

Jens Stachowitz
Kommunalberatung

Liebigstraße 40
44139 Dortmund

Telefon
(02 31) 9 12 21 37

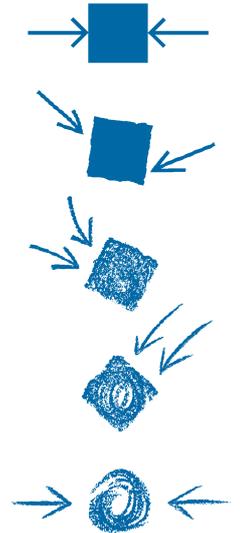
Telefax
(02 31) 9 12 21 38

E-Mail
office@stachowitz.de

Internet
www.stachowitz.de

Moderation
Prozessbegleitung
Vermittlung

Dipl.-Ing.
Raumplanung
Organisationsentwickler



Aachen – Gemeinschaftliches Wohnen an der Burggrafenstraße

Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017

Dortmund, den 05. Juli 2017

Aachen – Gemeinschaftliches Wohnen an der Burggrafenstraße

Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017

Gliederung

	Seite
Teilnehmende, Zeit, Ort und Ablauf	3
Begrüßung und Einführung	3
Soziale Stadt Aachen Nord	4
Talbothäuser und das Bauprojekt Burggrafenstraße Nord	5
Freiraumplanung im Bereich zwischen Burggrafenstraße und der Wurm	8
Das Neubauprojekt Burggrafenstraße Süd	9
Förderung von Baugruppen durch Konzeptvergabe	12
Der Quartiersprozess im Überblick	12
Appetitanreger Verkehr und Mobilität	14
Appetitanreger Energie / Ökologie	15
Appetitanreger Gestaltung / Identität	16
Appetitanreger Soziales Netz / Gemeinschaft	17
Veranstaltungsbilanz	17

Anlage
PPT-Präsentationen der Vorträge

Moderation und Dokumentation
Jens Stachowitz, Dortmund

Aachen – Gemeinschaftliches Wohnen an der Burggrafenstraße

Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2017

Teilnehmende, Zeit, Ort und Ablauf

An dieser öffentlichen Veranstaltung im Depot Talstraße am 26.06.17 von 17:30 bis 20:30 Uhr nahmen rund 80 Personen teil. Eingeladen waren Interessierte aus dem Quartier, aus dem Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Aachen-Nord“ und aus der Stadtgesellschaft. Rund ein Drittel der Anwesenden waren im Bereich Bauen / Planen tätig, etwa ein Viertel hatte konkretes Bauinteresse. Von der Stadt Aachen und der gewoge AG waren Fachleuten aus verschiedenen Fachrichtungen vertreten, um die Beteiligten umfassend über das Vorhaben zu informieren.

Der Teil 1 im Plenum, der fast 2 Stunden umfasste, war eine Folge von Referaten und Rückfragemöglichkeiten zu jedem Referat. Der Teil 2, der eine weitere Stunde andauerte, war die Gelegenheit zum individuellen Gespräch mit den Fachleuten und untereinander. Dafür waren Informationsstände und ein Buffet aufgebaut.

Begrüßung und Einführung

Der Moderator begrüßte herzlich und stellte die Ziele und den Ablauf des Abends dar.

Stadtbaurat Werner Wingenfeld bedankte sich bei den zahlreichen Teilnehmer(innen) für ihr großes Interesse und bezeichnete das Wohnprojekt an der Burggrafenstraße als ein spannendes städtebauliches Projekt, das ihm persönlich sehr am Herzen läge. Aachen-Nord sei ein Stadtviertel im Um- und Aufbruch, das zeigte sich nicht nur im Depot. Diese Aufbruchstimmung möchte die Stadt Aachen nutzen und mit den Akteuren gemeinsam im Quartier an der Burggrafenstraße „Gutes Wohnen“ entwickeln. Die Stadt betreibe zwar die Qualitätsverbesserung im Programmgebiet „Soziale Stadt Aachen Nord“, verfolge zugleich aber auch das Ziel, keine Gentrifizierung, also keine Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch zahlungskräftigere Bevölkerungsgruppen zu befördern.

