



# Masterclass 2013

Impulse für zukünftiges Wohnen an  
drei unterschiedlichen Standorten  
in Aachen

Dokumentation



# Masterclass 2013

## Inhaltsverzeichnis

**Vorwort**

**Programm**

**Projektbesichtigung und Arbeitsphase**

**Plangebiet 1: Wohnen in Gemengelage**

- › Plangebiet
- › Aufgabe
- › Zwischenkolloquium
- › Präsentation der Ergebnisse der Gruppe 1 (rot)

**Plangebiet 2: Wohnen auf einem ehemaligen Schulgelände**

- › Plangebiet
- › Aufgabe
- › Zwischenkolloquium
- › Präsentation der Ergebnisse der Gruppe 2 (grün)

**Plangebiet 3: Wohnen in und um einen ehemaligen Gutshof**

- › Plangebiet
- › Aufgabe
- › Zwischenkolloquium
- › Präsentation der Ergebnisse der Gruppe 3 (blau)

**Schlussdiskussion**

**Teilnehmer**

**Impressum**

# Masterclass 2013

Am 30.09. und 01.10.2013 fand die 9. Masterclass der MAHHL-Städte zum Thema „Wohnen“ in Aachen in der Nadelfabrik statt.

Wohnen ist derzeit eines der herausragenden Themen der Stadtentwicklung. Viele Aspekte, wie:

- das Problem der schrumpfenden und wachsenden Stadt,
- die Sicherung der Vielfalt und Lebensqualität in den Innenstädten,
- Stadtentwicklung als soziale, ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Herausforderung ,
- unterschiedliche kulturelle, soziale, demografische, städtebauliche und rechtliche Rahmenbedingungen,
- Klimaschutz und Klimaanpassung in der Innenstadt und
- Durchmischung oder Ausgrenzung

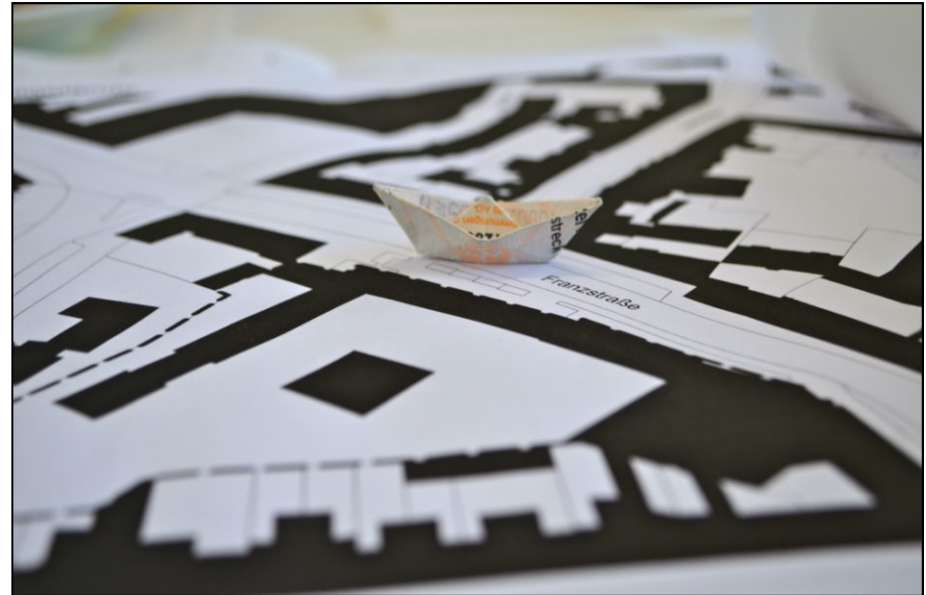
spielen nicht nur für die MAHHL-Städte eine entscheidende Rolle.

Wir alle suchen Antworten auf die Frage:

„Wie sehen zukunftsfähige Strategien für den Wohnstandort Innenstadt aus?“.

Für die Stadt Aachen erfüllt der Masterplan Aachen 2030\* die Funktion eines strategischen Instrumentes mit dem Ziel, einen Rahmen für die künftige Entwicklung - auch für das Handlungsfeld Wohnen - abzustecken.

Der Masterplan wurde vom Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 19.12.2012 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen.



Mit der Qualitätsoffensive Wohnen verbindet der Masterplan im Handlungsfeld „Wohnen“ eine Anpassung des Wohnungsbestandes an die neuen Bedürfnisse sowie eine Entwicklung städtebaulich integrierter Standorte mit einem zielgruppenorientierten Wohnungsangebot.

Die Wohn- und Lebensqualität soll durch Grundrissflexibilität, Barrierefreiheit, sozial ausgewogene Durchmischung, ein klimawandel-angepasstes Wohnumfeld sowie hohe Energie – und Ressourceneffizienzstandards verbessert werden. Das übergeordnete Ziel dieser Qualitätsoffensive ist, die Wohnvielfalt in der Aachener Innenstadt zu halten.

# Masterclass 2013

## Vorwort

Wir befinden uns im Dreiländereck in einer besonderen Situation. Projekte wie die Campusentwicklung wirken, weit über den Aachener Wohnungsmarkt hinaus. Die Masterclass in Aachen bot die Möglichkeit zum grenzüberschreitenden Erfahrungsaustausch über das Thema „Wohnen“ und gleichzeitig die Chance, voneinander zu profitieren und zu lernen.

Dazu wurden drei Plangebiete mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen für drei Workshops ausgewählt. Dabei handelt es sich um Standorte, die zum Teil schon lange in der Diskussion sind oder durch veränderte Rahmenbedingungen (z. B. durch Auslauf einer Schulnutzung) eine höhere Entwicklungspriorität in Bezug auf ihre Wohnnutzung erhalten.

In den Workshops ist es gelungen, dank der Unterstützung der Kolleginnen und Kollegen aus den MAHHL-Städten und durch deren Blick von außen, bereits gefestigte Positionen noch einmal zu hinterfragen und „machbare Visionen“ zu entwickeln.

Es entstand eine fruchtbare Auseinandersetzung mit Fragen wie : „Welche Dichte verträgt die Stadt? Welchen Frei- und Grünraum braucht unsere Stadt? Kann jeder in der Stadt bezahlbaren Wohnraum finden? Wie schaffen wir Identität mit dem eigenen Wohnraum?“ spiegeln sich in den Die Ergebnisse sind herausragend und spiegeln die inhaltliche Bereicherung wider.

Die Entwürfe sind kreativ und zum Teil sogar mutig und bieten der Stadt Aachen die Möglichkeit, neue Ideen und Impulse in ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Stadt Aachen bedankt sich an dieser Stelle bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der MAHHL-Städte, die ihre Erfahrung und ihr Fachwissen in den zweitägigen Workshop eingebracht haben. Dank dieses Engagements können wir nun interessante Ergebnisse im Folgenden präsentieren. Auch der Austausch mit weiteren Vertretern aus den Verwaltungen der MAHHL-Städte im Rahmen der Präsentation war eine große Bereicherung dieser Veranstaltung.

Die abschließende Diskussion bot die Möglichkeit, das Thema „Wohnen“ euregional zu betrachten. Es wurde festgestellt, dass, sich alle MAHHL-Städte mit den gleichen Problemen auseinandersetzen müssen, obwohl sich der jeweilige Wohnungsmarkt unterschiedlich entwickelt .

Letztendlich haben wir MAHHL-Städte das gleiche Ziel, zukunftsfähige und nachhaltige Strategien für den Wohnungsbau in unseren Städten zu entwickeln. Die Ergebnisse dieser gelungenen Kooperation sind in der vorliegenden Dokumentation der 9. Masterclass der MAHHL-Städte zusammengefasst und bieten eine Basis für eine weitere vertiefende Kooperation im Handlungsfeld „Wohnen“.



*Marcel Philipp  
Oberbürgermeister der Stadt Aachen*

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Philipp'.

Marcel Philipp  
Oberbürgermeister der Stadt Aachen

# Masterclass 2013

## Programm

### **1. Tag Montag, den 30. September 2013**

- 08.30 Empfang in den Seminarräumen der Nadelfabrik
- 09.00 Begrüßung durch Frau Melcher, Leiterin des Fachbereiches für Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung
- 09.10 Informationen zum Tagesablauf
- 09.15 Wohnungsmarktbeobachtung in Aachen und Umgebung: Herr Körfer, Leiter des Fachbereiches Wohnen
- 09.35 Quartiersentwicklung St. Leonhard / Lüttich: Projektleiter Grégor Stangherlin
- 09.55 Pause
- 10.05 Bekanntgabe der Arbeitsgruppen / Besichtigung der Plangebiete
- 12.20 Eintreffen in der Nadelfabrik und Aufsuchen der Arbeitsplätze
- 12.30 Pause / Aufsuchen der Arbeitsgruppen
- 13.00 Erarbeiten von Entwürfen und Empfehlungen
- 17.30 Zwischenkolloquium
- 18.00 Ende der Gruppenarbeit
- 19.00 Gemeinsames Abendessen

### **2. Tag Dienstag, den 01. Oktober 2013**

- 08.30 Arbeiten am Entwurf und den Empfehlungen
- 12.30 Pause
- 13.00 Fertigstellen der Präsentation der Entwürfe
- 14.30 Empfang der geladenen Gäste
- 15.15 Kaffeepause
- 15.30 Beginn der Präsentation und Schlussdiskussion
- 18.00 Ausklang

