

Vorlagennummer: FB 61/1022/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 19.08.2024

Seffenter Weg Wohnbebauung - städtebauliche Studie; hier: Ergebnis des Empfehlungsgremiums

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
26.09.2024	Planungsausschuss	Kenntnisnahme
29.10.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Projektziel und Verfahrensart

Mit der Durchführung eines qualifizierenden Verfahrens wurde eine intensive Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsmöglichkeiten der sanierungsbedürftigen Siedlungsanlage aus den 1960er Jahren am Seffenter Weg angestoßen. Bereits mit der Aufgabenstellung wurden Ziele und Anforderungen definiert, insbesondere die Verdoppelung der Wohnfläche bei gleichzeitig geringer Versiegelung und die Schaffung von preiswertem und qualitativem Wohnraum. Den Büros wurde überlassen, ob Sie den Gebäudebestand integrieren oder sich für eine Neubauentwicklung entscheiden. Eine besondere Schwierigkeit lag in dem Umstand, dass trotz des groben Maßstabes des städtebaulichen Konzeptes die Architektur mit angedacht werden muss, um später bei der Hochbaukonzeption anpassungsfähig zu sein.

Das qualifizierende Verfahren bestand aus einer Mehrfachbeauftragung von 5 Büros für eine städtebauliche Studie, die dann die Grundlage für den Bebauungsplan sein soll.

Ablauf der Gremiumssitzung

Am Freitag, den 05.07.2024 tagte das Empfehlungsgremium in folgender Besetzung der stimmberechtigten Mitglieder:

- Heiner Farwick, Ahaus und Dortmund – Vorsitz
- Prof. Yasemin Utku, Köln
- Prof. Dr. Jutta Albus, Dortmund
- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektur, Bochum

und

- Frauke Burgdorff, Stadtbaurätin
- Christoph Kemperdick, Fachbereichsleitung Immobilienmanagement
- Johannes Hucke, Grüne-Fraktion
- Norbert Plum, SPD-Fraktion
- Alexander Gilson CDU-Fraktion, ab späten Nachmittag Prof. Joachim Loseck FDP-Fraktion

An den Diskussionen haben die nicht-stimmberechtigten Mitglieder Christoph Allemand, Tom Lehmann, Alexandra Fehlhaber, Antonia Steffens und weitere Personen aus dem Kreis der Vorprüfung teilgenommen. Das Büro ISR hat den Verfahrensablauf begleitet.

Alle 5 aufgeführten Teams haben ihre Beiträge fristgerecht abgegeben. Die Entwürfe wurden in der Reihenfolge der Entfernung der Bürostandorte dem Gremium vorgestellt.

1. Team HJPplan+ mit KRAFT.RAUM, Aachen
2. Team Office03 mit hermans landschaftsarchitektur/umweltplanung, Köln
3. Team MUST, Köln und Amsterdam
4. Team Christ.Christ. mit BIERBAUM AICHELE, Wiesbaden
5. Team Bogevischs Büro, München per Zoom

Die 5 Arbeiten lieferten jeweils 5 völlig unterschiedliche Ansätze für die Weiterentwicklung des Geländes. Im Folgenden werden aus der Vorprüfung die wichtigsten Größenordnungen genannt. Aus der beiliegenden Dokumentation ist die Aufgabenstellung inklusive der Darstellung des Verfahrens, alle Unterlagen der Planungsbüros und die Empfehlungen des Gremiums übersichtlich zusammengestellt.

Gefordert wurde eine BGF von mindestens 8.000 m² bei einer maximalen Versiegelung von 40 %. Der Baumbestand wurde weitgehendst bei allen Entwürfen berücksichtigt. Allen Arbeiten ist gemeinsam, dass vielfältige Mobilitätsangebote und unterschiedliche Arten von wohnungsbezogene Gewerberäume oder Gemeinschaftsräumen integriert sind.



HJPplan+ mit KRAFT.RAUM

Erhalt des Gebäudebestandes: 23 – 46 %
 BGF Wohnen: 9.200 m²
 BGF Gemeinschaft: 800 m²
 Wohneinheiten: 110 WE
 (Durchschnittsgröße 63 m² netto)
 GRZ I: 0,31 und GRZ II: 0,52

Fahrradabstellplätze: 190 wohnungsnah
 Stellplätze PKW: 52, ebenerdig und
 Quartiersgarage unter Neubau
 (Stapelung)



Office03 mit hermans landschaftsarchitektur/umweltplanung

Erhalt des Gebäudebestandes: 75 %
 BGF Wohnen: 9.000 m²
 BGF Gemeinschaft/Gewerbe: 340 m²
 Wohneinheiten: 78 WE
 (Durchschnittsgröße 86 m² netto)
 GRZ I: 0,34 und GRZ II: 0,42

Fahrradabstellplätze: 256 wohnungsnah
 Stellplätze PKW: 46, Quartiersgarage
 unter Neubau,



MUST

Erhalt des Gebäudebestandes: 0 %
 BGF Wohnen: 9.000 m²
 BGF Gemeinschaft/Gewerbe: 300 m²
 Wohneinheiten: 81 WE
 (Durchschnittsgröße 83 m² netto)
 GRZ I: 0,28 und GRZ II: 0,3

Fahrradabstellplätze: 368 wohnungsnah
 Stellplätze PKW: 45, zwei
 vollautomatischen Quartiersgaragen unter
 zwei Neubauten,



Christ & Christ mit BIERBAUM

Erhalt des Gebäudebestandes: 0 %
 BGF Wohnen: 11.400 m²
 BGF Gemeinschaft/Gewerbe: 700 m²
 Wohneinheiten: 81 WE
 (Durchschnittsgröße 105 m² netto)
 GRZ I: 0,35 und GRZ II: 0,4

Fahrradabstellplätze: 306 wohnungsnah
 Stellplätze PKW: 65, Quartiersgarage
 unter dem östlichen Neubau



Bogevischs Büro

Erhalt des Gebäudebestandes: 85 %
 BGF Wohnen: 9.000 m²
 BGF Gemeinschaft/Gewerbe: 1.200 m²
 Wohneinheiten 82 (Durchschnittsgröße 82
 m² netto)
 GRZ I: 0,32 und GRZ II: 0,41

Fahrradabstellplätze: 276 wohnungsnah
 Stellplätze PKW: 20, Quartiersgarage unter
 westlichen Neubau, halbautomatisch Lift

Ergebnis des Empfehlungsgremiums

Das Empfehlungsgremium bescheinigt allen 5 Arbeiten, dass diese die wesentlichen Kriterien der Aufgabenstellung erfüllt haben und alle zeugen von einer breiten Diversität an Konzepten und einer hohen Qualität in der Bearbeitung.

Das Empfehlungsgremium empfiehlt einstimmig den Entwurf vom **Team HJPplan+ mit KRAFT.RAUM** als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung zu qualifizieren. Des Weiteren benennt das Gremium Überarbeitungshinweise und empfiehlt der Stadt Aachen das Büro mit einer Überarbeitung zu beauftragen.

Der Vorlage liegt das Protokoll der Gremiumssitzung und die Dokumentation mit allen Informationen zum Verfahren bei.

Den direkt betroffenen Bewohner*innen wurden die Entwürfe und das Ergebnis des Empfehlungsgremiums durch Flyer, Plakate und einer Ausstellung vor Ort inklusive Rücksprachemöglichkeiten mit der Verwaltung Mitte September mitgeteilt.

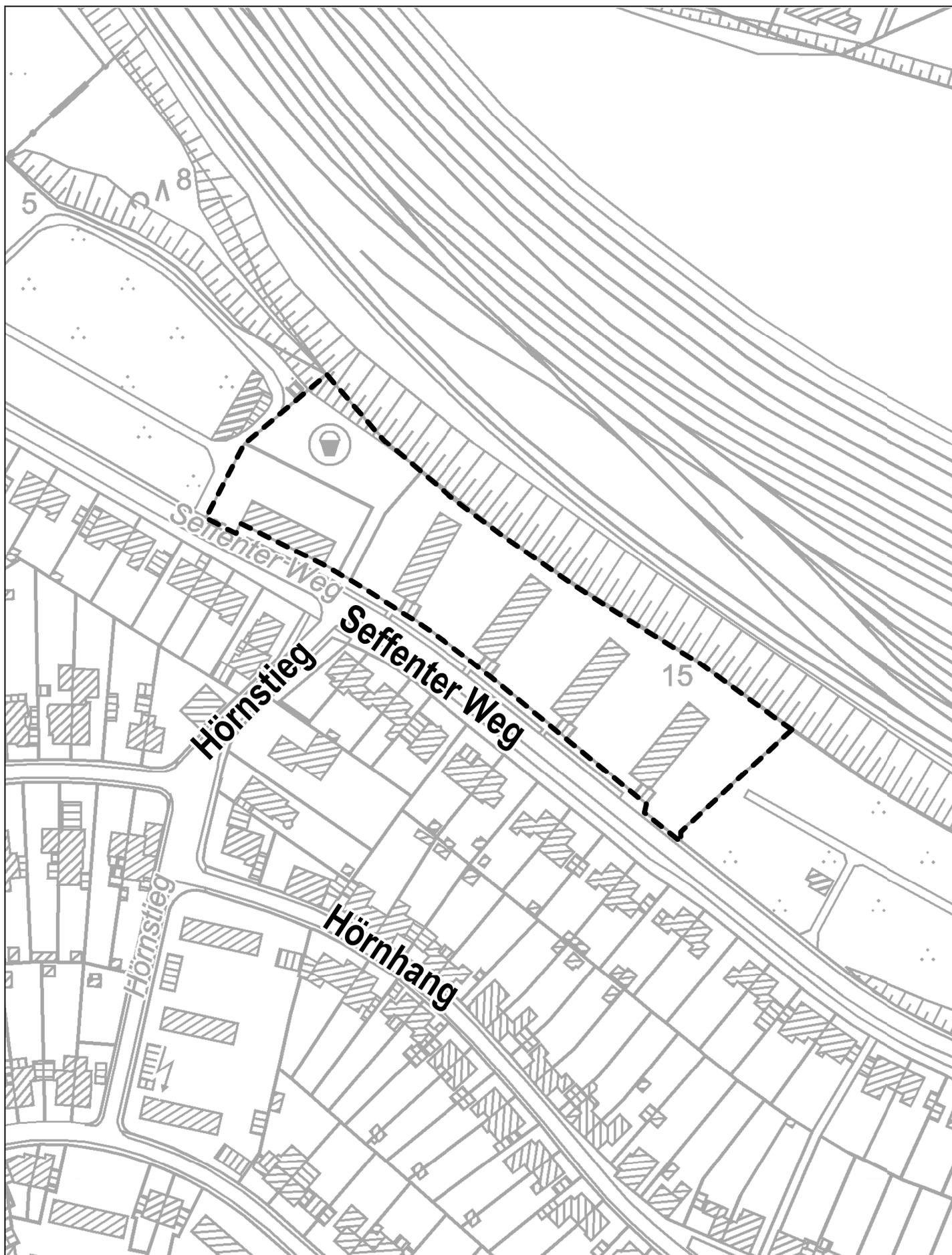
Weiteres Vorgehen

Das Planungsbüro HJP soll mit der Überarbeitung des Entwurfes entsprechend den Empfehlungen der Jury beauftragt werden. Der überarbeitete Entwurf soll die Grundlage des Bebauungsplanes bilden und der Politik zur Programmberatung vorgelegt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist vorgesehen, der Öffentlichkeit den überarbeiteten Entwurf vorzustellen.

Anlage/n:

- 1 - Übersicht (öffentlich)
- 2 - Luftbild (öffentlich)
- 3 - Protokoll_Gremiumssitzung (öffentlich)
- 4 - Dokumentation (öffentlich)

Seffenter Weg Nr. 60- 78



Seffenter Weg Nr. 60 - 78



Abschlusspräsentation | Gremiumssitzung

PROTOKOLL

Datum: Freitag, den 05.07.2024
09:00 Uhr - 16:00 Uhr

Ort: Jugendherberge Aachen / Euregionales Jugendgästehaus
Maria-Theresia-Allee 260
52074 Aachen

Anlagen: 1.) Anwesenheitsliste
2.) Übersicht der Arbeiten

Um 09:00 Uhr kommt das Empfehlungsgremium zusammen.

Herr Shoostari vom Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH begrüßt alle Anwesenden und weist auf den heutigen Ablauf des Tages hin. Er übergibt das Wort an die Stadt Aachen.

Frau Burgdorff und Herr Kemperdick begrüßen alle Anwesenden im Namen der Stadt Aachen und freuen sich auf die heute stattfindende Gremiumssitzung zur städtebaulichen Studie „Seffenter Weg“ in Aachen. Sie untermauern die Relevanz des Verfahrens hinsichtlich des hohen Wohnraumbedarfs und wünschen allen Anwesenden eine erfolgreiche und konstruktive Sitzung.

Konstituierung des Empfehlungsgremiums

Herr Shoostari stellt die Vollständigkeit des Empfehlungsgremiums fest:

- Da Herr Schäfer nicht an der Sitzung teilnehmen kann, wird sein Stimmrecht von Frau Junge übernommen.
- Da Frau Prof. Finkenberger nicht an der Sitzung teilnehmen kann, wird ihr Stimmrecht von Frau Prof. Dr. Jutta Albus übernommen.

Herr Gilson verlässt die Sitzung um 14:55 Uhr. Er überträgt sein Stimmrecht an Herrn Prof. Joachim Loseck. Das Gremium stimmt der Übertragung einstimmig zu.

Auf Vorschlag von Frau Burgdorff wird Herr Farwick von dem Gremium einstimmig – bei eigener Enthaltung – zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt. Der Vorsitzende übernimmt anschließend die Leitung der Sitzung. Er untermauert die Relevanz der städtebaulichen Studie. Er freut sich auf die Entwurfsbeiträge im Zuge der Abschlusspräsentation.

Der Vorsitzende vergewissert sich, dass kein Mitglied des Gremiums im Vorfeld Kontakt zu einem der Verfassenden oder Einsicht in die Entwürfe hatte. Er weist darauf hin, dass die Inhalte dieser Gremiumssitzung objektiv und vertraulich zu behandeln sind.

Bericht der Vorprüfung

Frau Theis vom Planungsbüro ISR berichtet, dass von den insgesamt 5 teilnehmenden Teams alle Arbeiten frist- und formgerecht eingereicht und auf die Einhaltung der Planungshinweise geprüft wurden. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammengefasst, welcher dem Gremium vorliegt. Alle Arbeiten waren prüffähig und werden zur Beurteilung zugelassen.

Frau Theis weist für die Vorprüfung jeweils kurz auf die Besonderheiten und Auffälligkeiten aus der Vorprüfung hin.

Vorstellung der Entwürfe

Die Teams werden jeweils einzeln zur Präsentation ihrer Entwürfe zur Sitzung zugelassen und von dem Vorsitzenden begrüßt. Die Teams präsentieren ihre Entwürfe in nachfolgender Reihenfolge mit einer Präsentationszeit von jeweils 15 Minuten. Im Anschluss an die jeweiligen Präsentationen hat das Gremium 10 Minuten Zeit für Rückfragen an die Teams. Danach werden die Teams jeweils verabschiedet.

09:45 Uhr | Team HJPplan+ mit KRAFT.RAUM.

10:10 Uhr | Team Office03 mit hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung

10:35 Uhr | Team MUST

11:00 Uhr | Team Christ.Christ. mit BIERBAUM AICHELE.

11:25 Uhr | Team Bogevischs Büro (Vorstellung via Video; Rückfragen via Zoom)

Pause

Im Anschluss an die Präsentationen folgt eine Mittagspause.

Erster Wertungsrundgang

Alle Arbeiten haben die wesentlichen Kriterien der Aufgabenstellung erfüllt und zeugen von einer breiten Diversität an Konzepten und einer hohen Qualität in der Bearbeitung. Aus diesen Gründen entscheidet sich das Preisgericht einstimmig, dass keine der Arbeiten im 1. Wertungsrundgang ausscheidet.

Zweiter Wertungsrundgang

In einem zweiten umfassenden Wertungsrundgang diskutieren die Anwesenden eingehend über die Arbeiten, die Besonderheiten der jeweiligen Entwürfe und wägen deren Vor- und Nachteile ab. Anschließend werden Beurteilungstexte zu allen Beiträgen verfasst. Die Stärken und Schwächen der einzelnen Arbeiten werden anhand dessen im Gremium diskutiert. Die Texte werden ergänzt und gemeinschaftlich beschlossen.

Team HJPplan+ mit KRAFT.RAUM.

Die Verfassenden schlagen eine prägnante zentrale Quartiersgasse vor, mit der sie den Siedlungsraum an die Kleingartenanlagen sowie die angrenzenden Freizeitflächen anbinden. Diese schlüssig platzierte Gasse ist die zentrale Verbindung im Quartier, kann jedoch nur realisiert werden, weil die Bestandsbauten nicht in Gänze erhalten werden. Durch den Teilrückbau und die bauliche Ergänzung der Bestandsbauten wird einerseits die Barrierefreiheit auch für die verbleibenden Teile der Bestandsbauten ermöglicht, ob der Erhalt dann aber noch wirtschaftlich ist, wird kritisch hinterfragt. Mit den ergänzenden Bauten im hinteren Grundstücksbereich wird ein überzeugender Beitrag für den Lärmschutz realisiert und es entsteht eine städtebauliche Struktur mit halböffentlichen Teilräumen. Die Qualifizierung dieses Freiraums und das vorgeschlagene Nutzungsprogramm im Übergang zum Seffenter Weg werden positiv hervorgehoben.