Herr Wingefeld sprach auch die Titelzeile der Einladung „Gemeinsam in meinem Quartier“ an. Er wünschte sich, dass die Beteiligten „Gemeinsam in unserem Quartier“ handeln werden.

Ein „Gutes Wohnen“ gäbe kluge Antworten auf die Anforderungen von Teilhabe, Inklusion, Integration und demographischem Wandel. Gleichzeitig endete „Gutes Wohnen“ nicht an der Haustüre, sondern soll weit in das Quartier hinein strahlen.

Folgende Ziele verfolge die Stadt konkret in der Burggrafenstraße:

- Eine ausgewogene Bewohnerstruktur erreichen – kulturell, sozial und inklusiv,
- den Quartiersgedanken fördern und
- gleichzeitig eine gemischte Baustruktur schaffen, die dem städtebaulichen Qualitätsanspruch gerecht wird.

Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, habe sich die Stadt Aachen – Politik und Verwaltung – entschieden, für die Entwicklung des Geländes rund um die Burggrafenstraße neue Wege zu beschreiten. Sie setzt dabei ganz auf Bau- und Wohngruppen, die sie gezielt unterstützen und fördern werde.

„Weil es gemeinsam besser geht“, so Herr Wingefeld, werde im Schulterschluss der Fachbereiche „Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen“, „Wohnen, Soziales und Integration“ und „Immobilienmanagement“ gemeinsam mit der gewoge AG auf Grundlage der Überlegungen in dieser Runde und den anschließenden Workshops im Sommer und Herbst 2017 ein abgestimmtes städtebauliches Konzept entwickelt und ein Bebauungsplan erarbeitet.

Soziale Stadt Aachen Nord

Christiane Schwarz, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, erläuterte das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt Aachen Nord“ und das Projekt „Quartiersentwicklung Wiesental“, in die das Bauprojekt an der Burggrafenstraße eingebettet ist. Ca. 15.500 Bewohner leben in dem Bereich Soziale Stadt Aachen Nord, der sehr unterschiedliche Teilbereiche hat: Gut Kalkofen ist ein großer Grünraum, das Rehm- und Ungarnplatz-Viertel ist durch Wohnbebauung überwiegend aus der Gründerzeit geprägt und das

Gebiet beiderseits der Jülicher Straße ist eine Mischung aus Gewerbe- und Wohngebiet. Der Förderzeitraum für das Bund- und Länderprogramm Soziale Stadt soll um 2 Jahre bis 2021 verlängert werden. Frau Schwarz zeigte eine Übersicht über die vielen Bau Projekte. Schwerpunkte sind Projekte zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, Projekte zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Angebote zur Förderung der Begegnung und des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Ein Stadtteilbüro, ansässig im Depot an der Talstraße, begleitet alle Projekte und ist jederzeit ansprechbar:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/aachennord/stadtteilbuero/index.html

Talbothäuser und das Bauprojekt Burggrafenstraße Nord

Michael Rau, Architekt und Sprecher der ARGE Talbothäuser, erläuterte, wie die Planungen der gewoge AG für die Talbothäuser und das Neubauprojekt Burggrafenstraße Nord aussehen. Diese bilden die neue Umgebung für das Projekt „Burggrafenstraße Süd“.



Die gewoge AG hat mehrere Bestände in dem Bereich Soziale Stadt Aachen-Nord. Die Wohnhäuser südlich der Jülicher Straße sollen über den Premium-Weg Wiesental und eine zweite Wegeverbindung in der Achse mit der Burggrafenstraße, die hier zwischen den Bauprojekten „Burggrafenstraße Nord“ und „Burggrafenstraße Süd“ liegt, miteinander und mit den Freiräumen im Stadtteil und der Wurm verbunden werden (siehe Abbildung der ARGE Talbothäuser oben).