# Masterclass 2013

## Projektbesichtigung



1. Wohnen in der Innenstadt  
in einer Gemengelage



2. Wohnen auf einem  
ehemaligen Schulgelände



3. Wohnen in und um  
einen ehemaligen Gutshof



# Masterclass 2013

## Arbeitsphase



1. Wohnen in der Innenstadt  
in einer Gemengelage



2. Wohnen auf einem  
ehemaligen Schulgelände

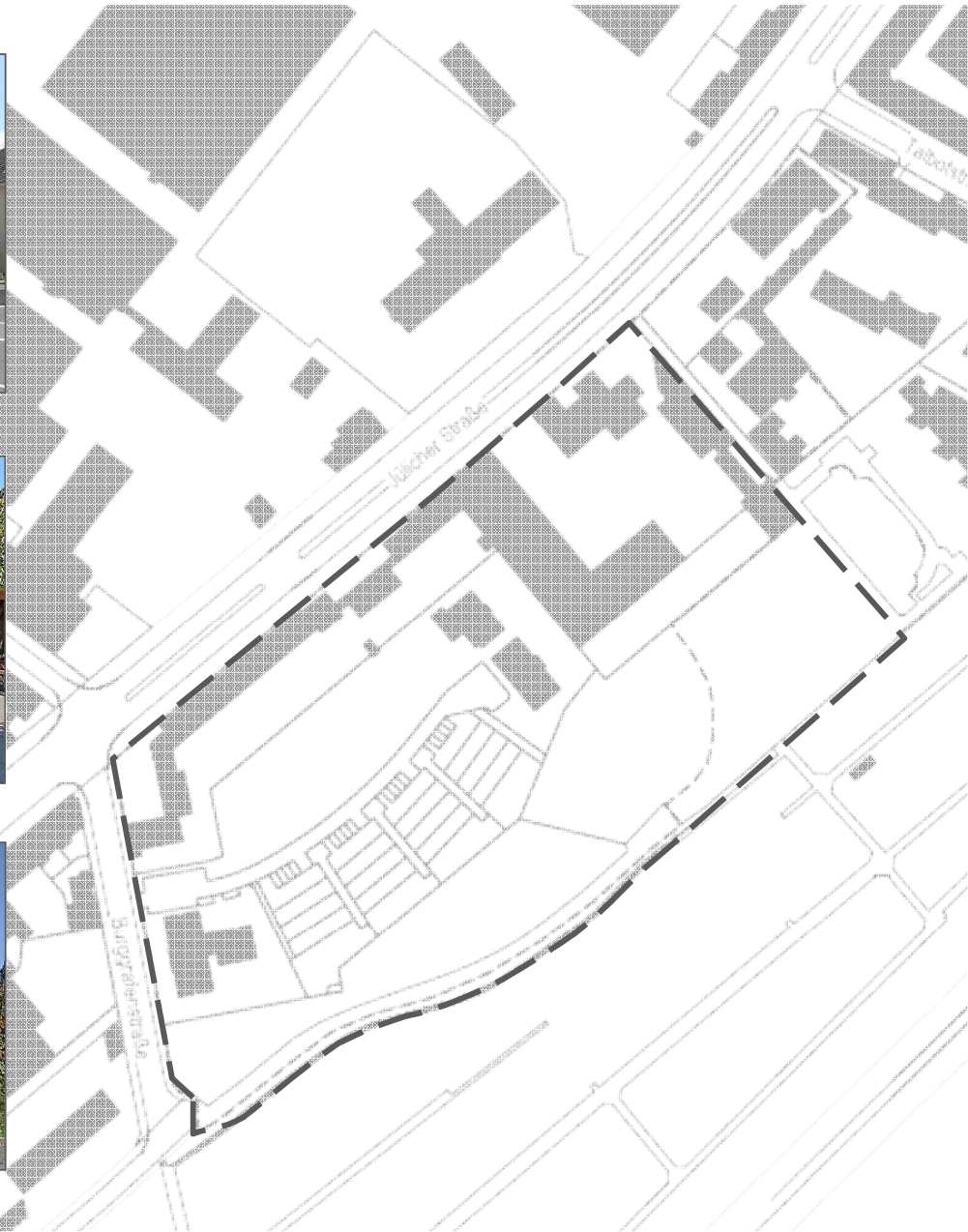


3. Wohnen in und um  
einen ehemaligen Gutshof



# Plangebiet 1: Wohnen am Rand der Innenstadt

## Gemengelage zwischen Gewerbe und Landschaft





# Plangebiet 1

## Aufgabenstellung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Ziel der Stadt ist, durch ein städtisches Gesamtkonzept für diesen Planbereich neue Impulse für die Entwicklung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnquartiers zu setzen. Der vorhandene Gebäudebestand ist in das Konzept einzubeziehen. Bei dem denkmalgeschützten Bestand handelt es sich um Werkswohnungsbau der Firma Talbot, erbaut 1925 vom Kölner Architekten Rudolf Mewes.

Für den denkmalgeschützten Wohnbestand sind Mietwohnungen mit zeitgemäßen Grundrisslösungen für Kleinhaushalte (Studenten, Singles, ältere Personen) und (große) Familien zu entwickeln.

Eine rückwärtige bauliche Ergänzung des gesamten Gebäudebestandes ist grundsätzlich möglich, sodass auch größere Wohneinheiten entstehen können. Sofern die bisherigen 50 WE beibehalten werden, sind insgesamt weiterhin 30 Stellplätze erforderlich.

Das Konzept soll die Integration einer Stellplatzanlage im Innenblock berücksichtigen, ohne den Innenbereich zu sehr zu belasten. Eventuell könnte die Berücksichtigung des Gefälles von Gartenniveau und Planstraße (Entwurf eines rechtskräftigen Bebauungsplans / vorhandener Kanalisation) Lösungsansätze bieten.

Aus wirtschaftlichen Gründen sind bei der Entwicklung des Neubaubereichs die bereits realisierte Planstraße sowie die Leitungstrassen zu berücksichtigen und Lösungsansätze für eine behutsame Integration der erforderlichen Stellplätze im Blockinnenbereich mitzudenken. Neben Einfamilienhäusern soll auch im Innenbereich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Ziel ist ein bedarfsgerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnraumangebot. Durch das Angebot unterschiedlichster Wohnformen soll eine Durchmischung erreicht und somit Impulse für die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers gesetzt werden.

Die Finanzierungsform der Nutzer kann sowohl eine geförderte als auch eine frei finanzierte Eigentumsbildung sein. Dies gilt für familiengerechte Mietwohnungen im Stile eines Einfamilienhauses sowie für den Geschosswohnungsbau. Auch die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist im Plangebiet denkbar und wünschenswert. Insgesamt soll im Plangebiet mindestens 20 % geförderter Wohnungsbau (Miete und / oder Eigentum) realisiert werden, um somit ein bedarfsorientiertes Angebot von Wohnraum im Niedrigpreissegment sicher zu stellen.

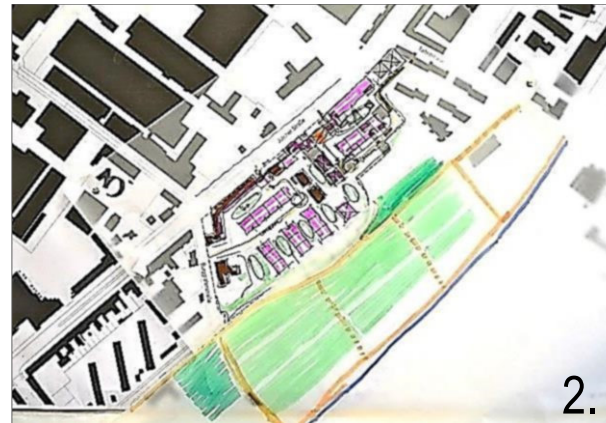
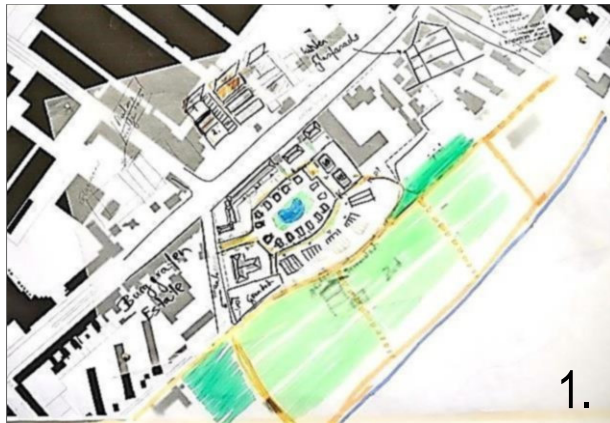
Für die nordöstlich angrenzende, derzeit noch gewerblich genutzte Fläche soll ebenfalls überdacht werden, ob für diesen Bereich mittel- bzw. langfristig die Entwicklung einer Wohnnutzung sinnvoll ist. Eine Wohnnutzung schließt sich bereits heute an der Talbotstraße an. Daher soll diese Fläche in dem städtebaulichen Konzept mitgedacht werden, um hier auch langfristig die Option zu einer Qualitätvollen Weiterentwicklung des Wohnquartiers offen zu halten.

Die Stadt Aachen hat das Ziel, durch die Entwicklung dieses Planbereiches neue Impulse für das gesamte Quartier zu setzen. Wichtig für eine Quartiersentwicklung sind zum einen die Schaffung öffentlicher Bereiche sowie die Stärkung einer eigenen Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Die großzügigen privaten Grünflächen, die Kleingartenanlage, die Nähe zur Wurm als Übergang zu weiteren ausgedehnten Grünflächen sind Potenziale in diesem Quartier, die es weiter zu entwickeln gilt, wobei die geplanten Durchwegungen der Kleingartenanlage als Ergebnis einer Mediation mit den Betroffenen im Entwurf zu berücksichtigen sind.

# Plangebiet 1: Zwischenkolloquium

## Idee

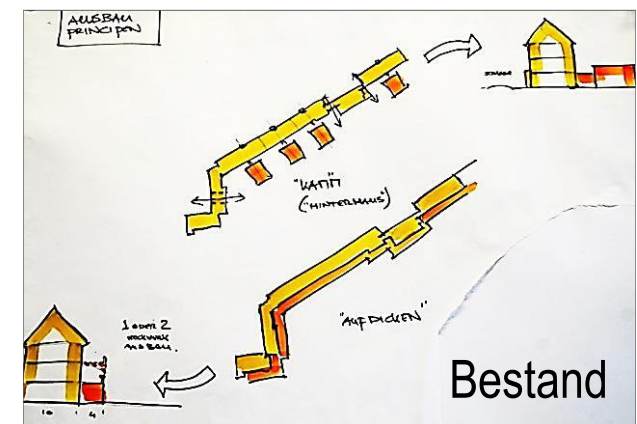


In der Gruppe werden drei Varianten entwickelt. Die erste Variante sieht im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Bebauung eine kleinteilige Hofbebauung vor sowie größere Wohnblöcke im Übergang zur freien Landschaft.

In der zweiten Variante wird durch einen weiteren Wohnriegel eine Hofsituation zwischen denkmalgeschützter Bebauung und dem Neubau geschaffen. Die anschließende Reihenhausbebauung öffnet sich in Form von „Fingern“ ebenfalls zur freien Landschaft. Diese Variante bietet auch die Möglichkeit der Weiterentwicklung des Plangebietes in nord-östliche Richtung.

Der dritte Entwurf sieht Solitäre im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Wohnbebauung vor, die sich als Wohnriegel in Richtung der freien Landschaft fortsetzen. Die Riegel werden an ihrem Ende durch höhere Kopfbauten betont.

Alle drei Entwürfe suchen ein „Gegenüber“ für den Bestand und verfolgen die Grundidee, dass sich die Neubebauung zur freien Landschaft öffnen soll. Zudem wurden erste Lösungsansätze für eine zeitgemäße Instandsetzung des Bestandes entwickelt.



