

Burggrafenstraße Aachen Workshop 08.07.2017

Datum / Uhrzeit / Ort

08.07.2017 von 10:00 bis 17:15 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 organisierte 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.

Die Dokumentation der Auftaktveranstaltung finden Sie auf
www.aachen.de/burggrafen

Die Ziele des Workshops

Die Veranstalterinnen formulierten 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 verschiedenen Beteiligten gestellt werden und nach deren Beiträgen.

Die Themen des Workshops und die Arbeitsweise

Folgende sechs Themen wurden besprochen:

- Mobilität / Stellplätze
- Wärme und Energie
- Bewohnerstruktur, Organisation, Finanzierung
- Gemeinschaft/Kooperation
- Öffentliche Grünflächen und Plätze
- Bautypologie

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

Die Inputs der Verwaltung finden Sie im Anhang.

Die Teilnehmenden saßen in jeweils drei Tischgruppen, mit jeweils wechselnder Zusammensetzung, diskutierten parallel die Inhalte und beantworteten die Leitfragen. Die Gruppen berichteten im Plenum.

Die für die 6 Themen jeweils gefertigten drei Plakate finden Sie im Anhang.

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

Mobilität / Stellplätze

Die Zielvorstellung ist

- Mobilität mit weniger Autos zu organisieren,
- weniger Emissionen zu produzieren und
- weniger Flächen für Stellplätze zu verbrauchen.

Frau Hildersperger, FB 61/201 Verbindliche Bauleitplanung, ermittelte, dass zukünftig in dem Quartier Burggrafenstraße einschließlich der Talbothäuser, der aktuellen und zukünftigen Bauprojekte der gewoge AG einschließlich der Baugruppen überschlägig 530 Personen in ca. 220 Wohnungen leben werden. Sie stellte dar, dass es möglich sein müsste, dass diese Personen eine gemeinschaftliche Organisation ihrer Mobilität tragen könnten.

Der einfachste Weg für die Mieter der gewoge AG wäre, wenn der Vermieter eine Lösung vorhielte, die Herr Dr. Langweg in der Auftaktveranstaltung mit „Mieterticket“ benannt hatte. Die Idee ist, ein Ticket analog zum Jobticket zu kreieren, das allen Teilnehmenden gegen vergleichbar geringes Entgelt den Zugang zum öffentlichen Nahverkehr und zu dessen Kooperationspartnern bei cambio (Carsharing) und velocity (E-Bikesharing) verschafft. Darüber hinaus könnten auch eigene Fahrzeuge, individuell oder im Kollektiv erworben und verwaltet, den „Fuhrpark“ des Quartiers darstellen. Mit diesem Angebot könnten Individuen wesentlich leichter auf den eigenen PKW verzichten und ihre Mobilität mit dem jeweils passenden Fahrzeug, z.B. einem Lastenrad für den Einkauf, organisieren. Carsharing- und E-Bikesharing-Anbieter hätten eine ausreichend große Nachfrager-Basis für ein Fahrzeugangebot und eine Mobilstation direkt vor Ort.

Die Stadt wiederum könnte bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes den Stellplatznachweis, den die Eigentümer zu führen haben, auf das tatsächlich erforderliche Maß reduzieren. Sie muss dabei auch den Bedarf der Besucher und langfristig mögliche Änderungen im Blick haben, kann aber auf bis zu maximal 50% des pauschal üblichen Stellplatznachweises verzichten. Für die Eigentümer und Nutzer führt dies zu einer erheblichen Kostenminderung beim Bau und der Unterhaltung der Stellplätze.

Ergebnisse der Diskussion

Die Teilnehmenden in den Gruppen untersuchten ihre eigene derzeitige Mobilität und kamen zu dem Schluss, dass diese individuell sehr unterschiedlich ist. Ein kollektives Angebot mit einer Vielfalt von Möglichkeiten bewerteten sie als positiv und sahen dies als Möglichkeit an, auf ein eigenen PKW zu verzichten.