Die Organisation des ruhenden Verkehrs am nördlichen und südlichen Rand kann in ihrer Ausformulierung nur bedingt überzeugen. Die nördlich platzierte Quartiersgarage wirkt überdimensioniert, insbesondere in der Höhenentwicklung des Baukörpers, und der offene Parkplatz im Süden bildet keinen angemessenen Auftakt für das Quartier.

Die deutliche Stärke der Arbeit liegt in den überzeugenden Angeboten für das gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Miteinander in dem Quartier. Dies bezieht sowohl die Nutzungsangebote im Freiraum als auch in den Gebäuden mit ein, die an einem „zentralen Platz“ verortet sind. Die Verortung scheint beliebig und zu introvertiert in der zweiten Reihe. Demgegenüber bleibt der Eingangsbereich im Einmündungsbereich des Hörnstiegs an den Seffenter Weg weitgehend diffus, hier wird die Anlage eines nutzungsintensiven Begegnungsortes vermisst.

Gewürdigt wird der Vorschlag, Gebäudeteile zu erhalten und ergänzende Neubauten in Holztafelbauweise zu realisieren. Ebenso werden die Hinweise zum Umzugsmanagement und zur Realisierung in Bauabschnitten als interessante Beiträge gesehen.

Insgesamt hebt das Gremium die hohe Qualität des Beitrags mit der robusten und gut nachvollziehbaren Grundstruktur hervor, die sinnvoll auf die Umgebung reagiert und Potential für eine Weiterentwicklung und Optimierung der Wohndichte bietet.

Abstimmungsergebnis 2. Wertungsrundgang:

9 : 0 Stimmen – die Arbeit des Teams HJPplan+ mit KRAFT.RAUM. verbleibt im Verfahren.

Team Office03 mit hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung

Die Arbeit zeichnet sich durch den Erhalt der Bestandsbebauung aus, die die bisherige städtebauliche Prägung beibehält. Durch eine topographische Angleichung der Gebäudezwischenräume wird eine Zugänglichkeit des Grundstücks ebenengleich direkt vom Seffenter Weges ermöglicht. Zudem erfahren die Zwischenräume neue Nutzbarkeiten, z. B. Gemeinschaftshof, Mietergärten, grünblauer-Garten, und öffnen das Grundstück. Es werden keine Aussagen zum Lärmschutz im Hinblick auf die quer zur Baukörperstellung verlaufende Bahntrasse getroffen.

Wesentlich für den Entwurf ist die Erweiterung der Bestandsgebäude durch einen zusätzlichen Gebäudeteil, der eine neue Raumebene und einen Laubengang beinhaltet, wodurch den Anforderungen an heutige Wohnstandards entsprochen werden soll. Die dadurch entstehende Gebäudetiefe von ca. 17 m wird als problematisch angesehen, da in der Gebäudemitte großflächige Dunkelzonen entstehen. Die architektonische Erscheinung/Dachform durch die Ergänzungsbauten erscheint kritisch, zudem wären die den Zeilenbauten vorgeschalteten Funktionseinheiten für die Adressbildung ausbaufähig. Die ökologischen Qualitäten durch den Bestandserhalt erscheinen jedoch nicht vollends genutzt.

Obwohl bei diesem Konzept der Umgang mit dem Gebäudebestand gewürdigt wird, überzeugt der Entwurf an diesem Ort nicht.



Abstimmungsergebnis 2. Wertungsrundgang:

2 : 7 Stimmen – die Arbeit des Teams Office03 mit hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung scheidet im 2. Wertungsrundgang aus.

Team MUST

Das Konzept entwickelt sich aus dem Ort und dem Bestand der nördlichen Baumkulisse heraus und schafft einen Ort mit einem hohen Identifikationswert. Durch die unterschiedlichen Gebäudeformen fügt es sich in die Nachbarschaft ein, obwohl eine eigene Formsprache entwickelt wurde. Auch die Höhenentwicklung der stirnseitigen Gebäude zum Seffenter Weg ist angemessen.

Mit der Positionierung der Gebäude ergeben sich drei großzügige Freiräume, die sich folgerichtig nach Nordosten als gut nutzbare Grün- und Spielräume entwickeln und zur Straße hin einen Quartiersplatz entstehen lassen.

Der Quartiersplatz liegt an richtiger Stelle. Ob hier der Umgang mit den Gebäudehöhen

und den relativ kleinen Baukörpern, deren wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie dem Höhenversprung im Gelände direkt am Seffenter Weg gut gelungen ist, wird kritisch diskutiert.

Die Durchwegung erfolgt unpräzise, aber an richtiger Stelle. Kritisch wird der Entfall einiger Einzelbäume angemerkt.

Die Ansätze für den Umgang mit dem Lärm über die doppelten Fassadenebene, die gleichzeitig die Laubengänge ausbilden, sind grundsätzlich nachvollziehbar. Warum bei einem Baukörper die Laubengänge zum Seffenter Weg und die Wohnungen zum Lärm hin ausgerichtet sind bleibt unverständlich. Die Laubengänge sind relativ schmal, über Lichthöfe wird die Distanz zu den Aufenthaltsräumen jedoch gewährt. Die Grundrisse erscheinen insgesamt praktikabel. Der Wohnungsmix ist gegeben.

Ob die vorgeschlagenen Parksyste me nachhaltig betrieben werden können, wird kritisch diskutiert. Auch ist fraglich, ob die zweite Quartiersgarage mit der Erschließung über den Freiraum erforderlich ist.

Die Vorschläge zu den stadtklimatischen Aspekten wie dem Umgang mit dem Regenwasser überzeugen. Durch die komplette Neubebauung ist ein ressourcenschonendes Bauen auf die Wiederverwendung von Materialien beschränkt. Die konkreten Vorschläge dazu überzeugen nicht.

Insgesamt wird in dieser Arbeit ein hoher Innovationswert gesehen. Die angemessene Maßstäblichkeit der Gebäude, die Einbindung in die Umgebung und die Schaffung von nachhaltig entwickelten und gut nutzbaren Freiräumen für das Quartier und die angrenzende Nachbarschaft werden positiv gewürdigt.



Abstimmungsergebnis 2. Wertungsrundgang:

8 : 1 Stimmen – die Arbeit des Teams MUST verbleibt im Verfahren.

Team Christ.Christ. mit BIERBAUM AICHELE.

Mit den gewählten Bauformen und den geschlossenen Höfen grenzt sich die Arbeit deutlich von der umgebenden Nachbarschaft ab. Die Bauformen werden als generisch und nicht ortsspezifisch wahrgenommen.

Sie bietet mit insgesamt vier Baukörpern ein variables Angebot von Grundrissen und will über serielles Bauen kostengünstig sein. Diese beiden Ansätze reichen als Impuls – auch um einen eigenen Charakter für das Gebiet auszuprägen – nicht aus.



Leider wird der Übergang zwischen dem Bestand und der umgebenden Bebauung nicht gestaltet und auch die gewählte Bauform weist weder auf die Nutzung Wohnen hin noch kann sie aus der Umgebung abgeleitet werden.

Im Mobilitätshub werden alle Verkehrsarten gebündelt. Er erscheint überdimensioniert und es werden keine Aussagen zu einer eventuellen Nachnutzung gemacht.

Sehr kritisch wird eingeordnet, dass ein großer Teil der Wohnungen nach Norden ausgerichtet ist und dass in mindestens zwei Blöcken die Höfe zu klein sind, um für eine aktive Nutzung geeignet zu sein.

Die angegebene Wohnungszahl und die benannte Gesamt-BGF für das Wohnen lassen auf sehr große Wohneinheiten schließen. Positiv wird gesehen, dass die Grundrisse variabel sind.

Die gewerblichen Nutzungen werden über das Gebiet verteilt. Das trägt dazu bei, dass nicht deutlich wird, welche der städtebaulichen Öffnungen als zentraler Platz gestaltet werden soll - die Hauptadresse der neuen Nachbarschaft wird nicht definiert.

Der Umgang mit dem Baumbestand wird als rücksichtsvoll beschrieben, die Gedanken zur Energieversorgung – hier insbesondere Geothermie – können nicht überzeugen.

Abstimmungsergebnis 2. Wertungsrundgang:

0 : 9 Stimmen – die Arbeit des Teams Christ.Christ. mit BIERBAUM AICHELE. scheidet im 2. Wertungsrundgang aus.

Team Bogevischs Büro

Die Arbeit entwickelt keinen neuen Städtebau, da sie den Bestand erhält und durch eine Raumkante ergänzt. Die quer zum Bestand stehenden Riegel schaffen geschützte Innenbereiche, die zur Bahntrasse hin offen sind und die das neue Quartier dadurch gegenüber der Hörn eher abgrenzen.

Zur Gestaltung der Freiflächen gibt es nur „Worte im Grün“, genauere Erläuterungen oder Darstellungen fehlen. Die Ausbildung der privaten Freibereiche sind wenig aussagekräftig. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Die Frage des Lärmschutzes zur Bahntrasse wird hingegen nicht beantwortet.

Der Entwurf erfüllt das Nutzungsprogramm vollständig und die vorgesehene Nutzung der vorderen Riegel mit Co-Working oder öffentlichen Nutzungen schaffen einen Übergang in den öffentlichen Raum.



Die tragende Idee des Entwurfes ist der konsequente Erhalt des Altbestandes, bei dem lediglich das Satteldach entfernt und stattdessen zwei Vollgeschosse aufgesetzt werden. So wird Abbruchmaterial und dessen Entsorgung weitgehend vermieden. Zudem entsteht eine kompakte Form, die wenig Fassadenfläche im Vergleich zur Nutzfläche benötigt.

Dadurch entsteht eine hohe Flächeneffizienz, allerdings wird auch die vorgegebene maximal GFZ deutlich überschritten. Insgesamt bleibt bei dem Entwurf fraglich, ob der Bestand die Aufstockung und die vielen Eingriffe in die Fassade statisch verträgt.

Die Stärke der Arbeit liegt im konsequenten Erhalt der bestehenden Riegel. Sie schafft aber auch wenig neue städtebauliche Qualitäten, die vorgestellten Riegel schaffen eher Distanz zum Quartier und weniger eine gewollte räumlich funktionale Verbindung zwischen der Hörn und dem Standort. Die Arbeit setzt auf konsequente Ressourcenschonung. Die Frage, ob der Bestand die Aufstockung verträgt und ob die gewünschte Wohnqualität bei den vorgesehenen Tiefen geschaffen wird, bleibt fraglich.

Abstimmungsergebnis 2. Wertungsrundgang:

7 : 2 Stimmen – die Arbeit des Teams bogevischs buero verbleibt im Verfahren.

Engere Wahl

Das Gremium stellt fest, dass die Entwürfe der Teams HJPplan+/KRAFT.RAUM., MUST und Bogevischs Büro die engere Wahl bilden.

Die Anwesenden diskutieren im Weiteren eingehend über die verbleibenden Arbeiten, die Besonderheiten der jeweiligen Entwürfe und wägen erneut deren Vor- und Nachteile ab.

Das Empfehlungsgremium stimmt wie folgt über die Arbeiten ab:

9 : 0 Stimmen – die Arbeit des Teams HJPplan+ mit KRAFT.RAUM. verbleibt im Verfahren.

1 : 8 Stimmen – die Arbeit des Teams MUST scheidet aus.

2 : 7 Stimmen – die Arbeit des Teams bogevischs buero scheidet aus.

Empfehlung des Gremiums

Das Empfehlungsgremium empfiehlt einstimmig (9 : 0), den Entwurf vom **Team HJPplan+ mit KRAFT.RAUM.** als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung zu qualifizieren. In diesem Zusammenhang empfiehlt das Gremium der Stadt Aachen das Büro mit der Überarbeitung zu einem Masterplan unter Berücksichtigung / Überprüfung der nachfolgenden Überarbeitungs- und Empfehlungshinweise zu beauftragen:

- Überarbeitung der Adressbildung am Seffenter Weg
- Empfehlung, den Quartiersplatz in den westlichen Bereich des Plangebiets zu verlagern
- Überprüfung der Dimensionierung der Quartiersgarage
- Überprüfung von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss der Quartiersgarage und allgemein in den Erdgeschosszonen
- Empfehlung die Wohnungsform „Betreutes Wohnen“ in Nähe des Quartiersplatzes anzuordnen, ggf. oberhalb der Quartiersgarage
- Überprüfung der Notwendigkeit von der oberirdischen Stellplatzanlage im Osten in Hinblick auf ein attraktives Entrée in das Quartier
- Die Anordnung der Gebäude in Richtung Bahntrasse ist zu justieren
- Eine Differenzierung der Freiräume ist notwendig
- Die Idee des Bestandserhalts wird gewürdigt und soll in der weiteren Ausarbeitung verfolgt werden

Aufwandsentschädigung

Alle fünf Teams erhalten jeweils 20.000 € netto für die geleistete Arbeit.

Information der Öffentlichkeit

Die Stadt Aachen wird – nach einer Vorstellung des Ergebnisses in politischen Gremien – über eine Pressemitteilung die Öffentlichkeit über das Ergebnis der städtebaulichen Studie informieren. Eine Ausstellung der Arbeiten wird derzeit geprüft. Die Beteiligten werden hierüber weiter in Kenntnis gesetzt.

Abschluss

Herr Farwick entlastet die Vorprüfung und bedankt sich im Namen des Gremiums für die sorgfältige und gute Vorbereitung der Sitzung. Um 16:00 Uhr schließt der Vorsitzende die Sitzung und bedankt sich bei allen Anwesenden für die intensive und konstruktive Veranstaltung.

Frau Burgdorff und Herr Kemperdick bedanken sich im Namen der Stadt Aachen beim Empfehlungsgremium, bei der Organisation sowie dem Vorsitzenden und freuen sich auf die weiteren Planungsschritte. Die Sitzung wird geschlossen.

Alle Teams wurden unmittelbar im Anschluss an die Empfehlungsgremiumssitzung per Mail zum Ausgang der Gremiumssitzung informiert.

Protokoll: Düsseldorf, den 11.07.2024
 Heiner Farwick, Gremiumsvorsitzender
 Anke Theis, Wettbewerbsmanagement

Anlage:

- 1.) Anwesenheitsliste
- 2.) Übersicht der Arbeiten

Anlage 1.) Anwesenheitsliste

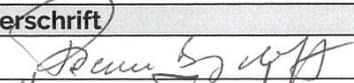
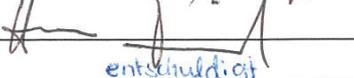
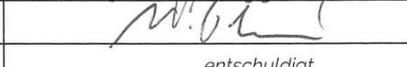
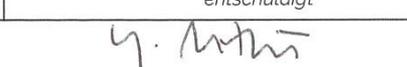
Städtebauliche Studie, Seffenter Weg in Aachen

Teilnehmerliste

Abschlusspräsentation + Gremiumssitzung

am 05.07.2024 ab 09:00 Uhr

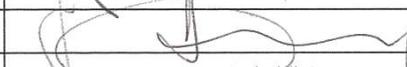
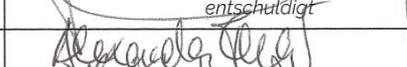
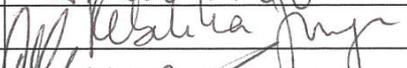
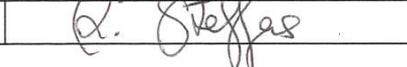
Stimmberechtigte Mitglieder

Name	Unterschrift
Frauke Burgdorff	
Heiner Farwick	
Prof. Isabel Maria Finkenberger	entschuldigt
Alexander Gilson	
Johannes Hucke	
Christoph Kemperdick	
Norbert Plum	
Hubertus Schäfer	entschuldigt

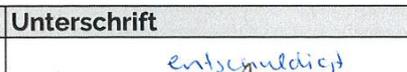
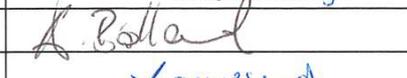
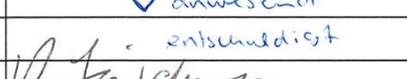
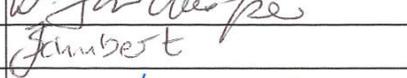
YASERIN DFKU

y. Antun

Stellvertretende Mitglieder

Name	Unterschrift
Prof. Dr. Jutta Albus	
Christoph Allemand	
Prof. Dr. Elisabeth Endres	entschuldigt
Alexandra Fehlhaber	
Rebekka Junge	
Tom Lehmann	
Prof. Joachim Loseck	
Antonia Steffens	

Beratung, Vorprüfung, Organisation

Name	Unterschrift
Carina Begaß	entschuldigt
Angela Bolland	
Anna-Lena Bruckmann	✓ anwesend
Rolf Frankenberger	entschuldigt
Angelika Hildersperger	
Jana Schubert	
Arwin Shoostari	✓ anwesend
Anke Theis	
Shuxuan Hua	Shuxuan Hua.