# Plangebiet 1: Ergebnisse

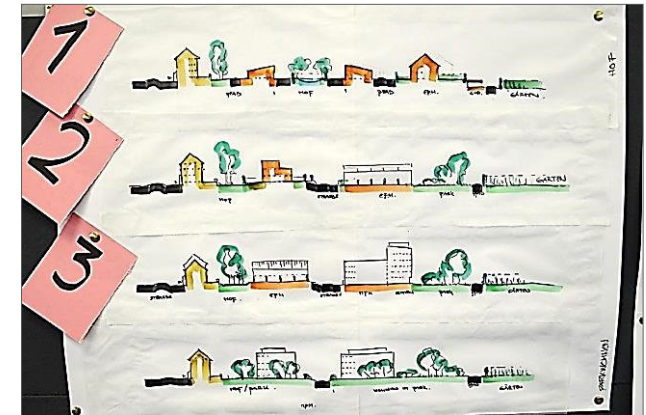
## Analyse und Empfehlungen

Im Rahmen der Präsentation wird noch einmal auf die schwierige Gemengelage (Gewerbe, Verkehr und Nähe zur Autobahn) hingewiesen.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, welche Zielgruppen von der Stadt angesprochen werden sollen. Es besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Situation nur ein beschränkter Handlungsspielraum. Ziel sollte eine soziale Mischung sein. Wichtig für das gesamte Viertel ist, jede Chance zur Imageverbesserung zu nutzen!

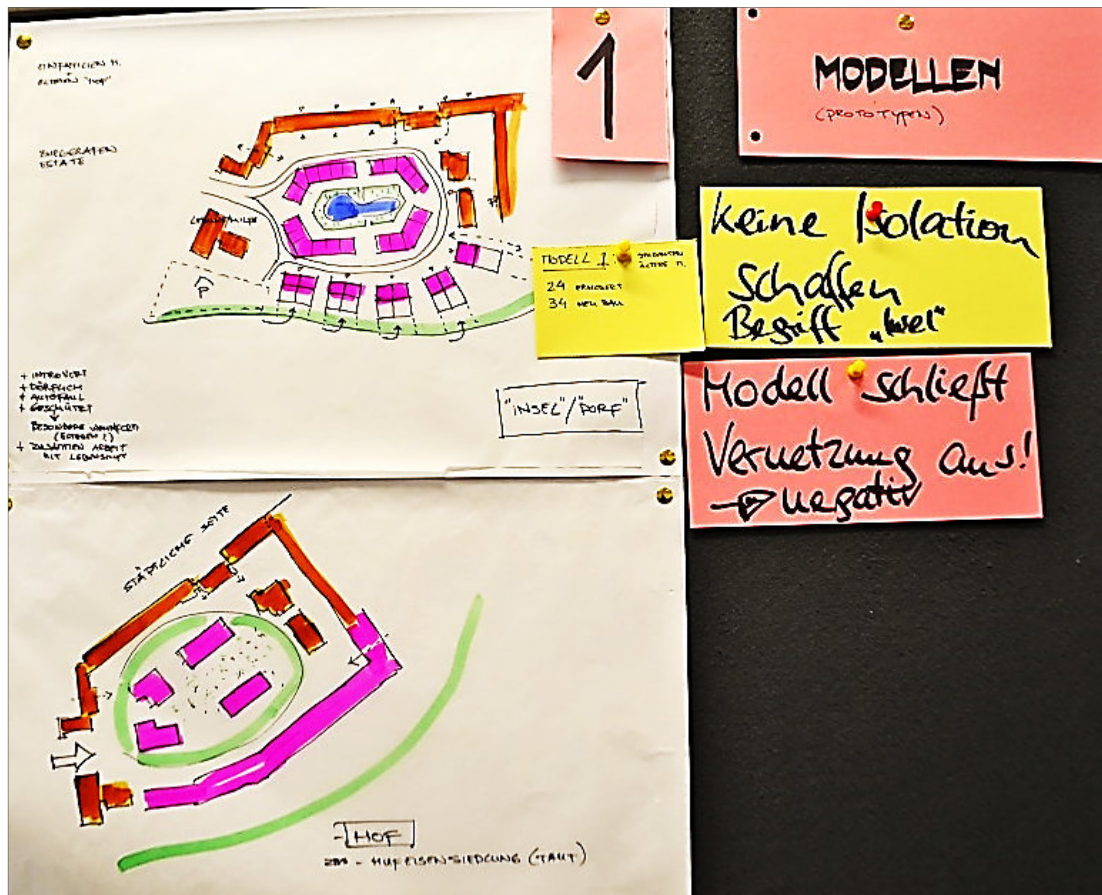
Als mögliche Zielgruppe werden neben Senioren auch Wohngruppen genannt.

Im Bestand entlang der vorhandenen Straßen wird die Verbindung von Wohnen und Arbeiten vorgeschlagen. Im Innenbereich wären Einfamilienhäuser möglich, allerdings sollte grundsätzlich hinterfragt werden, ob der Standort für freistehende Einfamilienhäuser hier richtig ist. Insgesamt werden durch die Gruppe drei Modelle vorgestellt.



# Plangebiet 1: Ergebnisse

## Modell 1 „introvertierte Lösung“



Der Entwurf sieht im Innenbereich eine Hofbebauung mit eingeschossigen Wohneinheiten und einer rundläufigen Erschließung mit Wohnstraßencharakter vor. So entsteht hier eine, für die Bewohner nutzbare, halböffentliche Freifläche. In Richtung freie Landschaft schließt eine Einfamilienhausbebauung an.

Die zweite Variante schließt den Block als Ganzes und schafft eine aufgelockerte Hofbebauung im Innenbereich.

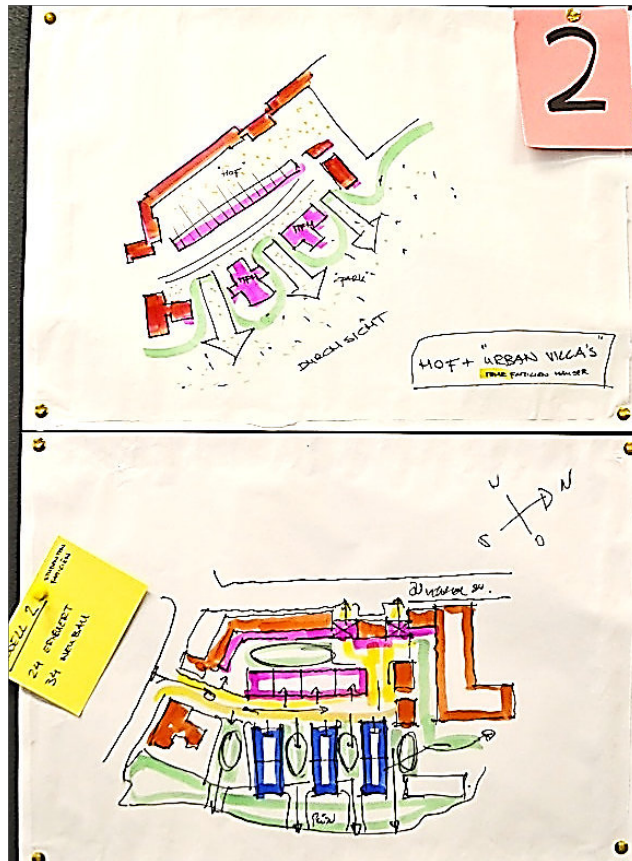
In dieser Planung entstehen im Bestand 24 Einheiten und durch die Neubebauung 32 Wohneinheiten. Vorgesehen sind als Zielgruppe im Bestand Studenten und in der Neubebauung Wohnungen für ältere Menschen.

### Diskussion:

Es handelt sich hier um eine „introvertierte Lösung“. Kritisiert wird hier die Schaffung von Isolation durch die Neubebauung in Form einer „Insel“. Zudem schließt das Modell die Vernetzung mit den Freiflächen mehr oder weniger aus.

# Plangebiet 1: Präsentation der Ergebnisse

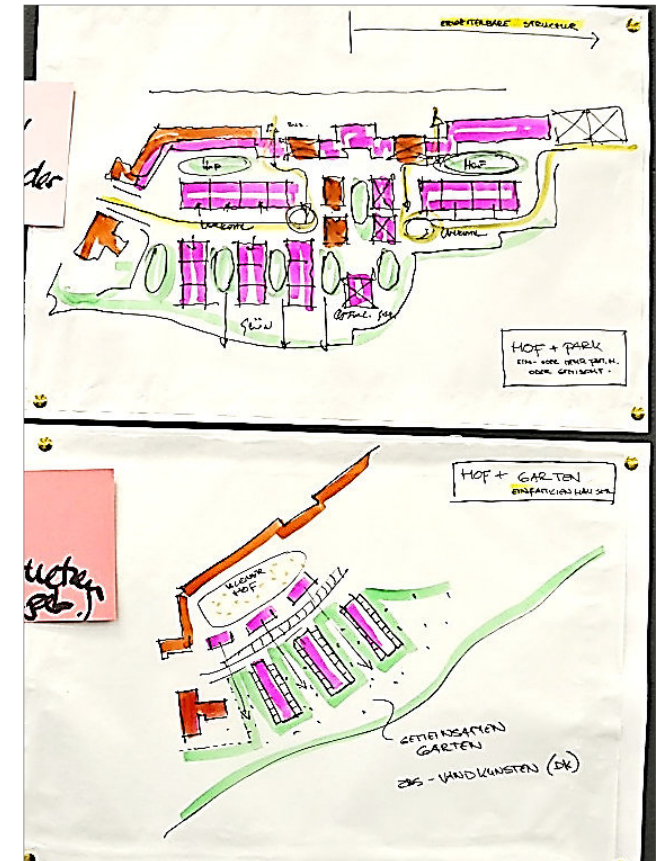
## Modell 2 „Hof und Landschaft“



In diesem Entwurf wird dem Bestand eine Bebauung in Form eines Riegels gegenüber gestellt und somit ein kleiner Hof geschaffen. Die anschließenden Riegel ziehen sich wie Finger in die grüne Landschaft und lassen den Blick ins Grüne frei. Die mittleren Bestandsgebäude (Torsituation) werden durch die Spiegelung des Bestandes im Blockinneren in Szene gesetzt. Zudem ist es möglich, diese städtebauliche Figur in Richtung Nord-Osten weiter zu entwickeln. Als Zielgruppe sind hier neben Studenten Familien im Blockinneren vorgesehen.

### Diskussion:

In diesem Modell wird die Verzahnung mit dem Grün als gelungen angesehen und die Inszenierung der mittleren Bestandsgebäude als gut bewertet. Die Vernetzung mit den öffentlichen Räumen (Verbindung zur Wurm und Landschaft durch die Kleingartenanlagen) muss weiter gedacht werden.