Auf die Frage „Können Sie sich vorstellen an einem gemeinsamen Mobilitätskonzept im Quartier mitzumachen?“ antworteten die Gruppen mit „Ja“. Es müssten jedoch ein paar Bedingungen geschaffen werden:

- Menschen, die nicht mehr berufstätig sind, fiel die Entscheidung, auf einen eigenen PKW zu verzichten, leichter als solchen, die aufgrund des Berufes pendeln müssen. Diese zweite Gruppe braucht Stellplätze, die als kompakte Einheit in Randlage der Siedlung liegen dürften. Für die Auto-Besitzenden ist das Gemeinschaftsangebot ein zusätzliches Angebot, das z.B. dann genutzt wird, wenn der eigene PKW stehen bleiben kann oder zu klein ist.
- Falls eine Person auf einen eigenen PKW verzichtet, müsse ein kurzfristiges Mieten möglich sein. Das Angebot von cambio wurde im Grundsatz geschätzt, aber die Erfahrung zeigt, dass am Wochenende die Fahrzeuge längerfristig vorher ausgebucht sind. Spontane Entscheidungen lassen sich dann nicht treffen. Zur Sicherung der eigenen Flexibilität konnten sich die Teilnehmenden der Diskussionsrunde auch vorstellen, gemeinschaftlich PKW anzuschaffen oder sie sich untereinander zu vermieten.
- Die Anlieferung am Haus sollte möglich sein. Es müssten also Stellplätze für ein kurzfristiges Abstellen von PKW vorhanden sein. So müssten insbesondere Familien mit kleinen Kindern die Gelegenheit haben, Kinder und Einkäufe auf kurzen Wegen in die Wohnung zu bringen.
- Die Fußwege zu einer Stellplatzanlage am Rande des Quartiers werden akzeptiert, weil durch die Konzentration der Stellplätze „autofreie“ Bereiche entstehen können.
- Behinderten-Stellplätze müssen direkt am Haus bzw. an einem Fahrstuhl (ggf. zu einer Tiefgarage) liegen. – Es war im Teilnehmerkreis eine Gruppe vertreten, die eine Wohngruppe von Behinderten aufbauen will. Somit liegt für diese ein er-

höher Bedarf an Stellplätzen mit dieser Lagegunst direkt am Haus / Fahrstuhl vor.

- Fahrräder müssen im Haus bzw. am Haus untergebracht werden.
- Bei allen Entscheidungen muss mit bedacht werden, dass die Menschen im Allgemeinen und in dem Quartier immer älter werden und sich deren Fähigkeiten sich zu Fuß oder mit dem Rad zu bewegen einschränken können.

Wärme und Energie

Die Zielvorstellung ist

- ein sparsamer Umgang mit fossilen Brennstoffen und ein Beitrag zu der Energiewende (CO₂-Reduzierung),
- weniger Emission für den Stadtteil und
- weniger Kosten für die Nutzer(innen).

Frau Hildersperger skizzierte, dass die Energieeinsparverordnung (EneV) die Mindest-Standards setze. Wenn die Stadt Grundstücke verkaufe, setze sie mit KfW 55 höhere Standards an. KfW 55 bedeutet, dass der Verbrauch um minus 45%-Punkte gegenüber dem Mindest-Standard niedriger liegt. Die staatliche KfW-Bank fördert die Investitionen mit Zuschüssen und zinsgünstigen Krediten. Ein Passiv-Haus ginge über den Standard KfW 55 deutlich hinaus, weit mehr noch ein Plus-Energie-Haus. Zweiteres produziere im Jahresdurchschnitt mehr Energie als seine Bewohner(innen) verbrauchten.

Bei der ortsnahen Herstellung von Wärme besteht auch die Möglichkeit Strom zu erzeugen. Herr Warmbrunn, STAWAG, gab Frau Hildersperger gegenüber folgende technische Einschätzung für den Standort Burggrafenstraße mit:

Angestrebt werden sollte eine Kombination von:

- Blockheizkraftwerk (BHKW) bevorzugt mit Gas betrieben,
- elektrischen Wärmepumpen,
- Wärmekollektoren und/oder Fotovoltaik auf den Dächern (ggf. an den Fassaden), sowie
- Speichertechnologien für Wärme und Strom.

Auch Gasbrennwertthermen können individuell und in Kombination mit obigen Technologien eingesetzt werden.

