

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)