# Plangebiet 1: Ergebnisse

## Modell 3 „Wohnen im Grünen“



Beide Varianten verfolgen konsequent die Idee, die Neubebauung wie Finger in Richtung der Freifläche zu entwickeln. Der erste Entwurf sieht Reihenhäuser vor, deren jeweiliges Ende durch einen Kopfbau als mehrgeschossiger Wohnungsbau betont wird. Hier könnten Eigentumswohnungen mit Blick in die freie Landschaft entstehen.

Der zweite Entwurf besteht aus mehrgeschossigem Wohnungsbau und verfolgt die Grundidee „Wohnen im Park“. Durch die Ausrichtung der Bebauung von Nordwesten in Richtung Südosten (Plan hier nicht genordet) bleibt auch den Bewohnern des Bestandes der Blick in den Freiraum erhalten.

### Diskussion

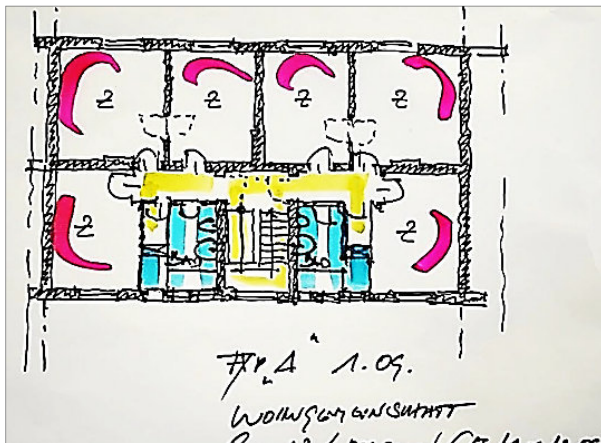
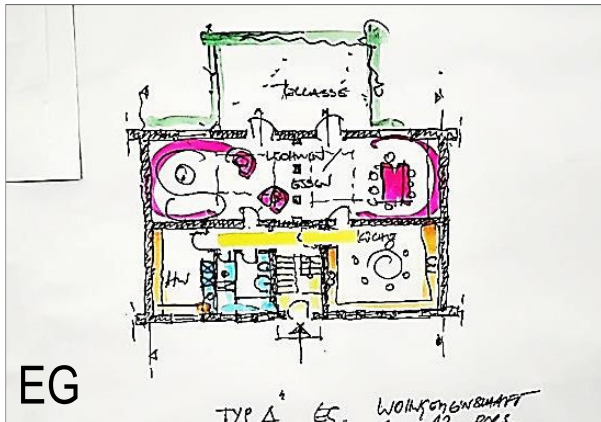
Es wird in Frage gestellt, ob durch die kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit jeweiligen rückwärtigen Gärten eine Vernetzung der „Finger“ mit dem Freiraum in letzter Konsequenz wirklich gelingt.

Zum zweiten Entwurf wurde die Sorge geäußert, dass durch den Mietwohnungsbau eine Durchmischung nicht gelingen und ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte. Zudem stellt sich die Frage, welche Funktion der Freiraum zwischen der Bebauung übernehmen soll.

# Plangebiet 1: Ergebnisse

## Planen im Bestand:

### Typ A ohne Anbau



1.OG + 2.OG

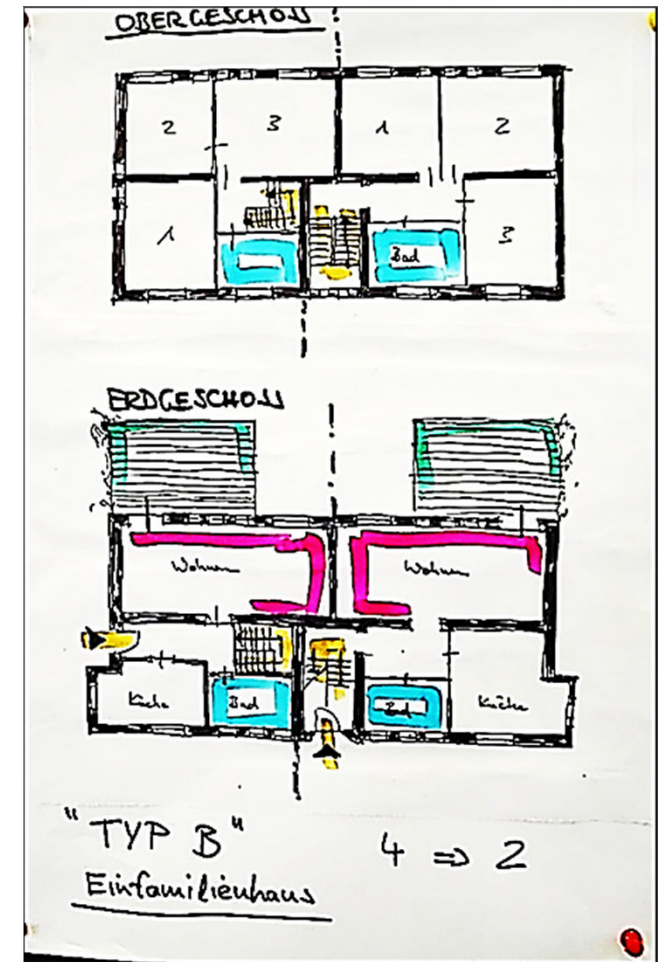
### Typ A Studenten und Wohngemeinschaften

- Reihentyp / Zweispänner.
- Wohngemeinschaft bis zu 12 Personen
- Zusammenlegung von EG, 1.OG und 2.OG
- DG-Wohnung für 2-3 Personen
- Erschließung über das bestehende Treppenhaus

### Typ B Familien

- Zwei Einfamilienhäuser statt vier Etagenwohnungen
- Zusammenfassung von zwei Einheiten im EG + 1. OG
- Erschließung straßenseitig (Bestand) und seitlich durch neue innenliegende Treppe

### Typ B, Einfamilienhaus

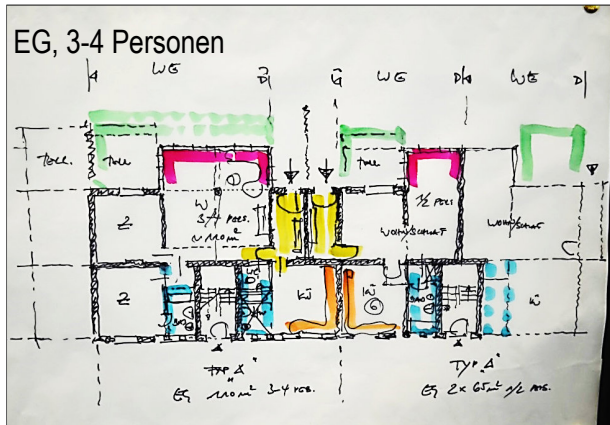


OG + EG

# Plangebiet 1: Ergebnisse

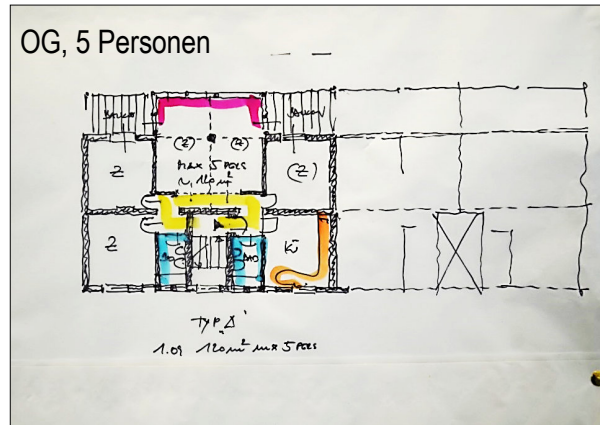
## Planen im Bestand: Impulse setzen!

Typ A mit Anbau



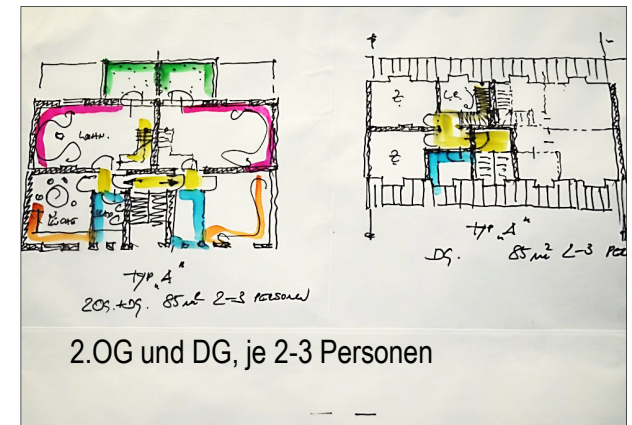
- Erschließung EG von der Hofseite,
- Zusammenfassung von zwei Einheiten im EG und OG möglich,
- Einheiten mit 65 qm und 110 qm

Typ A mit Anbau

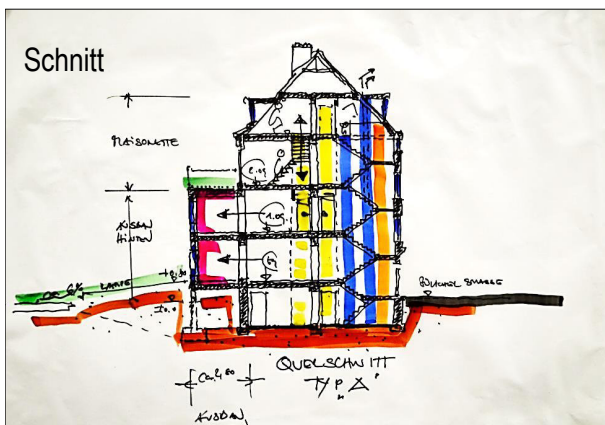


- Erschließung 1.OG von der Straßenseite,
- Zusammenfassung von zwei Einheiten im EG und OG möglich,
- Einheiten mit 110 qm

Typ A mit Anbau



- Erschließung OG von der Straßenseite,
- Zusammenfassung von zwei Einheiten im 2.OG und DG möglich,
- Balkon für jede Einheit





# Plangebiet 2

## Wohnen auf einem ehemaligen Schulgelände



# Plangebiet 2

## Aufgabenstellung

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt in direkter Nähe zum Hauptbahnhof. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.500 qm. Es handelt sich um einen Schulstandort, der mit Auslauf dieses Schuljahres 2012 / 2013 aufgegeben werden soll.

Mit der Aufgabe dieses Schulstandortes Franzstraße eröffnet sich für die Stadt Aachen die Möglichkeit, diese Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Derzeit ist das Grundstück mit einem Schulgebäude und einer Turnhalle bebaut. Die Turnhalle soll auch nach Auslaufen der Schulnutzung weiter für den Vereinssport genutzt werden. Derzeit wird geprüft, ob ein Erhalt der Turnhalle technisch möglich ist. Der Innenbereich ist zudem durch alten Baumbestand geprägt.