Wesentlich für eine Versorgung auf Quartiersebene, so Frau Hildersperger, ist eine homogene Entscheidung bei allen Bauherren, um ein Gesamtkonzept erarbeiten zu können. Jeder einzelne Bauherr hat dann einen Anschlusszwang.

Ergebnisse der Diskussion

Prinzipiell zeigten sich die Beteiligten einer Gemeinschaftslösung bei der Energieproduktion gegenüber sehr aufgeschlossen und plädierten deutlich hin zu einem hohen Standard bei Gebäude und Technik. Sie tendierten zu einer längerfristigen ökonomischen Betrachtung, die zusätzlich ökologische Aspekte mit einbezieht.

Die Diskussion in den Gruppen zeigte aber auch auf, dass vielen Beteiligten die Standards, die Technologien und die damit verbundenen finanziellen und praktischen Konsequenzen nicht ausreichend bekannt waren. Hier besteht ein hoher Beratungsbedarf bevor eine kompetente Entscheidung getroffen werden kann. Begriffe wie „Anschlusszwang“ oder „Zwangsbelüftung“, so die Kritik in Richtung der Fachleute, sind zudem nicht angetan, spontanes Wohlwollen zu produzieren. Die Fragen der Beteiligten waren z.B., ob sie Fenster / Terrassen- / Balkontüren öffnen und jeden Wohnung / jeden Raum individuell temperieren können.

Eine Gruppe diskutierte zusätzlich die Wasserversorgung. Hier wurde gefragt, welche Möglichkeiten bestehen, Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Kostenersparnisse bei den Wassergebühren und bei den Kanalgebühren könnten gegenüber den Kosten für die erforderlichen Investitionen gutgeschrieben werden.

Bewohnerstruktur, Organisation, Finanzierung

Die Zielvorstellung ist

- die Mischung der Bewohnerstruktur,
- die Sicherung der Beteiligung und Einflussnahme der Nutzer(innen) sowie
- klare und überschaubare Verhältnisse.

Frau Hildersperger präsentierte eine ganze Bandbreite von Organisationsformen und realisierten Beispielen, viele davon aus Aachen selbst (siehe Anhang). Sie fragte die Beteiligten:

- Was ist die Zielgruppe für das Gelände?
- Suchen Sie eine Wohnung für die erste oder zweite Lebenshälfte?
- Sind die Bewohner(innen)
 - Singles und/oder Paare?
 - Familien mit Kindern?
- Wollen Sie in Wohngemeinschaften leben?
- Wollen Sie im Eigentum oder zur Miete, freifinanziert oder sozial gefördert wohnen?
- Wollen Sie eigenständig oder betreut wohnen?

Die Gruppen sollten darstellen, wie sie eine gemischte Bewohnerstruktur erreichen wollen. Auch sollten Sie darstellen, ob sie selbst bauen wollten oder einen Investor suchten, der für sie ein passendes Angebot schafft.

Ergebnisse der Diskussion

Wie sie eine gemischte Bewohnerstruktur erreichen wollen, war eine Frage, die die Beteiligten für sich bis dato noch nicht diskutiert hatten. Es schien auf, dass eine Mischung erstrebenswert ist, weil es Vorteile hat, wenn z.B. Jung und Alt und/oder Migranten und Einheimische in einem Quartier zusammenleben.

Eine Mischung im Quartier ist herstellbar über die unterschiedlichen Baugruppen und die Angebote der gewoge AG. Eine Mischung innerhalb der Häuser bzw. Baugruppen ist Aufgabe der Eigentümer, also der gewoge AG bzw. einer Eigentümergemeinschaft, Genossenschaft oder anderen Organisationsformen.

Viele der Beteiligten sind 55+ und kamen zu dem Schluss, dass Familien mit kleinen Kindern kaum Zeit für einen länger währenden Gruppen-, Planungs- und Bauprozess aufbringen könnten, ggf. auch nicht die nötigen Finanzmittel haben, um Eigentum zu erwerben. Das Modell der Genossenschaft schien vielen vorteilhaft, weil der Einstandspreis in Form einer Einlage relativ gering ist und die Mitglieder eine langfristig preiswerte und stabile Miete zahlen.