Anlage 2.) Übersicht der Arbeiten (1/2)

HJPplan+ mit KRAFT.RAUM.



office03 mit hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung



MUST



Anlage 2) Übersicht der Arbeiten (2/2)

Christ.Christ. mit BIERBAUM AICHELE.



bogevischs buero





Seffenter Weg Dokumentation

Städtebauliche Studie



Inhalt

01	Die Aufgabe	4
02	Das Verfahren	8
03	Beteiligung	10
04	Die Akteure	12
05	Die Entwürfe	16

Auftraggeberin

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich - Stadtentwicklung-/
-planung und Mobilitätsinfrastruktur
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Ansprechpartnerin:

Angelika Hildersperger

Wettbewerbsmanagement

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf

Ansprechpartner:

Arwin Shooshtari
Anke Theis

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Entwurfsgrafiken/-darstellungen und Erläuterungstexte gem. Verfassersteam

Karten und Luftbilder:

GEOportal.NRW
Stadt Aachen

Stand: 25.07.2024

01

DIE AUFGABE

EINLEITUNG

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Seffenter Wegs im Aachener Stadtteil Hörn. Mit dem Projekt verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, das aufgrund des Zustandes der vorhandenen Bausubstanz und der unflexiblen Wohnungsgrundrisse sanierungsbedürftige Grundstück neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, auf ihren eigenen Grundstücken beispielhafte Wohnprojekte umzusetzen, um Wohnraum zu sichern und die Miethöhe und Belegung der Wohnungen dauerhaft steuern zu können. Eines dieser Wohnprojekte ist die Entwicklung des städtischen Grundstückes Seffenter Weg Nr. 60 - 78.

Die Stadt hat sich dazu entschlossen, im Rahmen einer städtebaulichen Studie mit fünf teilnehmenden Büros ein geeignetes städtebauliches Konzept für das Plangebiet zu finden.

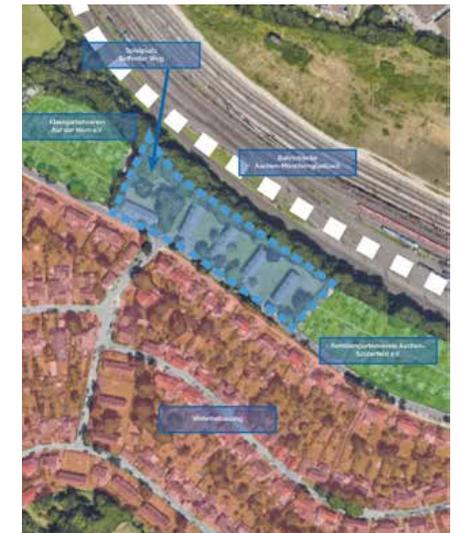
Mit der neuen Entwicklung und Umstrukturierung des Grundstückes reagiert die Stadt auf den fehlenden Wohnraum in Aachen, insbesondere für Menschen, die Transferleistungen beziehen und für Geflüchtete. So soll mit dem Projekt aufgezeigt werden, dass preiswerter Wohnraum mit guten Grundrissen, geringen Energiekosten und guter Architektur wirtschaftlich entstehen kann.

Ein Augenmerk wurde dabei auf die Erdgeschosszonen gelegt. Dort soll die Interaktion innerhalb der Bewohnerschaft, aber auch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden, um das nachbarschaftliche Wohnen zu fördern. Insgesamt soll ein generationsgemischtes Wohnen für verschiedene Zielgruppen ermöglicht werden, das den vorhandenen „Quartiersmix“ im Stadtteil gut ergänzt. Aussagen zur nachhaltigen Planung waren ebenfalls gewünscht.

PLANGEBIET

Die Plangebietsfläche umfasst eine Größe von ca. 10.200 m² und beinhaltet die Flurstücke 104, 106 und 174. Derzeit befinden sich insgesamt fünf Wohngebäude aus den 1960er Jahren in Zeilenbauweise auf dem Plangebiet. Traufständig zum Seffenter Weg steht ein zweigeschossiger Wohnbaukörper und vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser giebelständig zum Seffenter Weg. Im Nordwesten befindet sich zudem ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Dieser soll zukünftig verlagert werden.

Das Plangebiet wird durch einen Baumbestand und die Bahntrasse der Güterbahnstrecke Aachen-Mönchengladbach im Norden abgegrenzt. Westlich und östlich schließen die Kleingartenvereine Auf der Hörn e.V. und der Familiengartenverein Aachen Süsterfeld e.V. an. Südlich verläuft die Straße am Seffenter Weg, die der Erschließung des Gebiets dient. Das angrenzende Quartier ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern geprägt.





AUFGABE

Ziel des Verfahrens war es, auf den fehlenden Wohnraum in Aachen - insbesondere für Menschen, die Transferleistungen beziehen, Geflüchtete und Senioren- zu reagieren und das vorhandene Erweiterungspotenzial am Seffenter Weg zu nutzen.

Der Altbaubestand hat eine geringe Baudichte und ist sanierungsbedürftig. Weiterhin sind die Grundrisse nicht barrierefrei und flexibel an die Wohnraumnachfrage optimierbar. Die Stadt Aachen befürwortete daher Konzepte, die einen Abriss und Neubau vorsehen. Ziel war es, die bestehende Wohnfläche zu verdoppeln und mit einer ressourcenschonenden Bauweise eine nachhaltige Alternative zu schaffen. Das Abrissmaterial sollte für die Neubautwicklung weitgehend wiederverwendet werden.

Bei überzeugenden Konzepten konnte mit einer Integration des Bestandes oder Teilen des Bestandes gearbeitet werden, sofern dies nicht zu Lasten der gewünschten Wohnfläche führt und eine nachhaltige, zukunftsfeste und wirtschaftliche Lösung entsteht.

Im Rahmen der Studie sollte ein innovatives Quartier entstehen, welches sich in das Stadtgefüge integriert, an Grün- und Landschaftsräume angebunden wird und sich durch eine städtebauliche Qualität und gelungene baulich-räumliche Strukturen auszeichnet. Im Zuge der Planung sollte eine hochwertige Architektur mit zeitgemäßen barrierefreien Grundrissen, attraktiven Freiräumen sowie die Unterbringung von preiswertem Wohnraum und geringen

Energiekosten ermöglicht werden. Es sollte ein Wohnungsmix in unterschiedlichen Preissegmenten für unterschiedlichste Nutzende entstehen. Weiterhin sollten entsprechende Grundrisslösungen für die nördliche Lärmbelastung gefunden werden.

Neben Wohnnutzung sollte in den Erdgeschosszonen auch Platz für Gemeinschaftsräume wie bspw. multifunktionale Räume, Gastronomie, Beschäftigungseinrichtungen, Dienstleistungen und kleine Gewerbebetriebe berücksichtigt werden. Dadurch möchte die Stadt Aachen langfristig die Interaktion in der Einwohnerschaft als auch des ganzen Quartiers fördern.

Die Beurteilung der Arbeiten durch das Gremium erfolgte aufgrund verschiedener Bewertungskriterien. Die Reihenfolge der Kriterien hatte keinen Einfluss auf ihre Gewichtung.

- Qualität der Einbindung in die Umgebung
- Städtebauliche und freiraumplanerische Identität sowie Qualität
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen sowie des vorgesehenen Nutzungsprogramms
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange
- Innovationsgrad der vorgeschlagenen Lösung
- Ressourcenschonende Bebauung
- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Umsetzbarkeit und Realisierbarkeit

02

DAS VERFAHREN

VERFAHRENSABLAUF

Die Stadt Aachen entschloss sich dazu, eine städtebauliche Studie zur Findung einer städtebaulichen Lösung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der fünf teilnehmenden Büros erfolgte vorab durch die Stadt Aachen. Die Büros verstärkten sich jeweils selbst mit einem Büro der Landschaftsarchitektur als zusätzliches Mitglied.

Um konkrete Bedarfe für das Plangebiet zu ermitteln, wurde dem Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschaltet und die Erkenntnisse in die Auslobung eingearbeitet.

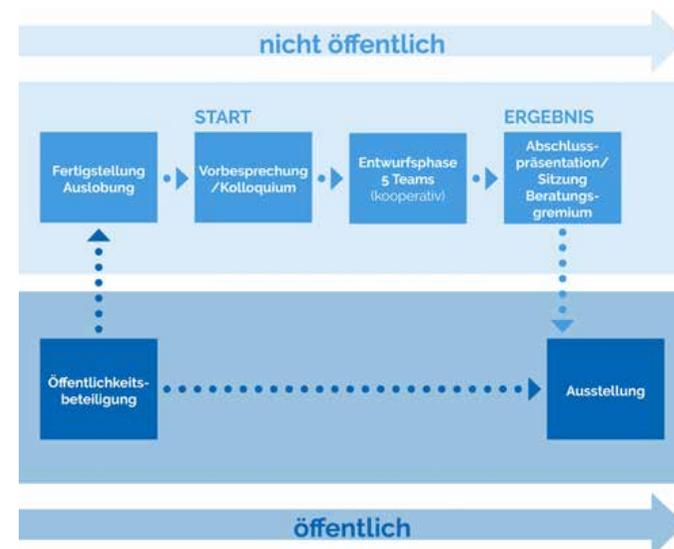
Mit dem Versand der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Teams startete der Wettbewerb Ende November 2023. Bei der Vorbesprechung am 13.12.2023 kamen die Mitglieder und Berater*innen des Gremiums zu einer gemeinsamen Sitzung zusammen. Die Inhalte der Aufgabenstellung wurden diskutiert und geschärft. Im Anschluss daran fand ein Kolloquium statt, in dem die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der städtebaulichen Studie den Teilnehmenden dargelegt und offene Rückfragen geklärt wurden.

Die Bearbeitungsphase für die Entwürfe endete mit der Abgabe am 06.03.2024. Alle fünf Beiträge wurden durch die Fachämter der Stadt Aachen und dem betreuenden Büro ISR intensiv vorgeprüft.

Am 05.07.2024 kam das Beratungsgremium unter dem Vorsitz von Herrn Farwick für die Abschlusspräsentation und die Beratungsgremiumssitzung im Euregionalen Jugendgästehaus in Aachen zusammen. Die Konzepte wurden in einer abschließenden Präsentation durch die teilnehmenden Büros dem Beratungsgremium vorgestellt. Vier Teams stellten ihre Entwürfe in Präsenz vor, ein Büro nahm die Vorstellung vorab per Video auf, welches dem Gremium gezeigt wurde. Rückfragen konnten mit einer Zuschaltung des Teams via Zoom gestellt werden. Im Anschluss daran tagte das Gremium in nichtöffentlicher Sitzung, um aus den fünf eingereichten Entwürfen das beste Konzept auszuwählen.

Der empfehlende Siegerentwurf wird als Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung qualifiziert. Das Gremium empfiehlt die Berücksichtigung bzw. Überprüfung von Überarbeitungs- und Empfehlungshinweisen.

Die Stadt Aachen informierte - nach einer Vorstellung des Ergebnisses in den politischen Gremien - in einer Pressemitteilung die Öffentlichkeit über das Ergebnis der städtebaulichen Studie.



03

BETEILIGUNG

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Vorfeld der städtebaulichen Studie fand am 16.08.2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ermittlung der Bedürfnisse der Bewohnenden und der Nachbarschaft für das zukünftige Plangebiet statt. Die Veranstaltung wurde im Haus Hörn durchgeführt und von ca. 50 Personen, viele davon Bewohner*innen des Plangebiets, besucht.

Die Teilnehmenden schätzen besonders das viele Grün und die Ruhe im Stadtteil Hörn sowie die gute ÖPNV-Anbindung an die Aachener Innenstadt.

An drei Thementischen wurde den Bürger*innen die Möglichkeit geboten, ihre Anmerkungen, Ideen und Fragen zum Verfahren einzubringen. In drei Runden gab es für alle Teilnehmenden die Möglichkeit, sich zu jedem Thema auszutauschen und etwas einzubringen. Den Tischen wurden die Themen Städtebau/Wohnformen, Grün-/Freiraum und Mobilität zugeordnet.

Am Thementisch Städtebau und Wohnformen wurde über vielfältige Grundrisstypologien für unterschiedliche Wohnungsgrößen, maximal verträgliche Gebäudehöhe und Grundrisslösungen für den Lärmschutz gesprochen. Weiterhin

wünschten sich die Teilnehmenden zusätzliche Nutzungen wie bspw. Sharing-Angebote, Kleingewerbe und Kreativräume oder ein Repair-Café.

Am Thementisch Grün-/Freiraum entstanden Ideen wie bspw. das Schaffen eines Skateparks, eines Nutzgartens/ Gemeinschaftsgartens oder eines Spielplatzes. Um die Aufenthaltsqualität für alle zu steigern, müsste der bestehende Grün- und Baumbestand erhalten bleiben und durch neue nutzbare Flächen aufgewertet werden. Themen der nachhaltigen Planung wurden ebenfalls gewünscht.

Der Thementisch Mobilität wurde über eine ausreichende Gestaltung der Straßenräume und das Schaffen von mehr fußläufigen Querungen gesprochen. Weitere Punkte waren die Integration von nachhaltiger Mobilität (E-Ladesäulen, Sharing) und gleichzeitig das Schaffen von ausreichend Stellplätzen und Fahrradstellplätzen.

Die Ergebnisse wurden an dem Abend im Plenum zusammengefasst. Im Nachgang wurden diese abgewägt und teilweise in die Aufgabenstellung beigefügt.



04

DIE AKTEURE

TEILNEHMENDE TEAMS

- bogevischs buero, München
- Christ.Christ. associated architects, Wiesbaden mit BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Mainz/Frankfurt a. M.
- HJPplan+, Aachen mit KRAFT.RAUM., Düsseldorf
- MUST, Köln und Amsterdam
- Office 03, Waldmann & Jungblut Architekten Partnerschaft mbB, Köln mit hermanns landschaftsarchitektur/ umweltplanung, Schwalmatal





BERATUNGSGREMIUM UND VORPRÜFUNG

Stimmberechtigte Mitglieder

1. Frauke Burgdorff, Beigeordnete für Planung, Bau und Mobilität, Stadt Aachen
2. Heiner Farwick, Architekt und Stadtplaner
3. Prof. Isabel Maria Finkenberger, Stadtplanerin
4. Alexander Gilson, CDU-Fraktion
5. Johannes Hucke, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
6. Christoph Kemperdick, Fachbereichsleiter Immobilienmanagement, Stadt Aachen
7. Norbert Plum, SPD-Fraktion
8. Hubertus Schäfer, Landschaftsarchitekt, Vorsitz Gestaltungsbeirat Aachen
9. Prof. Yasemin Utku, Architektin und Stadtplanerin, Gestaltungsbeirat Aachen

Stellvertreter*innen

- Prof. Dr. Ing. Jutta Albus, Architektin
- Christoph Allemann, Fraktion Die Zukunft
- Prof. Dr. Elisabeth Endres, Architektin
- Alexandra Fehlhaber, Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen
- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin
- Tom Lehmann, Fraktion DIE LINKE
- Prof. Joachim Loseck, FDP-Fraktion
- Antonia Steffens, stellv. Abteilungsleitung, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Stadt Aachen

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

- Carina Begaß, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
- Angela Bolland, Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen
- Rolf Frankenberger, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, Stadt Aachen
- Angelika Hildersperger, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Stadt Aachen
- Jana Schubert, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Stadt Aachen
- Fachämter der Stadt Aachen
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH



05

DIE ENTWÜRFE

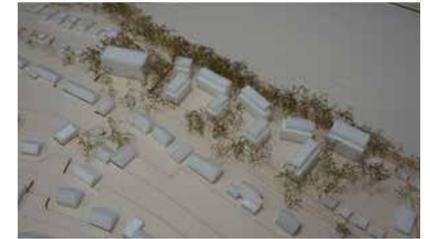
bogevischs buero



Christ.Christ
associated
architects mit
BIERBAUM
AICHELE.



HJPplan+ mit
KRAFT.RAUM.



Empfehlung
des
Gremiums

MUST



Office03 mit
hermanns land-
schaftsarchitektur/
umweltplanung



EMPFEHLUNG

WOHNEN AM SEFFENTER WEG HJPPLAN+ MIT KRAFT.RAUM.

Verfassende: Prof. Peter Jahnen, Prof. Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner AKNW
René Rheims, Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: Isabel Kaster, Jacob Wernerus, Johanna Maria Dickel, Nina Reichert,
Lucia Neumann



[Auszug] Erläuterungstext | Wohnen am Seffenter Weg

Städtebauliches Konzept

Ausgehend von der bestehenden Baukörperstellung verfolgt das Konzept das Ziel, die Beliebigkeit der heutigen städtebaulichen Raumbildung bestehend aus Zeilenbauten unter Berücksichtigung der den Standort prägenden Grünstruktur und den Baumstandorten hin zu einer städtebaulich abwechslungsreichen Raumfolge, weiterzuentwickeln. So entsteht am nördlichen Gebietsrand entlang der Baumkulisse eine locker gesetzte Abfolge von Baukörpern mit unterschiedlichen Baukörpervolumen. Diese Baukörper schließen das Quartier zu den Bahnanlagen hin ab und verbinden es gleichzeitig in ost-westlicher Richtung als Randbebauung der hierdurch gebildeten Quartiersgasse. „Anfang“ und „Ende“ dieser Bebauung werden durch einen jeweils 6-geschossigen Baukörper als Höhendominante betont.