Der hohe Wohnanteil in der Innenstadt, die Vielfalt der Wohnsituationen und der Wohnungsgrößen ist eine besondere Qualität des Aachener Wohnungsmarktes, die es zu stärken und weiter zu entwickeln gilt. In den letzten Jahren ist, nicht zuletzt durch die zahlreichen Innenstadtrückkehrer und der zunehmenden Zahl von wohnungssuchenden Studierenden, eine rege Wohnungsbautätigkeit in der Innenstadt zu beobachten.

Zumeist handelt es sich dabei um einzelne, kleinere Neubauprojekte, die Baulücken schließen bzw. brachliegende oder untergenutzte Grundstücke neu nutzen. Das Plangebiet stellt aufgrund der Größe der Fläche und seiner zentralen und gut erschlossenen Lage in der südlichen Innenstadt ein geeignetes Areal zur Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen dar.

Auf dem Gelände befindet sich großkroniger, alter Baumbestand. Es soll untersucht werden, inwieweit vorhandener Gebäudebestand in das Umnutzungskonzept eingebunden werden kann und welche Qualitäten auf dem Grundstück vorstellbar sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, wie sich der Wunsch nach Innenverdichtung mit den Anforderungen nach angemessenen Grün- und Freiflächen und den Erfordernissen, auf den Klimawandel zu reagieren, an diesem Standort verknüpfen lässt.

Mit der Umnutzung des Schulstandortes soll ein Beitrag zur qualitätvollen Quartiersentwicklung dieses bahnhofsnahe Innenstadtbereiches geleistet werden. Diesbezüglich gilt es, in besonderer Weise die Einbindung in die bestehende Stadtstruktur und die Schaffung attraktiver Wohnumfeldqualitäten zu berücksichtigen. Ziel der Stadt Aachen ist es, mit der Entwicklung dieser kommunalen Fläche in der Innenstadt bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Besonders jungen Familien soll hier ein attraktiver Wohnstandort geboten werden mit dem Ziel, z. B. junge Hochschulabsolventen auch dauerhaft durch ein zielgruppenorientiertes Wohnraumangebot an den Standort Aachen zu binden.

Eine weitere Zielgruppe sind ältere Stadtbewohner, die die Vorteile des Wohnens in der Innenstadt nutzen möchten. In direkter Umgebung befindet sich sowohl in der Aureliusstraße sowie in der Franzstraße ein Seniorenheim, sodass auch die Möglichkeit besteht, bei Bedarf Angebote dieser vorhandenen Einrichtungen in direkter Nähe zu nutzen.

# Plangebiet 2: Zwischenkolloquium

## Analyse und Rahmenbedingungen

### Lage



- Nähe zum Zentrum / Dom
- Nähe zum Bahnhof
- Nähe zur Nahversorgung / Infrastruktur z. B. Seniorenwohnen und -betreuung



### Ziele

#### Freiraum / Grünfläche

- Öffentliche Wegebeziehung erhalten, ausbauen und sichtbar machen
- Innenblock für Öffentlichkeit öffnen
- Definition der öffentlichen, „halböffentlichen“ und privaten Freiräume

#### Wohnen „+“

- Kita integrieren
- Standort Turnhalle erhalten oder neu integrieren
- Raumangebot für kleine Geschäfte möglich?

#### Bebauungsstruktur

- Kleinteilig oder kompakt?
- Welche Dichte verträgt der Block?
- Unterschiedliche Zielgruppen
- Flexible Grundrisse

#### Parken

- Topographie nutzen und Tiefgarage integrieren

#### Resträume

- Wand zum Bestand (Boxgraben) problematisch
- Gestaltung der Restflächen

### Positiv

⊕ VIELFALT D. VIERTELS

⊕ RUHE

⊕ ZENTRALE LAGE

⊕ AUSBILDUNG  
BHF = 100% STR  
INFRASTRUKTUR

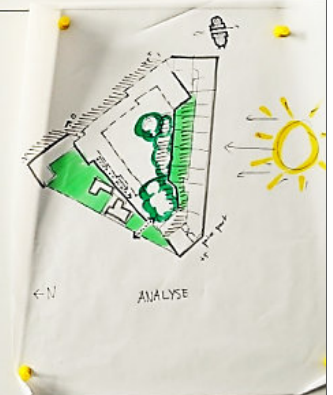
⊕ VORHANDENE WEGE

⊕ SÜDLAGE  
BESONNUNG

### Negativ

⊖ WEGE NICHT ERKENNBAR

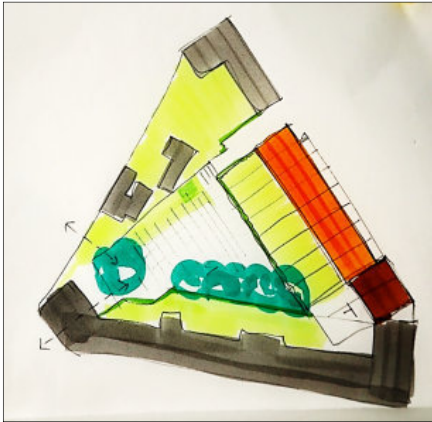
⊖ MÄDERN VERSCHATTUNG



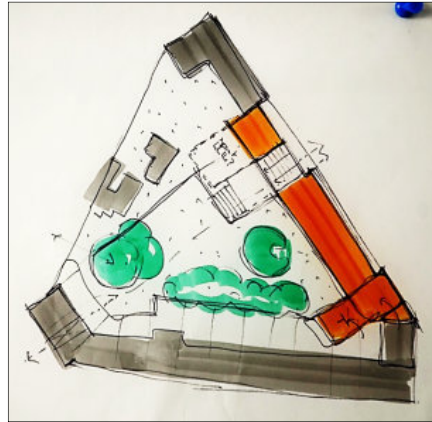
# Plangebiet 2: Zwischenkolloquium

## Entwurfsvarianten

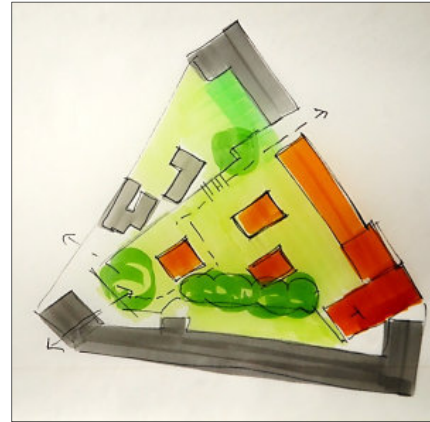
Stadthäuser



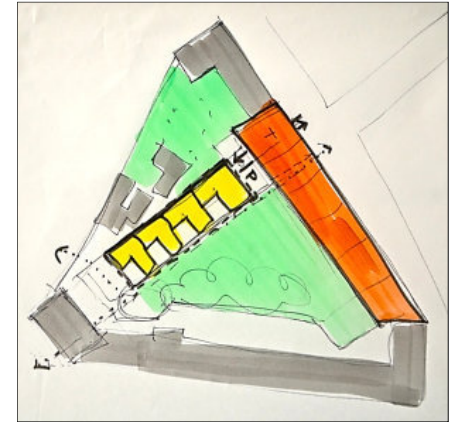
Park im Innenbereich



Wohnen im Innenbereich



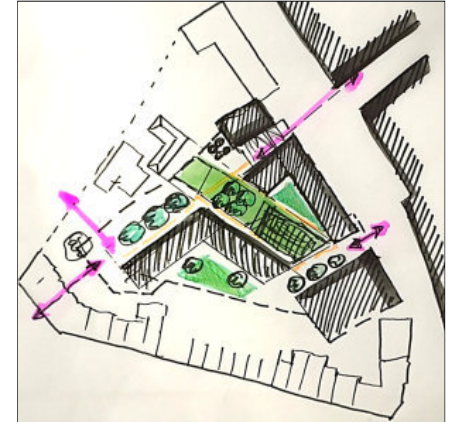
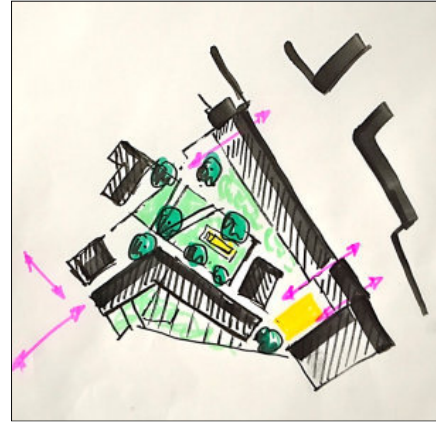
Wohnen am Hof



