteressierten im 1. Workshop deutlich gemacht haben, dass sie die Stellplätze nach Möglichkeit in einer Sammelanlage im Quartier unterbringen wollten und bis auf Gehbehinderte auch Fußwege zum PKW tolerieren würden, stellte sich die Frage, welche Form der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage die Beteiligten befürworten. Zudem stellte sich die Frage, welche Maßnahmen zur Reduzierung der Stellplatznachfrage von den Beteiligten, die im 1. Workshop mit großem Interesse aufgenommen wurden, tatsächlich aufgegriffen werden. Die Stadtverwaltung werde die Beteiligten bei den Lösungsansätzen unterstützen, aber, das müsse deutlich werden, es sei der Stellplatznachweis der privaten und gewerblichen Bauantragsteller(innen). Die Lösung zu entwickeln stünde also in deren Verantwortung.

Frau Hildersperger zeigte die denkbaren baulichen und organisatorischen Lösungen auf und diese wurde in Arbeitsgruppen auf ihre vor- und Nachteile hin untersucht.

Die Fotos der drei Pinnwände und deren redaktionell überarbeiteten Abschriften finden Sie im Anhang.

Die Präsentation der drei Arbeitsgruppenergebnisse zu den Leitfragen der Verwaltung erbrachte folgende Erkenntnisse:

Generelle Leitfrage: Welche Maßnahmen zur Reduzierung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück können Sie sich vorstellen?

- Es sollte ein Gesamtkonzept für das Parken entstehen.
- Alle Konzepte zur Bewältigung des Parkens sind generell denkbar. Auch wenn Bewohner(innen) heute noch ein Fahrzeug besitzen, ist langfristig ein Umstieg (z.B. auf Sharing-Fahrzeuge, den ÖPNV, das Fahrrad und das Zufuß-Gehen) möglich und begrüßenswert. Einzelne haben das für sich schon realisiert.
- Die Qualität des Wohnumfeldes ist ein wichtiges Planungsziel. Parkende Fahrzeuge im Quartier werden als störend empfunden.
- Ein Halten vor dem Gebäude für das Be- und Entladen ist begrüßenswert.
- Generelle Aussage des Architekten der gewoge AG: Die gewoge AG begrüßt generell jede Möglichkeit zur Reduzierung des Stellplatznachweises.
- Der Architekt der gewoge AG kann aus den bsiherigen Erfahrungen das Fazit ziehen, dass ihre Mieter(innen) einen geringen PKW-Besitz/Haushalt haben als der Aachener Durchschnitt. Diese Tatsache würde aber von der Baugenehmigungsbehörde (bislang) nicht als Argument für einen geringeren Stellplatznachweis akzeptiert.

Können Sie sich vorstellen ein monatliches „Mieterticket“ zwangsweise mit der Wohnung abzunehmen?

Dieses Angebot ist derzeit noch im Ideenstadium. Das Vorbild ist das Jobticket.

- Im Grund können sich die Beteiligten die Abnahme dieses Tickets vorstellen,
- jedoch muss die gewoge AG mitmachen, damit genügend Nutzer(innen) zusammenkommen. Ein Ticketpreis von 25 €/Monat setzt (beim Jobticket) voraus, dass mindestens 100 Tickets abgenommen werden.
- Der Architekt der gewoge AG machte deutlich, dass für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Ausnahmegenehmigung des Fördermittelgebers eingeholt werden müsse.

- Der Preis von 25 €/Monat bietet ein super Preis-/Leistungsverhältnis. Mit wenigen Euro zusätzlich können Fahrkarten für eine Einzelfahrt erworben werden, die ganz NRW erschließen.
- Für Familien gibt es Regelungsbedarf, da sie (vermutlich) pro Person ein Ticket abnehmen müssten. Hier ist zu klären, ob ein Jobticket vom Arbeitgeber oder ein Schüler(innen)ticket vorliegt und wie man den Doppelbesitz der Tickets vermeiden kann.
- Für Menschen mit Behinderungen gibt es Regelungsbedarf, da sie freie Fahrt im ÖPNV ohnehin gewährt bekommen.

Können Sie sich vorstellen eine Viertelsgarage zu bauen und zu betreiben?