Die Talbothäuser werden derzeit umfänglich saniert und werden durch zwei barrierefrei gebaute Häuser ergänzt. Die Gebäude erhalten Balkone / Terrassen und einen anspruchsvoll gestalteten Freiraum. Das Bauprojekt „Burggrafenstraße Nord“ besteht aus vier



barrierefreie Neubauten, die eine gemeinsame Tiefgarage erhalten werden. Es entsteht so gemeinsam mit den Talbothäusern ein Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen, die teils frei finanziert, teils öffentlich gefördert sind. Alle Neubauwohnungen sind barrierefrei, eine ist rollstuhlgerecht, also mit besonders breiten Türen ausgestattet. Derzeit ist angedacht, den ehemaligen Laden im Torhaus zur Gästewohnung auszubauen. Die Neubauten sind hin zur Burggrafenstraße 4-geschossig und zu den Talbothäusern hin 3-geschossig (siehe Abb. unten).

Die Tiefgaragenzufahrt für PKW ist unter dem süd-westlich (links in der Abb. oben) gelegenen Neubau vorgesehen. Fahrräder können über separate Rampen in die Tiefgarage fahren.



Prof. Norbert Klöters – 3plus Freiraumplaner, erläuterte das Freiraumkonzept für die Siedlung der gewoge AG (siehe Abb. vorherige Seite). Gemeinsam mit den beiden schon vor längerer Zeit errichteten Neubauten am Ende der Burggrafenstraße erhalten die Talbothäuser und das Neubauprojekt Burggrafenstraße Nord eine Grünachse, die mit Kirschbäumen bepflanzt wird und viele Spiel- und



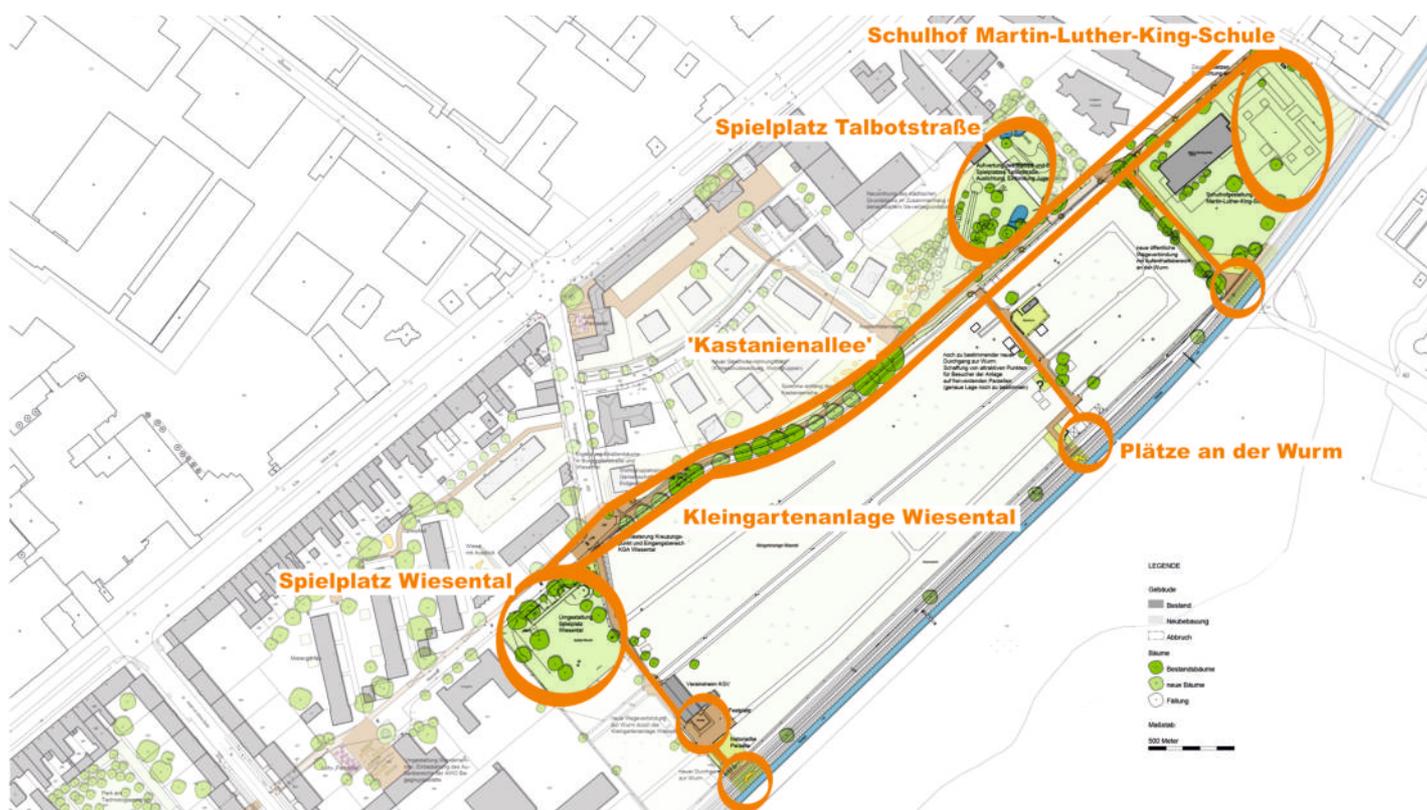
Aufenthaltsmöglichkeiten anbietet. Die Plätze vor den neuen Gebäuden sind leicht ansteigend, damit der Grünraum und die Hauseingänge barrierefrei erreicht werden können (Ansicht von Süd-Osten in der Abb. oben). Die gewoge AG hat bereits 3 groß gewachsene Linden in den Bereich Wiesental und 2 zu den Talbothäusern hin umgepflanzt