Die Mischung der Bewohnerstruktur ist nur bedingt steuerbar, jedoch kann z.B. in einer Genossenschaft kollektiv über die Aufnahme von neuen Genossen beschlossen werden. Die Mischung der Haushaltsgrößen kann über die Wohnungsgröße beeinflusst werden. Eine langfristige Flexibilität kann dadurch hergestellt werden, dass große Wohnungen teilbar und kleine Wohnungen zusammenlegbar geplant werden.

Die Beteiligten in der Runde wollten gern die Planung gemeinschaftlich vornehmen, zeigten aber einen hohen Respekt vor der Bauaufgabe und tendierten dazu, diese in die Hände von Investoren / Generalunternehmern zu geben. Einzelne Beteiligte, auch Vertreter(innen) von Gruppen wünschten sich ein Mietangebot der gewoge AG und die Möglichkeit bei der Planung mitzuwirken.

Gemeinschaft/Kooperation

Die Zielvorstellung ist

- weniger Wohnfläche zugunsten von mehr Nutzfläche zu haben,
- preiswerter zu Wohnen und
- mehr Raum- und Sachangebote nutzen zu können.

Frau Hildersperger fragte, wie die Beteiligten ihren Alltag organisieren. Die Beteiligten sollten sich darüber unterhalten, wie und wo Sie Feste feiern, basteln, gärtnern, ... und wo sie ihre Gäste unterbringen. Sie zeigte auf, welchen Vorteil es hat, Flächen, die selten genutzt werden, nicht in der Wohnung, sondern als Gemeinschaftseinrichtung vorzuhalten. Als Anregung gab sie den Gruppen mit, welche Formen von Gemeinschaftseinrichtungen denkbar sind. Diese reichten von einem Bastelraum bis hin zu Ver-

sammlungsräumen, einer Gästewohnung und einem gemeinsamen Fahrstuhl.

Frau Hildersperger forderte die Gruppen dazu auf, ihren Bedarf an Einrichtungen abzuschätzen und nach Möglichkeiten einer kollektiven Bereitstellung zu suchen.

Ergebnisse der Diskussion

Gemeinschaftseinrichtungen gegenüber waren die Gruppen generell sehr aufgeschlossen. Als „wichtig“ benannt wurden

- ein Lift
- ein Gemeinschaftsraum für Versammlungen / Feiern und
- eine Gästewohnung,
- ein Fahrradkeller,
- eine Waschküche,
- ein Hauswirtschaftsraum,
- eine Werkstatt,
- ein Kreativraum.

Darüber hinaus wurden auch

- Gemeinschaftsgrünflächen,
- Spielflächen,
- Sitzgelegenheiten,
- ein Grillplatz und
- gemeinschaftlich bewirtschaftete Nutzgärten

als wichtig benannt.

Als wichtige gemeinschaftlich getragene Einrichtungen wurden

- ein gemeinschaftlich finanzierter Hausmeister, genauso wie
- ein Quartiers-Kiosk, ein Quartiers-Café

benannt.

Öffentliche Grünflächen und Plätze / Bautypologie

Die Zielvorstellung für die Grünflächen ist

- Raum für die Naherholung der Anwohner(innen) zu schaffen,
- eine Durchwegung des Quartiers für Anwohner anzubieten und
- Wege als Teil des Radwegenetzes von Aachen zu qualifizieren.