Quartiersgasse / Interaktion

Rückgrat dieses Konzeptes bildet eine parallel zum Seffenter Weg organisierte innere Erschließung als Quartiersgasse. Diese Wegeverbindung reicht von den Schrebergärten im Südosten über das Wohnquartier und dem Spielplatz im Nordwesten bis zum Bolzplatz im weiteren Nordwesten und dient als Mobilitäts-, Spiel- und Kommunikationsachse. So sind entlang

dieser Wegeverbindung alle Angebote der Infrastruktur wie Spielwiese, Urban Gardening, Aktivzone und der Quartiersplatz mit Repair-Café, Nachbarschaftstreff, ggf. „Waschsalon“ angeordnet und konzentrieren die örtlichen Aktivitäten hin zu einer „kritischen Masse“ des nachbarschaftlichen Wohnens.

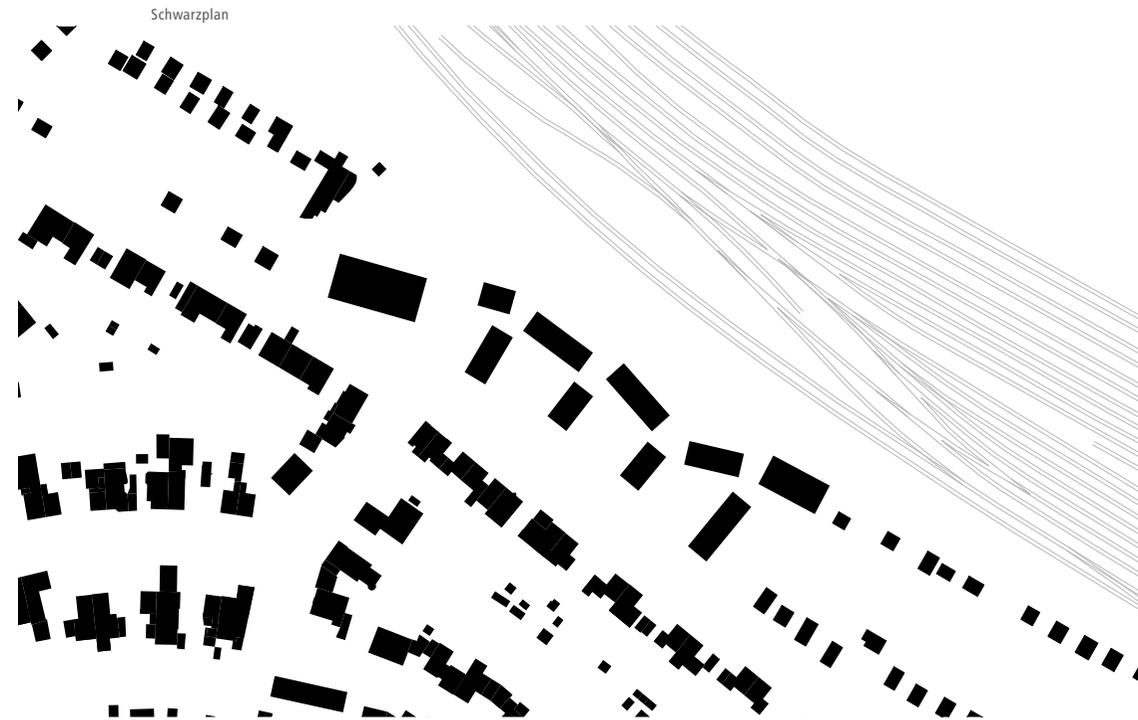
Baumbestand

Ziel der Planung ist es, möglichst alle Baumstandorte zu erhalten. Aus diesem Grunde bleiben insbesondere solche Bestandsbaukörper erhalten, an die unmittelbar große Bestandsbäume grenzen, da zu befürchten ist, dass durch die Errichtung von Neubaukörpern und dem hiermit verbundenen Baubetrieb / Baugrube die unmittelbar angrenzenden Bestandsbäume nicht zu halten wären. Im Hinblick auf die entwickelten Neubaukörper sieht das Konzept überwiegend die Errichtung von vorgefertigten Holzhäusern auf einer Bodenplatte mit Pfahlgründung vor. Die Pfahlgründung schon die Wurzelbereiche angrenzender Baumstandorte, durch die Montage von vorgefertigten Holzelementen werden erforderliche Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungen, Gerüste usw. minimiert.

Leitidee



Seite 20



Schwarzplan

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept entwickelt sich aus den örtlichen Grünstrukturen. Die heute ungenutzten und kaum zugänglichen Grünbereiche zwischen den Baukörpern werden zugunsten der Bewohner und auch der Anwohner aktiviert. Hierbei entstehen entlang der Quartiersgasse thematisch unterschiedlich besetzte Binnenbereiche. Zentrales Element bildet der Quartiersplatz als Raum für Treffen und Aktivitäten. Die Platzränder des Quartierplatzes werden im Erdgeschoss durch Einrichtungen wie Repair-Café, Nachbarschaftstreff [...] bespielt. In den Zwischenbereichen werden nachbarschaftliche Aktivitätszonen wie Spiel (Outdoor-Fitness), Urban Gardening und unmittelbar an den Quartiersplatz angrenzend eine Spielwiese platziert.

Verkehrskonzept

Der innere Planbereich wird autofrei und bleibt somit Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Durch die Anlage der Quartiersgasse entsteht eine interne Erschließung für Notverkehre (Feuerwehr, Ambulanz, Behinderte usw.) und Serviceverkehre (Umzug, Handwerk, usw.). Sonstige Ziel- und

Quellverkehre enden im Osten des Plangebietes am nördlichen Ende der Stellplatzanlage. Im Westen werden Ziel- und Quellverkehre durch die im EG/UG geplante Quartiersgarage abgefangen. Die Planung sieht eine konzentrierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs an zwei Standorten vor. Hauptstandort bildet die im westlichen Baukörper geplante Quartiersgarage. Im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung fällt die Wahl auf ein Doppelstockparksystem [...].

Fuß- und Radverkehr

Das gesamte Plangebiet ist durch ein enges Netz an Fuß- und Radwegen durchzogen. So wird es möglich, sowohl von Westen als auch von Osten kommend den für Fußgänger und Radfahrer unattraktiven Seffenter Weg an den Quartiereingängen zu verlassen und die quartiersinternen Wege zu nutzen. Die Planung sieht für die Bestandsgebäude die Errichtung von Radabstellanlagen an den Eingangsbereichen vor. Bei der Planung der Neubaukörper werden den Eingangsbereichen großzügig dimensionierte Abstellbereiche für Räder, Roller, Kinderspielfahrzeuge, Kinderwagen usw. zugeordnet.

Seite 21

Lageplan



Geländequerschnitt



Nutzungsverteilung

Die Verteilung der Nutzungen orientiert sich am Grad der „Öffentlichkeit“ sowie der Erschließung des Plangebietes. So ist vorgesehen, in den Erdgeschossbereichen am Quartiersplatz alle Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zum Quartiershausmeister vorzusehen.

Hochbauliches Konzept

Die Planung sieht die Errichtung kompakter und somit energieeffizienter Baukörper vor. Die Lage der Neubaukörper an der Quartiersgasse erfordert eine Erschließung von Südwesten aus. Diese Erschließung wird als Adresse ausgebildet und mündet als durchgesteckter Antritt an der „Baukörperrückseite“ in einer nach Nordosten (Bahn und Lärm) hin orientierten Vertikalerschließung mit Treppenhaus und Aufzugsanlage. Die inneren Grundrisse dieser Baukörper zonieren sich in nach Südwesten hin orientierte Aufenthalts- und Schlafräume und nach Nordosten hin orientierte Nebenräume

wie Küchen und Sanitärräume. Die Bestandsbaukörper bleiben zum Teil erhalten. Durch die Neuorganisation der Erschließung gelingt es, die Eingangsbereiche der Bestandsbaukörper nach Osten hin zu verlegen und die für den Aufenthalt im Freien wertvolleren Westflächen an die Wohnungen anzubinden. Zudem wird es möglich, alle Bestandsbaukörper mit einem Aufzug und somit barrierefrei zu erschließen. Hierzu erfolgt in den Bestandsbaukörpern eine Umorganisation der Grundrisse.

Umzugsmanagement

Das Baustufenkonzept ermöglicht den Verbleib des überwiegenden Anteils der Bewohner und somit den Erhalt von Nachbarschaften im Quartier. Lediglich für den ersten Rückbauschritt wird es erforderlich, drei Wohnungen in Baukörper B1 freizumachen.

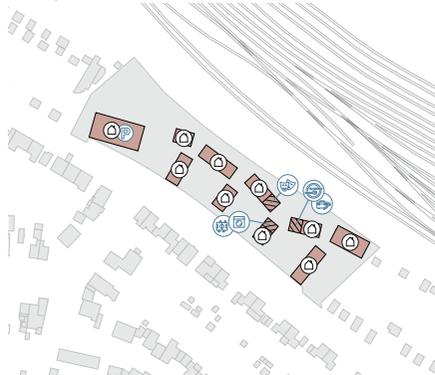
Vertiefung Erdgeschoss



Entwicklungsstadien



Nutzungen



Mobilität



Bauabschnitt 1 | Nach Rückbau des nördlichen Gebäudeteils von Baukörper B1 werden die Baufelder für die Neubaukörper N1 und N2 frei und können bebaut werden. Durch die vorgeschlagene Baukonstruktion mit Pfahlgründungen und Holztafelbauweise werden Flächen für Baustelleneinrichtung minimiert und die Bauzeiten verkürzt.

Bauabschnitt 2 | Nach Umzug der Bewohner aus den Baukörpern B2, B3 und B4 in die Neubaukörper N1 und N2 können diese Baukörper „eingekürzt“ und saniert werden. Zugleich werden die Baufelder für die Baukörper N3, N4 und N5 frei und können bebaut werden. Für diesen Bauabschnitt erfolgt die Einrichtung einer eigenen, temporären Baustellenzufahrt unabhängig von der südlichen Zufahrt.

Bauabschnitt 3 | Nach Sanierung der Baukörper B2, B3 und B4 und Fertigstellung der Baukörper N3, N4 und N5 erfolgt der Umzug der Bewohner aus den Baukörpern B1 und B5 in die fertiggestellten Baukörper B2, B3, B4, N3, N4 und N5.

Nach Freierwerden des Baukörpers B1 kann dieser saniert werden. Baukörper B5 wird komplett zurückgebaut und es erfolgt die Errichtung des Baukörpers N6.

Lärmschutz

Durch die Errichtung zonierter Grundrisse in den Neubaukörpern gelingt es, die erforderlichen Bedingungen für das Wohnen „An der Bahn“ zu erfüllen. Zugleich schirmen die Neubaukörper die südwestlich gelegenen Grundstücks- und Gebäudebereiche ab und bilden einen passiven Lärmschutz. Durch den Einbau zeitgemäßer Fensteranlagen in alle Baukörper werden die Anforderungen an gesundes Wohnen auch den Lärmbelastungen ausgehend vom Seffenter Weg gerecht.

Energiekonzept

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse begünstigen die Möglichkeit, ein in sich geschlossenes Nahwärme- und Nahenergiekonzept als „Kaltes Nahwärmenetz“ zunächst als „Inselösung“ zu realisieren. Durch die Errichtung einer Energiezentrale in Form von Wärme- und Stromerzeugungsanlagen in Kombination mit Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärme (Geothermie) und Speichermedien, wie Wasser und Batterien, wird die Grundlage für ein autarkes, nachhaltiges und unabhängiges Energiemanagement gelegt. Neben der Erzeugung von Energie stellt die Nutzung örtlich anfallender Energie einen wichtigen Baustein dieser Konzepte dar. Zudem wird es möglich, Abwärme aus der Hauslüftung zu nutzen und in das „Kalte Nahwärmenetz“ einzuspeisen. Langfristig besteht die Möglichkeit, diese „Inselösung“ mit anderen Netzen wie z. B. der Fernwärme oder umgebenden Gewerbebetrieben zu vernetzen und die dort in Form von Abwärme anfallende „Wärmelast“ zu nutzen.

Regenwassermanagement-Blaudächer

Die Planung sieht eine durchgängige Anlage von Flachdächern vor. Als „Blaudächer“ findet eine Rückhaltung von Regenwasser

bis zu einer Höhe von 15 cm und einer anschließend gedrosselten Abgabe des Wassers statt. Da Flachdächer statisch eine Belastung mit nassem Schnee berücksichtigen und nach Dachdeckerrichtlinie mit einer wasserdichten „Aufkantung“ zu errichten sind, werden keine besonderen baukonstruktiven Maßnahmen erforderlich. Lediglich der „Ablauf“ verfügt über einen kleinen „Grundablass“ sowie die übliche Dimensionierung des regulären Ablaufes. Erste Projekte zeigen, dass „Blaudächer“ in Kombination mit einer Begrünung sowie aufgeständerten PV- Anlagen kombinierbar sind. Von den Dächern abgeführtes Regenwasser gelangt weiter in Rigolen oberhalb des Höchstwasserstandes und wird dort dem natürlichen Grundwasser zugeführt. Diese Rigolen befinden sich in den Blockinnenbereichen zwischen den Gebäuden.

Klimaschutz/Klimaanpassung/Verkehrswende

Durch die Verwendung klimaresistenter Pflanzen sowie die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird ein weiterer Beitrag für den Klimaschutz geleistet und es findet eine Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen statt. Die Anlage von „Blaudächern“ zur Regenwasserrückhaltung vergrößert das Retentionsvolumen des Quartiers und hilft somit, den Auswirkungen künftiger Starkregenereignisse entgegenzuwirken. Zugleich entsteht hierdurch eine Verdunstungsfläche, die dem Kleinklima zuträglich ist, indem die Umgebungstemperatur gesenkt wird. Mit den bestehenden Buslinien am Seffenter Weg ist die Grundlage der Erschließung mit dem ÖPNV gelegt. Die Ausweisung großzügig dimensionierter und den Gebäudeeingangsbereichen zugeordneten Radabstellanlagen fördert den umweltfreundlichen Radverkehr. Die Ausweisung von Stellplätzen für Car-Sharing minimiert den Bestand an privaten Fahrzeugen und somit den Stellplatzbedarf.

Grün- und Freiraumkonzept



Beurteilung des Gremiums

Die Verfassenenden schlagen eine prägnante zentrale Quartiersgasse vor, mit der sie den Siedlungsraum an die Kleingartenanlagen sowie die angrenzenden Freizeittflächen anbinden. Diese schlüssig platzierte Gasse ist die zentrale Verbindung im Quartier, kann jedoch nur realisiert werden, weil die Bestandsbauten nicht in Gänze erhalten werden. Durch den Teiltrückbau und die bauliche Ergänzung der Bestandsbauten wird einerseits die Barrierefreiheit auch für die verbleibenden Teile der Bestandsbauten ermöglicht, ob der Erhalt dann aber noch wirtschaftlich ist, wird kritisch hinterfragt. Mit den ergänzenden Bauten im hinteren Grundstücksbereich wird ein überzeugender Beitrag für den Lärmschutz realisiert und es entsteht eine städtebauliche Struktur mit halböffentlichen Teilräumen. Die Qualifizierung dieses Freiraums und das vorgeschlagene Nutzungsprogramm im Übergang zum Seffenter Weg werden positiv hervorgehoben. Dabei bleiben jedoch einige Aspekte, beispielsweise zum Umgang mit der Topographie, unklar. Die Organisation des ruhenden Verkehrs am nördlichen und südlichen Rand kann in ihrer Ausformulierung nur bedingt überzeugen. Die nördlich platzierte Quartiersgarage wirkt überdimensioniert, insbesondere in der Höhenentwicklung des Baukörpers, und der offene Parkplatz im Süden bildet keinen angemessenen Auftakt für das Quartier.

Die deutliche Stärke der Arbeit liegt in den überzeugenden Angeboten für das gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Miteinander in dem Quartier. Dies bezieht sowohl die Nutzungsangebote im Freiraum als auch in den Gebäuden mit ein, die an einem „zentralen Platz“ verortet sind. Die Verortung scheint beliebig und zu introvertiert in der zweiten Reihe. Demgegenüber bleibt der Eingangsbereich im Einmündungsbereich des Hörnstiegs an den Seffenter Weg weitgehend diffus, hier wird die Anlage eines nutzungsintensiven Begegnungsortes vermisst. Gewürdigt wird der Vorschlag, Gebäudeteile zu erhalten und ergänzende Neubauten in Holztafelbauweise zu realisieren. Ebenso werden die Hinweise zum Umzugsmanagement und zur Realisierung in Bauabschnitten als interessante Beiträge gesehen.

Insgesamt hebt das Gremium die hohe Qualität des Beitrags mit der robusten und gut nachvollziehbaren Grundstruktur hervor, die sinnvoll auf die Umgebung reagiert und Potential für eine Weiterentwicklung und Optimierung der Wohndichte bietet.