Hof im Hof

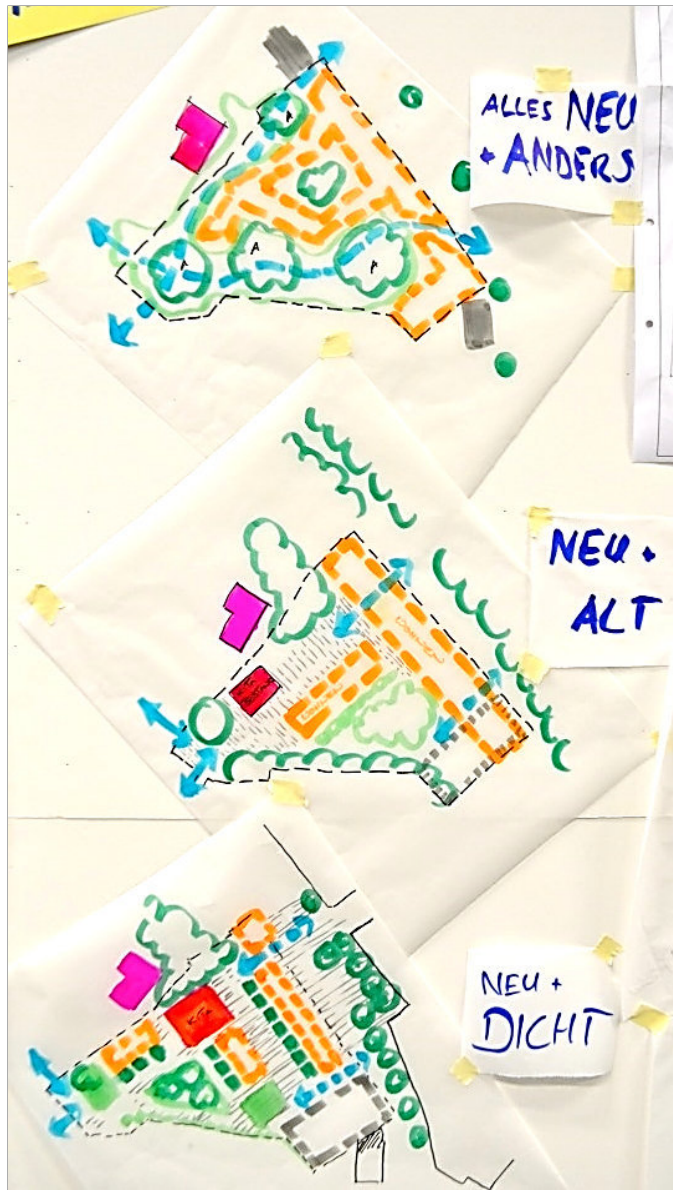


Verdichtetes Wohnen um gestaltete Freifläche im Innenbereich

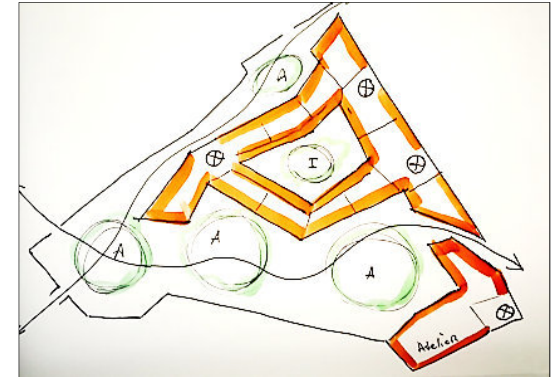


# Plangebiet 2: Präsentation der Ergebnisse

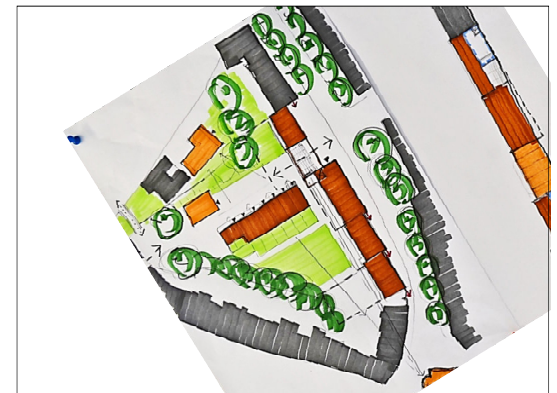
## Drei Systeme:



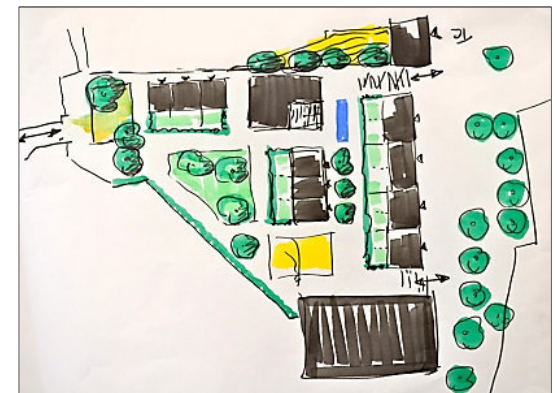
„ neu und anders “



„ neu und alt “

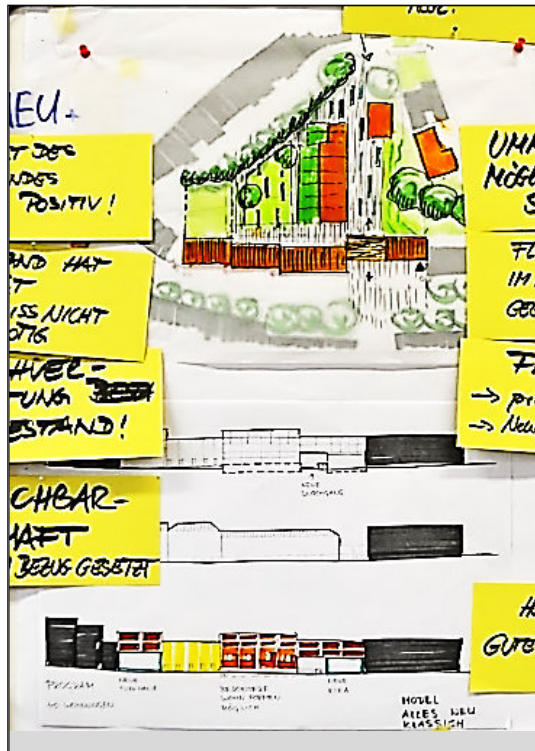


„ neu und dicht “



# Plangebiet 2: Präsentation der Ergebnisse

## „neu und alt“



### 1. neu

- Riegel entlang der Straße und Reihenhausbebauung im Innenblock (braun)

### alt

- Erhalt Kita und WDR-Gebäude (orange)

### 2. neu

- Eingangsbereich Turnhalle und Reihenhausbebauung im Innenbereich

### alt

- Bestand zu Wohnraum umnutzen

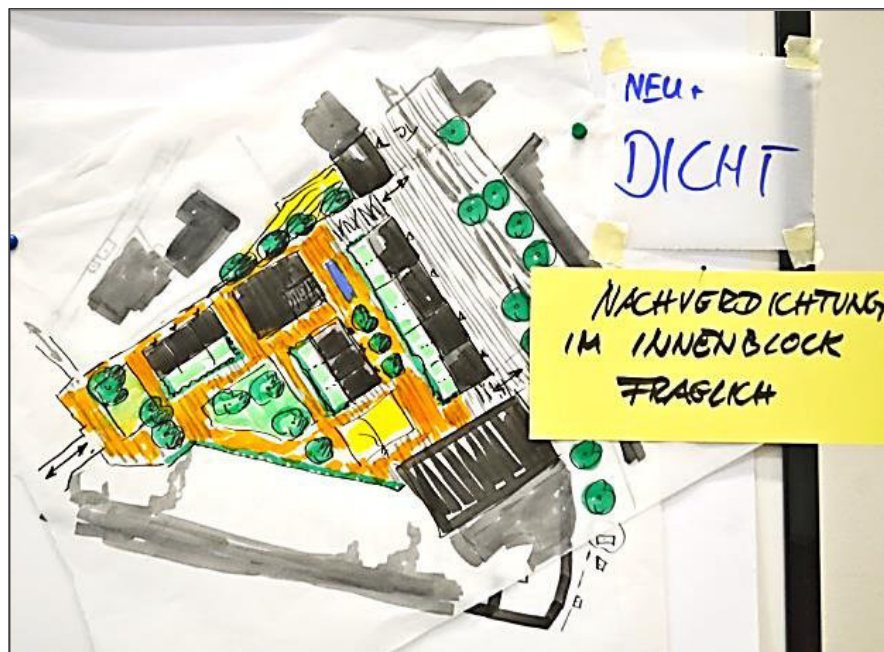


### Diskussion:

1. Die Mischung von alt und neu wird grundsätzlich positiv gesehen. Im ersten Entwurf bleibt allerdings nur die Kita sowie das WDR-Gebäude erhalten. Trotz der Nachverdichtung im Innenblock entstehen durch die Neubebauung im Zusammenhang mit den beiden Bestandsgebäuden neue, Qualitätvolle Freiflächen im Blockinneren, die zum großen Teil der Öffentlichkeit zugänglich sind. Dies ist eine besondere Qualität in Innenstadtlage. Das WDR-Gebäude wird durch die großzügig gestaltete Freifläche gut in Szene gesetzt. Die Turnhalle soll in dieser Variante am Standort unterirdisch neu errichtet werden.
2. Die Schule bleibt erhalten und soll zu Wohnraum umgenutzt werden. Dieser Ansatz wird grundsätzlich positiv gesehen, da der Bestand städtebauliche Qualitäten hat und ein Abriss nicht als zwingend erforderlich angesehen wird. Allerdings wird hinterfragt, ob die Struktur des Altbaus genügend Flexibilität für Wohnungsgrundrisse zulässt. Im Innenbereich entsteht ein zusätzlicher Innenhof mit neuer Aufenthaltsqualität. Ob ein Erhalt der Turnhalle an dieser Stelle sinnvoll ist, wird weiterhin in Frage gestellt.

# Plangebiet 2: Präsentation der Ergebnisse

„neu und dicht“



3. Der Entwurf sieht entlang der Franzstraße eine Bebauung mit Stadthäusern vor. Der Innenbereich wird über zwei Zugänge erschlossen. Die Turnhalle bleibt am Standort erhalten. Im Innenbereich ist erneut eine Kindertagesstätte sowie Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Neben den privaten Gärten entstehen zudem eine öffentliche Grünfläche sowie zwei Spielbereiche (gelb). Die Fläche vor den Stadthäusern soll verkehrsberuhigt werden. Die Baustruktur ermöglicht ein Angebot für unterschiedliche Zielgruppen.

## Diskussion:

Die geplante Nachverdichtung im Blockinneren wird als zu hoch gesehen, sodass nicht genügend Freiraumqualitäten entstehen.

„alles neu und anders“



4. In diesem Entwurf wird das gesamte Gelände neu überplant. Unter dem neuen Gebäude sind Tiefgarage sowie die neue Turnhalle vorgesehen. Entlang der Straßenfront entsteht eine komplett neue Fassadenabwicklung.

## Diskussion:

Die Wahl einer völlig anderen Baustruktur wird positiv und die neue Zuwegung als mutig angesehen, die neue spannende Räume erzeugen kann. Allerdings ist durch die gewählten Bebauungsstruktur eine geringere Flexibilität bzgl. der Grundrisslösungen zu erwarten. Die geringere Flexibilität hat auch Auswirkungen auf das Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen.

# Plangebiet 3:

## Wohnen in und um einen ehemaligen Gutshof





# Plangebiet 3

## Aufgabenstellung

Der Branderhof entstand 1513 als Pachthof der Herren von Burg Frankenberg. 1937 hat die Stadt Aachen den Hof erworben und verpachtet. Seit 1960 wurde der Hof als Reiterhof genutzt. Der Gutshof wird jetzt den Anforderungen an eine moderne Reitsportanlage nicht mehr gerecht, sodass der derzeitige Pächter Ende August die Nutzung an diesem Ort aufgeben hat. Die Hofanlage steht unter Denkmalschutz und muss erhalten bleiben. Alle, an die Hofanlage angrenzenden Gebäude (einschl. Reithalle) können abgerissen werden. Die Hofanlage soll umgenutzt und in die Entwicklung des Plangebietes integriert werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha und befindet sich in einer attraktiven Innenstadtrandlage. Es liegt am Gillesbachtal, mit direkter Verbindung in den Aachener Wald. Die Entfernung zum Dom bzw. zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 km. Zudem ist das Plangebiet über eine Busverbindung am Forster Weg direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die nähere Umgebung ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Süden grenzen eine kirchliche Einrichtung und eine Anlage zum betreuten Wohnen an. Gegenüberliegend (nord-östlich) an den Forster Weg angrenzend befinden sich eine große Sportanlage und ein Campingplatz. Aufgrund der integrierten Lage (Nähe Stadt / ÖPNV-Anschluss und Nähe Naherholung) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen attraktiven Wohnstandort für die Stadt Aachen. Die Umnutzung des Branderhofes sowie die Wohnbauentwicklung, unter Berücksichtigung der Besonderheit des denkmalgeschützten Bestandes im Plangebiet, der bestehenden städtebaulichen Strukturen und der gegebenen Wohnumfeldqualitäten, sollen eine qualitätvolle Ergänzung des vorhandenen Quartiers darstellen.

