

Quartiersentwicklung

Burggrafenstraße / Wiesental

Bericht über den Beteiligungsprozess



Luftbild 2015

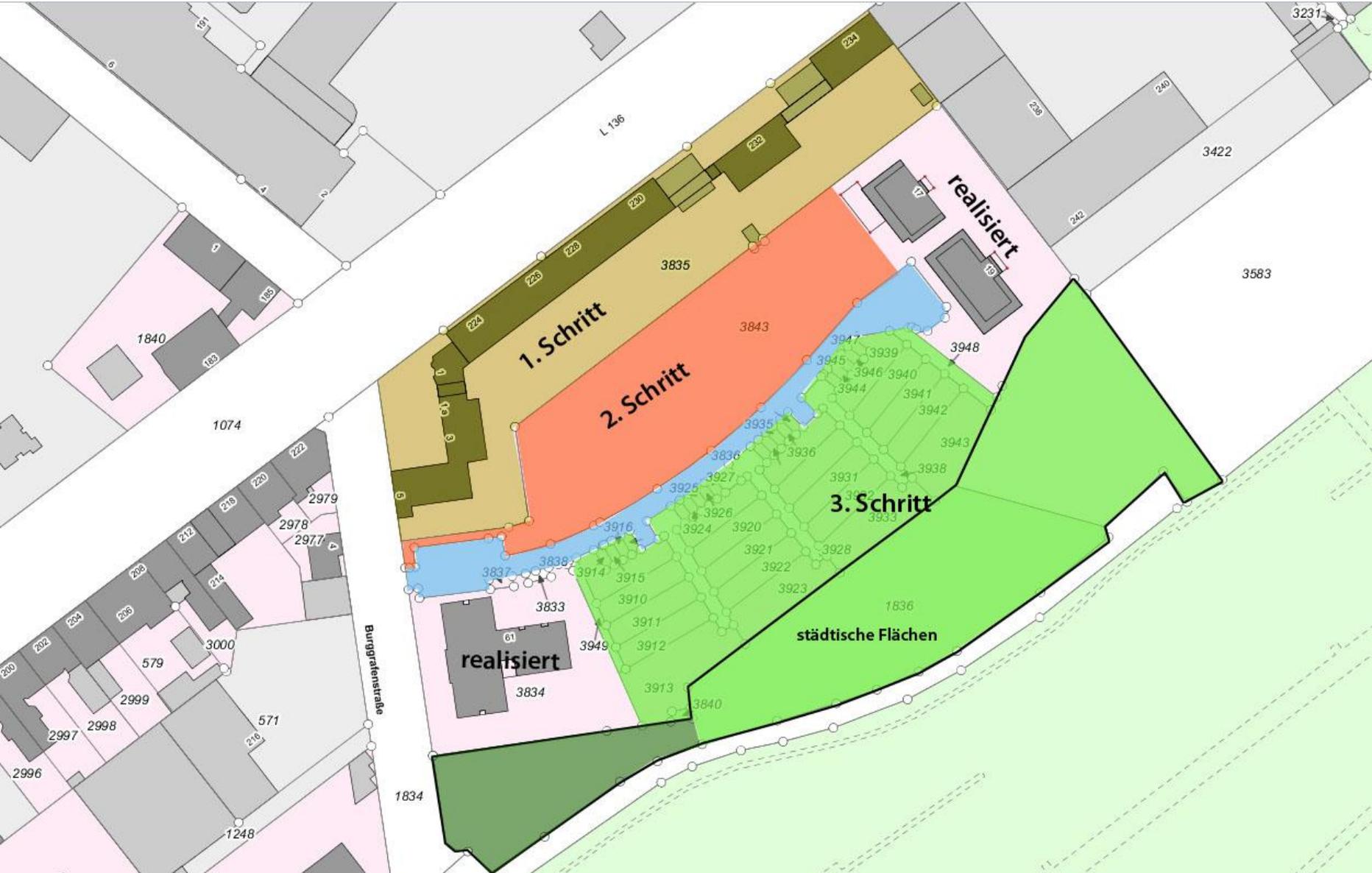
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

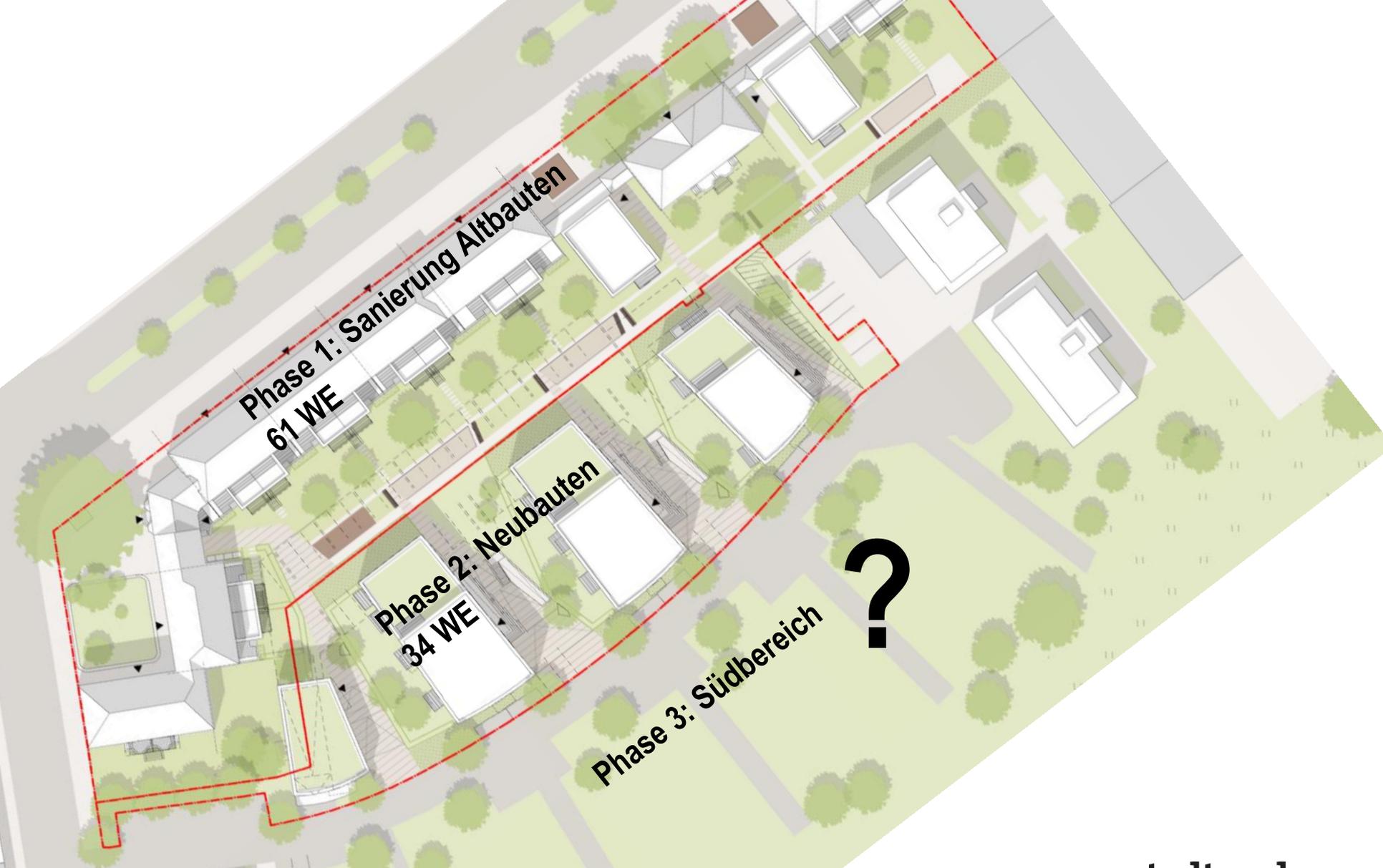
Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