GRÜNER WINKEL PLANEN IM (BAUM-) BESTAND MUST

Verfassende: Robert Broesi, Stadtplaner BDA
Ziega van den Berk, Landschaftsarchitektin
Mitarbeit: Julien Bitar, Yannis Winter, Magdalena Nickel, Timo Schüller



Erläuterungstext | GRÜNER WINKEL - Planen im (Baum-) Bestand

Im Rahmen der Initiative der Stadt Aachen, bezahlbaren Wohnraum auf städtischen Grundstücken zu schaffen, soll das Plangebiet am Seffenter Weg zeitgemäß beplant werden. Neben der Schaffung von qualitativen Wohnungen, nutzbarem öffentlichem Freiraum und Räumen, die zur Interaktion einladen, gilt es darüber hinaus eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks bei minimaler Versiegelung zu erreichen. Dabei ist auf dem Plangebiet insbesondere mit drei Herausforderungen umzugehen:

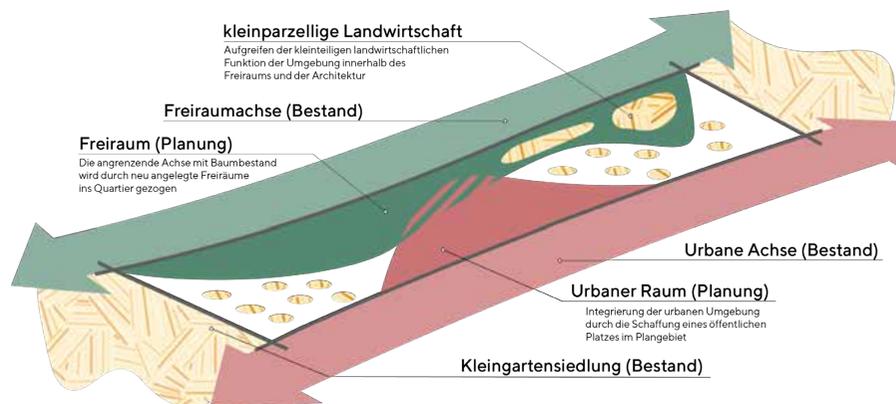
- dem umfangreichen, überwiegend gesunden Baumbestand und den dazugehörigen Abstandsflächen.
- der angrenzenden Bahntrasse und dem Seffenter Weg, die als Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken.
- der Topografie und den schmalen Dimensionen des Grundstücks.

Maßgebend für den Entwurf ist dementsprechend die Devise, dass der gebaute Raum ein Resultat des zu erhaltenden Baumbestands ist. Die Formen der Gebäude ergeben sich deshalb zu großen Teilen aus den dazugehörigen Abstandsflächen (s. Grün und Freiraum). Die Gebäudeformen erlauben sowohl das Aufgreifen und die Integration der zwei raumbestimmenden Achsen in das neu geschaffene Quartier: Die Freiraumachse bestehend aus den im Norden angrenzenden

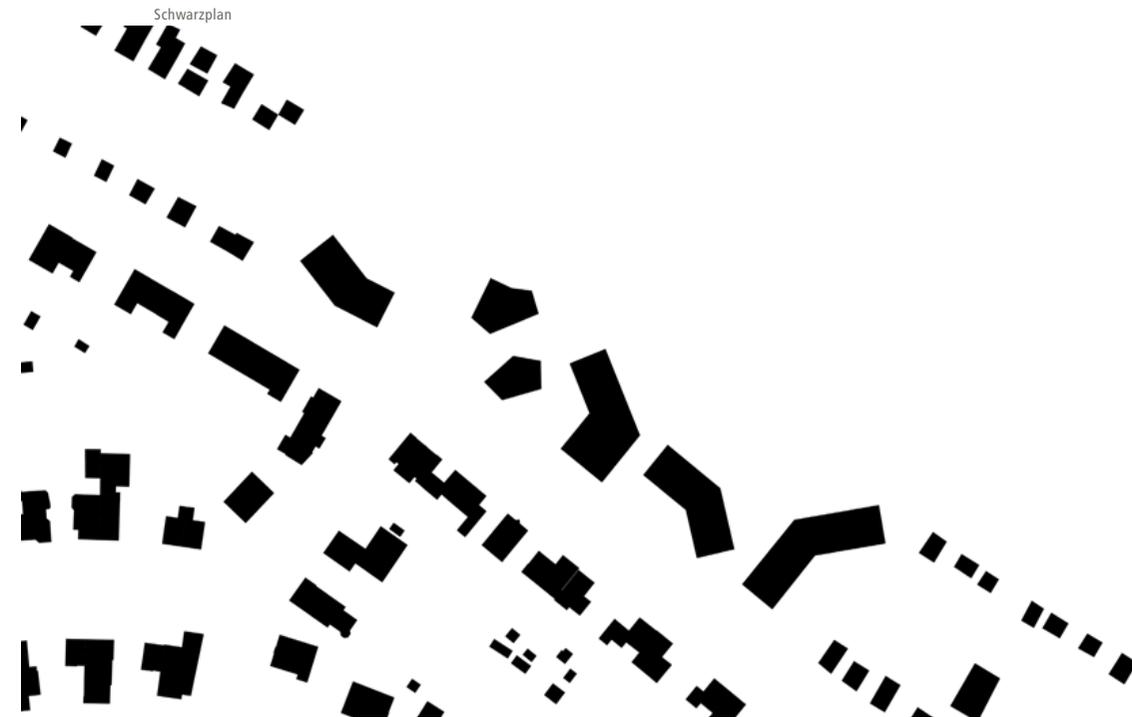
Bäumen und Grünflächen und der urbanen Achse, die sich entlang des Seffenter Wegs entwickelt hat (s. Leitbild).

Die sechs Gebäude formen drei zusammenhängende öffentliche Räume. Der östliche Freiraum hat aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude, einen halb-öffentlichen Charakter und sieht als Zielgruppe die Bewohner des Quartiers vor. Die angestrebte Nutzung greift dabei die Schrebergärten im direkten Umfeld auf, indem Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern und der lokalen Nahrungsmittelproduktion vorgesehen sind. Ein Gewächshaus, Obstbäume und Beerenbüsche greifen diese Thematik weiter auf (s. Grün- und Freiraum). Im Zentrum des Entwurfs steht der neu geschaffene Quartiersplatz, der durch Erdgeschossnutzungen (Bäckerei, Reparatur-Café, Co-Working) und die Eingangsbereiche der Gebäude belebt wird und dessen Dimensionen an die städtische Umgebung angepasst sind. Die zur Überwindung des Höhenunterschieds angelegte Treppe erzeugt dabei einen Treffpunkt und fasst den Platz in Kombination mit der neu geschaffenen Bebauung. Die Lage des Platzes und die Öffnung zum Seffenter Weg soll dabei auch die bestehende Nachbarschaft zur Nutzung einladen. In Westen befindet sich der neugestaltete Spielplatz. Dieser ist naturnah und ohne tatsächliche Spielgeräte gestaltet (s. Grün- und Freiraum). Mit Hilfe der Bäume und der gestalteten

Leitidee



Seite 30



Topografie entfaltet er eine spieleinladende Wirkung auf alle Bewohner*innen des Quartiers. Die versiegelte Fläche wird dabei auf ein Minimum reduziert. Diese drei öffentlichen Orte laden jeweils auf unterschiedliche Weise dazu ein, miteinander in Kontakt zu treten: Sei es beim gemeinschaftlichen Gärtnern im Gewächshaus, beim Café in der Bäckerei oder auf und neben dem Spielplatz.

Die Verbindung dieser drei Räume verläuft autofrei über eine zentrale Achse im Norden, die perspektivisch an die westlichen Kleingärten anknüpft. Darüber hinaus sind alle Räume barrierefrei über entsprechende Rampen zu erreichen. Mit Hilfe der Stellplatzsitzung wurden die notwendigen Stellplätze für den MIV auf ein Minimum reduziert. Dadurch konnten diese flächeneffizient in Form eines automatisierten Schubladensystems in zwei Gebäude integriert werden. Die

Fahrradstellplätze sind in den Gebäuden untergebracht, was die Qualität des öffentlichen Raums erhöht und die Sicherheit für die Bewohner*innen verbessert. Besucher*innen-Stellflächen für Fahrräder sind am Platz zu finden. Abschließend hilft die Verlegung der Bushaltestelle dabei, den Zentrumscharakter des Platzes zu stärken (s. Mobilität).

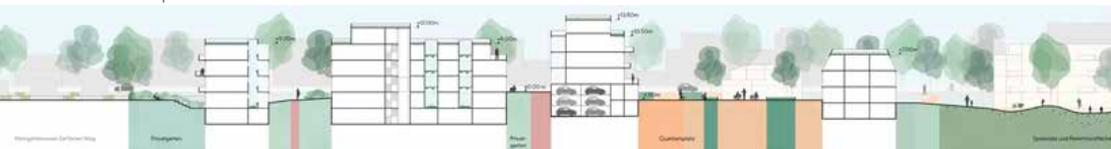
Das Problem der Lärmmissionen wird auf architektonischer Ebene gelöst, um die Qualität des Freiraums zu schützen und keine weiteren Bäume zu fällen. So werden die Gebäude um eine 2 m breite Doppelfassade aus Glas ergänzt, die sowohl als Lärmbarriere als auch als Erschließungsweg funktioniert (s. Lärmmissionen). Darüber hinaus greifen die Doppelfassaden auch den landwirtschaftlichen Schwerpunkt mit auf, indem sie als Gewächshaus für kleinere Pflanzen der Bewohner*innen genutzt werden können (s. Typologie und Nutzungen). In

Seite 31

Lageplan



Geländequerschnitt



Kombination mit mehreren Lichthöfen pro Gebäude, kann so außerdem die Belichtung und Belüftung der Küchen und Bäder gewährleistet und spannende Sichtbeziehungen geschaffen werden.

Als eine weitere Herausforderung galt es, eine hohe Dichte bei gleichzeitiger Eingliederung in den städtebaulichen Kontext der Umgebung zu erzeugen. Mit Hilfe der Topografie des Plangebiets und der Umgebung ist es gelungen, viel Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die Höhen der Bestandsbebauung zu vernachlässigen. So profitieren die Wohnungen in den Untergeschossen von einem privaten Garten und befinden sich auf der straßenabgewandten Seite, was zusätzliche Privatsphäre schafft (s. Schnitt_B-B).

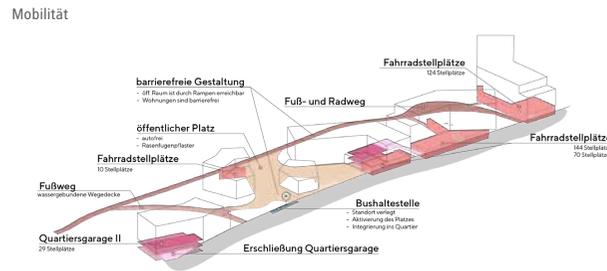
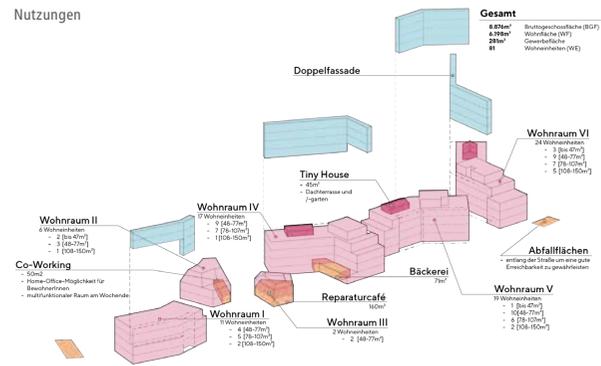
Die Gebäude lassen darüber hinaus eine Variation an Wohnungsgrößen zu, die unterschiedlichsten Zielgruppen Wohnraum im Quartier anbieten und so soziale Durchmischung fördern (s. Grundrisse).

Auch wenn ein Großteil des Baumbestandes erhalten wurde, wurden ein paar wenige Bäume entfernt, um die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Diese wurde im Vorhinein durch ein entsprechendes Gutachten von den Schutzbereichen ausgenommen. Neben entsprechenden Ersatzpflanzungen innerhalb des Quartiers, wird das entstehende Holz lokal weiterverarbeitet und in den Bau von Fassadenstrukturen und/oder Freiraummobilien investiert. Ein ähnliches Vorgehen wird mit den Materialien der Bestandsgebäude angestrebt.

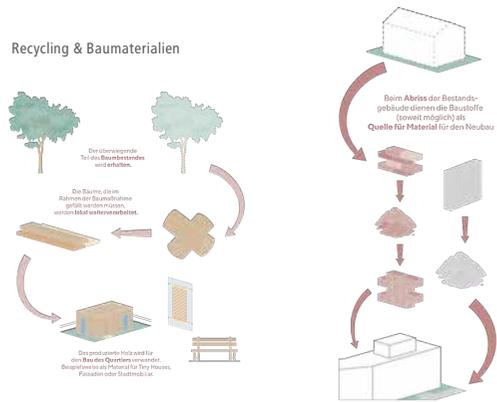
In der Konsequenz aus all diesen Maßnahmen entsteht ein sozial durchmischtes Quartier, das maßgeblich durch den erhaltenen Baumbestand geprägt wird, einer Architektur die Lärmschutz auf Gebäudeebene integriert und dabei qualitativ hochwertigen Wohn- und Freiraum schafft, der zur Interaktion einlädt.

Vertiefung Erdgeschoss

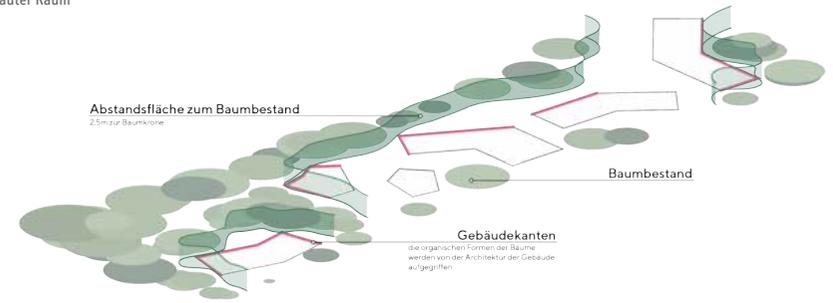




Recycling & Baumaterialien



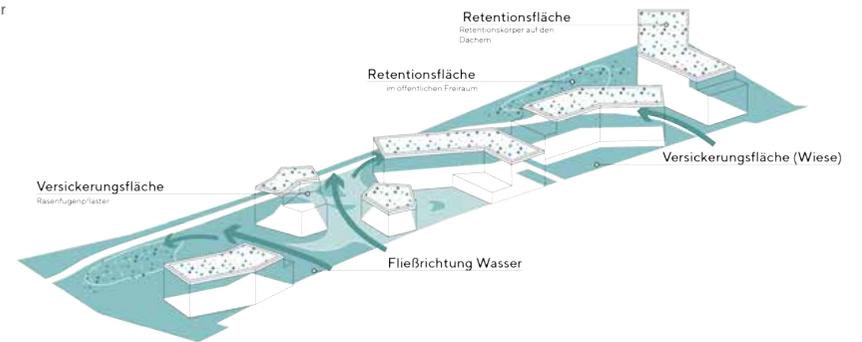
Gebauter Raum



Grün-/ Freiraum



Regenwasser



Beurteilung des Gremiums

Das Konzept entwickelt sich aus dem Ort und dem Bestand der nördlichen Baumkulisse heraus und schafft einen Ort mit einem hohen Identifikationswert. Durch die unterschiedlichen Gebäudeformen fügt es sich in die Nachbarschaft ein, obwohl eine eigene Formsprache entwickelt wurde. Auch die Höhenentwicklung der stirnseitigen Gebäude zum Seffenter Weg ist angemessen.

Mit der Positionierung der Gebäude ergeben sich drei großzügige Freiräume, die sich folgerichtig nach Nordosten als gut nutzbare Grün- und Spielräume entwickeln und zur Straße hin einen Quartiersplatz entstehen lassen.

Der Quartiersplatz liegt an richtiger Stelle. Ob hier der Umgang mit den Gebäudehöhen und den relativ kleinen Baukörpern, deren wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie dem Höhenversprung im Gelände direkt am Seffenter Weg gut gelungen ist, wird kritisch diskutiert.

Die Durchwegung erfolgt unpräzise, aber an richtiger Stelle. Kritisch wird der Entfall einiger Einzelbäume angemerkt.

Die Ansätze für den Umgang mit dem Lärm über die doppelte Fassadenebene, die gleichzeitig die Laubengänge ausbilden, sind grundsätzlich nachvollziehbar. Warum bei einem Baukörper die Laubengänge zum Seffenter Weg und die Wohnungen zum Lärm hin ausgerichtet sind, bleibt unverständlich. Die Laubengänge sind relativ schmal, über Lichthöfe wird die Distanz zu den Aufenthaltsräumen jedoch gewährt. Die Grundrisse erscheinen insgesamt praktikabel. Der Wohnungsmix ist gegeben.

Ob die vorgeschlagenen Parksysteme nachhaltig betrieben werden können, wird kritisch diskutiert. Auch ist fraglich, ob die zweite Quartiersgarage mit der Erschließung über den Freiraum erforderlich ist.

Die Vorschläge zu den stadtklimatischen Aspekten wie dem Umgang mit dem Regenwasser überzeugen. Durch die komplette Neubebauung ist ein ressourcenschonendes Bauen auf die Wiederverwendung von Materialien beschränkt. Die konkreten Vorschläge dazu überzeugen nicht.

Insgesamt wird in dieser Arbeit ein hoher Innovationswert gesehen. Die angemessene Maßstäblichkeit der Gebäude, die Einbindung in die Umgebung und die Schaffung von nachhaltig entwickelten und gut nutzbaren Freiräumen für das Quartier und die angrenzende Nachbarschaft werden positiv gewürdigt.