Fragen-Antworten

Die neuen Bewohner(innen) lösen einen erheblichen Stellplatzbedarf aus. In der Burggrafenstraße ist bereits im Bestand eine erhebliche Belastung zu verzeichnen. Beschäftigte der Firma Zentis parken hier, so eine Sprecherin des Kleingartenvereins und fragte: Wie gehen Stadt und gewoge AG mit dem Stellplatzbedarf um? – Die gewoge AG baut die Tiefgarage mit 46 Plätzen und 12 Stellplätze oberirdisch, um den Bedarf für Bewohner(innen) und Besucher(innen) zu befriedigen, so Herr Rau. – Die Stadt nahm diese Information über die Bestandssituation auf und wird sie bei der Planung für das Baugebiet Burggrafenstraße Süd berücksichtigen.

Freiraumplanung im Bereich zwischen Burggrafenstraße und der Wurm

Christoph Ruckert, Fachbereich Umwelt, erläuterte die städtischen Pläne und Projekte im Umfeld der Bauprojekte in der Burggrafen-



straße. [Um mögliche Missverständnisse zu vermeiden: In der Abbildung „Freiräume im Quartier Wiesental“ oben wird eine ältere

Überlegung zur Bebauung der Flächen Burggrafenstraße Nord und Burggrafenstraße Süd gezeigt.]



Herr Ruckert zeigte eine Reihe von Fotos, die die Qualitäten der jeweiligen Orte hervorheben. Hier links ist die Kastanienallee zu sehen, wo Kastanien neu hinzugepflanzt und Laternen aufgestellt wurden. Rechts im Bild die Hecke zum Projekt Burggrafenstraße Süd hin.

Das Neubauprojekt Burggrafenstraße Süd

Nachdem die Beschreibung des Bestandes und der Planungen für die Umgebung des Projektes „Burggrafenstraße Süd“ abgeschlossen war, erläuterte Angelika Hildersperger, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, die Planungsgeschichte und das Planungsziel des zukünftigen Neubauprojektes „Burggrafenstraße Süd“. Die weiße Fläche in dem Luftbild (unten) zeigt den Rest des



ehemaligen Bebauungsplanes bzw. das Grundeigentum der gewoge AG. Nicht dieser Bebauungsplan soll umgesetzt werden, sondern ein städtebauliches Konzept, das in dem an diesem Abend gestarteten Beteiligungsprozess gemeinsam neu entwickelt werden soll.