2 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen







Phase 1: Sanierung Altbauten
61 WE

Phase 2: Neubauten
34 WE

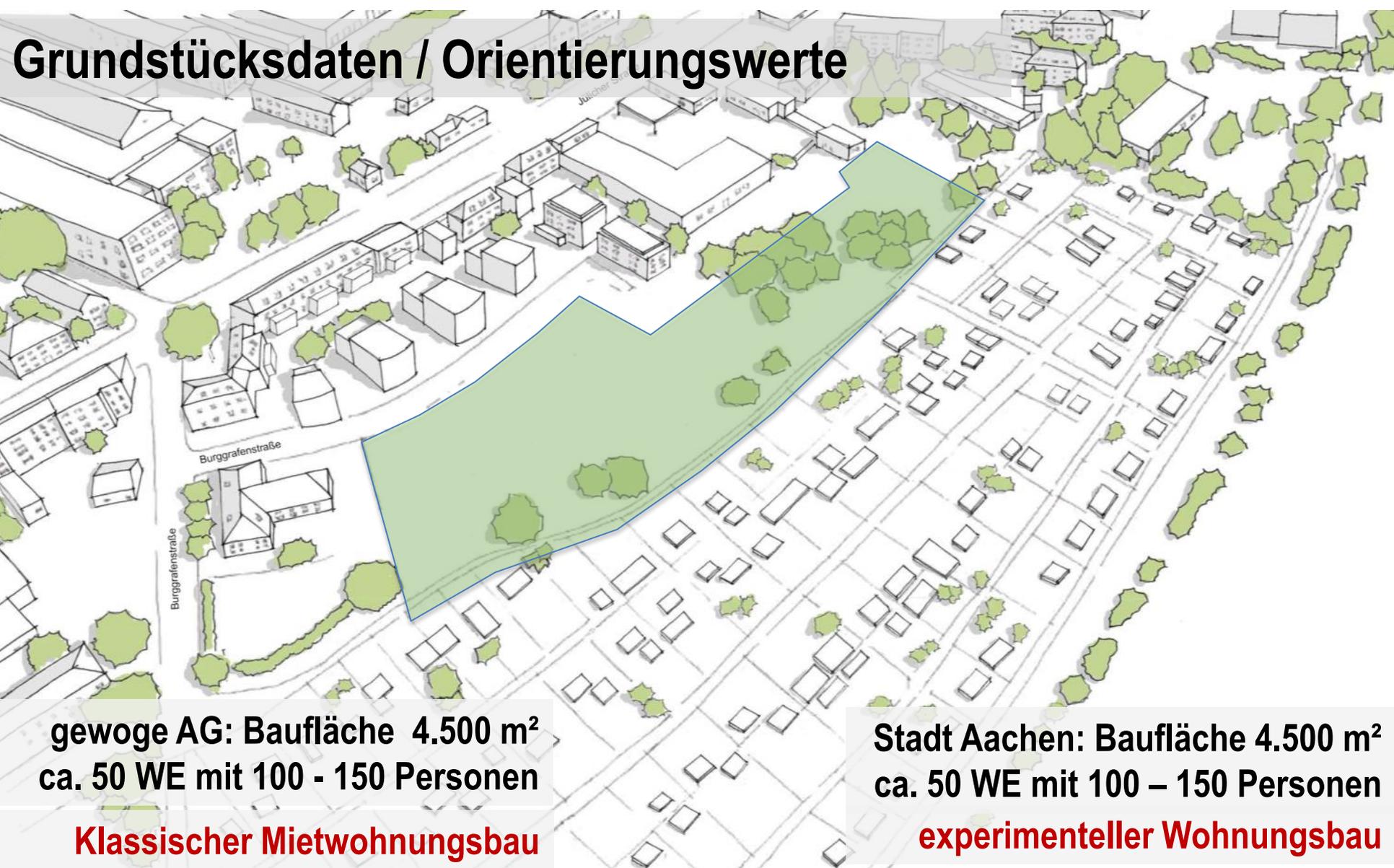
Phase 3: Südbereich



Was soll im Südbereich entwickelt werden?

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Grundstücksdaten / Orientierungswerte