SEFFENTER WEG BOGEVISCHS BÜRO

Verfassende: Rainer Hofmann, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BDA

Alina Tolle, B.Eng, Landschaftsarchitektin

Mitarbeit: Lucia Polak, Johannes Prünte, Magdalena Müller



Erläuterungstext

Leitidee

Ziel des Entwurfs war es, die Bestandsgebäude weitestgehend zu erhalten und durch minimale Eingriffe die Wohnfläche und -qualität nachhaltig zu steigern. Die vier senkrecht zum „Seffenter Weg“ angeordneten Gebäuderiegel bleiben in ihrer Form erhalten, lediglich der im Nord-Westen gelegene Gebäuderiegel wird durch einen 3-geschossigen Neubau ersetzt. Die vier Gebäuderiegel werden jeweils um eine 2-geschossige Aufstockung ergänzt. Jedem Geschoss wird eine Innenraum-Schicht vorangestellt, die als sogenannte „Plusräume“ zusätzlichen Wohnraum generiert und eine Pufferzone für den Schallschutz sowie den Wärmeschutz ausbildet. Um eine barrierefreie Erschließung der gesamten Gebäude zu ermöglichen, wird ein Laubengang vor die „Plusräume“ gestellt, dieser kann jeweils über zwei außenliegende Treppen und einen Aufzug erschlossen werden. Der Aufzug löst ebenfalls die Herausforderung, eine barrierefreie Erschließung vom Straßenniveau hin zu den Erdgeschossniveaus der Gebäude zu gewährleisten, das aufgrund der Geländetopografie teilweise bis zu 1,80 m niedriger liegt.

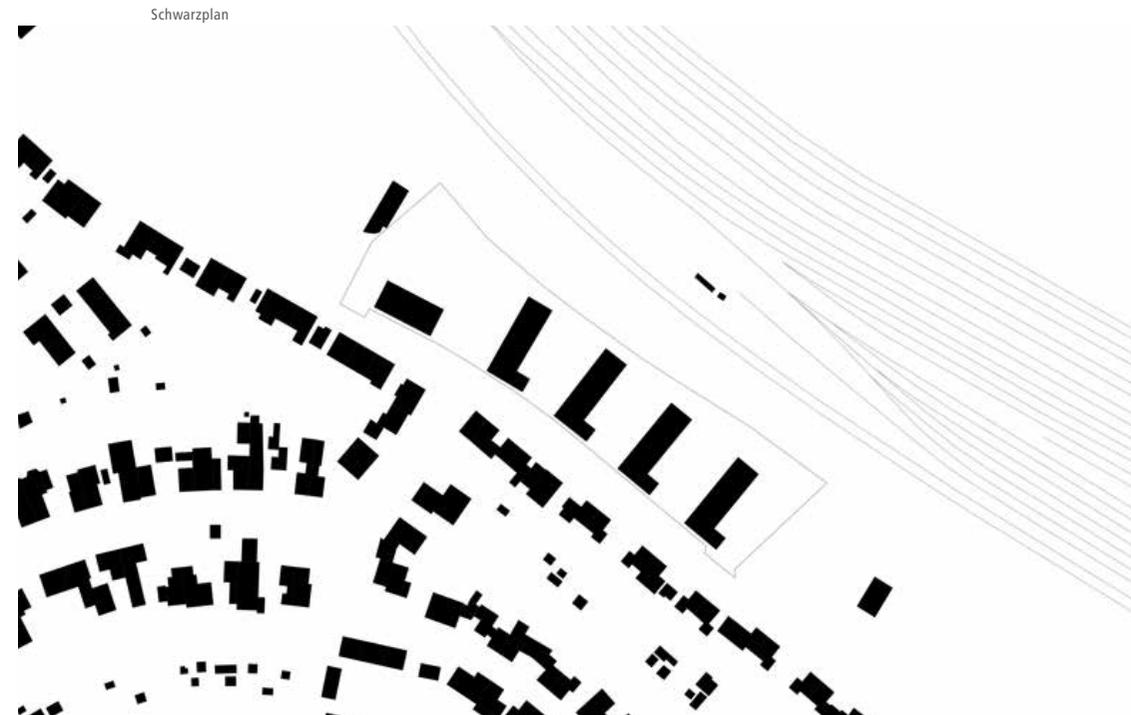
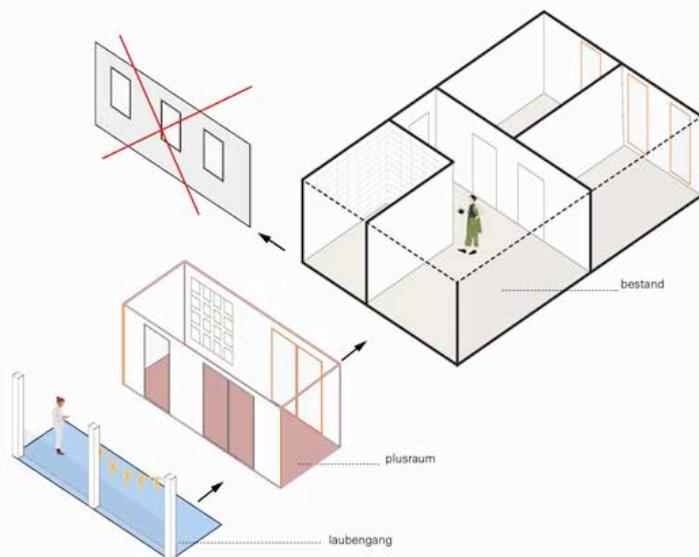
Städtebauliche Geste

Die 3-geschossigen Bestandsriegel werden durch die Aufstockung zu 5-geschossigen Gebäuden. Um die Verbindung zu der umliegenden Bebauung beizubehalten, entsteht entlang des „Seffenter Wegs“ eine 3-geschossige grüne Kante. Die Riegel werden durch einen 3-geschossigen Anbau ergänzt, welcher sich durch die Fassadenbegrünung verstärkt in die Umgebung einfügt und einen Vermittler zwischen den 5-geschossigen Gebäuderiegeln und der umliegenden eher kleinteiligen Bebauung ausbildet. Zusammen mit dem Neubau im Nord-Westen des Grundstücks entsteht eine maßstäbliche Gebäudekante entlang der Straße.

Nutzungsverteilung

Die vorherrschende Nutzung in dem Quartier gilt der Wohnnutzung. Um das nachbarschaftliche Wohnen zu fördern, wurden gezielt im Erdgeschoss gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen geplant. In den Bestandsriegeln befinden sich Flächen, die zum „coworking“ genutzt werden können. Durch die öffentliche Nutzung wird die Erdgeschosszone belebt und gleichzeitig wird eine Pufferzone zur Straße hin

Leitidee: Bestandserhalt + Wohnqualität



ausgebildet. Die Wohnungsgrundrisse der Bestandsriegel wurden erhalten, wodurch drei Wohneinheiten im Erdgeschoss pro Gebäuderiegel geplant sind.

Im Neubau befindet sich im Erdgeschoss ein Nachbarschafts-Café, welches sich hin zum Quartiersplatz und der Verbindungsachse zwischen dem Viertel „Hörn“ und dem neu entstehenden Viertel „Campus-West“ öffnet.

In den ersten beiden Obergeschossen befinden sich insgesamt 38 Wohneinheiten, von denen aufgrund der Bestandsgrundrisse 24 freifinanziert und 12 geförderte Wohnungen sind. In der 2-geschossigen Aufstockung der Bestandsgebäude sind pro Geschoss 16 Wohneinheiten geplant. Alle Wohneinheiten sind als geförderte 2-bis 4-Zimmerwohnungen vorgesehen.

Mobilitäts- und Erschließungskonzept

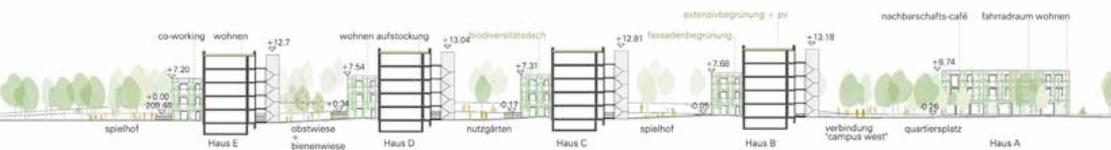
Der Fokus liegt auf innovativen Mobilitätskonzepten, um den ruhenden Verkehr weitestgehend zu reduzieren und zukunftsfähig zu gestalten. Im Norden befinden sich gebündelt vier Car-Sharing Parkplätze, ein großer Fahrradraum mit mobihub, zusätzliche Fahrradstellplätze an der Nord-West Seite des Neubaus, sowie die nachzuweisenden PKW-Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Neubaugebäude. Die Erschließung erfolgt mittels Autoaufzug, um den Flächenbedarf zu reduzieren. Über eine Nachnutzung/ Weiternutzung der Tiefgarage als Werkstatt kann durchaus nachgedacht werden. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich an der Stirnseite der Gebäuderiegel, die ebenerdig vom Straßenniveau erschlossen werden können.

Die Hauptdurchwegung bildet die Verbindungsachse zwischen dem Quartier „Hörn“ und dem neu entstehenden Quartier

Lageplan



Geländequerschnitt



„Campus West“ über die Bahntrassen aus. Daran schließt sich ein untergeordnetes Wegenetz, welches entlang des Grüngürtels im Norden des Grundstücks verläuft und die einzelnen Höfe miteinander verbindet. Im Nord-Westen führt das Wegenetz zum verlegten Bolzplatz, im Süd-Osten schließt es an die Kleingartensiedlung an.

Grün- und Freiraumkonzept

Der umfangreiche Baumbestand entlang der Bahntrassen ist bezeichnend für das Grundstück und ist das prägende Element der Freiraumplanung. Der Grünzug zieht sich in die Höfe zwischen den Gebäuderiegeln und fungiert als verbindendes Element. Die grünen Höfe sind thematisch voneinander unterschieden, sodass ein ausgewogenes und abwechslungsreiches Angebot herrscht. Zum einen gibt es zwei unterschiedliche Spielhöfe, sowie den Bestands-Spielplatz im Norden, welcher als neue „Spiellichtung“ überplant wurde. Zum anderen gibt es Nutzgärten und eine Obst- und Blumenwiese, die von den Bewohner:innen bespielt und genutzt werden kann. Auf das starke Geländegefälle wird mit Sitzstufen mit Staudenbeeten entlang des „Seffenter Wegs“ reagiert,

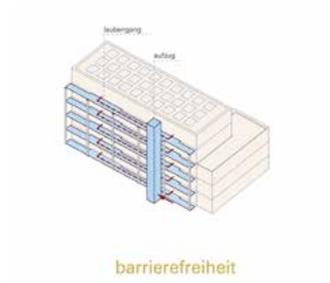
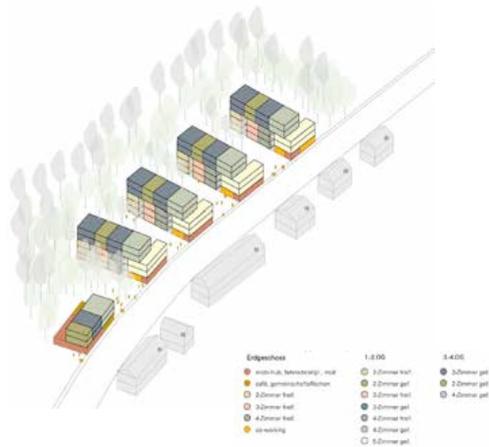
wodurch die geschützten Höfe zwischen den Gebäuderiegeln mit der Straßenkante verbunden werden.

Die Dächer der 3-geschossigen Gebäude sind als Biodiversitätsdächer mit Regenwasserrückhalt geplant, die anderen Dächer sind extensivbegrünt und mit Photovoltaikanlagen besetzt. Der Baumbestand wird erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt. Versickerungsmulden in den Freiflächen sorgen für ein nachhaltiges Regenwassermanagement.

Vertiefung Erdgeschoss



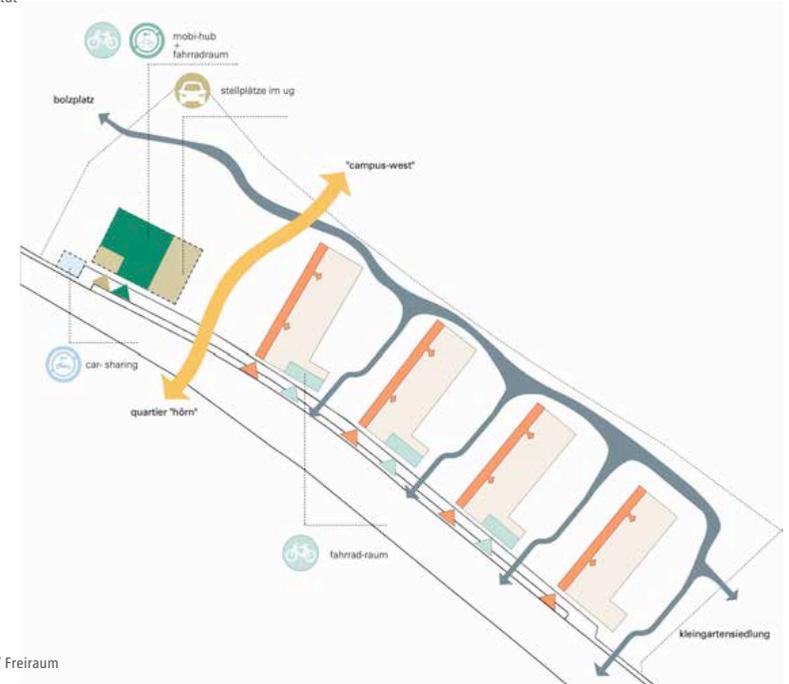
Nutzungen



Gebauter Raum



Mobilität



Grün-/ Freiraum



Beurteilung des Gremiums

Die Arbeit entwickelt keinen neuen Städtebau, da sie den Bestand erhält und durch eine Raumkante ergänzt. Die quer zum Bestand stehenden Riegel schaffen geschützte Innenbereiche, die zur Bahntrasse hin offen sind und die das neue Quartier dadurch gegenüber der Hörn eher abgrenzen.

Zur Gestaltung der Freiflächen gibt es nur „Worte im Grün“, genauere Erläuterungen oder Darstellungen fehlen. Die Ausbildung der privaten Freibereiche sind wenig aussagekräftig. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Die Frage des Lärmschutzes zur Bahntrasse wird hingegen nicht beantwortet.

Der Entwurf erfüllt das Nutzungsprogramm vollständig und die vorgesehene Nutzung der vorderen Riegel mit Co-Working oder öffentlichen Nutzungen schaffen einen Übergang in den öffentlichen Raum.

Die tragende Idee des Entwurfes ist der konsequente Erhalt des Altbestandes, bei dem lediglich das Satteldach entfernt und stattdessen zwei Vollgeschosse aufgesetzt werden. So wird Abbruchmaterial und dessen Entsorgung weitgehend vermieden. Zudem entsteht eine kompakte Form, die wenig Fassadenfläche im Vergleich zur Nutzfläche benötigt.

Dadurch entsteht eine hohe Flächeneffizienz, allerdings wird auch die vorgegebene maximale GFZ deutlich überschritten. Insgesamt bleibt bei dem Entwurf fraglich, ob der Bestand die Aufstockung und die vielen Eingriffe in die Fassade statisch verträgt.

Die Stärke der Arbeit liegt im konsequenten Erhalt der bestehenden Riegel. Sie schafft aber auch wenig neue städtebauliche Qualitäten, die vorgestellten Riegel schaffen eher Distanz zum Quartier und weniger eine gewollte räumlich funktionale Verbindung zwischen der Hörn und dem Standort. Die Arbeit setzt auf konsequente Ressourcenschonung. Die Frage, ob der Bestand die Aufstockung verträgt und ob die gewünschte Wohnqualität bei den vorgesehenen Tiefen geschaffen wird, bleibt fraglich.

SEFFENTER WEG

OFFICE03 MIT HERMANN'S LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG

Verfassende: Dipl. Ing. Berthold Jungblut, Architekt AKNW
Dipl. Ing. Dirk Waldmann, Architekt AKNW
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Hermanns, Landschaftsarchitekt AKNW/BDLA

Mitarbeit: Dipl. Ing. Johanna Sophie Hofmann, Dipl. Ing. Christoph Schlaich



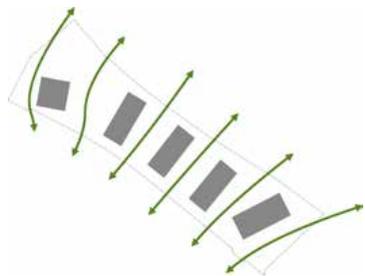
Erläuterungstext

Offene Grundrisse im Schutzgut geschlossener Baumgruppen

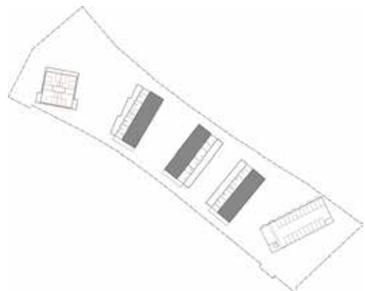
Bei der Siedlung am Fuße der Hörn handelt es sich um eine typische Riegelbebauung der 60iger Jahre des 20. Jahrhunderts. Diese zeichnet sich durch eine lockere Bebauungsdichte, typisierte Grundrisse und Gebäude, einfache Konstruktion und offene Grünräume aus.