Die gesamte heute noch begrünte Fläche (in der Abb. oben grün hinterlegt) soll in das Konzept einfließen und ein Teil davon bebaut werden. Die städtischen Vorgaben sind in einem Strukturplan (unten) abgebildet.



Dieser Strukturplan enthält folgende Komponenten:

- grob verortete Baufelder,
- Grünanteile, die zu erhalten und zu gestalten, und
- Wegeverbindungen, die zu schaffen bzw. auszubauen sind.

Zusätzlich zu den ca. 4500 qm Baugrundstück, die die gewoge AG einbringt und mit Mietwohnungsbau bebauen will, sollen weitere ca. 4500 qm Bauland entstehen, das die Stadt für gemeinschaftliche Wohnformen vorsieht und an Baugemeinschaften verkaufen will. Für diese rund 9.000 qm Baufläche soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, den Frau Hildersperger auf Grundlage der Ergebnisse des jetzt startenden Beteiligungsverfahrens erarbeiten wird.

Die Grundstücksgrenze (im Strukturkonzept gestrichelt), so die schriftliche Vereinbarung zwischen Stadt und gewoge AG, soll bei der Planung keine Bedeutung haben. Die Grundstücke werden später neu zugeschnitten. Die gewoge AG und die Wohnprojekte werden beide jeweils ca. 4.000 qm Wohnfläche also jeweils Wohnraum für etwa 100 bis 150 Menschen schaffen (4.000 qm / 75qm / WHG ergibt ca. 50 Wohnungen multipliziert mit 2 oder 2,5 Personen / WHG).

Das Beteiligungsverfahren soll jetzt zu einer Konkretisierung des Strukturkonzeptes beitragen. Es soll u.a. geklärt werden,

- wie groß die Einheiten (Baukörper / entweder Mietwohnungsgebäude oder Wohnprojekte) werden,
- wie sie platziert werden,
- wie die Stellplätze für PKW geschaffen,
- welche Gemeinschafts-Flächen und Gemeinschafts-Einrichtungen geschaffen werden und
- wie Baugrundstücke, Stellplätze, Gärten, Straßen, Plätze und öffentliche Freiräume aufeinander bezogen werden.

Die Arbeit am städtebaulichen Konzept startet mit dem Workshop am Samstag 08.07.17 von 10:00 bis 17:00 Uhr in der Nadelfabrik und soll im Herbst 2017 nach einem zweiten Workshop abgeschlossen sein.

Diesen dann gemeinschaftlich erarbeiteten informellen Plan werden Frau Hildersperger und viele weitere Fachleute anschließend in einen Bebauungsplan übersetzen, der in einem formellen Prozess vom Rat verabschiedet und damit rechtlich bindend wird.

Förderung von Baugruppen durch Konzeptvergabe

Thomas Gass, Fachbereich Immobilienmanagement, erläuterte, wie der Verkauf der städtischen Grundstücke vollzogen wird.

Die Stadt will ihre Grundstücke, wenn die Nachfrage gegeben ist, vorwiegend an Baugruppen verkaufen; auch Erbpacht ist möglich. Konzeptvergabe bedeutet, dass ein Festpreis, der sich an dem Bodenrichtwert zum Vergabezeitpunkt orientiert, gezahlt werden muss. Nicht der Höchstbietende, sondern das beste Konzept kommt bei dieser Form der Vergabe zum Zug,

- die Baugruppen müssen also eine Bewerbung mit Konzept einreichen.

Die Auswahlkriterien liegen noch nicht fest und werden während des Planungsprozesses ebenfalls erarbeitet. Die grobe Richtung jedoch ist, dass

- durch das Bauprojekt ein Mehrwert für das Quartier entstehen muss.

(Was ein solcher Mehrwert sein könnte, wird im nächsten Referat und später in vier Kurz-Referaten, sogenannten „Appetitanregern“ aufgegriffen.)