gewoge AG: Baufläche 4.500 m²
ca. 50 WE mit 100 - 150 Personen

Klassischer Mietwohnungsbau

Stadt Aachen: Baufläche 4.500 m²
ca. 50 WE mit 100 – 150 Personen

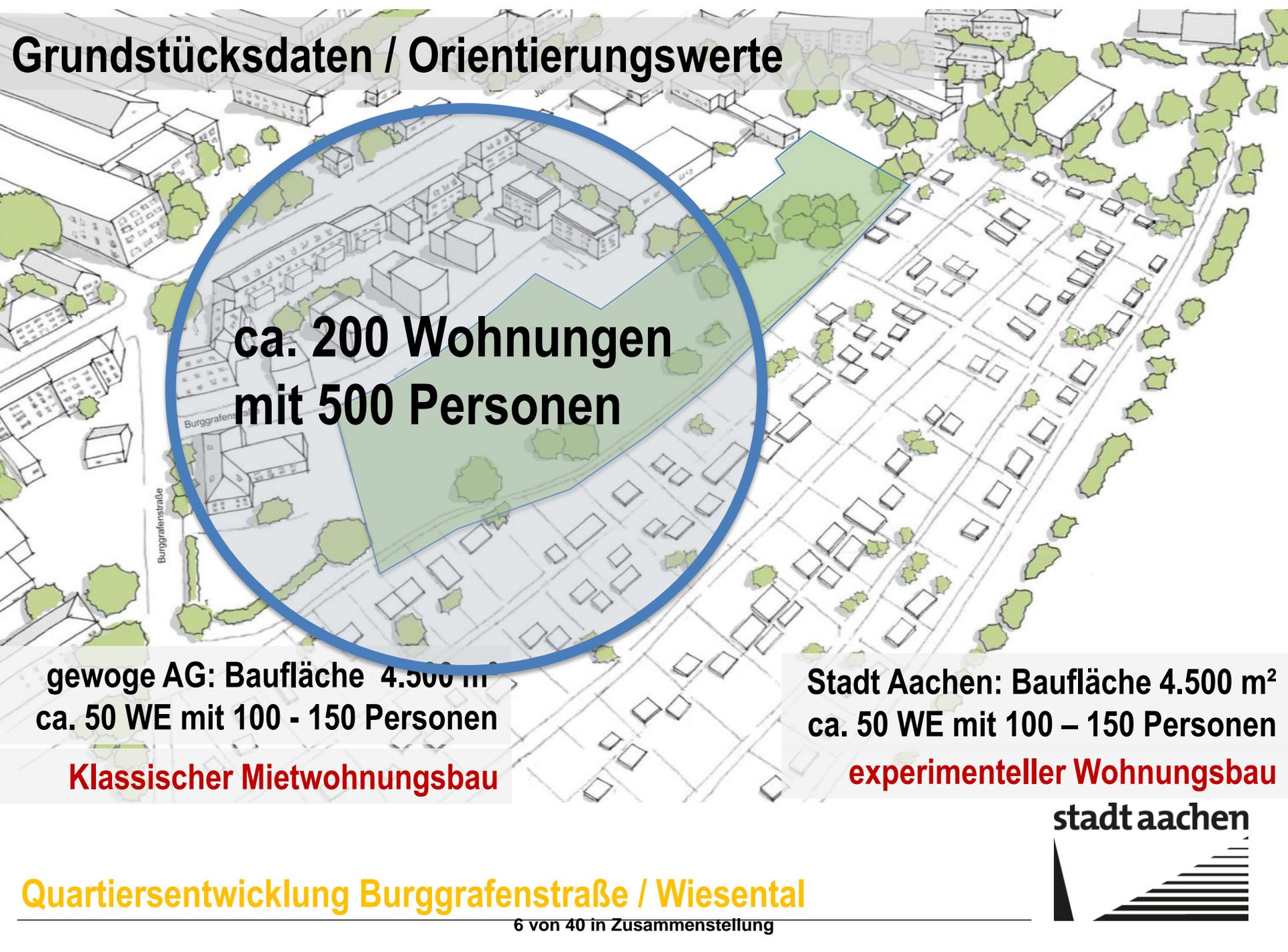
experimenteller Wohnungsbau

stadt aachen



Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Grundstücksdaten / Orientierungswerte



**ca. 200 Wohnungen
mit 500 Personen**

gewoge AG: Baufläche 4.500 m²
ca. 50 WE mit 100 - 150 Personen

Klassischer Mietwohnungsbau

Stadt Aachen: Baufläche 4.500 m²
ca. 50 WE mit 100 - 150 Personen

experimenteller Wohnungsbau

stadt aachen



Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Quartiersprozess mit experimentellen Wohnungsbau erfordert Zusammenarbeit auf allen Ebenen

Team - Verwaltung

FB 23 Immobilienmanagement – Thomas Gass

FB 56 Wohnen Soziales und Integration - Dana
Duikers und Michaela Riss

FB 61 Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen –
Angelika Hildersperger
Soziale Stadt Aachen Nord – Christiane Schwarz

Weitere Beteiligte

Dez. III

FB 36 Umwelt

FB 26 Gebäudemanagement

FB 61 Verkehrsplanung

.....

Potentielle BewohnerInnen

Wohnprojektszene , Anlieger und Interessenten

Eigentümer – gewoge AG

externe Experten – Planer und
Architekten



Spaziergang Gelände

Treff Burggrafenstr. 5

Fr. 23.06.2017,

16:00 Uhr

**Termine Quartiersprozess
„gemeinsam in meinem Quartier“**

Auftaktveranstaltung

im DEPOT

Mo. 26.06.2017,

17:30 Uhr

erste Ideenwerkstatt

in der Nadelfabrik

Sa. 08.07.2017,

10:00 – 17:00 Uhr

zweite Ideenwerkstatt

in der Nadelfabrik

Sa. 09.09.2017,

10:00 – 19:00 Uhr

Spaziergang Gelände

Treff Burggrafenstr. 5

Fr. 30.06.2017,

16:00 Uhr

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

stadt aachen





Spaziergänge Juni 2017



Spaziergänge

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

10 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen





Spaziergänge

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

11 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



Auftaktveranstaltung Juni 2017





Auftaktveranstaltung am 26.06.2017

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

13 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen





Erste Ideenwerkstatt Juli 2017

Mobilität und Stellplätze

Ziel: weniger Autos, weniger Emissionen, weniger Fläche für Stellplätze und mehr Mobilität

Bestandsaufnahme / Potentiale

Ideen / Konzepte

Resonanz / Aufgabe



SÜDBEREICH:
108 WE $\hat{=}$ 216 P

Können Sie sich vorstellen in einem gemeinsamen Mobilitätskonzept in Güter hinzumachen?

NORBEREICH:
115 WE $\hat{=}$ 230 P



Erste Ideenwerkstatt

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

15 von 40 in Zusammenstellung



Gemeinsame Wärme und Energie

Ziel: sparsamer Umgang mit fossilen Brennstoffen für die Energiewende (CO₂-Reduzierung), bessere Luft für Stadtteil, weniger Kosten für die NutzerInnen

Bestandsaufnahme / Potentiale

- Gas 500,- €/J
- Solarkollektoren Warmwasser + Gas, Mischgerät Waschmasch.
- Fernwärme, Solarkollektoren, Kaminöfen

Ideen / Konzepte

- KFW 55
- PASSIVHAUS
- PLUS-ENERGIE-HAUS

Resonanz / Aufgabe

Welchen Ausbaustandard für ihre Gebäude wünschen Sie sich?

Würden Sie sich an einem gemeinsamen Konzept beteiligen und sich an die gemeinsame Wärme/Energieversorgung im Quartier anschließen?

Erste Ideenwerkstatt

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

16 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



Bewohnerstruktur, Organisation, Finanzierung

Ziel: Mischung der Bewohnerstruktur, Sicherung der Beteiligung und Einflussnahme der NutzerInnen, klare und überschaubare Verhältnisse

Bestandsaufnahme / Potentiale	Ideen / Konzepte	Resonanz / Aufgabe
<p>- zur Miete</p> <p>- Eigentums wkg. mit Gemeinschaftsgarten</p> <p>- überwiegend 50+</p> <p><u>Potential/Wünsche:</u></p> <p>- andere Wohnformen kennenlernen</p> <p>- Soziales Miteinander gewünscht</p> <p>- Kontinuität</p>	<p>EIGENTUMS- WOHNUNGEN</p> <p>GENOSSEN- SCHAFTEN</p> <p>GmbH- MODELL</p> <p>GbR</p> <p>VEREIN</p>	<p>- Alterssicherung - Kapital notwendig - in Kombination mit Verein - Mitbestimmen wer einzieht - Solidarisch - Sichere Miete (niedrig)</p> <p>- gemeinsame Werte</p> <p>Wie soll eine gemischte Bewohnerstruktur erreicht werden?</p> <p>Was ist gemischt? - Alter - Sozialstruktur - ...</p> <p>- Wie gewinnen wir Familien? - Zeitproblem, finanziell</p> <p>- Variable Wohnungen</p> <p>- Wohnungen für Familien mit den Kindern</p> <p>über Gruppe ? über Wohnangebot ?</p> <p>Wünschen Sie sich ein Angebot einer Wohnung von einem Investor oder wollen Sie gemeinsam planen?</p>

stadt aachen



Auftaktveranstaltung am 26.06.2017

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Gemeinschaft und Kooperation

Ziel: weniger Wohnfläche mehr Nutzfläche, preiswerter Wohnen und mehr Raum- und

Bestandsaufnahme / Potentiale

Ideen / Konzepte

Reso

BEWÖGTE:
GEMEINSCHAFTSWG
SPIELBAND
LIFT
TIEFGARAGE

LIFT
15€/Monat $\hat{=}$ 12 WE

Welche
wichtig?

Waschkeller
Gemeinschaftlicher Keller
Fahrradkeller
Gemeinschaftsgarten
Lift
Tiefgarage
Es ... aufgestellt werden.