Der Freiraum wird durch die sehr groß gewachsenen Bäume geprägt, welche als geschlossene Baumgruppen einen geschützten Baumbestand bilden, der angesichts der Klimaveränderung als Schutzgut besonderer Bedeutung gewertet wird. Mit der Begrünung der Bahndammböschung entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Nutzung nahezu sämtlicher Freiräume durch die Bewohner bleibt aus. Dies ist der fehlenden Hierarchisierung und Vernetzung der Außenräume untereinander, sowie dem mangelhaften Innen-/Außenbezug der Erschließungs- und Wohnflächen zu den Grünräumen zuzurechnen. Ziel ist ein vernetzter, wohnungsnaher Freiraum, der den Fußweg als Teil des öffentlichen Raums auffasst und aufbaut, sowie quartiersbezogene Freiflächen, wie die Spielplatzflächen unter den Bäumen mit einbezieht.

Transparenz zwischen den Gebäuden



Bestandsergänzung und Rückbau nach Beurteilung

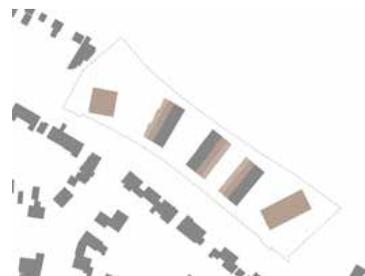


Die Wohngebäude leiden unter der Wiederholung kleiner Wohnungen und der fehlenden Barrierefreiheit, der Bezug der Wohnräume nach Außen wird vermisst, wie auch belebte Erdgeschosse. Auf Quartiersebene werden gemeinschaftliche Einrichtungen, Angebote neuer intermodaler Mobilität und ein kontinuierlicher Freiraum benötigt.

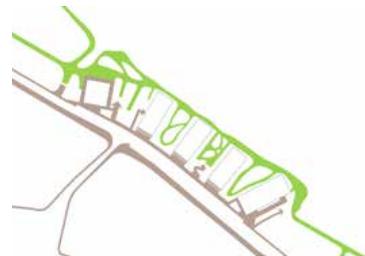
Wie kann ein beispielhaftes Modellvorhaben heute aussehen?

Das Bauen und die Energieproduktion befinden sich inmitten eines rasanten Wandels, der durch multiple Krisen, sich anpassende politische Programme, sowie durch neue technische Erkenntnisse und Potentiale angefacht wird. Widersprüche zwischen Suffizienz und Komfort wachsen eher, als dass sie aneinander angepasst werden. Die Dringlichkeit der Reduktion der CO₂-Produktion widerspricht dem Willen zur sofortigen Grunderneuerung der energetisch ineffizienten Bausubstanz. Das Bauvorhaben bietet das Potential – insbesondere, weil die Stadt Aachen Bestandshalter ist – ein Beispielvorhaben der Bauwende zu werden. Es stellt sich vor dem Hintergrund des veralteten und sanierungsbedürftigen Bestandes die Frage, wie ein solches Bauvorhaben aussehen muss?

Erweiterung und ergänzende Typologien



Aktivierung der Straße und Hierarchisierung des Grünraums



Schwarzplan



Die Haltung dieses Entwurfs zum Abbruch oder Bewahrung entsteht durch das Hinschauen, Beurteilen, Bewerten und Auswählen von individuellen Lösungen. Dort, wo ein Bestandsbau seine städtebauliche und/oder architektonische Aufgabe nicht leistet, wird ein Abbruch präferiert. Dort, wo er durch Hinzufügen von Raum- und Erschließungsschichten zukunftsfähig gemacht und Teil einer Nachverdichtungsstrategie sein kann, wird er erhalten und aufgewertet.

Diese Strategie des „sowohl...als auch“, die auf der Auswertung der Bestandsbauten basiert, hat folgende Vorteile: Da sich die Fußabdrücke der neuen Gebäudeteile mit denen des Bestands decken, wird so wenig wie möglich neuer Freiraum bebaut und versiegelt, was positiv für die Ziele des Netto-Null Flächenverbrauches ist.

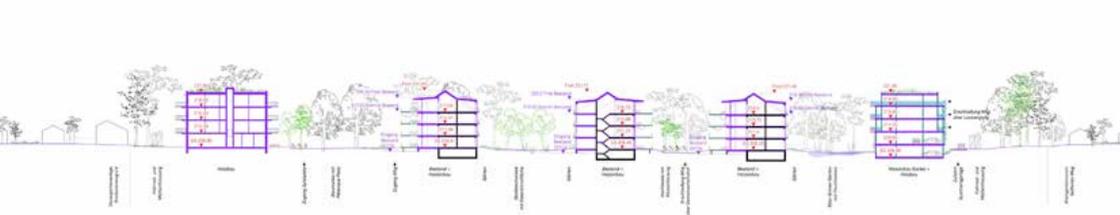
Das Projekt kann sich über die Zeit entwickeln, in Etappen realisiert werden, so dass viele Bewohner während der Bauphase vor Ort wohnen bleiben können. Auch können Erkenntnisse der ersten Realisierungsphasen in die nächsten einfließen.

Es wird aufgrund der Holzbauweise der Neu- und Neubauten so wenig CO₂ wie möglich produziert. Diese Alternative wurde als Szenario aus Klima- und Ressourcensicht nicht betrachtet. Aus unserer Sicht handelt es sich im Hinblick auf den Ressourcenverbrauch um die beste Lösung. Städtebaulich erzeugt die offene Bebauung und die Ausrichtung der Gebäude auf der Hörn die maximale Transparenz. Neue Funktionen und Programme können in neuen Typologien verortet werden.

Lageplan



Geländequerschnitt



Wir betrachten die Gebäude im Einzelnen

1. Seffenter Weg 60/62 - Abbruch und Errichtung Mobility Hub:

Um den erhöhten flächenmäßigen Anforderungen an den ruhenden motorisierten Individualverkehr gerecht zu werden, und ohne eine übermäßige Versiegelung zu erzeugen, müssen die Parkplätze konzentriert und gestapelt untergebracht werden. Die Position des Riegels Seffenter Weg 60/62 bietet sich dafür an, da hier ein großes, transparentes Parkgebäude bei gleichzeitiger Nachverdichtung mit hochwertigem Wohnraum umgesetzt werden kann, ohne in den Baukrontraufbereich einzugreifen und etwaige Nachbarn zu beeinträchtigen. Im EG und 1.OG werden alle Stellplätze untergebracht. Das EG wird über eine außenliegende Rampe angefahren. Im Straßengeschoss (1.OG) befinden sich elektrifizierte PKW-Stellplätze, Car-Sharing Angebote und Abstellplätze für Lastenräder. Zur Straße wird ein kleiner Platz ausgebildet, an dem sich ein Rad- Repaircafé befindet.

Es wird dringend empfohlen, die untergenutzte straßenbegleitende Parkierung zugunsten eines breiteren Bürgersteigs inklusive einer Begrünung in Teilabschnitten aufzugeben. Diese Stellplätze sind nach Errichtungen des Mobility Hubs nicht mehr erforderlich. Auf einem massiven Gebäudesockel im erdberührten Geschoss wird das Gebäude in Holzmodulbauweise errichtet. Gegen Nordosten hat die begrünte Fassade des Mischgenutzten und unnutzbaren Gebäudes eine Kletterwand. Im 2., 3. und 4. Obergeschoss befinden sich insgesamt 18 durch Laubgänge erschlossene Wohnungen, mit einem Ausblick auf den Höhenrücken Hörn einerseits, bis zum Campus West andererseits.

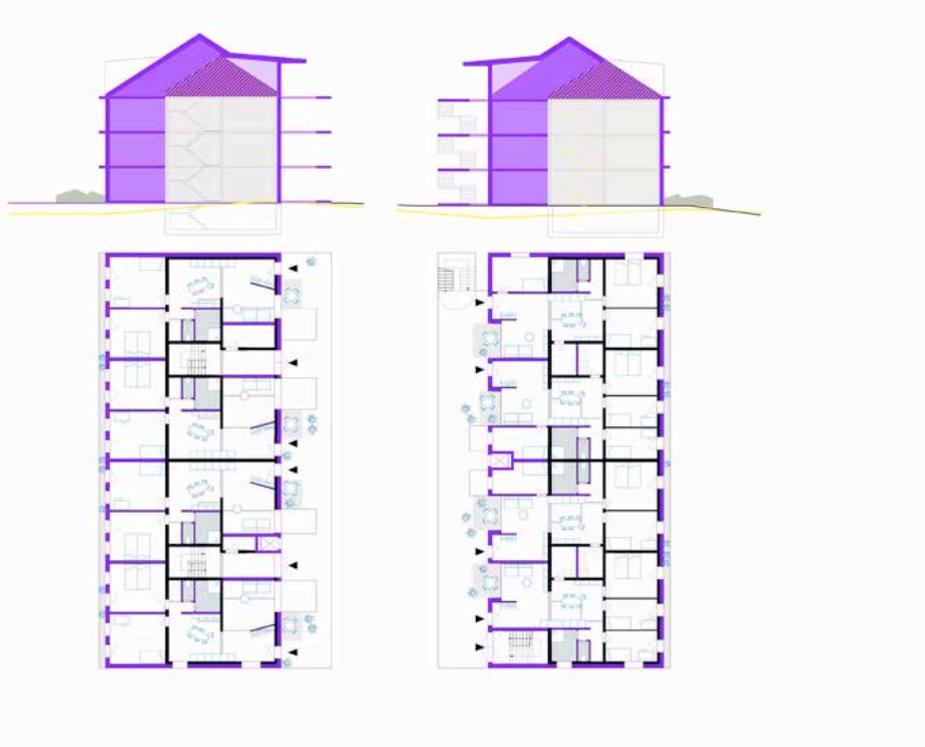
2/3. Seffenter Weg 64/66, 68/70

Diese zwei Riegelbauten werden erhalten, auf aktuellen energetischen Standard gebracht, und durch eine Raumschicht inklusive eines Laubganges als Holzbau erweitert. Die Zugänge und Laubgänge, welche gleichzeitig die

Vertiefung Erdgeschoss



Erhalt und Erweiterung Bestand



privaten Freisitze aufnehmen, werden so orientiert, dass ein Gemeinschaftshof entsteht. Auf der außenliegenden Seite der Gebäude befinden sich private Gärten. Die Grundrisse werden barrierefrei gestaltet und die 16 Wohnungen vergrößert. Das neue Dach ist zu Wohnungen ausgebaut. Es wird Richtung Süden mit Solarzellen bestückt.

Die Bestandsfassaden werden mit vorgefertigten gedämmten Wandelementen saniert (TES, timber embraced system) und mit einer Holzschalung versehen. Die zusätzliche Raumschicht und der Laubengang werden komplett aus Holz hergestellt. Eine energieeffiziente Beheizung erfolgt durch von Solarzellen betriebene Wärmepumpen. Um Raumhöhe und Aufwand zu

sparen, wird auf eine Fußbodenheizung verzichtet. Um die Vorlauftemperatur der Heizung niedrig zu halten, werden Wandflächenheizungen projektiert.

4. Seffenter Weg 72/74

Auch dieser Riegel bleibt erhalten und bietet 16 vergrößerte Wohnungen. Sein Laubengang orientiert sich in Richtung des grünen Spielplatzes. Zusammen mit dem gegenüber liegenden multifunktionalen Punkthaus im Norden bespielt es den nun zum Quartier hin geöffneten Grün- und Spielraum.

Seffenter Weg 76/78

Die Barrierefreiheit ist im Bestandsbau nicht herstellbar, da das Gebäude mit erhöhtem Erdgeschoss auf der Grundstücksgrenze steht. Der traufständige Riegel entfällt auch, weil die straßenbegleitende Position des Riegels nicht dem vorherrschenden Konzept der Transparenz in Ost/West-Richtung entspricht. So öffnet sich der öffentliche Spielplatz, sowie die bestehende kurze zum Pétanque umfunktionierte Allee zum restlichen Quartier.

Wir schlagen hier einen viergeschossigen Neubau aus Holz vor. Er öffnet den Spielplatz zur Hörn. Für das Erdgeschoss wird ein Seniorentreff mit Café, sowie kleinere Gewerbeeinheiten vorgeschlagen. Der wertvolle Grünraum würde zu einem Multigenerationenplatz werden, und wäre durch die Funktionsmischung und Überlagerung durchgehend belebt. In den Obergeschossen sind 12 Wohnungen, die auch als betreutes Wohnen betrieben werden können, geplant. Sie haben große Terrassen, die ein Leben neben Baumkronen versprechen.

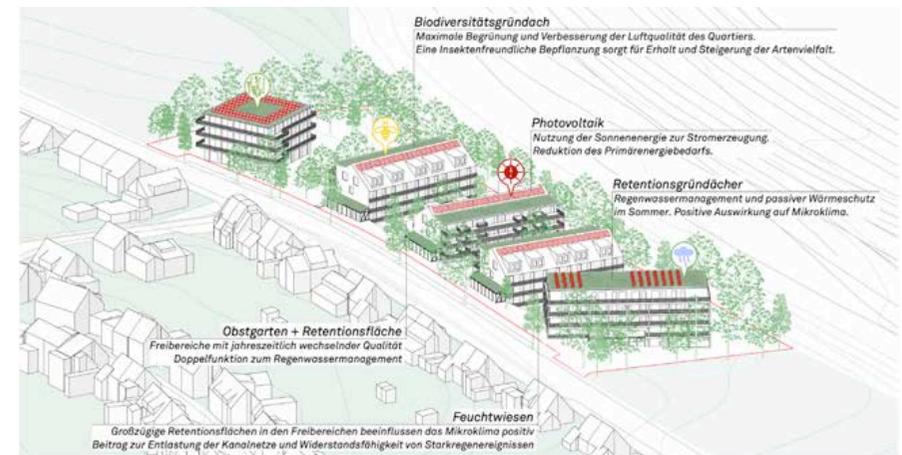
Vernetzte Freiräume

Die topographische Situation des Bestands wird als Chance begriffen, den Freiraum der Gebäude neu zu definieren. Da sich bei den Bestandsgebäuden die Thematik der bislang fehlenden, barrierefreien Erschließung ergibt, kommt dem begleitenden städtischen Gehweg eine besondere Rolle zu. Alle Gebäude liegen aufgereiht an diesem Gehweg. Durch

punktuellen Aufweitungen des Weges und den Einbau neuer Stützwände und Rampen ergibt sich hier eine „harte Kante“ entlang des Seffenter Weges, an der die Baukörper wie Perlen an einer Kette aufgereiht werden. Balkone und platzartige Situationen wechseln sich hier ab. Die Nutzung der überdachten Fahrradabstellplätze belebt diese Zone. Dem gegenüber gestellt wird eine landschaftliche Komponente, die mit weichen, fließenden Formen die Gebäude umspielt. Ein kleiner Weg verbindet die verschiedenen Freiräume zwischen den Gebäuden mit der Umgebung und untereinander. Alle Häuser haben zwei gebaute Fluchtwege oder, im Falle des nördlichen Punkthaus, kann von der Straße aus evakuiert werden. So kann sich die Vegetation frei entfalten.

Die durch die Baukörper entstehenden Höfe werden auf unterschiedliche Weise bespielt, mal als ruhiger, eher introvertierter privater Raum, mal als Erschließungshof mit Gemeinschaftsflächen. Zahlreiche Baumpflanzungen, eine heimische Gehölzauswahl, naturnahe Wildstaudenflächen, sowie robuste einfache Materialien runden das nachhaltige Konzept ab. Das Konzept der Schwammstadt wird durch Feuchtwiesen im gemeinschaftlichen Grün, welche das komplette Regenwasser aufnehmen, zwischen den Gebäuden umgesetzt.

Nachhaltigkeitskonzept



Beurteilung des Gremiums

Die Arbeit zeichnet sich durch den Erhalt der Bestandsbebauung aus, die die bisherige städtebauliche Prägung beibehält. Durch eine topographische Angleichung der Gebäudewischnräume wird eine Zugänglichkeit des Grundstücks ebenengleich direkt vom Seffenter Weg ermöglicht. Zudem erfahren die Wischnräume neue Nutzbarkeiten, z. B. Gemeinschaftshof, Mietergärten, grün-blauer-Garten, und öffnen das Grundstück. Es werden keine Aussagen zum Lärmschutz im Hinblick auf die quer zur Baukörperstellung verlaufende Bahntrasse getroffen.

Wesentlich für den Entwurf ist die Erweiterung der Bestandsgebäude durch einen zusätzlichen Gebäudeteil, der eine neue Raumebene und einen Laubengang beinhaltet, wodurch den Anforderungen an heutige Wohnstandards entsprochen werden soll. Die dadurch entstehende Gebäudetiefe von ca. 17m wird als problematisch angesehen, da in der Gebäudemitte großflächige Dunkelzonen entstehen. Die architektonische Erscheinung/Dachform durch die Ergänzungsbauten erscheint kritisch, zudem wären die den Zeilenbauten vorgeschalteten Funktionseinheiten für die Adressbildung ausbaufähig. Die ökologischen Qualitäten durch den Bestandserhalt erscheinen jedoch nicht vollends genutzt.

Obwohl bei diesem Konzept der Umgang mit dem Gebäudebestand gewürdigt wird, überzeugt der Entwurf an diesem Ort nicht.



SEFFENTER WEG

Christ.Christ. architects mit BIERBAUM AICHELE.