Der Quartiersprozess im Überblick

Michaela Riss, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Wohnbaukoordination, erläuterte die Vorgehensweise der Stadt im folgenden Beteiligungsprozess (siehe Abb. nächste Seite). Die Stadt will Baugemeinschaften durch diesen Quartiersprozess fördern.

Die Stadt organisiert jedoch keine Baugemeinschaften, sie erwartet also,

- dass die Baugruppen sich selbst finden und organisieren.
- Zum Zeitpunkt der Vergabe ca. Anfang 2019 (siehe Abb. unten) müssen sie eine rechtsfähige Einheit darstellen.

Der Fahrplan ist wie folgt:



Frau Riss wies auf vielfältige Angebote für Menschen mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen hin:

- Kontaktstelle der Stadt Aachen: Neue Wohnformen
- Umgesetzte Beispiele in Aachen
- die Kontaktbörse (Tafel im Raum),
- Internetseite und Teilnehmerlisten zur Burggrafenstraße

Baugemeinschaften, so Frau Riss, können einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung von lebendigen und engagierten Nachbarschaften und einer stabilen sozialen Struktur leisten.

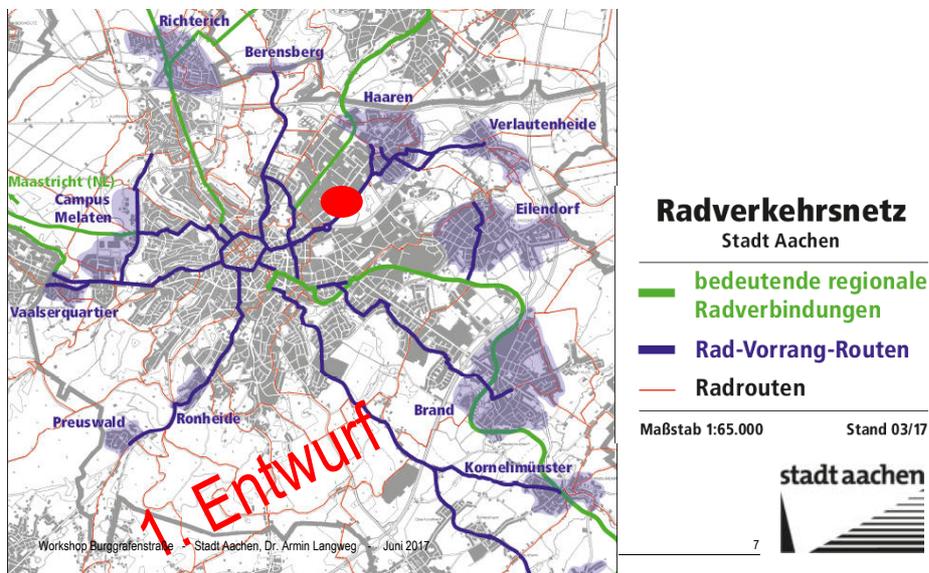
Mehrwert für ein Quartier sind aus Sicht der Verwaltung:

- Innovative Konzepte
- Partizipation
- Gemeinschaftsorientierung
- Quartiersvernetzung

Appetitanreger Verkehr und Mobilität

„Eine andere Mobilität“ war das Thema von Dr. Armin Langweg, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, der die städtische Vision 2050 „Aachen clever mobil“ darstellte: Effizient, flächensparsam, kostengünstig und umweltfreundlich organisiert. Die Stadt erarbeite derzeit eine neue Stellplatzsatzung, weil der Landesgesetzgeber die Verantwortung für die Regelung des Stellplatznachweises im Zuge der Baugenehmigungen zum 1.1.2019 komplett den Städten übergeben hat. Ohne die konkreten Einzelheiten nennen zu können, konnte Herr Dr. Langweg mit Verweis auf die Regelungen, die mit der RWTH Aachen bei deren Neubauprojekten gefunden wurden, Mut machen und fragen: »Wer wagt sich an das Modellprojekt „autoarme und emissionsfreie Wohnanlage Burggrafenstraße“?« Darin könnten E-Mobile, Carsharing, Bikesharing, Peledec-Verleih-Station, Lastenräder und ein in Anlehnung an das Jobticket noch zu entwickelndes „Mieterticket“ eine Rolle spielen