Welche G
Quartier s
Quartier a

Erste Ideenwerkstatt

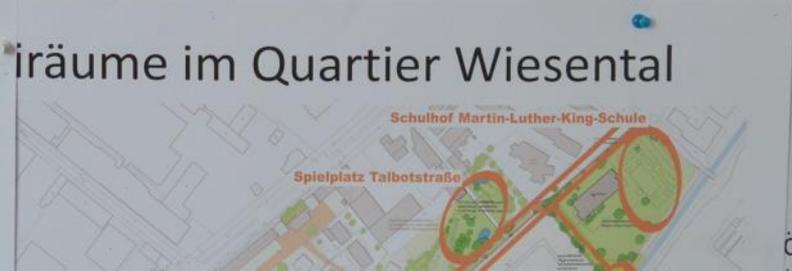
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



öffentliche Grünfläche und Plätze

Ziel: Naherholung für AnwohnerInnen, Durchwegung, Rad- und Fußwegenetzes

Bestandsaufnahme / Potentiale	Ideen / Konzepte	Resonanz / Aufgabe
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f08080; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> <p>GRÜNFLÄCHE: • ca. 6m² / WE • SB $\hat{=}$ ca. 1300 m²</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> - so viel wie möglich Grün - gepflegt / unterhalten - Einfriedung nach Bedarf 	<p>Wünschen Sie einen Quartiersplatz und wo dieser sein?</p> <p>Ja, in Abhängigkeit von einem Gemeinschaftshaus</p> <p>gesunde Mischung von Nähe und Distanz</p> <p>Welche Wegeverbindungen sind für Sie wichtig?</p> <p>- Verlängerung der vorhandenen geplanten</p>



öffentliche Grünfläche liegen –

Erste Ideenwerkstatt

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

stadt aachen



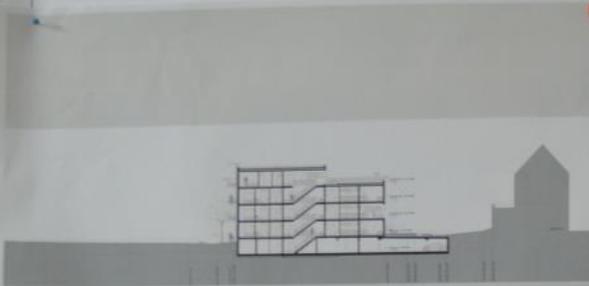
Bautypologie

Ziel: urbane Dichte mit Lebensräumen zwischen den Häusern

Bestandsaufnahme / Potentiale

Ideen / Konzepte

Resonanz / Aufgabe



Wünschen Sie Gebäudegemeinschaften mit gemeinsamen Freiflächen und wie groß sollen die Gebäudegemeinschaften sein?

- Gebäudegemeinschaften mit gemeinsamen Freiflächen

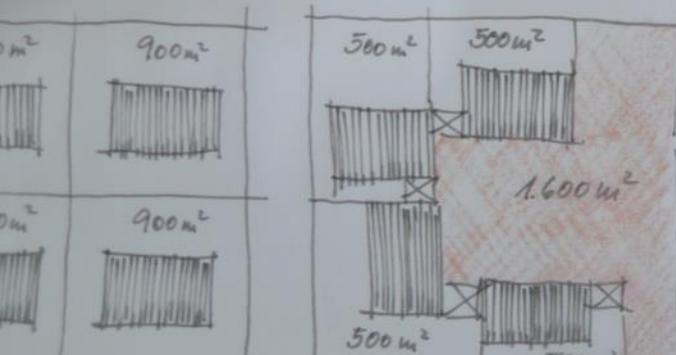
- Größe in Abhängigkeit vom Bedarf



Glashaus Architekten pig

stadt aachen
kaierschwitzer

Privat und gemeinschaftlich



WohnreWIR Tremonia Dortmund
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



WohnreWIR Tremonia Dortmund
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



stadt aachen

Wie sollen die Häuser werden?

3-4 Geschosse

stadt aachen



Erste Ideenwerkstatt

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

20 von 40 in Zusammenstellung



Erste Ideenwerkstatt

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

21 von 40 in Zusammenstellung

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

stadt aachen







Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



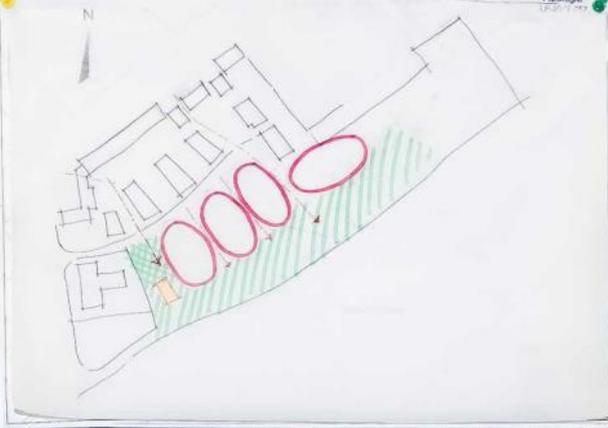


Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



Welche Vor- und Nachteile sehen Sie bei der dargestellten Lage eines Quartierstreifs?

Welche Vor- und Nachteile sehen Sie in der Form der Grünfläche und der Vernetzung der Grünfläche mit dem Baugebiet?



- Sind die Gebäudegruppierungen / Grundstücksgrößen für Ihren Zweck geeignet?
- Können Sie sich bei den skizzierten Gebäudegruppierung eine Gemeinschaft bzw. Nachbarschaft vorstellen?

Quartierstreif
Lage gut ange-
schlossen

gut gelegen am
Fußweg

offen für
Stadtteil

bessere Integration
d. Lebensqualität
durch Abstimmung

Quartierstreif
weit weg von
den hinteren Häusern



Eingangsseite
trifft auf Private
Seite

Öffentliche +
ruhig Seite
gut

Durchbrüche
gut

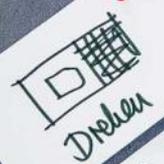
greift vorhanden
Neubau auf

Zwischengröße
fehlt

Symmetrische
gut

Unterschiedliche
Qualität
→ Hierarchie

Östl. Gebäude
hohe Qualität



Tiefgangengang
einfach beachte

Beziehung zu -
Gründe fehlt
Mitte fehlt

gleichwertige
Sonnenausrichtung

Clubhaus
nutzen von den
Kleingärten

jedes so für
sich
keine Einheit

Wechsel auf
Reihenhaus
möglich

Grünzug zur
Burggrafenstr.