Verfassende: Dipl.-Ing. Architekt BDA Roger Christ,
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt BDLA Günter Schüller
Mitarbeit: Julia Christ, David Lee Hunter, Caroline Krawczyk, Desideria Aigner,
Frank Finger, Silvia Lelmini



[Auszug] Erläuterungstext

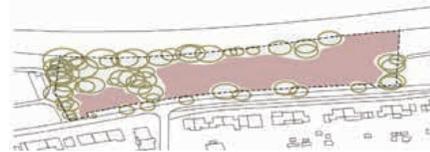
Klimaanpassung und Klimaschutz im Städtebausind grundlegend für eine lebenswerte zukünftige Entwicklung. Dem wird durch den vollständigen Erhalt des wertvollen Baumbestandes, der Stärkung und Erweiterung der naturräumlichen Qualitäten durch eine konsequente Begrünung von Dächern und Fassaden sowie durch eine lockerere Anordnung der Gebäude und der dadurch entstehenden differenzierten Freiräume und optimalen Durchlüftung Rechnung getragen. Dabei liegt der Fokus auf einer auf das notwendige Minimum reduzierten Versiegelung (40%) bei Erreichung einer hohen Wohndichte (Wohnfläche 6.643 m²) und einer quartiersfördernden, belebten Erdgeschosszone (Nutzfläche 440 m²) in Verbindung mit einer [...] angemessenen Geschossigkeit und einer hohen architektonischen Qualität. Holz als nachwachsender Rohstoff, eine CO₂ freie Energieerzeugung, eine kompakte und damit energieoptimierte Bauweise und ein hoher Vorfertigungsgrad stellen einen wirksamen Beitrag zum klimagerechten Bauen dar.

Die Gliederung in vier Baukörper erlaubt eine Anpassung des Wohnungsangebots an eine veränderte Nachfrage und ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung unter der Berücksichtigung des schrittweisen Umzuges der ansässigen Bewohner. Ziel der Gebietsentwicklung ist es, die bestehenden Freiräume zu stärken und die Idee der maßstäblichen Stadt des nachbarschaftlichen Miteinanders zu fördern. Die Baukörper des neuen grünen Wohnquartiers fügen sich behutsam unter Wahrung des zum Teil imposanten und vitalen Baumbestandes in die offene Wiesenlandschaft ein. Ihre Form folgt den Linien der Bäume, wodurch die Bäume und Gebäude raumbildend in Bezug zueinander gesetzt werden.

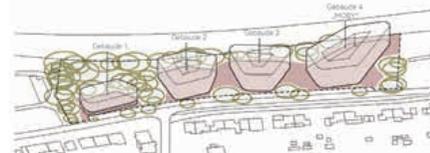
Ein vielfältiges Angebot an Freiräumen wie begrünte Innenhöfe, Dachterrassen und Dachgärten, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und Gärten zwischen den Gebäuden sowie der große neu gestaltete Spielplatz im „kleinen Wäldchen“ schaffen attraktive Begegnungsmöglichkeiten [...]. Auch die Wohnungen entlang der Laubengänge sind so konzipiert, dass die Möglichkeit zur Kommunikation zwischen den Bewohnern besteht: Durch großzügige, öffentbare Verglasungen an den Küchen und Wohnzimmern, verbunden mit einem steuerbaren Sichtschutz, kann zwischen der vollständigen Privatsphäre über die rein visuellen bis hin zur direkten Kommunikation gewählt werden.

Die Erdgeschosszone der Gebäude erweitert das Angebot zur Förderung der Interaktion innerhalb der Bewohnerschaft und des Quartiers. Hier finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Gastronomiebetrieb, kleine Gewerbebetriebe wie eine Bäckerei und ein kleiner Verkaufsladen, ein Repaircafé

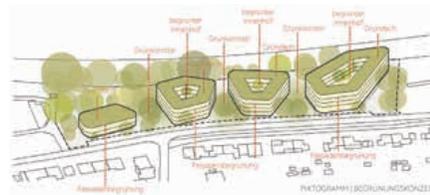
Bebaubare Fläche mit dem Erhalt des gesamten Baumbestandes



Position und Form der neuen Gebäude folgen den Linien der Bäume



Begrünungskonzept



Berücksichtigung der stadtklimatischen Belüftungsbahnen



Schwarzplan



sowie Angebote für Coworking-Arbeitsplätze und ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum.

Damit die Erdgeschosszone als Katalysator für das gesamte umgebende Quartier funktioniert, wird die 'Schwelle' zwischen dem Seffenter Weg und der neuen Bebauung reduziert. Es wird vorgeschlagen, die öffentlichen Parkplätze am Seffenter Weg zu Lade- und Kurzhaltezone, verbunden mit barrierefreien Parkplätzen, umzunutzen. Durch einheitliche Beläge auf den Vorplätzen und öffentlichen Gehwegen sowie der Einbeziehung und Vergrößerung der Baumscheiben im Straßenraum wird eine attraktive zusammenhängende Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen und zugleich Retentionsraum bei Starkregenereignissen.

Das Projekt im Gesamten zielt auf die Fähigkeiten, zukünftigen progressiven Klimazyklen und deren Hitzeperioden wie auch Stark- und Dauerregenereignissen standzuhalten und diese gut bewältigen zu können. Steigende Biodiversität und Förderung der Artenvielfalt sind [...] Entwicklungsprozesse, die aus dem Gesamtkonzept um das klimaanthropogene Wohnen resultieren.

GEBÄUDEKONSTRUKTION UND AUSBAU

Aufgrund der Anforderungen nach einer energiesparenden Bauweise sowie einer hohen energetische Qualität der Gebäude und dem [...] Ziel, einen möglichst hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden, wird vorgeschlagen, die Gebäude in Konstruktion und Ausbau größtenteils aus Holz herzustellen:

Lageplan



Geländequerschnitt



- Die Außenhülle soll in Holzständerbauweise ausgeführt werden. Die Konstruktion wird aus Brandschutzgründen mit Gipsfaserplatten gekapselt.
- Die Fassade wird mit vertikal ausgerichteten Holzlamellen bekleidet. Horizontale Stahlbänder gliedern die Fassade und dienen als Abschottung gegen den Brandüberschlag.
- Tragende Innenwände und Decken werden als Brettsperrholzelemente ausgeführt. Die Kastendecken behalten eine sichtbare Holzunterseite. Diese Umsetzung bedeutet eine Abweichung zum Baurecht. Alternativ können die Holzdecken baurechtskonform ebenfalls gekapselt werden.
- Die Fußböden sollen als robuste Industrieparkettlamellen in den Wohnräumen ausgeführt werden.
- Als Fenster sind Holz/Aluminium Konstruktionen vorgesehen.

GEBÄUDEHÜLLEN

Die geplante Holzbauweise erfüllt hohe Dämmstandards, wodurch eine effiziente winterliche Wärmedämmung gewährleistet ist. Eine hinterlüftete Fassade in Verbindung mit außen liegendem Sonnenschutz sorgt für einen effektiven sommerlichen Wärmeschutz. Zudem verbessern begrünte Dachflächen in Kombination mit Photovoltaikanlagen und die Fassadenbegrünung den sommerlichen Wärmeschutz.

FASSADENBEGRÜNUNG

Die Nutzung großer Teile der Wohngebäudefassaden [...] wirkt sich positiv auf das Mikroklima, die Wärmedämmung, den Schallschutz, die Luftqualität, die Biodiversität und die Lebensdauer der Gebäudehüllen aus.

Die Fassadenbegrünung, in Kombination mit Stahlseilen als Rankhilfen, integriert die vorstehenden Erkerfenster und Balkonplatten, indem sie bündig mit deren Vorderkante installiert wird. Dadurch entsteht eine optisch tiefere, doppelte Fassade, die optimale Bedingungen für das Wachstum und die Entfaltung der Pflanzen schafft, auch indem die Pflanzung erdgebunden vorgesehen ist.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

[...] Durch serielles und standardisiertes Bauen sowie hohe Vorfertigung im Holzbau werden eine wirtschaftliche Errichtung und kurze Bauzeit sichergestellt. [...]

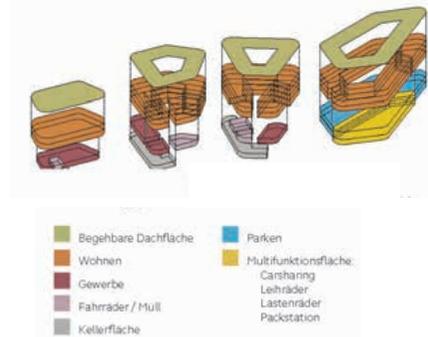
FLEXIBILITÄT DER WOHNUNGSGRÖSSEN

Die Tragstruktur ist vom Ausbau getrennt, wodurch eine Anpassbarkeit der Grundrisse gegeben ist. Durch die immer gleiche Aufteilung der Grundrisse in Servicezone (Bad, Küche und Eingangsbereiche), Schlaf- und Kinderzimmer und Wohnbereiche können diese entsprechend eines gewünschten Wohnungsmixes angepasst werden. Dabei entsprechen alle Größen den Wohnraumförderbestimmungen, wodurch der Anteil der geförderten Wohnungen frei wählbar ist.

Vertiefung Erdgeschoss



Nutzungsverteilung

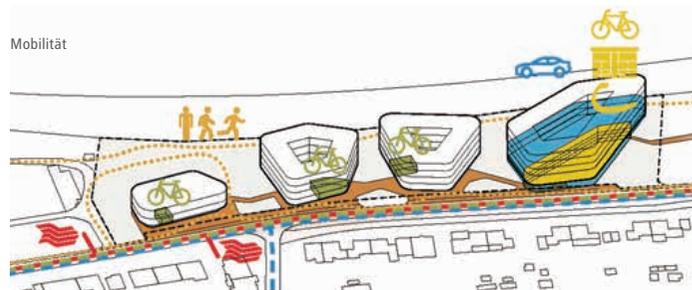


Die Wohnungsgrundrisse folgen einer immer gleichen Zonierung und Aufteilung der Zimmer. Nur im Bereich der Wohnzimmer wird durch Schrägen und Rundungen eine gewisse Freiheit im Grundriss erlaubt. Dadurch entstehen individuell geformte Gebäude und Räume, welche einen hohen Wiedererkennungseffekt haben, ohne das Wirtschaftlichkeitsgebot zu verletzen.

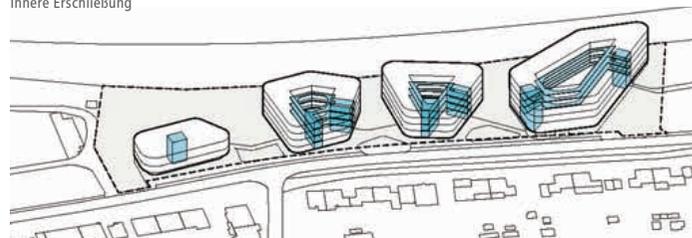
MOBILITÄTSCENTRUM (MOBY), STELLPLÄTZE

Für das Plangebiet wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept verfolgt. Hierzu werden in einem Mobilitätszentrum (Moby) im Gebäude 4 zusätzlich zu den [...] erforderlichen Stellplätzen für PKWs und Fahrräder (für Wohnungen, Gastronomie und sonstige gewerbliche Flächen) folgende Angebote bereitgestellt: CarSharing, E-Bike-Mobilität, Elektroladeanlagen in Verbindung mit PV-Anlagen auf dem Dach, Leihräder, E-Lastenräder und eine Packstation. Dies, in Verbindung mit dem sehr guten ÖPNV-Anschluss, bietet eine gute Basis für die notwendige Verkehrsveränderung in der Zukunft.

Mobilität



Innere Erschließung



UNNUTZBARKEIT DER STELLPLATZFLÄCHEN IM MOBY

Das Gebäude 4 ist im Bereich der Garage wie ein Regalsystem konzipiert, in welches industriell vorgefertigte, serielle und standardisierte Holz Module „eingeschoben“ werden können. Die flexible Struktur kann auf unterschiedliche Stellplatz- und/oder Wohnanforderungen eingehen [...].

FLÄCHENVERBRAUCH

Die Gebäude 2-4 werden jeweils durch zwei Treppenhäuser und Laubengänge erschlossen, während das Gebäude 1 als Vierspänner geplant ist. Insgesamt wird ein effizientes Verhältnis von Wohn- zu Erschließungsflächen gewährleistet. Es wurden kompakte Gebäude geplant, um den Flächenbedarf zu minimieren. Auch der Garagenbereich des Gebäudes 4 ist als platzsparendes Split-Level-System konzipiert. Die Untergeschosse der Neubauten befinden sich zu einem großen Teil im Bereich der Keller der Bestandsgebäude, sodass der Aufwand für den Aushub der Baugrube minimiert werden kann. Die Versiegelung von Flächen und Verkehrswegen wird auf ein notwendiges Minimum beschränkt. Durch den Erhalt und Ausbau bestehender Grünflächen und des Baumbestandes sowie durch Dachbegrünungen und Gebäudebepflanzungen wird dem Flächenverbrauch kompensatorisch entgegengewirkt und das Mikroklima verbessert. Eine Wegequerverbindung zwischen Haus 1 und 2 geht respektvoll mit dem Baumbestand um, indem der Weg aufgeständert wird.

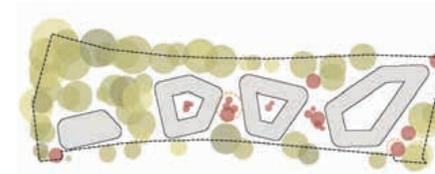
SCHALLSCHUTZ

Um den Schallschutz zu gewährleisten, werden Schallschutz Fenstertypen nach dem Zwei-Ebenen-Prinzip geplant. Beim dargestellten Erkerfenster werden 2 Fensterebenen kombiniert, durch deren Abstand zueinander ein Luftpolster entsteht. [...] Eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme stellt der Einsatz absorbierender Materialien an Sturz und Leibungen dar. Die Fenster treten als Erker aus der Fassade hervor. Die Prallscheibe an der Fassade kann als Schiebe-Dreh-System ausgeführt werden. [...] Die Freisitze werden mit Schiebe-Dreh-Verglasungen versehen. Dadurch wird auch hier ein optimaler Schallschutz erreicht, darüber hinaus entstehen wetter- und windunabhängige Loggien, die auch in den Übergangszeiten nutzbar sind.

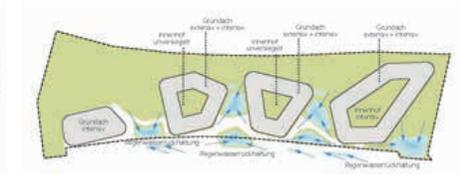
NUTZUNG ABRUCHMATERIAL

Für die Untergeschosse und die Geschosdecken der Garage soll Recyclingbeton zum Einsatz kommen. Als Zuschlagstoff soll eine recycelte Gesteinskörnung aus dem Abriss der Betondecken des Bestands verwendet werden. Für Stützmauern im Außenbereich, wie Trockenmauern und/oder Gabionen, soll das Abbruchmaterial nach Möglichkeit nachhaltig aus Mauerziegeln und/oder ergänzend aus den Betondecken verwendet werden. Die Geschosdecken der Neubauten sollen als Hohlkastendecken ausgeführt werden. Um den notwendigen Schallschutz zwischen den Geschossen zu verbessern, soll recyceltes Schüttmaterial (Masse) in die Zwischendecke eingebracht werden.

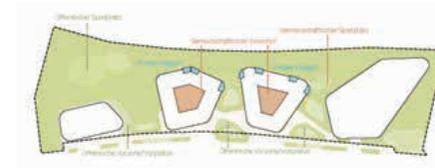
Erhalt gesamter Baumbestand und Neupflanzungen



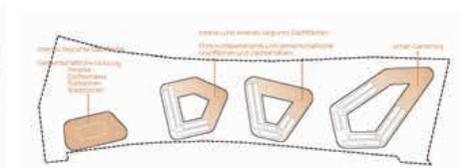
Regenwassermanagement



Freiräume Erdgeschoss und Außenanlagen



Freiräume Terrassen



Beurteilung des Gremiums

Mit den gewählten Bauformen und den geschlossenen Höfen grenzt sich die Arbeit deutlich von der umgebenden Nachbarschaft ab. Die Bauformen werden als generisch und nicht ortsspezifisch wahrgenommen.

Sie bietet mit insgesamt vier Baukörpern ein variables Angebot von Grundrissen und will über serielles Bauen kostengünstig sein. Diese beiden Ansätze reichen als Impuls – auch um einen eigenen Charakter für das Gebiet auszuprägen – nicht aus.

Leider wird der Übergang zwischen dem Bestand und der umgebenden Bebauung nicht gestaltet und auch die gewählte Bauform weist weder auf die Nutzung Wohnen hin noch kann sie aus der Umgebung abgeleitet werden.

Im Mobilitätshub werden alle Verkehrsarten gebündelt. Er erscheint überdimensioniert und es werden keine Aussagen zu einer eventuellen Nachnutzung gemacht.

Sehr kritisch wird eingeordnet, dass ein großer Teil der Wohnungen nach Norden ausgerichtet ist und dass in mindestens zwei Blöcken die Höfe zu klein sind, um für eine aktive Nutzung geeignet zu sein.

Die angegebene Wohnungszahl und die benannte Gesamt-BGF für das Wohnen lassen auf sehr große Wohneinheiten schließen. Positiv wird gesehen, dass die Grundrisse variabel sind. Die gewerblichen Nutzungen werden über das Gebiet verteilt. Das trägt dazu bei, dass nicht deutlich wird, welche der städtebaulichen Öffnungen als zentraler Platz gestaltet werden soll - die Hauptadresse der neuen Nachbarschaft wird nicht definiert. Der Umgang mit dem Baumbestand wird als rücksichtsvoll beschrieben, die Gedanken zur Energieversorgung – hier insbesondere Geothermie – können nicht überzeugen.