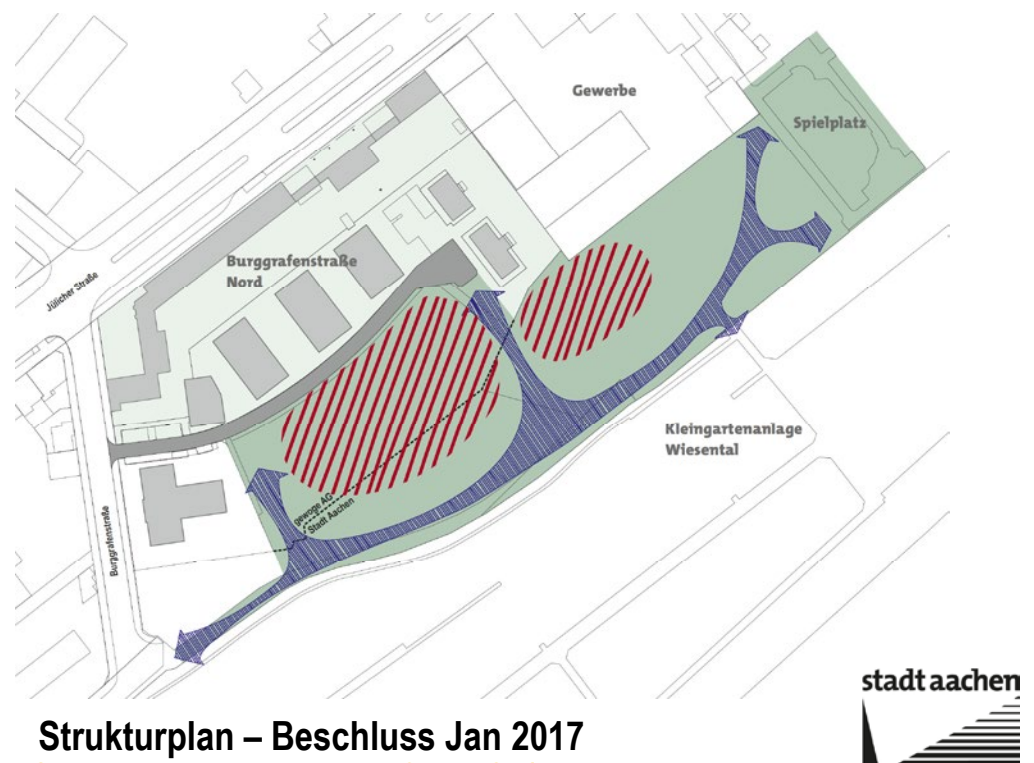
Frau Roß-Karg zeigte die vorhandene Ausstattung der öffentlichen Grünfläche und die vorhandenen Wegeverbindungen. In der Fläche parallel zur Kastanienallee gibt es einen gut ausgestatteten Spielplatz, viele Bäume und ungenutzte Bereiche im Eck bei dem Gewerbegrundstück Jülicher Str. 236-250. An der Kastanienallee gibt es einen informellen Parkplatz der Kleingärtner. Nahe dazu gibt es ein kleines Wäldchen. Die Bäume wurden bereits vermessen und die erhaltenswerten sind in einem Plan dokumentiert.

Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass für die rund 530 neuen Bewohner(innen) des Quartiers an der Burggrafenstraße noch ca. 1.300 qm zusätzliche öffentliche Grünfläche erforderlich ist, um den Richtwerten von 6 qm/Wohnung zu genügen.

Die Zielvorstellung für die Bebauung ist,

- einen städtebaulichen Grundriss mit guten Proportionen zu entwickeln,
- der Räume anbietet, die von den Menschen angenommen werden.

Der Strukturplan (siehe Abb. unten) formuliert nur grob die Vorstellungen der Stadt zu der Verteilung von Bau- und Grünflächen und deren Durchwegung.



Strukturplan – Beschluss Jan 2017

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Frau Hildersperger zeigte die vorhandene das Quartier umgebende Baustruktur und die Höhe der Gebäude. Im Nordbereich gibt es mit den Talbothäusern eine Blockrandbebauung an der Jülicher Straße mit 2 und 3 Geschossen mit Satteldach. Unmittelbar angrenzend an das neue Baufeld werden Neubauten in Zeilenbauweise errichtet. Diese haben zur Burggrafenstraße hin 4 und zum Altbau an der Jülicher Straße hin 3 Geschosse und ein Flachdach. Sie schaffen mit den Talbothäusern einen Raum. Im Wiesental stehen Gebäude in Zeilenbauweise aus den 1970er Jahren mit 4 Geschossen und sehr flachem Satteldach.

Jede dieser Bautypologien erzeugte eine andere Raumwirkung. Ein Baublock schafft geschlossene Räume. Wenn er offen zugänglich ist, bietet er einen Raum für Begegnung an. Die Zeile schafft offene Räume; meist begegnen sich die Menschen nur auf dem Gehweg zu der Häuserzeile. Eine Punktbebauung, wie etwa das Iduna-Hochhaus am Europaplatz, schaffe einen komplett offenen Raum, der keine Bezüge zur Nachbarschaft formt.