mehr Luft
Zwischen
den Häusern

20 WE
gute Gruppengröße

GE nicht
immer

Kleingärten
passiv

wenig Abstimmung

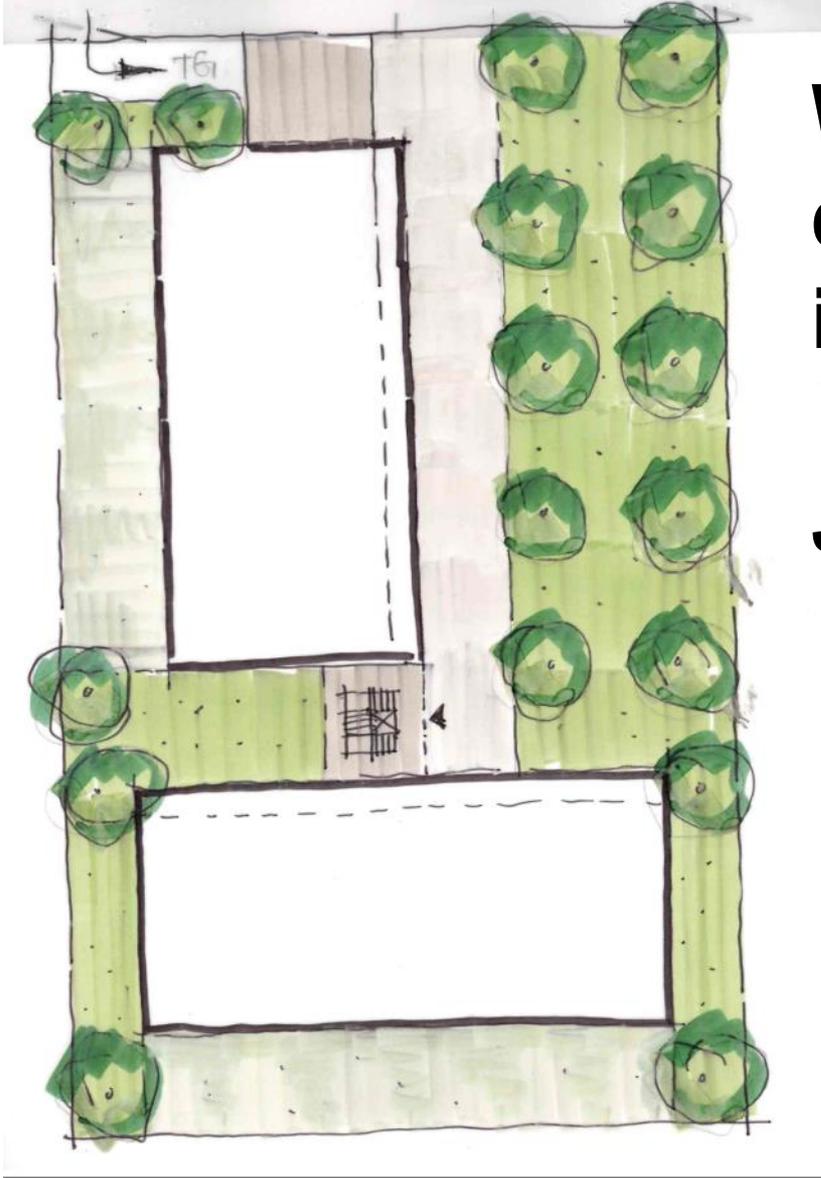
Über 20 WE





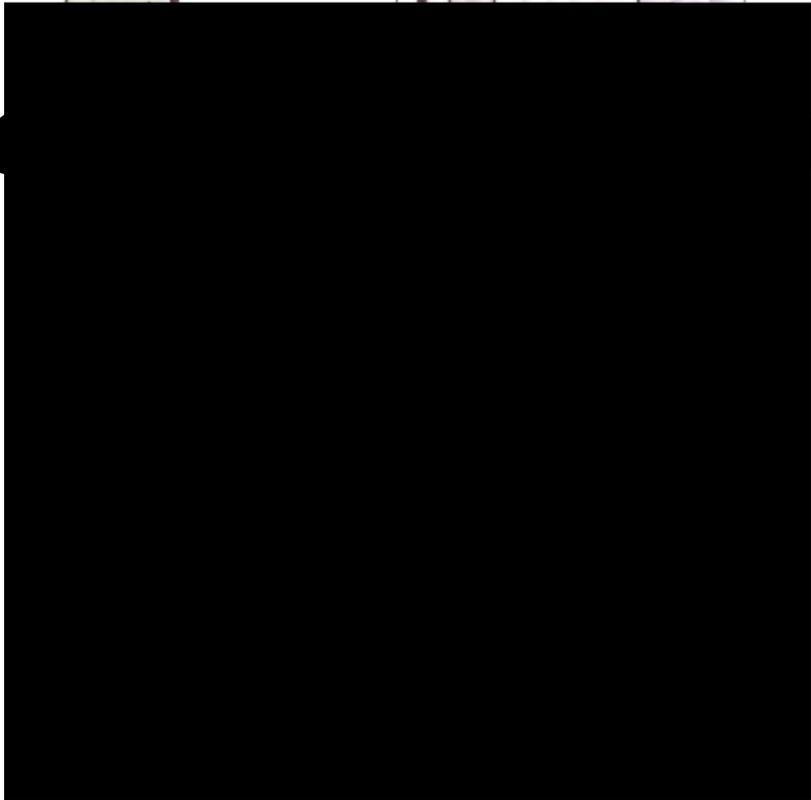
zweite Ideenwerkstatt – Stellplätze und Freiraumqualität
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental





Wohnungsbau mit Tiefgarage ermöglicht Freiraumqualität, ist aber sehr teuer

Je St... 0 €

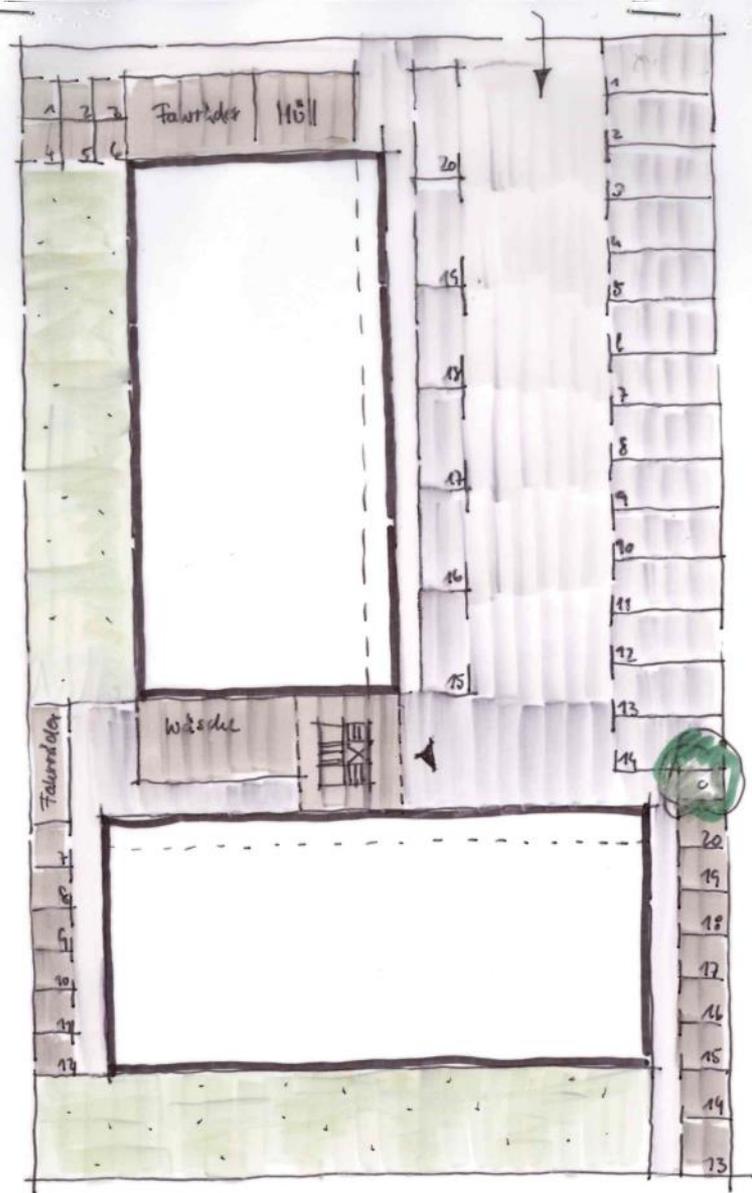


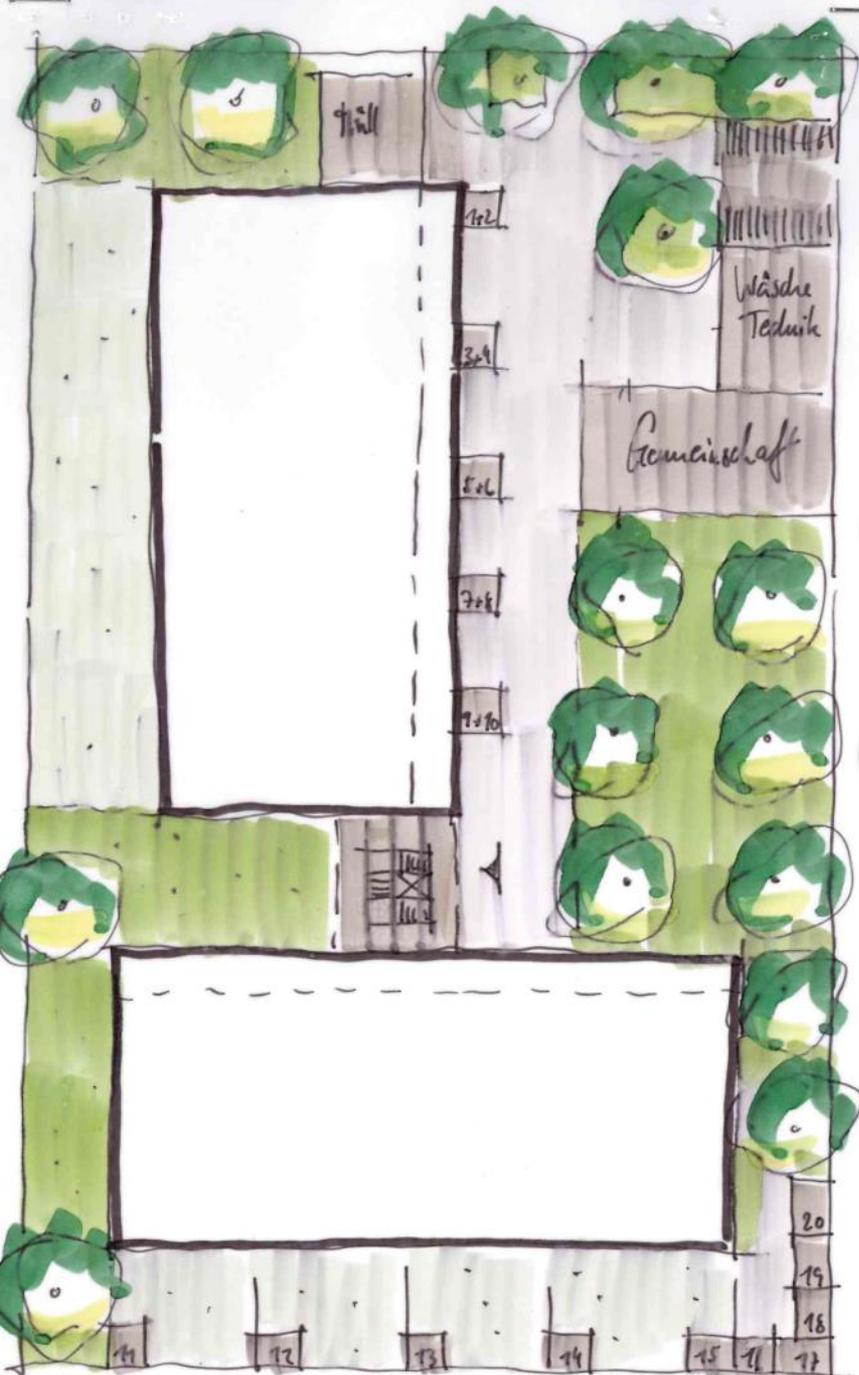
Zweite Ideenwerkstatt – Vergleich Tiefgarage und ebenerdig
Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