Mehr Radverkehr durch Rad-Vorrang-Routen-Netz Route Innenstadt-Haaren



und die Zahl der PKW und damit den nachzuweisenden Umfang an Stellplätzen reduzieren. Herr Langweg zeigt auch auf, in welche Richtung der ÖPNV, der in großem Umfang auf der Jülicher Straße, also vor der Haustüre dieser Bauprojekte angeboten wird, zum Mobilitätsverbund weiter ausgebaut wird, um noch besser als Alternative zum Autofahren auftreten zu können.

Die Stadt, so Herr Dr. Langweg weiter, habe im Frühjahr 2017 einen Grundsatzbeschluss zum Rad-Vorrang-Routen-Netz gefasst. Die Route zwischen der Innenstadt, Europaplatz, Haaren und Verlauteheide verlaufe unmittelbar benachbart zu dem Bauprojekt Burggrafenstraße (rotes Oval in der Abb. oben).

Appetitanreger Energie / Ökologie

„Gemeinsame Wärme und Energie“ war das Thema von Wilfried Warmbrunn, Stawag – Netz. Die Stawag selbst wurde von ihm nur in Bezug auf das Fernwärmeangebot erwähnt: Es gibt eine Fernwärmeleitung in der weiteren Nachbarschaft, aber eine Verbindung in das neue Baugebiet sei sehr kostenaufwändig und nur für eine große Einheit wirtschaftlich. Ein Fernwärmeanschluss sei also unwahrscheinlich. Anschließend erläuterte Herr Warmbrunn, dass die Wohnprojekte / die gewoge AG vom Maßstab einzelner Haushalte bis hin zu mittleren und großen Projekten Strom und Wärme für den eigenen Bedarf herstellen könnten. Zur Verfügung stünden

- Blockheizkraftwerke, bevorzugt mit Gas befeuert*,
- elektrische Wärmepumpen,
- Fotovoltaik auf den Dächern,
- Speichertechnologien für Wärme und Strom,
- und eine Kombination von allem.

* Eine Befeuerng mit Holz-Pellets schloss Herr Warmbrunn aufgrund der Feinstaubproblematik in Aachen gedanklich aus.

Die Präsentation von Herrn Warmbrunn konnte aufgrund eines Versehens nicht gezeigt werden, ist aber in der Anlage beigefügt.

Fragen-Antworten

Eine Teilnehmerin wies darauf hin, dass ein Gebäude auch mehr Energie produzieren könne als die Bewohner(innen) verbrauchten,

dann also dadurch zum Plus-Energie-Haus würde. – Herr Warmbrunn bestätigte dies, wies aber auf die entsprechend hohen Bau-standards hin, die dafür geschaffen werden müssen.

Eine Teilnehmerin wies darauf hin, dass die Stawag die Restwärme in einem Abwasserkanal nutze. – Herr Warmbrunn bestätigte dies: Die Abwässer der Firma Zentis werden genutzt, weil sie in großer Menge das ganze Jahr über in etwa in gleicher Menge und Temperatur anfallen. Unter dieser Voraussetzung ist die Nutzung der Wärmeenergie im Abwasser wirtschaftlich.

Appetitanreger Gestaltung / Identität

„Mehr Identität durch Gemeinschaft“ war das Thema von Ulla Komes, Architektin aus Aachen. Sie zeigte eine Vielzahl von Beispielen, die belegten, dass gemeinschaftlich orientierte Projekte sich viel mehr Mühe mit dem Erscheinungsbild der Gebäude und des Außenraumes geben als dies in vergleichbar großen Mietwohnungsbauten üblich und möglich ist. Die Bewohner(innen) fühlen sich in weit höherem Maße verantwortlich und eignen sich den Außenraum in weit höherem Umfang an.