Ziel der Stadt Aachen ist zum einen, durch ein Nutzungskonzept für die Hofanlage den Bestand des Denkmals langfristig zu sichern und attraktiv zu gestalten. Denkbar wäre hier aufgrund der Gebäudestruktur eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Des Weiteren soll für die, an den Hof angrenzenden Freiflächen ein städtebauliches Konzept entwickelt werden. Aufgrund des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal sind sowohl ausreichender Abstand von ca. 6,0 m zur Neubebauung einzuplanen als auch Sichtkorridore auf das Baudenkmal einzuhalten.

Durch eine gute Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist dieser Wohnstandort besonders für junge Familien geeignet. Grundschulen und Kitas sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu bereits vorhandenem betreuten Wohnen spricht auch für eine Ergänzung des Wohnraumangebotes für ältere Stadtbewohner. Ein weiteres Ziel der Stadt Aachen ist, Raum für ein Angebot für alternative Wohnformen, wie Baugemeinschaften zu schaffen. Neben Einfamilienhäusern sind insbesondere im Osten des Plangebietes auch Mehrfamilienhäuser als Gebäudetypen denkbar. Im Plangebiet soll ein Anteil an preiswertem, ggfls. öffentlich geförderten Mietwohnungsbau angeboten werden. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist zu überprüfen, ob ein Spielplatz in das Planungskonzept integriert werden kann oder eine Aufwertung des im Süden angrenzenden Spielplatzes sinnvoll ist. Es wird derzeit untersucht, ob die Stellplätze im öffentlichen Raum entlang des Branderhofes in das Planungskonzept für die denkmalgeschützte Hofanlage integriert werden können. Unabhängig davon ist zu überlegen, ob Stellplätze auch innerhalb der Gebäude der Hofanlage (ehemalige Stallungen / Doppelscheune) untergebracht werden können.

# Plangebiet 3: Zwischenkolloquium

## Analyse und Rahmenbedingungen

### Sichtfelder



Der Hof als Solitär soll erkennbar und erlebbar bleiben. Deshalb ist dieser freizustellen und die nähere Umgebung von Bebauung freizuhalten. Hierzu wurden Prioritäten von notwendigen Sichtfeldern festgelegt.

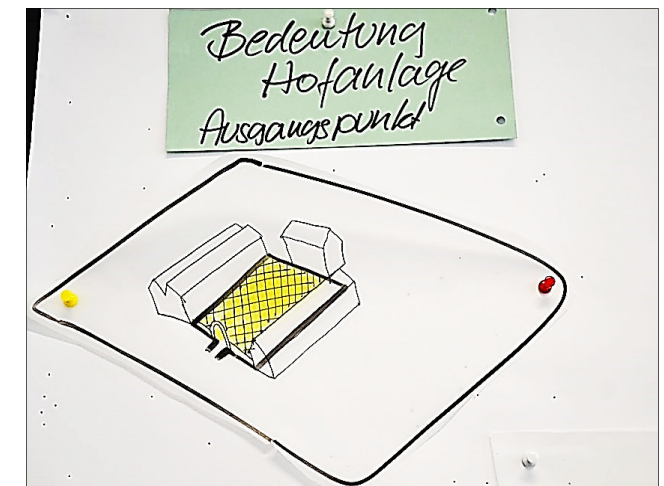
### Erweiterungspotential



Durch eine Freistellung der Hofanlage reduzierte sich jedoch die kalkulierte Baufläche. Somit verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens. Daher wird vorgeschlagen, die angrenzende und gut erschlossene Spielplatzfläche und einen Teil des Parkplatzes als Bauland in das Plangebiet zu integrieren.

In diesen gut erschlossenen Eckbereich ist eine Bebauung in die geplante Struktur integrierbar. Eine Spielfläche lässt sich auf der Freifläche um die Hofanlage einplanen.

### Hofanlage



# Plangebiet 3: Zwischenkolloquium Idee

## Diskussion



Die Gruppe einigt sich darauf, dass der Hof als „Stern des Plangebietes“ der bestimmende Faktor des Entwurfes werden soll. Es wurde daher intensiv diskutiert, welche Rolle die denkmalgeschützte Hofanlage einnehmen kann.

Als Ergebnis dieser Diskussion werden zwei Alternativen aufgezeigt:

## Hierarchie Zentralität



1. Die Hofanlage ist der herausragende Solitär im „Meer der Einfamilienhäuser“. Daraus folgt, dass die umgebende Wohnbebauung einen Abstand einnehmen muss. Die geplante Neubebauung in Form von Einfamilienhäusern muss sich der denkmalgeschützten Hofanlage unterordnen.

## Egalität Dezentralität



2. Die Hofanlage als „Stern“ im Plangebiet ist der herausragende Solitär unter vielen in einer Freifläche. Die umgebende Bebauung ist ausgeprägt individuell und „gleichgesinnt“.

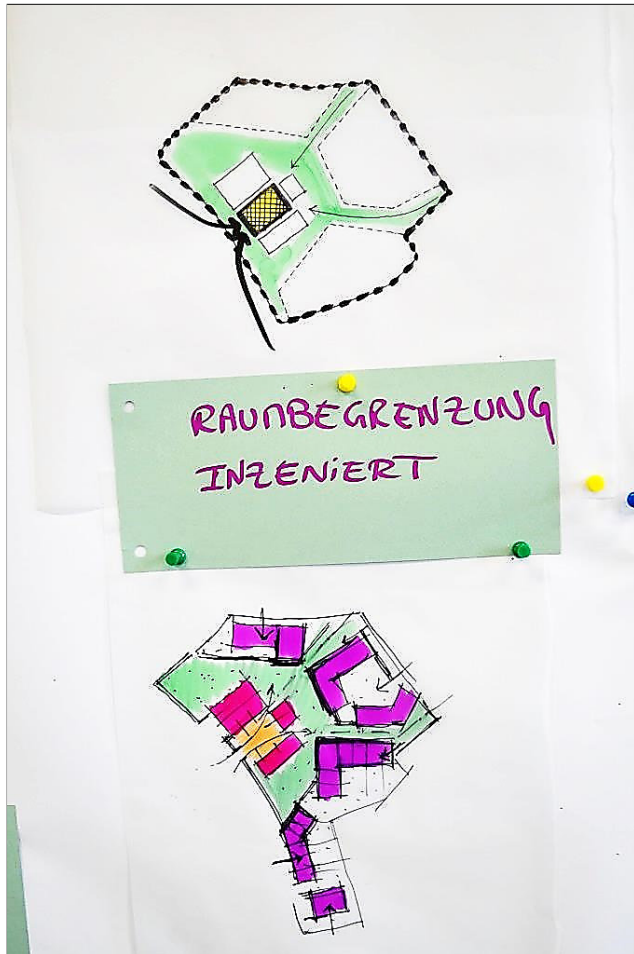
### Empfehlung:

Das Plenum hat die Gruppe darin bestärkt, die schwierigere Variante „Solitäre in der Parkanlage“ weiter zu verfolgen. Diese Entwurfsidee bietet die Chance, abweichend von einer klassischen Einfamilienhausbebauung Angebote für verschiedene Ziel- und Baugruppen entwickeln zu können.

# Plangebiet 3: Präsentation der Ergebnisse

## Zwei Konzepte für Variante C

### 1. Zentrum Hof



#### 1. Zentrum Hof

Grundgedanke des 1. Konzeptes ist der Gutshof als Träger der Begegnung. Angebote wie Gästezimmer, Gemeinschaftsräume, Gastronomie und Raumangebote für das Arbeiten zu Hause spiegeln den kollektiven Gedanken wieder, der diesem Konzept zugrunde liegt. Das Angebot soll sich an den Bedürfnissen der neuen Bewohner orientieren. Die Grünfläche ist Teil der Inszenierung des Gutshofes und grenzt sich somit zu den neuen Baukörpern hin ab.

#### 2. Zentrum Grünfläche

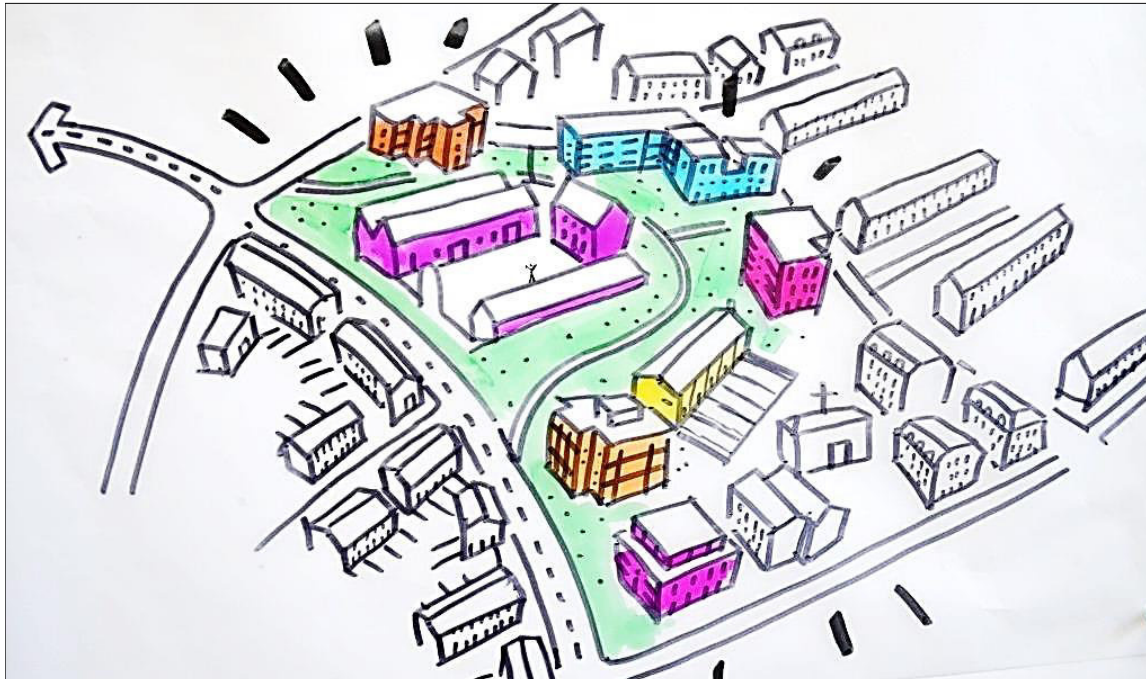
Im 2. Konzept übernimmt der Gutshof nicht zwingend eine Funktion für die Gemeinschaft. Er kann gewerblich oder kommerziell genutzt werden oder die Nutzungen „Arbeiten und Wohnen“ verbinden. Die Grünfläche trägt das Konzept der Neubebauung, indem sie rund um den Gutshof ausreichend Freiraum für einzelne Baukörper lässt. Als „Gleiche unter Gleichen“ reihen sie sich unabhängig voneinander entlang der Grünfläche auf. Dieses Konzept lässt flexible Raumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu.