- Im Grunde ja.
- Die gewoge AG wird als wichtiger Partner für eine solche Garage angesehen.
- Könnte nicht die gewoge AG die Viertelsgarage bauen und betreiben? – Im Plenum wurde noch einmal deutlich hervorgehoben, dass, selbst wenn die gewoge AG die Anlagen bauen und verwalten würde, die Bauantragsteller(innen) Teileigentümer werden oder eine andere langfristige vertragliche Bindung eingehen müssten, die der Baugenehmigungsbehörde als Stellplatznachweis dient.
- Eine Viertelsgarage / eine Stellplatzanlage sollte so gestaltet sein, dass man sie auch anders nutzen / umnutzen kann.

Würden Sie einen Einstellplatz in einer Viertelsgarage anmieten?

Diese Frage richtet sich nur an Mieter(innen), da die Eigentümer(innen) der Gebäude die Stellplätze nachweisen müssen, selbst wenn sie nicht genutzt werden.

- Generell wurde ein Interesse an einem Stellplatz in der Viertelsgarage angedeutet. – Die Miete für einen Stellplatz in der Viertelsgarage verspricht deutlich preiswerter auszufallen als in einer Tiefgarage (vergl. Baukosten oben).

Verabredungen

- Frau Hildersperger erarbeitet mit Unterstützung von Fachkolleg(innen) mindestens ein weiterentwickeltes Bebauungskonzept.
- Die Beteiligten erhalten (voraussichtlich in ca. 3 Monaten) Gelegenheit zum Feedback, bevor die Verwaltung eine Ausschussvorlage für die Fortsetzung des Bebauungsplanprozesses formuliert.
- Die Lebenswege benennt eine Ansprechperson und setzt sich mit der gewoge AG zu einem Termin über das Stellplatzkonzept zusammen.
- Die Lebenswege (20 Haushalte) benennt eine Ansprechperson für die Frage der Gemeinschaftsanlagen (Quartierstreff). Für eine Klärung dieser Fragen scheint es aber noch viel zu früh, da die anderen Baugruppen (geschätzt weitere 30 Haushalte) noch nicht feststehen.
- Frau Dr. Koite-Herschel (Bauinteressierte) stellt Kontakt zu Altbauplus her, um die Kompetenz der Baugruppen in Fragen der Baustandards / Energieproduktion und Energieversorgung weiter zu steigern. Sie lädt über den von der Stadt erstellten Verteiler zu einem Informationsabend ein. Die Lebenswege benennt eine Ansprechperson für diesen Themenkomplex.
- Frau Duikers sagte eine konzeptionelle Unterstützung der Gruppe durch die Wohnbaukoordination zu.

Anregung

- Herr Spiegel möchte gerne die Möglichkeit der Umsiedlung des Lenne-Pavillions (siehe https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lenne-Pavillon_Aachen.JPG) in das Baugebiet Burggrafenstraße Süd prüfen. Das Casino Aachen will diesen Pavillion nicht mehr nutzen. Er bittet um Feedback, ob die Baugruppen und die gewoge AG sich diesem Gedanken öffnen können. – Die erste Reaktion fiel verhalten aus, da es für eine Verabredung zum Quartierstreff noch zu früh und der Lenne-Pavillon bei erstem Hinsehen als zu groß erscheint.
- Ein Ehepaar regte an, vermehrt große Familien (meist mit Migrationshintergund) an dem Planungsprozess zu beteiligen. Eine große Anzahl solcher Familien lebte bereits in dem Programmgebiet Aachen-Nord und würde über Schule und Kin-

dergarten ansprechbar sein. Diese großen Familien fänden auf dem Wohnungsmarkt kaum Angebote. – Diese Anregung wurde als sehr willkommen aufgenommen. – Im Einzelgespräch wurde deutlich, dass nicht zwingend eine große Wohnung gesucht würde, sondern die Zusammenlegung von zwei Wohnungen auf einer Ebene hilfreich wäre. Sobald die Kinder einen eigenen Haushalt gründeten, könnten sich die Eltern in einen Teil zurückziehen, ohne umziehen zu müssen.

Bilanz der Zusammenarbeit

Die Teilnehmenden zeigten sich sehr zufrieden mit dem Ablauf, der Zusammenarbeit und dem Ergebnis. Der Moderator dankte allen Beteiligten herzlich für die gute Zusammenarbeit.