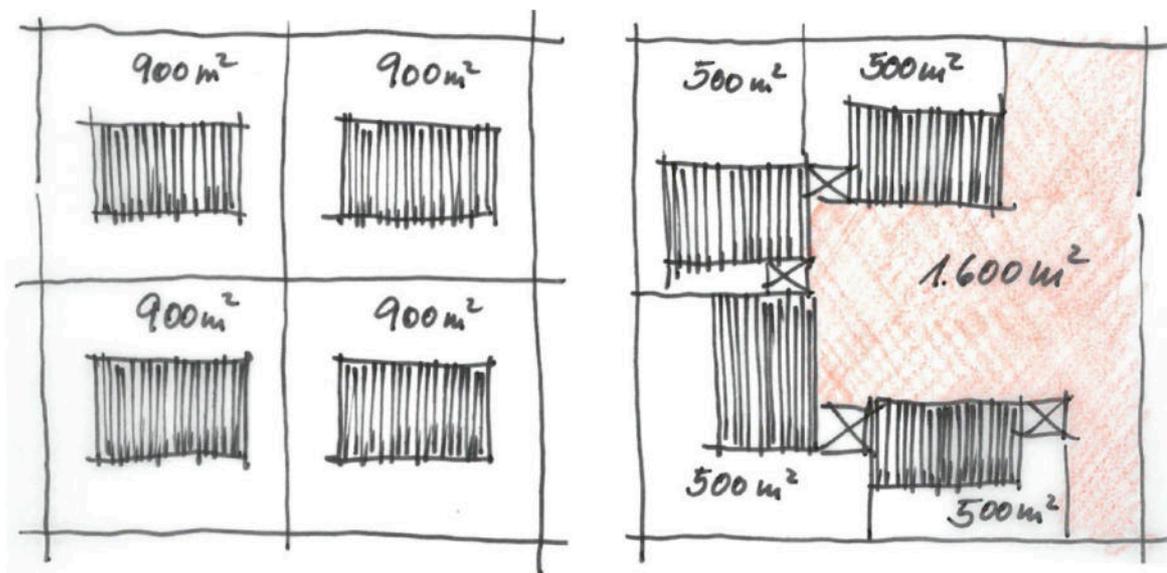
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental - Auftaktveranstaltung 26.06.2017

Gestaltung / Identität durch Planungsbeteiligung und Aneignung



Appetitanreger Soziales Netz / Gemeinschaft

„Weniger Wohnfläche mehr Nutzfläche“ war das Thema von Frank Renkewitz, Wohnprojekt Wohnsinn e.V. Er stellte anhand einer einfachen Skizze die Vorteile dar, die sich ergeben, wenn Menschen weniger häufig gebrauchte Flächen in Gemeinschaftsflächen bündelten.



So können etwa Spielflächen, Stellplätze, Plätze, Grünflächen, Sitzgelegenheiten entstehen, die allen zugutekommen und Gemeinschaft stiften. Dieses Prinzip des Teilens lässt sich auf vieles mehr als die Grundstücksfläche (oben) anwenden: Gästewohnung, Gemeinschaftsraum, Werkraum, Gartengeräte In der Regel ist das Teilen mit deutlichen Kostenersparnissen für den einzelnen Haushalt verbunden.

Veranstaltungsbilanz

Der Moderator bedankte sich bei den Vortragenden für deren kompetente Beiträge und bei den Gästen für die hohe Aufmerksamkeit.

Er fragte ob die Bauwilligen insgesamt nach der Veranstaltung mehr motiviert seien als vor dem Beginn. Diese gaben zurück, dass die Motivation gestiegen sei. Der Moderator wiederholte die Einladung zur Planungswerkstatt am 8.07.2017.

Die Gäste dankten mit einem warmen Applaus und die folgenden Gespräche zeigten dem Moderator und dem Projektteam, dass ein hohes Maß an Zufriedenheit mit der Veranstaltung vorhanden war.