### 2. Zentrum Grünfläche



# Plangebiet 3: Präsentation der Ergebnisse

## Städtebauliches Rahmen- und Vermarktungskonzept



Diese innenstadtnahe Fläche im städtischen Eigentum bietet eine große Chance, Flächen für unterschiedliche Wohnangebote und Wohnformen Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen, deren Bedürfnisse auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt aufgrund der individuellen Bedürfnisse (z. B. Familien mit Kindern, Wohngruppen, Hausgemeinschaften, Senioren) und der finanziellen Möglichkeiten keine Berücksichtigung finden und diese Zielgruppen gezwungenermaßen ins Umland abwandern. Interessenten können sich zu Baugemeinschaften zusammen finden und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten ihre individuellen Wünsche gemeinsam mit Gleichgesinnten auf den jeweiligen Parzellen im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes verwirklichen. Die Stadt als Eigentümer kann diesen Prozess konstruktiv begleiten, sodass die Entwicklung dieser Flächen zu einem besonderen Baustein der Aachener Quartiersentwicklung mit hoher Wohnqualität und hohem Identifikationsgrad durch lebendige Nachbarschaften werden kann.

Voraussetzung für eine solche Quartiersentwicklung ist die Entwicklung eines Verfahrens für die Vermarktung der Grundstücke auf der Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung. Ein wesentlicher Faktor ist die Integration des Gutshofes in das städtebauliche und das Vermarktungskonzept. Eine separate Vermarktung des Hofes sehen alle Beteiligten als kontraproduktiv für die Entwicklung dieses Quartiers an.



# 9. Masterclass 2013

## Der Wohnungsmarkt in der Region



Obwohl sich die MAHHL-Städte in einer Region befinden, entwickelt sich der jeweilige Wohnungsmarkt unterschiedlich. Die Nachfrage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist in jedem Segment sehr hoch und beschränkt sich derzeit nicht auf bestimmte Zielgruppen.

Ziel der Stadt Aachen ist es, längerfristig die Einwohnerzahl durch ein Zielgruppen-orientiertes Wohnraumangebot stabil zu halten. Maastricht und Heerlen befinden sich bereits in der Konsolidierungsphase, während die Einwohnerzahl in Hasselt weiter wächst (ca. 1100 / Jahr).

In Lüttich wächst die Bevölkerungszahl leicht, hat jedoch Probleme mit Verarmung, schlechter Wohnqualität und ungeeigneten Wohnungen. Der Wohnungsmarkt ist in der Krise, Investoren suchen neue Objekte. Daher sind auch hier dringend Handlungskonzepte erforderlich. Eine wesentliche Grundlage dafür ist der Ausbau der Wohnungsmarktbeobachtung

sowie der Austausch mit den Aachener Kollegen.

Die jeweiligen Wohnungsmärkte der (MAHHL-) Städte erfahren im Wesentlichen die gleiche Entwicklung, jedoch nur zeitlich versetzt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch in Aachen die Zahl der Wohnungssuchenden wieder zurückgehen und sich der Wohnungsmarkt beruhigen wird. Wenn zukünftig die Konsumenten durch ein größeres Angebot auf dem Wohnungsmarkt freier wählen können, wird die Qualität der jeweiligen Wohnstandorte (nicht nur in Innenstadtlage) entscheidend sein. Es ist auch abzusehen, dass die derzeit hohe Nachfrage, gerade im Bereich der Zielgruppe „Studenten“, zeitlich begrenzt ist. Studenten sind daher als Zielgruppe für einen grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt differenziert zu betrachten. Derzeit profitieren Vaals und ggf. noch Kerkrade von der hohen Nachfrage nach Wohnraum für Studenten der Aachener Hochschulen.

# 9. Masterclass 2013

## Was können wir mitnehmen?

Die Masterclass hat den Rahmen für ein gemeinsames Arbeiten in den Workshops und somit die Chance geboten, über die Grenzen zu schauen und in einen gemeinsamen Dialog zu treten. Dieser kann nun weiter geführt werden z.B. durch eine Verstärkung des hier begonnen Austausches zur Wohnungsmarktbeobachtung, die als eine wesentliche Datengrundlage zur Entwicklung zukunftsfähiger Strategien dient. Auch wenn sich die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den einzelnen MAHHL-Städten derzeit teilweise sehr unterschiedlich darstellt, müssen sich alle mit den gleichen Themen wie z. B. „dem Demographischen Wandel“, „Innen- vor Außenentwicklung“, den Anforderungen an „Mobilität / Infrastruktur“ und „dem Klimawandel“ auseinandersetzen. Wichtig ist es, auch in Konsolidierungsphasen, wie beispielsweise in Maastricht und Heerlen, Lösungen zu finden, um handlungsfähig zu bleiben und Einfluss auf die Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes nehmen zu können. Eine große Herausforderung

für die Zukunft stellt die Schaffung bezahlbaren Wohnungsraums für alle Zielgruppen in der Stadt dar. Zudem wird die Qualität des innerstädtischen Wohnens statt Quantität ein entscheidender Faktor für Wohnungssuchende werden.

Zu hohe Dichte und fehlende Identifikation mit dem eigenen Wohnstandort wird sich langfristig negativ auf den innerstädtischen Wohnungsmarkt auswirken. Daher ist Qualität im Wohnungsbau und im städtischen Raum gefragt, um das Wohnen in der Innenstadt für möglichst alle Zielgruppen auch langfristig attraktiv gestalten zu können.

Eine Aufgabe aller beteiligten Städte könnte daher sein, ein gemeinsames Selbstverständnis der Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu erwirken mit dem Ziel, ein Höchstmaß an Lebensqualität für innerstädtisches Wohnen zu erreichen. Dieses Selbstverständnis muss sich zukünftig auch in den jeweiligen Handlungskonzepten und Programmen widerspiegeln.



# 9. Masterclass 2013





# Teilnehmer

## Gruppe 1. Wohnen in Gemengelage

Grégor Stangherlin, Lüttich / Service du Lodgement  
Laurent Bruck, Lüttich / Département de l'urbanisme  
Carlo Aspers, Maastricht / stedenbouwkundige  
Ruth Byloos, Hasselt / architect-stedenbouwkundige  
Hans van der Logt, Heerlen / duurzaam bouwen  
Rolf Frankenberger, Aachen / Strategisches Immobilienmanagement  
Max Klaßen, Aachen / Wettbewerbe und Vorplanungen für städt. Gebäude  
Frau Ellenbeck, Aachen / Denkmalpflege

## Gruppe 2. Wohnen in der Innenstadt auf einem ehemaligen Schulgelände

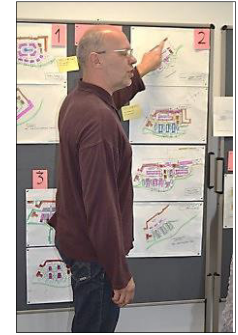
Anne-Marie Veithen, Lüttich / Département de l'urbanisme  
Peter de Ronde, Maastricht / stedenbouwkundige  
Joyce Daems, Heerlen / stedenbouwkundige  
Fabian Kumkar, Aachen, Referent Dez.III, Planung und Umwelt  
Peter Gleissner, Aachen / Strategische Umwelt- und Grünplanung  
Isabelle Mehlhorn, Aachen / Stadterneuerung und Stadtgestaltung  
Gerhard Meijers, Heerlen / Woningbouwbeleid

## Gruppe 3. Wohnen in und um einen ehemaligen Gutshof

Angelika Hildersperger, Stadt Aachen / Verbindliche Bauleitplanung  
Roel Meertens, Heerlen / stedenbouwkundige  
Beate Hoffmann, Aachen / Umweltvorsorgeplanung  
Marie Blanzé, Aachen / Stadterneuerung und Stadtgestaltung  
Koen Knoevels, Hasselt / Woonmanager

## Schlussdiskussion:

Johann Körfer, Aachen – Fachbereichsleiter des Fachbereichs Wohnen  
Wim Meys, Maastricht – Directeur Ontwikkelingsbedrijf  
Christiane Melcher, Aachen – Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Frank Pflüger – Aachen, HJPplaner  
Rob Hupkens, Heerlen – Afdelingshoofd Stadsplanning  
Grégor Stangherlin, Lüttich – Service du Lodgement





# Impressum

## Inhaltliche Vorbereitung und Erstellung Dokumentation

Christiane Schwarz, Aachen – FB 61/10 (Vorbereitende Bauleitplanung)

## Organisation und Betreuung der Workshops

Wolfram Günther, Claudia Gerads, Monika Fischer, Silke Hermanns und Birgit Wergen, Christiane Schwarz, Aachen – FB 61/10 (Vorbereitende Bauleitplanung)

## Moderation der Veranstaltung und der Schlussdiskussion

Dr. Ing. Frank Pflüger, HJPplaner

## Begrüßung und Einführung in die Veranstaltung

Frau Melcher, Stadt Aachen – Fachbereichsleitung,  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

## Referate

1. Johann Körfer, Aachen – Fachbereichsleiter des Fachbereichs Wohnen:  
„Wohnungsmarkt in Aachen“
2. Grégor Stangherlin, Lüttich - Service du Lodgement  
„Saint-Léonard: ein nachhaltiges Stadtviertel?“

## Führung durch die Plangebiete

Gruppe 1: Steffi Weitenberg, Aachen – FB 61/50 (Stadterneuerung, -gestaltung)

Gruppe 2: Dr. Ing. Frank Pflüger, HJPplaner

Gruppe 3: Anika Gruber, Aachen – FB 61/20 (Verbindliche Bauleitplanung)

Claudia Ellenbeck, Aachen – FB 61/60 (Denkmalpflege)

## Moderation der Präsentation der Arbeitsgruppen

Gruppe 1: Annika Kubbilun, Stadt Aachen – FB 61/50

Gruppe 2: Monika Fischer, Stadt Aachen – FB 61/10

Gruppe 3: Silke Hermanns, Stadt Aachen – FB 61/10

## Fotographie und Erstellung Fotodokumentation

Birgit Wergen, Stadt Aachen – FB 61/10





## Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Frau Christiane Schwarz

Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-6114

Fax: 0241 432-6199

vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)