Frau Hildersperger wollte wissen, wie die Vorstellungen der Bauwilligen zu der Typologie der neuen Bebauung sind. Sie forderte

die Teilnehmenden auf, zu überlegen, ob sie einen Quartierplatz gutheißen würden, welche Wegeverbindungen sie wichtig finden, wo genau die Grünflächen und wo die Bauflächen gelegen sein sollten.

Ergebnisse der Diskussion

Die Beteiligten wollen die zukünftige Bebauung 3 bis 4-geschossig, also genauso hoch wie die derzeit erstellten Neubauten, und als Gebäudegemeinschaft mit gemeinschaftlichen Grünflächen entwickelt sehen. Die Gebäude sollen den öffentlichen vom privaten Raum trennen und nicht allzu groß bzw. gegliedert sein, wenn sie z.B. 20 Haushalte einer Baugruppe aufnehmen sollen. Es soll eine gesunde Mischung aus Nähe und Distanz gefunden werden und die Grünflächen sollten mindestens dem Bedarf entsprechen bzw. im größtmöglichen Umfang angeboten werden. Wichtig ist, dass die Grünflächen gepflegt werden. Bei Bedarf sollten sie eingefriedet sein.

Die Beteiligten wünschten sich einen zentral gelegenen Quartiersplatz als Mittelpunkt und wollten diesen als grünen Platz entwickelt sehen. Der Platz soll an einer Fußwegachse liegen und soll der Begegnung mit Menschen aus der Umgebung dienen. An diesem Platz soll ein Gemeinschaftshaus stehen, das dem gesamten Quartier dienlich ist und dessen Nutzer (siehe auch Quartierscafé oben) auch die notwendige soziale Kontrolle für den Platz und den Grünraum schaffen.

Zwei Wegeverbindungen von der Kastanienallee zur Jülicher Straße hin sollten durch die Anlage der gewoge AG gehen. Eine wird durch das Torhaus führen, die zweite an dem Haus Jülicher Straße 232 auf die Jülicher Straße stoßen. Beide Wege sollten, so die Teilnehmenden, bis zur Kastanienallee hin verlängert werden. Die Wege sollen ein Netz bilden. Insofern bestätigten die Teilnehmenden also die Überlegungen, die im Strukturplan (oben) festgehalten sind.

Die Teilnehmenden wünschten zudem eine Verbindung zur Wurm und zu dem dort gelegenen Radweg – Frau Roß-Karg zeigte auf, dass zwischen der Kleingartenanlage und der Martin-Luther-King-Schule eine Verbindung hin zur Wurm existiert, die Tag und Nacht offen ist.

Die ungefährdete Radwegeverbindung in die Innenstadt war den Teilnehmenden wichtig. Diese wurde laut Dr. Langweg in der Auftaktveranstaltung als zukünftige Rad-Vorrang-Route dargestellt. Die Verwaltung wurde gebeten, aufzuzeigen, wo genau die Route in die Innenstadt verläuft und was unternommen wird, um diese ab dem Europaplatz stadteinwärts sicher zu machen.

Das Wäldchen solle erhalten bleiben und es solle geprüft werden, wie das Potager (ein alter Garten mit umgebender Mauer) erhalten und in das Baubauungs- Grün- und Wegekonzept eingebunden werden kann. Eine Gruppe machte darauf aufmerksam, dass der informelle Parkplatz der Kleingärtner verlegt werden sollte, da er den Grünraum verkleinere und die Wegverbindungen störe.

Bilanz der Zusammenarbeit

Die Teilnehmenden zeigten sich sehr zufrieden mit dem Ablauf, der Zusammenarbeit und dem Ergebnis. Sie waren nach den vielen Stunden Arbeit aber auch erschöpft und hatten dennoch das Gefühl, das weit mehr Zeit erforderlich ist, um die einzelnen Themen zu durchdringen. Der Moderator dankte dem Projektteam für die Vorbereitung und Betreuung, den Beratern für ihre fachkundige Unterstützung und allen Beteiligten herzlich für die gute Zusammenarbeit.

Wie geht es weiter?

Frau Hildersperger wird zusammen mit anderen fachlich zuständigen Verwaltungsmitarbeiter(innen) alternative städtebauliche Vorentwürfe fertigen, die im nächsten Workshop am 02.09.17 diskutiert werden sollen.