**Ebenerdige Stellplätze
sind preiswert,
dann kann die Freifläche
keine Qualität haben**

Je Stellplatz ca. 3.000 €





Auf dem Hof kein Auto

wie geht das? Kollektive Ansätze

Cambio

10 % = 2 Stellplätze weniger dafür

Kostenbeteiligung Mobilstation => 13.000 €

Idee

velocity

10 % = 2 Stellplätze weniger dafür

Kostenbeteiligung Mobilstation => 13.000 €

Idee

Mieterticket

15 – 30 % = 3 – 6 Stellplätze weniger dafür
die Abnahme von Mietertickets

z.B.: 2 Pers/Wohnung/25 €/20WE => 12.000 €/Jahr

Idee

Gemeinsame Viertelsgarage

mind. 10 Stellplätze

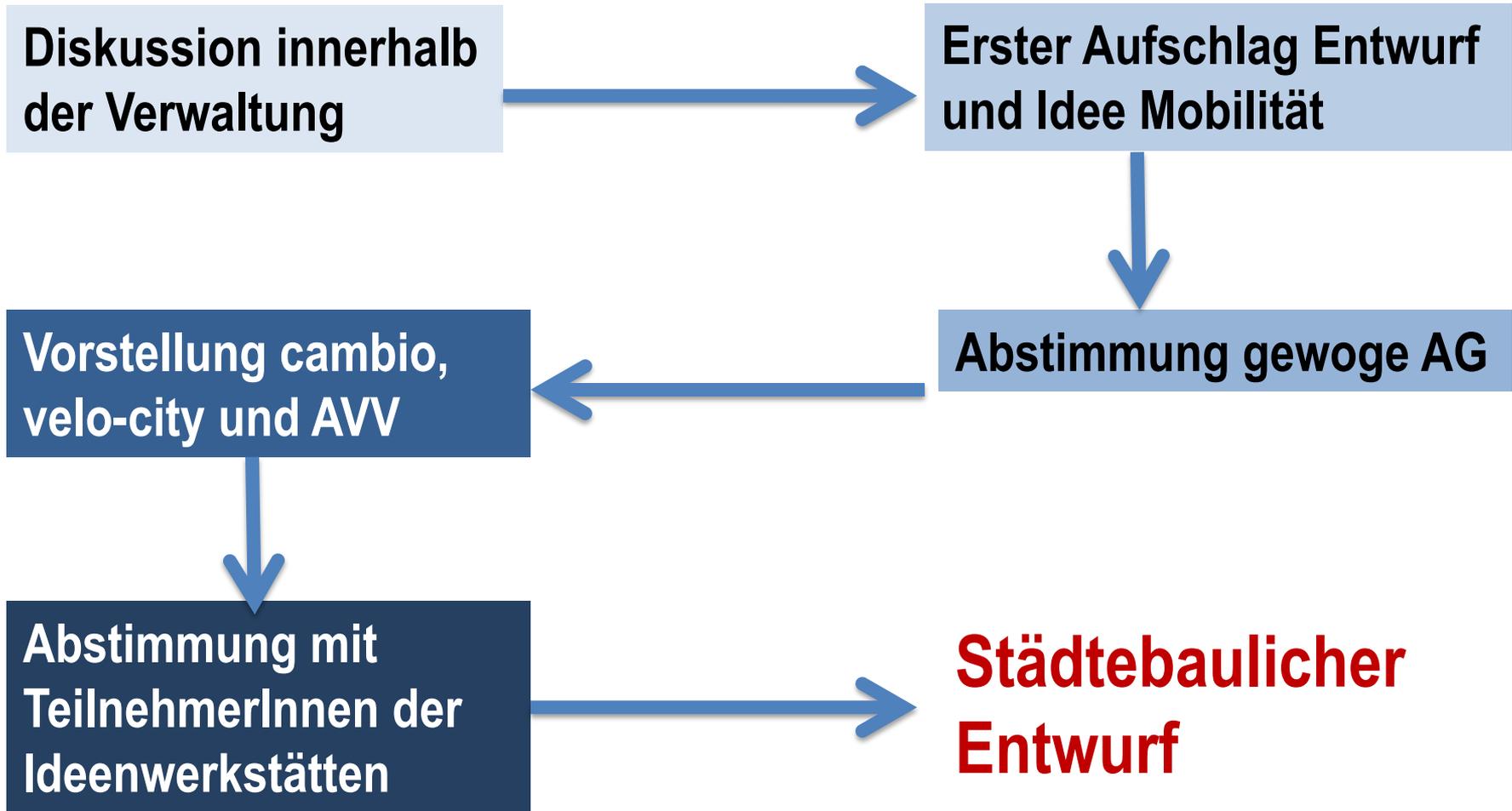
=> 143.000 €

Investition: 169.000 €

Laufende Kosten: 12.000 €/Jahr

An architectural model of a city plan, featuring various cardboard buildings of different heights and shapes, interspersed with small, round, textured objects representing trees. The model is set on a light-colored base with faint lines indicating streets and boundaries. A dark, winding path or road is visible on the left side. The text is overlaid in a large, bold, yellow font.

Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs Oktober/November 2017



Konkretisierung städtebaulicher Entwurf

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental



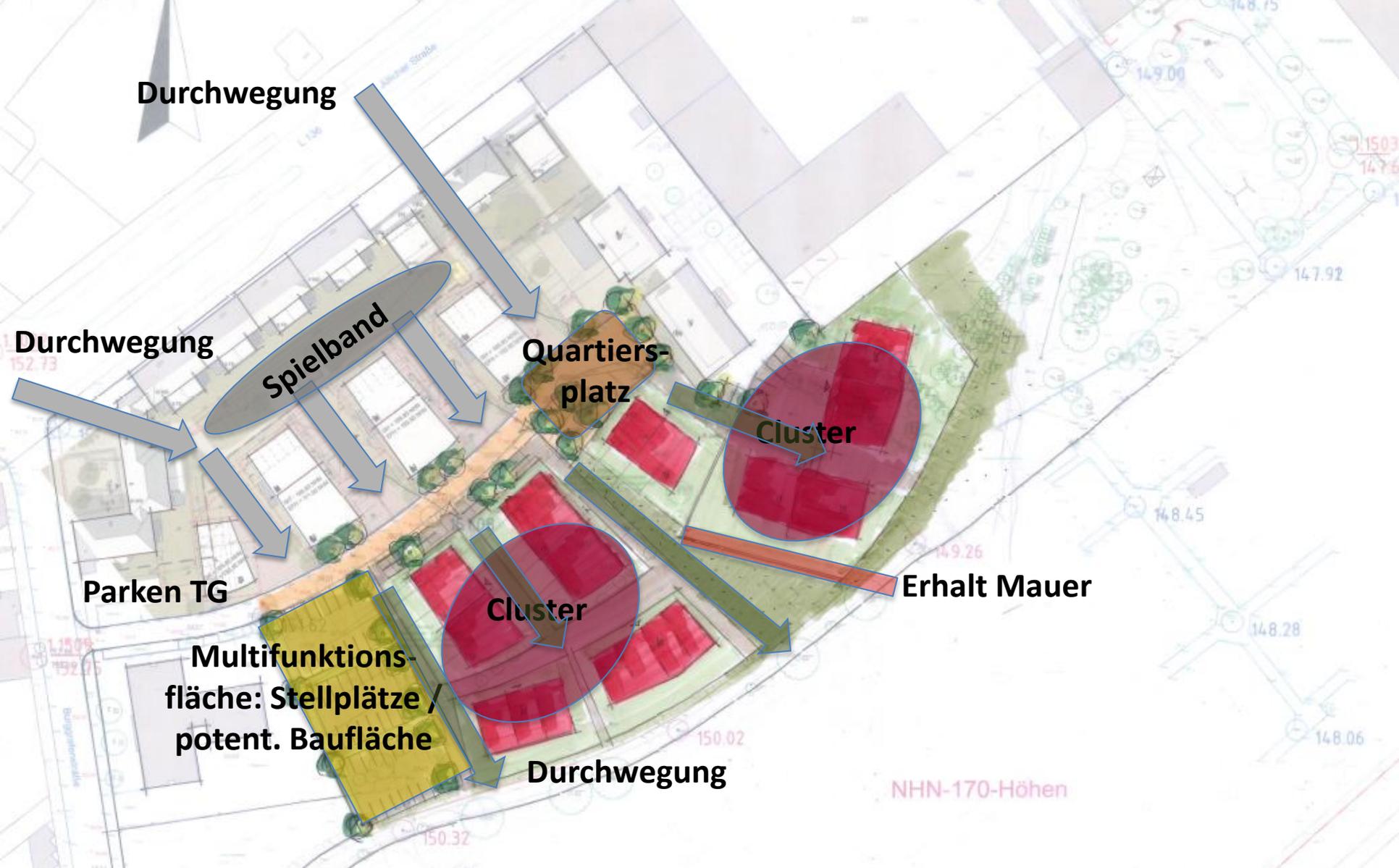
Städtebaulicher Entwurf

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

33 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen





Durchwegung

Durchwegung

Spielband

Quartiersplatz

Cluster

Parken TG

Erhalt Mauer

Multifunktionsfläche: Stellplätze /
potent. Baufläche

Cluster

Durchwegung

NHN-170-Höhen

Städtebaulicher Entwurf

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

34 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



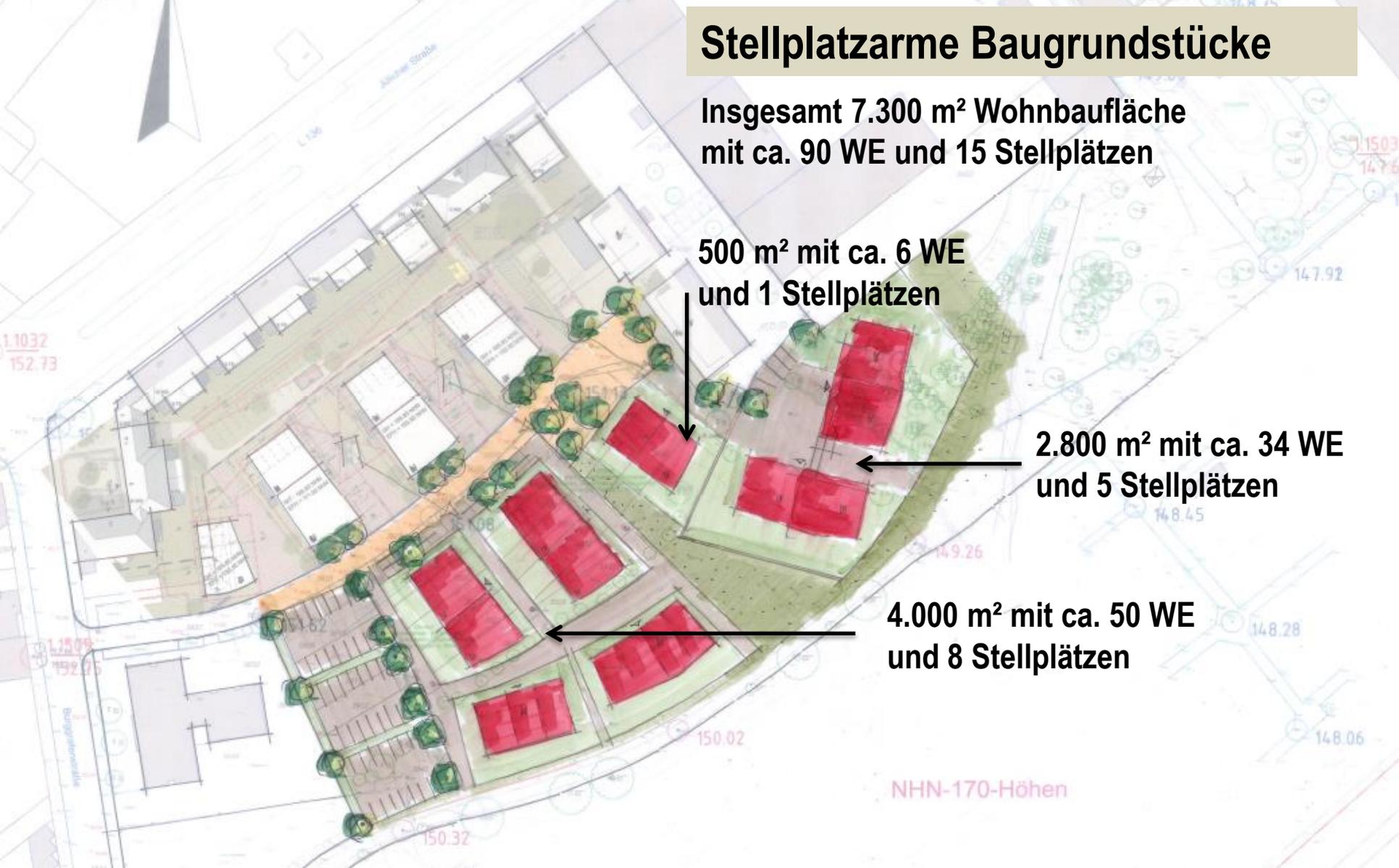
Stellplatzarme Baugrundstücke

Insgesamt 7.300 m² Wohnbaufläche
mit ca. 90 WE und 15 Stellplätzen

500 m² mit ca. 6 WE
und 1 Stellplätzen

2.800 m² mit ca. 34 WE
und 5 Stellplätzen

4.000 m² mit ca. 50 WE
und 8 Stellplätzen



Städtebaulicher Entwurf und Mobilitätskonzept

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

35 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



Mobilitätskonzept - Idee

Multifunktionsfläche mit 75 Stellplätzen
45 ebenerdig und 30 Parkdeck

Testphase: 5 Jahre 45 Stp inklusive
Mobilstation mit velocity und cambio, AVV -
mobility-broker

Nach 5 Jahren ggf. Stellplatzreduzierungen
Autofreiheit muss nachgewiesen werden
B-Plan ermöglicht Bebauung

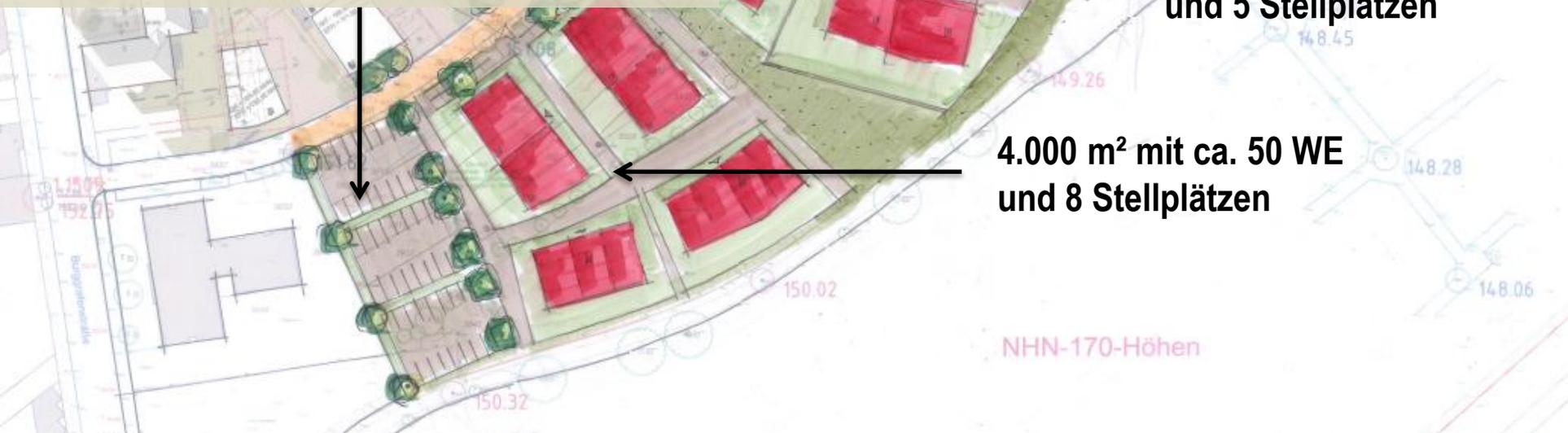
Stellplatzarme Baugrundstücke

Insgesamt 7.300 m² Wohnbaufläche
mit ca. 90 WE und 15 Stellplätzen

500 m² mit ca. 6 WE
und 1 Stellplätzen

2.800 m² mit ca. 34 WE
und 5 Stellplätzen

4.000 m² mit ca. 50 WE
und 8 Stellplätzen



Städtebaulicher Entwurf und Mobilitätskonzept

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

36 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



Mobilitätskonzept - Idee

Multifunktionsfläche mit 75 Stellplätzen
45 ebenerdig und 30 Parkdeck

Testphase: 5 Jahre 45 Stp inklusive
Mobilstation mit velocity und cambio, AVV -
Mobility-broker

Nach 5 Jahren ggf. Stellplatzreduzierungen
Autofreiheit muss nachgewiesen werden
B-Plan ermöglicht Bebauung

Stellplatzarme Baugrundstücke

Insgesamt 7.300 m² Wohnbaufläche
mit ca. 90 WE und 15 Stellplätzen

500 m² mit ca. 6 WE
und 1 Stellplätzen

2.800 m² mit ca. 34 WE
und 5 Stellplätzen

4.000 m² mit ca. 50 WE
und 8 Stellplätzen



Städtebaulicher Entwurf und Mobilitätskonzept

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

37 von 40 in Zusammenstellung

stadt aachen



Resümee:

- Format war gut geeignet, um Laien einzubinden
 - positive Rückmeldungen von allen Seiten
 - hohes Engagement der Teilnehmerinnen und Teilnehmer
 - sehr gutes Klima von Kooperationen
 - Ergebnis ist ein abgestimmtes städtebauliches Konzept
-
- hoher Zeit- und Arbeitsaufwand für alle Beteiligten
 - Interesse von zwei Gruppen und Einzelpersonen
 - Idee eines Mobilitätskonzeptes wird weiterverfolgt



Ausblick

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental

Fachbereich 61/201 Verbindliche Bauleitplanung

39 von 40 in Zusammenstellung



- **Anfang 2018:** B0 und PLA berät und beschließt städtebauliches Konzept als Grundlage des B-Plans
- **Herbst 2018:** Offenlage B-Plan
- **Anfang 2019:** Satzung B-Plan

- **Mitte 2018:** Entwicklung Vergabekonzept für den Verkauf von städtischen Flächen an Baugemeinschaften
- **Ende 2018:** Vergabe der städtischen Grundstücke

- **Im Jahr 2018:** gemeinsame Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes

Ausblick

Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental