

Vorlage	
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 61/0446/WP18 Status: öffentlich Datum: 28.07.2022 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/500
Festlegung Stadtumbaugebiet Beverau gemäß § 171b Abs 1 BauGB	
Ziele: Klimarelevanz keine	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.08.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte
18.08.2022	Planungsausschuss
23.08.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
24.08.2022	Rat der Stadt Aachen
	Zuständigkeit
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des fortgeschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau den Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau gemäß §171b BauGB zu fassen. Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des fortgeschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau den Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau gemäß §171b BauGB zu fassen. Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des fortgeschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau den Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau gemäß §171b BauGB zu fassen. Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf der Grundlage des fortgeschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau die Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau gemäß §171b BauGB mit der sich aus dem beigefügten Lageplan ergebenden räumlichen Abgrenzung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Gründe für die Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau

Aachen steht wie alle deutschen Großstädte vor vielfältigen und komplexen Herausforderungen: Die zunehmende soziale Polarisierung der Stadtbevölkerung, der demographische Alterungsprozess, Anforderungen einer nachhaltigen und klimagerechten Stadt, aber auch Kohäsion sowie Inklusion im Zuge der Ausdifferenzierung der Gesellschaft sind bedeutende Themen für Städte und Gemeinden. All diese Herausforderungen bilden sich in erster Linie gesamtstädtisch ab, kleinräumig entfalten sie jedoch ihre spezifische Wirkung und Dimension. Aachen „altert“ nicht überall gleich, und auch die Auswirkungen klimatischer Veränderungen bekommen manche Quartiere rascher und intensiver zu spüren als andere. Kleinräumig – also auf der Quartiersebene – können zudem Lösungen und Ansätze entwickelt werden.

Bisher wurden in Aachen insbesondere sozio-ökonomische Herausforderungen mit Perspektiven der Quartiersentwicklung verknüpft. So standen in den vergangenen Jahren die sog. „Quartiere mit besonderen Herausforderungen“ im Fokus, also solche Quartiere, die durch Armutphänomene, Desintegration und in diesem Zusammenhang durch städtebauliche Missstände geprägt sind. Das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ wurde in Aachen-Ost und in Aachen-Nord als integrierte Lösung durchgeführt, genauso wie eine integrierte Entwicklung zur Aufwertung des Preuswalds erfolgreich initiiert worden ist. Diese Fokussierung auf „benachteiligte“ Stadtgebiete ist wichtig und richtig – auch zukünftig. So wird derzeit ein ISEK für Forst/Schönforst/Driescher Hof vorbereitet, das in einer Antragsstellung für das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Weiterentwicklung des ehemaligen Programms „Soziale Stadt“) münden wird.

Aber auch attraktive Wohnquartiere werden vor neue Herausforderungen gestellt. In der Beverau ist in den vergangenen Jahren Demographiefestigkeit als Quartiersthema identifiziert, ergründet und mit dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) projiziert worden. Es handelt sich bei den abgeleiteten Zielen des ISEKs insbesondere um die Verbesserung des altersgerechten Wohnraumangebots sowie die Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten. Hierzu gehören niederschwellige Begegnungs- und Unterstützungsstrukturen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit neuen Aufenthaltsqualitäten, eine gute Nahversorgungsstruktur sowie neue und unterstützende Mobilitätskonzepte. Ein wesentlicher Fokus liegt hierbei auch auf der Verbindung von siedlungsstrukturellen Anpassungen in Verbindung mit Verkehrsstrukturen und Freiräumen, um die Zukunftsfähigkeit des Quartiers auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu sichern. Vor diesem Hintergrund soll das ISEK Beverau einen konzeptionellen Rahmen und eine Vision für Beverau schaffen, in dem Handlungserfordernisse zur Bewältigung des demographischen Wandels interdisziplinär definiert und zielgerichtete Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Beverau erlebt derzeit einen der stärksten demographischen Alterungsprozesse stadtweit. So ist das Medianalter von 2007 bis 2020 kontinuierlich von 46 auf 50 gestiegen, zuletzt von 2018 bis 2020 von 49 auf 50. Über 400 Haushalte waren 2020 Single-Haushalte im Alter 60+, was 54,4% aller Single-Haushalte in der Beverau entspricht. 2007 waren es knapp 370 Single-Haushalte 60+ (leicht

über 50% Anteil an allen Single-Haushalten). Gleichzeitig begünstigt die attraktive Lage und die starke Nachfrage nach Wohnraum heute und perspektivisch einen bereits begonnenen, sich aber noch verstärkenden Generationenwechsel vor Ort. Die Bevölkerung in der Beverau wird also „älter“, was die Gestaltung des Alterungsprozesses in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen notwendig macht. Es geht bei der Gestaltung des demographischen Wandels allerdings nicht nur um den Bedeutungsgewinn von älteren Bevölkerungsgruppen im quantitativen Sinne, sondern auch um eine qualitative Veränderung der Ansprüche älter werdender Menschen. Die Transformation von Quartieren in den Bereichen Mobilität, Wohnen/Wohnumfeld, Gemeinwesen und Digitalisierung mit Blick auf die wachsende Zahl älterer Menschen und Hochbetagter braucht integrierte Konzepte. Gleichzeitig bringt der Generationenwandel auch nachbarschaftliche Dynamiken mit, die idealerweise ein Teil der Gesamtstrategie zur Demographiefestigkeit werden.

Diese demographischen Kontextfaktoren liegen auch in anderen Quartieren vor. Das Besondere in der Beverau ist, dass sich hier eine fast ideale Gelegenheit bietet, einen innovativen und zukunftssträchtigen Umstrukturierungsprozess in Gang zu setzen. Mit der Sanierung des Guts Brander Hof und dessen Ausrichtung als multifunktionales Nachbarschaftszentrum sowie dem Zuzug von Bau- und Wohngruppen als neue Nachbarn, stehen zwei wichtige Impulse im Viertel bevor. Diese Initiativen benötigen Unterstützung auf ihrem Weg, zudem bedarf es einer Gesamtstrategie, um diese Vorhaben bedarfsgerecht mit den Anforderungen des Viertels zu verzahnen. Altersgerecht leben, vor Ort vernetzt und um-/versorgt sein, soziale Teilhabe ermöglichen, nachhaltige Strukturen aufbauen – kurz gesagt: Alternativen schaffen! In diesem Sinne geht es in der Beverau um ein Pilotprojekt eines demographiefesten Quartiers, das ein Vorbild für andere Viertel werden kann.

Dazu braucht es neben sozialen Strategien ebenfalls bauliche Veränderungen, um die Strukturen für ein „Leben im Alter“, den anstehenden Generationenwechsel sowie nachbarschaftliche Kohäsion ermöglichen zu können. Städtebauliche Funktionsverluste ergeben sich hier aus einem vordringlich sozio-demographischen Ansatz und beziehen sich im Wesentlichen auf den Sanierungsstau in den Wohngebäuden älterer Singlehaushalte, die fehlende Nahversorgung und damit verbundene Mobilitätsthematik sowie auf die in die Jahre gekommene (Spiel-) Platzflächen mit mäßiger Aufenthaltsqualität (Grün) im Innenbereich. Vorhandene Wohngebäude entsprechen oft nicht mehr den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung und schöpfen vorhandene Entwicklungspotentiale nicht aus. Um sich hieraus ergebende Funktionsverluste zu beseitigen und die vorhandenen Siedlungsstrukturen vor dem Hintergrund des Generationenwechsels nachhaltig zu entwickeln, sind entsprechende Anpassungen erforderlich. Die städtebaulichen Funktionsverluste sind bereits jetzt vorhanden, werden sich aber in der Zukunft ohne die einheitliche, gebietsbezogene Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen als Gesamtmaßnahme noch erheblich verschärfen.

2. Leitziele für die Beverau

Die Analyse der Bestandssituation zeigt, dass das Quartier Beverau die größten Handlungsbedarfe in den Themenfeldern Wohnen, Klimaschutz, Grün- und Freiraum, Versorgung und soziale Infrastruktur aufweist. Gleichzeitig verfügt die Beverau auch über erhebliche Potentiale, die Chancen für Entwicklung und nachhaltige Anpassungen in diesen Bereichen bieten. Die eingangs beschriebene

„Demographiefestigkeit“, die innerhalb des Quartiers erreicht werden soll, vereinigt dabei verschiedene Zielsetzungen unter einer zentralen Überschrift und bildet so das Verbindungselement zwischen den Einzelzielen und deren Maßnahmen. Demographiefestigkeit beinhaltet dabei auch den Blick in die Zukunft für künftige Generationen, bezieht den Generationenwechsel im Quartier mit ein und legt daher auch Schwerpunkte auf Aspekte von Klimaschutz und Nachhaltigkeit z.B. in Verbindung mit Altbaubeständen und Siedlungsstrukturen. Nachfolgend sind Leitzielsetzungen einmal zusammenfassend aufgeführt.

Zentrales Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen im Siedlungsgefüge der Beverau im Hinblick auf Erfordernisse einer demografischen Entwicklung anzupassen. Hierzu zählt unter anderem die alters- und generationengerechte Umgestaltung von Wohngebäuden zu befördern und die ansässige Bevölkerung hierbei bedarfsorientiert zu unterstützen. Dies beinhaltet auch die Anpassung und Umnutzung von Wohnhäusern für neue Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaft im Alter, Untervermietung) oder den generationenübergreifenden Wohnungs“tausch“. Gleichzeitig ist es auch ein Ziel die nachhaltige Entwicklung der Bestandsgebäude unter Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung voran zu treiben. Gerade vor dem Hintergrund des zu erwartenden Generationenwechsels im Quartier, sollte die vorhandene Wohnsubstanz möglichst nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden, um den Erfordernissen der Klimaanpassungen auch für künftige Generationen gerecht zu werden.

Neben der Betrachtung und Entwicklung des Bestands bedarf es im Quartier jedoch auch der Schaffung von neuem Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Alter und Familienstand, sozialem und kulturellem Hintergrund und die Förderung des Zusammenlebens der verschiedenen Generationen. Der Bedarf an Wohnformen für ältere Menschen (auch als Alternative zum eigenen Haus) spielt auch hierbei eine bedeutende Rolle. Da Wohnbauflächen jedoch rar sind, ist es ein wesentliches Ziel, vorhandene mindergenutzte/brachliegende Flächen im Quartier als Nachverdichtungspotenziale für Wohnungsbau zu nutzen. Besonderen Stellenwert bei diesen baulichen Entwicklungen haben die Umsetzung neuer Wohnformen (Experimenteller Wohnungsbau/Gemeinschaftliches Wohnen) mit intergenerativen und inklusiven Ansätzen der Wohn- und Quartiersgestaltung.

Die Verbindung dieser neuen Wohneinheiten mit dem Bestandsquartier und die Förderung von Nachbarschaft und generationenübergreifendem Miteinander der Bewohnerinnen der Beverau werden in die Entwicklung eingebettet. Hierzu sollen auch nicht mehr bedarfsgerecht nutzbare bauliche Anlagen, die im Kern des neuen Wohngebietes liegen, neuen Nutzungen zugeführt werden. Dasselbe gilt für Wohngebäude, die einer Anpassung an alters- bzw. generationenübergreifende Wohnformen bedürfen. Dabei gleichzeitig wertvollen Altbaubestand zu erhalten und nachhaltig einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen wird als Zielsetzung damit verknüpft. Der alte Gutshof Branderhof soll so nach Umbau und Neugestaltung als Leitprojekt einen neuen Nukleus für Begegnung im Quartier bilden und künftig das soziokulturelle Angebot für alle Altersklassen in der Beverau erweitern. Im Sinne einer Anpassung von Siedlungsstrukturen an Bedarfe der Bevölkerung werden bauliche Umgestaltungen den Aspekt der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für alle Zielgruppen beinhalten.

Zu einer ganzheitlichen Betrachtung für das Gebiet der Beverau gehört, dass zur Zielsetzung der Bedarfsanpassungen in der Siedlungsentwicklung auch bestehende Verkehrsstrukturen und Wegeverbindungen zwischen Siedlungseinheiten und Versorgungsinfrastrukturen einbezogen werden. Die Schaffung verbesserter und sicherer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer gehören ebenso dazu wie optimierte, klimasensible Mobilitätsformen und die generationengerechte Gestaltung von Wegesystemen in Verbindung mit Naherholungsmöglichkeiten. Die Verknüpfung der siedlungsstrukturellen Anpassungen mit Aspekten der Mobilität und der Freiraumgestaltung verfolgt dabei auch das Ziel die Umwelt- und Wohnbedingungen in diesem innerstädtischen Quartier insgesamt zu stärken.

Die ausführlichen Beschreibungen der Maßnahmen, die sich aus diesen Zielsetzungen konkret ableiten, können dem Maßnahmenkatalog im Anhang der Fortschreibung des ISEK (s. Anlage 1) entnommen werden.

3. Räumliche Festlegung des Stadtumbaugebietes

Das Stadtumbaugebiet basiert auf der ehemaligen räumlichen Gebietskulisse des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau. Die ursprüngliche Fassung des ISEKs orientierte sich an den s.g. „Lebensräumen“, die dem Sozialentwicklungsplan (SEP) der Stadt Aachen zu Grunde liegen. Die aktuelle Fortschreibung des ISEKs (s. Anlage 1) fokussiert sich als Grundlage des Stadtumbaugebietes jedoch in seiner Raumabgrenzung (s. Anlage 3).

Das Stadtumbaugebiet Beverau umfasst im Wesentlichen die Wohngebiete der Teilräume Beverau Nord und Beverau Süd, deren gemeinsame Grenze der Kornelimünsterweg kennzeichnet. Die Monschauer Straße und der Waldfriedhof markieren die südliche Grenze des Stadtumbaugebietes, während der nördliche Grenzverlauf hinter der Luise-Hensel-Straße knapp hinter der nordwestlichen Grenze zu Burtscheid beginnt und weiter über die nördliche Grenze zum Frankenberger Viertel und der nordöstlichen Grenze zum Tierpark verläuft. Die „Dr. Leo Löwenstein-Kaserne“ prägt den Bereich zwischen Branderhofer Weg und Kornelimünsterweg, ohne dass hier jedoch Maßnahmen geplant werden können. Die Flächen der Kaserne sowie die Außenbereichsflächen rund um den Nellesenpark und den Eselsweg werden somit bei der Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nicht mit einbezogen, da diese keine Maßnahmenumsetzungen vorsehen. Die vorgenannten Außenbereichsflächen sind in dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP AACHEN*2030) als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt, Teile davon sind geschützte Landschaftsbestandteile. Die Naturräume entlang des Gillesbaches im westlichen Teil des Betrachtungsraums werden aufgrund identifizierter Bedarfe der Umgestaltung in das Stadtumbaugebiet integriert. Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebiets schafft eine klare Gebietsabgrenzung und Zuordnung der Maßnahmen im Raumgefüge; da Bereich ohne Maßnahmenzuordnung nicht einbezogen werden, stärkt dies die Eindeutigkeit des Raumgefüges.

4. Stadtumbau gem. §§171a bis 171d BauGB

Durch den hier eingeleiteten Beschluss des Rates der Stadt Aachen wird somit das neue Stadtumbaugebiet festgelegt. Die Festlegung des Stadtumbaugebietes bezieht sich auf den nach dem oben beschriebenen soziodemographischen Ansatz begründeten Bereich mit drohenden und vorhandenen städtebaulichen Funktionsverlusten und Missständen. Grundlage des Beschlusses ist das städtebauliche Entwicklungskonzept, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Beverau (s. Anlage 1). Die darin aus den städtebaulichen Missständen abgeleiteten Maßnahmen werden durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, s. Anlage 2) hinterlegt.

Auf Grundlage des ISEK in seiner ursprünglichen Fassung wurde mit Beschluss des Rates vom (11.12.2019 / B 03/0149/WP17) die Sanierungssatzung Beverau beschlossen. Diese ist Gegenstand eines anhängigen Normenkontrollverfahrens vor dem OVG NRW. Die von den Antragstellern vorgebrachten Kritikpunkte gegen die Sanierungssatzung beziehen sich unter anderem auf die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zum anderen auf die Wahl der Sanierungssatzung als Instrument des besonderen Städtebaurechts. Insbesondere sehen die Antragsteller das Vorliegen städtebaulicher Missstände nicht und halten die Sanierungssatzung nicht für das richtige Mittel, um die Maßnahmen des ISEK umzusetzen.

Die Verwaltung bewertet die beschriebene Situation der Beverau weiterhin als städtebaulichen Missstand, der sich ansatzweise als Substanzschwäche in den Objekten mit Sanierungsstau und im Hinblick auf die energetische Sanierung, insbesondere aber als Funktionsschwäche durch die soziodemographische Entwicklung, die nahezu nicht vorhandene Nahversorgung und das daraus folgende Mobilitätsthema, die verbesserungsbedürftige nachbarschaftliche Kohäsion und die geringe Aufenthaltsqualität der vorhandenen Platzflächen. Zuzugeben ist allerdings, dass diesen auch mit dem Instrument des Stadtumbaugebietes begegnet werden kann.

Um eine lückenlose und zügige Umsetzung der Maßnahmen des ISEK auch für den Fall zu gewährleisten, dass die wegen der Normenkontrolle einem Prozessrisiko unterliegende Sanierungssatzung durch das Oberverwaltungsgericht aufgehoben bzw. für unwirksam erklärt werden sollte, soll das Stadtumbaugebiet festgelegt werden. Über den Fortgang des Normenkontrollverfahrens wird zu gegebener Zeit berichtet.

Die Belange der vom Stadtumbau Betroffenen sind nach § 171b Abs. 3, § 137, 139 BGB sowohl bei der Vorbereitung als auch bei der Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen einzustellen, soweit dies nach Lage der Dinge möglich ist. Bei der Erstellung des ISEK in seiner Ursprungsfassung sind die entsprechenden Beteiligungen erfolgt. Da die Maßnahmen bei dessen Fortschreibung beibehalten wurden, ist eine erneute Beteiligung vor der Festlegung des Stadtumbaugebietes nicht zwingend erforderlich. Während der Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen ist die weitere Fortschreibung des ISEK erforderlich, insbesondere bei der zunehmenden Verdichtung der Ziele und hinsichtlich der Durchführung der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen sind die Belange der Betroffenen verstärkt mit dem öffentlichen Interesse an der Durchführung des Stadtumbaus abzuwägen. Dies wird im einzelnen geschehen.

Die Stadt Aachen wird mit dem Beschluss des Rates befähigt, eine Stadtumbaumaßnahme durchzuführen, was der Gemeinde zugleich als Grundlage dafür dient, die im ISEK beschriebenen Maßnahmen auf Basis der bewilligten Fördergelder umzusetzen. Der Beschluss zum Stadtumbaugebiet verleiht der Stadt Aachen darüber hinaus keine besonderen Eingriffsrechte. Beim Stadtumbau stehen vertragliche Lösungen im Vordergrund, sollen einzelne Maßnahmen mit hoheitlichen Mitteln umgesetzt werden bedarf es hierzu des Rückgriffs auf die jeweils einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen, die Festlegung des Stadtumbaugebietes ermächtigt hierzu nicht.

5. Weiteres Verfahren

Nach Beschluss des Stadtumbaugebietes ist eine öffentliche Information zur weiteren Vorgehensweise und Vorstellung zeitliche Ablauffolgen geplant. Die weiteren partizipativen Formate werden dabei ebenso vorgestellt wie bisherige Entwicklungen und Sachstände.

Anlage/n:

- 1: Aktualisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau
- 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- 3: Gebietsabgrenzung (Karte und Flurstückliste)



Aachen- Beverau

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept –
Aktualisierung 2022

0 250 500 m

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung,
Stand: Juni 2022



Impressum

Herausgeber

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
FB 56/300 Abteilung Planung
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Planungsgruppe MWM, Aachen
Bernd Niedermeier, Anna Ruppert, Bianca Klering

KlimaKom eG, Hummeltal
Doris Kömmling, Dr. Sabine Hafner, Dr. Nina Hehn, Philipp Herrmann

Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
FB 56/300 Abteilung Planung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
FB 61/500 Abteilung Stadterneuerung und Stadtgestaltung

Aachen, 06.07.2022

Vorwort

Das Quartier Beverau zeigt die größten Handlungsbedarfe in den Themenfeldern Wohnen, Klimaschutz, Grün- und Freiraum, Versorgung und soziale Infrastruktur. Gleichzeitig verfügt die Beverau auch über erhebliche Potentiale, die Chancen für Entwicklung und nachhaltige Anpassungen in diesen Bereichen bieten. Die „Demographiefestigkeit“, die innerhalb des Quartiers erreicht werden soll, vereinigt dabei verschiedene Zielsetzungen unter einer zentralen Überschrift und bildet so das Verbindungselement zwischen den Einzelzielen und deren Maßnahmen. „Demographiefestigkeit“ beinhaltet dabei auch den Blick in die Zukunft für künftige Generationen, bezieht den Generationenwechsel im Quartier mit ein und legt daher auch Schwerpunkte auf Aspekte von Klimaschutz und Nachhaltigkeit z.B. in Verbindung mit Altbaubeständen und Siedlungsstrukturen.

Zu einer ganzheitlichen Betrachtung für das Gebiet der Beverau gehört, dass zur Zielsetzung der Bedarfsanpassungen in der Siedlungsentwicklung auch bestehende Verkehrsstrukturen und Wegeverbindungen zwischen Siedlungseinheiten und Versorgungsinfrastrukturen einbezogen werden. Die Verknüpfung der siedlungsstrukturellen Anpassungen mit Aspekten der Mobilität und der Freiraumgestaltung verfolgt dabei auch das Ziel die Umwelt- und Wohnbedingungen in diesem innerstädtischen Quartier insgesamt zu stärken.

Das hier vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist eine Aktualisierung des ISEK von 2019 im Hinblick auf wesentliche Daten und Zahlenwerke im Betrachtungsraum. Es enthält die ursprünglich beplanten Maßnahmenpakete und deren Zeitabfolgen und beinhaltet darüber hinaus die Begründung für die Ausschärfung der Gebietskulisse als Stadtumbaugebiet und dessen Ausgestaltung.

Erste wegweisende Schritte zur Gebietsentwicklung sind in den vergangenen Jahren bereits initiiert und umgesetzt worden. Die Konzentration erfolgte dabei zunächst auf die planerischen Entwicklungen rund um den Branderhof und die daran angrenzenden Wohnbauflächen für den experimentellen Wohnungsbau als Nukleus der Gebietsentwicklung. Dieser Prozess umfasst eine Fülle komplexer Einzelschritte im Hinblick auf die Gründung von Baugruppen, deren rechtlicher Ausgestaltung und deren Organisation als Siedlungsgemeinschaft. Intensiv begleitet wurde und wird dies von der Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Die Abstimmungen über Zielsetzungen, ein gemeinsames Verständnis von Gemeinschaft und Nachbarschaft, die Ausgestaltung der einzelnen Wohnbaukonzepte und deren Freiraumflächen sind dabei nur einige Themenfelder, die es zu entwickeln gilt.

Die Umbau- und Erschließungsmaßnahmen am Branderhof als Nachbarschaftszentrum werden nach derzeitigem Planungsstand dieses Jahr begonnen und legen damit auch den Grundstein für anknüpfende Maßnahmen der Freiraumgestaltung.

Für das Gesamtgebiet der Beverau wurden bereits vorbereitenden Untersuchungen/Gutachten in Auftrag gegeben und umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem Analysen für eine Klimaschutzstrategie sowie ein Mobilitätsgutachten für die Beverau, auf deren Ergebnissen die weiteren Beratungs- und Umsetzungsmaßnahmen in diesem Feld aufbauen werden. Optimierungen im verkehrlichen Bereich (z.B. der Busanbindungen) wurden parallel bereits umgesetzt.

Im vierten Quartal 2022 wird über die bisher erfolgten Schritte in der Beverau öffentlich berichtet und eine zusammenfassende Berichterstattung zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	4
I. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	7
II. Anlass – Paradigmenwechsel in der Quartiersentwicklung	9
1 Einleitung	11
1.1 Zusammenfassung – Beverau ein Quartier im Umbruch	11
1.2 Betrachtungsraum	14
1.3 Bürger*innen- und Akteur*innenbeteiligung	16
1.3.1 Aktionstag	17
1.3.2 Verwaltungsworkshop	20
1.4.3 Feed-Back-Runde	20
2 Räumliche Einordnung und Entwicklung	22
2.1 Räumliche Lage und Funktionen des Betrachtungsraums	22
2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung	24
2.3 Tangierende Konzepte und Planungen	25
2.3.1 Versorgung und Soziales – Planungen und Konzepte	26
2.3.2 Wohnen – Planungen und Konzepte	27
2.3.3 Mobilität – Planungen und Konzepte	32
2.3.4 Klimaneutral bis 2030 – Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK)	34
2.3.5 Integrierte bzw. teilräumliche Planungen und Konzepte	36
3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	39
3.1 Bevölkerungsentwicklung, -bewegung und -prognose in der Gesamtstadt Aachen	39
3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur Beverau	42
4 Alltagsversorgung und Daseinsvorsorge	46
4.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	46
4.2 Gewerbe und Dienstleistung	48
4.3 Medizinische Versorgung	49
4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur	51
4.4.1 (Wohn-)Einrichtungen für Senioren und Menschen in besonderen Lebenslagen	51
4.4.2 Bildung und Kinderbetreuung	51
4.4.3 Kultur- und Freizeiteinrichtungen	53

4.5	Nachbarschaftliches Zusammenleben und ehrenamtliches Engagement	53
4.5.1	Nachbarschaft und Ehrenamt im Allgemeinen	53
4.5.2	Gut Branderhof	55
5	Städtebau, Kulturelles Erbe und Siedlungsstruktur	58
5.1	Vorgaben, Bindungen, Planungen und Richtwerte	58
5.1.1	Flächennutzungsplan	58
5.1.2	Bebauungspläne und Zweckbindungen	61
5.1.3	Baulandkataster	62
5.2	Baustruktur, Gebäude- und Flächennutzungen sowie Denkmalschutz	62
5.2.1	Baustruktur	62
5.2.2	Gebäude- und Flächennutzungen	64
5.2.3	Denkmalschutz	67
6	Mobilität	69
6.1	Straßen- und Wegenetze	69
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	74
7	Wohnen	77
7.1	Wohnungsformen	77
7.2	Immobilien- und Mietpreisniveau	77
7.3	Veränderte Sozial- und Altersstruktur und der Wohnungsmarkt	79
7.4	Baugruppen: gemeinschaftliche Wohnprojekte am Gut Branderhof	80
8	Freiraum, Umwelt und Energie	82
8.1	Freiraum und Umwelt	82
8.1.1	Vorgaben - Landschaftsplan	82
8.1.2	Grün- und Freiflächen	85
8.2	Energie und Klima	92
9	Fazit - Stärken-Schwächen-Analyse	94
9.1	Wohnen	94
9.2	Grün- und Freiraum	95
9.3	Versorgung	97
9.4	Mobilität	99
10	Leitbild	100

11	Maßnahmenvorschläge	103
12	Maßnahmenkatalog	107
13	Abgrenzung Stadtumbaugebiet	135
14	Schlussbemerkung	140
III.	Literaturverzeichnis	141
IV.	Anhang	144
	Liste Interviewpartner	144
	Zeit und Maßnahmenplan	145
	Maßnahmentabelle Städtebauförderung	146

I. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Teilausschnitt Lebensraum Beverau. Kartengrundlage: Stadt Aachen - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung. Darstellung und Bearbeitung: Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration. Methodisches Vorgehen	15
Abbildung 2: Prozessablauf	16
Abbildung 3: Einladung zum Aktionstag	17
Abbildung 4: Eindrücke aus dem Planungscafé	17
Abbildung 5: Routen der Quartiersspaziergänge	18
Abbildung 6: Eindrücke von den Quartiersspaziergängen	19
Abbildung 7: Impressionen aus der Planungswerkstatt	19
Abbildung 8: Eindrücke von den Präsentationen der Thementische auf der Planungswerkstatt ..	20
Abbildung 9: Impressionen aus der Feed-Back-Runde	21
Abbildung 10: Die Städtereion Aachen und ihre Kommunen	22
Abbildung 11: Lage von Lebensraum Beverau südöstlich der Aachener Innenstadt	23
Abbildung 12: Kartenausschnitt der Beverau um 1912	24
Abbildung 13: Übersicht relevanter Konzepte und Planungen in der Stadt Aachen	25
Abbildung 14: Darstellung der realen Emission im Vergleich zu den Ziel-Pfaden IKSK und Klimaneutralität	35
Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung von Aachen zwischen 1985 und 2020	40
Abbildung 16: Vergleich der aktuellen Prognose mit der Prognose von 2014	41
Abbildung 17: Altersstruktur der Aachener Bevölkerung bis zum Jahr 2040	42
Abbildung 18: Vergleich der Altersstrukturen von Beverau, Burtscheid und Aachen	43
Abbildung 19: Altersmedianwerte der Lebensräume	43
Abbildung 20: Haushaltsstrukturen von Beverau, Burtscheid und Aachen im Vergleich	44
Abbildung 21: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte in den Vergleichsgebieten	45
Abbildung 22: Versorgung in Beverau und angrenzenden Vierteln	47
Abbildung 23: Bäckerei MOSS und Frieseur, Kreuzung Adenauerallee / Branderhofer Weg	48
Abbildung 24: Eröffnungsplakat eines Cafés in der ehemaligen Bäckerei, Erzbergerallee	48
Abbildung 25: Kinderkleiderladen in der Adenauerallee	49
Abbildung 26: Garten- und Landschaftsbaubetrieb in der Adenauerallee	49
Abbildung 27: Eingangstor zum Gut Branderhof	55
Abbildung 28: Gutshaus Branderhof	55
Abbildung 29: Branderhof mit Gutshaus und Pferde stall	55
Abbildung 30: Kindertagesstätte „Kind und Kegel“ im Gut Branderhof	55
Abbildung 31: Ausschnitt aus dem des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 im Bereich Beverau 59	
Abbildung 32: Ausschnitt Beiplan zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 im Bereich Beverau 60	
Abbildung 33: Bauleitpläne Beverau	61
Abbildung 34: Baulandkataster Stadt Aachen Nachverdichtungspotenziale in Beverau	62
Abbildung 35: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes	63
Abbildung 36: Karte Gebäude- und Flächennutzung Betrachtungsraum Beverau (Stand 2019) ..	65
Abbildung 37: Baudenkmäler in Beverau	68
Abbildung 38: Gehwege in Beverau	69
Abbildung 39: Karte Verkehrs- und Wegenetz Betrachtungsraum Beverau - Stand 2019	70
Abbildung 40: Fußwege in Beverau	71
Abbildung 41: geplante Rad-Vorrang-Routen in Beverau	72
Abbildung 42: ausgeschilderte und geplante Radrouten in Beverau	73
Abbildung 43: Linienvverlauf der Tangentialverbindung zwischen Burtscheid und Brand (Linie 10) 75	
Abbildung 44: Ausschnitt aus dem Netzplan des Aachener Verkehrsverbundes	76
Abbildung 45: Gebäudetypen in Beverau	77
Abbildung 46: Bodenrichtwerte 2022 (links) im Vergleich zu 2011 (rechts)	78

Abbildung 47:	Sanierte Doppelhäuser aus den 1950er Jahren in der Erzbergerallee.....	80
Abbildung 48:	Fläche der Baugruppen mit Blick auf Gut Branderhof.....	81
Abbildung 49:	Ausschnitt des aktuellen Landschaftsplans der Stadt Aachen.....	82
Abbildung 50:	Ausschnitt Vorentwurf Festsetzungskarte Landschaftsplan Stadt Aachen (Stand: Mai 2018)	83
Abbildung 51:	Landschaftsraumgliederung Stadt Aachen (Stand: 2017).....	84
Abbildung 52:	Karte zu Grün- und Freiflächen – Stand 2019	86
Abbildung 53:	Biotope rund um Beverau.....	87
Abbildung 54:	Kleingartenanlagen in und um Beverau.....	88
Abbildung 55:	Spielplatz am Branderhof.....	89
Abbildung 56:	Spielplatz am Forster Weg	89
Abbildung 57:	Senke beim Spielplatz Auf Vogelsang.....	89
Abbildung 58:	Spielplatz am Vogelsang.....	89
Abbildung 59:	Spielplatz Christian-Quix-Straße	90
Abbildung 60:	Skateanlage-Ludwig-Kuhnen-Stadion (Sportanlage Gillesbachtal).....	90
Abbildung 61:	Skateanlage Ludwig-Kuhnen-Stadion (Sportanlage Gillesbachtal).....	90
Abbildung 62:	Kurgebiet Burtscheid.....	91
Abbildung 63:	Klimatische Belastungsschwerpunkte in Aachen.....	92
Abbildung 64:	Ausschnitt aus dem Solarpotenzialkataster für Beverau (Photovoltaik)	93
Abbildung 65:	Funktionen des Leitbildes und der Leitziele.....	103
Abbildung 66:	Auswahlprozess der Maßnahmen	104
Abbildung 67:	Maßnahmenplan Betrachtungsraum Beverau	106
Abbildung 68:	Lebensraum Beverau	135
Abbildung 69:	Struktur- und Zielkonzept Betrachtungsraum	136
Abbildung 70:	Vorschlag Stadtumbaugebiet ISEK Beverau	139
Tabelle 1:	Medizinische Versorgung	50
Tabelle 2:	Versorgung – Senioren und besondere Lebenslagen.....	51
Tabelle 3:	Versorgung - Bildung und Kinderbetreuung.....	52
Tabelle 4:	Ansässige Vereine in Beverau.....	54
Tabelle 5:	Verzeichnis aller Nichtwohnnutzungen	66

II. Anlass – Paradigmenwechsel in der Quartiersentwicklung

Aachen steht wie alle deutschen Großstädte vor vielfältigen und komplexen Herausforderungen: Die zunehmende soziale Polarisierung der Stadtbevölkerung, der demographische Alterungsprozess, Anforderungen einer nachhaltigen und klimagerechten Stadt, aber auch Kohäsion sowie Inklusion im Zuge der Ausdifferenzierung der Gesellschaft sind bedeutende Themen für Städte und Gemeinden. All diese Herausforderungen bilden sich in erster Linie gesamtstädtisch ab, kleinräumig entfalten sie jedoch ihre spezifische Wirkung und Dimension. Aachen „altert“ nicht überall gleich, und auch die Auswirkungen klimatischer Veränderungen bekommen manche Quartiere rascher und intensiver zu spüren als andere. Kleinräumig – also auf der Quartiersebene – können zudem Lösungen und Ansätze entwickelt werden.

Bisher wurden in Aachen insbesondere sozio-ökonomische Herausforderungen mit Perspektiven der Quartiersentwicklung verknüpft. So standen in den vergangenen Jahren die sog. „Quartiere mit besonderen Herausforderungen“ im Fokus, also solche Quartiere, die durch Armutspänomene, Desintegration und in diesem Zusammenhang durch städtebauliche Missstände geprägt sind. Das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ wurde in Aachen-Ost und in Aachen-Nord als integrierte Lösung durchgeführt, genauso wie eine integrierte Entwicklung zur Aufwertung des Preuswalds erfolgreich initiiert worden ist. Diese Fokussierung auf „benachteiligte“ Stadtgebiete ist wichtig und richtig – auch zukünftig. So wird derzeit ein ISEK für Forst/Schönforst/Driescher Hof vorbereitet, das in einer Antragsstellung für das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Weiterentwicklung des ehemaligen Programms „Soziale Stadt“) münden wird.

Aber auch attraktive Wohnquartiere werden vor neue Herausforderungen gestellt. In der Beverau ist in den vergangenen Jahren Demographiefestigkeit als Quartiersthema identifiziert, ergründet und mit dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) projiziert worden. Es handelt sich bei den abgeleiteten Zielen des ISEKs insbesondere um die Verbesserung des altersgerechten Wohnraumangebots sowie die Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten. Hierzu gehören niederschwellige Begegnungs- und Unterstützungsstrukturen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit neuen Aufenthaltsqualitäten, eine gute Nahversorgungsstruktur sowie neue und unterstützende Mobilitätskonzepte. Ein wesentlicher Fokus liegt hierbei auch auf der Verbindung von siedlungsstrukturellen Anpassungen in Verbindung mit Verkehrsstrukturen und Freiräumen, um die Zukunftsfähigkeit des Quartiers auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu sichern. Vor diesem Hintergrund soll das ISEK Beverau einen konzeptionellen Rahmen und eine Vision für Beverau schaffen, in dem Handlungserfordernisse zur Bewältigung des demographischen Wandels interdisziplinär definiert und zielgerichtete Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Beverau erlebt derzeit einen der stärksten demographischen Alterungsprozesse stadtweit. So ist das Medianalter von 2007 bis 2020 kontinuierlich von 46 auf 50 gestiegen, zuletzt von 2018 bis 2020 von 49 auf 50. Über 400 Haushalte waren 2020 Single-Haushalte im Alter 60+, was 54,4% aller Single-Haushalte in der Beverau entspricht. 2007 waren es knapp 370 Single-Haushalte 60+ (leicht über 50% Anteil an allen Single-Haushalten). Gleichzeitig begünstigt die attraktive Lage und die starke Nachfrage nach Wohnraum heute und perspektivisch einen bereits begonnenen, sich aber noch verstärkenden Generationenwechsel vor Ort. Die Bevölkerung in der Beverau wird also „älter“, was die Gestaltung des Alterungsprozesses in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen notwendig macht. Es geht bei der Gestaltung des demographischen Wandels allerdings nicht nur um den

Bedeutungsgewinn von älteren Bevölkerungsgruppen im quantitativen Sinne, sondern auch um eine qualitative Veränderung der Ansprüche älter werdender Menschen. Die Transformation von Quartieren in den Bereichen Mobilität, Wohnen/Wohnumfeld, Gemeinwesen und Digitalisierung mit Blick auf die wachsende Zahl älterer Menschen und Hochbetagter braucht integrierte Konzepte. Gleichzeitig bringt der Generationenwandel auch nachbarschaftliche Dynamiken mit, die idealerweise ein Teil der Gesamtstrategie zur Demographiefestigkeit werden.

Diese demographischen Kontextfaktoren liegen auch in anderen Quartieren vor. Das Besondere in der Beverau ist, dass sich hier eine fast ideale Gelegenheit bietet, einen innovativen und zukunfts-trächtigen Umstrukturierungsprozess in Gang zu setzen. Mit der Sanierung des Guts Brander Hof und dessen Ausrichtung als multifunktionales Nachbarschaftszentrum sowie dem Zuzug von Bau- und Wohngruppen als neue Nachbarn, stehen zwei wichtige Impulse im Viertel in den Startlöchern. Diese Initiativen benötigen Unterstützung auf ihrem Weg, zudem bedarf es einer Gesamtstrategie, um diese Vorhaben bedarfsgerecht mit den Anforderungen des Viertels zu verzahnen. Altersgerecht leben, vor Ort vernetzt und um-/versorgt sein, soziale Teilhabe ermöglichen, nachhaltige Strukturen aufbauen – kurz gesagt: Alternativen schaffen! In diesem Sinne geht es in der Beverau um ein Pilotprojekt eines demographiefesten Quartiers, das ein Vorbild für andere Viertel werden kann. Dazu braucht es neben sozialen Strategien ebenfalls bauliche Veränderungen, um die Strukturen für ein „Leben im Alter“, den anstehenden Generationenwechsel sowie nachbarschaftliche Kohäsion ermöglichen zu können. Städtebauliche Missstände werden hier mit einem vordringlich sozio-demographischen Ansatz begründet und beziehen sich im Wesentlichen auf den Sanierungsstau in den Wohngebäuden älterer Singlehaushalte, die fehlende Nahversorgung und damit verbundene Mobilitätsthematik sowie auf die in die Jahre gekommene (Spiel-) Platzflächen mit mäßiger Aufenthaltsqualität (Grün) im Innenbereich.

Vorhandene Wohngebäude entsprechen oft nicht mehr den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung und schöpfen vorhandene Entwicklungspotentiale nicht aus. Um sich hieraus ergebende Funktionsverluste zu beseitigen und die vorhandenen Siedlungsstrukturen vor dem Hintergrund des Generationenwechsels nachhaltig zu entwickeln, sind entsprechende Anpassungen erforderlich. Die städtebaulichen Funktionsverluste sind bereits jetzt vorhanden, werden sich aber in der Zukunft ohne die einheitliche, gebietsbezogene Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen als Gesamtmaßnahme noch erheblich verschärfen.

1 Einleitung

1.1 Zusammenfassung – Beverau ein Quartier im Umbruch

Das Quartier „Beverau“ ist mit seinen ca. 4.200 Einwohnern ein Stadtquartier in Aachen, welches im intrakommunalen Vergleich besonders stark vom demographischen Wandel geprägt ist. Mit einem Altersmedianwert von mittlerweile 50 Jahren (2020) erlebt Beverau im kleinräumigen intrakommunalen Vergleich (Median der Gesamtstadt: 37) einen der stärksten Alterungsprozesse stadtweit. Mit Blick auf die Versorgungssituation der älteren Bevölkerung fällt vor allem die hohe Zahl der Single-Haushalte im Alter von 60+ auf (mehr als 50 % der Single-Haushalte). Viele Seniorinnen und Senioren wohnen somit alleine in ihren Wohnungen und Häusern, was stets die Fragen nach sich zieht, wie es um die Zukunftsfestigkeit jedes einzelnen Wohnraums bestellt ist und inwiefern Alterseinsamkeit und Isolation ein Problem darstellen (können). Auch in Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung für ältere Menschen und Personen mit eingeschränkter Mobilität zeichnen sich bereits heute Herausforderungen auf der Beverau ab. Dies betrifft nicht nur die Nahversorgung, sondern auch die Möglichkeit der Teilhabe. Die Frage nach dem zukünftigen „Leben im Alter“ und der Gestaltung des Alterungsprozesses in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen ist demnach die zentrale Herausforderung für das Quartier Beverau.

Gleichzeitig vollzieht sich auf der Beverau derzeit durch den vermehrten Zuzug junger Familien ein Generationenwandel. Inzwischen lebt ein verhältnismäßig hoher Anteil von Haushalten mit Kindern im Quartier, die ihre ganz eigenen Anforderungen an ihr Wohnumfeld mitbringen. Die Gestaltung des Generationenwechsels ist zum einen eine Herausforderung für das alternde Quartier Beverau, zum anderen aber besteht ein großes Potenzial durch den Zuzug neuer Bevölkerungskreise.

Um den Wandel des Quartiers im Umbruch zu gestalten, bedarf es der Entwicklung und Umsetzung einer integrierten lokalen Strategie, in der insbesondere nachbarschaftsfördernde und generationenübergreifende Ansätze zum Tragen kommen und das solidarische Miteinander gestärkt wird. Solche Strategien gehören nicht zum Standardprogramm quartiersorientierter Entwicklungsansätze, weshalb mit dem Paradigmenwechsel in der strategischen Quartiersentwicklung in Aachen innovative Ansätze einhergehen müssen.

Für die Beverau ist festzuhalten: Eine alternde alteingesessene Bevölkerung trifft auf neue junge Familien. Um diesen spezifischen demographischen Wandel proaktiv gestalten zu können, braucht es eine ressort- und fachübergreifende Strategie, die alle gesellschaftlichen und räumlichen Prozesse zusammenführt und auf bereits existierenden Netzwerken vor Ort aufbaut.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (nachfolgend: ISEK) skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Ziel ist es, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz und mit Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern für den demographischen Wandel zu stärken und eine starke, heterogene Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Das ISEK baut dabei, unter Einbeziehung bestehender Konzepte, auf einer fundierten Analyse, Untersuchungen und Gutachten sowie auf den Erkenntnissen aus der Beteiligung der Bürgerschaft auf. Die Ausrichtung der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die die Erkenntnisse aus den Handlungsfeldern Wohnen, Versorgung, Grün- und Freiraum, Mobilität sowie die Quartiers-Kommunikation berücksichtigt. Mit dem nun vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept Beverau steht ein modellhaftes Verfahren zur Analyse von Quartieren im Umbruch und zur Formulierung einer Vision sowie eines korrespondierenden Maßnahmenkatalogs zur schnellen und raschen Umsetzung innerhalb von wenigen Jahren zur Verfügung.

Das modellhafte Vorgehen des ISEK Beverau kann einen zukunftsorientierten Ansatz darstellen: Vorausschauend und präventiv können die an Bedeutung gewinnenden Fragen des demographischen Wandels im Quartier mit einem nachbarschaftlich-partizipativen Vorgehen gelöst und ein „klassisches“ Wohnquartier „demographiefest“ weiterentwickelt werden. Ein ideales Gelegenheitsfenster ist derzeit auf der Beverau geöffnet: Vorhandene Chancen und Potenziale sowie eine engagierte Bürgerschaft ermöglichen unter Wahrnehmung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale und der Revitalisierung des Ensembles rund um das „Gut Branderhof“ eine zukunftsgerichtete Entwicklung, die für Aachen modellhaft sein kann. Um Voraussetzungen für eine ausgewogene und ausgleichende Stadtentwicklung zu schaffen, müssen Instrumente der strategischen Quartiersentwicklung möglichst die ganze Bandbreite an Herausforderungen und Themen – Wohnen, Grün- und Freiraum, Versorgung/ soziale Infrastruktur und Mobilität – aufgreifen und wirksam miteinander verknüpfen.

Städtebaulich ist Beverau als reines Wohngebiet mit einer kleinteiligen Baustruktur zu bezeichnen. Aus den denkmalgeschützten Gebäuden ragt das Ensemble des „Gut Branderhofs“ identitätsstiftend heraus, welches städtebaulich eine besondere Qualität aufweist. Die weiteren Gebäude des Quartiers wurden in mehreren Bauabschnitten im Laufe des 20. und 21. Jahrhunderts gebaut. Der relativ alte Baubestand im Quartier macht Sanierungsmaßnahmen notwendig, die auch energetische Aspekte berücksichtigen müssen. Der Erhalt der Bestandsgebäude und deren nachhaltige Nutzung für künftige Generationen bedarf baulicher Anpassungen der Gebäude an Klimafaktoren und die Ausschöpfung energetischer Einsparpotentiale. Im Bereich der Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) besteht ein erhebliches Ausbaupotenzial. Aktuell werden Sanierungen insbesondere im Kontext des Zuzugs von Familien durchgeführt. Diese Dynamik gilt es zu unterstützen und zu nutzen. Im Zuge der Aktivitäten sollte die Beratung auch die Mieter- und Eigentümerstruktur im Blick haben und im Einzelfall zu Wohnungstausch, altersgerechtem Umbau und familiengerechten Zuschnitten anregen.

Der Wohnungsmarkt ist auf der Beverau angespannt. Die Preise sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Es gibt im Quartier vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Die Eigentumsquote ist hoch. Der Bestand an Mehrfamilienhäusern und öffentlich geförderten Wohnungen ist sehr gering. Es besteht Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und besonders an kleinen, barrierefreien und kostengünstigen Wohneinheiten, die für ältere Personen und vor allem ältere Menschen, die aus ihren großen Einfamilienhäusern in kleinere Wohneinheiten im selben Quartier umziehen wollen, geeignet sind. Nur so kann ein demographischer Wandel vor Ort eingeleitet werden. Denn die älteren Menschen, die in großen, eventuell nicht barrierefreien Wohneinheiten leben, haben den Anspruch im Quartier zu bleiben. Als Neubaufäche wird derzeit eine 8.000 m² große Fläche am ehemaligen Reiterhof „Gut Branderhof“ entwickelt. Damit wird eine bislang mindergenutzte/brachliegende Fläche als Ressource für Wohnungsbau erschlossen. Ziel ist es, angesichts der vorgenannten Wohnraumsituation im Quartier, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu etablieren, in denen in einem intergenerativen Ansatz bezahlbarer Wohnraum für junge Familien und für ältere Personen aus dem Quartier geschaffen wird. Darüber hinaus bestehen jedoch nur geringe Nachverdichtungspotenziale.

Es befinden sich bedeutende Grün- und Freiflächen im Quartier. Beverau weist ein breites Spektrum an Schutzgebietsflächen (Biotopen) auf und hat durch seine große Anzahl an weiteren Grün- und Freiflächen einen hohen ökologischen Wert. Die vorhandenen Grünzüge und Gewässer dienen darüber hinaus als wichtige Kaltluftbahnen für das Stadtklima. Sie erfüllen eine wichtige Naherholungsfunktion für alle Altersgruppen und stellen damit ein wichtiges Potenzial dar, um „Treffpunkte der Generationen“ im Quartier zu schaffen. Um den Zugang zu erleichtern, ist eine barrierearme Gestaltung sowie eine Steigerung der Aufenthaltsqualität mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen elementar.

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Quartier ist nicht fußläufig zu erreichen, was insbesondere für Senioren und Seniorinnen sowie mobilitätseingeschränkte Personen ein Problem darstellt. Fast alle Angebote dieser Art befinden sich im Burtscheider Zentrum. Gleiches gilt für Bildungs- und Kultureinrichtungen. Einzelhandel und Kulturzentren fehlen vor Ort zudem als Orte der Begegnung und des sozialen Miteinanders. Dadurch, dass die wenig institutionalisierten Kontakte, die sich unter anderem bei solchen Treffpunkten zufällig ergeben, kaum bis gar nicht vorhanden sind, wird ebenfalls das generationsübergreifende soziale Miteinander geschwächt. Das ehrenamtliche Engagement in Beverau ist als besonders hoch einzustufen. Für die vielen Vereine und Aktivitäten fehlen allerdings zurzeit geeignete Räumlichkeiten. Außerdem gibt es nur wenige Freizeitangebote und -räume für Kinder und Jugendliche. Ein zentraler Treffpunkt mit einem niederschweligen Angebot wäre für die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen und für die Identifikation mit dem Quartier von wichtiger Bedeutung.

Im Umkreis von einem Kilometer ist im Kurbezirk Burtscheid und den nördlich angrenzenden Quartieren eine umfassende medizinische Versorgung mit Kliniken, Facharztpraxen und allen weiteren Gesundheitseinrichtungen vorhanden. Das Betreuungsangebot innerhalb des Quartiers wiederum in den lokalen Kindertagesstätten ist ausreichend. Im Bereich Seniorenwohnen und -betreuung besteht tendenziell, gerade hinsichtlich der hohen Altersstruktur, Nachholbedarf.

Das Untersuchungsgebiet ist durch Straßen und Wege gut erschlossen. Besonders im Hinblick auf mobilitätseingeschränkte Personen und auf Kinder wurden allerdings Optimierungsbedarfe bzgl. Fuß- und Gehwegeverbindungen, insbesondere im Umfeld von Schulen und Kitas, festgestellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist entlang der Adenauer- und der Erzbergerallee gut. In anderen Bereichen besteht Verbesserungsbedarf, besonders hinsichtlich Fahrzeiten und Taktung, so dass insbesondere für Personen ohne eigenes Kfz eine Anbindung an die überörtlichen Versorgungszentren nicht ausreichend gegeben ist. Der ruhende Verkehr ist in einigen Bereichen ungeordnet, da Anwohner-Parkregelungen in angrenzenden Vierteln den Parkdruck erhöhen. Auch durch die Nutzung des „Gut Branderhofs“ als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum entwickelt sich eine zunehmende Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzergruppen der Parkplätze. Zudem verschmälern parkende Fahrzeuge in vielen Straßen den Gehweg und stellen Hindernisse für mobilitätseingeschränkte Personen dar. Die Förderung zukunftsgerichteter und klimaschonender Mobilitätsformen ist eine wichtige Aufgabe auf der Beverau.

Eine integrierte Quartiersentwicklungsstrategie braucht einen räumlichen Fixpunkt, von dem aus Ideen und Maßnahmen vor Ort entwickelt werden können. In reinen oder allgemeinen Wohngebieten ohne zentralörtliche Einrichtungen stellt dies eine zusätzliche Herausforderung dar. Ein entscheidender Faktor bei der Quartiersentwicklung Beverau kann das bürgerschaftliche Engagement rund um den ehemaligen Reiterhof „Gut Branderhof“ darstellen. Diesen Altbau zu erhalten und als bauliches Ensemble einer neuen Nutzung zuzuführen, schafft einen Nukleus der Begegnung im Quartier. Damit wird ein bisher nur bedingt nutzbares Gebäude als Altbau zukunftsorientiert entwickelt und kann nachhaltig erhalten werden. Durch die Weiterentwicklung des Ensembles zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum hat die Beverau eine wertvolle Ressource, die zu solch einem Motor der Quartiersentwicklung werden kann. Durch die innovative Verknüpfung eines Neubaugebietes mit einem Quartiersmittelpunkt und einer Kita erhält die Beverau neue städtebauliche Akzente und eine neue nachbarschaftliche Dynamik, die weit über den Lebensraum ausstrahlt. Die Stadt Aachen plant in diesem Leuchtturmprojekt zusammen mit dem Verein Gut Branderhof e. V., engagierten Bau- und Wohngruppen und der Kita vor Ort ein intergeneratives Modellprojekt, welches zentrale Antworten auf die soziodemographischen und sozialintegrativen Fragen des Lebensraums gibt: Generationenwechsel (hoher Anteil an Senioren und zugleich kinderreiche Familien), Versorgung und soziale Kontakte. Zur

Bewältigung des demographischen Wandels ist dieses Projekt ein idealer Kristallisationspunkt, es bedarf allerdings mehr als nur der Installation eines Begegnungszentrums. Das Quartier als Ganzes muss in einer Gesamtstrategie „fit“ für den Demographischen Wandel gemacht werden.

Vor diesem Hintergrund soll das ISEK Beverau einen konzeptionellen Rahmen und eine Vision für Beverau schaffen, in dem Handlungserfordernisse zur Bewältigung des demographischen Wandels interdisziplinär definiert werden und zielgerichtete Maßnahmen umgesetzt werden. Das vorliegende ISEK nimmt den Masterplan Aachen*2030 als Entwicklungsleitlinie auf und konkretisiert ihn insbesondere im Bereich der demographischen Entwicklung und der generationsübergreifenden sozialintegrativen Potentiale durch ein Leitbild und Maßnahmen für den Lebensraum Beverau. Das Quartier Beverau liegt zwar außerhalb des eigentlichen Umgriffs weiterer vorhandener oder in Erarbeitung befindlicher Stadtentwicklungskonzepte und ihrer Maßnahmen, wie z.B. des Innenstadtkonzeptes 2022 und des geplanten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Forst / Schönforst / Driescher Hof, jedoch in direkter räumlicher Anbindung und somit in ihrem Wirkungskreis.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes soll ein Fahrplan entwickelt werden, der auf die infrastrukturell zum Teil unzureichende Situation sowie die funktionalen und sozialen Herausforderungen reagiert. Mit der Formulierung von konkreten Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre soll es rasch seinen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten und durch seinen modellhaften Ansatz Erkenntnisgewinne für folgende Quartiersentwicklungsprozesse liefern. Durch die gezielte Formulierung von Maßnahmen für den Lebensraum Beverau können entsprechende Entwicklungsansätze konkretisiert und fortgeführt werden. Ob Wohnungsbau, Mobilität, Armut oder Demographie – Herausforderungen und Entwicklungshemmnisse in städtischen Teilräumen gehen in der Regel auf unterschiedliche Faktoren zurück und ihnen kann auch nicht mit universalen Ansätzen entgegengesetzt werden. Es braucht passgenaue Strategien und Lösungen.

1.2 Betrachtungsraum

Um eine gute Basis für die analytische Betrachtung Beveraus gewährleisten zu können, wurde für das ISEK Beverau der sogenannte Lebensraum Beverau als räumliche Grundlage ausgewählt (s. Abb. 1). Damit wird eine Raumeinheit aus der städtischen Sozialberichterstattung betrachtet. Der aktuell gültige zweite Sozialentwicklungsplan unterteilt das Stadtgebiet Aachen in diesem Zusammenhang in 60 sogenannte Lebensräume. Die Beverau ist einer dieser Lebensräume. Die kleinräumige Betrachtung des Aachener Stadtgebietes ermöglicht detaillierte Analysen und schafft den Rahmen für eine strategische und quartiersorientierte Planung. Die Grundlage für die Abgrenzung der Lebensräume bilden die 34 statistischen Bezirke. Die weiteren Untergliederungen richten sich nach der Bevölkerungsstruktur und den räumlichen Aktionsmustern der Bevölkerung (z. B. Einkauf, Sozialkontakte, Freizeitumfeld) und folgen den offiziellen Stimmbezirksgrenzen.

Die Betrachtung der Lebensräume „ermöglicht es, lokale Herausforderungen und Potenziale zu identifizieren, ohne dass diese auf einer höheren Maßstabsebene untergehen.“ (Stadt Aachen, 2015b, S. 12). Mit der Betrachtung des „Lebensraums Beverau“ ist gewährleistet, dass eine kleinräumige Analyse erfolgen kann, die die infrastrukturelle Ausgangssituation mit den sozialplanerischen Erkenntnissen zusammenführt. Durch die Verwendung dieses statistisch klar abzugrenzenden Bereiches ist zudem eine valide Datengrundlage für die strategische Planung verfügbar.



Abbildung 1: Teilausschnitt Lebensraum Beverau. Kartengrundlage: Stadt Aachen - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung. Darstellung und Bearbeitung: Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration. Methodisches Vorgehen

Das ISEK Beverau fußt einerseits auf der Aufbereitung von vorhandenem Material, z. B. übergeordneten Planungskonzeptionen der Stadt Aachen und bereits bestehenden Konzepten für das Quartier sowie von sekundärstatistischem Material (Kennziffernanalyse) auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabsebenen und Internetrecherchen. Andererseits wurden auch eigene Erhebungen vorgenommen – wie eine strukturierte Begehung des Untersuchungsraumes. Mittels leitfadensbasierten Interviews mit Expertinnen und Experten aus dem Quartier konnte zielgerichtet Alltagswissen der Bürgerinnen und Bürger erschlossen werden, das durch die Bürgerbeteiligung (siehe Kapitel 1.3) ergänzt und vertieft wurde. Zu den Interviewpartner*innen zählten Vertreter*innen der Stadtteilkonferenz Burtscheid, des Altengerechten Quartiers Burtscheid, der „Burtscheider Interessen Gemeinschaft“ BIG, der Katholischen Grundschule am Römerhof, des Vereins „Gut! Branderhof e.V.“, der Siedlungsgemeinschaft des Baugebietes am Gut Branderhof und des Kindergartens „Kind und Kegel“. Dabei wurden verschiedene Themenbereiche rund um die Entwicklung des Siedlungsgebietes (Nahversorgung, Verkehr, Soziales etc.) beleuchtet. Die Gespräche fanden in Form von Telefoninterviews statt.

Im Rahmen der Verschneidung und Auswertung der Untersuchungsergebnisse wurde eine Stärken-Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse (SWOT) und darauf aufbauend ein Leitbild sowie ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Leitbild und Maßnahmenkatalog wurden im Rahmen eines Verwaltungsworkshops mit Beschäftigten der Stadt Aachen aus unterschiedlichen Fachressorts diskutiert

und modifiziert. Als Ergebnis liegt nun ein anwendungsbezogener und realisierbarer „Fahrplan“ der Aufwertung des Stadtquartiers für die kommenden fünf Jahre und darüber hinaus vor.

1.3 Bürger*innen- und Akteur*innenbeteiligung

Neben den Expert*innen aus dem Quartier und den Fachressorts der Kommunalverwaltung wurden auch die Bewohner*innen und aktive Akteure des Quartiers in den Planungsprozess einbezogen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind ein wichtiger Baustein zur Qualifizierung der Planung, sowohl in Hinblick auf die Bewertung von Stärken und Handlungsbedarfen als auch auf die Bereicherung durch konkrete Ideen und Maßnahmenvorschläge.

Eingeleitet und flankiert wurde der Beteiligungsprozess durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit. Für die Veranstaltungen wurden Multiplikatoren im Quartier persönlich angeschrieben und eingeladen. Mit Plakaten und Presseveröffentlichungen in Print- und Onlinemedien wurde darüber hinaus auf den Konzepterstellungprozess und seine Veranstaltungen aufmerksam gemacht. Das Interesse und Engagement an der Siedlungsentwicklung kann insgesamt als sehr positiv bewertet werden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über den Planungsablauf sowie über die verschiedenen Beteiligungs- und Beratungsschritte:



Abbildung 2: Prozessablauf
Quelle: Planungsgruppe MWM

Die einzelnen Beteiligungsschritte werden im Folgenden näher beschrieben. Die Ergebnisse finden sich sowohl in der themenbezogenen Gebietsanalyse (Kapitel 3 bis 9) als auch in der zusammenfassenden Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (Kapitel 10) wieder.

1.3.1 Aktionstag

„Zukunft Beverau – Das Quartier gestalten“ – unter diesem Motto fand am 02. Februar 2019 der Aktionstag im Quartier statt. Unterschiedliche Partizipationsformate ermöglichten eine breite und niedrigschwellige Beteiligung.

Die Veranstaltungen wurden offen über eine Pressemitteilung, Plakataushänge im Quartier und verschiedene E-Mailverteiler beworben und alle Interessierten hatten die Möglichkeit, sich an den verschiedenen Bausteinen des Aktionstags zu beteiligen.

Neben einem Planungscafé zu Beginn des Tages fanden zwei Quartiersspaziergänge statt sowie eine Planungswerkstatt am Nachmittag.

Abbildung 3: Einladung zum Aktionstag
Entwurf: Planungsgruppe MWM, Kartengrundlage: TIM-Online



Planungscafé

Bei Kaffee und Kuchen konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger ab 10.00 Uhr im Gemeindezentrum St. Aposteln, Am Branderhof 100, bei den Mitarbeitenden der Planungsgruppe MWM und der Stadtverwaltung über den aktuellen Planungsstand informieren. Mehr als 60 Personen beteiligten sich rege mit Fragen und ersten Ideen für eine Umgestaltung des Quartiers. Die Ergebnisse wurden an Plakatwänden, Plänen und Karten festgehalten.



Abbildung 4: Eindrücke aus dem Planungscafé
Quelle: Planungsgruppe MWM



Quartiersspaziergänge:

Im Anschluss an das Planungscafé fanden die Quartiersspaziergänge statt. Startpunkt hierfür war das nahe Gut Branderhof. Nach einer kurzen Führung durch das Ensemble und einer Erläuterung des Vorhabens durch den Verein „Gut! Branderhof e. V.“ teilten sich die Anwesenden auf eine nördliche (gelbe) und eine südliche (rote) Route auf. In Begleitung des Planungsteams und Vertreterinnen und

Vertretern der Stadtverwaltung wurden auf den Routen viele Eindrücke gesammelt und lebhafte Diskussionen zur Situation Beveraus und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten geführt.



Abbildung 5: Routen der Quartiersspaziergänge
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 6: Eindrücke von den Quartiersspaziergängen
Quelle: Planungsgruppe MWM

Planungswerkstatt

Am Nachmittag fand im Gemeindezentrum St. Aposteln die Planungswerkstatt statt. Rund 60 Bürgerinnen und Bürger nahmen an dieser Veranstaltung teil.

Im ersten Teil der Veranstaltung stellte das Planungsteam den aktuellen Stand der Untersuchungen vor: Nach einer kurzen historischen Einordnung folgte ein Überblick über die Gebäude- und Flächennutzung, über Verkehrs- und Wegenetze anhand der durchgeführten Nutzungskartierung sowie der Ergebnisse zur Bevölkerungsstruktur, der sozialen Infrastruktur, des Einzelhandels und der Mobilität.



Abbildung 7: Impressionen aus der Planungswerkstatt
Quelle: Planungsgruppe MWM

Im zweiten Teil der Planungswerkstatt wurde der Fokus auf das Wissen und die Einschätzung der Bürgerinnen und Bürger gelegt. An moderierten Thementischen nutzten die Anwesenden die Möglichkeit, Stärken und Schwächen des Quartiers in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Versorgung, sowie Grün- und Freiflächen aus ihrer Perspektive zu betrachten und zu ergänzen, Ziele zu formulieren und Maßnahmenvorschläge einzubringen.



Abbildung 8: Eindrücke von den Präsentationen der Thementische auf der Planungsworkstatt
Quelle: Planungsgruppe MWM

1.3.2 Verwaltungsworkshop

Am 15.03.2019 wurden Expertinnen und Experten der Fachbereiche „Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen“ (FB 61), „Kinder, Jugend und Schule“ (FB 45), „Umwelt“ (FB 36), „Wohnen, Soziales und Integration“ (FB 56), der Bauverwaltung (B 03) sowie des „Dezernats für Wirtschaftsförderung, Soziales und Wohnen“ (Dez. VI) eingeladen, um das Leitbild sowie den Maßnahmenkatalog verwaltungsintern zu diskutieren und in Hinblick auf ihre Wirksamkeit, Machbarkeit und Umsetzungspriorität hin zu beurteilen. Zudem diente der Verwaltungsworkshop dazu, die in den Ressorts vorhandenen Fachplanungen noch intensiver mit dem ISEK zu verschneiden. Im Rahmen des Workshops fand somit eine fachliche Filterung und Konkretisierung der Maßnahmenvorschläge statt sowie eine erste Abstimmung eines tragfähigen Finanzierungs- und Umsetzungsfahrplans.

1.4.3 Feed-Back-Runde

Am 11.04.2019 wurde die letzte Bürgerbeteiligung im Rahmen der Erstellung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Beverau“ - die Feed-Back-Runde, durchgeführt, zu der erneut auf verschiedenen Kommunikationskanälen eingeladen wurde. Auch diese Veranstaltung war gut besucht.

Neben dem Leitbild mit seinen Visionen und Zielen für das Quartier wurden insbesondere die für die Umsetzung ausgewählten Maßnahmen vorgestellt. Schließlich erhielten die Bürgerinnen und Bürger nochmals Gelegenheit, die Ergebnisse zu reflektieren und Anregungen einzubringen.



Abbildung 9: Impressionen aus der Feed-Back-Runde
Quelle: Planungsgruppe MWM.

2 Räumliche Einordnung und Entwicklung

2.1 Räumliche Lage und Funktionen des Betrachtungsraums

Der Betrachtungsraum Beverau ist ein Quartier im Bezirk Aachen-Mitte, der kreisfreien Stadt Aachen. Die Großstadt mit rund 258.828 Einwohnern (Stand: 31.12.2020) liegt im Regierungsbezirk Köln, im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Grenze der Kommune bildet gleichzeitig die Staatsgrenze zwischen Deutschland und den Niederlanden – im Nordwesten –, sowie Deutschland und Belgien – im Südwesten der Stadt.



Abbildung 10: Die Städteregion Aachen und ihre Kommunen
Quelle: TUBS 2009

Seit dem 21.10.2009 bilden die Stadt Aachen und die Gemeinden des aufgelösten Kreises Aachen nach dem Aachen-Gesetz die Städteregion Aachen (vgl. StädteRegion Aachen, 2019c). Die Städteregion Aachen ist Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen. Sie ist der dritte Kommunalverband besonderer Art in Deutschland und der erste in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Aachen ist regionsangehörig und hat zugleich die Rechtsstellung einer kreisfreien Stadt nach Maßgabe des Aachen-Gesetzes.

Innerhalb der Stadt Aachen liegt der Betrachtungsraum Beverau im „Aachener Südviertel“. Einem Gebiet, welches sich von der Stadtmitte in südlicher Richtung über die Bezirke Burtscheider Abtei (430), Steinebrück (460), Lütticher Straße/ Maria-Theresia-Allee (482) und Beverau (410) erstreckt. Das Südviertel beherbergt den Sozialraum Aachen Burtscheid-Beverau (AC5). Dieser setzt sich aus den drei statistischen Bezirken zusammen: Burtscheider Kurgarten (42), Burtscheider Abtei (43) und Beverau (41).

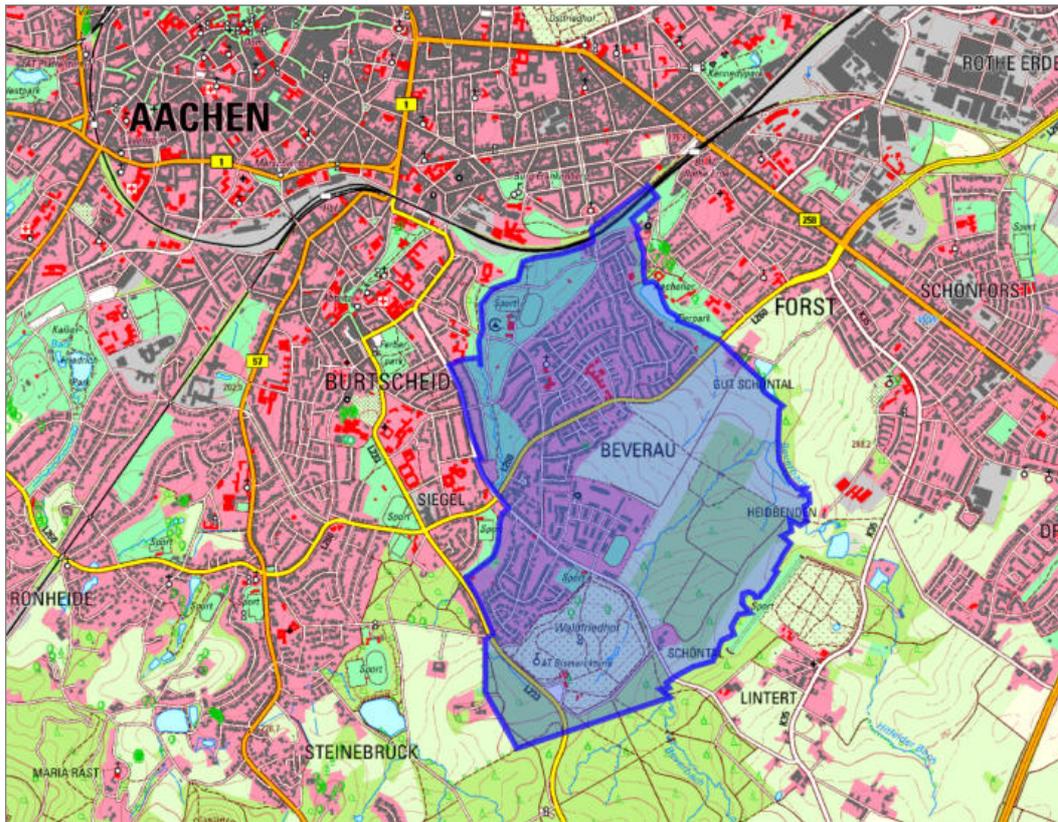


Abbildung 11: Lage von Lebensraum Beverau südöstlich der Aachener Innenstadt
Quelle: MI NRW 2019

Der Lebensraum umfasst folgende Teilräume, die zusammen eine Fläche von etwa 380ha ausmachen:

- Beverau Nord: das Gebiet nördlich des Kornelimünsterwegs mit den das Quartier erschließenden Straßen Adenauerallee, Branderhofer Weg und Erzbergerallee. Der Bereich grenzt an den Tierpark im Nordosten, das Frankenberger Viertel im Norden und Burtscheid im Westen an. Das Beverbach- und Gillesbachtal sowie der Freiraum mit der Kaserne im Südosten bilden die natürlichen Grenzen. Hier sind Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zu finden, eine Bäckerei sowie Freizeitangebote unterschiedlicher Art.
- Beverau Süd: das Gebiet südlich des Kornelimünsterwegs bis zur Monschauer Straße. Neben dem Waldfriedhof und zwei Waldgebieten dominiert hier die Wohnnutzung. Eine Sportstätte ist vorhanden.
- Naherholungsgebiet um den Nellesenpark: Das Gebiet umfasst die großen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen von Beverau, das Kasernengelände sowie den Nellesenpark mit seinem Waldgebiet.

Eine ausführlichere Beschreibung der Gebäude- und Flächennutzungen sowie weiterer raumordnungsrechtlicher und städtebaulicher Planungen erfolgt in den Kapiteln 5, 7 und 8.

2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung

Das Wort *Beverau* beschreibt die Auenlandschaft entlang des Beverbachs (Beverbach-*Aue*). Der Name Beverbach wiederum hat einen lateinischen Ursprung in der Besiedlung durch die Römer. Der Wortstamm Bever kann dabei auf die zwei Quellzuflüsse (*bi-werra*) des Baches zurückgeführt werden. Eine andere Möglichkeit besteht in der Namensgebung durch Bibervorkommen (von Schwartzberg 1987).

Die Besiedlung des Gebietes lässt sich bis in die Keltenzeit zurückverfolgen. Römische Siedler*innen nutzten die Thermalquellen und Wasservorkommen der Gegend bereits für Heilzwecke. Aus einem Benediktinerkloster im 11. Jahrhundert ging die spätere Stadt Burtscheid hervor, zu der das Gebiet der Beverau bis zu deren Eingemeindung in die Stadt Aachen, im Jahr 1897, gehörte. Die ursprüngliche Vegetation mit Laubwald wurde seit dem Mittelalter in Grün- und Ackerland umgewandelt (ebd.)



Abbildung 12: Kartenausschnitt der Beverau um 1912
Quelle: Deutsche Verlagsgesellschaft 1913, 15

Bis zur Industrialisierung beschränkte sich die Besiedelung der Beverau, mit Ausnahme einiger Mühlen entlang des Beverbaches hauptsächlich auf die beiden Gutshöfe „Branderhof“ und „Schönthal“. Die heutige Wohnbebauung begann erst Anfang des 20. Jahrhunderts (vgl. Abbildung 12:

Kartenausschnitt der Beverau um 1912). Auslöser hierfür war die Bewegung der „Gartenstädte“, bei der sich genossenschaftlich organisierte Bürger*innen für Schlafquartiere im Grünen fernab von den industrialisierten Stadtzentren engagierten (Schroeder 2015). Durch den neu errichteten Bahndamm der Strecke Köln-Aachen wurde das Gebiet vom nördlich angrenzenden Frankenbergerviertel abgetrennt. Städtebauliche Erschließungsmaßnahmen waren erst zu Beginn des zweiten Weltkrieges abgeschlossen (Reiff 1986). Mit dem Bevölkerungswachstum seit der Nachkriegszeit wurde die Bebauung analog zum Rest von Aachen dichter vorangetrieben. Es entwickelte sich die heutige Siedlungsstruktur der Beverau, welche in der nord-östlichen Hälfte von flächiger Wohnbebauung geprägt ist. Südöstlich der Adenauerallee erstreckt sich auf beiden Seiten des Beverbaches eine großflächige Naherholungslandschaft, die mit dem Nellesenpark noch Überreste des einstigen Urwaldes enthält. Mit anhaltendem Bevölkerungswachstum der Stadt Aachen wächst der Siedlungsdruck auf den Süden der Beverau.

Durch die Entstehungsgeschichte als Gartenstadt und die naturnahe Lage, weist Beverau, mit Ausnahme der alten Gutshöfe, bis heute eine heterogene Siedlungsstruktur auf, in der sich Reihen- und Gruppenhäuser mit individueller Einfamilienhausbebauung abwechseln.

2.3 Tangierende Konzepte und Planungen

Im Folgenden werden die bestehenden Planungen und Konzepte der Stadt Aachen dargestellt, die den Untersuchungsraum einschließen. Sie geben mit ihren Analysen, Zielsetzungen und strategischen Ansätzen den übergeordneten Rahmen für die Quartiersentwicklung von Beverau vor.

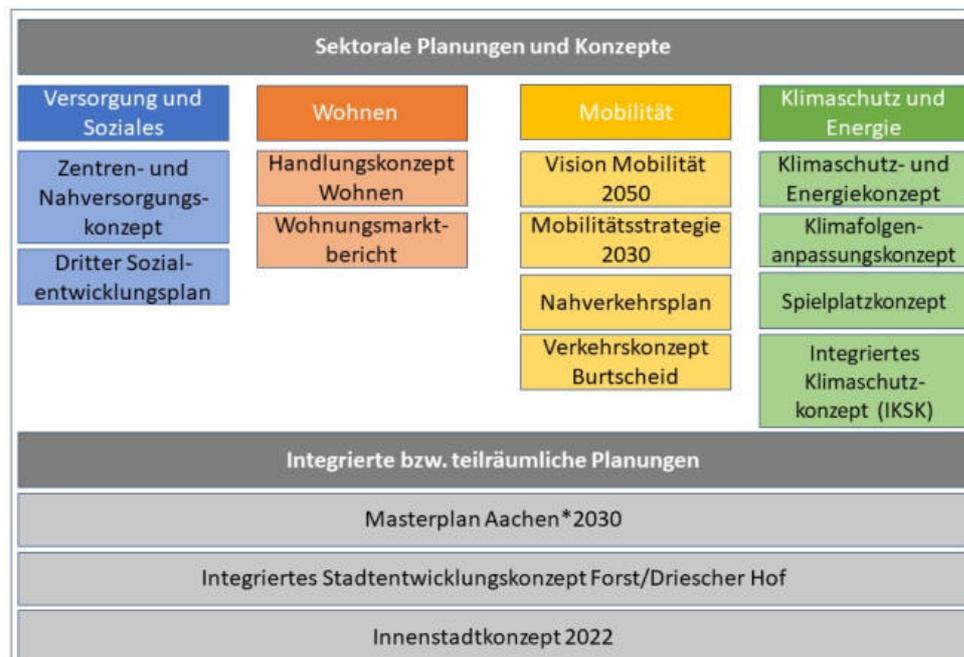


Abbildung 13: Übersicht relevanter Konzepte und Planungen in der Stadt Aachen
 Quelle: Planungsgruppe MWM

2.3.1 Versorgung und Soziales – Planungen und Konzepte

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen 2015

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 baut auf der Version 2011 auf und schreibt diese fort. Es ist eng mit dem Städteregionalen Einzelhandelskonzept STRIKT aus dem Jahr 2008 abgestimmt.

Eine vollständige Bestandserfassung durch Futura Consult im Jahr 2015 kam zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet Aachen die Verkaufsfläche gegenüber 2011 um 14 % und die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im gleichen Zeitraum um 24 % abgenommen hat. Dies trifft insbesondere auf kleinteiligen Einzelhandel vor allem in Randlagen zu. Zitat: „Das Oberzentrum Aachen verfügt im Bereich des Einzelhandels über einen Bedeutungsüberschuss, der sich in einer insgesamt hohen Einzelhandelszentralität niederschlägt“ (Stadt Aachen, 2015a, S.6). Sowohl Verkaufsfläche (87 %) als auch Umsatzleistung (85 %) konzentrieren sich auf die Aachener Kernstadt (vgl. Stadt Aachen, 2015a, S.5 ff).

Gesamtstädtische Strategie ist es, großflächigen Einzelhandel nur noch in der Innenstadt und in Stadtteilzentren anzusiedeln. Dabei dient das Konzept als Entscheidungsgrundlage bei der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Es wird das „Ziel verfolgt, die Zentren als lebendige Mittelpunkte der Städte zu erhalten und die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu sichern“ (Stadt Aachen, 2015, S.1).

Dritter Sozialentwicklungsplan Aachen

Der mittlerweile in seiner dritten Auflage erschienene Sozialentwicklungsplan bietet einen detaillierten Blick auf Aachens Sozialentwicklung und verschafft eine Übersicht mittels kleinräumiger Daten und Informationen auf Basis der 60 statistischen Lebensräume. Der Plan verknüpft unterschiedliche Perspektiven auf Sozialentwicklung miteinander, führt Erkenntnisse einzelner Fachplanungen zusammen und versucht so, ein komplexes Gesamtbild der sozialen Situation und ihren Ursachen sowie Folgewirkungen zu skizzieren. Ob demographische Alterung, Armutsgefährdung, soziale Teilhabe oder Hochschulentwicklung – der 3. Sozialentwicklungsplan bringt die wichtigsten Aspekte von Sozialentwicklung zusammen und bietet damit eine umfassende Planungsgrundlage für Politik und verschiedene Fachdisziplinen.

Einen schnellen Überblick zur sozialen Situation der Aachener Lebensräume bietet die sogenannte Faktorenanalyse, mit deren Hilfe die Aachener Lebensräume in fünf sogenannte Cluster eingeteilt werden. Sie basiert auf der Auswertung zentraler Indikatoren aus den Bereichen Demographie und Sozio-Ökonomie. Einen Überblick über die Cluster bietet die folgende Tabelle:

Tab. 25: Charakteristik Cluster 1–5

Cluster	Bevölkerungsanteil Anzahl Lebensräume zugeh. Lebensräume	Kurzbeschreibung
1	29,4% Anteil 15 LR 230, 410, 460, 482, 512, 513, 610, 620, 630, 642, 651, 652, 653, 654, 660	<ul style="list-style-type: none"> • sozio-ökonomisch stabile Lebensräume mit entsprechenden positiven Wertekonstellationen in den mit Armut/Wohlstand korrelierenden Dimensionen Gesundheit und soziale Teilhabe • Überrepräsentativität von Familien und/oder älteren Haushalten (teilw. starker lokaler Alterungsprozess) • Studierende sind unterdurchschnittlich stark vertreten
2	12,9% Anteil 8 LR 172, 511, 514, 521, 522, 523, 531, 532	<ul style="list-style-type: none"> • sozio-ökonomisch stabile Lebensräume mit Abstufungen im Vergleich zu Cluster 1 (partiell durch sozio-ökonomische Herausforderungen geprägt) • Lebensräume mit deutlich überdurchschnittlichen Quoten bei Haushalten mit Kindern (Familienstandorte)
3	40,8% Anteil 27 LR 100, 130, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 180, 211, 212, 221, 222, 240, 311, 312, 313, 321, 361, 362, 363, 420, 430, 471, 472, 481, 641	<ul style="list-style-type: none"> • sehr heterogenes Cluster, das einen zusammenhängenden innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Raum abbildet • Unterschiedliche Funktionen und Strukturen der einzelnen Lebensräume • Unterrepräsentativität von Familien und älterer Bevölkerung • Hotspots der Studierenden (mehr als 40 % der Einwohner*innen sind 18 bis 29 Jahre alt). • In vielen Lebensräumen ist das Thema „Hochschule“ prägend
4	5,6% Anteil 3 LR 171, 352, 371	<ul style="list-style-type: none"> • überdurchschnittliche Armutsgefährdung; erhöhte Mindestsicherungs- und Sozialgeldquoten • ähnlich wie in Cluster 2 Standorte der Familien mit Kindern; auch die Generation 65+ ist überdurchschnittlich vertreten
5	11,3% Anteil 7 LR 250, 322, 330, 340, 351, 372, 483	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume mit einer deutlichen Konzentration sozio-ökonomischer Herausforderungen (Armut) • Die Dimension der Armutsgefährdung und der ausbleibenden sozialen Teilhabe erreichen Höchstwerte. Insbesondere die große Abweichung bei der Wahlbeteiligung zeigt großen Handlungsbedarf auf und steht symbolisch für die fehlenden Teilhabe- und Mitwirkungsstrukturen vor Ort • Demographische Durchmischung

Der Lebensraum Beverau wird von der Sozialplanung dem Cluster 1 zugeordnet, was erste Erkenntnisse über die spezifischen Herausforderungen und Potenziale offenbart (mehr dazu: vgl. Kapitel 3.2).

2.3.2 Wohnen – Planungen und Konzepte

Im Themenkomplex Wohnen existiert eine Reihe von Daten und Konzepten, die im Folgenden nach der Logik Situationsanalyse, Ziele und Strategien dargestellt sind.

Wohnungsmarktbericht 2021 – Daten und Fakten zum Aachener Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarktbericht 2021 wurde im Oktober 2021 von der Stadtverwaltung veröffentlicht und behandelt das Datenjahr 2020 (Stichtag 31.12.2020). Der Bericht zeichnet ein detailliertes Bild des Aachener Wohnungsmarktes und erläutert Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite sowie Entwicklungen im Zeitverlauf:

Die Aachener Bevölkerung wächst als Folge der Corona-Pandemie erstmals nicht deutlich, sondern stagniert bei 258.828 hier gemeldeten Menschen. Aufgrund der fehlenden Präsenzveranstaltungen und der umfangreichen Möglichkeiten, online an den Aachener Hochschulen zu studieren, verzichteten viele Studierende auf einen Umzug an ihren Hochschulstandort. Es ist zu erwarten, dass sich mit Ende der Corona-Pandemie viele der Studierenden, die aufgrund der Unsicherheiten und Restriktionen auf einen Umzug nach Aachen im abgelaufenen Jahr verzichteten, mit zeitlichem Versatz zu einem Umzug entscheiden.

Auch wenn der Zuzug vom Menschen mit Fluchthintergrund im Jahr 2021 rückläufig ist, spielt er dennoch weiter für die Nachfragesituation eine deutliche Rolle. So sind 1.757 Personen noch in städtischer Unterbringung und brauchen mittelfristig regulären Wohnraum. Die positive Entwicklung des Aachener Arbeitsmarktes, die in den vergangenen Jahren zu verzeichnen war, wurde durch die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie abrupt gestoppt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Standort Aachen sank um 1.238 auf nur noch 134.929 Beschäftigte ab. Der Großteil dieser Beschäftigten pendelt nach wie vor zur Arbeit nach Aachen ein (52,1 %), allerdings sank die Zahl der einpendelnden Beschäftigten im Vergleich zu 2019 deutlich um 1.777 Personen auf 70.355 ab. Die Arbeitslosenquote stieg erstmals seit sieben Jahren und liegt 2020 bei 8,5 % (Vorjahr = 7,4 %). Analog zu der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt steigt 2020 die Zahl der Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, auf 29.114 Personen an (Vorjahr = 28.360). Damit beziehen 11,2 % der Aachener*innen entsprechende Leistungen. Vor dem Hintergrund einer anwachsenden Nachfrage von Menschen mit keinem oder geringem Erwerbseinkommen wird verstärkt Wohnraum im öffentlich geförderten oder unteren freifinanzierten Marktsegment nachgefragt.

Trotz der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung stieg die Anzahl der Haushalte in Aachen erneut auf 149.204 Haushalte an, was einem Zuwachs von 646 Haushalten entspricht. Dies hängt maßgeblich mit dem anhaltenden Trend zum 1-Personen-Haushalt an. Diese machen mittlerweile 58,1 % aller Aachener Haushalte aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt leicht auf 1,73 Personen je Haushalt.

Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand sinkt leicht auf 1,9 % (Vorjahr = 2,0 %), von modernisierungsbedingten Leerständen bereits bereinigt. Im geförderten Wohnraum sank die Leerstandsquote, noch ohne Abzug des modernisierungsbedingten Leerstands, nochmal auf 0,4 %. In diesem Wohnsegment ist damit faktisch kein Leerstand vorhanden. Die beiden niedrigen Werte sind ein deutliches Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

Das Wohnungsangebot steht derzeit im Zeichen knapper Wohnbauflächen. Steigende Bodenpreise sind ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation und tragen zu einem bedeutenden Anteil an den Gesamtkosten für Wohnungsbau bei. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist und wie sich die Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln werden.

Spätestens seit 2015 ist bei Baugrundstücken in Aachen für Ein- und Mehrfamilienhäuser eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Die Bodenpreise für Individualwohnungsbau (EFH) stiegen etwas stärker an (+ 32 %) als diese für Geschosswohnungsbau (MFH) (+ 21 %).

Die Preisentwicklung für Wohneigentum und Mietwohnungen zeigt in Aachen seit Jahren entsprechend deutlich nach oben. So stieg der mittlere Angebotsmietpreis von 6,36 €/m² im Jahr 2010 auf 9,13 €/m² in 2020 an. Analog dazu verschob sich die Angebotsverteilung aller Mietangebote deutlich aus dem unteren Preissegment in das hohe Preissegment über 10 €/m², welches vor 10 Jahren nur eine kleine Nische mit ca. 7 % Marktanteil darstellte, nun aber fast 35 % aller Mietangebote ausmacht. Die hier dargestellte Preisentwicklung für Neu- und Wiedervermietungen erschwert demnach nicht nur potentiellen Neu-Aachener*innen die Versorgung mit passendem und leistbarem Wohnraum, sondern birgt auch für Personen in bestehenden Mietverhältnissen die Gefahr, ihren Wohnraum nicht den jeweils aktuellen Lebensumständen anpassen zu können und somit in nicht bedarfsgerechten Wohnsituationen zu verweilen.

Im Wohneigentum stieg der angebotene Kaufpreis von Eigenheimobjekten (Neubau und Bestand) seit 2012 um 63 % auf 479.900 €, die für ein Einfamilienhaus im Mittel im Jahr 2020 abgerufen wurden. Noch etwas deutlicher war der prozentuale Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises bei Eigentumswohnungen, der im selben Zeitraum um 79 % auf nun 3.035 €/m² angestiegen ist. Die Flächenknappheit für Wohnungsbau in Aachen begrenzt die Möglichkeiten für den stark flächenbeanspruchenden Einfamilienhausbau deutlich.

Aktuell gibt es in der Stadt Aachen knapp 10.000 öffentlich geförderten Wohneinheiten, die über Mietpreis- und Belegungsbindung für geringverdienende Haushalte zur Verfügung gestellt werden können. Die Anzahl der jährlich neu bewilligten, öffentlich geförderten Wohnungen lag über fünf Jahre hinweg auf hohem Niveau und erreichte 2019 mit 379 neu bewilligten Wohneinheiten den höchsten Wert seit 1990. Im Jahr 2020 brach dieser Wert dann deutlich auf nur noch 111 bewilligte Wohneinheiten ein. Ein Indiz für erste Anzeichen der oben beschriebenen Wohnbauflächenknappheit, die zu sinkenden Investitionen in den öffentlichen geförderten Wohnungsbau führen kann und Druck auf die Renditechancen potentieller Investor*innen ausübt. Zudem gerät das Segment in den kommenden Jahren bis 2030 aufgrund des Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei 6.000 der 10.000 WE weiter unter Druck und kann selbst bei hohem Neubauniveau von geförderten Wohnungen nicht ausreichend ersetzt werden

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Aachen 2019 den Beschluss gefasst, dass zukünftig bei Neubauprojekten, die im Rahmen neuer Bebauungspläne umgesetzt werden, eine Quote von mindestens 40 % an öffentlich gefördertem Wohnraum, bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Vorhabens, geschaffen werden muss.

Zusammengefasst ist im Stadtgebiet Aachen die Lage im öffentlich geförderten, unteren und auch im mittleren Preissegment durchaus angespannt. Dabei fehlt insbesondere Wohnraum für Transferleistungsbeziehende und Studierende ebenso wie für Familien. Daher ist es wichtig, Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren und die verfügbaren Flächen nachhaltig und gemeinwohlorientiert zu entwickeln. Teil dieses Ansatzes ist das Neubauprojekt am Gut Branderhof auf der Beverau.

Handlungskonzept Wohnen

Zur Bewältigung der wohnungspolitischen Herausforderungen hat die Stadt Aachen bereits im Jahr 2010 ein Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Die sogenannte „Aachen-Strategie-Wohnen“ leitete auf Basis eines empirisch-fundierten Gutachtens Handlungsfelder und Empfehlungen ab.

Im Jahr 2019 wurde der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (02.07.2019) und Planungsausschuss (11.07.2019) beauftragt das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen einer Hochschulkooperation fortzuschreiben.

In seiner Sitzung vom 11.05.2022 hat der Rat der Stadt Aachen das neue Handlungskonzept Wohnen nun formal beschlossen.

1. Genese des Konzeptes

Als Kooperationspartner für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes konnte der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung (kurz: PT) der RWTH Aachen gewonnen werden.

Den Kick-Off für die Entwicklung des Handlungskonzeptes markierte ein im Frühjahr 2020 begonnener Partizipationsprozess, bei dem zunächst die Öffentlichkeit im Rahmen einer digitalen Veranstaltung drängende Themen des Wohnungsmarktes diskutieren und Ideen sowie Impulse für Lösungsansätze einbringen konnte. Im weiteren Verlauf wurde in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl PT der RWTH Aachen im Rahmen von drei Fachforen gemeinsam mit Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden, Verwaltung und Politik über bestehende Herausforderungen diskutiert und Lösungsansätze in Form konkreter wohnraumbezogener Instrumente für den Aachener Wohnungsmarkt erarbeitet. Dabei wurden drei zentrale Themenkomplexe behandelt:

1. Fachforum: Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand (23.06.2020)
2. Fachforum: Baulandentwicklung (11.08.2020)
3. Fachforum: Qualität im Quartier (03.11.2020)

Zusammen mit der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Sozialplanung der Stadt Aachen wurden diese vom Lehrstuhl für PT der RWTH Aachen anschließend wissenschaftlich in Bezug zu den spezifischen Aachener Datenlagen, Strukturen und Herausforderungen gesetzt. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen wurden unter Federführung von Frau Prof. Dr. Förster in Form eines Gutachtens (dem sogenannten „PT-Gutachten“)¹ zusammengefasst, welches im Mai 2021 vorgestellt und veröffentlicht wurde. Dem Gutachten folgte dann im Mai 2022 die abgeschlossene Ausarbeitung des ganzheitlichen Handlungskonzeptes Wohnen.

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein strategisch und zugleich umsetzungsorientiertes Analyse- und Planungsinstrument, welches dazu dient, lokale Entwicklungsprozesse zu analysieren und auf dieser Basis zukunftsorientierte Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt zu entwickeln. Bei der Strategieentwicklung werden sowohl der Wohnungsbestand als auch der Wohnungsneubau in den Blick genommen werden.

Das Handlungskonzept Wohnen bündelt die kommunalen wohnungspolitischen Maßnahmen und Strategien, die eine wirkungsorientierte Steuerung des Wohnungsmarktes ermöglichen und zur Lösung aktueller Herausforderungen beitragen. Mit dem Handlungskonzept Wohnen ist somit ein vielschichtiges Maßnahmenpaket für die Zukunft des Wohnens in Aachen definiert worden. Der bereits bestehende Baukasten an wohnungspolitischen Instrumenten wird noch einmal erweitert und neue Schwerpunktfelder des Handelns (z.B. die euregionale Wohnraumentwicklung) werden künftig stärker erschlossen.

¹Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Allgemeine Ziele des Handlungskonzeptes sind:

- die Sicherung und Schaffung von zugänglichem, bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum,
- die effiziente und nachhaltige Nutzung vorhandener Wohnraumressourcen,
- eine gemeinwohlorientierte und sozialgerechte Bodennutzung,
- der Aufbau nachhaltiger Lebensraumstrukturen und eine Verhinderung von sozialer Segregation und Gentrifizierungseffekten
- die Identifizierung und Nutzbarmachung vorhandener, Potenzialflächen zum Wohnen
- eine strategische Planung des Wohn- und Lebensstandorts Aachen für Studierende
- die Entwicklung flexibler Wohnraumkonzepte
- die Steuerung und Gestaltung einer euregionalen, gemeinsamen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung.

2. Aktionsfelder

Im Rahmen des partizipativen Prozesses wurden Schwerpunktthemen für das Handlungskonzept Wohnen definiert, die im Gutachten des Lehrstuhls PT der RWTH Aachen zusammenfassend als „Aktionsfelder“ dargelegt wurden. Als thematische Eckpunkte des Handlungskonzeptes Wohnen wurden folgende Aktionsfelder identifiziert und politisch beschlossen:

1. Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
2. Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbau / Ausbau im Bestand
3. Sozialgerechte Bodennutzung
4. Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung
6. Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung
7. Hochschulentwicklung und Wohnen

Für jedes Aktionsfeld sind Instrumente und Maßnahmen aufgeführt, die in einen weiteren Umsetzungsprozess münden. Parallel zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes wurden einzelne dieser Maßnahmen bereits umgesetzt (z.B. Förderung Dachgeschossausbau) oder in die nächsten Handlungsschritte überführt.

Die Ausarbeitung aller Maßnahmen des Handlungskonzeptes findet innerhalb der Verwaltung in fachlich übergreifender Zusammenarbeit mit verteilten Verantwortungen in der Federführung statt.

3. Ausblick

Der Fortschreibungs- und Partizipationsprozess zum Handlungskonzept Wohnen ist bereits kooperativ und auf Basis einer breiten Beteiligung angelegt worden. Dieses Vorgehen wird auch in Zukunft weiter fortgesetzt. Damit der „Aachener Weg“ in die Zukunft des Wohnens gelingen kann, ist der Schulterschluss und die Zusammenarbeit von unterschiedlichen Fachdienststellen der Verwaltung, der Politik, der Wohnungsmarktakteur*innen und der Bürger*innen unerlässlich.

Mit der Veröffentlichung des Handlungskonzeptes beginnt ein interdisziplinärer, grenzüberschreitender und nachhaltiger Umsetzungsprozess zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die Aachener Bevölkerung. Mit Teilnehmungsformaten für Bürger*innen und der wissenschaftlichen Begleitung einzelner Themenschwerpunkte werden zusätzliche Perspektiven in die Umsetzung und Fortentwicklung des Konzeptes integriert. Der lebendige, prozessuale Charakter des Konzeptes wird

dabei in Zukunft jederzeit Anpassungen erlauben, und ermöglicht eine Reaktion auf nicht vorhersehbare Dynamiken am Wohnungsmarkt.

Wohnraumbedarfsprognose 2018

Im Juli 2018 erfolgte eine erneute Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose durch das Institut „Quaestio Forschung & Beratung“. Diese wurde aufgrund der bis dahin bereits veralteten Daten der letzten Aktualisierung von 2014 (Datenbasis 2010 - 2012) notwendig – so lag abermals die Bevölkerungsentwicklung über der letzten Prognose, was vorwiegend an dem vermehrten Zuzug von Geflüchteten lag. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Prognose eine wichtige Grundlage zur Vorbereitung der derzeitigen Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen darstellt. Sie dient zudem auch als Grundlage, um hieraus Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnungsbauflächen im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 zu ermitteln. Der Betrachtungszeitraum wurde verbunden mit der Aktualisierung bis zum 31.12.2034 erweitert und auf Basis von diesmal drei Szenarien analysiert.

Das „Trendszenario“ geht von einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einem vergleichbaren Bevölkerungswachstum wie im zugrunde liegenden Zeitraum von 2013 - 2016 aus, führt also das alte Szenario „Wirtschafts+“ inhaltlich weiter. Das zweite Szenario „Rückgang des Zuzugs aus Krisenländern“ unterscheidet sich zum Trendszenario allein in der Annahme, dass die Zuwanderung aus Krisenländern bis 2022 auf das Niveau von 2013 zurückgeht. Das dritte Szenario „Gebremste wirtschaftliche Entwicklung“ sieht eine Abschwächung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und damit einhergehend des Bevölkerungswachstums, mit höheren Fortzugsquoten und geringeren Zuzugsquoten vor.

In allen Szenarien geht die Prognose davon aus, dass aktuell (bis Ende 2019) ein ungedeckter Wohnraumbedarf in Höhe von 4.480 Wohneinheiten vorliegt, von dem lediglich 300 WE auf Individualwohnungsbau (EFH, ZFH, RH & DHH) fallen. Abhängig von den jeweiligen Szenarien ergeben sich bis Ende des Jahres 2034 Wohnraumbedarfe für insgesamt rund 9.990-10.630 Wohneinheiten, aufgeteilt in rund 2.500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 7.440-8.080 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden ebenso die Brutto-Flächenbedarfe errechnet. Der Bruttobaulandbedarf beträgt dabei abhängig von den Szenarien zwischen 191-199 ha. Ein Teil dieses Brutto-Flächenbedarfs kann durch vorhandene Baulandreserven, in der Innenentwicklung oder in Baulücken realisiert werden. Der Umfang dieser Reserven wird aktuell ebenfalls untersucht.

Der Flächenbedarf kann nur zum Teil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 abgebildet werden. Auch langfristig besteht die Notwendigkeit zur Nachverdichtung im Bestand und zur nachhaltigen Flächenentwicklung. Weitere Preissteigerungen und Abwanderungstendenzen in das Umland sind zu erwarten. Primäres Ziel bleibt die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Dabei stehen insbesondere Geringverdienende, mobilitätseingeschränkte Personen und Familien im Fokus der kommunalen Strategien.

2.3.3 Mobilität – Planungen und Konzepte

Vision Mobilität 2050 - Verkehrsentwicklungsplanung

Die „Vision Mobilität 2050“ ist ein Baustein der Verkehrsentwicklungsplanung (VEP) in Aachen, die auf dem Masterplan Aachen*2030 aufbauend neu aufgestellt wurde. Sie beschreibt wesentliche

Aspekte eines realistischen Idealzustandes der Mobilität im Jahr 2050. Die Vision Mobilität 2050 wurde 2014 verabschiedet und legt die Zielrichtung der VEP fest.

Kern der Vision ist Folgendes: „Aachen wird auch 2050 eine lebenswerte und wirtschaftsstarke Stadt der kurzen Wege sein. Einen entscheidenden Anteil daran hat eine effiziente, komfortable, sichere, kostengünstige, umwelt- und stadtverträgliche Mobilität. Die Weichen dazu wurden frühzeitig von den Verantwortlichen und den Bürgern in Abstimmung mit dem Umland gestellt“ (Stadt Aachen, 2015d, S.3).

Mobilitätsstrategie Aachen 2030 – Mehrere Bausteine

Die Mobilitätsstrategie 2030 konkretisiert die Vision Mobilität 2050 in einer weiteren Etappe des Verständigungsprozesses zwischen Fachleuten, Interessenvertreter*innen, Bürger*innen und deren Vertreter*innen im Rat der Stadt.

Die Strategie besteht aus unterschiedlichen Elementen. Zwei grundsätzliche Teile bestimmen den Rahmen. Teil 1: Auftrag und Struktur beschreibt die Herausforderungen sowie Vorgehensweise und wurde im Mai 2019 beschlossen. Teil 2 benennt Ziele sowie Indikatoren und wurde im Januar 2020 beschlossen.

Der 2022 erschienene Lagebericht Mobilität 2021 stellt die wesentlichen Inhalte beider Dokumente dar.

Diese beiden Teile leiten über in die nachfolgenden zehn thematischen Teilstrategien (Bus und Bahn, Radverkehr, Fußverkehr, zur Elektromobilität, Verkehrssicherheit, Erreichbarkeit, Wirtschaftsverkehr, Mobilitätsmanagement, Autoverkehr und Straßenraumentwurf). Darin sind die Herleitung und Festlegung für die Kernmaßnahmen in den einzelnen Teilbereichen dargestellt, mit denen die Ziele der Mobilitätsstrategie umgesetzt werden sollen.

2022 wurde die Strategie Radverkehr fertiggestellt.

Nahverkehrsplan Stadt Aachen, 2. Fortschreibung 2015

Der vorliegende Nahverkehrsplan Aachen wurde 2015 von der Stadtverwaltung erstellt. Er beschreibt die aktuelle Ist-Situation im ÖPNV und zeigt die Entwicklung für die kommenden Jahre auf. Das Verkehrssimulationsmodell der Stadt Aachen stellt Aussagen zu Verkehrsmengen und Verkehrsverflechtungen bereit. Ziele des Handlungsfeldes Mobilität des Masterplans Aachen*2030 sind in der Erarbeitung berücksichtigt worden.

Der Nahverkehrsplan enthält Ziele und Qualitätsanforderungen für den Busverkehr.

Der Aspekt der Barrierefreiheit wird im Nahverkehrsplan ausführlich behandelt.

Das „Zielkonzept 2018“ für ein neues Busnetz in Aachen mit CityTakt-Achsen und Y-Strukturen wurde im Dezember 2017 umgesetzt.

Eine Fortschreibung des Nahverkehrsplans ist begonnen und erfolgt in Teilschritten mit dem Ziel, eine vollständige Überarbeitung inkl. neues Zielkonzept bis 2025 durchzuführen.

Das ÖPNV-Angebot soll vor dem Hintergrund des IKSK und des Klimaentscheids in den nächsten Jahren ausgebaut werden und die Fahrzeugflotte auf elektrischen Antrieb umgerüstet werden.

Verkehrskonzept Burtscheid

Das Verkehrskonzept Burtscheid wurde 2011 von der Stadtverwaltung erstellt und umfasst zwei Teile. Im ersten Teil werden Themen der Verkehrssicherheit, der Verkehrs- und Lärmbelastung, des Umweltverbundes und des ruhenden Verkehrs analysiert, während im zweiten Teil Planungsvorschläge der Verwaltung erläutert werden. Das Untersuchungsgebiet ist nicht vollständig im vorliegenden Verkehrskonzept enthalten (vgl. Stadt Aachen, 2009a).

Premiumfußwege-Konzept, Radvorrangrouten-Netz

Der Planungsausschuss hat 2014 als Teil des Innenstadtkonzeptes 2022 beschlossen, zehn Premiumwege in das Aachener Stadtgrün zu entwickeln und schrittweise umzusetzen. Das Premiumweges-Netz ist 15,37 km lang. Die Premiumwege sollen in den folgenden Jahren weiter geplant, jeweils zur Städtebauförderung angemeldet und realisiert werden. Mit den gleichzeitig zu entwickelnden Fußwegeverbindungen zwischen den Radialen knüpft sich so ein qualitativvolles Gesamtnetz für die Stadtbewohner mit kurzen, sicheren und komfortablen Wegen ins stadtnahe Grün.

Zudem sollen bestehende und geplante hochwertige regionale Radrouten eine ansprechende Fortsetzung bis ins Stadtzentrum hineinfinden. Diese Möglichkeiten einer sicheren und bequemen Verbindung sollen aus allen Stadtteilen geschaffen werden. Die Rad-Vorrang-Routen sollen als durchgängig geführte und durchgängig erkennbare Routen gestaltet werden, auf denen Radfahrer als primäre Nutzergruppen fahren. Die Routen werden möglichst direkt geführt, wo möglich soll Vorfahrt für die Vorrangroute zur Vermeidung von Wartezeiten gewährt werden. Sie sollen einen komfortabel befahrbaren Belag aufweisen und mit besonderer Beachtung gepflegt und unterhalten werden. Das Rad-Vorrang-Netz soll Teile des bestehenden Radnetzes in ein priorisiertes Hauptnetz mit Schwerpunkt Verbindungsfunktion aufwerten. Das Rad-Vorrang-Netz ergänzt dabei die bisher bestehenden bzw. in Planung befindlichen Vorrangnetze für den Kraftfahrzeugverkehr, den ÖPNV sowie dem Fußgänger-Premiumwege-Netz. Der Entwurf für das Rad-Vorrang-Netz umfasst rd. 60 km und befindet sich seit 2019 sukzessive in der Umsetzung.

2.3.4 Klimaneutral bis 2030 – Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK)

Der Aachener Stadtrat hat am 22. Januar 2020 ein Vorbild gebendes Klimaschutzziel beschlossen: Als erste Stadt in Deutschland knüpft Aachen seine Ziele an die Vereinbarungen des Pariser Klimaabkommens und orientiert sich direkt an dem der Stadt anteilig verbleibenden CO₂-Restbudget um die Erderwärmung auf unter 2°C zu halten (nach Berechnungen der Stadt ca. 16,3 Mio. Tonnen CO₂).

In der Konsequenz wird die bisherige Strategie des Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) mit seinem Ziel einer Halbierung der CO₂eq-Emissionen bis 2030 fortgeschrieben.

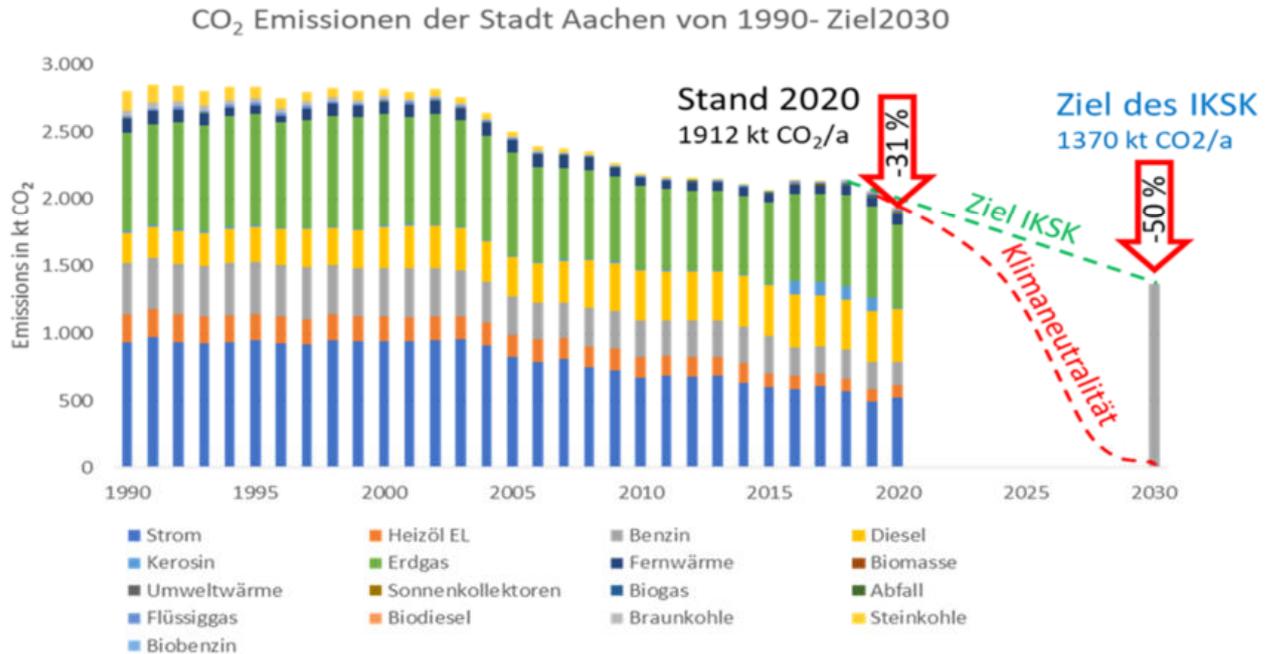


Abbildung 14: Darstellung der realen Emission im Vergleich zu den Ziel-Pfaden IKS und Klimaneutralität
Quelle: Stadt Aachen 2022, eigene Erstellung

Um die Lücke zwischen Klimaschutz-Ambition und Umsetzung zügig zu schließen, setzt die Stadt Aachen auf eine breites Maßnahmenspektrum:

- finanzielle Anreize für Klimaschutzmaßnahmen von Bürgerschaft und Unternehmen,
- quartiers- und branchenbezogene Sonderprojekte
- klare Marketing- und Kommunikationsstrategie,
- Vorbildfunktion der Stadt in allen kommunalen Handlungsbereichen sowie
- passgenaue Information über (eigene) Handlungsmöglichkeiten im Klimaschutz

Für das Quartier Beverau, das durch eine kleinteilige Bebauung geprägt ist, lassen sich folgende Handlungsschwerpunkten für den Klimaschutz herausstellen:

- die Förderung klimaverträglicher Mobilität (siehe Kapitel 6),
- der Ausbau der erneuerbaren Energiequellen, insbesondere der Solarenergie,
- die Förderung von Energieeffizienz bei kleinen und mittleren Betrieben und
- die Standardisierung und Beschleunigung energetischer Sanierung im Wohngebäude-Bestand.

Klimafolgenanpassungskonzept

Ein spezielles Klimafolgenanpassungskonzept haben die politischen Gremien im Frühjahr 2014 beschlossen. Darin sind relevante soziale, gesundheitsbezogene und stadtplanerische Aspekte

berücksichtigt. Ferner ist hier die stadtklimatische und lufthygienische Situation für die verschiedenen Stadtbezirke näher beschrieben; für das Quartier Beverau darf die klimatisch lufthygienische Situation als ausgesprochen günstig betrachtet werden. Das Quartier profitiert dabei besonders von 2 sehr klimawirksamen Bachtälern (Beverbachtal und Gillesbachtal), die kühle und unbelastete Frischluft für die Beverau selbst, aber auch für das nördlich angrenzende und hoch verdichtete Frankenberger Viertel bereitstellen.

Die mit der Veränderung des Klimas einhergehenden Auswirkungen durch die Aufheizung der Luft, den fehlenden Luftaustausch und starke Regenfälle werden als Indikatoren des Klimawandels charakterisiert. Für die weitere Planung gilt es demgemäß, die heute günstige Situation in der Beverau zu stärken und gezielt Maßnahmen zur Stärkung der Klimaresilienz anzustoßen.

Wichtige Ergebnisse des Klimafolgenanpassungskonzeptes fanden Eingang in den kürzlich rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt und unterstützen eine auf den Schutz der Klimafunktionen ausgerichtete Stadtentwicklung.

2.3.5 Integrierte bzw. teilräumliche Planungen und Konzepte

Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan Aachen*2030 wurde 2012 erstellt und in der Ratssitzung am 19.12.2012 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Gleichzeitig bildet er die Grundlage für den seit Januar 2022 rechtswirksamen Flächennutzungsplan und umfasst somit auch das Untersuchungsgebiet auf der Beverau. Der Masterplan Aachen*2030 wurde mit einem umfangreichen Beteiligungsprozess erarbeitet. Durch eine verzahnte Vorgehensweise wurden realistische Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten verschiedener Standorte erarbeitet.

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung der folgenden unterschiedlichen Handlungsfelder absteckt: (1) Wohnen, (2) Wirtschaft, (3) Hochschulen, (4) Lebensumfeld, (5) Mobilität, (6) Stadt-Bau-Kultur, (7) Freiraum, (8) Natur und Umwelt, (9) Klimaschutz, Klimaanpassung und (10) Kooperation mit der Region.

Es wurden 11 Leitlinien erarbeitet:

1. Die Qualitäten der Wissenschafts- und Technologiestadt im Kontext der Gesamtstadt nachhaltig fortentwickeln und sichtbar machen;
2. Attraktive Arbeitsplätze und stabile Beschäftigungsverhältnisse erhalten/ schaffen; den Arbeitsmarkt in der Grenzregion durchlässig entwickeln;
3. Eine moderne, ressourceneffiziente und umweltschonende Infrastruktur vorhalten;
4. Wohnbevölkerung, Arbeitsbevölkerung und Hochschulabsolventen dauerhafter an den Standort Aachen binden;
5. Wohnungsmarkt und Infrastruktur auf den demographischen Wandel und auf neue Zielgruppen vorbereiten/ Qualitätssprung;
6. Eine hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen gewährleisten (Grün, Mobilitäts- und Versorgungsangebote, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote);

7. Sozial benachteiligte Gruppen integrieren und frühzeitig qualifizieren;
8. Das historische Erbe in eine neue Zeit überführen;
9. Das Naturkapital und die Kulturlandschaften der Stadt bewahren und entwickeln; das Element Wasser in der Stadt sichtbar/ erlebbar machen;
10. Modellstadt für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (Mobilität, Energieversorgung, Gebäude);
11. Die gemeinsamen Stärken von Stadt und Region ausbauen und die europäische/ euregionale Dimension stärken – Aachen als euregionales Oberzentrum profilieren.

Aussagen, die das Untersuchungsgebiet des ISEKs Beverau betreffen, finden sich insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnen, Lebensumfeld, Freiraum sowie Natur und Umwelt. So wurde beispielsweise auch im Masterplan Aachen*2030 bereits aufgezeigt, dass Beverau zu den Wohnquartieren zählt, die Unterstützung aufgrund des Generationenwechsels benötigen (vgl. Stadt Aachen, 2012, 26), aber es wurde auch besonderer Handlungsbedarf für Kinder und Jugendliche sowie für ältere Menschen erkannt (vgl. ebd., 38).

Innenstadtkonzept 2022 – Entwicklungsperspektiven für die Aachener Innenstadt

Die besondere Bedeutung der Aachener Innenstadt als soziales, kulturelles und repräsentatives Zentrum wurde bereits in mehreren Entwicklungskonzepten behandelt. Das Innenstadtkonzept 2022 aus dem Jahr 2015 schreibt die Vorgängerversion von 2002 fort. Zur Aktivierung privater und öffentlicher Investitionen weist es ein großflächiges „Sanierungsgebiet Innenstadt“ aus, das im Vergleich zum Jahr 2002 im südlichen Geltungsbereich in Richtung Burtscheid erweitert wurde (vgl. Stadt Aachen, 2015b, 140).

Insgesamt werden drei thematische Leitlinien definiert (vgl. Stadt Aachen, 2015b, 75):

- „Vernetzen“: Die Nutzungsdurchmischung der Innenstadt weiter fördern, um das Quartier mit den umliegenden Siedlungsbereichen enger zu verknüpfen
- „Entwickeln“: Bauliche Weiterentwicklung mit Schwerpunkt in Richtung Osten, unter Berücksichtigung der historischen Baukultur
- „Qualifizieren“: Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (z. B. Parks) soll erhöht werden. Besonders dem Gestaltungselement „Wasser“ mit den Burtscheider Thermalquellen wird hierbei identitätsstiftende Bedeutung zugewiesen.

Das Innenstadtkonzept 2022 benennt eine Reihe konkreter Maßnahmen und Entwicklungsprojekte, die sich auf acht räumliche Schwerpunkte aufteilen. Das Kurviertel Burtscheid wird als eigener Raumabschnitt der Innenstadt vor allem wegen seiner Bedeutung als Gesundheits- und Kurzentrum hervorgehoben. Die aktuellen Entwicklungen rund um das Kurwesen und die geplanten Maßnahmen aus dem Innenstadtkonzept 2022 erfordern eine ganzheitliche Betrachtung des Kurstandortes.

Der Betreiber der Kurkliniken „Schwertbad“ und „Rosenquelle“ in Aachen-Burtscheid und des „Klinik-Campus Bardenberg“ in Würselen beabsichtigt eine Neuordnung seiner Klinikstandorte. Das Kur- und Reha-Angebot soll dabei gesundheitsfachlich neu profiliert werden.

Ziel ist es, das Projekt der neuen Kur- und Rehaklinik als Impulsgeber für die Entwicklung einer Zukunftsperspektive des Kurstandorts Burtscheid zu nutzen. In einem kooperativen Planungsprozess sollen dabei Leitbilder und Leitplanken für die städtebaulich-räumliche Entwicklung des Kurstandorts

erarbeitet werden, die weit in den Stadtteil und so auch in die Beverau hineinwirken. Der Planungsprozess verfolgt einen integrierten Ansatz, in dem quartiersbezogen städtebauliche, freiraumplanerische, denkmal- und umweltfachliche ebenso wie kulturelle und wirtschaftliche Aspekte zusammengeführt werden und die Entwicklung des Kurstandortes Burtscheid zugleich in einen gesamtstädtischen Kontext eingebettet wird.

Die Sicherung des historisch verankerten Kurwesens ist für Burtscheid von besonderer Bedeutung und prägt bis heute das soziale und wirtschaftliche Leben im Stadtteil. Der Wandel im Kur- und Reha-wesen und die Expansionsbestrebungen einer der Kurkliniken bieten die Chance unter Einbindung der verschiedenen Akteur*innen, ein modernes Gesicht für den Kurstandort Burtscheid und die Burt-scheider Mitte zu entwickeln.

Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung hat die Stadt Aachen daher die Durchführung eines kooperativen Werkstattverfahrens veranlasst. Gegenstand des Verfahrens war die städtebauliche Planung für wesentliche Teilbereiche des Kurstandortes. Die Ergebnisse liegen seit Anfang 2022 vor.

Die Sichtbarmachung der Bachläufe in Burtscheid soll in diesem Zusammenhang zugunsten der Auf-enthaltsqualität im öffentlichen Raum vorangetrieben werden. Weiteres Ziel ist die verbesserte Anbin-dung an den Innenstadtbereich über den neuen Südausgang des Hauptbahnhofs. Beverau kann von dieser Entwicklung Burtscheids profitieren, wenn es gelingt, funktionale Verflechtungen mit dem Zent-rum Burtscheids und zur Innenstadt auszubauen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Forst / Schönforst / Driescher Hof (in Vorbereitung)

Für den Bereich „Forst / Schönforst / Driescher Hof“ wird aktuell ein Prozess zur Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für ein neues Städtebaufördergebiet vorbereitet, da dort in der Gesamtschau der Stadt ein besonders hoher Handlungsbedarf besteht.

Ziel ist die Entwicklung einer positiven Perspektive für die Quartiere mit den Menschen, die dort ihren Lebensmittelpunkt gestalten oder arbeiten. Dabei kommt der Einbindung möglichst vieler Menschen, vor allem auch von Kindern und Jugendlichen eine besondere Bedeutung zu. Es geht darum, gemein-sam mit den Menschen im Quartier ins Handeln zu kommen und Partner in der Wohnungswirtschaft zu finden, um in Kooperation und Koproduktion eine nachhaltige Quartierserneuerung zu initiieren. Das gesamtgesellschaftliche Engagement im Zuge der Mobilitätswende kann genutzt werden, um die Nahmobilität zu stärken, den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu reduzieren, Freiräume zu-rückzuerobern oder Nachverdichtungspotenziale zu gewinnen. Leitgedanke ist stets, lebenswertere Räume zu schaffen, quartiers- und nachbarschaftsbezogene neue Nutzungen zu ermöglichen, sozi-ale Kontaktmöglichkeiten und die Identifikation mit dem Stadtteil zu verbessern. Im Vordergrund steht dabei das soziale Miteinander in den Quartieren.

3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Der Lebensraum Beverau ist Teil des Sozialraumes Burtscheid, der östlich des Aachener Stadtzentrums liegt. Zu dem Sozialraum Burtscheid gehören auch Steinebrück und das Burtscheider Zentrum. Die den Analysen zugrunde liegenden Daten sind auf der Ebene der Lebensräume verfügbar. Werden im Folgenden statistische Daten gegenübergestellt, so werden die Lebensräume Beverau (410) und Burtscheid (Zentrum) (430) miteinander verglichen. (vgl. Stadt Aachen, 2015b)

Um ein angemessenes Bild der Sozialen Situation und Versorgung vor Ort zu erhalten, wird ein Methodenmix vorgenommen. Im Folgenden werden relevante Sekundärstatistiken insbesondere im Bereich Bevölkerung und Sozialstruktur aufbereitet. Zudem fließen in diese Darstellung die Ergebnisse der Expertengespräche sowie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen ein.

3.1 Bevölkerungsentwicklung, -bewegung und -prognose in der Gesamtstadt Aachen

Die Großstadt Aachen hatte zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 258.828 Einwohner. Die Einwohner*innen der Stadt Aachen verteilen sich auf eine Fläche von rund 160 km², was einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von rund 1.618 Einwohnern pro km² entspricht. Damit ist Aachen im Vergleich der deutschen Großstädte verhältnismäßig dünn besiedelt, was jedoch durch die großen Wald- und Grünflächen im Norden und Süden der eigentlichen Siedlungsgebiete begründet ist.

Als bedeutender Hochschul- und Wirtschaftsstandort verzeichnete Aachen insbesondere vor der Pandemie ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Lag die Bevölkerungszahl im Jahr 2009 noch bei unter 245.000 Menschen, stieg diese bis zum Jahr 2015 auf fast 254.000. Im Jahr 2019 erreichte Aachen schließlich eine Einwohnerzahl von etwas mehr als 258.000. Im Jahr 2020 (erstes Pandemiejahr) hat die Wanderung nach Aachen dann deutlich an Dynamik verloren. Die Bevölkerungszahl ist zwar nochmals leicht gestiegen – bis zum Jahr 2020 auf insgesamt 258.828 Menschen – allerdings war dieses Wachstum nur noch geringfügig. Der Bevölkerungsumsatz ist im Jahr 2020 entsprechend auf 36.902 Personen gesunken (inkl aller Umzüge innerhalb der Stadt: 56.723). Auch beim Wanderungssaldo ist der Bruch in der Dynamik zu sehen: Der Wanderungssaldo, der die Differenz zwischen den Zuzügen und den Fortzügen angibt, lag im Jahr 2018 bei 1.056 Personen und war in den vergangenen Jahren stets positiv. Auch 2019 lag der Saldo noch bei 1.651 Personen. Im Jahr 2020 sank der Wert auf 106. Ein Blick in das Jahr 2021 zeigt, dass sich die Abschwächung der Wanderung weiter festgesetzt hat. Im zweiten Pandemiejahr übertreffen die Fortzüge die Zuzüge sogar, was sich an einem negativen Wanderungssaldo von -91 zeigt. Der Bevölkerungsumsatz betrug im Jahr 2021 37.787 Personen (inkl aller Umzüge innerhalb der Stadt: 55.880). Die Bevölkerungszahl ist leicht auf 258.588 Personen zurückgegangen.

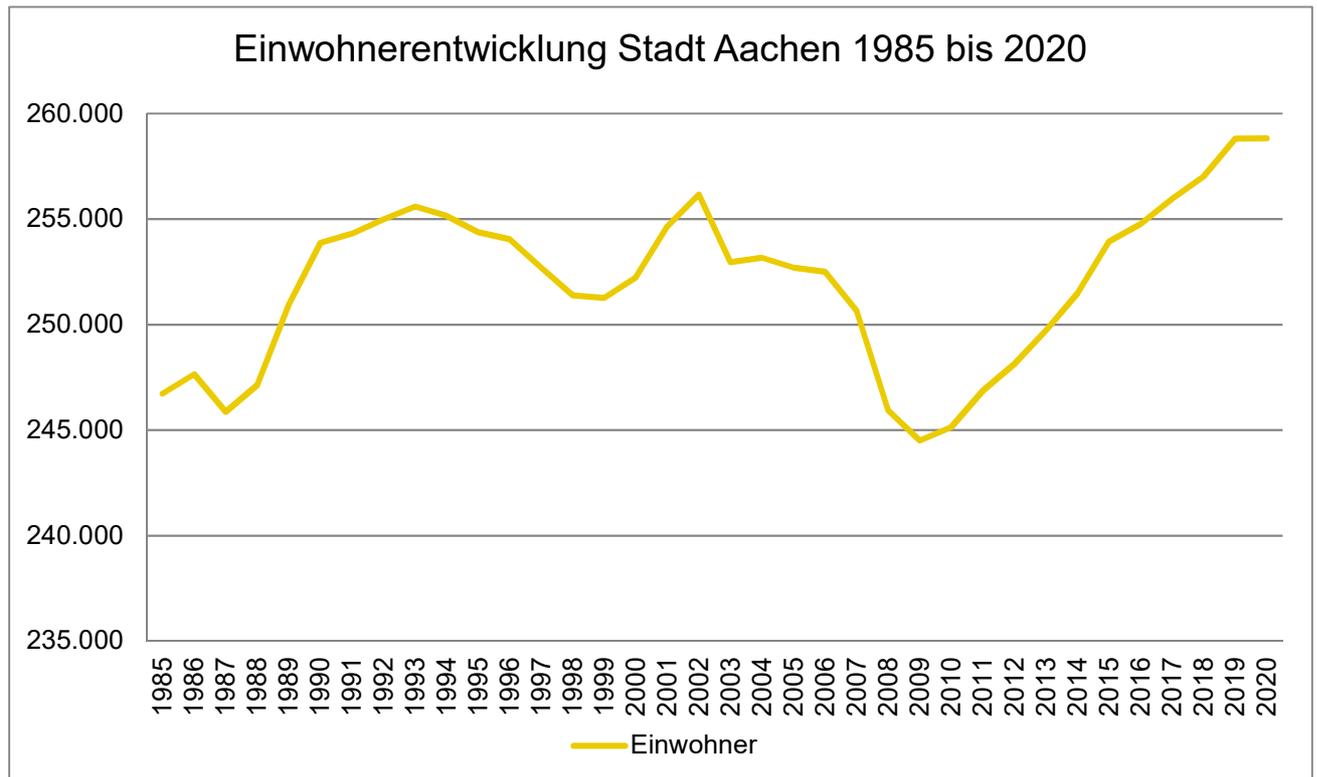


Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung von Aachen zwischen 1985 und 2020
 Quelle: Stadt Aachen 2020, eigene Erstellung

Die recht hohe Mobilität nach Aachen ist bis zur Pandemie zu einem großen Teil auf die Expansion und die Internationalisierung der Hochschulen zurückzuführen, weshalb besonders die Altersgruppe 18-29 Jahre an Bedeutung gewinnt. Damit einher geht auch eine recht hohe Fluktuation in vielen Quartieren. Der Bevölkerungsumsatz, der die Summe aller Zuzüge und Fortzüge inkl. aller Umzüge innerhalb der Stadt Aachen darstellt, lag im Jahr 2018 bei 62.940; Im ersten Pandemiejahr 2020 dann bei 56.723.

Da sich die Bevölkerung nach dem Jahr 2014 deutlich anders entwickelte, als es in den Vorausberechnungen bis zu diesem Zeitpunkt angenommen wurde, wurden die neuen Prognosen merklich nach oben korrigiert (vgl. Kapitel 2.3.2). So prognostiziert das im Jahr 2018 entwickelte „Trendszenario“ bis zum Jahr 2030 ein – wenn auch im Zeitverlauf geringer werdendes - Wachstum der Bevölkerung, erst danach tritt im Rahmen des demographischen Wandels eine Stagnation ein.

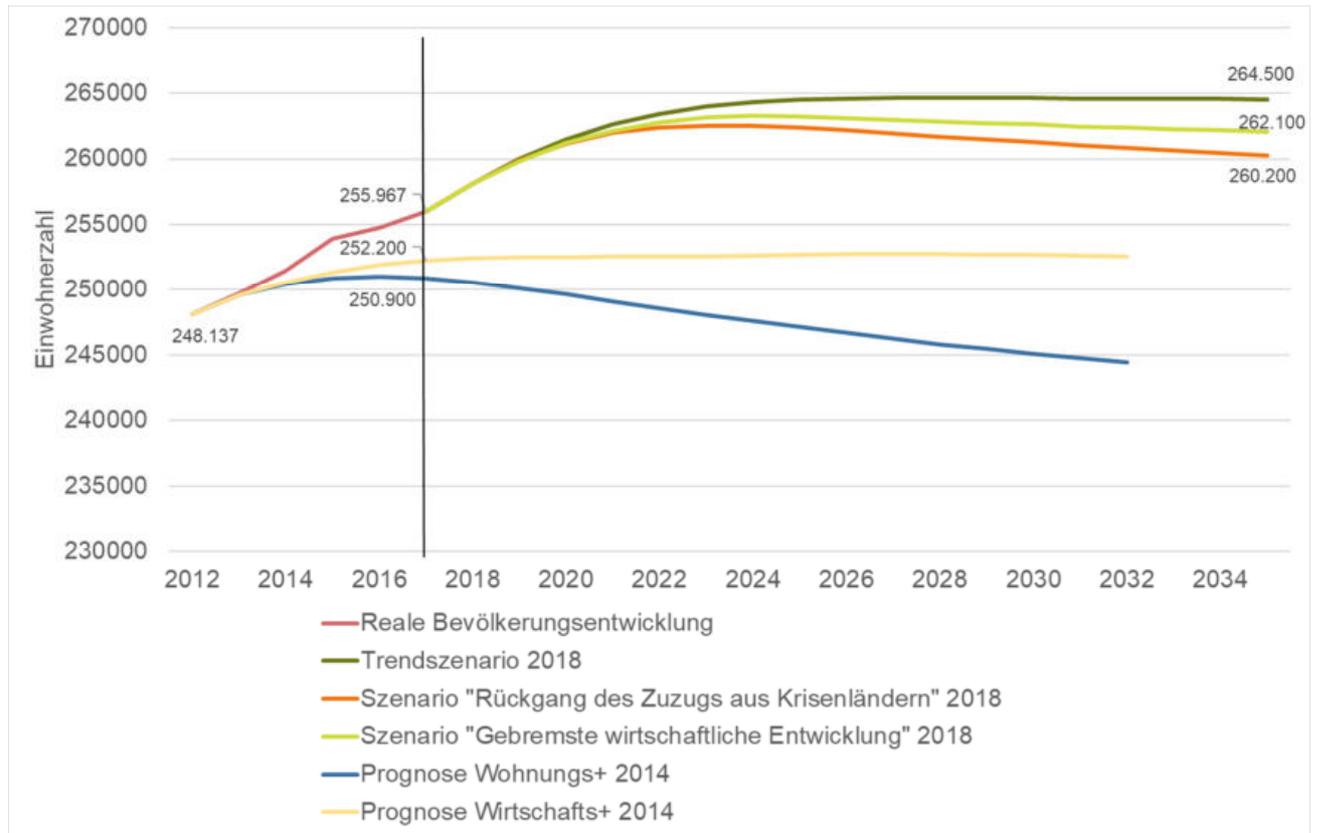


Abbildung 16: Vergleich der aktuellen Prognose mit der Prognose von 2014

Quelle: Quaestio 2018

Die Bevölkerungsvorausberechnung zeichnet dabei besonders im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur das Bild einer älter werdenden Bevölkerung. Wie Abbildung 17 zeigt, wird der Anteil von Senioren*innen (Personen, die älter als 65 Jahre alt sind) an der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2040 voraussichtlich auf 22,5 % ansteigen. Das bedeutet, dass fast jeder vierte Mensch, der in Aachen lebt, dann im Rentenalter sein wird.

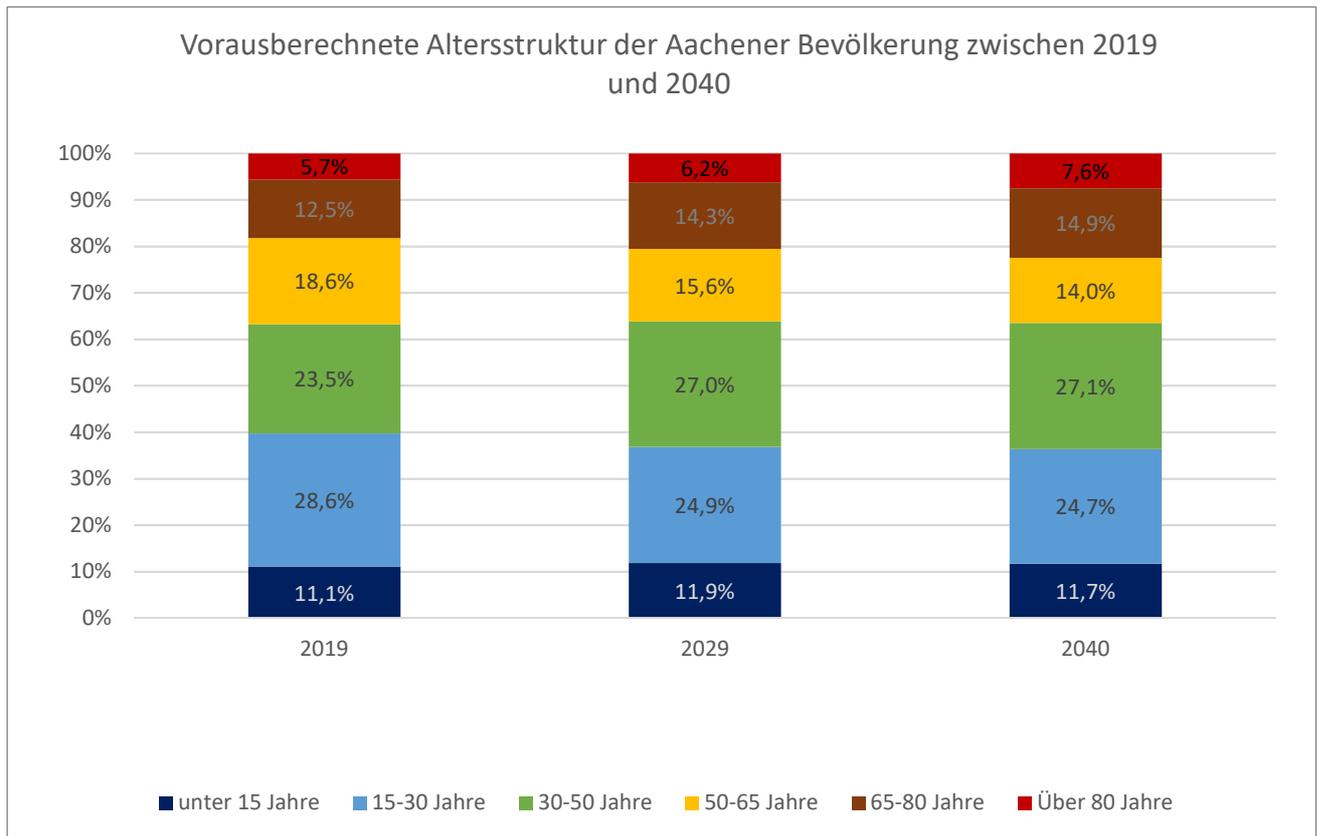


Abbildung 17: Altersstruktur der Aachener Bevölkerung bis zum Jahr 2040
Quelle: IT.NRW, 2018b

3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur Beverau

Im Lebensraum Beverau leben derzeit 4.226 Menschen. Die Bevölkerungszahl des Lebensraumes ist im Vergleich zwischen den Jahren 2007 und 2020 relativ konstant geblieben.

In der Altersstruktur Beveraus sind die Kohorten 50+ verglichen mit dem benachbarten Lebensraum Burtscheid, der das Zentrum von Burtscheid selbst umfasst, und der Gesamtstadt Aachen, auffallend stark vertreten. Mehr als jede*r fünfte Einwohner*in von Beverau ist bereits heute über 65 Jahre alt. Den demographischen Alterungsprozess verdeutlicht auch ein Blick auf das Medianalter. Dieses liegt bei 50, d.h. 50% der Bevölkerung vor Ort ist älter als 50 Jahre. Das Median-Alter hat sich dabei in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. 2007 lag der Wert noch bei 46 Jahren. Die Gesamtstadt Aachen kommt auf einen Wert von 37 im Jahr 2020.

Abbildungen 18 und 19 zeigen die Altersstruktur der Lebensräume Beverau und Burtscheid sowie der Stadt Aachen. Neben dem hohen Anteil älterer Bevölkerungsschichten und der Baby-Boom-Generation, ist in Beverau auch die Gruppe der minderjährigen Einwohner*innen überdurchschnittlich stark repräsentiert. Dies weist auf einen „Generationenwechsel“ in der Beverauer Wohnbevölkerung hin. Damit dieser für alle Beteiligten gut zu bewältigen ist, ist eine sozial integrierte, verschiedenen sozio-demographisch variierenden Bedarfen genügende Nachbarschaft wichtig.

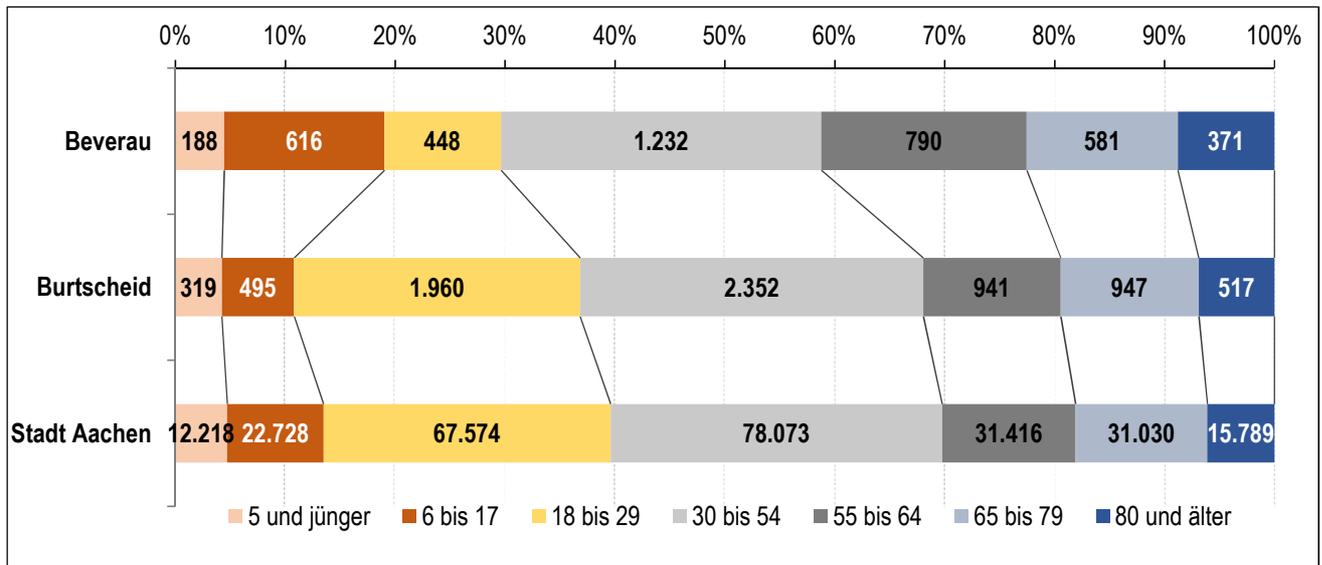


Abbildung 18: Vergleich der Altersstrukturen von Beverau, Burtscheid und Aachen

Quelle: Stadt Aachen 2021

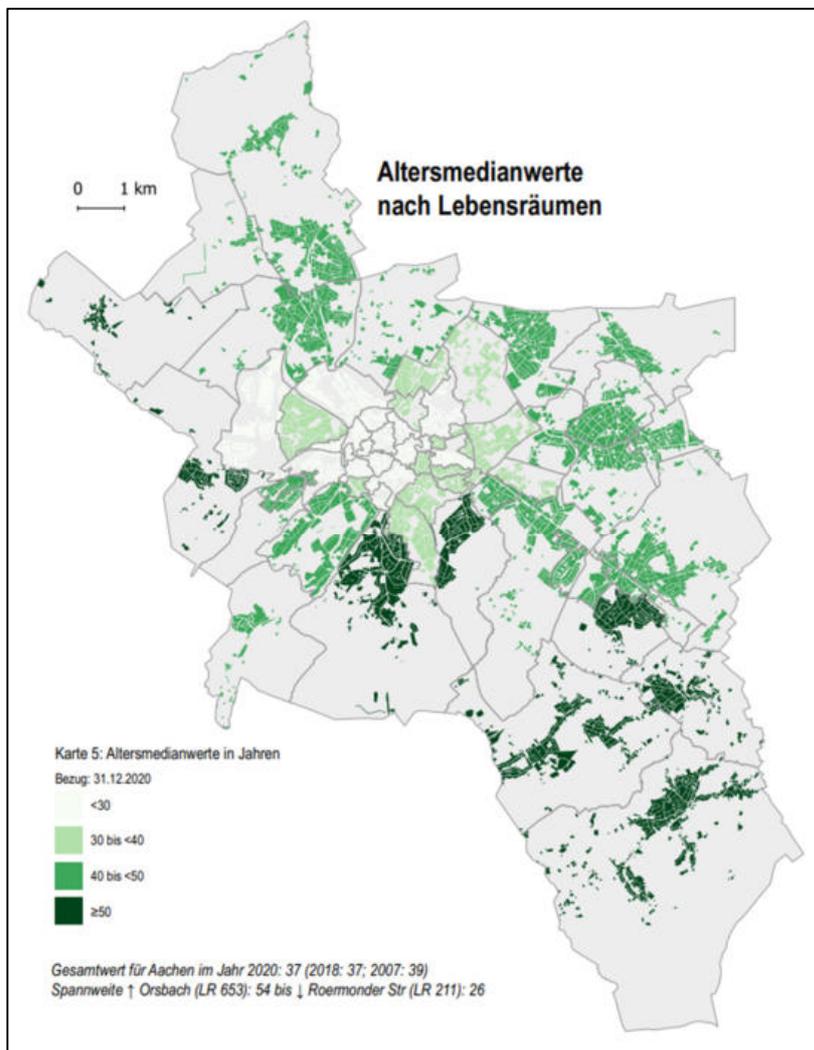


Abbildung 19: Altersmedianwerte der Lebensräume

Quelle: Stadt Aachen

Auch ein Vergleich der Haushaltsstrukturen zeigt, dass Beverau einen überproportional großen Anteil an Haushalten mit Kindern (22,6 %) hat. In Burtscheid beträgt der Wert 11,1 % und in der Gesamtstadt 13,6 %.

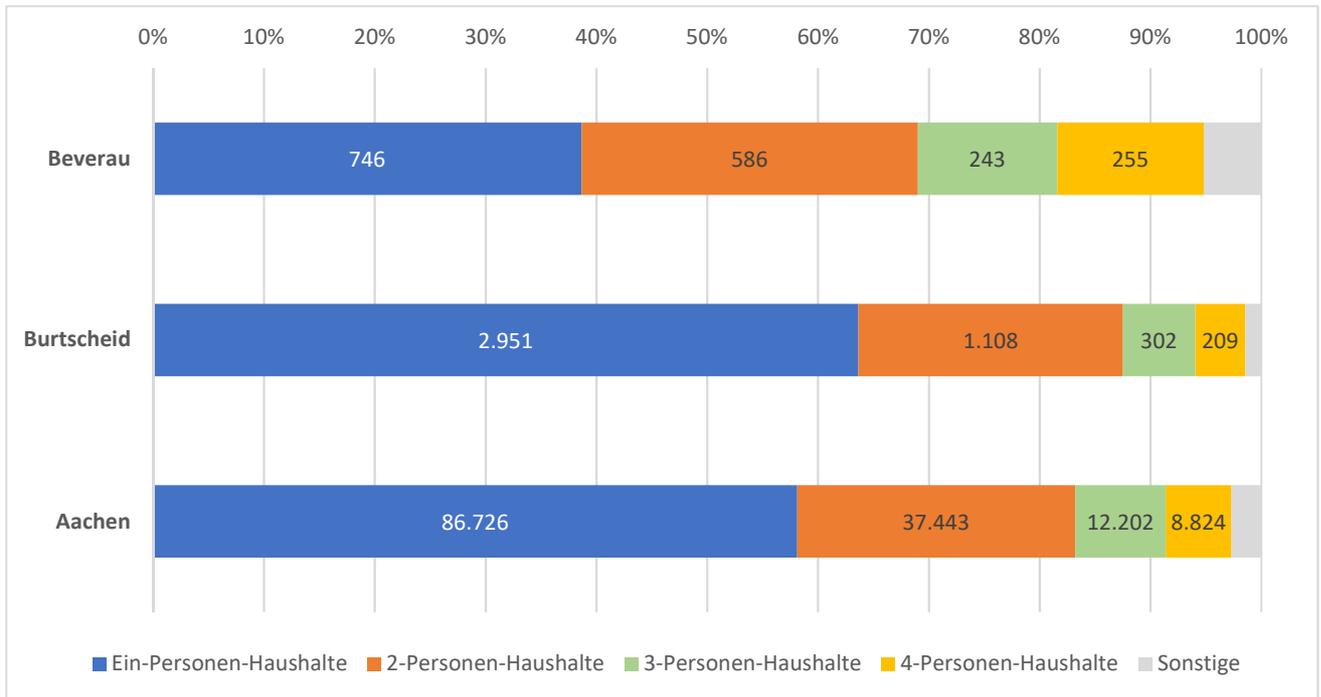


Abbildung 20: Haushaltsstrukturen von Beverau, Burtscheid und Aachen im Vergleich
Quelle: Stadt Aachen 2021, eigene Erstellung

In Beverau bestehen von den insgesamt 1.930 Haushalten 38,7 % aus Einpersonenhaushalten. Dieser Wert ist im Vergleich mit dem benachbarten Lebensraum Burtscheid (63,3 %) und der Gesamtstadt Aachen (58,1 %) deutlich geringer. Während die Anzahl der Singlehaushalte im Stadtgebiet Aachen insbesondere auf den großen Anteil Studierender zurückzuführen ist, ist die Altersstruktur der Einpersonenhaushalte in Beverau anders aufgestellt. Aus Abbildung 21 wird ersichtlich, dass mehr als die Hälfte aller Einpersonenhaushalte in Beverau von Menschen gebildet werden, die 60 Jahre oder älter sind. Dieser Aspekt der Bevölkerungsstruktur deutet auf ein wachsendes Problem bei der Gewährleistung einer adäquaten Versorgung hin, zumal mit zunehmendem Alter in der Regel die Hilfsbedürftigkeit zunimmt, was für alleinstehende Menschen ohne Angehörige in unmittelbarer Nachbarschaft zu Problemen bei der Bewältigung des Alltags führen kann.

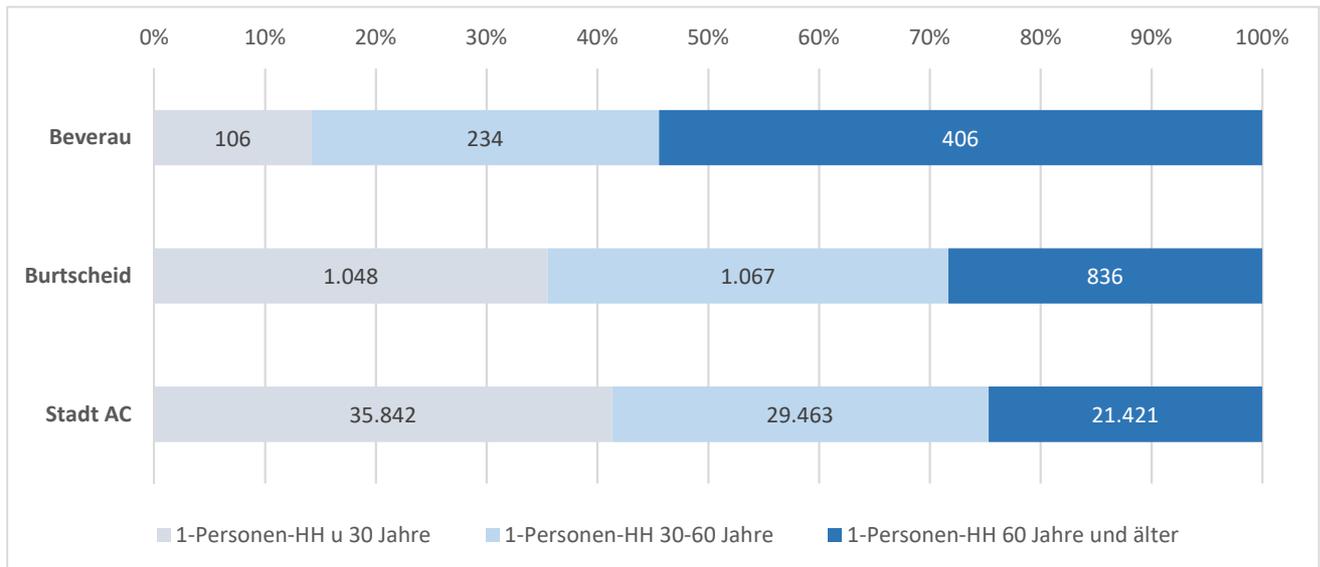


Abbildung 21: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte in den Vergleichsgebieten
Quelle: Stadt Aachen 2021

Ein erstes Zwischenfazit zur Altersstruktur der Haushalte von Beverau besteht somit darin, dass in dem Quartier ein verhältnismäßig hoher Anteil von Kindern und Mehrpersonenhaushalten ab drei Personen vorliegt. Dieser Struktur steht ein hoher Anteil älterer Personen gegenüber, die in einer nicht unbedeutenden Anzahl in Ein-Personenhaushalten leben. Da in Beverau somit viele Familien und auch alleinstehende ältere Menschen leben, bedarf es der Entwicklung und Umsetzung einer integrierten nachbarschaftsbezogenen Strategie, in der vor allem generationenübergreifende Ansätze zum Tragen kommen. Gerade der Generationenwechsel sollte in diesem Zusammenhang proaktiv angegangen werden.

Die Sozialstruktur des Quartiers lässt sich als gut aufgestellt bezeichnen. Nach dem dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen ist Beverau dem Cluster 1 zugeordnet. Lebensräume dieser Kategorie sind in der Gesamtschau aller Sozialindikatoren die unauffälligsten Gebiete, wenn insbesondere die sozio-ökonomischen Indikatoren herangezogen werden, d. h. Transferleistungsbezug, Kinderarmut und Migration stellen im Gegensatz zu anderen Aachener Stadtquartieren in der Beverau keine quantitative Herausforderung dar.

Die Auswertung der Sekundärstatistik zeigt jedoch, dass eine große sozio-demographische Herausforderung besteht: die Alterung der Quartiersbevölkerung ist bereits fortgeschritten. Viele ältere Menschen leben alleine. Bei den seit 2021 stark ansteigenden Preisen für Wohnraum und die Verteuerungen der Kaufpreise für Einfamilienhäuser ist zu befürchten, dass sich der Generationenumbruch im Quartier künftig zudem verlangsamt und gehemmt wird. Bestehen bleibt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum bzw. auch nach neuen Wohnformen im Alter. Die Bedeutung der Förderung von niedrigschwelligen Versorgungs- und Begegnungsangeboten für alle Altersklassen, aber auch eine besondere Anpassung von Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsstrukturen an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung sind die zentralen Handlungsschwerpunkte für die Beverau in den kommenden Jahren.

4 Alltagsversorgung und Daseinsvorsorge

Der Begriff Alltagsversorgung umfasst die Versorgung der Bevölkerung eines Ortes mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs. Neben Lebensmitteln und Gebrauchsgütern beinhaltet dies auch das Bank- und Postwesen sowie eine grundlegende Gesundheitsversorgung (z. B. durch eine Apotheke oder eine Hausarztpraxis), ebenso die Kinderbetreuung oder Altenpflege.

Wie dargestellt wurde, ist Beverau ein Quartier mit einer demographischen Struktur, die einen verhältnismäßig hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie gleichzeitig einen großen Anteil von Seniorinnen und Senioren aufweist. Entsprechend hoch ist der potenzielle Bedarf an Versorgungsangeboten und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse von Kindern/ Familien und zugleich älterer Menschen angepasst sind. Zudem besteht ein grundlegender Bedarf an Nahversorgungsangeboten und eine wohnortnahe medizinische Versorgung.

4.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Im Rahmen der Versorgung mit Einzelhandelsangeboten ist bereits seit einigen Jahren auch in Aachen ein Strukturwandel hin zu größeren Verkaufsflächen zu beobachten. In Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft stellt dies eine bedenkliche Entwicklung dar: Die vorhandene Kaufkraft wird zunehmend von dezentral gelegenen, großflächigen Betriebsformen gebunden, was bereits zu einer Verdrängung kleinerer Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten geführt hat. Die fußläufige Erreichbarkeit (maximal 700 m) zum nächsten Nahversorger kann in einigen Stadtgebieten nicht mehr gewährleistet werden (vgl. Stadt Aachen, 2015a, S.15, 45). Dies hat auch gravierende Folgen für das soziale Miteinander, denn es gehen Treffpunkte im Viertel verloren. Zudem induziert diese Entwicklung zusätzliches Verkehrsaufkommen.

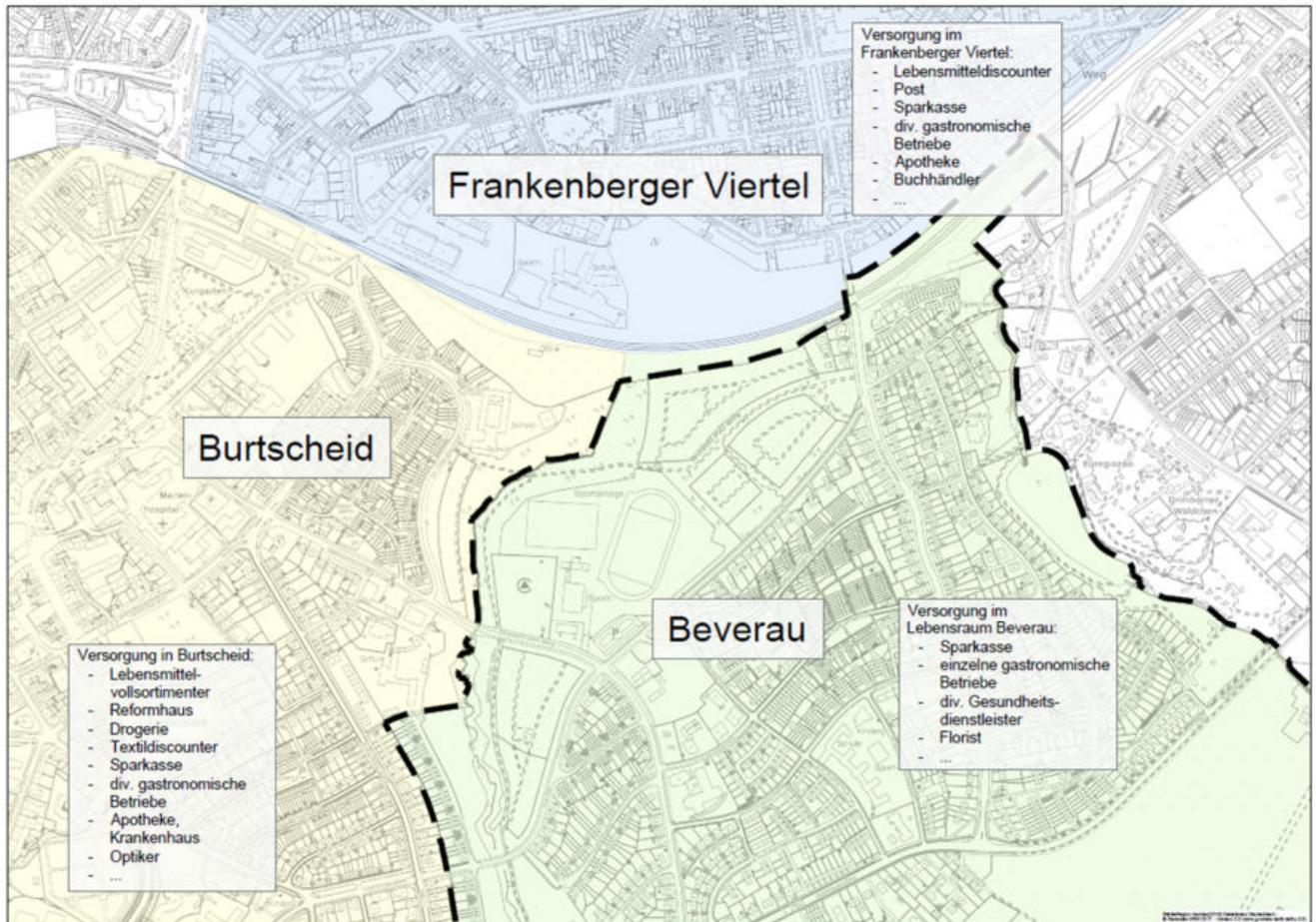


Abbildung 22: Versorgung in Beverau und angrenzenden Vierteln
Quelle: Planungsgruppe MWM

Dieser Trend trifft auch auf das Quartier Beverau zu. Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Burtscheider Stadtteilzentrum zwar geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen (Stadt Aachen, 2015a, S.11). Die Nahversorgung ist in Beverau allerdings nicht gewährleistet. Beverau zählt vielmehr zu den besonders unterversorgten Bereichen (vgl. Stadt Aachen, 2015a, S.15, 45). Hier gibt es eine Bäckerei (Adenauerallee) sowie ein Café mit Backwarenverkauf (Erzbergerallee) (s. Abbildung 24 und 23), ansonsten jedoch keine Nahversorgungseinrichtungen mehr. Eine fußläufige Versorgung ist dennoch nicht möglich. Der Supermarkt im Stadtteilzentrum in Burtscheid liegt bspw. ca. 1,3 km vom Gut Branderhof entfernt. Hinzu kommen topographisch bedingte Problemstellungen durch beträchtliche Höhenunterschiede. Diese sind vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen nur schwer zu bewältigen. Darüber hinaus führt dies dazu, dass es kaum Angebote im Quartier gibt, bei denen alleinlebende Personen niedrigschwellige soziale Kontakte pflegen und Bekannten begegnen können. Durch fehlende Versorgungseinrichtungen entstehen auch keine zufälligen Kontakte zwischen „neuen“ und „alten“ Beverauern.

Weitere Versorgungszentren befinden sich im Franckenberger Viertel oder in Forst. Hier wird die Kaufkraft des Lebensraums Beverau gebunden. Erreichbar sind diese Einrichtungen mit dem Auto, dem Fahrrad oder – abhängig von der Verfügbarkeit - mit dem Bus.



Abbildung 23: Bäckerei MOSS und Frieseur, Kreuzung Adenauerallee / Branderhofer Weg
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 24: Eröffnungsplakat eines Cafés in der ehemaligen Bäckerei, Erzbergerallee
Quelle: Planungsgruppe MWM

Gemäß dem Masterplan Aachen*2030 soll insbesondere mit Blick auf ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen die Nahversorgung in den Ortsteilen gesichert werden. Laut dem Einzelhandelskonzept wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert, geeignete Flächen sind jedoch nicht vorhanden. Eine zentrale Lage, die als Nahversorgungszentrum geeignet wäre, kann nicht definiert werden. Daher werden im Masterplan Aachen*2030 für periphere Ortsteile auch neue Formen der Sicherstellung der Grundversorgung angedacht (bspw. mobile Versorgungsangebote oder ein Selbstversorgerzentrum). Gerade im Hinblick auf die Alterung der Quartiersbevölkerung gewinnt dieses alternative Angebot an Bedeutung.

Für Burtscheid steht die Stabilisierung des Nahversorgungszentrums sowie die Qualifizierung und der Ausbau als Tourismus- und Gesundheitsstandort an (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 29, 30).

4.2 Gewerbe und Dienstleistung

In Beverau gibt es ein SB-Center der Sparkasse in der Erzbergerallee. In diesem Bereich gab es früher noch weitere Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung wie eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen kleinen Supermarkt sowie einen Friseurladen, die jedoch keinen Bestand hatten. In den Räumen der Bäckerei ist heute ein Café.

In der Nähe des Waldfriedhofs befinden sich zwei Blumenläden. An der Ecke Branderhofer Weg/ Adenauerallee gibt es neben der Bäckerei einen Friseur. An der Adenauerallee Richtung Osten haben ein Kinderkleiderladen (Abbildung 25) und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Abbildung 26) ihren Sitz, Richtung Westen befindet sich die Autohandwäsche Aachen. Über das Quartier verteilt haben zwei Anwälte, zwei Architekten und eine Immobilienverwaltung ihre Büros. Damit verfügt das Quartier über die für ein Wohnviertel übliche Ausstattung an Dienstleistungsbetrieben.



Abbildung 25: Kinderkleiderladen in der Adenauerallee
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 26: Garten- und Landschaftsbaubetrieb in der Adenauerallee
Quelle: Planungsgruppe MWM

4.3 Medizinische Versorgung

Im Betrachtungsraum Beverau haben sich drei Allgemeinmediziner in zwei Hausarztpraxen niedergelassen. Weiterhin gibt es vier Zahnarztpraxen und zwei Physiotherapiepraxen. Eine Apotheke ist im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

In Burtscheid befindet sich eine Thermalquelle, um die sich zwei Reha-Kliniken angesiedelt haben. Die Rehaklinik „An der Rosenquelle“ ist auf die Behandlung von chronischen Lungenerkrankungen sowie Herz-Kreislauf-, Gefäß- und Stoffwechselerkrankungen spezialisiert. Die Reha-Klinik „salvea Schwertbad“ hat einen Schwerpunkt auf rheumatologische und orthopädische Rehabilitation.

Das Marienhospital mit Medizinischem Versorgungszentrum (MVZ) und Ambulantem OP-Zentrum (AOZ) wird von der Katholischen Stiftung Marienhospital Aachen betrieben. Es liegt rund 500 Meter von der Bezirksgrenze entfernt in Burtscheid. Mit insgesamt neun Fachkliniken und einer Notfallaufnahme ist das Marienhospital ein Krankenhaus der höchsten Versorgungsstufe. Die gemeinnützige Stiftung betreibt zudem in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus ein Praxiszentrum mit 15 Facharzt-niederlassungen, Physiotherapie, Apotheke und Sanitätshaus. Darüber hinaus beherbergt Burtscheid acht Zahnarzt-, zwei Physiotherapie-, zwei Psychotherapie-, eine Gynäkologiepraxis sowie eine Praxis für Kinder- und Jugendmedizin und ein ambulantes Dialysezentrum. Es gibt mehrere Hausarztpraxen und insgesamt neun Apotheken.

Als Zwischenfazit lässt sich feststellen, dass – anders als bei der Nahversorgung – die medizinische Versorgung in und besonders durch die Nähe zum Marienhospital und dem Praxiszentrum als ausreichend zu bezeichnen ist. Die Ansiedlung einer Apotheke in Beverau wäre hinsichtlich der zunehmenden Alterung sicherlich wünschenswert.

Angebot	Teilgebiet	Anzahl
Hausarztpraxis	Beverau	2
Zahnarztpraxis	Beverau	4
Physiotherapiepraxis	Beverau	2
Mund-Kiefer-Gesichtschirurgiepraxis	Burtscheid	1
Hausarztpraxis	Burtscheid	1

Onkologiepraxis	Burtscheid	1
Neurochirurgiepraxis	Burtscheid	1
Dermatologiepraxis	Burtscheid	1
Sanitätshaus	Burtscheid	1
Klinik	Burtscheid	1
Rehaklinik	Burtscheid	2
Dialyse	Burtscheid	1
Psychotherapiepraxis	Burtscheid	2
Medizinisches Versorgungszentrum <ul style="list-style-type: none"> • Neurologie / Psychiatrie • Diabetologie • Orthopädie • Urologie • Osteopathie • Strahlentherapie 	Burtscheid	1
Zahnarztpraxis	Burtscheid	8
Physiotherapiepraxis	Burtscheid	2
Kinder-u. Jugendmedizin	Burtscheid	2
Apotheke	Burtscheid	9
Hausarztpraxis	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	1
Psychotherapiepraxis	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	2
Gynäkologiepraxis	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	1
Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	1
Kinder- u. Jugendmedizin	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	1
Zahnarztpraxis	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	2
Physiotherapiepraxis	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	2

Tabelle 1: Medizinische Versorgung

Quelle: Planungsgruppe MWM

4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

4.4.1 (Wohn-)Einrichtungen für Senioren und Menschen in besonderen Lebenslagen

Das Haus Römerhof ist ein Wohnheim der Lebenshilfe Aachen. In diesem haben 36 Personen Platz, die sich auf vier Wohngruppen verteilen. Der Schwerpunkt dieser Einrichtung liegt hier auf Menschen mit Behinderung.

Angesichts der hohen Altersstruktur des Quartiers wird davon ausgegangen, dass weiterer Bedarf an Seniorengerechtem Wohnen in Beverau besteht. Wohnortnahe Angebote sind hier positiv zu bewerten, da sie den Beibehalt der sozialen Netzwerke erleichtern.

Außerhalb des Quartiers gibt es im angrenzenden Burtscheid drei Tagespflegeeinrichtungen und drei weitere Seniorenwohnheime. Darunter befindet sich mit dem Hans-Lorenz-Haus eine Einrichtung in direkter Nähe zur Klinik Marienhospital. Im Frankenberger Viertel beziehungsweise Forst liegen zwei weitere Seniorenheime, die weniger als einen Kilometer Luftlinie von der Grenze zum Untersuchungsgebiet entfernt sind. In Burtscheid gibt es zudem ein weiteres Wohnheim für Menschen mit Behinderung und ein Kinder- und Jugendheim.

Angebot	Teilgebiet	Anzahl
Wohnheim Haus Römerhof	Beverau	1
Tagespflege für Senioren	Burtscheid	3
Seniorenwohnheim	Burtscheid	3
Vinzenz-Heim	Burtscheid	1
Essen auf Rädern	Burtscheid	Versorgung im Raum erfolgt
Kinder- und Jugendheim	Burtscheid	
Seniorenwohnheim	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	2

Tabelle 2: Versorgung – Senioren und besondere Lebenslagen

Quelle: Planungsgruppe MWM

4.4.2 Bildung und Kinderbetreuung

In Beverau leben rund 188 Kinder, die jünger als sechs Jahre alt sind. Davon sind 77 jünger als drei Jahre (Stand 2021). Mit der Kindertagesstätte „In den Küpperbenden“ und der „Kita im Grüntal“ gibt es in Beverau zwei städtische Einrichtungen, die ein ganztägiges Betreuungsangebot aufweisen. Weiterhin existiert mit der Kita „Kind und Kegel“ eine öffentlich geförderte Betreuungseinrichtung in freier Trägerschaft einer Elterninitiative

Die drei lokalen Kindertagesstätten bieten zusammen ca. 200 Plätze. Damit ist für den Bezirk gegenwärtig von einer ausreichenden Versorgung auszugehen, wenn gebietsscharf analysiert wird. Einzig bei den Plätzen für die besonders betreuungsintensive Gruppe der unter Dreijährigen herrscht eine leichte Tendenz zur Unterversorgung. In den angrenzenden Bezirken bestehen jedoch weitere Betreuungsangebote. In den benachbarten Lebensräumen Burtscheid und Zollernstraße befinden sich

insgesamt zehn Kindertagesstätten in unterschiedlicher Trägerschaft. Die Kita „Clara Fey“ hat zudem einen integrativen Ansatz für Kinder mit besonderem Förderbedarf. Im Hinblick auf den weiteren Zugang von jungen Familien im Zuge des Generationenwechsels sollte diese Entwicklung beobachtet werden, um frühzeitig weitere Betreuungsangebote einrichten zu können.

Die katholische Grundschule am Römerhof ist die einzige Schule im Quartier. Neben den Kindern vor Ort wird die Schule inzwischen auch zunehmend von Schülern aus anderen Stadtbezirken besucht. Eine konfessionelle Beschränkung für den Schulbesuch ist nicht vorhanden, allerdings wird nur katholischer Religionsunterricht angeboten, den alle Kinder besuchen müssen. Mit Blick auf den soziodemographischen Wandel und eine stärkere soziale Integration sind weitere konfessionell oder nicht-konfessionelle Angebote (Ethikunterricht) zu bedenken. Seit dem Schuljahr 2005/ 06 besteht ein Angebot in Form der offenen Ganztagschule. Insgesamt werden dort rund 290 Kinder unterrichtet. Im Sozialraum Burtscheid gibt es zudem noch zwei Grundschulen.

Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Bezirken in guter Erreichbarkeit, so z. B. die städtische Luise-Hensel-Realschule in Burtscheid. Darüber hinaus gibt es im Sozialraum Burtscheid noch eine Hauptschule (die jedoch auslaufend geschlossen wird und seit dem Schuljahr 2018/ 2019 keine neuen Schüler*innen in der 5. Klasse mehr aufnimmt), eine Förder- und eine Berufsschule, zwei städtische sowie zwei private Gymnasien. Mit der Maria-Montessori-Schule in Burtscheid besteht das Angebot einer inklusiven Ganztagschule. Bei der Viktor-Frankl-Schule in Burtscheid handelt es sich um eine Förderschule für körperliche und motorische Entwicklung.

Angebot	Trägerschaft	Teilgebiet	Anzahl
Kindertagesstätte	städtisch	Beverau	2
Kindertagesstätte	Verein (Elterninitiative)	Beverau	1
Grundschule	städtisch	Beverau	1
Kindertagesstätte		Burtscheid	10
Hauptschule	städtisch	Burtscheid	1
Realschule	städtisch	Burtscheid	1
Förderschule	LVR	Burtscheid	1
Berufsschule	Städteregion	Burtscheid	1
Gymnasium	städtisch	Burtscheid	2
Gymnasium	privat	Burtscheid	2
Montessori-Gesamtschule	städtisch	Burtscheid	1
Kindertagesstätte		anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	4
Gymnasium	privat	anderer Sozialraum weniger als 1km von Beverau entfernt	1

Tabelle 3: Versorgung - Bildung und Kinderbetreuung (Stand 2019)

Quelle: Planungsgruppe MWM

4.4.3 Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Auf der Beverau gibt es keine öffentlichen oder privatgewerblichen Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In Reaktion auf diese Versorgungslücke wird der ehemalige Pacht- und Reiterhof „Gut Branderhof“, der sich im städtischen Eigentum befindet, aktuell von einem eigens aus der Bürgerschaft gegründeten Verein als provisorischer Veranstaltungs- und Begegnungsort genutzt. Die Weiterentwicklung zu einem echten Nachbarschaftszentrum/ Quartiersmittelpunkt ist geplant. Darüber hinaus existieren noch einige Angebote und Veranstaltungen der örtlichen Kirchengemeinde.

Für die weitere Freizeitgestaltung sind die Bewohner*innen des Lebensraums Beverau auf die Kulturangebote in benachbarten Quartieren wie Burtscheid oder dem Frankenberger Viertel angewiesen. Dort befinden sich beispielsweise ein Kino und diverse Veranstaltungsräume für Musik und Kultur (bspw. Frankenburg, Musikbunker). Auch im Bereich der Subkultur gibt es bislang keine Anlaufstellen in Beverau selbst.

Für Jugendliche gibt es mit Ausnahme des Sportvereins keine öffentlichen Anlaufstellen oder Freizeitangebote in Beverau. Die wenigen kulturellen Angebote beschränken sich hauptsächlich auf Erwachsene oder ältere Menschen. Auch im näheren Umfeld an der Grenze zum Bezirk ist das Angebot für Jugendliche (z.B. Jugendtreff) eher spärlich ausgeprägt. Die Folgen sind u. a. Vandalismusschäden an der Katholischen Grundschule am Römerhof und der nahen Montessorischule. Im Sommer halten sich viele Jugendliche im Gillesbachtal auf.

Mit dem Tierpark Euregiozoo ist eine regional bedeutende Freizeiteinrichtung zur Naherholung in unmittelbarer Umgebung des Quartiers vorhanden, die auch von den umliegenden Schulen für Ausflüge genutzt wird. Weiterhin befindet sich in Beverau ein Reiterhof mit einem Angebot zum Ponyreiten und angrenzendem Biergarten. Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet drei Hotels, die auch über Gastronomie verfügen.

Gerade hinsichtlich des zu verzeichnenden Generationenwechsels ist das geringe Angebot für Jugendliche und im kulturellen Bereich zu bemängeln. Um ein Zusammenwachsen der alteingesessenen und neuzugezogenen Bewohner*innen zu fördern, sollten auch die Interessen der älteren Bewohner*innen Beveraus berücksichtigt werden. Der Unterschiedlichkeit der Bedürfnisse der verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen sollte schon bei der Planung gezielt Rechnung getragen werden, um mögliche Konflikte von Anfang an zu vermeiden.

4.5 Nachbarschaftliches Zusammenleben und ehrenamtliches Engagement

4.5.1 Nachbarschaft und Ehrenamt im Allgemeinen

Dem Lebensraum Beverau wird im zweiten Sozialentwicklungsplan Aachen ein starkes ehrenamtliches Engagement, gemessen durch die Anzahl der ausgestellten Ehrenamtspässe, attestiert, das mit einem Wert zwischen 31,0 % und 46,4 % deutlich über dem Wert für die Gesamtstadt Aachen (20,5 %) und den angrenzenden Lebensraum Burtscheid (15,2 % bis unter 25,7 %) liegt. Das ehrenamtliche Engagement hat zudem auf der Beverau zwischen 2007 und 2013 deutlich zugenommen (vgl. Stadt Aachen, 2015b, S. 69). Das verhältnismäßig hohe Engagement der Beverauer konzentriert sich innerhalb des Quartiers im Wesentlichen auf örtliche Vereine. Daneben ist die Kirchengemeinde St. Gregor von Burtscheid mit dem Gemeindezentrum St. Aposteln Am Branderhof 100 in Beverau ein wichtiger Bezugspunkt für das nachbarschaftliche Leben.

Auch im Bereich des Vereinslebens wird die enge Verbindung zu Burtscheid deutlich. So wurde in den Experteninterviews keine erkennbare Unterscheidung zwischen „Burtscheider“ und „Beverauer“ Vereinen vorgenommen.

Verein	Art des Angebots
Kleingärtnerverein Am Höfling	Gartenbau
Gartenverein Branderhof e. V.	Gartenbau
Aachener Turnverein von 1847 e. V.	Sportverein (Sportverein für ganz Aachen)
JSC Blau-Weiss Aachen e. V.	Sportverein (Fußball)
Gut! Branderhof e. V. (gemeinnützig)	Kultur / Begegnungsstätte
Umwelt- und Landschaftsschutz Aachen-Beverau e. V.	Bürgerinitiative

Tabelle 4: Ansässige Vereine in Beverau

Quelle: Planungsgruppe MWM

In zwei Gartenbauvereinen engagieren sich die Mitglieder in lebendigen Schrebergartenkolonien. Der Gartenverein „Branderhof“ besteht seit über 90 Jahren. In der Kleingartenanlage „Am Höfling“ besteht ein Angebot für Seniorensport. Beide Vereine sind in die Struktur eines Dachvereins „Gartenfreunde in Aachen“ eingebettet. Neben den individuellen Gärten herrscht dabei ein reger Austausch durch gemeinsame Aktivitäten und ein Vereinsheim. Es ist anzunehmen, dass die Mitglieder vor allem aus dem übrigen Stadtgebiet kommen, da die meisten Beverauer über eigene Gärten verfügen.

Nördlich des Waldfriedhofes liegen gegenüber dem Kasernengelände die Tennisplätze und das Vereinsgebäude sowie die Sportanlagen des „Aachener Turnvereins“. Der über die Grenzen des Stadtteils hinaus aktive Verein bietet auf 15 Sparten verteilt ein umfassendes Angebot.

Seit über 70 Jahren besteht mit dem JSC Blau-Weiß Aachen ein eigener Fußballverein auf der Beverau. Es gibt aktive Mannschaften in allen Altersklassen. Die heutige Vereinsform ist das Ergebnis einer Fusion zweier eigenständiger Fußballclubs im Jahr 2014. Der JSC verfügt über einen eigenen Kunstrasenplatz in der Sportanlage Gillesbachtal.

Weiterhin beteiligen sich viele Beverauer in der Gesellschaft „Burtscheid für Geschichte und Gegenwart e. V.“. Der Geschichtsverein besteht seit den 1960er Jahren und hat über 260 Mitglieder.

Dem regen Vereinsleben steht die Tatsache gegenüber, dass Räumlichkeiten für Treffen oder Veranstaltungen der Vereine direkt im Stadtteil Beverau bis auf die Einrichtungen der Kirche und die Räume am Gut Branderhof fehlen.

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass die vorhandenen nachbarschaftlichen Strukturen, besonders mit dem Verein Gut Branderhof, zum einen eine gute Basis für die Integration der zuziehenden Familien darstellen. Zum anderen sind sie hinsichtlich der alternden und gerade der alleinlebenden Bevölkerung ein wichtiges soziales Netz.

Zudem gibt es mit der Stadtteilkonferenz für Burtscheid ein vernetzendes und koordinierendes Instrument der Bürgerbeteiligung und der quartiersbezogenen Sozialplanung, das, wie auch die anderen Aachener Stadtteilkonferenzen, dem Ansatz der „Planung von unten“ folgt (vgl. Aachen, 2015b, S.157).

4.5.2 Gut Branderhof

Der ehemalige Reiterhof „Gut Branderhof“ befindet sich im Eigentum der Stadt und liegt zentral in Beverau. Er wurde als Pachthof der Herren von Frankenberg 1513 erstmals nachgewiesen. Der Hof ist eng mit der Historie der Reichsabtei und der Burg Frankenberg verbunden. Lange Zeit wurde der Hof als Reiterhof genutzt. Da der Hof und die nach 1960 gebauten Reithallen den Anforderungen an eine moderne Reitsportanlage jedoch nicht mehr gerecht wurden, gab der Pächter 2013 die Nutzung an diesem Ort auf und das Areal fiel im September 2013 an die Stadt Aachen zurück. Nach dem Wegzug des Reiterhofs und der Aufgabe der Gastronomie stand der denkmalgeschützte Hof leer. Als es Verkaufspläne gab, bildete sich ein Verein „Gut! Branderhof e. V.“, der zum Ziel hat, den Hof zu einem Ort der Begegnung zu entwickeln.

Durch die provisorische Nutzung und die geplante Etablierung eines Nachbarschaftszentrums greift der Verein gemeinsam mit der Stadt Aachen eine frühere Funktion des Gutshofes auf, denn bereits in der Vergangenheit stellte er, laut Interviewaussagen, ein wichtiges Element des Sozialgeschehens in Beverau dar. Im Gutshof waren wechselnde gastronomische Betriebe untergebracht, die auch den Innenhof als Freischankfläche genutzt haben. Durch die historische Bausubstanz, die Pferde und das gastronomische Angebot war das Gut Branderhof über Jahrzehnte hinweg ein identitätsstiftender Ort, der Begegnung für Beverau und Burtscheid ermöglichte (vgl. Gut! Branderhof e. V., 2018, S. 6).



Abbildung 27: Eingangstor zum Gut Branderhof
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 28: Gutshaus Branderhof
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 29: Branderhof mit Gutshaus und Pferde stall
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 30: Kindertagesstätte „Kind und Kegel“ im Gut Branderhof
Quelle: Planungsgruppe MWM

Der Hof steht unter Denkmalschutz und soll eine Umnutzung erfahren. Alle an die Hofanlage angrenzenden Gebäude wurden abgerissen, sodass die Freiflächen für eine Neubebauung bereitgestellt werden können, die in einem integrierten Projektansatz gemeinsam mit gemeinschaftlichen Wohnformen entwickelt werden soll (s. Kapitel 7.4 Wohnen). Eines der Gebäude, die Doppelscheune, wurde verkauft, saniert und wird aktuell durch die Kindertagesstätte „Kind & Kegel“ genutzt. Im September 2018 zog die Kindertagesstätte „Kind & Kegel“ aus dem Frankenberger Viertel in die umgebaute Doppelscheune ein. Zwei Gebäude sollen durch den Verein „Gut! Branderhof e. V.“ als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum genutzt werden.

Bereits jetzt gibt es vielfältige Angebote und eine große Nachfrage nach Begegnungsmöglichkeiten. Dies gilt besonders für diejenigen, die es schwerer haben, „Anschluss zu finden“, wie Alleinlebende, Arbeitslose, Geflüchtete, ältere Menschen und Personen, die aufgrund einer Behinderung eingeschränkt sind (vgl. Gut! Branderhof e. V., 2018, S. 3).

Das Nachbarschaftszentrum wird aktuell durch den Verein Gut! Branderhof im Testbetrieb geführt. Das Programm wird ständig erweitert. Die wichtigsten Elemente des Angebots sind:

1. Räume für Begegnung im Stadtteil (ausnahmslos ehrenamtlich)
2. Ort für kulturelle und stadtteilbezogene Eigen- und Fremdveranstaltungen
3. Plattform für Burtscheider Vereine und Initiativen
4. Soziale Infrastruktur, gemeinschaftliche Aktivitäten

Die einzelnen Nutzungsbausteine sind in der entsprechenden Maßnahmenbeschreibung dargestellt. (s. Kapitel 12).

Der Verein hat aktuell ca. 430 Mitglieder. Mehr als 50 Aktive bieten regelmäßig Veranstaltungen an. Allein von Juni bis September 2022 kommen so rund 60 Aktionen und Veranstaltungen zusammen. Ziel des Vereins ist es „die Begegnungen aller Bewohner des Quartiers gezielt zu fördern und eine Plattform für gelebte Nachbarschaft“ (Gut! Branderhof e. V., 2018 S.3) zu bieten.

Für den Umbau des Gutshofes zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrums wird eine Förderung durch das Landesprogramm „Initiative ergreifen“ angestrebt, welches Projekte unterstützt, die bürgerschaftliches Engagement und Stadterneuerung wirksam miteinander verknüpfen. 2017 wurden dazu eine Machbarkeitsstudie sowie ein Vorentwurf und eine Kostenschätzung erstellt.

Nach einer mehrjährigen Qualifizierungsphase wurde das Projekt „Gut Branderhof“ aufgrund des guten Voranschreitens des Gesamtprojektes im Herbst 2018 im Beirat „Initiative ergreifen“ vorgestellt und eine Empfehlung zur Weiterqualifizierung an das Ministerium für Heimat, Kommunales und Bau ausgesprochen.

Im Rahmen der Qualifizierungsphase wurden die Aktivitäten des Vereins weiter ausgebaut sowie das Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitskonzept und das Profil im Sinne einer zunehmenden Professionalisierung weiter geschärft, auch die bauliche Planung wurde weiter ausdifferenziert. Die nun vorliegende Entwurfsplanung vereint den Erhalt der identitätsstiftenden Funktion und die Anforderungen an einen ehrenamtlich getragenen Ort der Begegnung im und für das Quartier.

Im Juli 2019 wurde eine Förderempfehlung durch den Beirat „Initiative ergreifen“ für das Projekt ausgesprochen, so dass die Förderantragstellung im Herbst 2019 erfolgen kann.

Das Gut Branderhof stellt mit seinem integrierten und intergenerativem Ansatz insgesamt ein herausragendes Potenzial für die Entwicklung eines Quartierszentrums mit sozialen und kulturellen Einrichtungen dar. Gleichzeitig kann es ein Nukleus für die Quartiersentwicklung werden.

Laut Experteninterviews kommen viele Besucher*innen momentan aus der näheren Umgebung, wie beispielsweise den gegenüberliegenden Straßen. Sein Einzugsbereich wird sich nicht nur auf Beverau beschränken, sondern, wie bereits bei einigen Veranstaltungen zu vermerken ist, sich voraussichtlich auch auf die benachbarten Teilräume Burtscheid, Zollernstraße, Frankenger Viertel und darüber hinaus ausdehnen. Dies hat zunehmend Auswirkungen auf die Verkehrs- und insbesondere auf die Parkraumsituation.

5 Städtebau, Kulturelles Erbe und Siedlungsstruktur

5.1 Vorgaben, Bindungen, Planungen und Richtwerte

Die Raumplanung in Nordrhein-Westfalen wird einerseits durch die naturschutzfachliche Landschaftsplanung und andererseits durch die Raumordnungsrechtliche Gesamtplanung definiert. Der Landesentwicklungsplan (LEP) gibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor, die auf regionaler Ebene durch die Regionalplanung konkretisiert wird. An dieser knüpft die kommunale Landschaftsplanung sowie Bauleitplanung an.

Der Landschaftsplan der Stadt Aachen durchläuft derzeit den Prozess einer Neuaufstellung.

Neben den Ebenen der Bauleitplanung sind weiterhin eine Reihe spezifischer Fachplanungen (u. a. Denkmalschutz) und Bestandskataster (z.B. Baulücken, Altlasten) für die städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Untersuchungsraumes ausschlaggebend.

5.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet die unmittelbare Konkretisierung der Regionalplanung auf kommunaler Ebene. Als vorbereitender Bauleitplan stellt er für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen) werden im Untersuchungsraum folgende Flächennutzungen dargestellt:

Im Nordosten des Untersuchungsraumes grenzt an das Wohngebiet die Grünfläche „Drimborner Wäldchen“ an, in der sich das Hochwasser-Rückhaltebecken „Beverbach“ befindet. Die folgende Abbildung 31 zeigt einen Ausschnitt aus der Offenlage des Flächennutzungsplans AACHEN*2030, aus denen die geplanten Flächendarstellungen hervorgehen.

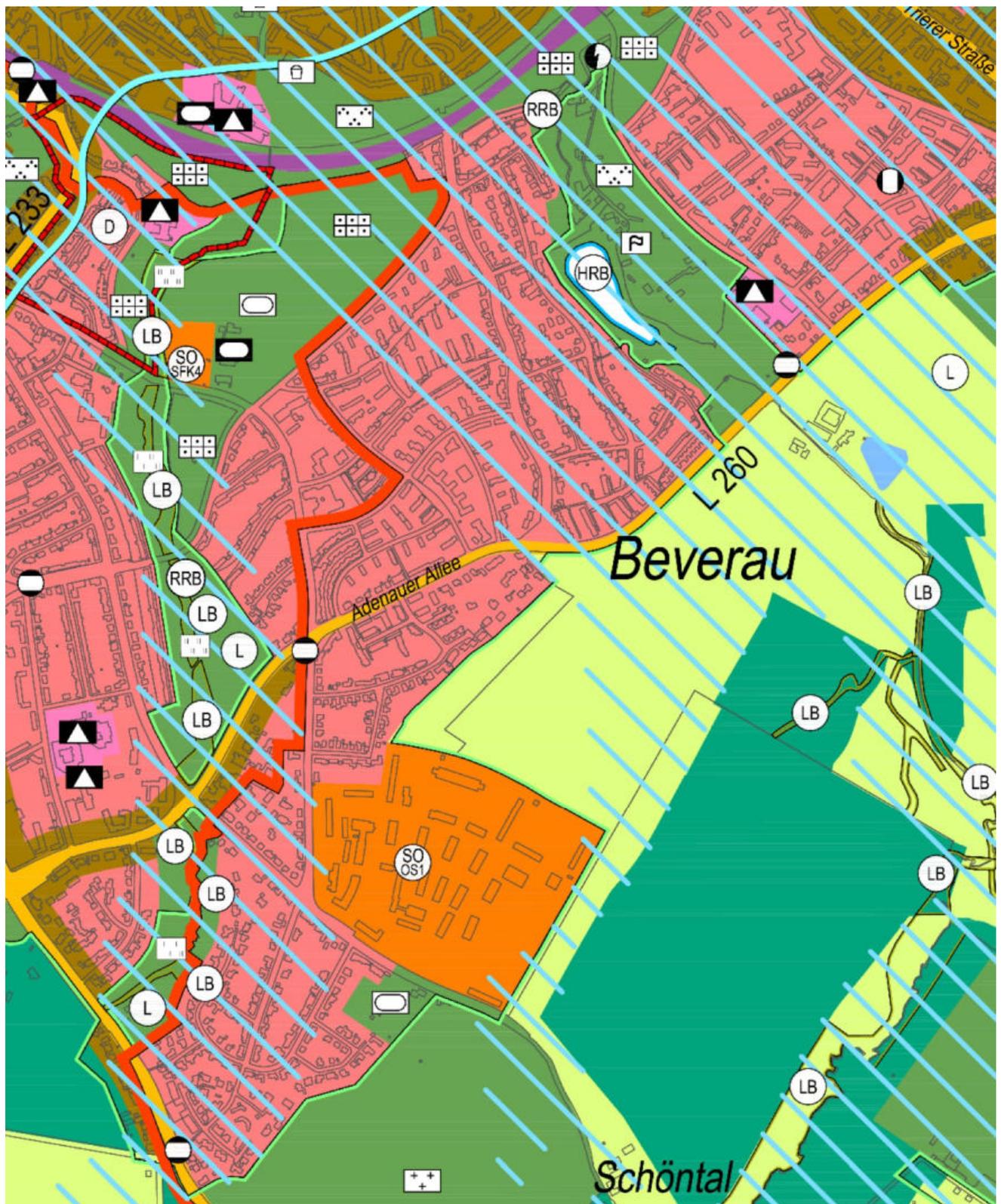


Abbildung 31: Ausschnitt aus dem des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 im Bereich Beverau
 Quelle: Stadt Aachen, 2022: Geoportal

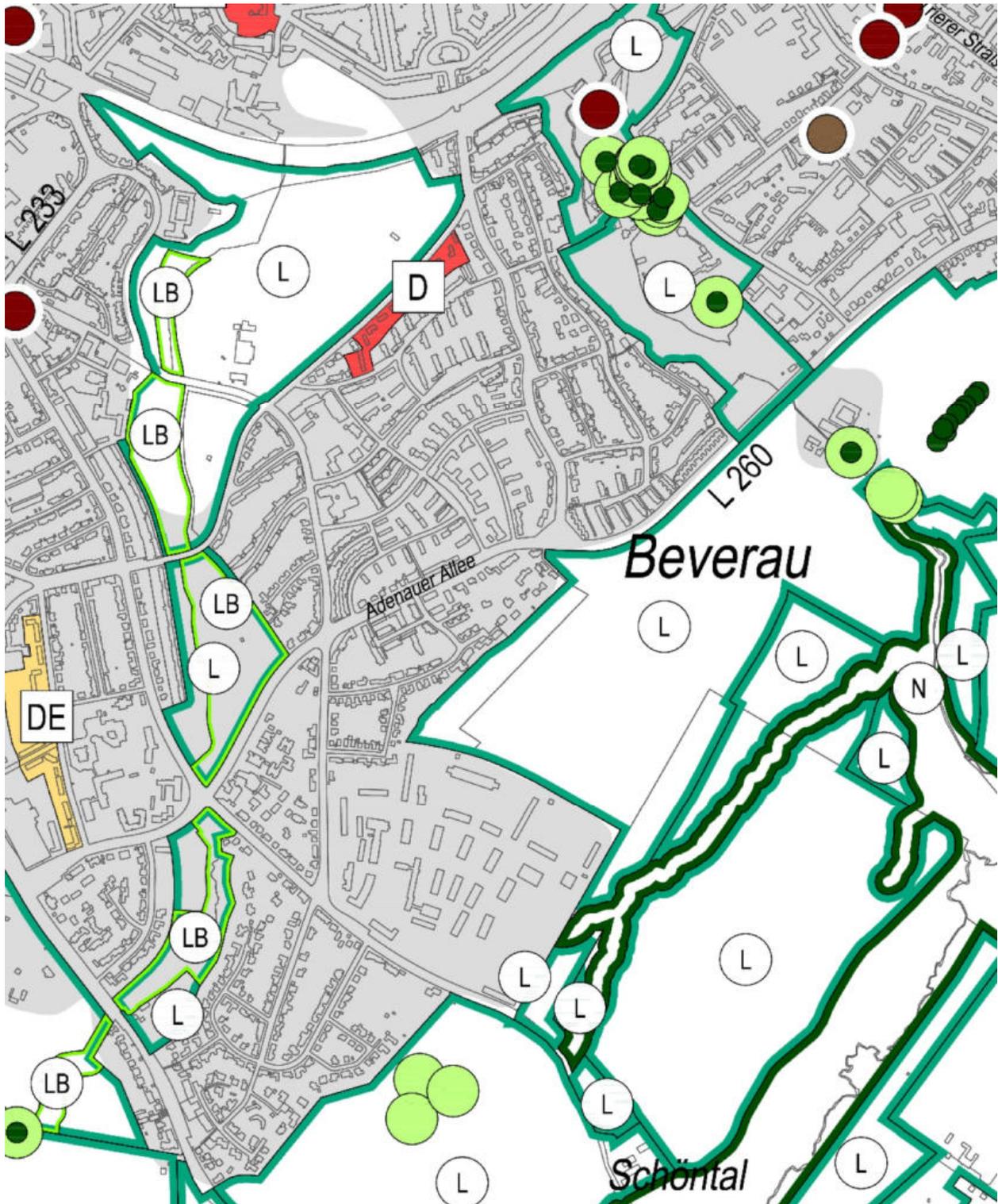


Abbildung 32: Ausschnitt Beiplan zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 im Bereich Beverau
 Quelle: Stadt Aachen, 2022: Geoportail

5.1.2 Bebauungspläne und Zweckbindungen

Für das Untersuchungsgebiet liegen folgende Bebauungspläne (Abbildung 33) vor. Schwarz umrandet sind die rechtskräftigen Bebauungspläne und blau umrandet sind die Bereiche, für die ein Aufstellungsbeschluss vorliegt (Nr. A 199 Graf-Schwerin-Straße / Fuchserde; A 271 - Kornelimünsterweg / Waldfriedhof -; A 19 Kornelimünsterweg).



Abbildung 33: Bauleitpläne Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2022

Das Areal um den ehemaligen Reiterhof „Gut Branderhof“ wird derzeit neu entwickelt. Hier wurde zunächst ein Bebauungsplanverfahren mit vorwiegend Einfamilienhaus-Bebauung eingeleitet. Im Zuge der zunehmenden Flächenknappheit im Stadtgebiet Aachen und der geänderten wohnungspolitischen Ausrichtung sind hier inzwischen Mehrfamilienhäuser in Geschosswohnungsbau für Bau- und Wohngruppen vorgesehen (s. auch Kapitel 12 Maßnahmen).

5.1.3 Baulandkataster

Im Baulandkataster der Stadt Aachen sind diejenigen Flächen rot dargestellt, die grundsätzlich für eine Bebauung bzw. Nachverdichtung im Bestand in Betracht kommen. Die Frage der tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen ist dabei nicht berücksichtigt.

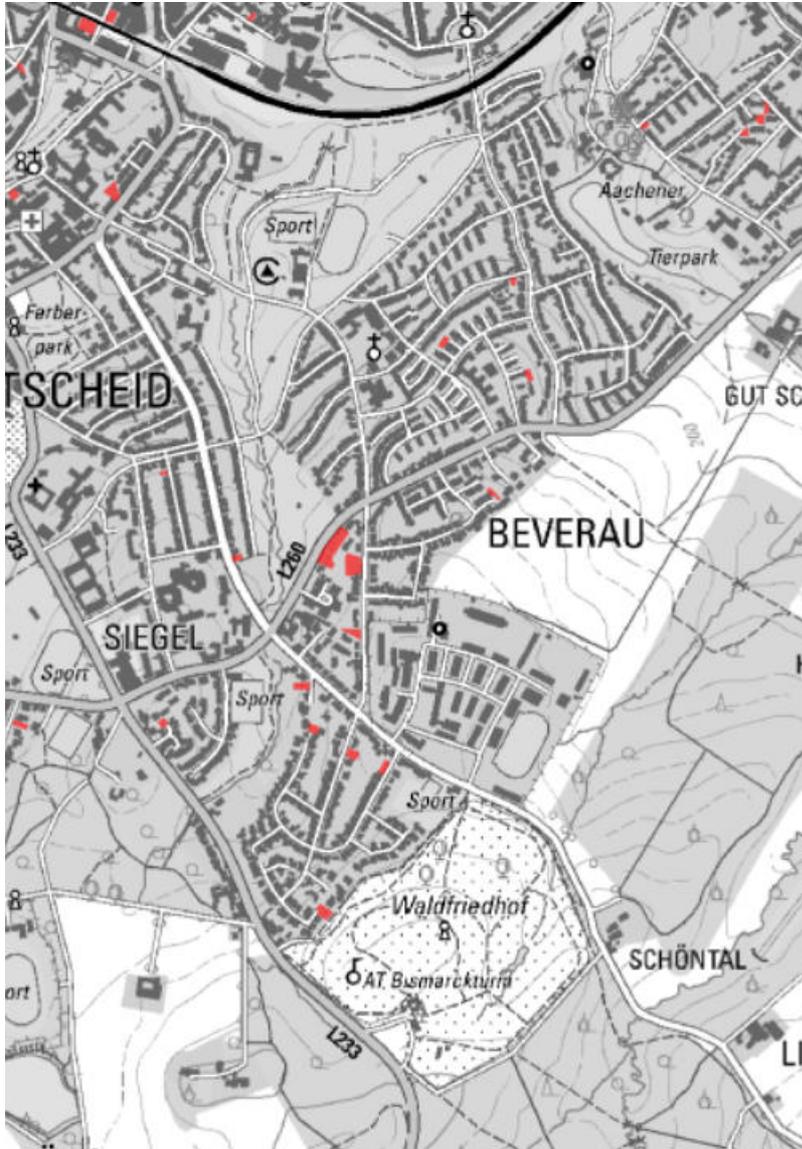


Abbildung 34: Baulandkataster Stadt Aachen Nachverdichtungspotenziale in Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2019c

5.2 Baustruktur, Gebäude- und Flächennutzungen sowie Denkmalschutz

5.2.1 Baustruktur

Anhand des Schwarzplans (Abbildung 35) wird die sehr kleinteilige Bebauung des Quartiers Beverau deutlich. In diesem Plan sind die Gebäude des Untersuchungsgebiets dargestellt (alle anderen Plan-elemente wie Straßen, Vegetation und Gewässer sind ausgeblendet). Die großen Gebäudestrukturen

der Kaserne im Südosten stechen heraus. Die größeren Baukörper der Grundschule, der Hotels und des betreuten Seniorenwohnens lassen sich ebenfalls gut erkennen.



Abbildung 35: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes
Quelle: Planungsgruppe MWM

Der Siedlungsraum wurde Anfang der 1920er Jahre entlang der Erzbergerallee und im Grüntal mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit recht großen, zur Selbstversorgung geeigneten, Gärten erschlossen. Die Wohnbebauung wurde auf kleineren Grundstücken mit kleineren Gebäudegrundrissen nach Süden und Westen hin fortgesetzt. Reihenhäuser mit Garagenhöfen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser prägen die Bebauung. Es gibt nur wenige Mehrfamilienhäuser in Geschosswohnungsbau.

Die zahlreichen kleinen Belgierhäuser prägen das Gebiet vor allem im zentralen Bereich nordwestlich der Grundschule. Es handelt sich vorwiegend um Reihenhäuser mit kleinem Grundriss auf kleinen Grundstücken. Sie wurden von belgischen Truppen bewohnt und in den 90er Jahren durch ein Vergabeverfahren privatisiert. Auch heute sind sie noch gut im Straßenbild erkennbar. Die Offiziershäuser am Forster Weg stehen unter Denkmalschutz.

5.2.2 Gebäude- und Flächennutzungen

Die dominierenden Funktionen des Quartiers Beverau sind die Wohnnutzung sowie die Naherholung. Das Wohnen im Bereich nördlich des Kornelimünsterwegs ist gelegentlich mit gewerblicher Nutzung (v. a. Büros und Arztpraxen s. Kapitel 4.2 und 4.3) durchsetzt, wie in der Abbildung 36, deutlich wird. Leerstand ist kaum vorhanden.

Der Versorgung kommt mit zwei Verkaufsstellen für Backwaren und einem SB-Bankzentrum eine untergeordnete Funktion zu. Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren sich vor allem zwischen Adenauerallee und Buschhäuserweg (Grundschule, Kindertagesstätte, Wohnheim für Menschen in besonderen Lebenslagen), Am Branderhof (Kindertagesstätte, Katholisches Gemeindezentrum und betreutes Wohnen für Senioren) sowie Im Grüntal (Kindertagesstätte) (s. Kapitel 4.4.). Einige Allgemein- und Zahnärzte sowie Physiotherapie-Einrichtungen sind im Gebiet verteilt. (s. Kapitel 4.3)

Naherholungsfunktion hat vor allem das Gillesbachtal sowie die Freiflächen im Osten und Süden mit dem Waldgebiet im Nellessenpark. Im Gillesbachtal liegen Kleingartenanlagen, Sportstätten (mit Kunstrasenplatz und Skateranlage) sowie ein Wegenetz mit entsprechender Möblierung. Ein Wohnmobilstellplatz und ein öffentlicher Parkplatz befinden sich ebenfalls in diesem Grünfinger. Spielplätze sind über den nördlichen Bereich des Quartiers verteilt (s. Kapitel 8.1.2 Grün- und Freiflächen). Weitere Freizeit- und Kultureinrichtungen finden sich mit dem Gut Branderhof und einem Ponyhof im Gebiet sowie mit dem Tierpark nord-östlich an das Gebiet angrenzend.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken sich entlang des Gillesbachtals und im östlichen Drittel des Untersuchungsraumes.

Die „Dr. Leo Löwenstein-Kaserne“ prägt im Betrachtungsraum den Bereich zwischen Branderhofer Weg und Kornelimünsterweg.

Die verschiedenen Nutzungsarten sind im Gebäude- und Flächennutzungsplan dargestellt, differenziert nach Wohn- und Geschäftsbebauung (mit Nebengebäuden), Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Beherbergung, Kaserne/ Wohnmobilstellplatz sowie Grünflächen. Die Spielplätze, Sportstätten, der Friedhof und Parkplätze sind gesondert gekennzeichnet.

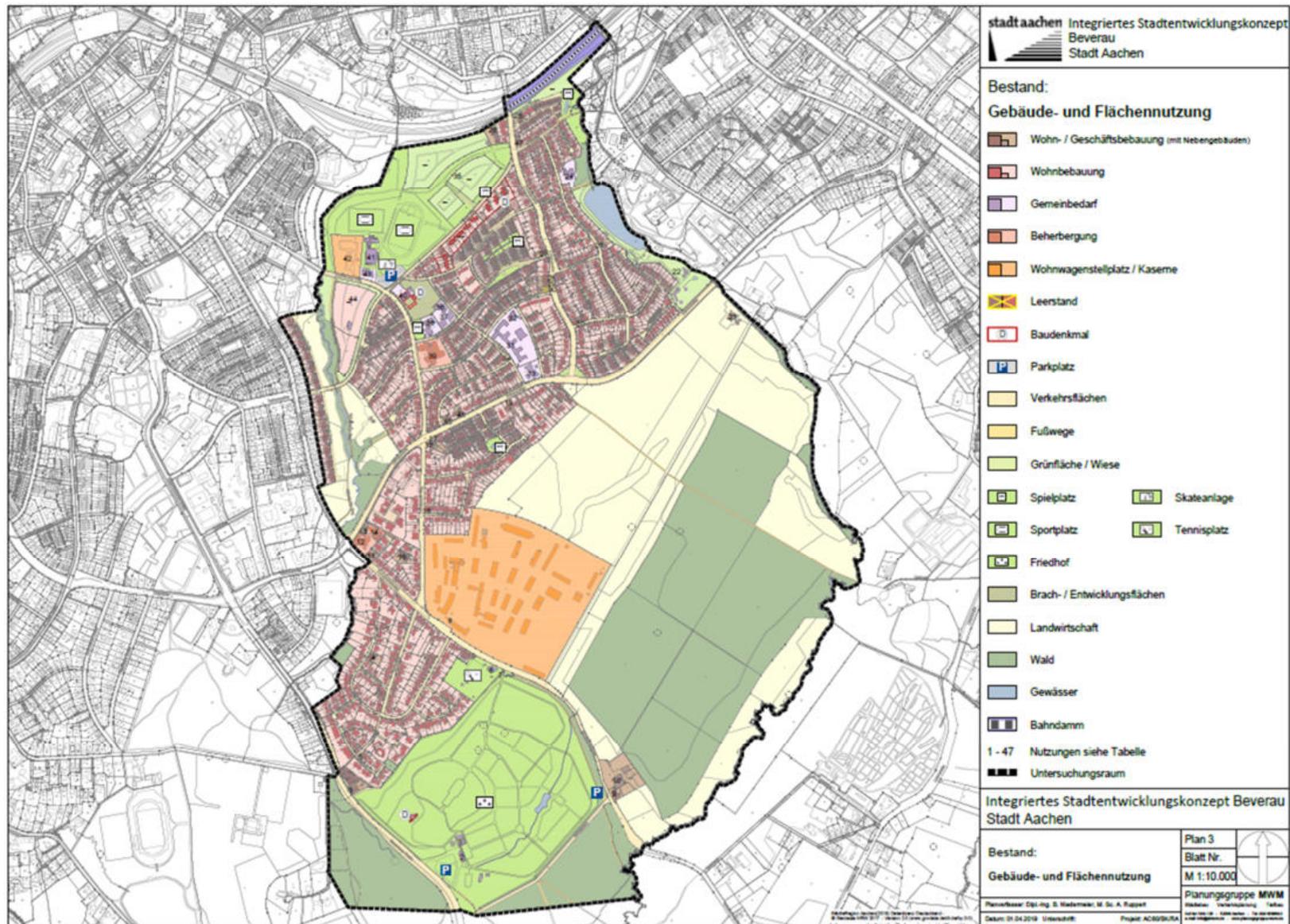


Abbildung 36: Karte Gebäude- und Flächennutzung Betrachtungsraum Beverau (Stand 2019)

Quelle: Planungsgruppe MWM

MWM • Auf der Hüls 128, 52068 Aachen • Tel 0241/93866-0, Fax 0241/513525 • info@plmwm.de • www.planungsgruppe-mwm.de
 Stand: 26.06.2019

Nr.	Nutzungskategorie	Nutzung	Beschreibung / Name des Gewerbes
1	Gemeinbedarf	Verwaltung	Friedhof
2	Gemeinbedarf	Friedhof	Kapelle, Leichenhalle
3	Dienstleistung	Florist	Blumen Nikolaye
4	Dienstleistung	Physiotherapie	Ute Born
5	Dienstleistung	Dipl.- Ing., Immobilienverwaltung	Charlotte Ruhrmann
6	Gemeinbedarf	Sportverein	ATV 1847
7	Dienstleistung	Florist	Blumenhaus Duisberg
8	Militärische Gebäudeanlage	Kaserne	Loewenstein Kaserne
9	Gastronomie	Restaurant	Forsthaus Schöntal
10	Dienstleistung	Freizeiteinrichtung	Ponyhof Meisel
11	Dienstleistung	Rechtsanwalt	Dalhausen, Susanne Abel
12	Beherbergung / Gastronomie	Hotel/ Restaurant	Buschhausen
13	Dienstleistung	Autowäsche	Autohandwäsche Aachen
14	Beherbergung	Hotel	Art Hotel Aachen
15	Dienstleistung	Zahnarzt	R. Gödeke
16	Dienstleistung	Architekt	Aixneering
17	Lebensmittel / Gastronomie	Bäckerei	Moss
18	Einzelhandel	Kosmetik/ Fashion/ Cafe	J's
19	Dienstleistung	Landschaftsbau	Von Agris
20	Dienstleistung	Architekt	D. Klein
21	Dienstleistung	Künstler	Gemälde
22	Gemeinbedarf	Zoo	Euregiozoo Aachen
23	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Teil das Gut Schöenthal
24	Gemeinbedarf	Kindertagesstätte	Kita im Grüntal
25	Dienstleistung	Arzt	Dr. med. Joachim Dupont
26	Dienstleistung	Anwalt	Hamacher, Werhen
27	Dienstleistung	Bank	Sparkasse Aachen
28	Dienstleistung	Arzt	Gemeinschaftspraxis Kühn, Nellessen
29	Dienstleistung	Zahnarzt	Johannes Schul
30		Leerstand	zukünftig Café Liège
31	Gemeinbedarf	Grundschule	KGS Am Römerhof
32	Gemeinbedarf	Kindertagesstätte	Kindergarten in den Küpperbenden
33	Gemeinbedarf	Lebenshilfe	Haus Römerhof Aachen
34	Dienstleistung	Car Sharing	Cambio Station
35	Gemeinbedarf	Gartenkolonie	Gartenverein Branderhof
36	Dienstleistung	Arzt	W. Schlemmer Chirurgie und Allgemeinmedizin
37	Dienstleistung / Gemeinbedarf	Betreutes Wohnen	Am Branderhof
38	Gemeinbedarf	Gemeinbedarfszentrum	St. Aposteln der Pfarre St. Gregor von Burtscheid
39	Beherbergung	Hotel	Art Hotel Aachen Superior
	Dienstleistung	Physiotherapie	Daniel Sundarp
40	Gemeinbedarf	Kindertagesstätte	Kindertagesstätte Kita Kind und Kegel e.V. Gut Branderhof e.V.
41	Gemeinbedarf	Sportplatz	Sportanlage Gillesbachtal
42	Dienstleistung	Wohnwagenstellplatz	Stellplatz Bad Aachen
43	Gemeinbedarf	Verwaltung	Bauhof
44	Gemeinbedarf	Gartenkolonie	Kleingärtnerverein Am Höfling
45	Dienstleistung	Zahnarzt	Daniel Debuch
46	Einzelhandel	Kinderkleidung	Kinderkram
47	Dienstleistung	Zahnarzt	Dr. Conrads

Tabelle 5: Verzeichnis aller Nichtwohnnutzungen (Stand 2019)

Quelle: Planungsgruppe MWM

5.2.3 Denkmalschutz

Die folgende Abbildung 37 zeigt die Baudenkmäler im Betrachtungsraum. Der zahlenmäßige Schwerpunkt des Denkmalschutzes liegt auf den sich im Privatbesitz befindlichen „Offiziershäusern“ der ehemaligen belgischen Siedlung. Der Bismarckturm auf dem Gelände des Waldfriedhofs ist ebenso als Baudenkmal verzeichnet. Darüber hinaus zählt auch das Gut Branderhof zu den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen.

Heute liegt der Brander Hof inmitten eines Wohngebietes, ursprünglich jedoch befand sich die landwirtschaftliche Anlage in freier Landschaft, umgeben von Wiesen-, Acker- und Weideflächen. Eine Besiedelung des heutigenurtscheider Gebietes fand bereits zu Zeiten des Antiken Roms statt. Ähnlich wie in Aachen waren auch hier die heißen Quellen dafür Ausschlag gebend. Einen Entwicklungsschub erlebteurtscheid durch die im Jahre 997 gegründete reichsunmittelbare Abtei St. Johann-Baptist. Die Herren von Frankenberg übernahmen bis Mitte des 17. Jahrhunderts das Amt des Vogtes über die Abtei. Der Brander Hof ist dabei als Pachthof der Herren von Frankenberg für das Jahr 1513 erstmals urkundlich nachgewiesen (vgl. Dauber 1985). Unter den Denkmalschutz fallen die baulichen Anlagen und Freiflächen der historischen Hofanlage: Das Haupthaus/ Gutshaus, die Scheune/ Pferdestall im Südosten, die gegenüberliegende Doppelscheune (heute Kindergarten „Kind & Kegel“), die straßenseitige Hofmauer mit Tordurchfahrt im Südwesten und ein Teil der Mauer zwischen Haupthaus und Scheune sowie darüber hinaus die eingeschlossene, gepflasterte Hoffläche. Durch die Geschlossenheit der Anlage lässt sich somit die Konzeption als geschlossene Vierkanthofanlage ablesen. Besonders tritt dabei die für den Brander Hof identitätsgebende und für diese Region soweit bekannt singuläre Silhouette der Doppelscheune in Erscheinung.

Ein weiterer städtebaulich entscheidender Punkt ist der Bezug des Brander Hofes zum tangierenden Straßenraum des heutigen Branderhofer Weges. Da dieser in seinem heutigen Verlauf im Bereich des Brander Hofes in Grundzügen dem historischen Verlauf entspricht, besitzt der Hof auch heute noch seinen Bezug zum Straßenraum. Dem vom Zentrumurtscheids aus Kommenden präsentiert sich der Hof bereits kurz nach der Überquerung des Gillesbachs. Hierbei ist die ganze Flanke der Doppelscheune präsent sowie bei der weiteren Annäherung auch zunehmend die straßenseitigen Fassaden. Dabei tritt besonders die stark in den Straßenraum vorspringende Hofmauer mit der architektonisch betonten Tordurchfahrt in Erscheinung. Unterstützt wird die Präsenz dadurch, dass einerseits der Branderhofer Weg direkt auf den Hof zuführt, als auch dadurch, dass die Topographie sukzessive ansteigt und der Hof somit auf einem höheren Niveau liegt.

Umgekehrt ist der Brander Hof aus Richtung Buschhausen kommend bereits ab der weiter entfernten Adenauerallee sichtbar. Der Branderhofer Weg führt auch in dieser Richtung gerade auf den Hof zu. Hier ergibt sich unmittelbar ein Blick auf die Flanke der südöstlichen Scheune, die straßenseitigen Fassaden sowie die Dachlandschaft der Doppelscheune.

Der Brander Hof bildet somit einen wichtigen Fixpunkt innerhalb des Ortsgefüges, dessen ursprüngliche historische Situation ablesbar geblieben ist. Insgesamt steht der Hof damit auch heute noch mit seiner Umgebung in Verbindung und dehnt seinen Wirkungsraum in das Quartier hinein aus (vgl. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, 2014).

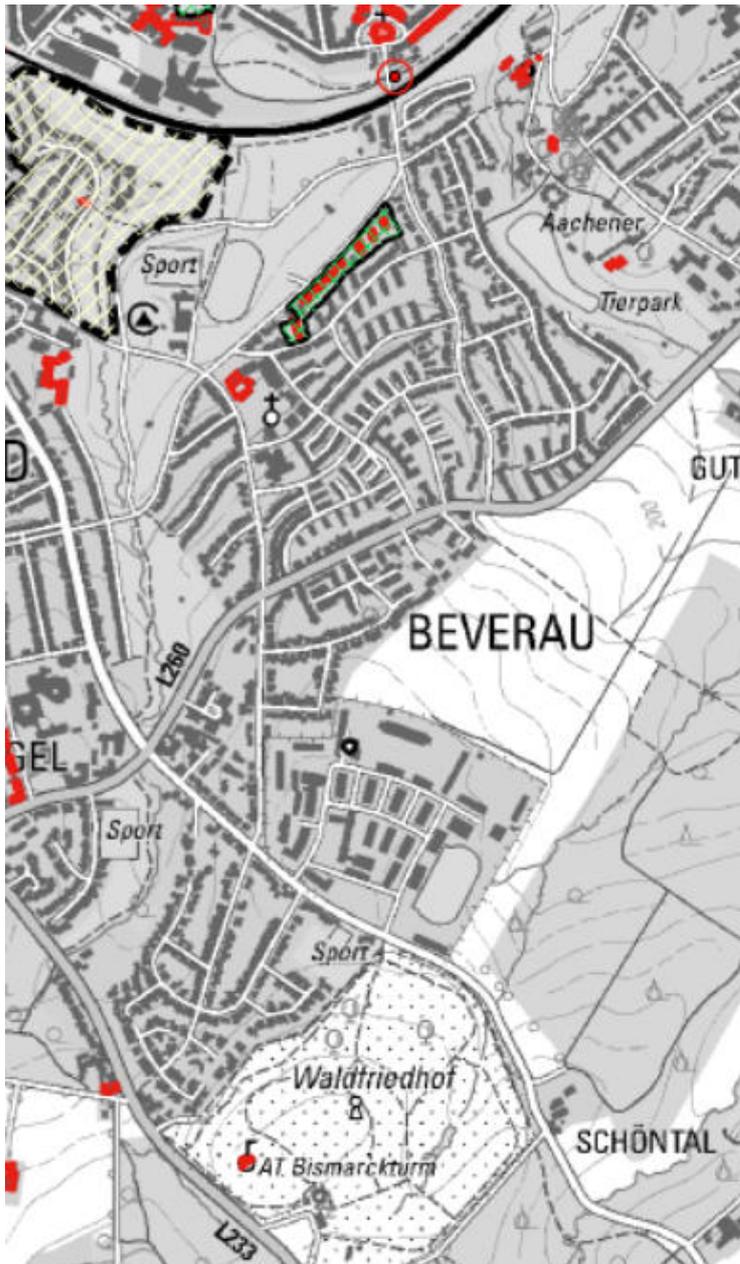


Abbildung 37: Baudenkmäler in Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2019d

6 Mobilität

Der Lebensraum Beverau ist durch die Adenauerallee gut an den Außenring und das überregionale Straßennetz angebunden. Die Monschauer Straße am südwestlichen Rand der Beverau ist im Masterplan Aachen*2030 als Magistrale verzeichnet. Diese beiden Straßen sind als Hauptverkehrsstraßen eingestuft.

6.1 Straßen- und Wegenetze

Das Quartier selbst ist durch netzergänzende Straßen wie die Erzbergerallee, Forster Weg, Branderhofer Weg sowie dem Kornelimünsterweg gut erschlossen. Die übrigen Straßen sind sonstige Erschließungsstraßen untergeordneter Natur. In einigen bestehen Einbahnregelungen, die als Zufahrt zu den Wohngebäuden dienen. Bei den sonstigen Erschließungsstraßen besteht zum Teil auf der Fahrbahn und besonders den Gehwegen erheblicher Sanierungsbedarf (Frostschäden, aufgesprungene Asphaltdecke durch Baumwurzeln etc.). Die Gehwege sind zudem oft schlecht nutzbar, da sie sehr schmal sind. Bereits im Verkehrskonzept Burtscheid von 2011 wird ersichtlich, dass die Gehwegbreite vielfach weniger als 2,0 m beträgt und damit unter dem heutigen Standard liegt (vgl. Stadt Aachen, 2009a, S. 8). Darüber hinaus ist vielfach Parken auf dem Gehweg erlaubt, was gerade für mobilitätseingeschränkte Personen eine deutliche Behinderung darstellt. Hinsichtlich der alternden Bevölkerungsstruktur des Quartiers gewinnt dieser Aspekt an Bedeutung. Dies wurde auch in der Bürgerbeteiligung immer wieder zum Ausdruck gebracht.



Abbildung 38: Gehwege in Beverau
Quelle: Planungsgruppe MWM

Zwischen den Grundstücken gibt es zahlreiche kleine Fußwege, die Fußgängern ein schnelles Durchqueren des Quartiers ermöglichen. In einigen Bereichen besteht auch hier erheblicher Sanierungsbedarf (Pflanzen behindern das Durchkommen, Stolperfallen, Müll). Zudem sind durch Grundstücksveräußerung einige Stellen inzwischen privatisiert, sodass die Fußwegeverbindungen dadurch unterbrochen sind. Diese sicheren Fußwegeverbindungen sind besonders für Kinder von großem Wert, um sich selbstständig und sicher auf der Beverau bewegen zu können. Die Fußwegeverbindungen an sich sind auch vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, eine klimasensible Mobilität zu organisieren, als Stärke zu vermerken. Daher gewinnen ihre Pflege und Instandsetzung an Bedeutung. In Abbildung 39 ist das Straßen- und Fußwegenetz dargestellt. Die Fußverbindungen sind grün dargestellt und Straßen sind in Orangetönen gehalten, abhängig von ihrer Bedeutung.

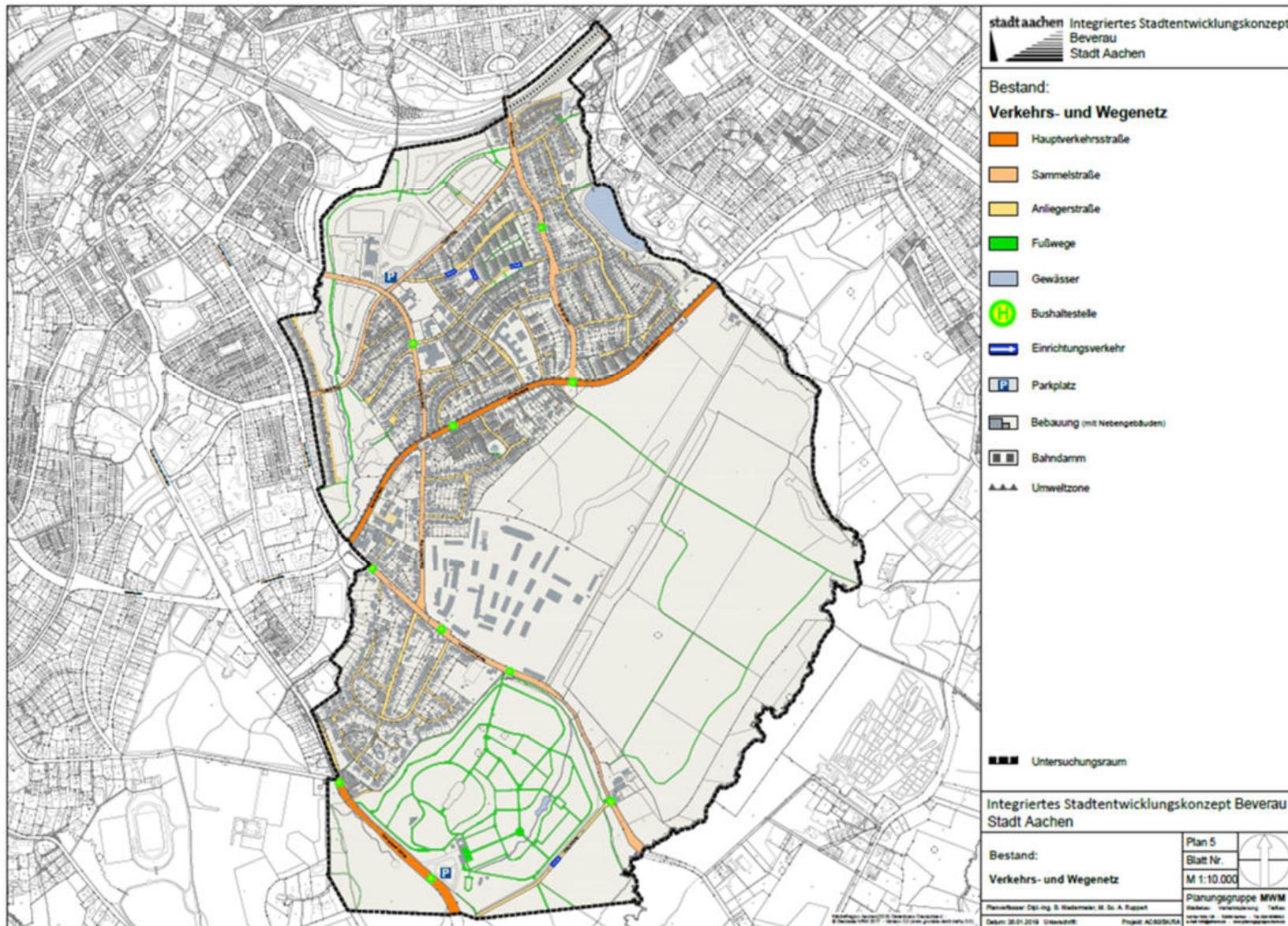


Abbildung 39: Karte Verkehrs- und Wegenetz Betrachtungsraum Beverau - Stand 2019

Quelle: Planungsgruppe MWM

MWM • Auf der Hüls 128, 52068 Aachen • Tel 0241/93866-0, Fax 0241/513525 • info@plmwm.de • www.planungsgruppe-mwm.de
Stand: 26.06.2019



Abbildung 40: Fußwege in Beverau
Quelle: Planungsgruppe MWM

Da der Lebensraum Beverau an den Hängen des Gillesbach- und des Beverbachtals liegt, bestehen im Quartier deutliche Geländeunterschiede. Gerade auf der Verbindung nach Burtscheid, dem zur Versorgung wichtigen nächstgelegenen Stadtteilzentrum, existiert mit über 50 Höhenmetern (Dr. Leo Löwenstein-Kaserne / Auf Vogelsang auf 227m bis zur Burtscheider Fußgängerzone auf 174m) ein deutlicher Höhenunterschied (vgl. Stadt Aachen, 2019a). Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es zahlreiche Treppen und Stufen, teils auch auf Fußwegen, die die Wohngebäude erschließen. Dies erschwert die selbstständige Fortbewegung besonders für ältere Personen, die auf Gehhilfen angewiesen sind, aber auch für junge Familien mit Kinderwagen. Auch die Wegeverbindungen in den Bachtälern und weiteren Freiräumen sind in ihrer Beschaffenheit für mobilitätseingeschränkte Personen zum Teil ungeeignet.

Mit Blick auf den sozio-demographischen Wandel, der jüngere, oftmals nachhaltig an emissionsfreier Mobilität ausgerichtete und an sportlicher Freizeitgestaltung orientierte Familien in den Lebensraum ziehen lässt, sind entsprechende Radrouten ein wichtiger Bestandteil der Entwicklung. Eine geplante Radvorrangroute soll von Kornelimünster und Walheim über den Kornelimünsterweg und den Brand-erhofer Weg eine sichere, direkte und komfortable Verbindung zur Innenstadt schaffen (vgl. Stadt Aachen, 2018h und Stadt Aachen, 2019j). In den Einbahnstraßen ist der Fahrradverkehr auch entgegen der Fahrriichtung erlaubt. Die untergeordneten Straßen selbst sind für Radfahrer gut befahrbar, da hier eine geringe Verkehrsbelastung herrscht.

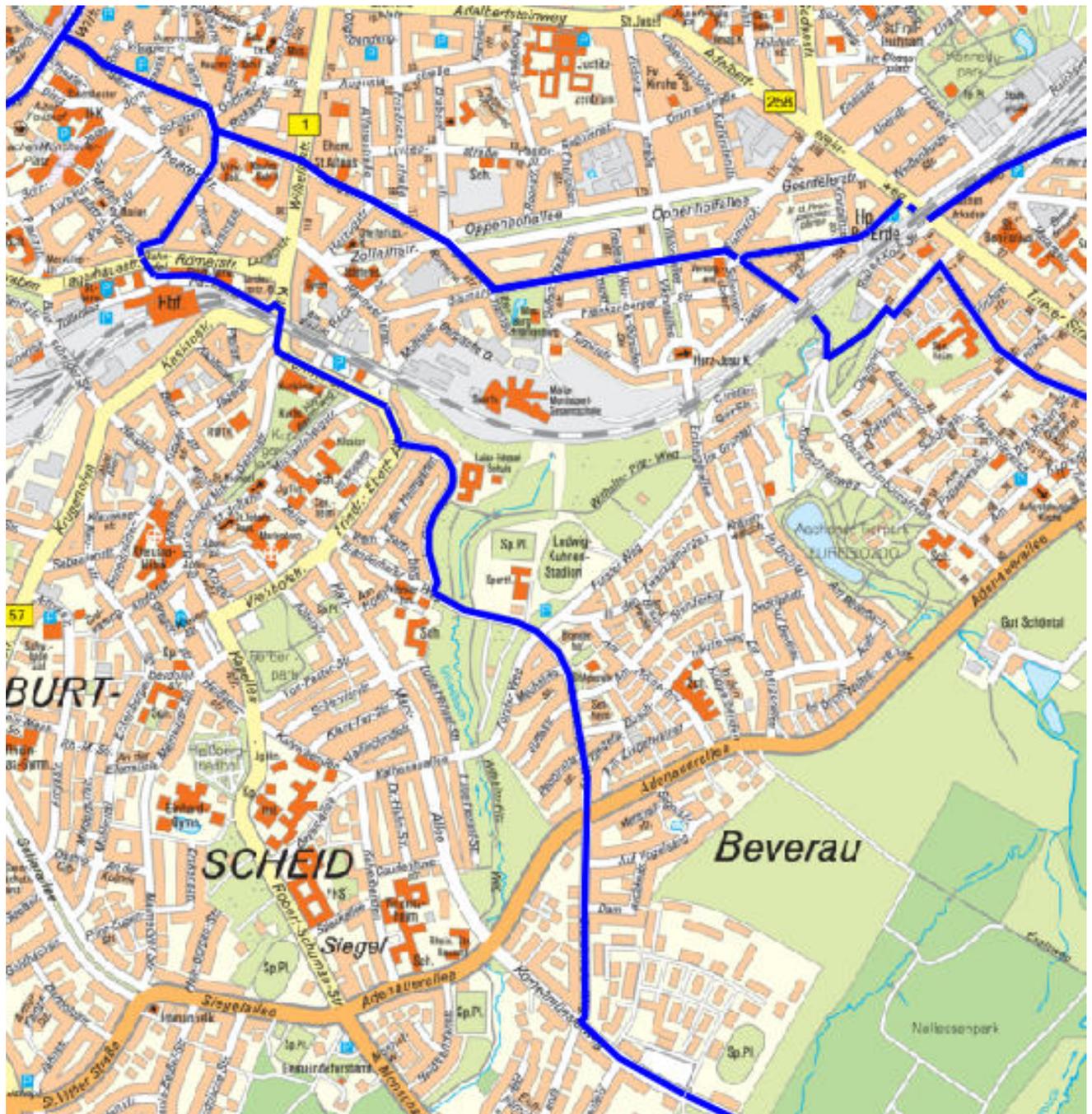


Abbildung 41: geplante Rad-Vorrang-Routen in Beverau
 Quelle: Geodatenportal Stadt Aachen

Es gibt ausgeschilderte Radrouten zur Naherholung. Die „Kaiserroute“, die hier zugleich die „Wasserburgenroute“ ist, führt von der Innenstadt auf dem Branderhofer Weg durch Beverau und biegt auf den Kornelimünsterweg ein. Die Route gabelt sich nach dem Waldfriedhof. Ein Weg führt über Lintert nach Nordosten, anschließend nach Forst und in Richtung Stadt zurück. Der andere führt über die Monschauer Straße Richtung Nordwesten nach Steinebrück. Die Monschauer Straße selbst ist nach Süden ebenfalls als Radroute im Routenplan verzeichnet und führt über Lichtenbusch nach Raeren.

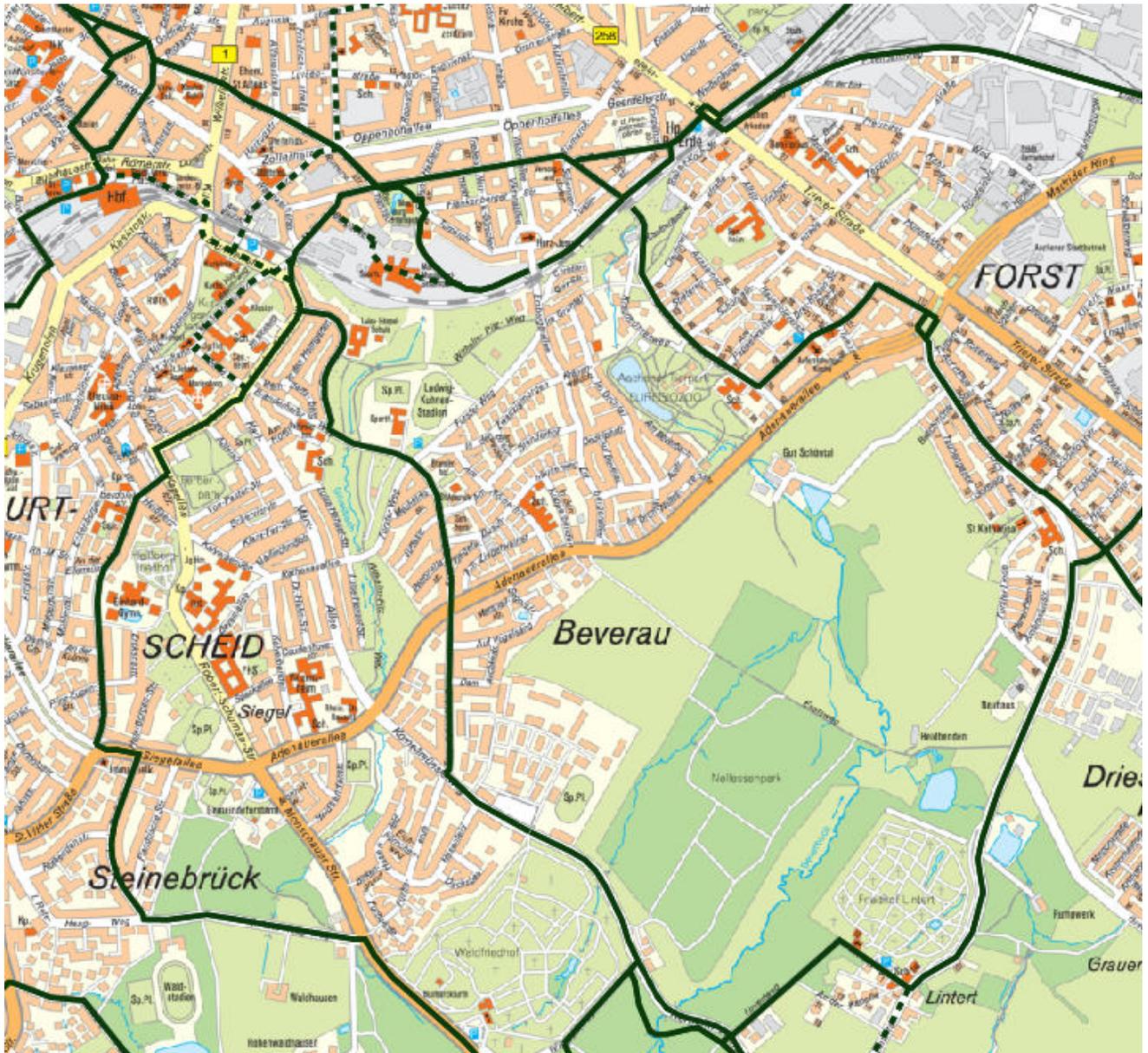


Abbildung 42: ausgeschilderte und geplante Radrouten in Beverau
 Quelle: Geodatenportal Stadt Aachen

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind Gefahrenstellen im Straßenverkehr benannt worden. Insbesondere die Querungen der Adenauerallee und des Kornelimünsterweges sind durch den dichten und schnellen Verkehr ohne Querungshilfe problematisch. Hier haben vor allem Schulkinder auf dem Weg in die katholische Grundschule „Am Römerhof“ Schwierigkeiten, sodass von Eltern ein informeller Schullotsendienst am Kornelimünsterweg eingerichtet wurde. Im Verkehrskonzept von 2011 war zudem eine neue Mittelinsel auf der Adenauerstraße auf Höhe der Einmündung Segnistraße vorgesehen (vgl. Stadt Aachen, 2009a, S. 8), die aber bisher nicht umgesetzt wurde. Im Zuge des Verkehrskonzeptes für Burtscheid wurde hier der Eingangsbereich vor der Grundschule bereits neugestaltet (vgl. Stadt Aachen, 2009a, S.6). Dennoch besteht rund um die Grundschule durch den Bring- und Holverkehr eine weitere Gefahrenstelle.

Darüber hinaus wurde von Seiten der Bürgerschaft auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs thematisiert. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen befinden sich Garagen und Stellplätze in der Regel nicht direkt am Wohngebäude, sondern in Sammelgaragen am Anfang der Anliegerstraßen. Diese Garagen wurden jedoch nicht an die Wohngebäude gekoppelt veräußert, was dazu führt, dass viele Pkws im Straßenraum abgestellt werden.

In den benachbarten Vierteln besteht eine Anwohnerparken-Regelung, in Beverau selbst nicht. Dadurch entsteht in den Randgebieten Beveraus zusätzlicher Parkdruck von außen. Zudem gibt es vor allem im Bereich des Gut Branderhofes mit Hotelgästen, Anwohnern, Eltern der KiTa „Kind und Kegel“ und Besuchern des Gut Branderhofes Konflikte um die öffentlichen und kostenfreien Parkplätze. Im Konzept der Stadt zur Ausweitung des Bewohnerparkens ist Beverau allerdings Bestandteil der perspektivischen „Parkzone Erz (Erzberger Allee)“, die in naher Zukunft geplant werden soll.

Car-Sharing kann ein Instrument sein, um die Zahl der Fahrzeuge zu verringern und nachhaltige Mobilität zu fördern. Mit der Car-Sharing Station Cambio an der Katholischen Grundschule „Am Römerhof“ sind dafür die ersten Voraussetzungen in Beverau geschaffen.

Auch das Pedelec-Sharing-System von VeloCity leistet einen Beitrag mit alternativer Mobilität und ist mit einer nächsten Station in der Nähe des Gillesbachs vertreten.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Quartier Beverau ist durch vier Buslinien an den ÖPNV angebunden:

- Linie 21: Die Linie beginnt in Lintert und verkehrt am Wohngebiet Fuchserde und der Löwenstein-Kaserne auf dem Kornelimünsterweg über die Karl-Marx-Allee - Bayernallee - Burtscheid - Friedrich-Ebert-Allee in die Innenstadt (stündlich von ca. 6:00 Uhr bis ca. 22:30 Uhr). Die Haltestelle Vinzenzplatz liegt knapp außerhalb des Untersuchungsraumes, wird häufiger und gerade morgens und nachts noch länger angefahren. Richtung Lintert besteht an Sonn- und Feiertagen ein ergänzendes Angebot eines ALT (Anruf-Linientaxi) ab Haltestelle Fuchserde.
- Linie 30: Die Ringlinie führt von der Hüls über Fringsgraben zur Haltestelle Adenauerallee (nicht im Quartier) - Drimborn – Beverau - Juttastraße - Wilhelm-Pitz-Weg nach Burtscheid (Marienhospital, Burtscheid, Bayernallee, Siegel, Ronheider Weg) und weiter Richtung Westen nach Hanbruch und Vaalserquartier (stündlich an Werktagen von ca. 6:00 bis ca. 17:00, nicht an Samstag, Sonn- und Feiertagen)
- Linie 10: Seit Februar 2022 wird eine neue Tangentialverbindung zwischen Burtscheid und Brand über Forst montags bis freitags im Stundentakt zwischen 7 und 19 Uhr angeboten. Die Linie beginnt ab Siegel, führt weiter über die Haltestellen Bayernallee, Burtscheid, Marienhospital, dann durch den Brandenhofer Weg (analog zur Linie 30), über die Adenauerallee, die Lintertstraße und den Grauenhofer Weg bis Brand. Die Linie 10 wird zunächst im Probetrieb bis Mitte 2023 angeboten. Sollte sich eine ausreichende Nachfrage einstellen, wird das Angebot in einen Dauerbetrieb überführt.

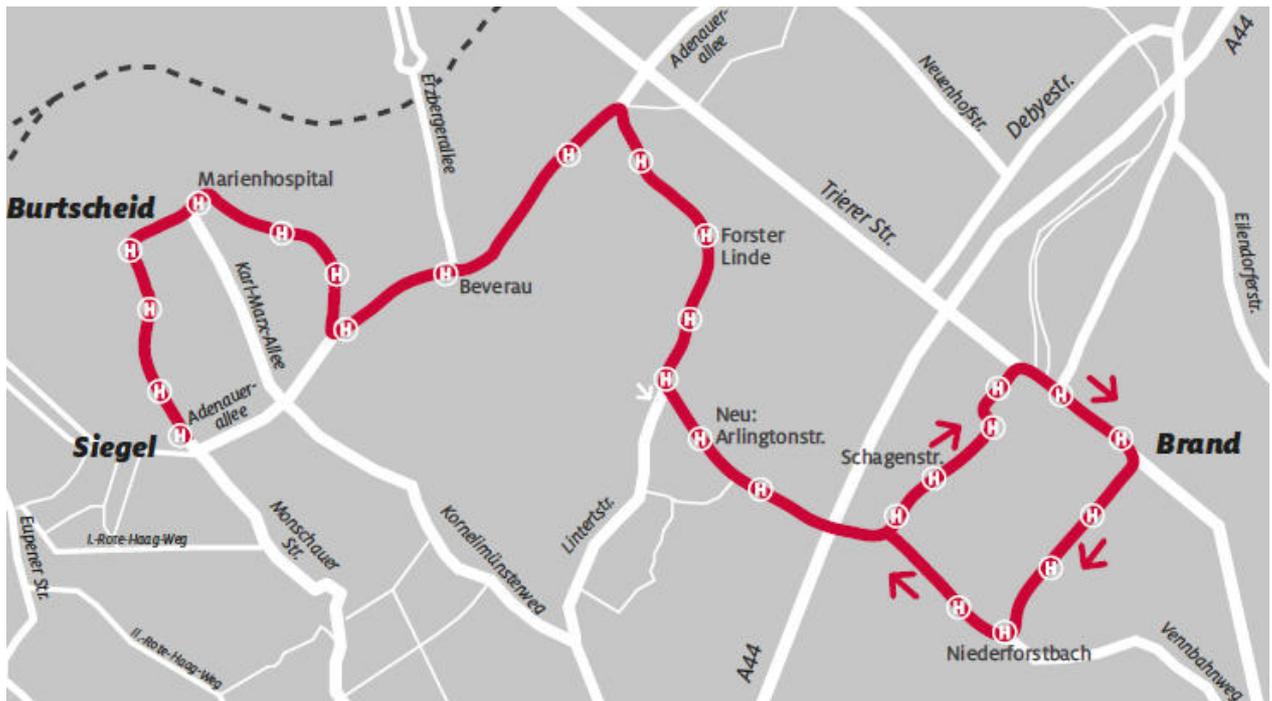


Abbildung 43: Linienverlauf der Tangentialverbindung zwischen Burtscheid und Brand (Linie 10)
 Quelle: Stadt Aachen

- Linie 33: Fuchserde – Löwenstein-Kaserne – Vogelsang – Beverau – Zwanzigmorgen und weiter Richtung Innenstadt. Von Fuchserde zwei Stationen parallel mit der Linie 21 und dann auf der Adenauer- und Erzbergerallee ins Frankenberger Viertel und über die Theaterstraße zum Bushof und weiter Richtung Westbahnhof, Hörn, Campus Melaten und Uniklinik (4x in der Stunde von ca. 5:00 Uhr bis ca. 23:30 Uhr).

Die Linie 33 bindet den Lebensraum Beverau regelmäßig an das Frankenberger Viertel an. Die Fahrzeit von der Haltestelle Beverau bis zur Haltestelle Normaluhr beträgt 8 Minuten, bis zur Haltestelle Bushof sind es 18 Minuten. Allerdings sind die Haltestellen der Linie 33 nicht für alle Bereiche Beveraus fußläufig erreichbar. Gerade der Höhenunterschied erschwert zusätzlich die Erreichbarkeit der Haltestellen für mobilitätseingeschränkte Personen und Familien mit kleinen Kindern. Die Verbindung der Linie 30 quert die Beverau und bindet weitere Quartiersbereiche, besonders das Gut Branderhof und das betreute Wohnen, an den ÖPNV an. Sie bedient die historisch gewachsene Verbindung zwischen der Beverau und Burtscheid und wird mit einmal in der Stunde recht selten und weder abends noch am Wochenende oder an Feiertagen befahren. Heute dient sie vor allem dem Schülerverkehr. Der Takt der Linie 21 wurde 2018 von einem Stundentakt auf einen 30-Minuten-Takt verdichtet, sodass die Haltestellen Forster Weg und Vinzenzplatz nun ein attraktiveres ÖPNV-Angebot haben.

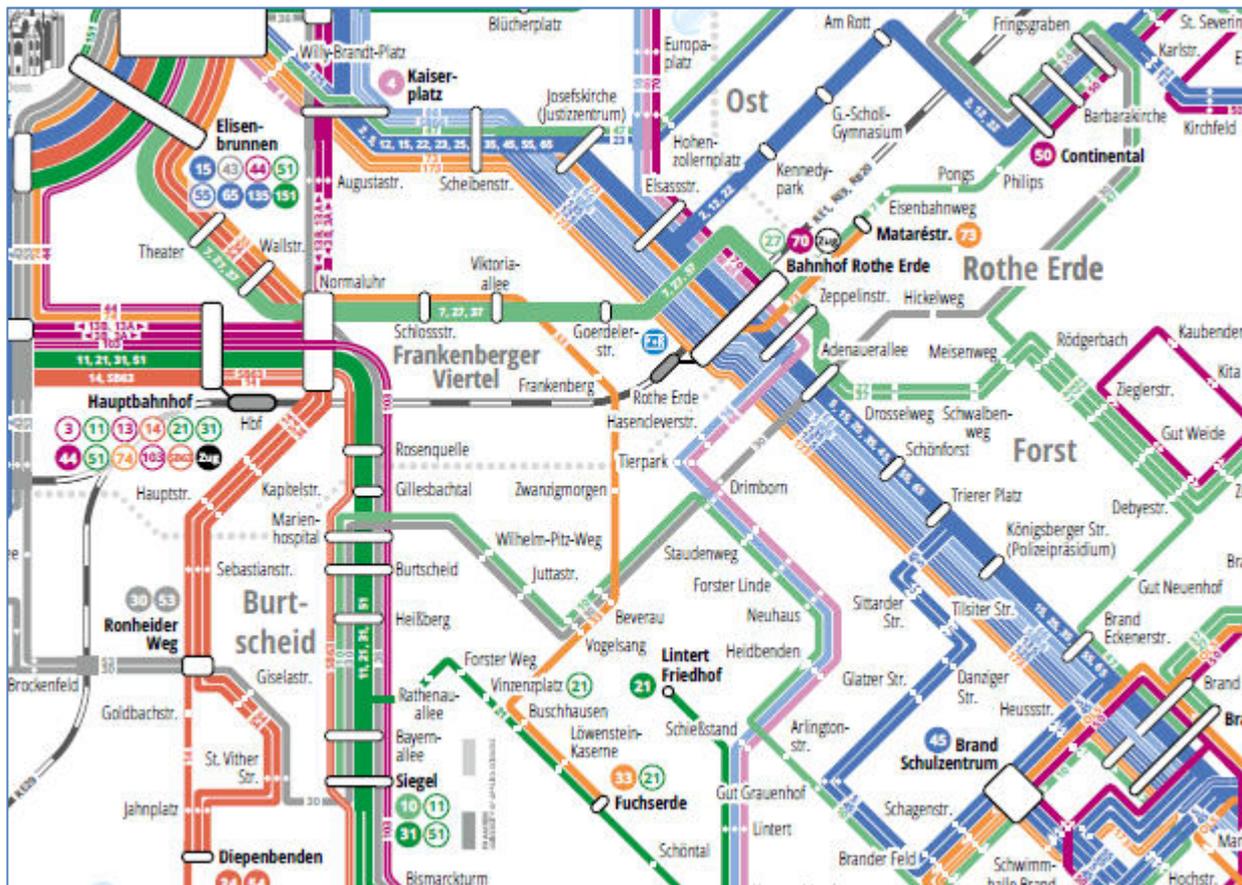


Abbildung 44: Ausschnitt aus dem Netzplan des Aachener Verkehrsverbundes
 Quelle: Aachener Verkehrsverbund, 2022

7 Wohnen

7.1 Wohnungsformen

Die Beverau ist ein ausschließlich dem Wohnen dienendes Quartier, das zum überwiegenden Teil aus ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Die ersten Häuser aus den 1920er und 1930er Jahren, die östlich der Erzbergerallee gebaut wurden, waren noch vorwiegend Doppelhäuser mit einem recht großen Garten zur Selbstversorgung hinter dem Haus. In den späteren Jahren wurden kleinere Grundstücksgrößen und Häusergrundrisse umgesetzt – so z. B. die Papageienhäuser aus der Marshallplan-Initiative nach dem 2. Weltkrieg.

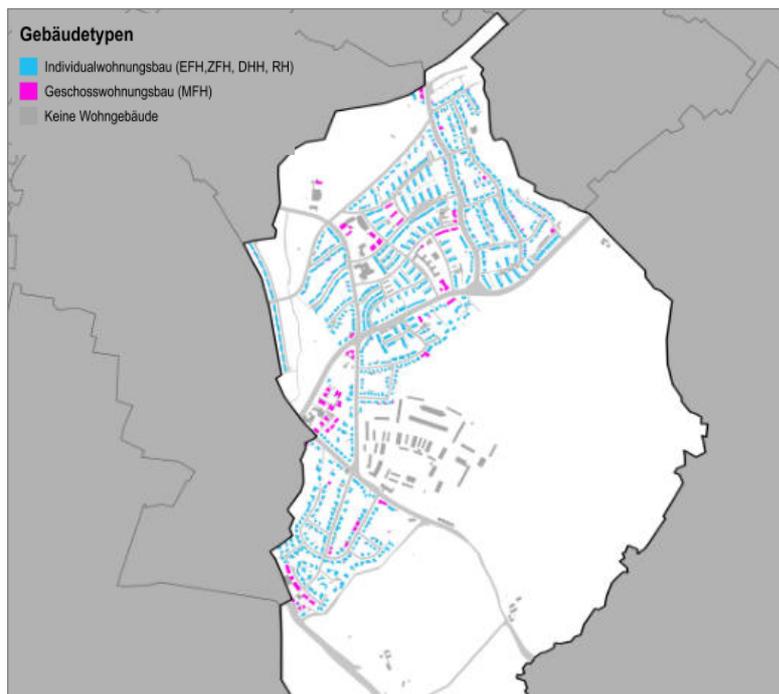


Abbildung 45: Gebäudetypen in Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2018g

Anhand der Abbildung 45 wird deutlich, dass es nur wenig Geschosswohnungsbau gibt. Dazu zählen die Häuser des betreuten Wohnens am Branderhof, das Haus der Lebenshilfe an der Adenauerallee sowie einige Gebäude am Buschhäuserweg. Einige Geschosswohnungsbauten konzentrieren sich zudem um das Hotel Buschhäuser an der Kreuzung Adenauerallee/ Kornelimünsterweg. Klassische Mehrfamilienhäuser mit günstigen und kleinen Wohneinheiten finden sich nicht in nennenswerter Zahl.

7.2 Immobilien- und Mietpreisniveau

Die Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt zeigt sich in der geringen Leerstandsquote (1,9 %), in der geringen Anzahl angebotener Objekte und den seit Jahren steigenden Preisen. Im Stadtgebiet Aachen ist für Einfamilienhäuser seit 2012 bis 2020 eine Preissteigerung von 63 % und für Eigentumswohnungen sogar von 79 % zu verzeichnen. Auch in den Umlandgemeinden kam es

teils zu ähnlich deutlichen Preissteigerungen. Der Bodenindex für Individualwohnungsbau in Aachen stieg innerhalb von fünf Jahren von 102,8 Punkten auf 144,9 Punkte in 2020 an. Eine ähnliche Entwicklung ist bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau zu beobachten: hier stieg der Index von 104,6 auf 135,9 Punkte. Dies verdeutlicht die zunehmende Flächenknappheit und sorgt somit zur weiteren Verteuerung künftiger Wohnbauprojekte (vgl. Stadt Aachen, 2021, S. 26ff)

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Quartier Beverau kann ebenfalls als angespannt bezeichnet werden. Dies belegen die Bodenrichtwerte. Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider. Die folgende Abbildung 46 zeigt die Bodenrichtwerte für das Untersuchungsgebiet und die nähere Umgebung für 2022 und 2011 im Vergleich. Sie liegen im Wohngebiet des Untersuchungsgebiets zwischen 675 und 775 €/m² für ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau. Die Bodenrichtwerte für andere Wohngebiete in Aachen liegen für Steppenberg bei 525 - 625 €/m², Preusweg 775 €/m², Soers 650 €/m², Auf der Hörn zwischen 575 - 650 €/m², Richterich zwischen 320 – 480 €/m², Driescher Hof bei 340 – 360 €/m² und für Brander Feld bei 440 – 525 €/m². Die Beverau liegt damit am oberen Ende der Preisspanne. In Abbildung 46 wird auch der starke Preisanstieg der Bodenrichtwerte für Beverau von 255 – 315 €/m² innerhalb von elf Jahren deutlich.

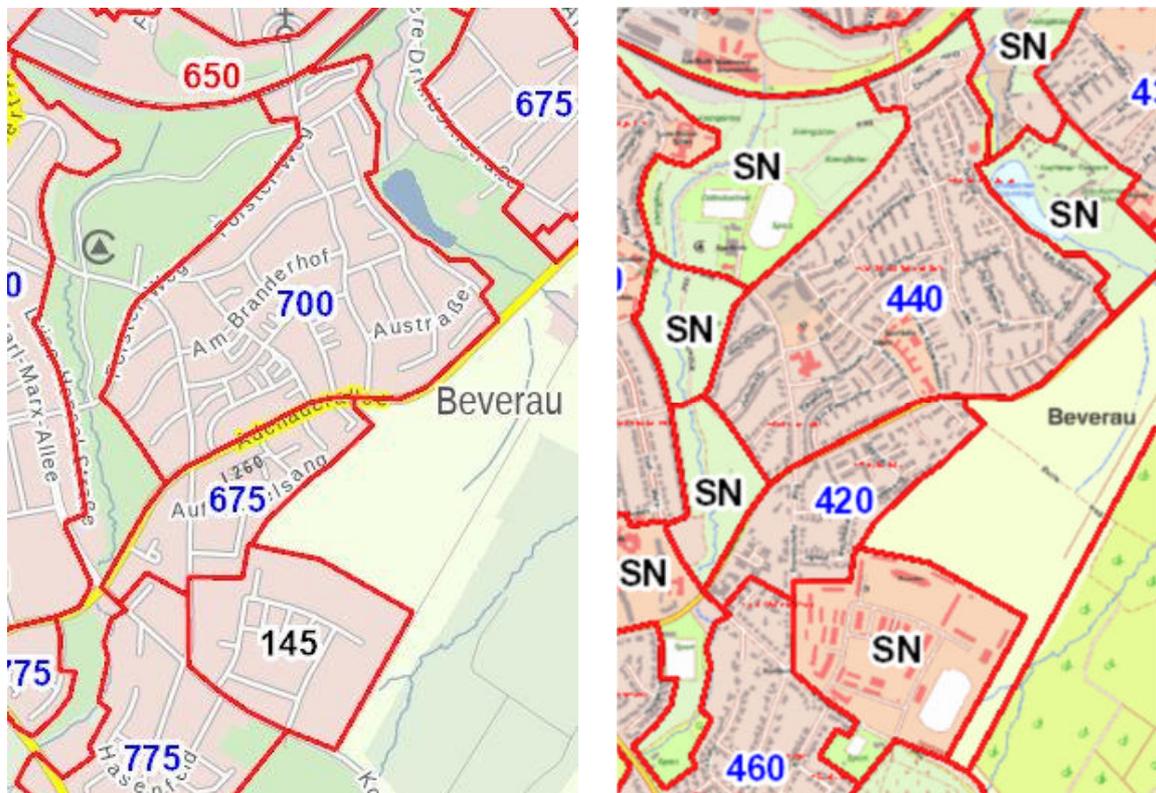


Abbildung 46: Bodenrichtwerte 2022 (links) im Vergleich zu 2011 (rechts)

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2022)

Auch in den Experteninterviews wurde auf das hohe Preisniveau hingewiesen. Die Einschätzungen des Preisniveaus reichen allerdings von „noch erschwinglich“ bis „nichts mehr für Normalsterbliche“. Die Leerstandsquote im Lebensraum Beverau (0,96 %, noch nicht von modernisierungsbedingten Leerständen bereinigt) lag im Jahr 2020 noch deutlich unter der bereits niedrigen Quote der Gesamtstadt (3,74 %, ebenfalls noch nicht bereinigt) (Quelle: Regionetz GmbH und Stadt Aachen, 2022). Weitere Informationen zur kleinräumigen Leerstandsanalyse werden im Wohnungsmarktbericht 2022

veröffentlicht). Auch im Rahmen der Begehung wurde kein Leerstand vorgefunden. Ein Blick auf die kleinräumige Analyse der Mietpreisdaten im Lebensraum Beverau zeigt zudem auf, dass es in den Jahren 2020 und 2021 zusammen nur 31 Mietobjekte angeboten wurden (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank), Datenstand 31.12.2021).

Die meisten Häuser und Wohnungen Beveraus werden laut Experteninterviews von den Eigentümer*innen selbst bewohnt. Soweit bekannt gibt es keine Wohnungsbaugesellschaften, die mehrere vermietete Häuser besitzen.

Auch im Mietwohnungsbereich ist ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Im Rahmen des seit 2018 neu aufgebauten Wohnbaumonitorings der Stadt Aachen werden Mietpreisdaten (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene analysiert. Für den Lebensraum Beverau liegen im Vergleich zu anderen Lebensräumen sehr geringe Fallzahlen vor, was auf ein fehlendes Angebot an frei verfügbaren Mietwohnungen schließen lässt. Im Rahmen der Analyse wurden jeweils die Mietpreisdaten von 2014 und 2015 (zusammen 18 Angebote) sowie von 2019 und 2020 (zusammen 25 Angebote) aggregiert. Für die Jahre 2014/2015 ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmetermietpreis von 8,48 €. Dieser stieg bis 2019/2020 um 17 % auf 9,92 €/qm an und liegt über dem Aachener Durchschnitt (für 2020) von 9,13 €/qm. Zum Vergleich: für Wohnraum, der im Rahmen des aktuell gültigen Wohnraumförderungsprogramms 2018-2022 vom Land NRW gefördert wurde, gilt bei Erstbezug in Aachen, dass je Quadratmeter Wohnfläche eine monatliche Miete von 6,20 € nicht überschritten werden darf.

Südwestlich von Beverau wurden Flächen für eine baulich-räumliche Entwicklung der Katholischen Hochschule Aachen und der Fachhochschule Aachen identifiziert. Dies könnte für die Wohnraumnachfrage durch Angestellte der Hochschulen und evtl. durch Studierende für Beverau von Relevanz sein (Aachen 2012, S. 33, 34) und weiteren Druck auf den Wohnungsmarkt erzeugen. Auf dem an die Beverau angrenzenden Grundstück des ehemaligen Straßenbauamtes an der Karl-Marx-Allee 220 entstehen bis zum Jahr 2025 etwa 230 öffentlich geförderte Studierendenapartments, die zur Wohnraumversorgung der rasant angestiegenen Studierendenzahlen in Aachen, insbesondere für Studierende der FH Aachen und der KatHo Aachen, beitragen werden.

7.3 Veränderte Sozial- und Altersstruktur und der Wohnungsmarkt

Aufgrund der geringen Anzahl an Geschosswohnungsbauten gibt es wenig Wohnraum im niedrigen Preissegment. Zum Stichtag 31.12.2020 befanden sich lediglich 25 öffentlich geförderte Mietwohnungen im Lebensraum, hinzukommen weitere 13 Wohneinheiten in eigengenutzten Eigentumsmaßnahmen, die ebenfalls über öffentliche Wohnbaufördermittel realisiert wurden. Demnach leben mit lediglich 2,0 % aller Haushalte deutlich weniger Haushalte in öffentlich geförderten Wohnobjekten als im Aachener Durchschnitt (6,7 %) (vgl. Stadt Aachen, 2021). Der Bestand wird bis 2030 weiter deutlich zurückgehen. Aufgrund planungsmäßiger Tilgung und wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist von vorzeitig getilgten Förderdarlehen fallen im Stadtgebiet Aachen in diesem Zeitraum fast 5.900 WE aus der Mietpreis- und Belegungsbindung – das sind 59 % des aktuellen Bestands an öffentlich gefördertem Wohnraum in Aachen (vgl. Stadt Aachen, 2021, S.11).

Auf der Beverau findet aktuell ein Generationenwechsel statt. Einzelne Häuser werden verkauft und zum Teil kernsaniert, was im Stadtbild deutlich zu erkennen ist. Die Nachfrage übersteigt das Angebot an freigezogenen Häusern. Dies führt zu steigenden Preisen. War die Beverau früher ein Quartier mit moderaten Preisen und Bewohner*innen der (unteren) Mittelklasse, findet durch den

Eigentümerwechsel auch ein Wandel der Bevölkerungsstruktur statt. In den Experteninterviews wird dies als Akademisierung beschrieben.

Mehr als die Hälfte aller Einpersonenhaushalte in der Beverau werden von Menschen gebildet, die 60 Jahre oder älter sind. Zahlreiche ältere Personen leben alleine in Ein-, Zweifamilien-, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern. Dies birgt u. a. die Gefahr der Vereinsamung im Alter. Zudem werden die mehrgeschossigen Reihenhäuser mit kleiner Grundfläche für eine alternde Gesellschaft zunehmend zur Herausforderung: Die Treppe ins Obergeschoss wird zur Barriere, Modernisierungen sind durch die geringe Fläche keine Standardmaßnahme und damit kostenintensiver. Obwohl durchaus Bedarf an einer altersgerechten Modernisierung der Häuser besteht, sind diese für die meisten alteingesessenen Bewohner*innen daher zu teuer. Beverau wird im Masterplan Aachen*2030 deswegen auch als Wohnquartier bewertet, das erhöhte Anforderungen besitzt, den Generationenwechsel zu unterstützen, beispielsweise durch Umzugshilfen oder Wohntauschbörsen. Laut Experteninterviews schaffen die kleinen Grundrisse der Grundstücke aber auch Nähe und somit die Basis für eine enge Nachbarschaft und Unterstützungsmöglichkeiten im Alter.

Die Sanierung älterer Gebäudebestände ist auch im Sinne des Klimaschutzes notwendig und sollte, wenn es sinnvoll ist, mit einem altersgerechten Umbau verbunden werden. Dabei muss denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäudesubstanz entsprechend sensibel behandelt werden (Aachen 2012, S. 25, 26).



Abbildung 47: Sanierte Doppelhäuser aus den 1950er Jahren in der Erzbergerallee
Quelle: Planungsgruppe MWM

7.4 Baugruppen: gemeinschaftliche Wohnprojekte am Gut Branderhof

Die Unterstützung nicht-rendite orientierter Wohnformen und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit einer Realisierung einer hohen Quote geförderter Wohneinheiten sind zentrale wohnungspolitische Ziele der Stadt Aachen. Auf der Fläche der ehemaligen Reitanlagen rund um das „Gut Branderhof“ entsteht dazu auf der Grundfläche von ca. 8.000 qm Wohnbebauung ein Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft für die weiteren Planverfahren in der Stadt Aachen nach den Kriterien des experimentellen Wohnungsbaus (vgl. Stadt Aachen, 2018e, S. 57). In einem partizipativen Verfahren mit acht interessierten Baugruppen wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Synergien und Verknüpfungen zwischen Neubaugebiet, Gutshof, Kita und die Quartiersentwicklung offenlegt und zusammenbringt. Fünf interessierte Baugruppen haben sich zu einer Siedlungsgemeinschaft

zusammengeschlossen. In den vorliegenden „letters of intent“ zur Grundstücksvergabe sind sowohl Gemeinschaftsflächen als auch ressourcensparende Maßnahmen vorgesehen. Ein Ziel der Siedlungsgemeinschaft ist es, die Voraussetzungen für eine gute Nachbarschaft im Quartier zu schaffen. Daher ist ihr gemeinsamer Entwurf auch konzeptuell eng mit dem Verein Gut! Branderhof verbunden (vgl. Siedlungsgemeinschaft Branderhof, 2017). Vor diesem Hintergrund wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Gesamtprojekts ist die Entwicklung einer starken, heterogenen Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen. Indem sie Antworten auf die Alterung der Quartiersbevölkerung und die räumlichen Voraussetzungen für ein solidarisches Miteinander im Quartier schaffen, gehen die Baugruppen auf die großen Veränderungen im Quartier ein. Um dieses Ziel langfristig zu sichern, soll das Grundstück in Erbbaurecht vergeben werden. Im Rahmen des Vergabeverfahrens sollen insbesondere städtebauliche, soziale und funktionale Aspekte berücksichtigt werden, wie z. B.: Quartiersaktivität, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Mobilitäts- und Energiekonzept, Gemeinschaftsräume, Umgang mit halböffentlichen und öffentlichen Flächen.



Abbildung 48: Fläche der Baugruppen mit Blick auf Gut Branderhof
Quelle: Planungsgruppe MWM

8 Freiraum, Umwelt und Energie

8.1 Freiraum und Umwelt

8.1.1 Vorgaben - Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1988 und wurde 2007 zuletzt geändert. Seine Hauptfunktion besteht darin, die Sicherung des Naturhaushaltes und Entwicklung der Landschaft für Gebiete im planerischen Außenbereich festzusetzen. Rund 50 % des Stadtgebiets stehen unter besonderem Schutz. Die Schutzgebietskategorien umfassen „Naturschutzgebiete“, „Landschaftsschutzgebiete“, „Naturdenkmale“ und „Geschützte Landschaftsbestandteile“. Im Bereich der Beverau ist derzeit ein Landschaftsschutzgebiet großflächig festgesetzt. Im Bereich des Beverbach sind die Geschützten Landschaftsbestandteile LB 43.8 bis LB 43.12 festgesetzt. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind bei einer zukünftigen Entwicklung zu beachten. Darüber hinaus sind folgende Entwicklungsziele für die Landschaft benannt: '1 | Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' und '4 | Ausbau der Landschaft für extensive bzw. intensive Erholung'. Der Landschaftsplan von 1988 setzte 21 NDs als Einzelbäume und eine Baum-Allee mit 21 Bäumen fest. Davon liegen 13 Einzelbäume im Bereich Tierpark.

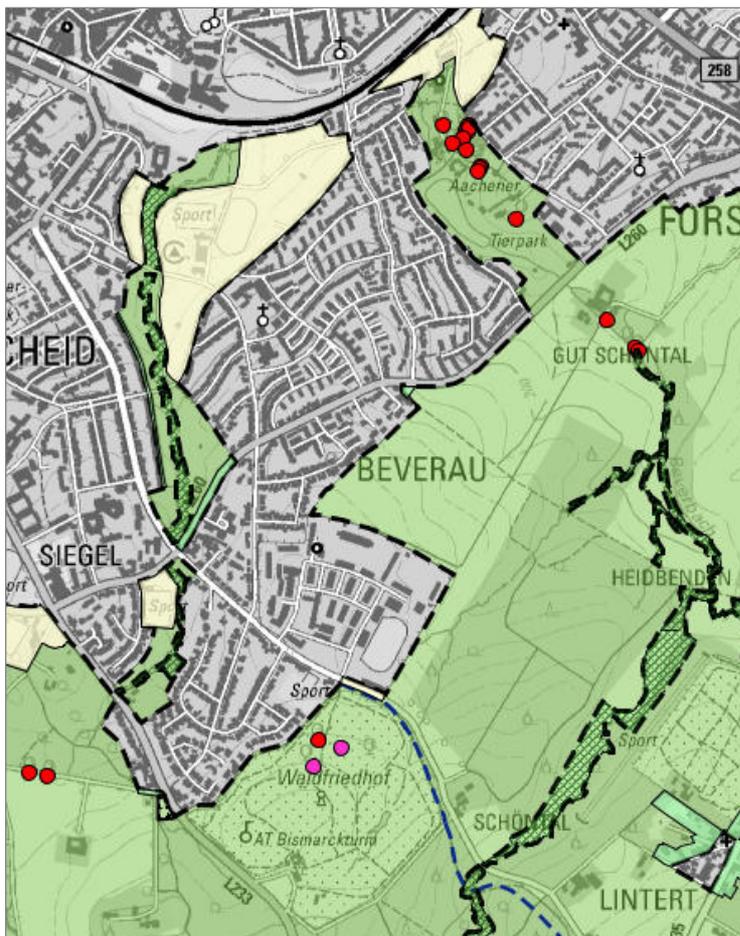


Abbildung 49: Ausschnitt des aktuellen Landschaftsplans der Stadt Aachen
Quelle: Stadt Aachen 2018c

Derzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Im Untersuchungsraum Beverau mit dem Bereich um den Gillesbach sowie dem Naherholungsgebiet zwischen der südöstlichen Siedlungsgrenze und dem Beverbachtal werden zukünftig mehrere großflächige Landschaftsschutzgebiete festgesetzt. Dieses beinhaltet insgesamt 19 Naturdenkmäler, von denen sich 9 auf dem Gebiet des Tierparks befinden. Im Bereich des Beverbaches wird zukünftig ein Naturschutzgebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Entwicklungsziele im Landschaftsplan genannt: '8 – Temporärer Erhalt' (Bereich Eselsweg), '5 – Entwicklung zur Verbesserung des Klimas' und '1 – Erhaltung'.

Die Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Aachen zur Sicherung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch zur Förderung der Biodiversität wurde im Juli 2018 beschlossen. Der Vorentwurf zum Landschaftsplan Aachen (Stand September 2018) lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 5. November bis zum 14. Dezember 2018 aus. Derzeit werden die eingereichten Eingaben ausgewertet und die Offenlage vorbereitet.

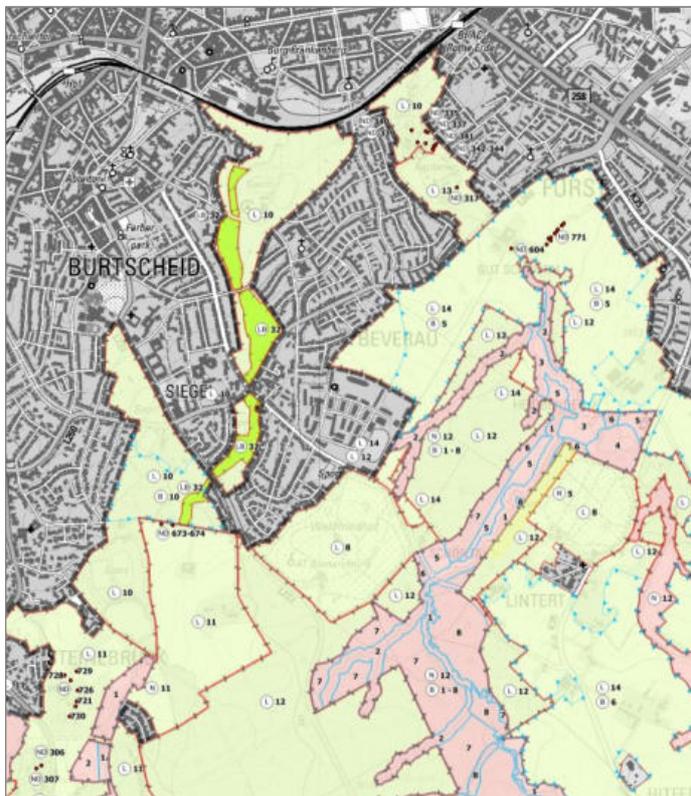


Abbildung 50: Ausschnitt Vorentwurf Festsetzungskarte Landschaftsplan Stadt Aachen (Stand: Mai 2018)
Quelle: Stadt Aachen 2018d

Das Stadtgebiet gliedert sich nach der neuen Landschaftsplanung in zehn verschiedene Landschaftsräume. Beverau gehört dann im Nordwesten zum Gebiet 10 „Aachener Kessel mit städtischem Ballungsraum“ und im Bereich des Beverbachtals sowie des Waldfriedhofes zum Gebiet 7 „Aachener Wald“. Diese Zuteilung bestätigt die teilweise vorteilhafte, aber andererseits auch herausfordernde Lage Beveraus zwischen der Innenstadt auf der einen Seite und dem direkten Zugang in die Landschaft auf der anderen Seite. Diese besondere Situation zeigt sich auch in den unterschiedlichen

Leitbildern der beiden genannten Landschaftsräume, die auf der Beverau auf engem Raum miteinander korrespondieren müssen.

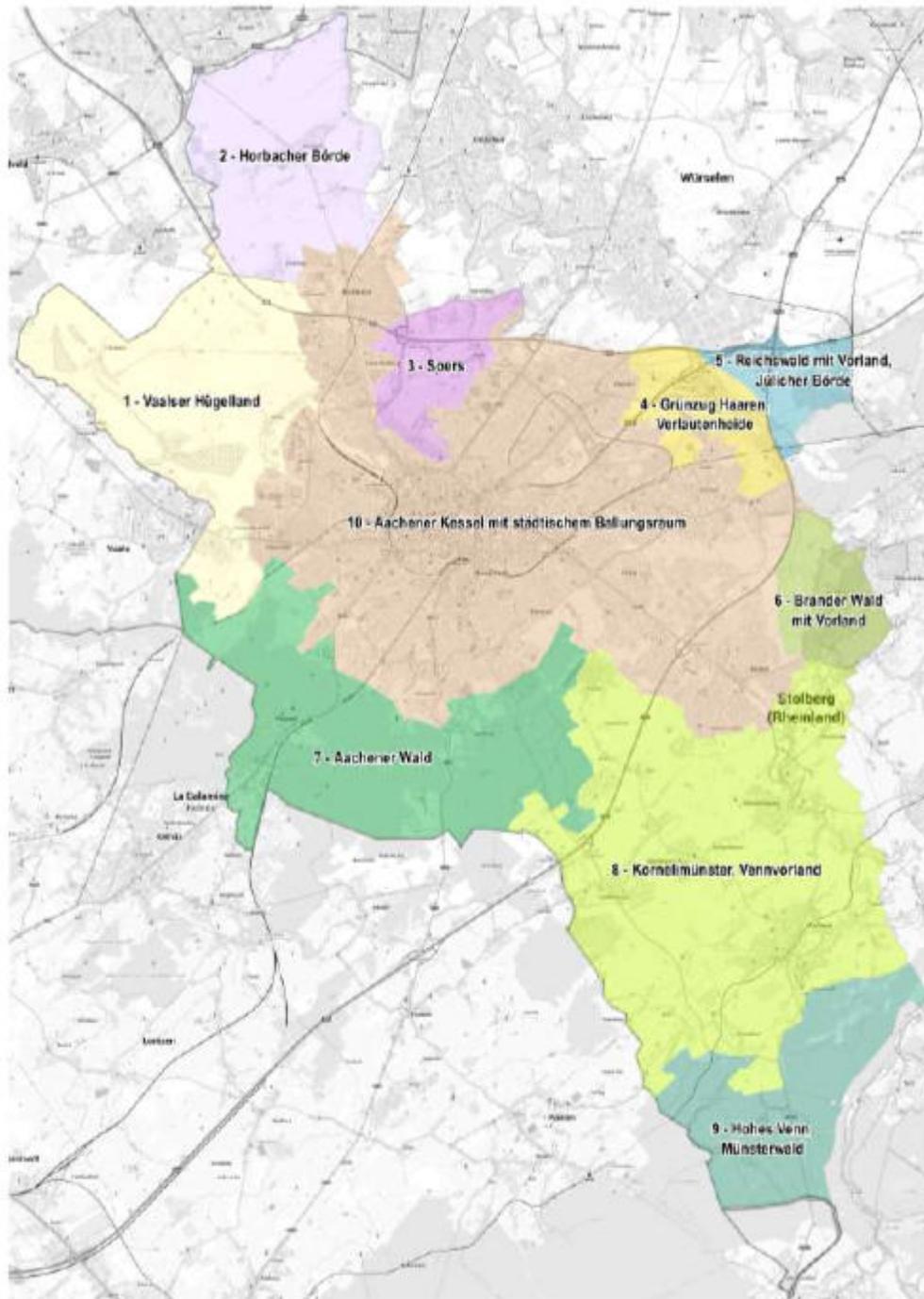


Abbildung 51: Landschaftsraumgliederung Stadt Aachen (Stand: 2017)
Quelle: Stadt Aachen 2018

8.1.2 Grün- und Freiflächen

Beverau ist im Süden und Südosten sowie im Norden und Nord-Westen weitgehend von großzügigen Grün- und Freiflächen umrahmt. Dazu zählen der Nellessen-Park, die Wiesen am Gut Schöntal und am Beverbach, der Stadtwald oder der Waldfriedhof (vgl. Abbildung 52).

Der ursprüngliche Planungsansatz für das Quartier basiert auf der Gartenstadt-Idee von Ebenezer Howard (1898). Er plante abgegrenzte, autonome, ringförmige Trabantenstädte mit einer genossenschaftlich organisierten und mit Erbbaurecht gesicherten ländlichen Besiedlung, rund um einen zentralen Park und mit großzügigen Grünflächen. Noch heute ist das Gebiet von vielen Gärten mit altem Baumbestand geprägt, die u. a. Bedeutung für den Kaltluftstrom im Quartier haben.

Die Bachtäler als Grünverbindung vom Landschaftsraum in die Stadt haben wegen ihrer Funktion als Belüftungs- und Kaltluftbahnen eine äußerst hohe Bedeutung, die im Rahmen der Klimaanpassung weiter zunehmen wird. In Beverau haben das Gillesbachtal und der Beverbach mit dem Tierpark die wichtige Funktion einer Kaltluftschneise, die erhalten und entwickelt werden soll. Mit dem Tierpark östlich an das Untersuchungsgebiet anschließend wird dem Beverbach zusätzlich die erhaltenswerte Rolle einer Belüftungsbahn zugeschrieben (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 49-55). Außerdem dienen sie als wohnortnahe Erholungs- und Freizeiträume.

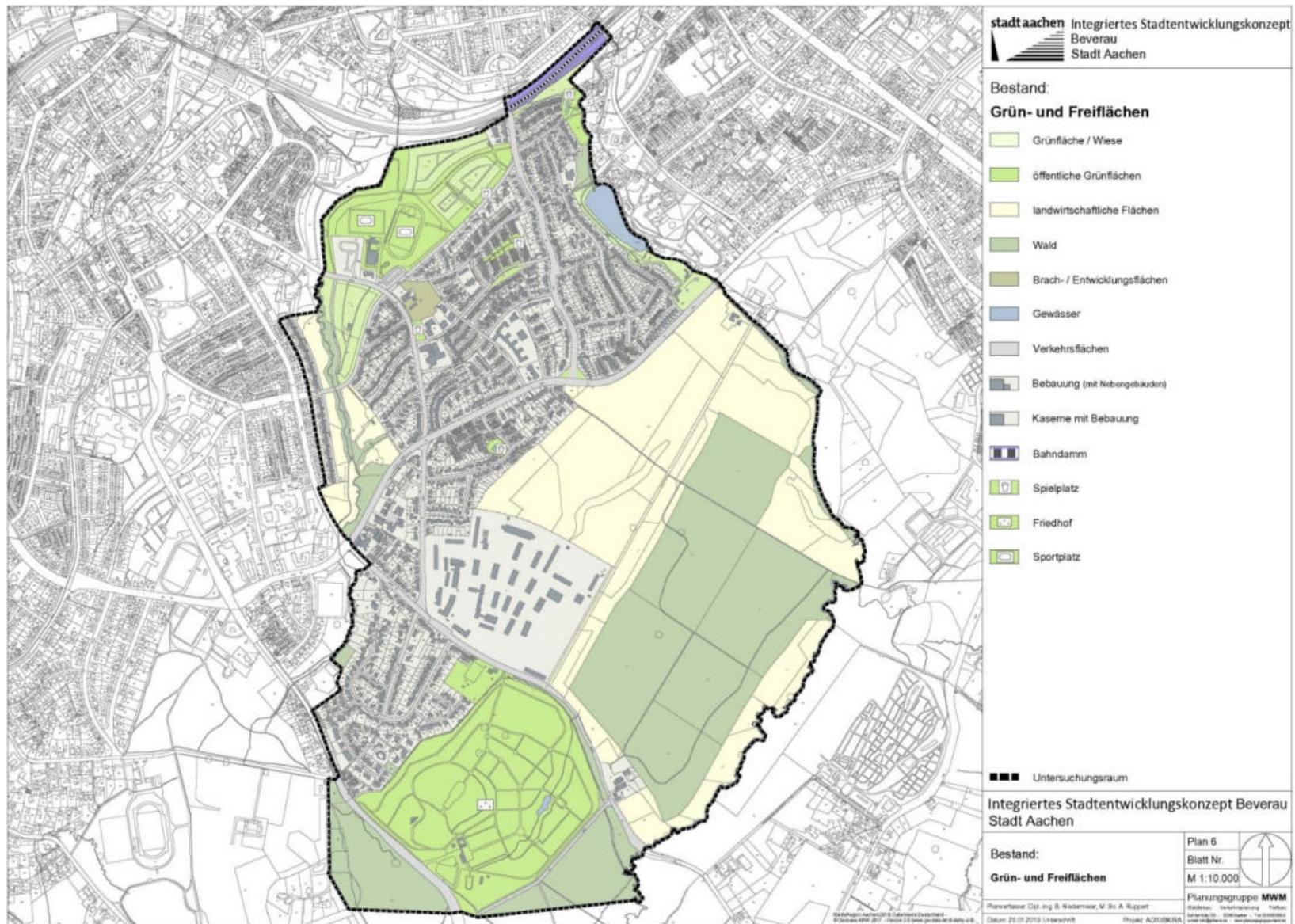


Abbildung 52: Karte zu Grün- und Freiflächen – Stand 2019

Quelle: Planungsgruppe MWM

MWM • Auf der Hüls 128, 52068 Aachen • Tel 0241/93866-0, Fax 0241/513525 • info@plmwm.de • www.planungsgruppe-mwm.de
Stand: 05.06.2019

Die an Beverau anschließenden Waldgebiete stellen eine Verbindung zum Naturpark Nordeifel her und haben im Biotopverbund eine wichtige Rolle (Abbildung 53). Südöstlich des Siedlungsgebietes Beverau gibt es erhaltenswerte und schutzwürdige Böden in einer offenen Kulturlandschaft. Daran anschließend und sich südlich um das Siedlungsgebiet fortziehend stehen erhaltenswerte Waldflächen mit Funktionen für Klima, Wasserhaushalt, Boden und Lufthygiene. Rund um den Beverbach im Süden von Beverau müssen die geringen Grundwasserflurabstände berücksichtigt werden. Hier soll der rechtliche Schutzstatus des Beverbachs laut Masterplan Aachen*2030 heraufgesetzt werden (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 49-55, S.8).

Die beiden Bäche an den Rändern von Beverau spielen im Erhalt und Aufbau eines Biotopverbundsystems eine wichtige Rolle (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 53, 54). Am südlichen Ende des Untersuchungsgebietes sind die Renaturierung von Fließgewässern, hier des Gillesbachs, und Erhalt sowie Sicherung von Quellen verzeichnet (vgl. Stadt Aachen, 2012, S.53, 54).

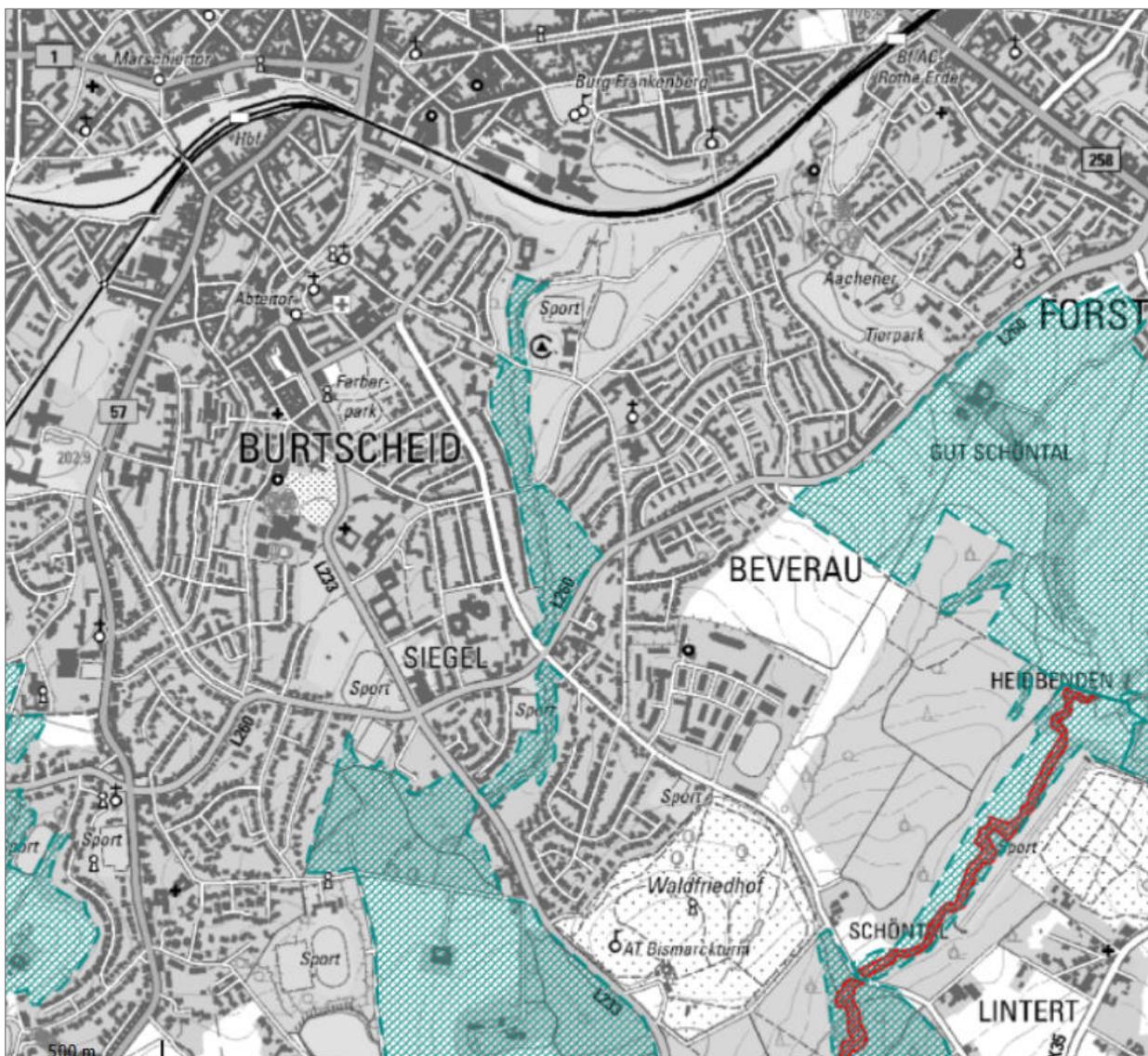


Abbildung 53: Biotope rund um Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2019e

Die Kleingartenvereine bewirtschaften einen nicht unerheblichen Teil der Grünflächen im Quartier. Dazu zählen insbesondere die Kleingartenanlagen „Am Höfling“ und „Am Branderhof“, die beide im Gillesbachtal liegen. Sie besitzen ein großes Potential, sowohl das soziale Miteinander als auch die Biodiversität zu stärken.

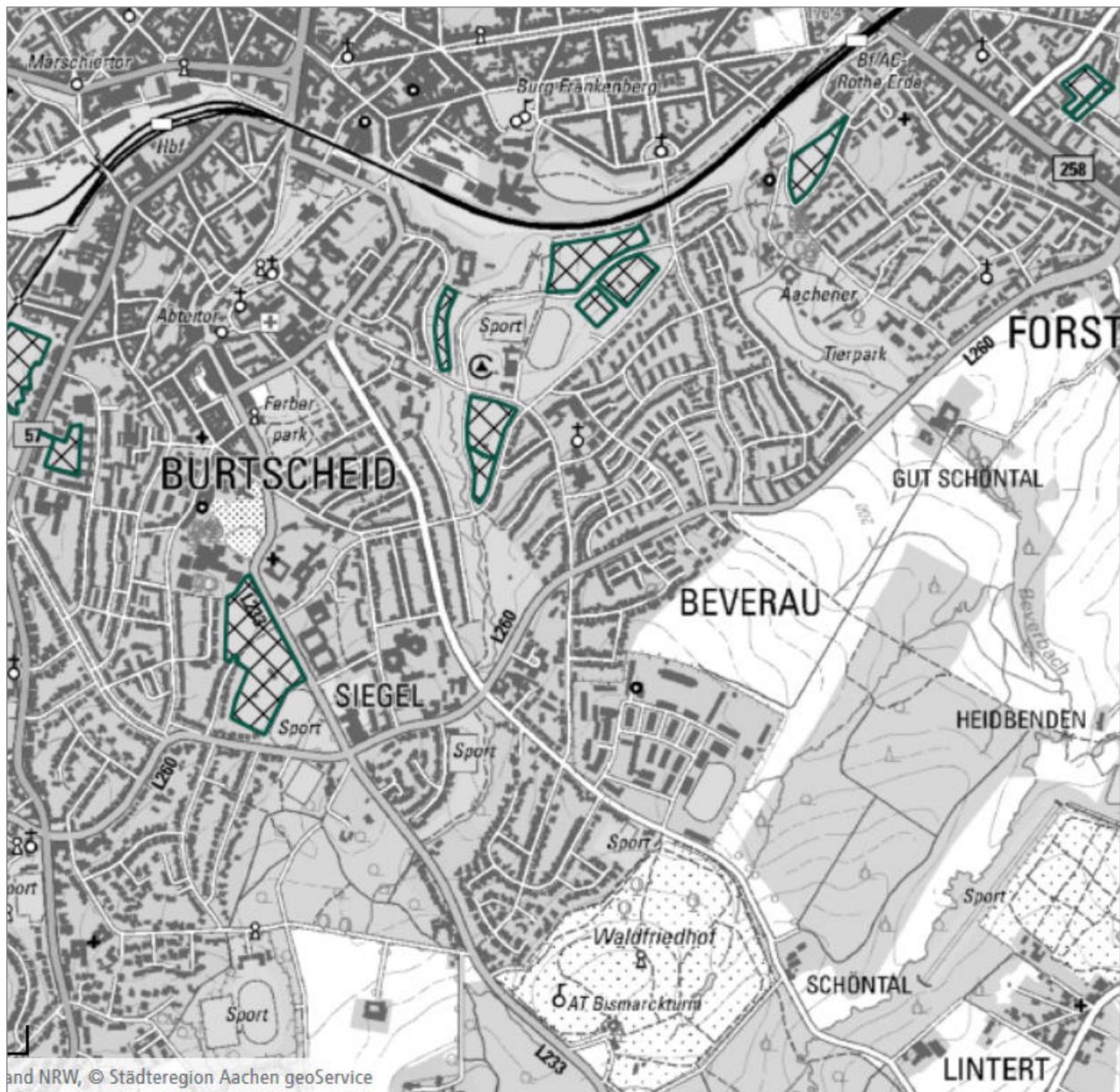


Abbildung 54: Kleingartenanlagen in und um Beverau
Quelle: Stadt Aachen, 2019f

Neben den Grünflächen gibt es vor Ort darüber hinaus größere Freiflächen wie den Sportplatz, sechs Spielplätze und den Wohnmobilstellplatz. Der Zustand der vorhandenen Grün- und Freiflächenanlagen kann grundsätzlich als sauber und instand bewertet werden.

Die sechs Spielplätze sind über das Gebiet östlich des Branderhofer Wegs verteilt. Westlich des Branderhofer Wegs ist zwar eine Sportstätte, jedoch kein Spielplatz vorhanden. Die Spielplätze sind

- Auf Vogelsang,
- Branderhof,

- Skateranlage-Ludwig-Kuhnen-Stadion Forster Weg,
- Spielplatz Christian-Quix-Straße In den Zwanzigmorgen

Sie sind dem Standard entsprechend ausgestattet. Hinsichtlich der zahlreichen Kinder in Beverau bekommen die Spielplätze eine immer wichtigere Rolle als Treffpunkte und stellen Möglichkeiten für mehr Bewegung im Kinderalltag dar. Generationenübergreifend entworfen und ausgestattet, würden sie auch von Jugendlichen und der älteren Bevölkerung angenommen und könnten so ein wichtiges Puzzleteil für ein soziales Miteinander sein. Dabei muss die Gestaltung gut durchdacht sein, um die Gefahr von Nutzungskonflikten zu minimieren. Rückzugsorte für Kinder oder Jugendliche müssen ebenso enthalten sein wie gut erreichbare Sitzgruppen für ältere Personen.

Beim Spielplatz am Vogelsang ist eine trockengefallene Vertiefung vorhanden, die als Abenteuer-spielplatz genutzt wird. Dieser Spielplatz wird allerdings, laut Bürgermeinung, nicht besonders gut an-genommen. Möglicherweise stellt die vielbefahrene Adenauerallee ohne Querungshilfe ein Hindernis dar.



Abbildung 55: Spielplatz am Branderhof
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 56: Spielplatz am Forster Weg
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 57: Senke beim Spielplatz Auf Vogelsang
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 58: Spielplatz am Vogelsang
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 59: Spielplatz Christian-Quix-Straße
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abbildung 60: Skateanlage-Ludwig-Kuhnen-Stadion
(Sportanlage Gillesbachtal)
Quelle: Planungsgruppe MWM

Es gibt keinen Bolzplatz im Quartier. Am Spielplatz „Am Branderhof“ wird daher eine kleine ebene Fläche zum Fußballspielen genutzt. Bei der Sportanlage „Im Gillesbachtal“ befindet sich eine Skateanlage.



Abbildung 61: Skateanlage Ludwig-Kuhnen-Stadion (Sportanlage Gillesbachtal)
Quelle: Planungsgruppe MWM



Innerhalb der alten Siedlung Beverau gibt es kaum öffentliche Freiflächen, wo Begegnung stattfinden könnte, die das soziale Miteinander unterstützen, wie in den Experteninterviews zum Ausdruck kam. Rund um die Wohnbebauung grenzen Tierpark, Gillesbachtal, Waldfriedhof und die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen mit dem Nellesenpark an, die von den Anwohner*innen Beveraus und der weiteren Aachener Stadtviertel gerne als Freizeit- und Erholungsraum wahrgenommen wird.

Durch den vergleichsweise hohen Anteil an Grün- und Freiflächen rund um die Bebauung wird Beverau zumindest in seinem westlichen Teil auch die Funktion eines Kurgebiets zugeschrieben.

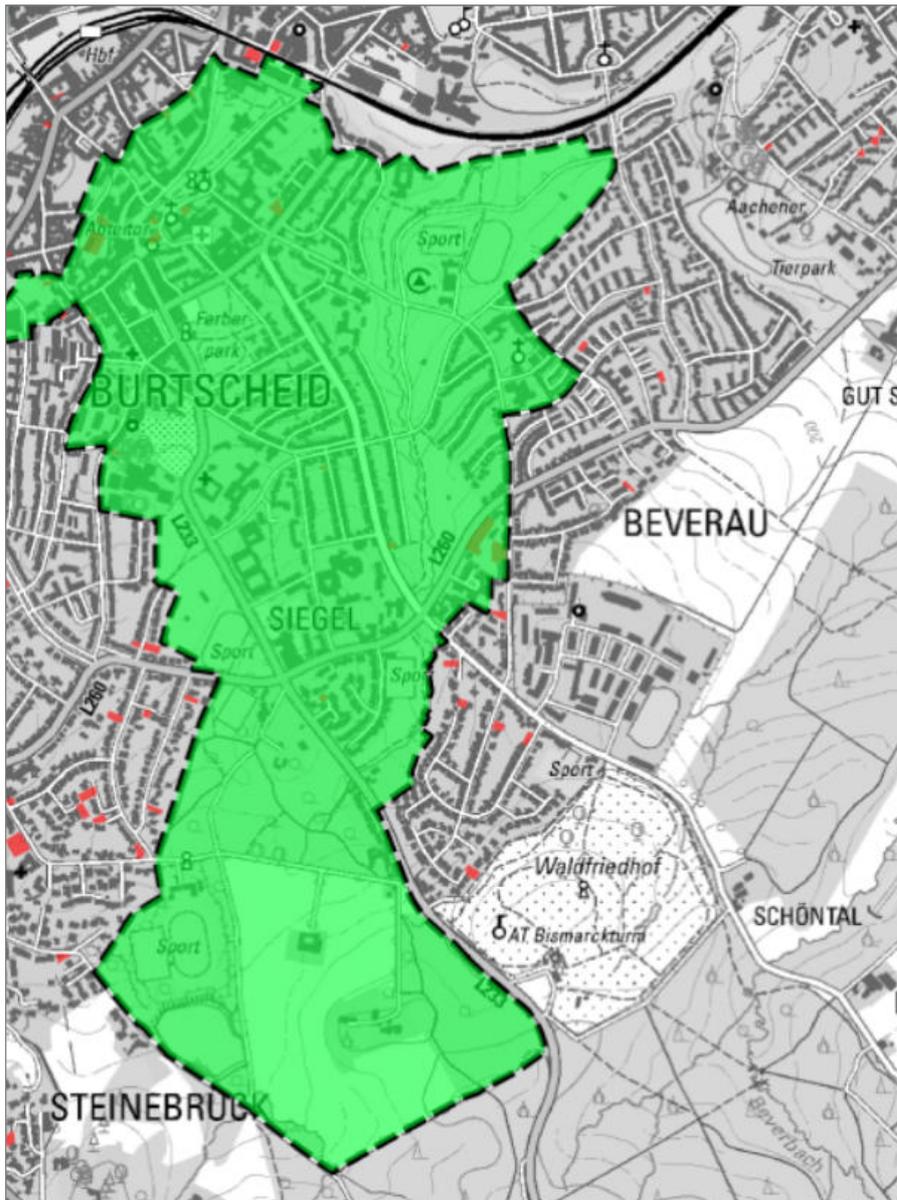


Abbildung 62: Kurgebiet Burtscheid
Quelle: Stadt Aachen, 2019g

8.2 Energie und Klima

Das Kapitel hält über die Kaltluftschneisen hinaus für Beverau keine gezielten Entwicklungsaufgaben vor. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen des Klimafolgenanpassungskonzepts 2014, wonach der Stadtteil Beverau keine wesentlichen Belastungsschwerpunkte aufweist.

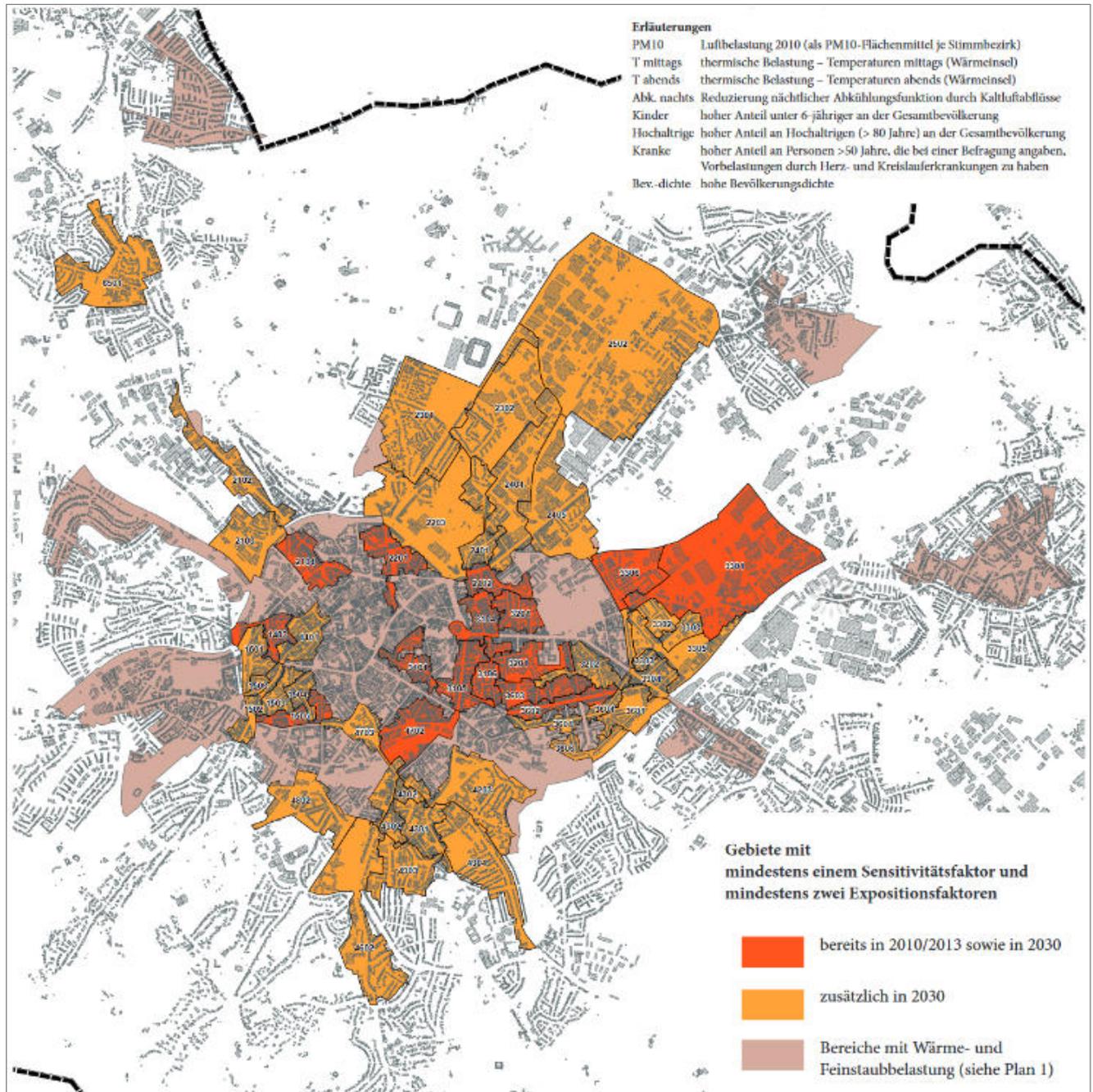


Abbildung 63: Klimatische Belastungsschwerpunkte in Aachen
Quelle: Stadt Aachen, 2014b

In Hinblick auf die Energieversorgung soll in der Kernstadt die Fernwärme und -kälte gesichert und ausgebaut werden. Für andere Siedlungsgebiete werden dezentrale Nahwärmeversorgung vorgesehen. Energetische Sanierung ist umfassend für den älteren Gebäudebestand geplant und soll

entsprechend dem Masterplan Aachen*2030, wenn möglich und sinnvoll, mit einer altersgerechten Modernisierung einhergehen (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 9, 57-59).

Laut dem Geoportal der Stadt Aachen gibt es in Beverau ein Biomasse-Blockheizkraftwerk (vgl. Stadt Aachen, 2019a).

Solarenergie

Es sind 15 Photovoltaik Anlagen im Solarkataster der Städteregion als Bestand aufgeführt. Zusammen verfügen sie über eine Leistung von 91,059 kWp. Die Anlage auf der Grundschulturnhalle ist mit 22,5 kWp die größte, auf der Dr. Leo Löwenstein-Kaserne mit 17,87 kWp die nächstgrößere. Die meisten anderen (9 von 13) sind mit einer Leistung von unter 4 kWp recht klein. Im Tierpark ist eine weitere Anlage mit 4,8 kWp verzeichnet. Es ist nicht eindeutig, ob diese Anlage noch ins Untersuchungsgebiet fällt. Durch einen Abgleich vor Ort fällt auf, dass einige Anlagen nicht im Bestandskataster aufgenommen sind. Eine vollständige Auflistung der Bestandsanlagen liegt daher nicht vor.

Im Sozialpotentialkataster der Städteregion sind zahlreiche weitere Dachflächen als geeignet für eine solare Nutzung (Solarthermie oder Photovoltaik) eingetragen. Dabei sind einige Straßenzüge durch ihre Ausrichtung deutlich besser geeignet (z. B.: Ziegelweg oder Mechthildisstraße) als andere (In den Zwanzigmorgen oder Im Grüntal) (vgl. StädteRegion Aachen, 2019b). Auch eine Begehung hat ergeben, dass hier noch viel Ausbaupotenzial vorhanden ist.

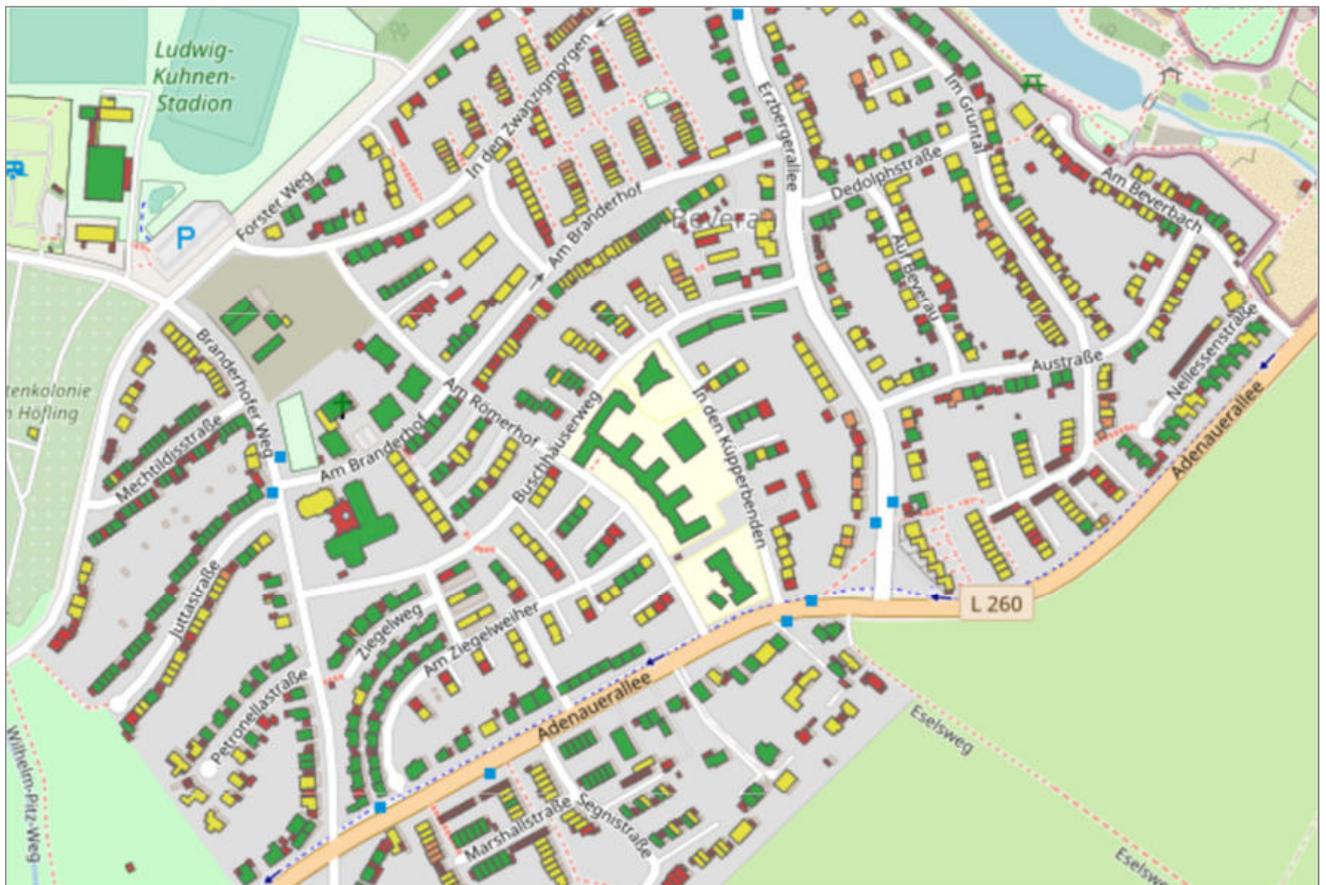


Abbildung 64: Ausschnitt aus dem Solarpotenzialkataster für Beverau (Photovoltaik)
Quelle: StädteRegion Aachen 2019b

9 Fazit - Stärken-Schwächen-Analyse

Der durchgeführte partizipative Prozess, die empirische Analyse und die durchgeführte Dokumentenanalyse zum Lebensraum Beverau identifizieren deutlich die Stärken- und Schwächen dieses sozio-demographisch herausgeforderten Wohnquartiers. Die Ergebnisse werden in der folgenden Darstellung nach der Systematik einer SWOT-Analyse der Themenfelder Wohnen, Grün- und Freiraum, Versorgung und Mobilität aufbereitet und graphisch dargestellt:

Stärken: Was sind die vorhandenen Ressourcen, um Handlungsoptionen und -felder zu erkennen und Risiken zu begegnen? Auf welche Ursachen sind vergangene Erfolge zurückzuführen? Welche Synergiepotenziale liegen vor, die mit neuen Strategien genutzt werden könnten?

Schwächen: Wo sind Defizite und Lücken erkennbar? Worin bestehen interne Hindernisse, um das notwendige Handeln zu ermöglichen? Welche Schwachpunkte gilt es künftig zu vermeiden?

Chancen: Welche Trends gilt es zu verfolgen? Was sind externe und interne Anknüpfungspunkte und Möglichkeiten, um das notwendige Handeln zu ermöglichen?

Risiken: Welche externen und internen Trends laufen einer positiven Entwicklung entgegen? Worin bestehen sowohl gesamtgesellschaftliche als auch lokale Hindernisse, die der notwendigen Veränderung entgegenstehen?

In die SWOT-Analyse fließen die Ergebnisse der Fachbeiträge, der Bürgerbeteiligung und der Experteninterviews ein.

9.1 Wohnen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Wohnlage: ruhig und nah an Grün- und Freiflächen und doch zentrumsnah • Kleine Grundrisse der Häuser, daher noch relativ günstig – jedoch starker Preisanstieg • Privater Wohnungsbestand wird überwiegend gut gepflegt, saniert und modernisiert • Identitätsstiftende Baustruktur durch kleinteilige und geschichtsträchtige Bebauung „Belgier-Häuser“ • Qualitäten der 20er-Jahre-Siedlung Beverau • Historische Bedeutung Gut Branderhof, Gut Schöntal • Generationenwechsel hat begonnen, Zuzug neuer Familien gelingt, jedoch noch wenig soziale Mischung • Gute „gelebte“ Nachbarschaft • Alteingesessene Bewohner*innen, die offen für Neue und Neues sind 	<ul style="list-style-type: none"> • Mit einem Medianalter von 50 Jahren gehört die Beverau zu den ältesten Lebensräumen in Aachen, dieser Wert steigt seit 2007 kontinuierlich von damals 46 Jahren an; überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte über 60 Jahren • Geringes Wohnangebot, kaum Leerstand • Starker Anstieg der Angebotsmieten im Lebensraum Beverau um 17 % in den letzten fünf Jahren (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - Stadt Aachen) • kaum differenzierter Wohnungsmarkt: vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, wenig Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen • Ältere Menschen wohnen oft in alten Häusern mit hohen Sanierungsbedarfen → Sanierungsstau • Quartiersmittelpunkt fehlt • Bisher wenig Solarenergienutzung auf dem Gebäudebestand

	<ul style="list-style-type: none"> • Luftbelastung durch Kleinf Feuerungsanlagen (Kaminöfen)
--	---

Chancen	Risiken
<p>Öffentliche Anerkennung und Unterstützung von Ehrenamt und sog. „Pionieren des Wandels“</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gut Branderhof als Quartiersmittel- und -treffpunkt <p>Politischer Rückhalt und Unterstützung durch Nationale Klimaschutzinitiative und KfW-Förderlinien: Sanierungsoffensive für Bestandsgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ausbaumöglichkeiten einer klimafreundlichen Energieversorgung im Quartier ○ Viel Potenzial für Solarenergienutzung ○ Verknüpfung von energetischer und demographiegerechter Sanierung von Bestandsgebäuden ○ Möglichkeiten für autofreies Wohnen durch Mobilitätsstationen <p>Demographiegerechte Kommunalentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohngebiet mit Modellcharakter für neue Wohnformen <p>Nationales Ziel zum Flächensparen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Begrenztes Nachverdichtungspotenzial auf vorhandenen kleinen Grundstücksflächen ohne Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Überdurchschnittliche Alterung führt zur „Altensegregation“ • Viele alleinstehende alte Menschen: Risiko der Vereinsamung im Alter • Bedarfsgerechter Umzug im Quartier kaum möglich aufgrund ungeeigneter (nicht barrierefreier/ -armer) Wohnräume • Gentrifizierung und ihre Folgen: steigende Grundstücks- und Mietpreise • Fehlendes differenziertes Wohnungsangebot, z.B. für Familien mit mittlerem oder unterem Einkommen, Verdrängung bzw. nicht bestehender Zugang für solche Familien • Ökologische Auswirkungen nicht nachhaltiger Lebensweisen • Belastung des globalen und lokalen Klimas durch fossile Energieträger und Kleinf Feuerungsanlagen <p>Allgemeiner Trend zur Verödung der Baukultur</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ „Gesichtsverlust“ der baukulturellen Besonderheiten durch (unsensible) Modernisierungsmaßnahmen

9.2 Grün- und Freiraum

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Naherholungswert und Lebensqualität durch viel erlebbares Grün im Quartier sowie Nähe und Anbindung zu Wald und Wiesen in der unmittelbaren Umgebung • Insgesamt guter Zustand der öffentlichen Frei- und Grünflächen und gute Erlebbarkeit des Naturraums (Rundweg Gillesbachtal) • Vorhandene Landschaftsschutzgebiete: Beverau, Nellessenpark • Großzügige Privatgärten mit altem Baumbestand auf Grundlage des Gartenstadt-Konzepts • Erholungsraum auch für Kurgäste 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig niedrigschwellige Treffpunkte im öffentlichen Raum, insbesondere für Jugendliche • Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ausbaufähig • Zustand der Spielplätze und insbesondere des Spielplatzes am Gut Branderhof verbesserungswürdig • Zu wenig Sportanlagen und Zustand der vorhandenen Sportanlagen verbesserungswürdig • Grünflächen sind nicht barrierefrei erschlossen

<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Umweltbildungsangebote durch Vereine und Organisationen • Wertschätzung von und Engagement für den Landschaftsschutz • Spielplätze für Kinder im Quartier verteilt vorhanden • Sportanlagen mit Flutlicht • Naturerlebnisse möglich: Tiere nah an der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr schlechter Zustand der Wege im Gillesbachtal, wenig Bänke
--	--

Chancen	Risiken
<p>Fokus auf den Erhalt des Naturraums in diversen Nachhaltigkeitsstrategien von Bund und Land NRW</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Anknüpfung an vorhandenes Bewusstsein und Umweltbildungsangebote für den Landschaftsschutz zur Stärkung der Biodiversität <p>Allgemeine Wiederentdeckung des sozialen Kapitals als Basis einer nachhaltigen Kommunalentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Potenzielle Flächen für niederschwellige Treffpunkte im öffentlichen Raum 	<p>Anhaltender Trend zum übermäßigen Flächenverbrauch</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zunehmende Versiegelung von Grünflächen und Vorgärten; Rückgang der Artenvielfalt durch Einsatz von Pestiziden/ Herbiziden in Privatgärten

9.3 Versorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Stabile Sozialstruktur und kaum Kinder- oder Altersarmut • Über 30 Vereine mit unterschiedlichen Ausrichtungen, in Burtscheid und Beverau • Vereine bieten gutes Sportangebot für Jugendliche • Guter nachbarschaftlicher Zusammenhalt und hoher Anteil an Trägern des Ehrenamts (vgl. Stadt Aachen, 2015b) • Gute medizinische Versorgung im Quartier; in angrenzenden Vierteln weiterführende Versorgung mit Fachärzten und Klinik mit Notdienst (Marienhospital in Burtscheid) • Gute Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Kindergärten und Grundschule, weiterführende Schulen in direkter Nachbarschaft) • Betreutes Seniorenwohnen und Wohnheim für Menschen in besonderen Lebenslagen in Beverau, weitere Angebote wie Tagespflege in angrenzenden Vierteln • Flohmärkte im Viertel • Recyclingstelle auf dem Parkplatz (dezentraler, mobiler Service) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wachsende Altersarmut (vgl. Stadt Aachen, 2015b) • Wenige Nahversorgungsangebote • (Nah-)Versorgung in angrenzenden Vierteln möglich, aber nicht fußläufig erreichbar • Kaum geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes • Vereine vom demographischen Wandel betroffen („Mitgliederschwund“). • Weitgehende fehlende Koordination und fehlender Austausch der Vereine • „Es fehlt ein Treffpunkt, an dem stadtteilbezogene, kulturelle und sozialgemeinnützige Aktivitäten angeboten werden.“ (Gut! Branderhof e. V., 2018, S.17) • Niedrigschwellige Angebote nicht ausreichend (bislang nur im Gut Branderhof und der Kirche) <ul style="list-style-type: none"> ○ Versammlungsräume für Vereine und Familienfeiern fehlen ○ (niedrigschwelliger) Treffpunkt/ Zentrum für Jugendliche fehlt ○ Wohnortnahe Freizeitangebote für Jugendliche fehlen • Vandalismusschäden u. a. an der Grundschule

Chancen	Risiken
<p>Öffentliche Anerkennung und Unterstützung von Ehrenamt und sog. „Pionieren des Wandels“</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ausbau der nachbarschaftlichen Dynamik ○ Reges Vereinsleben als Motor von Kultur und Nachbarschaft <p>Demographiegerechte Kommunalentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bereitstellung eines breiten Versorgungsangebots in fußläufiger Entfernung ○ Besondere Wohnformen und Treffmöglichkeiten als Modell für weitere Vorhaben 	<p>Anhaltender Trend zur „Verödung“ von innerörtlichen Versorgungszentren und Konzentration des Einzelhandels auf Fachmarktzentren</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleinräumiges Versorgungsnetz dünnt noch mehr aus ○ Versorgungsengpässe insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen ○ Sinkende Attraktivität des Quartiers ○ Ohne ausreichende Versammlungs- und Veranstaltungsräume möglicher Rückgang des Vereinslebens und (weitere) Vereinsarmut im Alter <p>Wandel des Ehrenamts: von „lebenslanger Bindung“ an das Ehrenamt zu temporärem und projektbezogenem Engagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rückgang der Vereinsmitglieder, insbesondere in verantwortungsvollen Tätigkeiten <p>Kein Einbezug der jungen Generationen in langfristige Planungsprozesse</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mangelnde Attraktivität des Quartiers für Jugendliche und junge Erwachsene auch in Hinblick auf langfristige Bindung an das Quartier

9.4 Mobilität

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich gute Busverbindung in das Frankenberger Viertel und in die Innenstadt (Linie 33) • Gemeinschaftliche Nutzungsformen einer zukunftsfähigen Mobilität vorhanden: Cambio-CarSharing Station im Viertel • Wegenetz für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen prinzipiell vorhanden • Nachbarschaftsgaragen: Pkw Stellplatz von Wohneinheit entkoppelt • Wenig Verkehrsaufkommen in den Nebenstraßen 	<ul style="list-style-type: none"> • Lückenhafte Busverbindung nach Burtscheid und in angrenzende Viertel sowie zum Hauptbahnhof • Bushaltestellen nicht flächendeckend, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen schwierig erreichbar • Mangelnde Barrierefreiheit erschwert mobilitätseingeschränkten Personen die Fortbewegung • Parkdruck/ ungeordneter ruhender Verkehr • Rad- und Gehwegenetz verbesserungswürdig; Oftmals schlechter Zustand der Rad- und Gehwege sowie der Straßen außerhalb der Hauptverkehrsachsen (Adenauer- und Erzbirgerallee) • Punktuelle Gefahrensituationen

Chancen	Risiken
<p>Politischer Rückhalt und Unterstützung durch Nationale Klimaschutzinitiative</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Möglicher Ausbau des vorhandenen ÖPNV ○ Möglicher Ausbau gemeinschaftlicher Nutzungsformen wie der Cambio-Stationen und Velo-City ○ Mögliche Zusammenarbeit mit einer Hochschulkooperation: Beverau als Innovationsstandort für ein generationengerechtes Stadtquartier ○ Neubauvorhaben als mögliche Modellprojekte für Gestaltung zukunftsgerichteter Mobilität 	<p>Weiterhin steigende Kfz-Zulassungszahlen mit daraus resultierenden Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zunehmende Gefährdung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ○ Mehr Verkehr durch zusätzliche Wohneinheiten <p>Kein Einbezug der jungen Generationen in langfristige Planungsprozesse</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zusätzliches Verkehrsaufkommen und Mobilitätsanfordernisse zum Erreichen von Freizeitangeboten außerhalb des Quartiers

10 Leitbild

Das Leitbild dient als Kompass und Orientierungshilfe für zukünftige Entscheidungen der politischen Akteure, der Bürger*innen, der Beschäftigten der Verwaltung sowie weiterer institutioneller Akteure (z.B. zivilgesellschaftliche Initiativen, Unternehmen) für das und im Quartier Beverau.

Das Leitbild formuliert einen erstrebenswerten Zustand, der im Lebensraum zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft erreicht werden soll. Es besteht aus der Leitidee, den Leitsätzen und den Leitziele, die im Präsens formuliert sind. Es dient vor allem dazu, Menschen identitätsstiftende Orientierung beim Handeln zu geben und sie zu motivieren. Das Leitbild soll inhaltliche Impulse setzen und prioritäre Werte und Prinzipien einbeziehen.

Dieses Leitbild spannt den Korridor auf, in dem Beverau ein zukunftsfähiges Quartier für ältere Menschen und junge Familien werden kann, in dem ein soziales Miteinander gelingen und Nachbarschaft gelebt wird. Beverau soll durch die Verfolgung von Zielsetzungen des Leitbilds und Umsetzung der Maßnahmen auch einen wesentlichen Beitrag zu einer klimasensiblen Stadtentwicklung leisten.

Auf Grundlage der vorliegenden Analyse wurde ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung im Quartier Beverau erarbeitet. In seiner Struktur greift das Leitbild für die Beverau die Themenfelder der Bürgerbeteiligung sowie der vorhandenen Entwicklungskonzepte für Aachen auf. Es orientiert sich daran, was innerhalb eines Zielhorizonts von 10 bis 15 Jahren erreicht werden soll. Das Leitbild ist in allen Bestandteilen im Laufe der Zeit dynamisch weiter zu entwickeln und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

ZUKUNFT BEVERAU

Leitidee:

nachbar.schafft beverau

Die Leitidee verfolgt das Ziel, den sich auf der Beverau vollziehenden sozio-demographischen Wandel – Alterung bisheriger Bewohner*innen und gleichzeitiger Generationenwechsel – proaktiv und strukturiert zu begleiten und eine inhaltliche Klammer für den Quartiersentwicklungsprozess zu schaffen. Die Stärke nachbarschaftlicher Strukturen und Unterstützungsnetzwerke ist ein zentrales Potenzial des Quartiers, auf dem die Quartiersentwicklung aufgebaut werden soll. Diese Stärke wird mit der Leitidee „nachbar.schafft beverau“ auf den Punkt gebracht. Durch ihren appellativen Charakter animiert die Leitidee zugleich weite Bevölkerungsgruppen dazu, in den Prozess einzusteigen. Das Wortspiel aus „Nachbarschaft“ und „schaffen“ soll die Wirksamkeit des gemeinsamen Anpackens in der Quartiersentwicklung unterstreichen. Folglich soll das Quartier in einem intergenerativen partizipativen Prozess zukunfts fest auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und zugleich älterer Menschen aufgestellt werden, um den möglichen negativen Folgen des sozio-demographischen Wandels vorzubeugen. Die Analyse der Bestandssituation zeigt, dass das Quartier Beverau die größten Handlungsbedarfe in den Themenfeldern Wohnen, Grün- und Freiraum, Versorgung und soziale Infrastruktur aufweist. Hier soll das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ansetzen.

Zusammenfassend lassen sich Potenziale und Ziele des anzustoßenden Quartiersentwicklungsprozesses in folgenden Leitsätzen beschreiben.

Leitsätze:

Wohnen	Grün- und Freiraum	Versorgung/ soziale Infrastruktur	Mobilität
Beverau gilt als attraktiver Wohnstandort, der zunehmend von Alterung und einem Generationenwechsel geprägt wird. Ziel ist es, Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Alter und Familienstand, sozialem und kulturellem Hintergrund zu schaffen und das Zusammenleben der Generationen zu fördern.	Beverau ist ein grünes Wohnquartier mit Zugang zu intakten Landschaftsräumen. Ziel ist es, die Freiräume im Quartier aufzuwerten und als Orte der Begegnung der Generationen und Erholung zu gestalten.	Beverau steht für gelebte Nachbarschaftshilfe. Ziel ist es, im Zuge der Alterung der Quartiersbevölkerung einerseits und des Zugangs an jungen Familien andererseits die benachbarten Versorgungszentren um innovative generationsübergreifende Angebote auf der Beverau zu ergänzen.	Beverau liegt innenstadtnah und wird hauptsächlich durch Individualverkehr erschlossen. Ziel ist es, zukunftsgerichtete und klimasensible Mobilitätslösungen zu finden, die für alle Bevölkerungsgruppen sicher und attraktiv sind.

Basierend auf dem Leitbild konkretisieren die folgenden Leitziele (LZ) in den vier Themenfeldern die Entwicklungslinien für das Quartier Beverau.

Leitziele

1	Wohnen
LZ 1.1	Bereitstellung von qualitätsvollen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen und sensible Nachverdichtung im Bestand.
LZ 1.2	Modernisierung und Gestaltung des Branderhofs als repräsentativer Quartiersmittelpunkt.
LZ 1.3	Durchführung von Maßnahmen zu alters- sowie energetischen Sanierungen sowie nachhaltigem und flächensparendem Bauen im Quartier.

2	Grün- und Freiraum
LZ 2.1	Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Weiterentwicklung zu einem generationenübergreifenden Freizeit- und Begegnungsraum.
LZ 2.2	Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Stärkung der Biodiversität sowie zur Ermöglichung sozialer Kontakte und eines solidarischen Miteinanders im Quartier.
LZ 2.3	Sensibilisierung der Bevölkerung für den Wert des Natur- und Freiraums.
LZ 2.4	Sichtbarmachung und Inwertsetzung des Naturraums und der Geschichte Beveraus durch Information und Inszenierung.

3	Versorgung / soziale Infrastruktur
LZ 3.1	Organisation eines breiten und abgestimmten soziokulturellen Angebots für alle Altersklassen sowie der Nahversorgung in Zusammenarbeit der Initiativen und Organisationen im Quartier.
LZ 3.2	Bereitstellung differenzierter Räume als Kultur- und Begegnungszentren für Vereine und andere Interessens- und Altersgruppen, wie Familien und ältere Personen.
LZ 3.3	Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

4	Mobilität
LZ 4.1	Gestaltung einer klimasensiblen Mobilität von morgen durch Erprobung innovativer Mobilitätskonzepte für alle Generationen gemeinsam mit der Wissenschaft.
LZ 4.2	Barrierefreie bzw. -arme Gestaltung der Straßen und Wege mit ausreichend Platz und Durchlässigkeit für eine nichtmotorisierte, klimafreundliche Mobilität.
LZ 4.3	Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr, speziell für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sowie für mobilitätseingeschränkte Personen.
LZ 4.4	Reduzierung des Pkw-Verkehrs durch Unterstützung gemeinschaftlicher Nutzungs- und umweltfreundlicher Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur.

11 Maßnahmvorschläge

Das vorliegende Handlungskonzept für die zukünftige Entwicklung des Lebensraums Beverau geht auf einen strukturierten partizipativen Prozess zurück. Um das Zielsystem des Leitbildes mit Leben zu erfüllen, sind konkrete Projekte notwendig. Auf einem Aktionstag in Beverau wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft erste Projektideen gesammelt und den vier Themenfeldern Wohnen, Grün- und Freiraum, Versorgung/ soziale Infrastruktur und Mobilität zugeordnet.

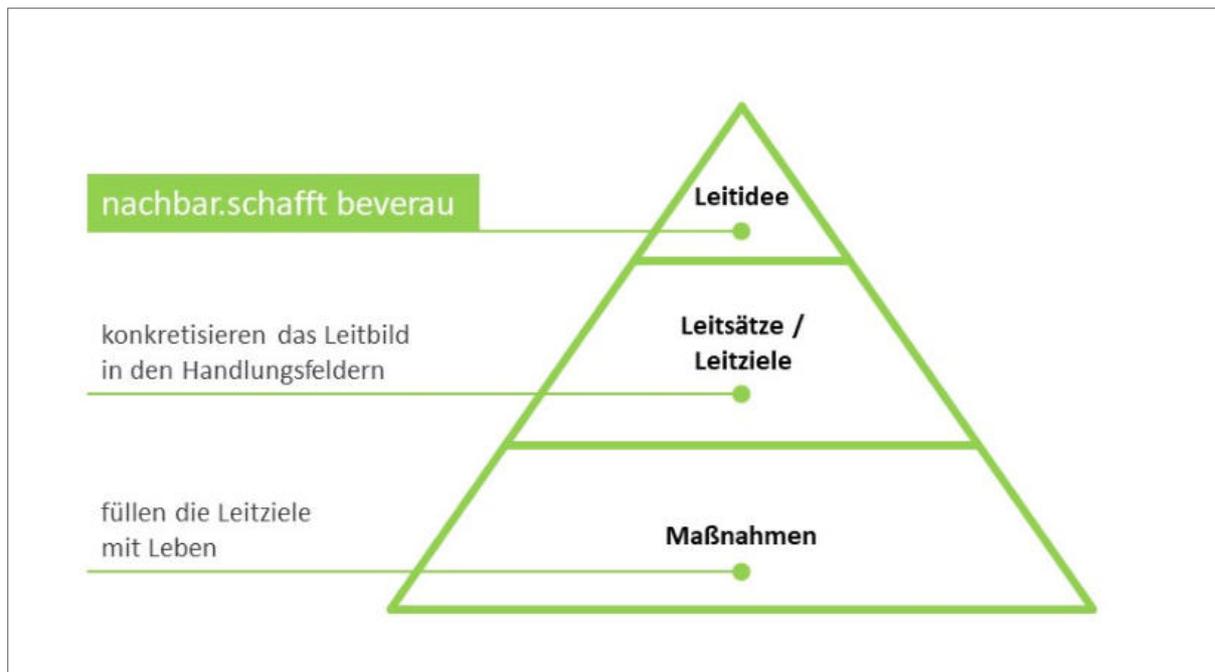


Abbildung 65: Funktionen des Leitbildes und der Leitziele
Quelle: Planungsgruppe MWM

Im Anschluss wurden die Maßnahmvorschläge auf Basis der Experteninterviews und der Bestandsanalyse sowie der aktuellen Planungen durch das Fachbüro sowie die Stadtverwaltung auf ihre Wirksamkeit und Machbarkeit hin überprüft und ergänzt.

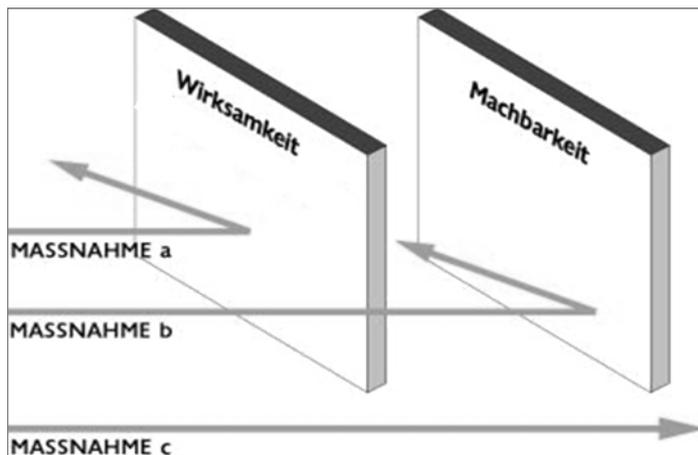


Abbildung 66: Auswahlprozess der Maßnahmen
Quelle: Planungsgruppe MWM

Ergebnis war ein Maßnahmenkatalog, der die Leitziele in den vier Themenfeldern konkretisiert und in die praktische Umsetzung führt. Folgende Tabelle listet die Maßnahmen zum besseren Überblick auf. Einige Maßnahmen können mehreren Themenfeldern zugeordnet werden. Sie verfügen damit zum Teil über eine Mehrzielorientierung, d. h. sie decken mehrere Leitziele des Leitbilds ab. Die Querschnittsmaßnahmen sind sektorenübergreifend.

Wohnen	
1.	Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Brand- erhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2 + M 6.2.1)
2.	Wohnungstauschbörse – Tauschplattform mit aktivierender Beratung (M 1.1.8)
3.	altbau plus – „Barrierefrei Wohnen im Alter“: Beratungskampagne zur Sanierung und zum altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden (M 2.5.3)
4.	Fassadensanierungsprogramm (M 5.3.2)

Grün- und Freiraum	
5.	Wegesystem „Erlebbares Gillesbachtal“ - Generationengerechte Aufwertung (M 3.4.4 + M 3.4.5)
6.	Quartiersplatz- und Wege Entwicklungsbereich Branderhof (M 3.4.1)
7.	Generationsübergreifende Aufwertung der Spiel- und Treffplätze Branderhofer Weg und Forster Weg (M 3.4.2 + M 3.4.3)
8.	Ökologische Aufwertung von Grünflächen (M 1.1.11)
9.	Infopfad Geschichte und Natur (M 1.2.6 + M 1.2.7)

Versorgung / soziale Infrastruktur	
10.	Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1)
11.	Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft beverau“ (M 2.2.1) mit Tag der Städtebauförderung (M 2.2.3)
12.	Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (M 2.2.2)

Mobilität	
13.	Beteiligungsmodul zur Qualifizierung des Innovationsstandortes generationengerechte Beverau (M 2.5.2)
14.	Sicher durchs Quartier – Verbesserungen der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere vor Schulen und KiTas (M 3.4.6 -11)
15.	Ausbau des ÖPNV – „Mit dem Bus umweltfreundlich mobil“ (M 1.2.3 + M 6.1.1)
16.	Mobilitätsstation am Branderhof (M 1.2.4)

Themenfeldübergreifend:	
17.	Koordination und Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts – Zentrale Koordination bei der Stadt Aachen (M 1.1.1)
18.	Verfügungsfonds (M 5.3.1)

Die Maßnahmen wurden zur besseren Übersichtlichkeit in der folgenden Karte Abbildung 67 verortet. Deutlich wird hier, dass das Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof als Motor der Quartiersentwicklung eine besondere Relevanz hat.

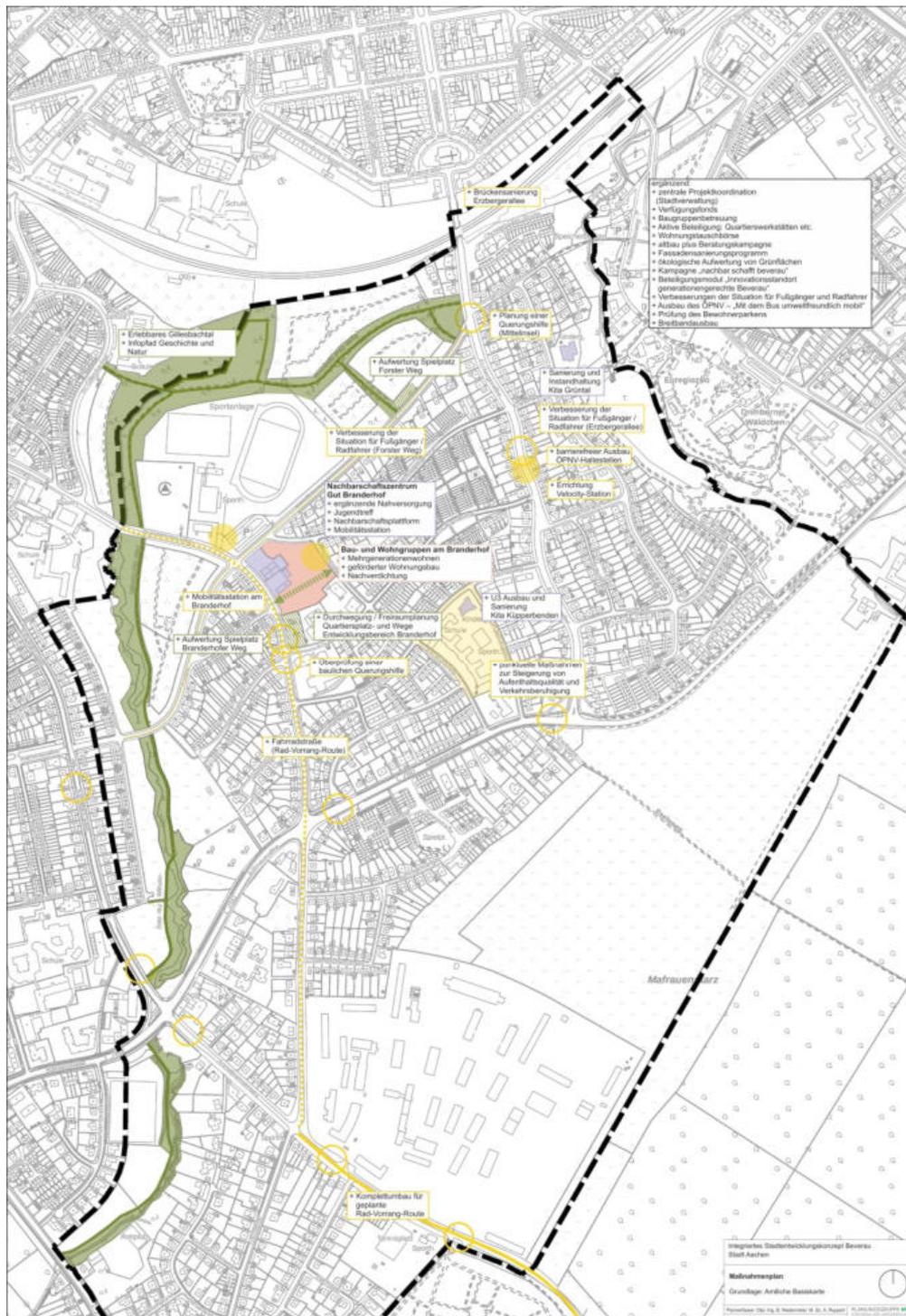


Abbildung 67: Maßnahmenplan Betrachtungsraum Beverau
 Quelle: Planungsgruppe MWM

12 Maßnahmenkatalog

In dem vorliegende Maßnahmenkatalog sind auch Maßnahmenbündel enthalten, in denen mehrere Einzelmaßnahmen zusammengefasst wurden. Eine gemeinsame Umsetzung bietet sich an und verstärkt die Hebelwirkung. Ziel ist eine ganzheitliche Aufwertung des Gebietes.

Erläuterung zu den Tabellenspalten:

Im Maßnahmentitel wird in Klammern die entsprechende Maßnahmennummer aus der Gesamtkostentabelle angegeben.

Jede Maßnahme konkretisiert ein Ziel oder mehrere Ziele. Aus diesem Grund werden die relevanten Leitziele der jeweiligen Maßnahmen unter dem jeweiligen Themenbereich zugeordnet.

Ergänzend wird aufgezeigt mit welchen anderen Maßnahmen Synergien bestehen

Angaben zu Kosten und Finanzierung finden sich aufgeschlüsselt in der Gesamtkostentabelle.

Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Branderhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2 + M 6.2.1)

Themenbereich 1: Wohnen

LZ 1.1 Bereitstellung von qualitätsvollen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen und sensible Nachverdichtung im Bestand.

LZ 1.2 Modernisierung und Gestaltung des Branderhofs als repräsentativer Quartiersmittelpunkt.

Kurzbeschreibung:

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation und des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Generationen soll auf dem 8.000 m² großen ehemaligen Reitplatz des Gut Branderhof ein Neubaugebiet für 60-70 Wohneinheiten entstehen, dass im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang denkt. Dabei sollen nicht-renditeorientierte Wohnformen (Bau- und Wohngruppen) und öffentlich-geförderter Geschosswohnungsbau (mindestens 40 %) im Fokus stehen.

Bau- und Wohngruppen sollen eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen des Quartiers geben. Für ältere Menschen gewinnen vor allem die Themen „Einsamkeit im Alter“ und „Bewältigung des Alltags im Alter“ an Bedeutung. Junge Familien wünschen sich zunehmend eine Einbindung in intergenerative Zusammenhänge – auch außerhalb der eigenen Familie. Ein gemeinschaftliches, bezahlbares Wohnen, bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben, ist ein Mehrwert für alle Altersgruppen. Es bilden sich belastbare Unterstützungsnetzwerke, die bis ins Quartier ausstrahlen. Auf der Beverau besteht durch die Verknüpfung mit einer Wohnungstauschbörse zudem die Möglichkeit in einem quartiersbezogenen Modellprojekt durch dieses neue Angebot, Einfamilienhäuser freizuziehen und für junge Familien zu öffnen.

Fünf Bau- und Wohngruppen haben sich auf der Beverau zu einer Siedlungsgemeinschaft zusammengeschlossen und ihr Interesse am Neubaugebiet Gut Branderhof in einem Letter of Intent bekundet. Diese Gruppen wurden von Beginn an eng in den Planungsprozess einbezogen, ein städtebaulicher Entwurf wurde in einem Werkstattverfahren mit den Bau- und Wohngruppen erarbeitet. Auf Basis der Ergebnisse wurde zwischenzeitlich das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die Grundstückvergabe soll im Rahmen eines Erbbaurechtes erfolgen, um die gemeinschaftsorientierte Entwicklung des Baugebiets nachhaltig zu sichern. Zudem sollen sich die Bau- und Wohngruppen auf ein gemeinsames, zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept, ein klimasensibles Energiekonzept und eine gemeinschaftliche Nutzung der Freiflächen verständigen.

Bei der Vergabe der Grundstücke am Branderhof sollte eine soziodemographische Durchmischung der Bewohnerschaft und gemeinschaftliche Unterstützungsstrukturen besonders berücksichtigt werden. Eine alters- und behindertengerechte Wohngestaltung und die gemeinschaftliche Nutzung von Investitionsgütern sollten zwei Kriterien sein, die für die Konzeption ausschlaggebend sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob auch Angebote von „Co-Working-Spaces“ (bzw. wohnortnahe Büroräume) insbesondere für Eltern geschaffen werden können, so dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert wird.

Im Zuge einer modellhaften Ausrichtung des Quartiers sollte neben der Entwicklung mit Bau- und Wohngruppen auch Ressourcenschonung ein wichtiges Kriterium sein. Weitere gemeinsame Infrastruktur wie Entwässerungslösungen und Parkmöglichkeiten sollten berücksichtigt werden. Ein Mobilitätskonzept sollte die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen, wie Pkws und Lastenrädern vorsehen (s. auch Projekt „Mobilitätsstation am Branderhof“), wodurch ein Mehrwert für das umliegende Quartier entstünde.

Bei diesem Nachverdichtungsprojekt sollte die Nachbarschaft sensibel integriert werden: ein, zum Nachbarschaftszentrum Branderhof hin durchlässiges Wegenetz soll eine Verbesserung zur

momentanen Situation ermöglichen. Die Balance zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum ist dabei sensibel auszubalancieren.

Die große Nähe zwischen Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof und den Baugruppen sollte als Impuls für eine offene, heterogene und integrierende Quartiersgesellschaft genutzt werden.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes gemeinsam mit den Bau- und Wohngruppen zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens
- Moderiertes Verfahren zur Erarbeitung eines Dachträgerkonzeptes der Bau- und Wohngruppen
- Vorbereitung der Bau- und Wohngruppen auf die Einreichung eines Konzeptes, ggf. unterstützt durch das Referat für „Experimentellen Wohnungsbau“ des Landes NRW
- Akquise von Bau- und Wohngruppeninteressierten in Zusammenarbeit mit der Wohnungstauschbörse, altbau plus und dem Altersgerechten Quartier 50 +
- Runder Tisch mit den Quartiersakteuren zur Einbettung des Neubaugebietes in das Quartier (Schnittstelle Gutshof, KiTa, Quartier)
- Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung für das Angebot „generationenübergreifendes Wohnen“ (2020- 22)
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Veranstaltungen zum Thema, Infostand bei Veranstaltungen am Gutshof, Kommunikation des modellhaften Vorhabens

Synergie

Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (M 4.3.1) Wohnungstauschbörse (M 1.1.8), Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft Beverau“ inkl. Nachbarschaftsplattform (M 2.2.1),

Wohnungstauschbörse – Tauschplattform mit aktivierender Beratung (M 1.1.8)

Themenbereich 1: Wohnen

LZ 1.1 Bereitstellung von qualitativollen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen und sensible Nachverdichtung im Bestand.

Themenbereich 3: Versorgung / soziale Infrastruktur

LZ 3.3 Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Kurzbeschreibung:

In der Altersstruktur des Untersuchungsraumes sind die Kohorten 50+, verglichen mit dem Nachbarbezirk Burtscheid und der Gesamtstadt Aachen, auffallend stark vertreten. Jeder fünfte Einwohner der Beverau ist bereits heute über 65 Jahre alt.

Über die Hälfte der Bewohner*innen von Einpersonenhaushalten auf der Beverau sind über 60 Jahre alt (368 von 716 Einpersonenhaushalten in Beverau). Für diese besteht eine erhöhte Gefahr von Alterseinsamkeit. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Reihen- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich von einer Person bewohnt werden, deren Unterhalt und Pflege mit zunehmendem Alter als Belastung empfunden wird.

Zugleich entsteht in unmittelbarer Nähe zum Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof ein Wohngebiet, bei dem Bau- und Wohngruppen im Mittelpunkt stehen. Diese verfolgen ein generationenübergreifendes gemeinschaftliches Wohnkonzept, welches insbesondere auch für ältere Menschen attraktiven Wohnraum und ein Umfeld mit engen nachbarschaftlichen Beziehungen schaffen soll.

Zeitgleich besteht gesamtstädtisch bei jungen Familien, die zum Teil in kleineren Wohnungen leben, eine hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum, insbesondere nach Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aufbauend auf der bestehenden Wohnungstauschbörse der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ soll auf der Beverau ein Modellprojekt einer aktivierenden Beratung entwickelt und erprobt werden.

Diese soll modellhaft eine quartiersbezogene Verbesserung der Wohnsituation für die unterschiedlichen Generationen durch die Vermittlung adäquater Wohnraumangebote erreichen. Ziel einer Wohnungstauschbörse ist es, Unterstützung bei der Suche nach neuen Wohnungen und/oder deren Vermittlung im Quartier zu geben, wenn der bestehende Wohnraum nicht mehr den persönlichen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht. Dadurch kann Familien neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Das Angebot soll eine niedrighschwellige und aktivierende Beratung im Quartier umfassen und durch eine Umzugshilfe für einkommensschwache Haushalte ergänzt werden. Um eine möglichst zielgruppengerechte Ansprache zu ermöglichen, soll insbesondere der direkte Kontakt zu den Bewohner*innen hergestellt werden und eine regelmäßige Beratung durch die Leitstelle „Älter werden in Aachen“ im Quartier (Gut Branderhof) und auf Wunsch auch im Rahmen von Hausbesuchen angeboten werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit soll insbesondere durch Infostände bei Veranstaltungen im Quartier, durch Flyer, Broschüren und Vorträge (idealerweise im Rahmen einer Vortragsreihe gemeinsam mit altbau plus und der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft zum Thema Wohnen) beworben werden. Unterstützend soll das Angebot durch Personen, zu denen insbesondere ältere Menschen ein besonderes Vertrauensverhältnis haben, beispielsweise dem Pfarrer oder dem Verein Gut Branderhof e.V. (Mund- zu-Mund-Propaganda, Aushänge), bekannt gemacht werden.

(Potenziell) Wohnungssuchende und Wohnungsanbieter (insbesondere die Bau- und Wohngruppen) werden gezielt angesprochen und gebeten, ihre Wünsche und Angebote an die Berater*innen zu übermitteln. Neben persönlichen Gesprächen kann dies auch über Wunsch- und Angebotsformulare erfolgen.

Aufgrund des aktuell eher geringen geeigneten Angebotes für altersgerechte Wohnungen in Beverau wird die Nachfrage bei der Belegung der Wohnungen im Baugebiet um das Gut Branderhof besonders berücksichtigt und sollte auch bei weiteren möglichen Neubauten im Quartier besonders bedacht werden.

Die Maßnahme Wohnungstausch/ Wohnungsvermittlung ist eng mit den Sanierungsmaßnahmen und Beratungen durch altbau plus zu verknüpfen, da Eigentümerwechsel das Potenzial für Dachgeschossausbauten sowie energetische und gestalterische Sanierungen deutlich erhöhen können.

Die vorgeschlagene Maßnahme entspricht dem Masterplan Aachen 2030, der für Beverau die Aufgabe sieht, den Generationenwechsel im Bestand zu unterstützen (Stadt Aachen, 2012, S. 26).

Die vorgeschlagene Maßnahme baut auf dem bereits vorhandenen Projekt „Wohnungstausch (Senioren)“ der Leitstelle Älter werden in Aachen auf.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Erstellung eines Projekt-, Finanzierungs- und Kommunikationskonzepts durch die Leitstelle „Älter werden in Aachen“ (2019)
- Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung für das Angebot (2020-22)
- Einbezug wichtiger „Vertrauenspersonen“ als Multiplikatoren (z.B. Verein Gut Branderhof, Pfarrer, Altersgerechte Quartiersentwicklung)
- Regelmäßige (monatliche) Sprechzeiten am Gut Branderhof und weitere Sprechzeiten nach Bedarf (Hausbesuche, Gut Branderhof) (Ab Mitte 2020)
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Veranstaltungen zum Thema, Infostand bei Veranstaltungen am Gutshof, Infobroschüren zum altersgerechten Wohnen, Kommunikation modellhafter Vorhaben wie dem Bau- und Wohngruppenprojekt
- Erste Vermittlungen und Beratungen durch die Leitstelle (2020-2021)
- Evaluation und Weiterentwicklung des gesamtstädtischen Angebots

Synergie

altbau plus (M 2.5.3), Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Branderhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2), Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit "nachbar.schafft beverau" inkl. Nachbarschaftsplattform

altbau plus – Barrierefrei Wohnen im Alter: Beratungskampagne zur Sanierung und zum altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden (M 2.5.3)

Themenbereich 1: Wohnen

LZ 1.1 Bereitstellung von qualitativvollen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen und sensible Nachverdichtung im Bestand.

LZ 1.3 Durchführung von Maßnahmen zu altersgerechten sowie energetischen Sanierungen sowie nachhaltigem und flächensparendem Bauen im Quartier.

Themenbereich 3: Versorgung / soziale Infrastruktur

LZ 3.3 Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Kurzbeschreibung:

Viele Bestandsgebäude im Quartier Beverau sind nicht barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und energetisch sanierungsbedürftig. Die unterschiedlichen Gebäudetypen insbesondere aus der Nachkriegszeit zeichnen sich durch überwiegend schlechte Wärme- und Schallschutzqualitäten aus. Das gilt für Gebäude bis in die 1970er, -80er Jahre.

Der städtische Infoservice altbau plus informiert über Energiesparmaßnahmen an Gebäuden sowie über die barrierefreie Ausgestaltung von Alt- und Neubauten und die zugehörigen Fördermöglichkeiten. Für altbau plus wurde ein Arbeitsprogramm entwickelt, das als Leitfaden für die Arbeit innerhalb des ISEKs im Projektgebiet Aachen-Beverau dient. Es beschreibt die geplante Umsetzung im Maßnahmenbereich Modernisierung von Bestandsbauten für Energieeinsparung und Barrierefreiheit. Die Ziele des Arbeitsprogramms von altbau plus orientieren sich an den Anforderungen der CO₂-Reduktion und der damit verbundenen Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude im Quartier.

Die Ergebnisse der Beratungstätigkeit von altbau plus lassen sich erfahrungsgemäß nur über einen mehrjährigen Zeitraum zuverlässig ermitteln. Hauseigentümer und Mieter benötigen vertrauensvolle Berater und verständliche Informationen, um ihr Sanierungsinteresse zu entwickeln.

Die im Arbeitsprogramm beschriebenen Angebote dürfen selbstverständlich von allen Eigentümern und Mietern genutzt/ in Anspruch genommen werden. Das übergeordnete Ziel für ganz Beverau ist die Etablierung eines Angebots, das die Nutzer*innen als Chance erkennen, um kostenlose fachliche Hilfe zu erhalten. Die Bürger*innen sollen im Rahmen der vor-Ort-Präsenz von altbau plus erkennen, dass sie diese Beratungsmöglichkeiten langfristig (auch über den Projektzeitraum hinaus) nutzen können, immer genau dann, wenn für sie der (Sanierungs-) Zeitpunkt kommt. Gleichzeitig will das Projekt die Modernisierungsbereitschaft stärken.

Neben der Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude im Quartier stellt die Reduzierung von Barrieren einen Fokus der Beratung dar. Der demografische Wandel einerseits ist hierfür ein Motor, die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität gemäß heutigen Standards ein weiterer. Die Aufgabenumsetzung wird auf dieser Basis und mit den Erfahrungen aus vorherigen Projekten zielgruppenorientiert erfolgen.

Ziel der Kampagne im Quartier ist es, die bestehenden Angebote bekannt zu machen und durch eine aufsuchende Beratung im Quartier zu ergänzen. Diese sollte mit der Maßnahme „Wohnungstauschbörse“ gekoppelt werden, die den Bewohnern Zugang zu einem altersgerechten Leben und Wohnen im Quartier ohne den barrierefreien Umbau ihrer Immobilie ermöglichen soll.

Elemente der Kampagne können sowohl Informationsmaterialien als auch Veranstaltungen sein:

- Internetauftritt, Broschüre, Plakate, Zeitungsartikel
- Fachvorträge, Informationsabende, Besichtigung von gelungenen barrierearmen Sanierungen

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Einbezug wichtiger „Vertrauenspersonen“ als Multiplikatoren (z.B. Verein Gut Branderhof, Altersgerechte Quartiersentwicklung 50 +)
- Einbezug wichtiger lokaler Akteure (Handwerker*innen aus dem Quartier oder Betriebe, die im Quartier aktiv sind, lokale Planer*innen oder Architektinnen und Architekten, die im Quartier aktiv sind, lokale Vereine und Institutionen, Eigentümer*innen außerhalb des PLZ-Gebietes 52 mit Instandsetzungsdruck, Lokalpolitik)
- Regelmäßige Sprechzeiten im Quartier (Gut Branderhof), Sprechzeiten nach Bedarf (Hausbesuche, Gut Branderhof) (Ab 2022)
- Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung für das Angebot (ab 2022)
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Themenabende mit Fachvorträgen, Infostand bei Veranstaltungen im Quartier, Infobroschüren, Themenstammtische, Multiplikatorenaktivierung, Eigentümeransprechen und gezielte Einladungen, Besichtigung von Beispielobjekten
- Evaluation und Weiterentwicklung des gesamtstädtischen Angebots

Synergie

Fassadensanierungsprogramm (M 5.3.2), Wohnungstauschbörse (M 1.1.8), Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit "nachbar.schafft beverau" inkl. Nachbarschaftsplattform

Fassadensanierungsprogramm (M 5.3.2)

Themenbereich 1: Wohnen

LZ 1.3 Durchführung von Maßnahmen zu altersgerechten sowie energetischen Sanierungen sowie nachhaltigem und flächensparendem Bauen im Quartier.

Kurzbeschreibung:

Ein attraktives Ortsbild entfaltet Anziehungskraft und ist nicht nur wichtiger Standortfaktor, sondern kann auch ein heimatstiftendes Element für die Bürgerinnen und Bürger in Beverau sein. Neben den Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (Aufwertung der Straßen, Plätze und Grünflächen) spielt die Aufwertung privater Fassaden und Freiflächen eine wichtige Rolle in der Ortsentwicklung.

Das sogenannte Fassadensanierungsprogramm dient daher der Unterstützung privater Akteure bei der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns. Durch dieses Unterstützungsprogramm wird für Einzelgebäude sowie öffentlich nutz- bzw. einsehbare Freiräume, die von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck sind, ein Anstoß zur gestalterischen Verbesserung gegeben. Private Eigentümer*innen sollen unterstützt und aktiviert werden, ihre Fassaden- und Hofflächen zu verschönern, damit so das Gesicht des Ortskerns aufgewertet wird. Die städtischen Förderbedingungen mit Darstellung des zugehörigen Geltungsbereichs sollen bis 2021 festgelegt werden. Diese enthalten u. a. Regelungen, welche Maßnahmen gefördert und wie die Mittel beantragt bzw. ausgezahlt werden können.

Für das Fassadensanierungsprogramm sollen rund 60.000 € zur Verfügung gestellt werden, die zu 70 % über die Städtebauförderung finanziert werden.

Die Förderung wird als ein nicht zurückzahlender Zuschuss gewährt und richtet sich anteilmäßig nach den entstandenen Kosten. Der Zuschuss beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, die Deckelung des Zuschusses pro Immobilie ist noch festzulegen (maximal jedoch 10.000 €).

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Private Haus- und Grundeigentümer*innen über das Fassadensanierungsprogramm informieren
- Fachliche Erstberatung der privaten Haus- und Grundeigentümer*innen
- Bei Bedarf Folgeberatung und Unterstützung beim Ausfüllen der Anträge
- Prüfung und ggfs. Bewilligung der Förderung

Synergie

altbau plus (M 2.5.3)

Wegesystem erlebbares Gillesbachtal – Generationengerechte Aufwertung (M 3.4.4 + M 3.4.5)

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.1 Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Stärkung der Biodiversität sowie zur Ermöglichung sozialer Kontakte und eines solidarischen Miteinanders im Quartier.

LZ 2.2 Sensibilisierung der Bevölkerung für den Wert des Natur- und Freiraums.

LZ 2.3 Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Weiterentwicklung zu einem generationenübergreifenden Freizeit- und Begegnungsraum

Kurzbeschreibung:

Das Gillesbachtal stellt sowohl für die Bewohner*innen als auch für Besucher*innen ein wertvolles Naturerlebnis- und Naherholungsgebiet dar. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen ist der derzeitige Zustand des Wegenetzes allerdings eine Herausforderung: Stolperfallen und wenig Möglichkeiten des Rastens und Ausruhens schränken die Aufenthaltsqualität vor Ort deutlich ein.

Um das Gillesbachtal für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich und erlebbar zu gestalten, sind einige Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen notwendig. Dazu zählt zum einen die komplette durchgängige Überarbeitung und Inwertsetzung des vorhandenen Wegesystems und angrenzender Bereiche. Zum anderen sollen durch die Einrichtung von zusätzlichem Sitzmobiliar, wie Bänken, zusätzliche Möglichkeiten des Ausruhens und Verweilens geschaffen werden. Ein weiteres Element könnte die Einrichtung von Bewegungsangeboten (Fitnessstation, Fitnessgeräte, Beschilderung mit Anleitungen sowie zusätzliche Aktionen und Kurse) sein, die sowohl junge als auch ältere Menschen zu körperlicher Aktivität motiviert.

Im Hinblick auf einen barrierefreien Ausbau des Wegenetzes ist die Leitstelle Menschen mit Behinderungen und/ oder die Kommission Barrierefreies Bauen zu beteiligen.

Das Projekt sollte im Abgleich mit dem Projekt Infopfad Geschichte und Natur konzipiert werden.

*Die Erlebbarkeit stadtnaher Landschaftsräume zu stärken (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 50) ist wie auch die Sicherung der wohnungsnahen Freiräume als Bewegungsraum (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 38) ebenso ein Ziel des Masterplans AACHEN*2030.*

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Bestandsaufnahme der einzelnen Sanierungserfordernisse im Wegenetz durchführen (Barrierefreiheit)
- Planung des Sitzmobiliars vornehmen: Platzierung und Art des Mobiliars
- Auswahl passender Bewegungsangebote und deren Einrichtung treffen
- Mit den örtlichen Vereinen und Initiativen begleitende Fitness-Angebote abstimmen

Synergie

Infopfad Geschichte und Natur (M1.2.6, M 1.2.7), Sicher durchs Quartier (M 3.4.9, 3.4.10, 3.4.11)

Quartiersplatz und -wege Entwicklungsbereich Gut Branderhof (M 3.4.1)

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.1 Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Stärkung der Biodiversität sowie zur Ermöglichung sozialer Kontakte und eines solidarischen Miteinanders im Quartier.

LZ 2.2 Sensibilisierung der Bevölkerung für den Wert des Natur- und Freiraums.

LZ 2.3 Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Weiterentwicklung zu einem generationenübergreifenden Freizeit- und Begegnungsraum

LZ 2.4 Sichtbarmachung und Inwertsetzung des Naturraums und der Geschichte Beveraus durch Information und Inszenierung.

Kurzbeschreibung:

Das Gebäude des Gut Branderhof ist ein wichtiger Kristallisationspunkt für das bürgerschaftliche Engagement im Quartier und soll zu einem Motor des Quartiersentwicklungsprozesses werden. Damit dies gelingt, ist die Anbindung an das Quartier und insbesondere die Verknüpfung mit dem gemeinschaftsorientierten Ansatz der Bau- und Wohngruppen notwendig. Ziel im Bereich der Flächen des Gutshofes ist es, die Entwicklung des denkmalgeschützten, ehemaligen Reiterhofes zu einem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum auch im angrenzenden Außenbereich weiterzuführen bzw. zu unterstützen. Zum einen erfordert dies als Reaktion auf den historischen Wert der Anlage einen sensiblen Umgang mit dem Bestand und zum anderen die Verbesserung der Barrierefreiheit und Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen. Die Maßnahme beinhaltet u. a. die Wegeverbindungen über das umgebende Entwicklungsgelände der Bau-/ Wohngruppen mit der Anbindung der Straßen Am Römerhof bzw. In den Zwanzigmorgen und ist – als wichtige Ergänzung der Erschließung der Begegnungsstätte Gut Branderhof vom Branderhofer Weg aus – zugleich zentrale Achse im Quartier und wichtiges Scharnier zwischen Quartier und Nachbarschaftszentrum.

Während die westliche Außenanlage überwiegend als Nutzgarten für die Quartiersbewohner*innen angelegt wird, befindet sich im Nordwesten – zwischen Gutshaus und Pferdestall der Verknüpfungspunkt in den Wohnbauentwicklungsbereich und das weiterführende Wegenetz. Dieser Bereich soll als Quartierstreiffpunkt im Freien dienen. Dies gelingt unter Ausnutzung der Topographie mit der Einbringung von Sitzstufen, sodass ein begrüntes Amphitheater als Teil eines gemeinsamen Quartiersplatzes geschaffen wird, das in den Bau-/ Wohngruppenbereich und darüber hinaus ins Quartier vermittelt.

Städtebauliches Ziel für die Anschlussbereiche ist es, eine möglichst gute Verknüpfung zwischen den Siedlungsbereichen und der Begegnungsstätte für den nichtmotorisierten Verkehr (kurze Wege) sicherzustellen. Außerdem soll eine qualitätsvolle, auf die Umgebung (Schnittstelle Gut Branderhof) abgestimmte Gestaltung gewährleistet und eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich geschaffen werden.

Die Quartierswege greifen hierzu auf den Material- und Ausstattungskanon des Innenbereichs des Guthofes zurück, wobei der Naturstein als Element der Oberflächengestaltung der historischen Anlage vorbehalten bleibt. Die Wege werden in Pflasterbauweise mit möglichst hohem Vor-Ort-Versickerungsanteil ausgeführt. Hangabfangungen sollen so ausgeführt werden, dass sie zusätzlichen Mehrwert für Aufenthalt und Kinderspiel bieten (z.B. Betonelemente auch als Sitz-/ Kletterelemente in begrüntem Böschungen). Das Stadtmobiliar, insbesondere die generationengerechten Bänke, sowie die Wegeführung und Ausführung ermöglichen eine barrierearme Vernetzung.

Eine zeitgemäße LED-Funktionsbeleuchtung ermöglicht die sichere Nutzung auch zu Dunkelstunden, wobei im Bereich Branderhof in Abstimmung mit dem Hochbau auch eine Effektbeleuchtung zur Betonung der prägenden Architektur vorgesehen ist.

Um einen breiten Konsens für die Planung sowie eine möglichst gute Aneignung der Flächen durch die Quartiersbevölkerung zu erreichen, wurden die lokalen Akteure bereits frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess einbezogen (u. a. Nutzerworkshops, Planbesprechungen vor Ort).

*Die Erlebbarkeit stadtnaher Landschaftsräume zu stärken (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 50) ist wie auch die Sicherung der wohnungsnahen Freiräume als Bewegungsraum (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 38) ebenso ein Ziel des Masterplans AACHEN*2030.*

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Vertiefende Planung ab HOAI Freianlagen, LP 3
- Lokale Akteure Einbinden (Eigeninitiative auch im Zuge der Umsetzung beachten/ einplanen: z.B. ergänzendes Mobiliar, Beete)
- Umsetzung im Anschluss bzw. in Abstimmung mit der Hochbaumaßnahme (M 4.3.1) bzw. der Entwicklung im Bereich der Bau-/ Wohngruppen (M 6.2.1)

Synergie

Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Branderhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2 + M 6.2.1), Wegesystem „Erlebbares Gillesbachtal“ - Generationengerechte Aufwertung (M 3.4.4 + M 3.4.5), Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1), Sicher durchs Quartier – Verbesserungen der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere vor Schulen und KiTas (M 3.4.6 -11)

Generationsübergreifende Aufwertung der Spiel- und Treffplätze Branderhofer Weg und Forster Weg (M 3.4.2 + M 3.4.3)

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.3 Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Weiterentwicklung zu einem generationenübergreifenden Freizeit- und Begegnungsraum

LZ 3.1 Organisation eines breiten und abgestimmten soziokulturellen Angebots für alle Altersklassen sowie der Nahversorgung in Zusammenarbeit der Initiativen und Organisationen im Quartier.

Kurzbeschreibung:

Die Spiel- und Treffplätze auf der Beverau spielen als intergenerative Orte der Begegnung und des Austauschs der Bewohner*innen eine wichtige Rolle. Derzeit begrenzt die angebotene Ausstattung insbesondere am Branderhofer Weg und am Forster Weg jedoch die Nutzung durch unterschiedliche Altersgruppen. Die aufgebauten Spielgeräte sind bis auf wenige Ausnahmen nur für kleine Kinder geeignet. Zusätzlich ist das vorhandene Stadtmobiliar weder zeitgemäß noch generationengerecht. Ziel der beiden Maßnahmen ist es zwei Spiel- und Treffplätze, die an wichtigen Wegebeziehungen innerhalb des Quartieres liegen, als Generationentreffpunkte zu etablieren und diese auch entsprechend vielfältig und attraktiv auszustatten. Hierdurch würde die Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen gesteigert und der generationenübergreifende Austausch gefördert.

*Ein **Beteiligungsworkshop** für die Gestaltung der Spielplätze in Rahmen der Maßnahme „Aktive Beteiligung“ (M 2.2.3) wäre vorstellbar.*

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Vorentwurfsplanung durch die Verwaltung oder ein externes Büro
- Beteiligung der Bürgerschaft z. B. im Rahmen eines Workshops
- Planung und Umsetzung der Spiel- und Treffplätze als Generationentreffpunkte

Synergie

Aktive Beteiligung (M 2.2.2), Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal (M3.4.4, M 3.4.5), Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (M 4.3.1), Sicher durchs Quartier (M 3.4.9, 3.4.10, 3.4.11)

Ökologische Aufwertung von Grünflächen (M 1.1.11)

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.1 Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Stärkung der Biodiversität sowie zur Ermöglichung sozialer Kontakte und eines solidarischen Miteinanders im Quartier.

LZ 2.2 Sensibilisierung der Bevölkerung für den Wert des Natur- und Freiraums.

LZ 2.3 Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Weiterentwicklung zu einem generationenübergreifenden Freizeit- und Begegnungsraum

Kurzbeschreibung:

Der Rat der Stadt Aachen hat im Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Biodiversität ist die wesentliche Voraussetzung zur Sicherung der allgemeinen Lebensgrundlagen der jetzigen und zukünftigen Generationen und muss durch einfache Maßnahmen vor Ort, auch in städtischen Räumen, gestärkt werden.

Über generationenübergreifende Projekte, die den Wert wohnungsnaher privater und öffentlicher Grünflächen verdeutlichen, kann eine Impulswirkung erzeugt werden und eine nachhaltige Sensibilisierung der Bevölkerung im urbanen Raum gelingen. Die räumlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor: Beverau liegt zwischen den zwei Grünfingern Beverbach und Gillesbachtal und grenzt im Süden an eine große Freifläche. Nahezu jedes Haus hat einen eigenen, wenn auch meist kleinen Garten. Ziel der Maßnahme ist es, die öffentlichen und privaten Freiflächen so zu gestalten, dass die Artenvielfalt und dabei die Aneignungs- und Nutzungsqualität gesteigert wird.

Unter dem Motto „Beverau blüht auf!“ sollen verschiedene Aktionen zur Stärkung der Biodiversität und zur Sensibilisierung der Bevölkerung auf öffentlichen und privaten Flächen im Quartier Beverau umgesetzt werden. Dazu könnten einerseits die ökologische Aufwertung von Grün- und Trennstreifen, z. B. an der Adenauerallee, und von Grünflächen wie dem Gillesbachtal sowie andererseits bewusstseinsbildende Maßnahmen für die Bevölkerung in Kooperation mit den ortsansässigen Bildungseinrichtungen, Vereinen, Umweltverbänden und dem Ökologiezentrum Aachen e.V. zählen. Dies könnten Führungen und Vorträge, Pflanzenflohmärkte, Samenbörsen, Obst- und Gemüsetauschaktionen, gemeinsame Müllsammlung mit Kindern und Jugendlichen oder Workshops zum Bau von Insektenhotels und Vogelhäusern sein. Auch Projekte wie ein Naschgarten könnten Teil der Kampagne sein.

*Die ökologische Aufwertung von Beverbach- und Gillesbachtal und ihre Einbindung in ein Biotopverbundsystem entsprechen dem Masterplan AACHEN*2030 (vgl. Stadt Aachen, 2012, S. 53).*

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Geeignete öffentliche Flächen wie auch „Eh-Da“-Flächen für „Beverau blüht auf!“-Aktionen identifizieren
- Kontakt zu Verbänden und Einrichtungen aufbauen und gemeinsam geeignete Aktionen identifizieren
- Kampagnenplan „Beverau blüht auf!“ erstellen
Kampagnenplan schrittweise umsetzen

Synergie

Infopfad Geschichte und Natur (M 1.2.6, M 1.2.7), Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (M 4.3.1)

Infopfad – Geschichte und Natur (M 1.2.6 + M 1.2.7)

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.4 Sichtbarmachung und Inwertsetzung des Naturraums und der Geschichte Beveraus durch Information und Inszenierung.

Kurzbeschreibung:

Die Beverau ist ein Quartier mit Geschichte: Sowohl die Natur- und Landschaftsräume als auch die Baukultur erzählen von interessanten Gegebenheiten und Ereignissen in der Vergangenheit. Ein Thema, das ideal geeignet ist, um die Generationen zum Austausch auf Augenhöhe zu animieren.

Ziel eines Natur- und Geschichtslehrpfades durch die Beverau ist es, Natur- und Landschaftsräume erlebbar zu machen und niederschwellig über die Geschichte des Quartiers zu informieren, so dass Begegnungsorte geschaffen werden und räumliche Identität entstehen kann bzw. gefestigt wird. Dazu gehören Informationstafeln an besonderen Orten und Aussichtspunkten einer zusammenhängenden Route. Darüber hinaus sind regelmäßige Führungen ein wichtiges Element, um einen solchen Lehrpfad lebendig zu halten. Ruheinseln mit Sitz- und Rastgelegenheiten ermöglichen ein Verweilen und Begegnen entlang des Pfades und steigern die Attraktivität. Der Natur- und Geschichtslehrpfad kann auch bei den Kurgästen im angrenzenden Viertel beworben werden. Die Entwicklung des Lehrpfades sollte zusammen mit der Bevölkerung stattfinden, z. B. könntender Geschichtsverein, das Erzählcafé von Gut! Branderhof e.V., die Grundschule Am Römerhof oder die nahe Montessorischule eingebunden werden. Um auch eine jüngere Zielgruppe anzusprechen, bietet es sich an, auf einen spielerischen Zugang über die Figur des Bibers (Bever = Biber) in der Gestaltung zurück zu greifen.

Das Projekt sollte im Abgleich mit dem Projekt Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal - Generationengerechte Aufwertung konzipiert werden. Hierbei ist im Hinblick auf die meist mobilitätseingeschränkten Kurgäste und die älter werdende Bevölkerung ein besonderes Augenmerk auf die Barrierefreiheit zu richten.

*Die Erlebbarkeit stadtnaher Landschaftsräume zu stärken, ist ein Ziel des Masterplans AACHEN*2030 (Stadt Aachen, 2012, S. 50).*

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Interesse relevanter Vereine und Einrichtungen klären
- Veranstaltungen des Erzählcafés zum Thema „Unsere Beverau damals und heute“ organisieren
- Relevante Orte identifizieren und Inhalte sammeln
- Routen ausarbeiten
- Planung beauftragen

Synergie Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (M 4.3.1),

- Erlebbares Gillesbachtal (M 3.4.4, 3.4.5), Aktive Beteiligung (M 2.2.2),

Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1)

Themenbereich 3: Versorgung

LZ 3.1 Organisation eines breiten und abgestimmten soziokulturellen Angebots für alle Altersklassen sowie der Nahversorgung in Zusammenarbeit der Initiativen und Organisationen im Quartier.

LZ 3.2 Bereitstellung differenzierter Räume als Kultur- und Begegnungszentren für Vereine und andere Interessengruppen.

LZ 3.3 Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Themenbereich 1: Wohnen

LZ 1.2 Modernisierung und Gestaltung des Branderhofs als repräsentativer Quartiersmittelpunkt, als Ort der Begegnung der Generationen und unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und des Austauschs, der Kultur und Versorgung.

Themenbereich 2: Grün- und Freiraum

LZ 2.4 Sichtbarmachung und Inwertsetzung des Naturraums und der Geschichte Beveraus durch Information und Inszenierung.

Kurzbeschreibung:

Das Fehlen eines Versorgungszentrums ist eine zentrale Schwäche im Quartier, welche insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen und Familien ein Problem darstellt. Beverau hat keinen Quartiersmittelpunkt, der die Begegnung und den Austausch der Bewohner*innen untereinander ermöglicht.

Ziel ist es, den denkmalgeschützten, ehemaligen Reiterhof Gut Branderhof zu einem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum zu entwickeln, das ein niedrigschwelliges, inklusives und generationenübergreifendes Programm anbietet. Es soll ein bürgerschaftlich getragener kommunikativer, sozialer und öffentlicher Begegnungsort entstehen. Um das Nachbarschaftszentrum sollen Wohnbauflächen an Bau- und Wohngruppen vergeben und zusammen mit der KiTa „Kind und Kegel“ soll in einem Teil des Gutshofs ein Nukleus für Begegnung in Beverau und ganz Burtscheid entwickelt werden.

Das Vorhaben wird vom Verein Gut! Branderhof e.V. getragen, der mit gut 50 Aktiven und etwa 350 Mitgliedern im Quartier verankert ist. Es sollen Räume zur Begegnung im Stadtteil geschaffen werden, ein Ort für kulturelle und stadtteilbezogene Eigen- und Fremdveranstaltungen. Der Hof soll als Plattform sowohl für Burtscheider Vereine und Initiativen dienen als auch für eine Nachbarschaftshilfe und das Projekt „Altersgerechtes Quartier“. Das Angebot wird von Ehrenamtlichen getragen und laufend erweitert. Angedacht und zum Teil bereits umgesetzt sind unterschiedliche Angebote wie:

- Mittagstisch (Auf Rädern zum Essen) und Spieleabend
- Kindertreff, Jugendtreff, Filmabend und Erzählcafé
- Nachbarschaftscafé im Innenhof – durch das historische Flair ist es ein attraktiver Standort und durch die Abtrennung zur Straße hin besonders für Familien mit Kindern interessant
- Jahreszeitliche Nachbarschaftsfeste, Kulturveranstaltungen und Ausstellungen aus dem Quartier
- Repair-Café, Näh- und Flickstübchen, Café International und PC-Café
- Yoga-Gruppe und Tangoabend
- Backhaus (mobil): außerschulischer Lernort und Ort der Begegnung zum wöchentlichen Brotbacken unter Anleitung von fachkundigen Bäckermeistern. Eine Interessensbekundung von 11 Schulen und Kindertagesstätten aus dem Quartier liegt bereits vor
- Die kleine Hofschule, Literaturkreis
- Austausch- und Informationsplattform sowie Tauschmärkte

- Sprechzeiten der Altersgerechten Quartiersentwicklung Aachen-Burtscheid 50 + der AWO
Aktuelle Informationen zum Programm sind auf www.gutbranderhof.de zusammen gefasst.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Zur Baureifmachung und anschließenden Sicherung des Geländes sind bereits Aufwendungen in Höhe von insgesamt 206.242 € entstanden. Hierbei handelt es sich um Abrisskosten für die Gebäude/ Stallungen des ehemaligen Reitbetriebs sowie der anschließenden Sicherung der denkmalgeschützten Hofanlage vor Vandalismus und zur Ermöglichung der Zwischennutzung durch den Verein Gut Branderhof e.V.
- Eine Entwurfsplanung zur Umbau des sanierungsbedürftigen Gutshofes in ein Nachbarschafts- und Begegnungszentrum liegt vor (LP 3)
- Die KiTa „Kind und Kegel“ wurde im August 2018 eröffnet
- Das Leitprojekt wurde durch den Beirat "Initiative ergreifen" im Herbst 2018 positiv erstberaten und die Empfehlung der Weiterqualifizierung ausgesprochen. Mitte Juli 2019 sprach der Beirat die Förderempfehlung aus.
- Umsetzung der Ausbaustufen entsprechend der Entwurfsplanung

Synergie

Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Branderhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2), Aktive Beteiligung (M 2.2.2), Quartiersplatz- und Wege Entwicklungsbereich Branderhof (M 3.4.1), Tag der Städtebauförderung (M 2.2.3), Wohnungstauschbörse – Tauschplattform mit aktivierender Beratung (M 1.1.8), altbau plus – Barrierefrei Wohnen im Alter: Beratungskampagne zur Sanierung und zum altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden (M 2.5.3), Mobilitätsstation am Branderhof (M 1.2.4)

Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft beverau“ mit Tag der Städtebauförderung (M 2.2.1 + M 2.2.3)

Themenbereich 3: Versorgung

LZ 3.3 Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Kurzbeschreibung:

Um das Leitbild in die Bevölkerung zu tragen und eine Quartiersidentität zu schaffen, die den gewünschten mobilisierenden Effekt auf das bürgerschaftliche Engagement erzeugt, benötigen die Einzelmaßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts eine inhaltliche Klammer und ein gemeinsames Dach. Mit dem Slogan „nachbar.schafft beverau“ wurde bereits eine entsprechende Marke entwickelt, die über eine Kampagne und flankierende Öffentlichkeitsarbeit den Quartiersentwicklungsprozess prägen soll.

Durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit soll die Bürgerschaft und alle sonstigen Akteure in Beverau über die stattfindenden Entwicklungsprozesse informiert und zur Teilnahme motiviert werden. Des Weiteren werden als Grundlage der intensiven Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung maßnahmenbegleitende Flyer erstellt, beispielsweise zu den Beratungsangeboten im Themenfeld Wohnen (Wohnungstausch, energetische Sanierung, Mehrgenerationenwohnen). Darüber hinaus kann in Burtscheider Publikationen über den Stand des Prozesses, realisierte Beispiele oder Ergebnisse von Öffentlichkeitsbeteiligungen informiert werden

Auf der Internetseite der Stadt Aachen werden Informationen zum Umsetzungsstand des Quartiersentwicklungsprozesses regelmäßig aktualisiert. Darüber hinaus werden im Rahmen eines Rückblicks die bereits erreichten Erfolge verdeutlicht und ein Ausblick über die kommenden Maßnahmen wird gegeben. Ziel ist es, der Bürgerschaft die Planung der künftigen Ortsentwicklung in ihrem Ortskern in einer anschaulichen Form näher zu bringen.

Als weitere wichtige Säule der Öffentlichkeitsarbeit soll die Website des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums um die Nachbarschaftsplattform „Wir auf der Beverau!“ ergänzt werden, die den Bewohner*innen des Quartiers zum Austausch von Informationen dient. Möglichkeiten der Begegnung und des Austauschs sind für eine gute und lebendige Nachbarschaft wichtig und machen ein Quartier lebenswert. Ziel eines Informationssystems ist es, dass die Bewohner*innen über die „Vorgänge“ im Quartier auf dem Laufenden sind. „Wir auf der Beverau!“ stellt eine Plattform dar, die über Veranstaltungen, Dienstleistungen wie beispielsweise Babysitten oder Hilfe beim Einkaufen (Fahrdienste, Nachbarschaftshilfe), den Austausch von Dienstleistungen und Gegenständen (Tauschbörse), Kontaktsuchende und vieles Weitere informiert. Alternativ kann die Plattform als „schwarzes Brett“ umgesetzt werden. Ein „schwarzes Brett“ könnte als Basisvariante im Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Viertels wären zwei Standorte empfehlenswert, beispielsweise zusätzlich im Café in der Erzbergerallee und/ oder in der Bäckerei Adenauerallee. Die digitale Plattform versteht sich als interaktives Instrument, das von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight in der Öffentlichkeitsarbeit im Quartier stellt die Beteiligung am Tag der Städtebauförderung dar. Seit dem 9. Mai 2015 findet jährlich bundesweit der „Tag der Städtebauförderung“ statt. Ziel ist es, die Bürgerbeteiligung zu stärken und kommunale Projekte der Städtebauförderung in größeren Rahmen der Öffentlichkeit zu präsentieren. Der Aktionstag ist eine gemeinsame Initiative von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag sowie Deutschem Städte- und Gemeindebund. Im Rahmen der Veranstaltung können sich die Bürgerinnen und Bürger über die konkrete Maßnahmen der Städtebauförderung und ihr Wirken in Beverau informieren und sich bspw. im Rahmen von Quartiersrundgängen, Baustellenbesichtigungen oder Planungswerkstätten aktiv beteiligen.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Erstellung eines Kampagnenkonzepts mit Umsetzungsplan
- Aufbau und Betreuung der Internetseite
- Entwurf, Druck und Verteilung von Informations- und Werbematerialien
- Flankierende Öffentlichkeitsarbeit zu Maßnahmen des ISEKs
- Durchführung des Tages der Städtebauförderung: Drei Veranstaltungen zusammen mit lokalen Akteuren planen und umsetzen

Synergie

Alle Maßnahmen

Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (M 2.2.2)

Themenbereich 3: Versorgung/ soziale Infrastruktur

LZ 3.3 Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Kurzbeschreibung:

Entscheidend für das Gelingen einer ganzheitlichen Aufwertung einer Siedlung ist die aktive Mitwirkung und Mitgestaltung durch Anwohnerinnen und Anwohner. So war bereits der anfängliche Planungsprozess im Rahmen des ISEKs von einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit geprägt. Ein Instrument, um Bürgerinnen und Bürger die konstruktive Mitarbeit zu ermöglichen und damit die Planung zu qualifizieren, sind Planungswerkstätten (Tagesveranstaltung) oder Foren (Abendveranstaltungen) über den gesamten Planungszeitraum (Förderzeitraum).

Im Rahmen des ISEKs werden eine ganze Reihe von neuen Projekten auf der Beverau Stück für Stück in Angriff genommen und bereits etablierte Prozesse verstärkt. Hierbei zeigt schon das Leitbild „nachbar.schafft beverau“, dass das Engagement bei den lokalen Akteuren besonders stark ausgeprägt ist, und dieses zugleich ein wichtiger Faktor ist, um die Beverau „demographiefest“ zu machen.

Bei den kommenden Projekten wird daher besonderer Wert auf den zielgruppenorientierten Einbezug der lokalen Akteure gelegt. In einem breit angelegten aber fokussierten Beteiligungsprozess sollen Beverauer Bürger*innen sowie alle relevanten Akteure, Gruppen, Organisationen und Einrichtungen aktiv in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes einbezogen werden.

Der Erfolg einer Planungswerkstatt bzw. eines Forums hängt auch von der Qualität der Kommunikation ab. Bereits im Vorfeld sind eine Auseinandersetzung mit den erkennbaren Problemlagen und eine repräsentative Aufbereitung für den Diskussions- und Arbeitsprozess in der Werkstatt notwendig. Die Beteiligung kann maßgeschneidert für die entsprechenden Projekte geplant werden und könnte u. a. folgende Formate beinhalten:

- Werkstätten
- Foren
- Workshops
- Umfragen
- Begehungen

Die lokalen Akteure und die Bürgerschaft sollten über die verschiedenen Beteiligungsformate im Rahmen der Maßnahme Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft beverau“ (M 2.2.1) informiert werden. Auch beim im Quartier veranstalteten „Tag der Städtebauförderung“ (M 2.2.3) können sich die Bürgerinnen und Bürger über die konkreten Maßnahmen der Städtebauförderung und ihr Wirken in Beverau informieren und sich bspw. im Rahmen von Quartiersrundgängen, Baustellenbesichtigungen oder Planungswerkstätten aktiv beteiligen.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Vorentwurfsplanung durch die Verwaltung oder ein externes Büro
- Beteiligung der Bürgerschaft z.B. im Rahmen eines Workshops
- Planung und Umsetzung der Spiel- und Treffplätze als Generationentreffpunkte

Synergie

Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit (M 2.2.1), Tag der Städtebauförderung (M 2.2.4), Generationsübergreifende Aufwertung der Spiel- und Treffplätze (M 3.4.2, M 3.4.3), Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal (M 3.4.4, M 3.4.5), Infopfad Geschichte und Natur (M 1.2.6 + M 1.2.7), Verfügungsfonds (M 5.3.1)

Beteiligungsmodul zur Qualifizierung des Innovationsstandortes generationengerechte Beverau (M 2.5.2)

Themenbereich 4: Mobilität

LZ 4.4 Gestaltung einer klimasensiblen Mobilität von morgen durch Erprobung innovativer Konzepte für alle Generationen gemeinsam mit der Wissenschaft.

Kurzbeschreibung:

Der Rat der Stadt Aachen hat den Klimanotstand ausgerufen. Die Entwicklung klimasensibler Mobilitätsformen ist neben der Gestaltung des soziodemographischen Wandels die zweite zentrale Herausforderung für die Aachener Stadtgesellschaft.

In Kooperation mit einer Hochschule soll unter der Leitfrage „Wie machen wir ein Quartier generationengerecht?“ auf der Beverau ein Modellquartier für innovative Konzepte entstehen, die den sozialen und den infrastrukturellen Aspekt in einem partizipativen Ansatz miteinander verknüpfen und dazu auch die Potenziale aktiver Nachbarschaften einbinden. Hierzu sollen die Bürger*innen im Rahmen eines moderierten Prozesses und mit wissenschaftlicher Begleitung quartierscharfe Ideen entwickeln, wie insbesondere Familien und mobilitätseingeschränkte Personen versorgt und/ oder an die benachbarten Versorgungszentren angebunden werden können. Für zahlreiche der im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannten Problemstellungen könnten danach in Zusammenarbeit von Verwaltung und Wissenschaft quartiersbezogene Lösungen erarbeitet und erprobt werden. Potenziale liegen beispielsweise in der Entwicklung digitaler Unterstützungsstrukturen, im Ausbau der E-Mobilität und dem Aufbau vernetzter Nachbarschaften. So könnte im Quartier an intelligenten Fahrdiensten und Bringsystemen gearbeitet und hierdurch ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der schlechten Nahversorgung auf der Beverau geleistet werden. Welche Maßnahmen im Einzelnen empfohlen werden, ergibt sich aus dem offenen Beteiligungsprozess. Die Berücksichtigung soll im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs Beverau erfolgen. Die Maßnahme wird über die Öffentlichkeitskampagne „nachbar.schafft beverau“ begleitet.

Die im Quartier Beverau gewonnenen Erkenntnisse lassen sich für weitere Quartiersentwicklungsprozesse im Stadtgebiet Aachen nutzen. Eine begleitende Evaluation erscheint sinnvoll.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Vorbereitung der Hochschulkooperation
- Organisation eines Auftakttreffens zwischen Vertretern der Stadtverwaltung und der Hochschulen sowie ggf. weiteren Interessierten zur Diskussion von Kooperationsmöglichkeiten zur Förderung von Innovationen mit Vereinbarung erster Umsetzungsschritte
- Beratung Privater (beispielsweise im Hinblick auf Ladeinfrastruktur)
- Moderiertes Werkstattverfahren mit den Anwohner*innen und Multiplikatoren
- Umsetzung von Modellprojekten
- Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Evaluation

Synergie

Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft beverau“ (M 2.2.1), Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (M 2.2.2), Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1)

Sicher durchs Quartier – Verbesserungen der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere vor Schulen und KiTas (M 2.5.1 + M 3.4.6-11)

Themenbereich 4: Mobilität

*LZ 4.1 Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr, speziell für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und für mobilitätseingeschränkte Personen.*

LZ 4.2 Barrierefreie bzw. -arme Gestaltung der Straßen und Wege mit ausreichend Platz und Durchlässigkeit für eine nichtmotorisierte, klimafreundliche Mobilität.

Kurzbeschreibung:

Da das Wohngebiet Beverau nur über eine geringe Anzahl von Arbeitsplätzen und nahezu keine Nahversorgung verfügt, werden regelmäßige Pendlerströme notwendig, die vorwiegend mit dem Auto erfolgen. Dies birgt Gefahrenpotenziale für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Durch die Umsetzung des Maßnahmenpakets soll die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen in und außerhalb des Quartiers für Alle sichergestellt und somit nachbarschaftliche Vernetzung und Austausch vereinfacht werden. Zugleich soll durch die Maßnahmen die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes merklich erhöht werden.

Aus Sicht der Bewohner*innen des Quartiers gibt es in Beverau zahlreiche Gefahrenstellen (z. B. Übergang über die Erzbergerallee, Umfeld der Schule Am Römerhof). Viele der Gefahren für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ließen sich durch eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs, geeignete Querungsstellen und Querungshilfen, eine veränderte Verkehrsführung und eine bessere Kennzeichnung im Straßenverkehr reduzieren.

Das Maßnahmenpaket zielt auf eine Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ab. Besonders Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, die häufig mit Mitteln der Nahmobilität unterwegs und zudem die schwächsten Verkehrsteilnehmer*innen sind, profitieren von solchen Sicherheitsmaßnahmen.

Folgende Einzelmaßnahmen sind angedacht:

- Prüfung einer Verkehrsberuhigung vor den Kindergärten und der Schule Am Römerhof während der Öffnungs- bzw. Schulzeiten
- Bei Neubauprojekten (am Branderhof): Erstellung eines Verkehrskonzepts, das auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zielt; hier Beratung zu z. B. Wohnen ohne Auto, Einführung eines Mietertickets (Vorbild: solidarfinanziertes Jobticket)
- Einsatz von Schülerlotsen an der Erzbergerallee
- Regelmäßige Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen vor den Kindergärten und der Schule Am Römerhof
- Klare und besser sichtbare Kennzeichnung von für den Fahrradverkehr freigegebenen Einbahnstraßen
- Betrachtung des Branderhofer Wegs und Kornelimünsterwegs im Zuge der geplanten Rad-Vorrang-Route
- Prüfung baulicher Maßnahmen zur Verkehrsverlangsamung wie Fahrgassenversätze (wie z. B. im Forster Weg) oder Bremsschwellen
- Prüfung einer möglichen Ausweitung bestehender Einbahnstraßenregelungen auf weitere Nebenstraßen
- Prüfung und Umsetzung zusätzlicher Querungshilfen
- Prüfung einer Verbesserung der Situation für Radfahrer auf dem Forster Weg (z. B. Freigabe des nördlichen Gehwegs mittels Zusatzschild „Radfahrer frei“).

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Begehung des Quartiers (mit verschiedenen Zielgruppen) und Besichtigung der Gefahrenstellen mit den beteiligten Verkehrsplanungsstellen und mit interessierten Bürgern (insb.

Einbindung Familien und Schulen) (FB61/300): Vergleichbare Projekte wurden an der GGS Am Höfling und an der Louise-Hensel-Schule bereits umgesetzt.

- Einbezug von Familien als eigene Zielgruppe von Mobilitätsplanungen
- Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an den einzelnen Gefahrstellen
- Schrittweise Umsetzung der Einzelmaßnahmen (Umfeldverbesserung von Schulen und KiTas, Umbau im Rahmen der Radvorrang-Route, Querungshilfen etc.)

Synergie

Ausbau des ÖPNV – Mit dem Bus umweltfreundlich mobil (M 1.2.3 + M 6.1.1), Mobilitätsstation am Branderhof (M 1.2.4), Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1), Quartiersplatz- und Wege Entwicklungsbereich Branderhof (M 3.4.1), Wegesystem „Erlebbares Gillesbachtal“ – Generationengerechte Aufwertung (M 3.4.4 + M 3.4.5)

Ausbau des ÖPNV – Mit dem Bus umweltfreundlich mobil (M 1.2.3 + M 6.1.1)

Themenbereich 4: Mobilität

LZ 4.3 Reduzierung des Pkw-Verkehrs durch Unterstützung gemeinschaftlicher Nutzungs- und umweltfreundlicher Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur.

Kurzbeschreibung:

Beverau ist im öffentlichen Personennahverkehr nur teilweise gut angebunden. Die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungszentren (u. a. im benachbarten Burtscheid) und Verkehrsknotenpunkte (z. B. Bushof, Hauptbahnhof, Bahnhof Rothe Erde) mit dem Bus ist noch ausbaufähig. Ziel des Projekts ist es, im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans zu prüfen, ob Busverbindungen zwischen Beverau und den von den Bewohner*innen des Quartiers stark frequentierten Zielorten neu geschaffen werden können. Hierbei ist auf eine regelmäßige, möglichst dichte Taktung zu allen Tageszeiten sowie in den Randzeiten abends und an den Wochenenden zu achten. Insbesondere durch die Nachverdichtung am Branderhof und der Etablierung des Nachbarschaftszentrums kann von einer erhöhten Nachfrage ausgegangen werden.

Die Verbesserung der Erreichbarkeit von Versorgungszentren für Alle beinhaltet auch den schrittweisen Umbau der Haltestellen gemäß der mit den Behindertenverbänden abgestimmten Standards. Hierdurch wird ein wichtiger Baustein für die Reduzierung von Barrieren im Quartier erfüllt und so die Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Behinderungen geschaffen. Dabei profitieren nicht nur diese Menschen, sondern alle, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Dazu zählen z. B. ältere Menschen, Eltern mit Kinderwagen oder in Begleitung von Kindern sowie Personen mit schwerem Gepäck.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Befragung unter den Nutzern der bestehenden Buslinien u. a. nach Ein-/ Umstiegs-/ Ausstiegsorten
- Prüfung einer Veränderung der Linienführung und Taktung oder der Einführung neuer Relationen
- Aufnahme der Angebotsverbesserung für die Linie 30 im Nahverkehrsplan

Synergie

Sicher durchs Quartier – Verbesserungen der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere vor Schulen und KiTas (M 3.4.6 -11), Ausbau des ÖPNV – Mit dem Bus umweltfreundlich mobil (M 1.2.3 + M 6.1.1), Mobilitätsstation am Branderhof (M 1.2.4)

Mobilitätsstation am Branderhof (M 1.2.4 + M 6.2.3)

Themenbereich 4: Mobilität

LZ 4.3 Reduzierung des Pkw-Verkehrs durch Unterstützung gemeinschaftlicher Nutzungs- und umweltfreundlicher Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur.

Kurzbeschreibung:

Eine klimaschonende Mobilität basiert auf einer gemeinschaftlichen Organisation bzw. auf dem Konzept „Nutzen statt Besitzen“. Ziel der Mobilitätsstation ist es, umweltgerechte und attraktive Mobilitätsangebote für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ob Altpapier zum Container fahren, die samstäglichen Einkäufe erledigen oder ein Picknickausflug mit den Kindern – auch für kurze Wege nutzen die meisten Menschen gerne das Auto. In der Beverau trifft dieser gesamtgesellschaftliche Trend verstärkt zu, da es aufgrund der mangelhaften Nahversorgung notwendig ist, Einkäufe in angrenzenden Stadtvierteln zu erledigen. Diese sind durch den Busverkehr teilweise schlecht von Beverau aus erreichbar. Eine Alternative stellt die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad dar. Um auch größere Einkäufe problemlos transportieren zu können, sind Lastenräder und Pedelecs geeignet. Die Anschaffung eines Lastenrades bzw. Pedelecs ist allerdings teuer und die Nutzungshäufigkeit vergleichsweise gering.

Deshalb empfiehlt es sich, eine Mobilitätsstation auf der Beverau einzurichten. Ziel ist es, dass Menschen sich zusammenschließen und gemeinsam den Kauf eines Lastenfahrrads finanzieren. Eine Leihradstation könnte am vorgeschlagenen Nachbarschaftszentrum im Gut Branderhof eingerichtet werden. Weitere potenzielle Nutzer*innen können sowohl die Besucher*innen des Nachbarschaftszentrums und der KiTa, aber auch andere Anwohner*innen und Besucher*innen des nahen Campingplatzes sein, die gegen Gebühr das Lastenfahrrad nutzen. Ergänzend könnte auch Car-Sharing (u. a. Gesichtspunkt: Abmilderung Stellplatzbedarf/ -nachweis) angeboten werden. Dies kann jedoch grundsätzlich nicht von städtischer Seite gefördert werden.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Durchführung eines Informationsabends
- Suche nach interessierten Nutzern
- Klärung der Organisationsform; derzeit wird eine gemeinschaftliche Buchungsplattform für Lastenfahrräder aufgebaut.
- (FB 61-300) Prüfen zusätzlicher Car-Sharing und Velocity Standorte

Synergie

Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (M 4.3.1), Sicher durchs Quartier – Verbesserungen der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, insbesondere vor Schulen und KiTas (M 3.4.6 - 11), Nachverdichtung in der Nachbarschaft durch Bau- und Wohngruppen am Branderhof (M 1.1.9 + M 1.1.10 + M 2.1.2)

Projektmanagement nachbar.schafft beverau – Einrichtung einer zentralen Projektkoordination (M 1.1.1)

Themenbereich: Querschnitts- und vorbereitende Maßnahmen

Kurzbeschreibung:

Um die Umsetzung der Projekte anzuschieben und zu unterstützen sowie eine Kommunikationsstruktur zwischen den Akteuren aufzubauen und zu pflegen, sollte die Koordination der Einzelmaßnahmen über eine zentrale Projektstelle erfolgen. Diese Projektleitung fungiert als „Dach“ und zentraler Knotenpunkt des Netzwerkes aller Projektbeteiligten, unter dem die Maßnahmen zusammenlaufen. Das Projektmanagement ist bei der Stadtverwaltung zu verorten, um eine fristgerechte Maßnahmenumsetzung durch die einzelnen Verwaltungsbereiche zu gewährleisten.

Über eine Verortung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, bei dem u. a. die Wohnbaukoordination, die Leitstelle Älter werden in Aachen und die Sozialplanung angesiedelt ist, wird eine Schnittstelle zum zivilgesellschaftlichen Engagement des Vereins Gut Branderhof e. V., der Bau- und Wohngruppen, der Stadtteilkonferenz Burtscheid und dem Projekt Altengerechtes Quartier gewährleistet.

Das Projektmanagement ist jedoch nicht nur Schnittstelle zu den Institutionen, sondern auch zentrale*r Ansprechpartner*in für den Quartiersentwicklungsprozess nach innen und außen. Die Stelle steuert die Kampagne nachbar.schafft beverau, organisiert die Quartierswerkstätten und –foren sowie kleine partizipative Maßnahmen mit Impulswirkung in das Quartier – wie den Infopfad Geschichte und Natur und die Biodiversitätsaktion. Es trägt damit zum Identitätsbildungsprozess und zur Mobilisierung der Bevölkerung für die Quartiersentwicklung maßgeblich bei. Mit der Leitung des Beteiligungsmoduls Innovationsstandort generationengerechte Beverau sorgt es zudem für wichtige Impulse und Erkenntnisse, um das Quartier über den Zeitrahmen des ISEKs hinaus zukunftsfest aufzustellen.

Neben der eigenen Projektleitung begleitet das Projektmanagement die fristgerechte Umsetzung der übrigen Maßnahmen und sorgt für eine gelingende Kommunikation zwischen den Akteuren und der Bürgerschaft.

Mit dem Ziel, den Verfügungsfonds als Aktivierungs- und Beteiligungsinstrument für den Stadtteil breit zugänglich zu machen und die Akteure vor Ort zur Durchführung eigener Maßnahmen und Projekte anzuregen, initiiert und begleitet das Projektmanagement die Bildung eines Gremiums, welches die Projekte auswählt und die Auszahlung der Mittel verantwortet.

Durch die Ansiedlung beim städtischen Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration liegt neben der allgemeinen Koordination der Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ein besonderer Arbeitsschwerpunkt auf dem Themenfeld Wohnen, welches eines der vier Themenfelder des ISEKs darstellt. Zur optimalen Nutzung von Synergieeffekten im Themenfeld Wohnen soll eine Arbeitsgruppe „Wohnen Beverau“ unter Leitung der zentralen Projektkoordination etabliert werden, in der alle relevanten, auf der Beverau aktiven Akteure regelmäßig ihre Maßnahmen – insbesondere in der Schnittstelle Wohnungstauschbörse, energetische Sanierung, Fassadensanierung, Mehrgenerationenwohnen, öffentlich-gefördertes Wohnen und Wohnumfeld sowie Altersgerechte Quartiersentwicklung – abstimmen.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- s. Umsetzungsschritte M 2.5.2 + M 2.2.2 + M 1.2.6 + M 1.2.7 + M 2.2.1 + M 2.2.3 + M 1.1.11 + M 5.2.1
- Ansprache von Akteuren zur Einrichtung des Verfügungsfonds
- Aufbau einer Arbeitsgruppe Wohnen Beverau

Synergie

Alle Maßnahmen

Verfügungsfonds (M 5.2.1)

Themenbereich: Querschnitts- und vorbereitende Maßnahmen

LZ 2.4 (Grün- und Freiraum) Sichtbarmachung und Inwertsetzung des Naturraums und der Geschichte Beveraus durch Information und Inszenierung.

LZ 3.1 (Versorgung / soziale Infrastruktur) Organisation eines breiten und abgestimmten soziokulturellen Angebots für alle Altersklassen sowie der Nahversorgung in Zusammenarbeit der Initiativen und Organisationen im Quartier.

LZ 3.3 (Versorgung / soziale Infrastruktur) Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Etablierung von Beteiligungsmöglichkeiten und Schaffung eines Forums für alle Interessierten.

Kurzbeschreibung:

Um bürgerschaftliche Maßnahmen mit Impulskraft ohne große formelle Hürden zu unterstützen, soll für die Beverau ein sogenannter Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser finanziert sich jeweils zur Hälfte aus privaten Mitteln (z. B. Wirtschaft, Vereine) und aus öffentlichen Mitteln (Städtebauförderung / Kommune). Ziel ist es, auf der Grundlage einer Zurverfügungstellung öffentlicher Fördergelder zusätzlich privates Engagement und private Finanzmittel für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Quartiersbereiche zu aktivieren. Ein Erfolgsmerkmal dieses Förderinstrumentes ist der flexible Einsatz der vorhandenen finanziellen Mittel mit hoher lokaler Ausrichtung und mit einem großen Maß an Entscheidungsbefugnis seitens der privaten Akteure. Als Aktivierungs- und Beteiligungsinstrument für den Stadtteil ist das Instrument des Verfügungsfonds ein wichtiges Bindeglied zwischen den städtebaulichen Projekten und der Bürgerschaft.

Fördermittelempfänger und Verwalter*in des Verfügungsfonds ist in der Regel die Kommune, welche jedoch eine lokale Managementinitiative als Fondsverwalter einsetzen kann. Über die Mittelverwendung entscheidet ein für diesen Zweck zu bildendes lokales Gremium auf der Grundlage kommunaler Richtlinien. Im Quartier Beverau soll das Gremium aus vor Ort engagierten Vereinen, Verbänden, Unternehmen und Privatinitiativen sowie den im Quartiersentwicklungsprozess beteiligten Verwaltungseinheiten. Die Koordination des Gremiums obliegt dem Projektmanagement nachbar.schafft beverau. Um keine Konkurrenz zur Fördermittelakquise des Vereins Gut Branderhof e. V. zu erzeugen, wird der Verfügungsfonds erst zur zweiten Förderstufe eingerichtet.

Umsetzungsschritte des Projekts:

- Kontakt zu Verbänden und Einrichtungen aufbauen, Finanzierungsmittel akquirieren und gemeinsam geeignete Projekte identifizieren
- Lokales Entscheidungsgremium gründen
- Projekte schrittweise umsetzen

Synergie

Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof (Leitprojekt) (M 3.1.1 + M 4.3.1), Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit „nachbar.schafft beverau“ (M 2.2.1), Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (M 2.2.2)

13 Abgrenzung Stadtumbaugebiet

Als Untersuchungsgebiet wurde der Lebensraum Beverau im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs Beverau intensiv untersucht und Handlungsbedarfe identifiziert sowie Maßnahmen entwickelt (vgl. Kapitel 1.2).



Abbildung 68: Lebensraum Beverau

Durch den sozio-demographischen Modellansatz des ISEKs Beverau liegt ein klarer Fokus auf den Handlungsnotwendigkeiten in den bewohnten Bereichen des Quartiers und den umgebenden Grünstrukturen und Freiflächen. Auf Grundlage der der Analyse- und Beteiligungsergebnisse hat sich herauskristallisiert, dass sich die im Rahmen der ISEK-Erstellung erarbeiteten und priorisierten Maßnahmen daher primär im Siedlungsbereich nördlich der Adenauerallee konzentrieren, wie die folgende Karte Abbildung 69 verdeutlicht:

Erhöhung der Aufenthaltsqualität von Grünflächen und öffentlichen Freiräumen als Treffpunkte der Generationen.

Die inhaltlichen Leitziele für das Stadtumbaugebiet werden wie folgt zusammenfassend beschrieben:

Zentrales Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen im Siedlungsgefüge der Beverau im Hinblick auf Erfordernisse einer demografischen Entwicklung anzupassen. Hierzu zählt unter anderem die alters- und generationengerechte Umgestaltung von Wohngebäuden zu befördern und die ansässige Bevölkerung hierbei bedarfsorientiert zu unterstützen. Dies beinhaltet auch die Anpassung und Umnutzung von Wohnhäusern für neue Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaft im Alter, Untervermietung) oder den generationenübergreifenden Wohnungs“tausch“. Gleichzeitig ist es auch ein Ziel die nachhaltige Entwicklung der Bestandsgebäude unter Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung voran zu treiben. Gerade vor dem Hintergrund des zu erwartenden Generationenwechsels im Quartier, sollte die vorhandene Wohnsubstanz möglichst nachhaltig und energieeffizient entwickelt werden, um den Erfordernissen der Klimaanpassungen auch für künftige Generationen gerecht zu werden.

Neben der Betrachtung und Entwicklung des Bestands bedarf es im Quartier jedoch auch der Schaffung von neuem Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Alter und Familienstand, sozialem und kulturellem Hintergrund und die Förderung des Zusammenlebens der verschiedenen Generationen. Der Bedarf an Wohnformen für ältere Menschen (auch als Alternative zum eigenen Haus) spielt auch hierbei eine bedeutende Rolle. Da Wohnbauflächen jedoch rar sind, ist es ein wesentliches Ziel, vorhandene mindergenutzte/brachliegende Flächen im Quartier als Nachverdichtungspotenziale für Wohnungsbau zu nutzen. Besonderen Stellenwert bei diesen baulichen Entwicklungen haben die Umsetzung neuer Wohnformen (Experimenteller Wohnungsbau/Gemeinschaftliches Wohnen) mit intergenerativen und inklusiven Ansätzen der Wohn- und Quartiersgestaltung.

Die Verbindung dieser neuen Wohneinheiten mit dem Bestandsquartier und die Förderung von Nachbarschaft und generationenübergreifendem Miteinander der Bewohnerinnen der Beverau werden in die Entwicklung eingebettet. Hierzu sollen auch nicht mehr bedarfsgerecht nutzbare bauliche Anlagen, die im Kern des neuen Wohngebietes liegen, neuen Nutzungen zugeführt werden. Dasselbe gilt für Wohngebäude, die einer Anpassung an alters- bzw. generationenübergreifende Wohnformen bedürfen. Dabei gleichzeitig wertvollen Altbaubestand zu erhalten und nachhaltig einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen wird als Zielsetzung damit verknüpft. Der alte Gutshof Branderhof soll so nach Umbau und Neugestaltung als Leitprojekt einen neuen Nukleus für Begegnung im Quartier bilden und künftig das soziokulturelle Angebot für alle Altersklassen in der Beverau erweitern. Im Sinne einer Anpassung von Siedlungsstrukturen an Bedarfe der Bevölkerung werden bauliche Umgestaltungen den Aspekt der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für alle Zielgruppen beinhalten.

Zu einer ganzheitlichen Betrachtung für das Gebiet der Beverau gehört, dass zur Zielsetzung der Bedarfsanpassungen in der Siedlungsentwicklung auch bestehende Verkehrsstrukturen und Wegeverbindungen zwischen Siedlungseinheiten und Versorgungsinfrastrukturen einbezogen werden. Die Schaffung verbesserter und sicherer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer gehören ebenso dazu wie optimierte, klimasensible Mobilitätsformen und die generationengerechte Gestaltung von Wegesystemen in Verbindung mit Naherholungsmöglichkeiten. Die Verknüpfung der siedlungsstrukturellen Anpassungen mit Aspekten der Mobilität und der Freiraumgestaltung verfolgt dabei auch das Ziel die Umwelt- und Wohnbedingungen in diesem innerstädtischen Quartier insgesamt zu stärken. Auf der Basis dieser Ziele und der daraus abgeleiteten Maßnahmen erfolgt eine

Programmgebietsabgrenzung nach § 171b BauGB mit einem entsprechend angepassten Bereich. In der folgenden Karte (Abbildung 70) wird der Vorschlag für das Programmgebiet dargestellt.

Das Stadtumbaugebiet Beverau umfasst im Wesentlichen die Wohngebiete der Teilräume Beverau Nord und Beverau Süd, deren gemeinsame Grenze der Kornelimünsterweg kennzeichnet (vgl. hierzu auch Siedlungsflächen der Schwarzkarte). Die Monschauer Straße und der Waldfriedhof markieren die südliche Grenze des Stadtumbaugebiets, während der nördliche Grenzverlauf hinter der Luise-Hensel-Straße knapp hinter der nordwestlichen Grenze zu Burtscheid beginnt und weiter über die nördliche Grenze zum Frankenberger Viertel und der nordöstlichen Grenze zum Tierpark verläuft.

Die „Dr. Leo Löwenstein-Kaserne“ prägt den Bereich zwischen Branderhofer Weg und Kornelimünsterweg, ohne dass hier jedoch Maßnahmen geplant werden können. Die Flächen der Kaserne sowie die Außenbereichsflächen rund um den Nellesenpark und den Eselsweg werden somit bei der Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nicht mit einbezogen, da diese keine Maßnahmenumsetzungen vorsehen. Die vorgenannten Außenbereichsflächen sind in dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP AACHEN*2030) als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt, Teile davon sind geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Naturräume entlang des Gillesbaches im westlichen Teil des Betrachtungsraums werden aufgrund identifizierter Bedarfe der Umgestaltung in das Stadtumbaugebiet integriert.

Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebiets schafft eine klare Gebietsabgrenzung und Zuordnung der Maßnahmen im Raumgefüge; da Bereiche ohne Maßnahmenzuordnung nicht einbezogen werden, stärkt dies die Eindeutigkeit des Raumgefüges.

Stadtumbaugebiet Beverau



Abbildung 70: Vorschlag Stadtumbaugebiet ISEK Beverau

Quelle: Stadt Aachen (Kartengrundlage Land NRW)

14 Schlussbemerkung

Im Hinblick auf eine Verwirklichung der Gesamtmaßnahme wurden die Maßnahmen soweit definiert, dass ein realistischer Umsetzungsfahrplan entwickelt werden konnte. Zusammen mit den intensiven Beratungen der Fachressorts, der vielfältigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den zu erwartenden Investitionen von Privaten liegt nun ein abgestimmtes und breit getragenes Zukunftsprogramm für das Quartier Beverau vor. Mit der Ausrichtung auf breit abgestimmte Ziele und der Bündelung der Aktivitäten werden knappe Ressourcen sinnvoll eingesetzt, privates Kapital mobilisiert und so eine größtmögliche Hebelwirkung erzielt. Nun gilt es, die Maßnahmen zielgerichtet auf der Beverau umzusetzen, um das Quartier nachhaltig und demographiefest zu entwickeln. Die Ergebnisse des Prozesses sollen evaluiert werden und als Erkenntnisgewinn in die weitere kleinräumige Stadtentwicklung und Sozialplanung einfließen.

III. Literaturverzeichnis

- Aachener Verkehrsverbund (2019): Netzplan der Verbundregion. URL: <https://netzplan.avv.de/index.php/de/netz> (aktualisiert: 18.3.2019)
- Dauber, Reinhard (1985): Aachener Villenarchitektur – Die Villa als Bauaufgabe des 19. und frühen 20. Jahrhunderts; Recklinghausen
- Deutsche Verlagsgesellschaft (1912): Pharus-Atlas Deutscher Städte, Hamburg
- Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (2019): Bodenrichtwerte. URL: <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de#> (aktualisiert 26.3.2019)
- IT.NRW (2018a): Bevölkerungsstand und -bewegung (ab 1962) – Gemeinden – Jahr. Landesdatenbank NRW. Düsseldorf
- IT.NRW (2018b): Bevölkerungsvorausrechnungen 2014 bis 2040/2060 nach 5-er Altersgruppen und Geschlecht - kreisfreie Städte und Kreise. Landesdatenbank NRW. Düsseldorf
- MI NRW (2019): Geoportal.NRW, Online-Tool des Landes Nordrhein-Westfalen. URL: <https://www.geoportal.nrw/> (aktualisiert: 07.01.2019)
- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2014): Entwurf eines Gutachtens zum Denkmalwert des Gut Branderhofs, Pulheim-Brauweiler
- Gut! Branderhof e. V. (2018): Projektantrag Gut! Branderhof e. V., Aachen
- Reiff F. (1986): Die weitere Besiedlung Burtscheids zwischen 1920 und 1985, in: Gesellschaft Burtscheid für Geschichte und Gegenwart e. V. (Hg.): Schriften Bd. 3, Aachen
- Schroeder W. (2015): Die Beverau war einst Teil einer ganz großen Idee, in: Aachener Nachrichten vom 29.12.15, Aachen
URL: https://www.aachener-nachrichten.de/lokales/aachen/die-beverau-war-einst-teil-einer-ganz-grossen-idee_aid-31238983 (aktualisiert: 26.02.2019)
- von Schwarzenberg H. (1987): Zwischen Beverbach und Gillesbach, In: Gesellschaft Burtscheid für Geschichte und Gegenwart e. V. (Hg.): Schriften Bd 2, Aachen
- Siedlungsgemeinschaft Branderhof (2017): Willensbekundung der ‚Siedlungsgemeinschaft Branderhof‘, Aachen
- Stadt Aachen (2009a): Burtscheid Verkehrskonzept, Aachen
- Stadt Aachen (2009b): Aachen-Strategie-Wohnen, Aachen
- Stadt Aachen (2012): Masterplan Aachen*2030, Aachen
- Stadt Aachen (2014a): Flächennutzungsplan Stadt Aachen. Vorentwurf. Stand: 26. Mai 2014. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2014b). Klimafolgenanpassungskonzept. Pläne, Aachen
- Stadt Aachen (2015a): Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen, Aachen
- Stadt Aachen (2015b): Zweiter Sozialentwicklungsplan Aachen. Demographische, sozio-ökonomische und soziale Entwicklung und Perspektiven für die Aachener Quartiere. Aachen
- Stadt Aachen (2015c): Nahverkehrsplan Stadt Aachen. 2. Fortschreibung, Aachen
- Stadt Aachen (2015d): Vision Mobilität 2050. Verkehrsentwicklungsplanung, Aachen
- Stadt Aachen (2016): Demographiemonitoring 2015. Entwicklung und Struktur der Bevölkerung. Aachen

- Stadt Aachen (2017a): Kinderarmutsquote in Aachen nach Lebensräumen (Stand 9/2017). Aachen
- Stadt Aachen (2017b): SGB II-Quote nach Lebensraum in Aachen (Stand 2017). Aachen
- Stadt Aachen (2018a): Demographische Daten zu Beverau, Burtscheid und Aachen, Aachen
- Stadt Aachen (2018b): Einwohnerstatistik der Stadt Aachen nach Bezirken, Stand 30.06.2017, Aachen
- Stadt Aachen (2018c): Landschaftsplan der Stadt Aachen. Entwicklungsziele. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2018d): Vorentwurf Festsetzungskarte Landschaftsplan Stadt Aachen (Stand: Mai 2018). Darstellungen und Festsetzungen Mai 2018, Aachen
- Stadt Aachen (2018e): Wohnungsmarktbericht 2017. Daten und Fakten zum Aachener Wohnungsmarkt, Aachen
- Stadt Aachen (2018f): Mobilitätsstrategie Aachen 2030. Verkehrsentwicklungsplanung (im Entwurf, Stand 30.10.2030), Aachen
- Stadt Aachen (2018g): Lebensraum Beverau. Gebäudetypen, Aachen
- Stadt Aachen (2018h): Rad-Vorrang-Routen, Wahlheim und Kornelimünster, Aachen
- Stadt Aachen (2019a): Geodatenportal Stadt Aachen. URL: <https://geoportal.aachen.de/extern> (Stand: 14.3.2019)
- Stadt Aachen (2019b): Bauleitpläne der Stadt Aachen. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019c): Baulandkataster, Nachverdichtungspotenziale. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019d): Baudenkmäler. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019e): Biotope. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019f): Kleingartenvereine. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019g): Kurgebiete. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019h): Flächennutzungsplan Aachen*2030, Offenlage 2019. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019i): LP-VE Entwicklungskarte. (Geodatenportal), Aachen
- Stadt Aachen (2019j): Rad-Vorrang-Routen in der Innenstadt, Aachen
URL: http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/verkehr_strasse/verkehrskonzepte/radverkehr/Rad-Vorrang-Routen/rvr_ac-mitte_infoveranstaltung.html (aktualisiert: 4.6.2019)
- Stadt Aachen (2019j): Wohnbaumonitoring. Aachen
- StädteRegion Aachen (2018a): Sozialberichterstattung StädteRegion Aachen. Gesamtbericht 2018, Aachen
- StädteRegion Aachen (2018b): Sozialraumprofile für die Kommune Alsdorf, Sozialberichterstattung StädteRegion Aachen 2018, Aachen
- TUBS (2009): Städtereion Aachen, Creative-Commons (CC BY 3.0).
URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Aachen_in_AC_\(2009\).svg#filelinks](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Aachen_in_AC_(2009).svg#filelinks) (aktualisiert: 07.01.2019)
- StädteRegion Aachen (2019a): inkasPortal. Bodenrichtwerte. URL: <https://inkasweb.regioit.de/inkasportal/?q=1519314759597> (aktualisiert: 7.1.2019)
- StädteRegion Aachen (2019b): Solarpotenzialkataster. URL: <https://www.solare-stadt.de/staedtereion-aachen/Solarpotenzialkataster?s=5> (aktualisiert: 10.1.2019)

StädteRegion Aachen (2019c): Gesetz zur Bildung der Städteregion Aachen, Aachen URL:
https://www.staedteregion-aachen.de/fileadmin/user_upload/S_13/Dateien/Gesetz.pdf (aktualisiert: 11.3.2019)

Quaestio (2015): Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung, Bonn

Quaestio (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, Bonn

IV. Anhang

Liste Interviewpartner

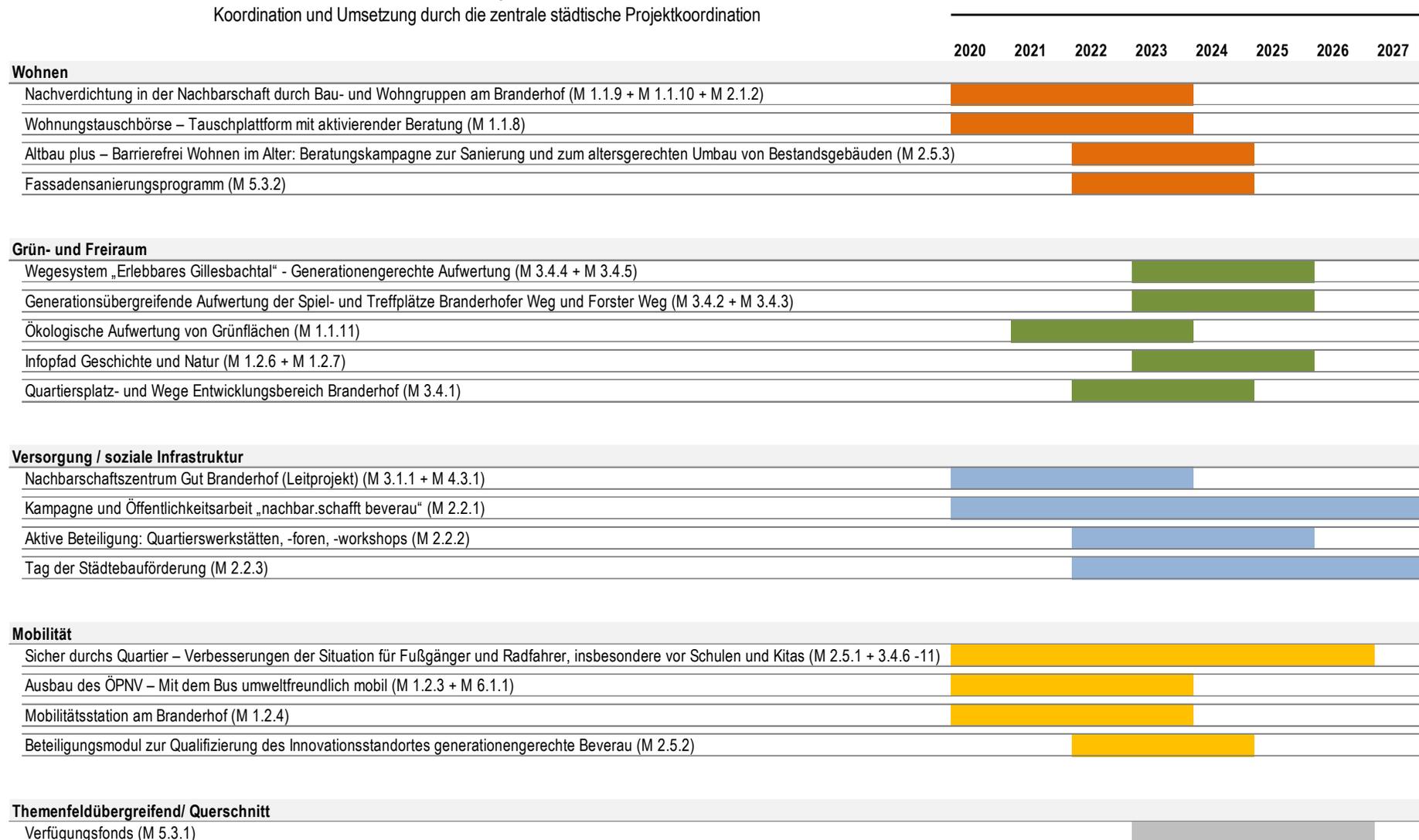
Zeit und Maßnahmenplan

Maßnahmentabelle Städtebauförderung

	Name	Institution
1	Wilfried Braunsdorf	Vorsitzender der BIG (Burtscheider Interessen Gemeinschaft)
2	Andrea Kranefeld	Sprecherin Siedlungsgemeinschaft Mitglied Baugruppe LebensWeGe Stadtplanerin bei BKR Aachen
3	Ingeborg Haffert	Vorsitzende des Vereins Gut! Branderhof e.V. Vereinsleitung, Projektgruppe
4	Bastian Staudt	Vorsitzender KiTa Kind und Kegel e.V.
5	Ruth Reinehr	Schulleiterin der Katholische Grundschule Am Römerhof

Zeit- und Maßnahmenplan ISEK Beverau
 Koordination und Umsetzung durch die zentrale städtische Projektkoordination

Stand 05.09.2019



Maßnahmentabelle Städtebauförderung

Maßnahmen		1. Stufe	2. Stufe	3. Stufe
I Vorbereitungsmaßnahmen				
M 2.1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Quartier Beverau	x		
M 2.1.2	Städtebaulicher Entwurf mit Beteiligungsverfahren der Bau- und Wohngruppen	x		
M 2.2.1	Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit "nachbar.schafft beverau" inkl. Nachbarschaftsplattform	x		x
M 2.2.2	Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (auch zu konkreten Gestaltungsthemen, z.B. Generationenplätze, Wegesystem)		x	
M 2.2.3	Tag der Städtebauförderung		x	
II Vergütung von Beauftragten				
M 2.5.1	Gutachten und punktuelle Erhebungen zur Umfeldverbesserung, insbesondere von Schulen und Kindergärten	x		
M 2.5.2	Beteiligungsmodul zur Qualifizierung des Innovationsstandortes generationengerechte Beverau		x	
M 2.5.3	Altbau plus - gezielte Kampagne im Quartier Beverau		x	
III Ordnungsmaßnahmen/ Erschließung				
M 3.1.1	Abbruch von Gebäuden/ Sicherungsmaßnahmen am Gut Branderhof	x		
M 3.4.1	Quartiersplatz und -wege Entwicklungsbereich Gut Branderhof		x	
M 3.4.2	Generationsübergreifende Aufwertung Spiel- und Treffplatz Branderhofer Weg			x
M 3.4.3	Generationsübergreifende Aufwertung Spiel- und Treffplatz Forster Weg			x
M 3.4.4	Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal: Nord-Südvernetzung und generationengerechter Ausbau			x
M 3.4.5	Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal: Ruhe-/Bewegungsstationen			x
M 3.4.6	Umsetzung Maßnahmen zur Umfeldverbesserung von Schulen und Kindergärten		x	
M 3.4.7	Umsetzung Maßnahmen zur Verbesserung der Hauptfußwegebeziehungen		x	
M 3.4.8	Städtebauliche Aufwertung von Teilabschnitten der geplanten Rad-Vorrang-Route (Branderhofer Wegs und Komelimumsterwegs), z.B. zur freiraumplanerischen Integration Brander Hof			x
M 3.4.9	Verbesserung der Querbeziehung im Bereich der Hauptachsen, Einrichtung Querungshilfen (u.a. Branderhofer Weg)		x	
M 3.4.10	Verbesserung der Anbindung/ Situation für Fußgänger/ Radfahrer im Bereich Forster Weg (insbesondere Anschluss Spiel-/ Treffplatz, Sportanlagen), punktuelle Maßnahmen		x	
M 3.4.11	Verbesserung der Anbindung/ Situation für Fußgänger/ Radfahrer im Bereich Erzbergerallee (insbesondere Anschluss Tierpark/Frankenberger Viertel), punktuelle Maßnahmen			x
IV Baumaßnahmen				
M 4.3.1	Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof	x		
V Besondere städtebauliche Maßnahmen				
M 5.2.1	Dokumentation der Maßnahme			x
M 5.3.1	Verfügungsfonds			x
M 5.3.2	Fassadensanierungsprogramm		x	

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Stadterneuerungsantrag vom
für das Stadterneuerungsprogramm 2020

30.09.2019

Stand der Kosten- und Finanzierungsübersicht: **19.09.2019**

Name	Stadt Aachen
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	52058 Aachen
Auskunft erteilt (Name, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)	Herr Klein, Tel. 0241/432-6078, Fax 0241/413541-6093, b03-zuschuss@mail.aachen.de Herr Wehmeier, Tel. 0241/432-6007, Fax 0241/413541-6093, b03-zuschuss@mail.aachen.de Herr Anton, Tel. 0241/432-56303, Fax 0241/432-56470, milan.anton@mail.aachen.de
Bezeichnung des Programms: Bezeichnung des Stadterneuerungsgebietes lt. Beschluss:	Aktive Zentren ISEK Beverau

Kostenübersicht

Kostengruppen		Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
A	Gesamtkosten (Summe 1. und B)	13.523.089	4.363.039	4.447.263	281.475	2.128.099	1.652.213	251.000	400.000
1.	Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde (GV) entstehen (Summe 1.1 und 1.2)	6.494.389	4.363.039	733.325	281.475	254.275	211.275	251.000	400.000
1.1	davon nicht zuwendungsfähige Ausgaben, aber maßnahmebedingte Kosten	4.677.333	4.020.483	250.825	131.475	104.275	99.275	71.000	0
1.2	davon maßnahmebedingte Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	1.817.056	342.556	482.500	150.000	150.000	112.000	180.000	400.000
B	Zuwendungsfähige Ausgaben (Summe BS1 - BS4)	7.028.700	0	3.713.938	0	1.873.824	1.440.938	0	0
2.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)								
2.1	Vorbereitungsmaßnahmen	79.841	0	79.841	0	0	0	0	0
2.1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Quartier Beverau	65.000	0	65.000	0	0	0	0	0
2.1.2	städttebaulicher Entwurf mit Beteiligungsverfahren der Bau- und Wohngruppen (externer Auftrag)	14.841	0	14.841	0	0	0	0	0
2.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	117.000	0	19.000	0	98.000	0	0	0
2.2.1	Kampagne und Öffentlichkeitsarbeit "nachbar.schafft beverau" inkl. Nachbarschaftsplattform	60.000	0	19.000	0	41.000	0	0	0
2.2.2	Aktive Beteiligung: Quartierswerkstätten, -foren, -workshops (auch zu konkreten Gestaltungsthemen, z.B. Generationenplätze, Wegesystem)	36.000	0	0	0	36.000	0	0	0
2.2.3	Tag der Städtebauförderung	21.000	0	0	0	21.000	0	0	0
2.3	Städtebauliche Planung	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Vergütung von Sanierungsträgern	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern	391.475	0	75.000	0	316.475	0	0	0
2.5.1	Gutachten und punktuelle Erhebungen zur Umfeldverbesserung, insbesondere von Schulen und Kindergärten	75.000	0	75.000	0	0	0	0	0
2.5.2	Beteiligungsmodul zur Qualifizierung des Innovationsstandortes generationengerechte Beverau	90.000	0	0	0	90.000	0	0	0
2.5.3	Altbau plus - gezielte Kampagne im Quartier Beverau	226.475	0	0	0	226.475	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

BS1	Summe der Ausgaben der Vorbereitung (FRL Nr. 9) (Summe 2.1 - 2.5)	588.316	0	173.841	0	414.475	0	0	0
-----	---	---------	---	---------	---	---------	---	---	---

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
3. Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB (FRL Nr. 10)								
3.1 Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Umzug von Bewohnern (FRL Nr. 10.2)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
3.3 Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)	206.242	0	206.242	0	0	0	0	0
3.3.1 Abbruch von Gebäuden/ Sicherungsmaßnahmen am Gut Branderhof	206.242	0	206.242	0	0	0	0	0
3.4 Erschließung (FRL Nr. 10.4)	2.810.287	0	0	0	1.399.349	1.410.938	0	0
3.4.1 Quartiersplatz und -wege Entwicklungsbereich Gut Branderhof	1.011.849	0	0	0	1.011.849	0	0	0
3.4.2 Generationsübergreifende Aufwertung Spiel- und Treffplatz Branderhofer Weg	318.750	0	0	0	0	318.750	0	0
3.4.3 Generationsübergreifende Aufwertung Spiel- und Treffplatz Forster Weg	132.188	0	0	0	0	132.188	0	0
3.4.4 Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal: Nord-Südvernetzung und generationengerechter Ausbau	650.000	0	0	0	0	650.000	0	0
3.4.5 Wegesystem Erlebbares Gillesbachtal: Ruhe-/Bewegungsstationen	62.500	0	0	0	0	62.500	0	0
3.4.6 Umsetzung Maßnahmen zur Umfeldverbesserung von Schulen und Kindergärten	120.000	0	0	0	120.000	0	0	0
3.4.7 Umsetzung Maßnahmen zur Verbesserung der Hauptfußwegebeziehungen	152.500	0	0	0	152.500	0	0	0
3.4.8 Städtebauliche Aufwertung von Teilabschnitten der geplanten Rad-Vorrang-Route (Branderhofer Wegs und Kornelimünsterwegs), z.B. zur freiraumplanerischen Integration Brander Hof	187.500	0	0	0	0	187.500	0	0
3.4.9 Verbesserung der Querbeziehung im Bereich der Hauptachsen, Einrichtung Querungshilfen (u.a. Branderhofer Weg)	90.000	0	0	0	90.000	0	0	0
3.4.10 Verbesserung der Anbindung/ Situation für Fußgänger/ Radfahrer im Bereich Forster Weg (insbesondere Anschluss Spiel-/ Treffplatz, Sportanlagen), punktuelle Maßnahmen	25.000	0	0	0	25.000	0	0	0
3.4.11 Verbesserung der Anbindung/ Situation für Fußgänger/ Radfahrer im Bereich Erzbergerallee (insbesondere Anschluss Tierpark/Frankenberger Viertel), punktuelle Maßnahmen	60.000	0	0	0	0	60.000	0	0
3.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.5)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
3.6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL 10.6)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
BS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10) (Summe 3.1 -3.6)	3.016.529	0	206.242	0	1.399.349	1.410.938	0	0
4. Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11)								
4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)	3.333.855	0	3.333.855	0	0	0	0	0
4.3.1 Gut Branderhof: Nachbarschaftszentrum (inkl. Außen- und Freianlagen, hier Einheitspreis unter Berücksichtigung von Teilausbauten), inkl Umlage startklar und Projektsteuerung	3.333.855	0	3.333.855	0	0	0	0	0
BS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen (FRL Nr. 11) (Summe 4.1 - 4.3)	3.333.855	0	3.333.855	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
5. Besondere städtebauliche Maßnahmen								
5.1 Städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0
5.2.1 Dokumentation der Maßnahme	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0
5.3 Verfügungsfonds (FRL NR. 14)	70.000	0	0	0	60.000	10.000	0	0
5.3.1 Verfügungsfonds	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0
5.3.2 Fassadensanierungsprogramm	60.000	0	0	0	60.000	0	0	0
5.4 Modellmaßnahmen der Sozialen Stadt (FRL Nr.15 (2) i. V. m. Nr. 16)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.5 Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL NR. 17)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.6 Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.7 Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbau (FRL Nr. 20)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.8 Rückbau durch den Eigentümer (FRL Nr. 21.1)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.9 Rückbau durch die Gemeinde (FRL Nr. 21.2)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
5.10 Steuerungseinheit REGIONALE (FRL Nr. 24)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
BS4 Summe der Ausgaben der besonderen städtebaulichen Maßnahmen (Summe 5.1 - 5.10)	90.000	0	0	0	60.000	30.000	0	0
B Summe sämtlicher zuwendungsfähiger Ausgaben (Summe BS1 bis BS4)	7.028.700	0	3.713.938	0	1.873.824	1.440.938	0	0
6 Nachrichtliche Darstellung								
6.1 Kosten anderer öffentlicher Träger als Anteil an der Gesamtmaßnahme	275.000	0	0	0	0	0	275.000	0
6.2 Kosten privater Eigentümer und Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme	35.460.731	0	2.570.000	2.632.000	7.630.000	7.590.000	7.510.000	7.528.731

Finanzierungsübersicht

C Einnahmen einschl. der Vermögenswerte								
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
7. Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6)								
7.1 Eigenmittel der Kommune für maßnahmebedingte Kosten, die nicht Gegenstand anderer Förderprogramme sind	4.677.333	4.020.483	250.825	131.475	104.275	99.275	71.000	0
7.2 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG, Wohnungsbau) einschl. Eigenanteil (FRL Nr. 6 (1) a)	1.817.056	342.556	482.500	150.000	150.000	112.000	180.000	400.000
7.3 Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil (FRL Nr. 6 (1) b)	0	0	0	0	0	0	0	0
7.4 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)	0	0	0	0	0	0	0	0
7.5 Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG) (FRL Nr. 6 (1) d)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.6 Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.7 Überschüsse aus Umlegungen (FRL Nr. 6 (1) f)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.8 Einnahmen aus Zinserträgen (FRL Nr. 6 (1) g)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.9 Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken (FRL Nr. 6 (1) h)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.10 Ersetzung städtebaulich bedingter Mehraufwand (Vor- u. Zwischenfinanzierung) (FRL Nr. 7)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11.1 Sonstige zweckgebundene Einnahmen (z.B. Geldspenden)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11.2 davon sollen gem. Nr. 6 (2) c) auf den Eigenanteil angerechnet werden	0	0	0	0	0	0	0	0
7.11 verbleiben sonstige zweckgebundene Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0
CS1 Summe der zweckgebundenen Einnahmen (Summe 7.3 - 7.11)	0	0	0	0	0	0	0	0

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

CS2 Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils									
Einnahmearten		Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	2021 Soll/€	2022 Soll/€	2023 Soll/€	2024 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
8.1	aus früheren Programmjahren	0	0	0	0	0	0	0	0
8.2	aus Programmjahr 2020	3.713.938	0	3.713.938	0	0	0	0	0
8.3	aus Programmjahr 2021	0	0	0	0	0	0	0	0
8.4	aus Programmjahr 2022	1.873.824	0	0	0	1.873.824	0	0	0
8.5	aus Programmjahr 2023	1.440.938	0	0	0	0	1.440.938	0	0
8.6	aus Programmjahr 2024	0	0	0	0	0	0	0	0
8.7	aus künftigen Jahren	0	0	0	0	0	0	0	0
CS2	Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils (Summe 8.1 - 8. 7)	7.028.700	0	3.713.938	0	1.873.824	1.440.938	0	0
8.8	davon kommunaler Eigenanteil	2.108.609	0	1.114.181	0	562.147	432.281	0	0
C	Summe sämtlicher Einnahmen und Städtebauförderungsmittel mit Eigenanteil (Summe CS1 und CS2)	7.028.700	0	3.713.938	0	1.873.824	1.440.938	0	0
D	Gesamtfinanzierung der Gesamtmaßnahme (Summe C+7.1+7.2)	13.523.089	4.363.039	4.447.263	281.475	2.128.099	1.652.213	251.000	400.000
Nachrichtlich									
9.1	Finanzierungsvorstellungen anderer öffentlicher Träger	275.000	0	0	0	0	0	275.000	0
9.2	Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer und Bauherren	35.460.731	0	2.570.000	2.632.000	7.630.000	7.590.000	7.510.000	7.528.731

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Zelle: B16

Kommentar: Kostenübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 ist ein obligatorisches Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinierungsinstrument der Gemeinde für ihre städtebauliche Gesamtmaßnahme. Sie gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Sanierung, dient der Koordination von Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger im Stadterneuerungsgebiet und bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderentscheidungen. Sie integriert die Ge-bietsplanung in die kommunale Finanzplanung.

§ 149 BauGB verpflichtet die Gemeinde, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen. In der Praxis wird eine solche Übersicht erstmals erforderlich, wenn die Gemeinde die Aufnahme in ein Stadterneuerungsprogramm der Städtebauförderung beantragt. Nach dem Baugesetzbuch ist sie spätestens im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen (§ 141) erstmals aufzustellen. Im übrigen Verlauf des Verfahrens ist die Übersicht fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Gegenstand der Übersicht sind die Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahmen, also aller Teilmaßnahmen als Ganzes (vgl. § 149 Abs. 2 und 3).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 (1) BauGB) besteht aus den Teilen Kostenübersicht (Ausgabenseite) und Finanzierungsübersicht (Einnahmeseite).

Inhalt der Kosten- und Finanzierungsübersicht:

- Einnahmen und Ausgaben für das Haushaltsplanungsjahr und für die vier Folgejahre
- Abrechnung der Ist-Einnahmen und Ist-Ausgaben des vorhergehenden Haushaltsjahres und nachrichtlich aller früheren Haushaltsjahre seit Beginn der städ-tebaulichen Maßnahme
- Vermögensübersicht, in der die Rechte und Forderungen sowie Verbindlichkeiten darzustellen sind.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Die Prüfung bezieht sich auf:

- Vollständigkeit der Finanzplanung
- Fehlerfreie Berechnung der staatlichen Zuwendung nach den FRL
- Abstimmung mit der Kommunalaufsicht bezgl. der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune
- genügende Einbindung anderer öffentlicher Aufgabenträger und privater Investoren (Integrativer Ansatz und Einhaltung des Subsidiaritätsprinzipes)
- rechnerische Richtigkeit

Zelle: B20

Kommentar: A Gesamtkosten (Summe Nr. 1 und B)

Hierunter sind die Kosten aufzuführen, die voraussichtlich bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme im Stadterneuerungsgebiet insgesamt entstehen ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Kostentragpflicht und einer eventuellen Förderfähigkeit

Zelle: B22

Kommentar: 1. Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde (GV) entstehen

Hierunter sind die Teilkosten von den Gesamtkosten darzustellen, die der Gemeinde bzw. Gemeindeverband (GV) voraussichtlich entstehen, unabhängig von deren Finanzierungsmöglichkeit. (Summe 1.1 und 1.2)

Zelle: B23

Kommentar: 1.1 davon nicht zuwendungsfähige Ausgaben, aber maßnahmebedingte Kosten

Hier sind die Teilkosten von Nr. 1. einzutragen, die der Gemeinde bzw. GV bei der Maßnahmedurchführung voraussichtlich entstehen werden, die aber weder im Rahmen der Förderung zur Stadterneuerung noch im Bereich anderer Förderprogramme als nicht förderfähig anzusehen sind.

Zelle: B24

Kommentar: 1.2 davon maßnahmebedingte Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind

Hierunter sind die Teilkosten von Nr. 1. darzustellen, die der Gemeinde bzw. GV voraussichtlich entstehen werden und die zwar im Rahmen der Förderung zur Stadterneuerung nicht förderfähig sind, dafür aber in anderen Förderprogrammen außerhalb der Förderung zur Stadterneuerung förderfähig sind. (z.B. Straßenbau/GVFG, Wohnungsbauförderprogramm)

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Zelle: B26

Kommentar: B Zuwendungsfähige Ausgaben

Summe aller zuwendungsfähigen Teilmaßnahmen, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen und die nach der FRL Stadterneuerung zuwendungsfähig sind.

Gesamtsumme der Zwischensummen (BS1 bis BS4)

Zelle: B28

Kommentar: 2. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

Von der Förderung sind die allgemeinen Planungen und Untersuchungen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die formelle Planung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan), Generalverkehrsplanung und für Vermessungen, soweit kein räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung besteht.

Zelle: B29

Kommentar: 2.1 Vorbereitungsmaßnahmen

Z. B. Vorbereitende Untersuchungen, Vorbereitende Untersuchungen für eine Gebietserweiterung, Öffentlichkeitsarbeit

Zelle: E30

Kommentar: FKumkar:

Rechnung BASTA + 3mal Vervielfältigung IHK

Zelle: B32

Kommentar: 2.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

z.B. Verkehrswertgutachten, Gutachten zur Gefahrenforschung

Zelle: B36

Kommentar: 2.3 Städtebauliche Planung

z. B. Städtebauliches Handlungskonzept und dessen Fortschreibung, Städtebauliche Wettbewerbe, Machbarkeitsstudie

Zelle: B38

Kommentar: 2. 4 Vergütung von Sanierungsträgern

Es können Leistungen an Sanierungsträger gefördert werden.

Zelle: B40

Kommentar: 2.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern

Es können Leistungen an sonstigen Beauftragten / Beratern gefördert werden.

Zelle: B44

Kommentar: BS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung (FRL Nr. 9)

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Zwischensumme 1: Summe aller Teilmaßnahmen (2. - 2.5) die im Rahmen der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme anfallen und nach der FRL Nr. 9 zuwendungsfähig sind.

Zelle: B49

Kommentar: 3.1 Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)

(1) Maßnahmen der Bodenordnung können gefördert werden, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Regelungen zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Grundstücks durchgeführt werden. Instrumente der Bodenordnung sind:

(a) Der freihändige Erwerb von Grundstücken und Rechten.

(b) Der Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§§ 24 Abs. 1, 25 Abs. 1 BauGB).

(c) Die Übernahme von Grundstücken oder Einziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers (§§ 40 Abs. 2, 43, 145 Abs. 5, 173 Abs. 2, 176 Abs. 4 und 179 Abs. 3 BauGB).

(d) Die Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB).

(e) Die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen (§ 160 Abs. 5).

(f) Die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB).

(g) Die vereinfachte Umlegung (§§ 80 bis 84 BauGB).

(2) Maßnahmen der Bodenordnung sind nur insoweit zuwendungsfähig, als sie für das Gebiet unmittelbar erforderlich sind. Maßnahmen der Bodenordnung außerhalb des förmlich festgelegten Gebietes können gefördert werden, soweit diese Maßnahmen für den Bau von Erschließungsanlagen oder für Gemeinbedarfseinrichtungen des Gebietes notwendig sind.

(3) Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der Neuordnung des Gebietes nicht-öffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Zwischenerwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung von 5 Jahre zu beschränken.

(4) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, um die gemeindliche Verfügungsgewalt über das Grundstück zu erlangen, soweit EU-Recht nicht entgegensteht. Hierzu gehören der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude und Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und die Nebenkosten (insbesondere Vermessungs- und Katastergebühren, Grunderwerbssteuer, Aufwendungen für Gutachter, Gerichts-, Notar-, Maklergebühren). Der Verkehrswert nach Wertermittlungsverordnung ist durch Wertgutachten nachzuweisen. Soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen, kann bei einem Verkehrswert bis zu 25.000 € im Einzelfall von einem Gutachten abgesehen werden. Bei einem Erwerb auf Rentenbasis ist von einem kapitalisierten Betrag auszugehen.

(5) Zuwendungsfähig sind beim Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Gemeinden die Ausgaben für die Geldbeschaffung und die Ausgaben der Verzinsung des in Anspruch genommenen Kredits für den in Absatz 3 festgelegten Zeitraum.

(6) Grunderwerb, der regelmäßig einem anderen Förderbereich zuzuordnen ist, ist nicht förderfähig. Auf die Bestimmungen zu den anderen Zuwendungsbereichen nach Nr. 7 wird verwiesen.

(7) Die Förderung scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Zweck geeignete Grundstücke selbst besitzt (Bereitstellungspflicht). Unbeschadet dieses Förderausschlusses gelten die Grundsätze zum Wertausgleich der ohne Förderung eingebrachten gemeindeeigenen Grundstücke. Auf Nr. 30 wird insoweit verwiesen.

(8) Die nicht zwingend anfallenden Nebenkosten – insbesondere freiwillige Abstandszahlungen – sind nicht förderfähig.

Zelle: B51

Kommentar: 3.2 Umzug von Bewohnern (FRL Nr. 10.2)

(1) Umzugsausgaben von Bewohnern, die den Gemeinden durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung – insbesondere Sozialplan (§ 180 BauGB) – entstehen, können gefördert werden. Entsprechendes gilt bei einer vorübergehenden Unterbringung (Zwischenunterkünfte).

(2) Zuwendungsfähig sind 50 v. H. der Ausgaben für den Umzug von Personen und das Freiziehen von Räumen. Dabei ist ein Höchstbetrag von 500 € für die erste Person und je 100 € für jede weitere Person des Haushalts förderfähig. Zusätzlich können als Höchstbetrag für jeden Raum der aufzugebenden Wohnung 310 € angesetzt werden. Die Verkehrsflächen (Diele) und die Funktionsflächen (Küche, Bad) sind wie die Zimmer mit dem Höchstbetrag von je 310 € zu berücksichtigen.

(3) Entschädigungen für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB), im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) oder für einen Rechtsverlust sind von der Förderung ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für den Umzug von Betrieben.

Zelle: B53

Kommentar: 3.3 Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)

(1) Bei der Freilegung von Grundstücken können die folgenden Maßnahmen gefördert werden:

(a) Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen oder Teile baulicher Anlagen einschließlich Abräumen und Nebenkosten.

(b) Beseitigung sonstiger Anlagen (Aufschüttungen, Straßendecken).

(c) Verkehrssicherung und Grundstückszwischennutzung sowie Sicherung betroffener Gebäude.

(d) Abräumen von Lagerplätzen, Abbau von Bodenversiegelungen, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe im Boden, soweit kein Verpflichteter nach dem BBodSchG zur Kostentragung herangezogen werden kann und Fördermöglichkeiten anderer Finanzierungsträger – insbesondere Altlastenbeseitigung – nicht verfügbar sind.

(e) Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, soweit Nr. 21.1 nicht anwendbar ist.

(f) Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht ein Dritter verpflichtet ist.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden in den Fällen von Absatz 1 Buchstaben a, b, d, e, f entstehen. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe c sind die Ausgaben für gemeindliche Grundstücke höchstens bis zu 30 € je qm Grundstücksfläche und/oder Gebäudenutzfläche zuwendungsfähig. Die Ausgaben für Maßnahmen nach Absatz 1 Buchstabe c sind mit 50 v. H. der Gesamtausgaben des privaten Grundstückseigentümers; höchstens 60 € je qm Grundstücksfläche und/oder Gebäudenutzfläche zuwendungsfähig..

Zelle: B55

Kommentar: 3.4 Erschließung (FRL Nr. 10.4)

(1) Es kann die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließung, soweit dies zur Erreichung des Sanierungsziels notwendig ist und die Maßnahmen von den Gemeinden zu tragen sind, gefördert werden. Soweit die Erschließung nicht nur der Erfüllung des Sanierungszweckes dient, können die Maßnahmen nur anteilig berücksichtigt werden. Die Zuordnung soll unterbleiben, wenn die Vorteile der Erschließung rechnerisch nicht sinnvoll auf das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden können (z. B. Stadtpark, Marktplatz, Spielplatz). Es können gefördert werden:

- (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung,
- (b) Herstellung oder Änderung von Grünanlagen, Wasserläufen und Wasserflächen,
- (c) Herstellung oder Änderung öffentlicher Spielplätze,
- (d) Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen und Ausgaben der Umweltvorsorge (z. B. städtebaulicher Lärmschutz).

(2) Zuwendungsfähig sind unter Abzug von Beiträgen, Gebühren, sonstiger Entgelte bei den Anlagen nach Absatz 1 Buchstaben a bis c die Ausgaben der sanierungsbedingten Herstellung oder Änderung einschließlich der Nebenkosten sowie die Ausgaben des Grunderwerbs. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe d sind die sanierungsbedingten Ausgaben an gemeindeeigenen Grundstücken in vollem Umfang und die sanierungsbedingten Ausgaben an privaten Grundstücken zu 35 v. H. zuwendungsfähig. Die Städtebauförderungsmittel sind bei der Berechnung des beitragspflichtigen Aufwandes nicht als Leistungen und Zuwendungen Dritter im Sinne des Kommunalabgabengesetzes oder der anderweitigen Deckung des Erschließungsaufwandes nach dem Baugesetzbuch abzusetzen.

(3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:

- (a) Die Ausgaben für öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen.
- (b) Die Ausgaben für die Anlagen zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwasser sowie Anlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe. Der Förderausschluss betrifft nicht die Regenwasserkanalisation (Straßenrinnen, Straßensinkkästen, Hauptkanal, Regenwasserklärbecken), deren Investitionen nur zu 50 v. H. über das Beitragsrecht zur Straßenentwässerung zu refinanzieren sind.
- (c) Die Ausgaben der Pflege und Unterhaltung der Erschließungsanlagen.

Zelle: B67

Kommentar: 3.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.5)

(1) Soweit die sanierungsbedingten Maßnahmen nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, können gefördert werden:

- (a) Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten sowie Maßnahmen zur Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich der Errichtung von Stützmauern.
- (b) Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Gegenständen des Sanierungsvermögens bis zum Abschluss der Baumaßnahmen.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen nach Absatz 1.

(3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:

- (a) Die Ausgaben für Entschädigungen aufgrund der Gebäudewertminderung infolge des Rückbaus von benachbarten Gebäuden.
- (b) Die Ausgaben, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zur Änderung der öffentlichen Versorgungseinrichtungen (z. B. Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Anlagen für Telekommunikationsleistungen, Anlagen der Abwasserwirtschaft) zu entrichten sind. Es sei denn, sie sind durch den Rückbau leer stehender Gebäude oder Gebäudeteile bedingt und notwendig.

Zelle: B69

Kommentar: 3.6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB) (FRL 10.6)

(1) Es kann die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie nach § 9 Abs. 1 a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gefördert werden.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen und deren Übernahme vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger nach § 135 a BauGB nicht möglich ist.

Zelle: B71

Kommentar: BS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10)

Zwischensumme 2: Summe aller Teilmaßnahmen (3.1. - 3.6) die im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen für die Gesamtmaßnahme anfallen und nach der FRL Nr. 10 zuwendungsfähig sind.

Zelle: B74

Kommentar: 4. 1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)

(1) Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zur Nutzung für Wohnen sowie zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe durch die Gewährung eines Zuschusses zur Kostenerstattung fördern. Sie

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

kann darüber hinaus nach Maßgabe besonderer Richtlinien zur Anwendung von Vergünstigungen die steuerrechtlich relevanten Aufwendungen bescheinigen. Die Förderung der Gemeinde und die Bescheinigung der Gemeinde zu den Steuervergünstigungen erfolgt auf der Grundlage von § 177 BauGB. Voraussetzung für die Förderung der Eigentümer durch die Gemeinden ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und sich die Eigentümer vorher vertraglich gegenüber den Gemeinden verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ein Erneuerungsgebot durch die Gemeinden ergangen ist und die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind.

(2) Zuwendungsfähig sind 25 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben als Kostenerstattung für die Maßnahmen nach Absatz 1. Der Kostenerstattungsbetrag (zuwendungsfähige Ausgaben abzüglich der Eigenleistungen und des Fremdkapitals) wird auf der Grundlage einer fachlichen Berechnung festgesetzt und berücksichtigt damit den Aufwand, den die Eigentümer nicht aus eigenen oder fremden Mittel nach den Bestimmungen von § 177 Abs. 4 BauGB aufbringen können.

(3) Von der Förderung ist die Instandhaltung (Unterhaltung) ausgeschlossen.

Zelle: B76

Kommentar: 4.2 Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)

(1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.

(2) Zuwendungsfähig sind 50 v.H. der Ausgaben nach Absatz 1 Satz 2; höchstens 60 € je qm umgestalteter Fläche.

Zelle: B78

Kommentar: 4.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)

(1) Die Errichtung oder Änderung (Umnutzung) von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde kann gefördert werden. Bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner des Gebietes gewährleisten.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben nach Absatz 1. Die durch Verpachtung und/oder Vermietung genutzten Flächen dürfen in die Bemessungsgrundlage insoweit einbezogen werden, als dies zur Erreichung des Förderzwecks notwendig ist und es sich dabei um untergeordnete Anteile (bis höchstens 20 % der Grundfläche oder der zuwendungsfähigen Ausgaben) handelt. Die aus dieser Nutzung erwarteten Einnahmen sind nach Nr. 6 Abs. 2 Buchstabe b zuschussmindernd zu berücksichtigen. Für Miet- und/oder Pachtverträge gelten die nach dem Gemeindehaushaltsrecht anzuwendenden Vergabegrundsätze. Die Änderung (Umnutzung) der Anlagen und Einrichtungen hat Fördervorrang, wenn es sich dabei typischerweise um Gebäude handelt, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden.

Zelle: A79

Kommentar: Milan Anton:

Aufteilung auf die Jahre gemäß Vorschlag FB 23/ Umlage startklar in 2020

Zelle: B80

Kommentar: BS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen (FRL Nr. 11)

Zwischensumme 3: Summe aller Teilmaßnahmen (4.1. - 4.3) die für Baumaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme anfallen und nach der FRL Nr. 11 zuwendungsfähig sind.

Zelle: B85

Kommentar: 5.1 Städtebaulich bedingter Mehraufwand (FRL Nr. 7)

FRL Nr. 7 - Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

(1) Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung sind Maßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen (auch Gesellschaften i. S. von § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz) zu tragen oder zu fördern, die hierzu auf anderer rechtlicher Grundlage verpflichtet sind oder das ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise tun. Unbeschadet hiervon können Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger innerhalb der Gesamtmaßnahme zeitlich befristet verwendet werden. Voraussetzung ist, dass die Erstattung vereinbart wurde, notwendige Ausnahmen (vorzeitiger Maßnahmebeginn) zugelassen sind und die Erstattungszahlung innerhalb des Durchführungszeitraumes vom Begünstigten geleistet wird.

(2) Besteht an der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1 ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Die Ausgaben der anderen öffentlichen Stellen und der Städtebauförderung sind getrennt aufzuführen.

(3) In Gemeinden, die aus anderen Förderprogrammen mit ähnlich umfassenden gebietsbezogenen Zielsetzungen gefördert werden (z. B. Programm der integrierten ländlichen Entwicklung) ist der zusätzliche gebietsbezogene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ausgeschlossen. Sollen gleichwohl Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden, ist eine räumliche Trennung für die Förderung und Durchführung von Maßnahmen der unterschiedlichen Förderprogramme vorzusehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

en Gemeinden entstehen.

Zelle: B87

Kommentar: 5.2 Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)

FRL Nr. 12 - Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen

(1) Es können Leistungen an Sanierungsträger und Beauftragte, Leistungen bildender Künstler sowie Leistungen im Zuge des Abschlusses der Sanierung (z. B. Dokumentation, Gutachten für Ausgleichsbeträge, Vermessungen, Öffentlichkeitsarbeit, Abrechnung, Evaluation) gefördert werden.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen.

Zelle: B89

Kommentar: 5.3 Verfügungsfonds (FRL Nr. 14)

FRL Nr. 14 - Verfügungsfonds

(1) Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste - insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind, kann ein gemeindlicher Fonds eingerichtet werden. Der Fonds, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht, kann mit 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50 v. H. der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

(2) Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden. Der Teil der Mittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt, kann auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO i. V. m. Nr. 1 ANBest-G.

Zelle: B92

Kommentar: 5.4 Modellmaßnahmen der Sozialen Stadt (FRL Nr. 15 (2) i. V. m. Nr. 16)

FRL Nr. 15 (2) Es können Maßnahmen nach den Teilen II und III, investive Maßnahmen und Modellmaßnahmen nach Nr. 16, Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach Nr. 17, Maßnahmen zur Errichtung und zum Betrieb der Koordinierungsstellen nach Nr. 18 gefördert werden.

FRL Nr. 16 (1) ... Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmegruppen:

- (a) Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- (b) Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten einschließlich Modellvorhaben zur Stärkung der lokalen Ökonomie (z. B. durch Gründerzentren),
- (c) Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene,
- (d) Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen,
- (e) Verbesserung des Angebotes an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten und Modellvorhaben zur Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen,
- (f) Integration von Migrantinnen und Migranten einschließlich Modellvorhaben zum Zweck des Spracherwerbs,
- (g) Maßnahmen für eine sichere Stadt,
- (h) Umweltentlastung,
- (i) Öffentlicher Personennahverkehr,
- (j) Wohnumfeldverbesserung,
- (k) Stadtteilkultur,
- (l) Freizeit einschließlich Modellvorhaben zur Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen.

Zelle: B94

Kommentar: 5.5 Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL Nr. 17)

FRL Nr. 17 - Aktive Mitwirkung der Beteiligten

(1) Gemeinden, die für Stadtteilbeiräte einen Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Beteiligten bei der Aufstellung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einrichten, können gefördert werden.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen zur Durchführung von Workshops zu Aufgabenstellungen im Stadtteil, Mitmachaktionen im Stadtteil, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Stadtteil, Imagekampagnen und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten im Stadtteil. Zuwendungsfähig sind höchstens 5 € je Einwohner des Stadtteils je Jahr. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO i. V. m. Nr. 1 ANBest-G.

(3) Über die Vergabe der Mittel ist auf der Grundlage gemeindlicher Richtlinien zu entscheiden, in denen die Art und der finanzielle Umfang sowie der Verwendungszweck der Mittel des Verfügungsfonds zu regeln sind. Die verantwortliche Stelle, die die Entlastung für die zweckentsprechende Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds bestätigt, ist in den gemeindlichen Richtlinien zu bestimmen.

Zelle: B96

Kommentar: 5.6 Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)

FRL Nr. 18 - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement

- (1) Die Einrichtung eines Stadtteilbüros in gemeindlicher oder privater Trägerschaft kann gefördert werden. Zusätzlich kann die Einrichtung des Stadtteilmanagements für die Dauer der Maßnahme gefördert werden, soweit nicht ein Förderausschluss nach Nr. 5.3 Abs. 2 gegeben ist. Daneben kann ein stadtteilübergreifendes Stadtteilmanagement zur Vernetzung der Aktivitäten gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben nach Absatz 1, die den Gemeinden oder anstelle der Gemeinden Dritten entstehen.

Zelle: B98

Kommentar: 5.7 Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbau (FRL Nr. 20)

Nr. 20. FRL - Vorbereitung

- (1) Zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen kann die Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Maßnahmen nach Abs. 1 Satz 1.

Zelle: B100

Kommentar: 5.7 Rückbau durch den Eigentümer (FRL Nr. 21.1)

FRL Nr. 21.1 - Rückbau durch die Eigentümer

- (1) Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch den Eigentümer kann gefördert werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- (a) Alternative Nach- und Umnutzungen sind mittelfristig nicht realisierbar.
 - (b) Die für eine Nach- und Umnutzung anzusetzenden Kosten würden die Kosten eines Neubaus einschließlich der Kosten für den Rückbau überschreiten.
 - (c) Das für den Rückbau vorgesehene Gebäude hat keine baukulturelle und/oder stadtbildprägende Bedeutung.
 - (d) Der Zustand des für den Rückbau vorgesehenen Gebäudes beeinträchtigt wesentlich die städtebauliche Situation in der Umgebung des Gebäudes.
 - (e) Zwischen Gemeinde und Eigentümer wird ein verbindliches Zwischen- oder Nachnutzungskonzept mit mindestens einer einfachen Begrünung einschließlich der Lastenregelung zur Verkehrssicherung und Bewirtschaftung vereinbart.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Rückbauausgaben nach Absatz 1 unter Abzug der Verwertungserlöse sowie zusätzlich die Ausgaben der Baunebenkosten, die Ausgaben für Altlastenuntersuchungen, die Ausgaben für behördliche Genehmigungen, die Ausgaben zum Rückbau technischer Infrastruktur, soweit sie vom Eigentümer zu übernehmen sind. Die Ausgabenerstattung an den privaten Grundstückseigentümer beträgt höchstens 50 v. H. der Gesamtkosten (Kappungsgrenze), die sich unter Einbeziehung der nicht förderfähigen Buchwerte in die Gesamtrechnung ergeben. Der Nachweis der Buchwerte erfolgt in geeigneter Form (z. B. durch Bestätigung des verantwortlichen Prüfers). Für die Freimachung des Gebäudes gilt Nr. 10.2. Es sind 50 % der Ausgaben; höchstens 60 € je qm für die Zwischen- und Nachnutzung als begrünte Fläche zuwendungsfähig.
- (3) Der Städtebauausschuss ist zusammen mit dem dazugehörigen gemeindlichen Kofinanzierungsanteil auf der Grundlage eines Stadtumbauvertrages an den Eigentümer als Letztempfänger der Zuwendung weiterzuleiten.
- (4) Von der Förderung sind ausgeschlossen:
- (a) der Buch-/Restwert des Gebäudes,
 - (b) die Verkehrssicherung und Bewirtschaftung des Grundstücks bei der Zwischen-/Nachnutzung mit einfacher Begrünung,
 - (c) die sonstigen Entschädigungsleistungen oder Lastenausgleiche.

Zelle: B102

Kommentar: 5.9 Rückbau durch die Gemeinde (FRL Nr. 21.2)

FRL Nr. 21.2 - Rückbau durch die Gemeinden

- (1) Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen einschließlich des dafür notwendigen Grunderwerbs durch die Gemeinden kann in folgenden Fällen gefördert werden:
- (a) Das Grundstück wird im Wege der Zwangsversteigerung erworben und soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
 - (b) Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
 - (c) Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll zukünftig privaten Nutzungen zugeführt werden (Zwischenerwerb).
- (2) In den Fällen von Absatz 1 Buchstabe b und Buchstabe c ist der Grunderwerb nur dann förderfähig, wenn die Bezirksregierung als Bewilligungsbehörde dem geplanten Rechtsgeschäft im Einzelfall zugestimmt hat.
- (3) Zuwendungsfähig sind im Falle von Absatz 1 Buchstabe a und b die gemeindlichen Ausgaben, um die Verfügungsgewalt über die Grundstücke zu erhalten. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe c sind die gemeindlichen Ausgaben der Geldbeschaffung und die Ausgaben der Verzinsung für fünf Jahre zuwendungsfähig. Zusätzlich sind die Rückbauausgaben in den Fällen von Absatz 1 Buchstabe a bis c unter Abzug der Verwertungserlöse sowie zusätzlich die

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Ausgaben der Baunebenkosten, die Ausgaben der Altlastenuntersuchungen, die Ausgaben für behördliche Genehmigungen, die Ausgaben zum Rückbau technischer Infrastruktur, soweit diese von der Gemeinde zu tragen sind, zuwendungsfähig.

Zelle: B104

Kommentar: 5. 10 Steuerungseinheit REGIONALE (FRL Nr. 24)

Steuerungseinheit (FRL Nr. 24)

(1) Die Einrichtung einer zentralen Steuerungseinheit (REGIONALE Agentur), an der die Mitgliedsgemeinden beteiligt sind, ist zur inhaltlichen und repräsentativen Begleitung durch interdisziplinär besetzte Gremien notwendig. Die Einrichtung und der Betrieb der Steuerungseinrichtung kann gefördert werden.

(2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben (Personal- und Sachausgaben) für die Einrichtung und den Betrieb der Steuerungseinrichtung.

Zelle: B106

Kommentar: BS4 Summe der Ausgaben der besonderen städtebaulichen Maßnahmen

Zwischensumme 4: Summe der besonderen städtebaulichen Teilmaßnahmen (5.1. - 5.10) die im Rahmen der Gesamtmaßnahme anfallen und nach der FRL zuwendungsfähig sind.

Zelle: B108

Kommentar: B Summe sämtlicher zuwendungsfähiger Ausgaben

Summe aller zuwendungsfähigen Einzelmaßnahmen, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen und die nach der FRL Stadterneuerung zuwendungsfähig sind.

Gesamtsumme der Zwischensummen (BS1 bis BS4)

Zelle: B111

Kommentar: 6.1 Kosten anderer öffentlicher Träger als Anteil an den Gesamtmaßnahmen

Nachrichtliche Darstellung der Teilkosten der Gesamtmaßnahme, die im Rahmen der Durchführung anderer öffentlicher Aufgabenträger entstehen, unabhängig von deren Finanzierungsmöglichkeit

Zelle: B112

Kommentar: 6.2 Kosten privater Eigentümer und Bauherren als Anteil an den Gesamtmaßnahmen

Hierunter sind die Teilkosten von den Gesamtmaßnahmen nachrichtlich darzustellen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme privaten Eigentümern und Bauherren voraussichtlich entstehen.

Zelle: B114

Kommentar: Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 ist ein obligatorisches Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinierungsinstrument der Gemeinde für ihre städtebauliche Gesamtmaßnahme. Sie gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Sanierung, dient der Koordination von Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger im Stadterneuerungsgebiet und bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderentscheidungen. Sie integriert die Gebietsplanung in die kommunale Finanzplanung.

§ 149 BauGB verpflichtet die Gemeinde, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen. In der Praxis wird eine solche Übersicht erstmals erforderlich, wenn die Gemeinde die Aufnahme in ein Stadterneuerungsprogramm der Städtebauförderung beantragt. Nach dem Baugesetzbuch ist sie spätestens im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen (§ 141) erstmals aufzustellen. Im übrigen Verlauf des Verfahrens ist die Übersicht fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Gegenstand der Übersicht sind die Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahmen, also aller Teilmaßnahmen als Ganzes (vgl. § 149 Abs. 2 und 3).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 (1) BauGB) besteht aus den Teilen Kostenübersicht (Ausgabenseite) und Finanzierungsübersicht (Einnahmeseite).

Inhalt der Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

- Einnahmen und Ausgaben für das Haushaltsplanungsjahr und für die vier Folge-jahre
- Abrechnung der Ist-Einnahmen und Ist-Ausgaben des vorhergehenden Haushaltsjahres und nachrichtlich aller früheren Haushaltsjahre seit Beginn der städtebaulichen Maßnahme
- Vermögensübersicht, in der die Rechte und Forderungen sowie Verbindlichkeiten darzustellen sind.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Die Prüfung bezieht sich auf:

- Vollständigkeit der Finanzplanung
- Fehlerfreie Berechnung der staatlichen Zuwendung nach den FRL
- Abstimmung mit der Kommunalaufsicht bezgl. der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune
- genügende Einbindung anderer öffentlicher Aufgabenträger und privater Investoren (Integrativer Ansatz und Einhaltung des Subsidiaritätsprinzips)
- rechnerische Richtigkeit

Zelle: B119

Kommentar: 7. Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6)

(1) Zweckgebundene Einnahmen sind insbesondere:

- Die (Förder-) Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahmen (z. B. Mittel für den Wohnungsbau, Mittel zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden, Mittel der Verbesserung zur regionalen Wirtschaftsstruktur).
- Die Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil.
- Die Erschließungskostenbeiträge nach §§ 127 ff BauGB sowie die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil.
- Die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG) mit ihrem Kostendeckungsanteil.
- Die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die dem Vermögen der Maßnahme zugeordnet sind und mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden. Erfolgt der Grunderwerb zur Zwischenfinanzierung im Wege von Zinszuschüssen, sind die über den Erwerbspreis einschließlich der Nebenkosten hinausgehenden Einnahmen zur Finanzierung der Maßnahme anzusetzen.
- Die Überschüsse aus Umliegungen.
- Die Einnahmen aus Zinserträgen.
- Die Einnahmeüberschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken.
- Die Wertausgleiche und Wertsteigerungen von Grundstücken, die mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden.

(2) Keine zweckgebundenen Einnahmen sind:

- die Einnahmen (aus dem Marktgeschehen und von Schankerlaubnissen) aus der Bewirtschaftung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und/oder auf der Grundlage spezieller Vorschriften.
- die Miet- und Pachteinahmen aus gewerblicher Nutzung einer kommunalen Gemeinbedarfseinrichtung, die mit Städtebauförderungsmitteln errichtet wurde. Die Nettokaltmiete/Nettopacht ist mit einem Abzug einer 20 %igen Bewirtschaftungspauschale für Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwand und Mietausfallwagnis für einen Zeitraum von 10 Jahren von den Gesamtausgaben der Maßnahme abzusetzen. Sie reduziert insoweit die Bemessungsgrundlage für den Zuschuss.
- zweckgebundene Geldspenden. Sie bleiben bei der Bemessung der Zuwendung außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in der Maßnahme nachgewiesen wird. Bei Gemeinden, die ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Haushaltsausgleich nicht nachkommen, wird zugelassen, dass die Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. In diesen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass anderenfalls die Investition unterbleiben würde. Der von der Gemeinde selbst aufzubringende Eigenanteil muss auch dabei mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen. Zuwendungen von den Kreisen, den Landschaftsverbänden und dem Regionalverband Ruhr an die Gemeinde bleiben bei der Bemessung der zuwendungsfähigen Ausgaben außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. in der Maßnahme verbleibt.

Zelle: B120

Kommentar: 7.1 Eigenmittel der Kommune für maßnahmebedingte Kosten, die nicht Gegenstand anderer Förderprogramme sind

Nachrichtliche Darstellung der zusätzlichen Finanzmittel der Gemeinde, die zur Finanzierung der in Nr. 1.1 dargestellten Kosten dienen sollen.

Zelle: B121

Kommentar: 7.2 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG, Wohnungsbau) einschl. Eigenanteil

Nachrichtliche Darstellung der zusätzlichen Finanzmittel der Gemeinde, des Landes oder Dritte, die zur Finanzierung der in Nr. 1.2 dargestellten Kosten dienen sollen.

Zelle: B122

Kommentar: 7.3 Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil

Hierunter sind die im Rahmen des BauGB erzielbaren Ausgleichs- und Ablösebeiträge darzustellen.

Zelle: B123

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Kommentar: 7.4 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)

Hierunter sind die im Rahmen des BauGB erzielbaren Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge begünstigter Anlieger darzustellen.

Zelle: B124

Kommentar: 7.5 Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG)

Hierunter sind die im Rahmen des KAG erzielbaren Beiträge begünstigter Anlieger darzustellen

Zelle: B126

Kommentar: 7.6 Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e)

Darstellung der erzielten Erlöse durch Grundstücksverkäufe (Wertansatz mindestens Verkehrswert)

Zelle: B128

Kommentar: 7.7 Überschüsse aus Umlegungen (FRL Nr. 6 (1) f)

Darstellung von Überschüssen, die im Rahmen eines gegebenenfalls durchgeführten Umlegungsverfahrens erzielt werden konnten

Zelle: B130

Kommentar: 7.8 Einnahmen aus Zinserträgen (FRL Nr. 6 (1) g)

Darstellung von Zinseinnahmen (aus vergebenen Erbaurechten, angelgten Einnahmen und Zuwendungen etc.). - Keine Sanktionszinsen!

Zelle: B132

Kommentar: 7.9 Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken (FRL Nr. 6 (1) h)

Überschüsse die aus der Zwischenbewirtschaftung (Miete, Pachteinahmen,..) mit Städtebaumittel erworbenen Grundstücken entstehen.

Zelle: B136

Kommentar: 7.11.1 Sonstige zweckgebundene Einnahmen (z.B. Geldspenden)

Zweckgebundene Geldspenden

Sie bleiben bei der Bemessung der Zuwendung außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in der Maßnahme nachgewiesen wird.

Bei Gemeinden, die ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Haushaltsausgleich nicht nachkommen, wird zugelassen, dass die Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. In diesen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass anderenfalls die Investition unterbleiben würde. Der von der Gemeinde selbst aufzubringende Eigenanteil muss auch dabei mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen.

Zuwendungen von den Kreisen, den Landschaftsverbänden und dem Regionalverband Ruhr an die Gemeinde bleiben bei der Bemessung der zuwendungsfähigen Ausgaben außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. in der Maßnahme verbleibt.

Zelle: B138

Kommentar: 7.11.2 davon sollen gem. Nr. 6 (2) c) auf den Eigenanteil angerechnet werden

Zweckgebundene Geldspenden

Sie bleiben bei der Bemessung der Zuwendung außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in der Maßnahme nachgewiesen wird.

Bei Gemeinden, die ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Haushaltsausgleich nicht nachkommen, wird zugelassen, dass die Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. In diesen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass anderenfalls die Investition unterbleiben würde. Der von der Gemeinde selbst aufzubringende Eigenanteil muss auch dabei mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen.

Zuwendungen von den Kreisen, den Landschaftsverbänden und dem Regionalverband Ruhr an die Gemeinde bleiben bei der Bemessung der zuwendungsfähigen Ausgaben außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. in der Maßnahme verbleibt.

Zelle: B139

Kommentar: 7.11 verbleiben sonstige zweckgebunden Einnahmen

Differenz von 7.11.1 - 7.11.2

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Zelle: B140

Kommentar: CS1 Summe der zweckgebunden Einnahmen

Zwischensumme 1: Summe der Einnahmen der Nrn. 7.3 bis 7.11

Zelle: B145

Kommentar: 8.1 aus früheren Programmjahren

Darstellung der aus früheren Programmjahren bereits erhaltenen bzw. eingesetzten Städtebauförderungsmittel (EU / Bund / Land / Gemeinde) und den evtl. noch durch Kassenwirksamkeitsbescheide ausstehenden zukünftigen Verpflichtungsermächtigungen.

Zelle: B147

Kommentar: 8.4 aus Programmjahr 20XX

Darstellung der aus den derzeit laufenden Programmjahren bereits erhaltenen bzw. eingesetzten Städtebauförderungsmittel (EU / Bund / Land / Gemeinde) und den noch ausstehenden zukünftigen Verpflichtungsermächtigungen.

Zelle: B148

Kommentar: 8.5 aus Programmjahr 20XX

Darstellung der aus den derzeit laufenden Programmjahren bereits erhaltenen bzw. eingesetzten Städtebauförderungsmittel (EU / Bund / Land / Gemeinde) und den noch ausstehenden zukünftigen Verpflichtungsermächtigungen.

Zelle: B149

Kommentar: 8.6 aus Programmjahr 20XX (Antrag)

Darstellung der für das beantragte Programmjahr erwarteten Städtebauförderungsmittel (EU / Bund / Land / Gemeinde) mit den erwarteten zukünftigen Verpflichtungsermächtigungen.

Zelle: B151

Kommentar: 8.7 aus Programmjahr 20XX - 20XX

Darstellung der aus zukünftigen Programmjahren benötigten Städtebauförderungsmittel (EU / Bund / Land / Gemeinde)

Zelle: B152

Kommentar: CS2 Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils

Zwischensumme 2: Summe der Angaben aus den Nrn. 8.1 - 8.7

Zelle: B153

Kommentar: 8.9 davon kommunaler Eigenanteil

Darstellung des in der Summe CS2 enthaltenen kommunalen Miteleistungsanteils

Zelle: B155

Kommentar: C Summe sämtlicher Einnahmen und Städtebauförderungsmittel mit Eigenanteil der Kommune

Maßnahmebezogene Einnahmen der Gemeinde. Darstellung der Summe der Nrn. CS1 und CS2

Zelle: B157

Kommentar: D Gesamtfinanzierung der Gesamtmaßnahme

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterneuerung NRW

Anlage 1
zum Stadterneuerungsantrag

Summe der Angaben aus der Summe C (Summe sämtlicher Einnahmen) und der Nrn. 7.1 und 7.2

Zelle: B160

Kommentar: 9.1 Finanzierungsvorstellungen anderer öffentlicher Träger

Darstellung der durch die Träger vorgesehenen Finanzmittel zur Finanzierung der in Nr. 6.1 dargestellten Kosten und ihre zeitliche Streckung

Zelle: B161

Kommentar: 9.2 Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer und Bauherren

Darstellung der durch die privaten Eigentümer und Bauherren einzusetzenden Finanzmittel zur Finanzierung der in Nr. 6.2 dargestellten Kosten und ihre zeitliche Streckung

Stadtumbaugebiet Beverau



Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (gesamt)	Bemerkung
Burtscheid	1	156	884	
Burtscheid	1	214	800	
Burtscheid	1	215	666	
Burtscheid	1	216	588	
Burtscheid	1	217	484	
Burtscheid	1	218	408	
Burtscheid	1	228	788	
Burtscheid	1	229	805	
Burtscheid	1	237	36	
Burtscheid	1	238	104	
Burtscheid	1	240	418	
Burtscheid	1	253	1206	
Burtscheid	1	260	540	
Burtscheid	1	268	522	
Burtscheid	1	272	1376	
Burtscheid	1	284	471	
Burtscheid	1	285	518	
Burtscheid	1	293	700	
Burtscheid	1	315	499	
Burtscheid	1	318	364	
Burtscheid	1	319	407	
Burtscheid	1	327	596	
Burtscheid	1	409	281	
Burtscheid	1	410	140	
Burtscheid	1	411	147	
Burtscheid	1	414	176	
Burtscheid	1	415	180	
Burtscheid	1	416	373	
Burtscheid	1	418	167	
Burtscheid	1	419	163	
Burtscheid	1	420	327	
Burtscheid	1	421	450	
Burtscheid	1	422	198	
Burtscheid	1	423	200	
Burtscheid	1	424	194	
Burtscheid	1	425	393	
Burtscheid	1	426	392	
Burtscheid	1	427	188	
Burtscheid	1	428	191	
Burtscheid	1	429	185	
Burtscheid	1	430	322	
Burtscheid	1	438	250	
Burtscheid	1	447	429	
Burtscheid	1	478	487	
Burtscheid	1	479	342	
Burtscheid	1	480	197	
Burtscheid	1	481	216	
Burtscheid	1	482	476	
Burtscheid	1	483	579	
Burtscheid	1	484	645	
Burtscheid	1	485	705	
Burtscheid	1	495	284	
Burtscheid	1	496	140	
Burtscheid	1	497	144	
Burtscheid	1	498	155	
Burtscheid	1	499	299	
Burtscheid	1	500	33	

Burtscheid	1	501	33
Burtscheid	1	502	364
Burtscheid	1	503	170
Burtscheid	1	504	167
Burtscheid	1	505	335
Burtscheid	1	506	33
Burtscheid	1	507	33
Burtscheid	1	508	318
Burtscheid	1	509	146
Burtscheid	1	510	148
Burtscheid	1	511	145
Burtscheid	1	512	274
Burtscheid	1	513	33
Burtscheid	1	514	33
Burtscheid	1	515	270
Burtscheid	1	516	119
Burtscheid	1	517	114
Burtscheid	1	518	144
Burtscheid	1	519	264
Burtscheid	1	520	26
Burtscheid	1	521	27
Burtscheid	1	522	28
Burtscheid	1	523	29
Burtscheid	1	524	29
Burtscheid	1	527	674
Burtscheid	1	528	594
Burtscheid	1	529	628
Burtscheid	1	547	517
Burtscheid	1	575	409
Burtscheid	1	576	713
Burtscheid	1	577	630
Burtscheid	1	578	302
Burtscheid	1	579	286
Burtscheid	1	580	517
Burtscheid	1	581	467
Burtscheid	1	582	225
Burtscheid	1	583	213
Burtscheid	1	584	343
Burtscheid	1	587	621
Burtscheid	1	588	362
Burtscheid	1	589	337
Burtscheid	1	596	274
Burtscheid	1	597	453
Burtscheid	1	598	695
Burtscheid	1	599	246
Burtscheid	1	600	340
Burtscheid	1	601	661
Burtscheid	1	604	1093
Burtscheid	1	605	578
Burtscheid	1	606	554
Burtscheid	1	611	640
Burtscheid	1	615	556
Burtscheid	1	616	640
Burtscheid	1	621	585
Burtscheid	1	622	461
Burtscheid	1	623	550
Burtscheid	1	629	246
Burtscheid	1	630	237

Burtscheid	1	645	8184
Burtscheid	1	646	5758
Burtscheid	1	652	795
Burtscheid	1	653	975
Burtscheid	1	656	21391
Burtscheid	1	658	11856
Burtscheid	1	659	5837
Burtscheid	1	660	791
Burtscheid	1	679	307
Burtscheid	1	680	10232
Burtscheid	1	684	10077
Burtscheid	1	690	810
Burtscheid	1	691	759
Burtscheid	1	698	554
Burtscheid	1	699	489
Burtscheid	1	700	263
Burtscheid	1	701	276
Burtscheid	1	702	483
Burtscheid	1	703	513
Burtscheid	1	704	281
Burtscheid	1	705	300
Burtscheid	1	706	647
Burtscheid	1	707	717
Burtscheid	1	708	391
Burtscheid	1	710	522
Burtscheid	1	711	628
Burtscheid	1	712	254
Burtscheid	1	713	584
Burtscheid	1	714	594
Burtscheid	1	715	514
Burtscheid	1	716	470
Burtscheid	1	717	203
Burtscheid	1	718	519
Burtscheid	1	721	1361
Burtscheid	1	735	14516
Burtscheid	1	749	1709
Burtscheid	1	758	2921
Burtscheid	1	759	679
Burtscheid	1	760	531
Burtscheid	1	761	359
Burtscheid	1	762	469
Burtscheid	1	764	41
Burtscheid	1	765	332
Burtscheid	1	766	202
Burtscheid	1	767	1021
Burtscheid	1	768	261
Burtscheid	1	770	373
Burtscheid	1	772	377
Burtscheid	1	773	405
Burtscheid	1	775	10116
Burtscheid	1	778	458
Burtscheid	1	779	437
Burtscheid	1	780	413
Burtscheid	1	781	420
Burtscheid	1	782	420
Burtscheid	1	783	419
Burtscheid	1	784	418
Burtscheid	1	785	416

Burtscheid	1	786	457
Burtscheid	1	787	458
Burtscheid	1	788	1346
Burtscheid	1	789	434
Burtscheid	1	790	423
Burtscheid	1	791	417
Burtscheid	1	792	421
Burtscheid	1	793	431
Burtscheid	1	794	440
Burtscheid	1	795	459
Burtscheid	1	796	733
Burtscheid	1	797	431
Burtscheid	1	798	425
Burtscheid	1	799	423
Burtscheid	1	800	417
Burtscheid	1	801	445
Burtscheid	1	802	430
Burtscheid	1	803	422
Burtscheid	1	804	414
Burtscheid	1	805	410
Burtscheid	1	806	404
Burtscheid	1	807	402
Burtscheid	1	808	390
Burtscheid	1	809	370
Burtscheid	1	812	421
Burtscheid	1	813	443
Burtscheid	1	823	594
Burtscheid	1	824	451
Burtscheid	1	838	84
Burtscheid	1	840	399
Burtscheid	1	841	435
Burtscheid	1	843	623
Burtscheid	1	844	85
Burtscheid	1	845	459
Burtscheid	1	846	774
Burtscheid	1	847	608
Burtscheid	1	848	504
Burtscheid	1	849	542
Burtscheid	1	851	213
Burtscheid	1	854	103
Burtscheid	1	855	486
Burtscheid	1	856	447
Burtscheid	1	857	448
Burtscheid	1	858	436
Burtscheid	1	859	431
Burtscheid	1	860	421
Burtscheid	1	861	420
Burtscheid	1	862	418
Burtscheid	1	863	427
Burtscheid	1	864	444
Burtscheid	1	871	376
Burtscheid	1	872	464
Burtscheid	1	873	497
Burtscheid	1	874	599
Burtscheid	1	875	562
Burtscheid	1	876	487
Burtscheid	1	885	434
Burtscheid	1	886	223

Burtscheid	1	887	222
Burtscheid	1	888	379
Burtscheid	1	889	37
Burtscheid	1	890	37
Burtscheid	1	891	372
Burtscheid	1	892	210
Burtscheid	1	893	207
Burtscheid	1	894	350
Burtscheid	1	895	34
Burtscheid	1	896	34
Burtscheid	1	897	361
Burtscheid	1	898	198
Burtscheid	1	899	197
Burtscheid	1	900	356
Burtscheid	1	901	37
Burtscheid	1	902	37
Burtscheid	1	903	359
Burtscheid	1	904	199
Burtscheid	1	905	200
Burtscheid	1	906	357
Burtscheid	1	907	36
Burtscheid	1	908	36
Burtscheid	1	909	358
Burtscheid	1	910	201
Burtscheid	1	911	203
Burtscheid	1	912	406
Burtscheid	1	913	36
Burtscheid	1	914	36
Burtscheid	1	915	36
Burtscheid	1	916	389
Burtscheid	1	917	199
Burtscheid	1	918	202
Burtscheid	1	919	459
Burtscheid	1	920	359
Burtscheid	1	921	213
Burtscheid	1	922	210
Burtscheid	1	923	422
Burtscheid	1	924	38
Burtscheid	1	925	38
Burtscheid	1	926	38
Burtscheid	1	927	399
Burtscheid	1	928	172
Burtscheid	1	929	173
Burtscheid	1	932	36
Burtscheid	1	933	370
Burtscheid	1	934	210
Burtscheid	1	935	210
Burtscheid	1	936	369
Burtscheid	1	937	36
Burtscheid	1	938	36
Burtscheid	1	939	389
Burtscheid	1	940	207
Burtscheid	1	941	205
Burtscheid	1	942	380
Burtscheid	1	943	36
Burtscheid	1	944	36
Burtscheid	1	945	374
Burtscheid	1	946	199

Burtscheid	1	947	199
Burtscheid	1	948	365
Burtscheid	1	949	36
Burtscheid	1	950	36
Burtscheid	1	951	360
Burtscheid	1	952	193
Burtscheid	1	953	191
Burtscheid	1	954	353
Burtscheid	1	955	33
Burtscheid	1	956	33
Burtscheid	1	957	329
Burtscheid	1	958	185
Burtscheid	1	959	184
Burtscheid	1	960	338
Burtscheid	1	966	117
Burtscheid	1	970	380
Burtscheid	1	972	427
Burtscheid	1	992	180
Burtscheid	1	1001	6
Burtscheid	1	1003	709
Burtscheid	1	1013	1317
Burtscheid	1	1030	659
Burtscheid	1	1053	5795
Burtscheid	1	1060	151
Burtscheid	1	1061	223
Burtscheid	1	1062	514
Burtscheid	1	1071	747
Burtscheid	1	1076	922
Burtscheid	1	1096	179
Burtscheid	1	1101	23
Burtscheid	1	1102	121
Burtscheid	1	1104	651
Burtscheid	1	1109	193
Burtscheid	1	1110	196
Burtscheid	1	1111	199
Burtscheid	1	1112	449
Burtscheid	1	1115	201
Burtscheid	1	1116	206
Burtscheid	1	1117	211
Burtscheid	1	1118	215
Burtscheid	1	1119	540
Burtscheid	1	1121	525
Burtscheid	1	1122	461
Burtscheid	1	1123	428
Burtscheid	1	1124	381
Burtscheid	1	1125	441
Burtscheid	1	1127	20
Burtscheid	1	1129	412
Burtscheid	1	1134	1631
Burtscheid	1	1136	486
Burtscheid	1	1139	367
Burtscheid	1	1160	179
Burtscheid	1	1161	709
Burtscheid	1	1163	390
Burtscheid	1	1164	1558
Burtscheid	1	1168	105
Burtscheid	1	1169	331
Burtscheid	1	1170	522

Burtscheid	1	1171	122
Burtscheid	1	1172	577
Burtscheid	1	1174	711
Burtscheid	1	1175	475
Burtscheid	1	1219	377
Burtscheid	1	1283	385
Burtscheid	1	1287	885
Burtscheid	1	1289	484
Burtscheid	1	1290	218
Burtscheid	1	1291	216
Burtscheid	1	1292	214
Burtscheid	1	1293	668
Burtscheid	1	1294	533
Burtscheid	1	1295	224
Burtscheid	1	1296	214
Burtscheid	1	1313	593
Burtscheid	1	1314	209
Burtscheid	1	1315	209
Burtscheid	1	1316	210
Burtscheid	1	1317	209
Burtscheid	1	1318	210
Burtscheid	1	1319	210
Burtscheid	1	1320	206
Burtscheid	1	1321	420
Burtscheid	1	1322	479
Burtscheid	1	1323	213
Burtscheid	1	1324	209
Burtscheid	1	1325	209
Burtscheid	1	1326	204
Burtscheid	1	1327	202
Burtscheid	1	1329	18
Burtscheid	1	1330	18
Burtscheid	1	1331	18
Burtscheid	1	1332	17
Burtscheid	1	1333	17
Burtscheid	1	1335	20
Burtscheid	1	1336	19
Burtscheid	1	1337	18
Burtscheid	1	1338	18
Burtscheid	1	1339	18
Burtscheid	1	1340	18
Burtscheid	1	1341	19
Burtscheid	1	1342	19
Burtscheid	1	1344	19
Burtscheid	1	1345	18
Burtscheid	1	1346	18
Burtscheid	1	1347	18
Burtscheid	1	1363	141
Burtscheid	1	1364	62
Burtscheid	1	1365	1129
Burtscheid	1	1375	380
Burtscheid	1	1376	603
Burtscheid	1	1377	403
Burtscheid	1	1378	306
Burtscheid	1	1379	328
Burtscheid	1	1382	370
Burtscheid	1	1383	384
Burtscheid	1	1384	392

Burtscheid	1	1385	395
Burtscheid	1	1386	501
Burtscheid	1	1392	939
Burtscheid	1	1393	1014
Burtscheid	1	1401	767
Burtscheid	1	1402	892
Burtscheid	1	1407	413
Burtscheid	1	1424	18
Burtscheid	1	1425	18
Burtscheid	1	1426	17
Burtscheid	1	1427	17
Burtscheid	1	1428	17
Burtscheid	1	1429	17
Burtscheid	1	1431	275
Burtscheid	1	1433	553
Burtscheid	1	1435	3254
Burtscheid	1	1441	3
Burtscheid	1	1442	708
Burtscheid	1	1444	1202
Burtscheid	1	1454	450
Burtscheid	1	1461	384
Burtscheid	1	1462	493
Burtscheid	1	1473	728
Burtscheid	1	1476	1085
Burtscheid	1	1478	17
Burtscheid	1	1479	17
Burtscheid	1	1480	16
Burtscheid	1	1481	16
Burtscheid	1	1482	17
Burtscheid	1	1483	17
Burtscheid	1	1484	19
Burtscheid	1	1485	2157
Burtscheid	1	1486	1554
Burtscheid	1	1501	2996
Burtscheid	1	1502	570
Burtscheid	1	1503	927
Burtscheid	1	1504	158
Burtscheid	1	1505	821
Burtscheid	1	1521	303
Burtscheid	1	1523	482
Burtscheid	1	1525	561
Burtscheid	1	1527	1888
Burtscheid	1	1528	800
Burtscheid	1	1534	18454
Burtscheid	1	1537	2998
Burtscheid	1	1540	1238
Burtscheid	1	1543	641
Burtscheid	1	1546	18621
Burtscheid	1	1572	595
Burtscheid	1	1573	17
Burtscheid	1	1574	16
Burtscheid	1	1575	17
Burtscheid	1	1576	17
Burtscheid	1	1577	17
Burtscheid	1	1578	17
Burtscheid	1	1579	25
Burtscheid	1	1580	25
Burtscheid	1	1581	18

Burtscheid	1	1582	18
Burtscheid	1	1585	359
Burtscheid	1	1592	625
Burtscheid	1	1601	825
Burtscheid	1	1612	326
Burtscheid	1	1614	340
Burtscheid	1	1620	326
Burtscheid	1	1628	448
Burtscheid	1	1635	349
Burtscheid	1	1644	2293
Burtscheid	1	1658	623
Burtscheid	1	1663	69
Burtscheid	1	1667	36
Burtscheid	1	1671	353
Burtscheid	1	1672	10
Burtscheid	1	2014	409
Burtscheid	1	2015	369
Burtscheid	1	2016	479
Burtscheid	1	2017	448
Burtscheid	1	2018	581
Burtscheid	1	2019	507
Burtscheid	1	2023	492
Burtscheid	1	2024	602
Burtscheid	1	2025	449
Burtscheid	1	2026	596
Burtscheid	1	2027	385
Burtscheid	1	2028	414
Burtscheid	1	2029	410
Burtscheid	1	2030	492
Burtscheid	1	2031	488
Burtscheid	1	2032	402
Burtscheid	1	2033	401
Burtscheid	1	2034	403
Burtscheid	1	2035	404
Burtscheid	1	2036	404
Burtscheid	1	2037	404
Burtscheid	1	2038	599
Burtscheid	1	2039	418
Burtscheid	1	2040	1155
Burtscheid	1	2041	507
Burtscheid	1	2042	452
Burtscheid	1	2043	420
Burtscheid	1	2044	400
Burtscheid	1	2045	444
Burtscheid	1	2048	472
Burtscheid	1	2049	478
Burtscheid	1	2050	419
Burtscheid	1	2052	282
Burtscheid	1	2053	289
Burtscheid	1	2054	379
Burtscheid	1	2056	581
Burtscheid	1	2059	232
Burtscheid	1	2060	458
Burtscheid	1	2061	1000
Burtscheid	1	2063	480
Burtscheid	1	2064	512
Burtscheid	1	2065	479
Burtscheid	1	2066	379

Burtscheid	1	2067	295
Burtscheid	1	2069	1500
Burtscheid	1	2070	566
Burtscheid	1	2071	500
Burtscheid	1	2072	539
Burtscheid	1	2073	557
Burtscheid	1	2074	523
Burtscheid	1	2075	553
Burtscheid	1	2076	651
Burtscheid	1	2077	494
Burtscheid	1	2078	492
Burtscheid	1	2079	424
Burtscheid	1	2080	559
Burtscheid	1	2081	334
Burtscheid	1	2082	514
Burtscheid	1	2083	11
Burtscheid	1	2085	20
Burtscheid	1	2086	463
Burtscheid	1	2087	416
Burtscheid	1	2088	366
Burtscheid	1	2089	380
Burtscheid	1	2090	390
Burtscheid	1	2091	403
Burtscheid	1	2092	415
Burtscheid	1	2093	428
Burtscheid	1	2094	419
Burtscheid	1	2095	293
Burtscheid	1	2096	263
Burtscheid	1	2097	455
Burtscheid	1	2098	520
Burtscheid	1	2101	452
Burtscheid	1	2102	455
Burtscheid	1	2103	457
Burtscheid	1	2104	459
Burtscheid	1	2105	460
Burtscheid	1	2106	459
Burtscheid	1	2107	456
Burtscheid	1	2108	388
Burtscheid	1	2109	381
Burtscheid	1	2111	429
Burtscheid	1	2112	1095
Burtscheid	1	2114	469
Burtscheid	1	2115	511
Burtscheid	1	2116	484
Burtscheid	1	2117	511
Burtscheid	1	2118	471
Burtscheid	1	2119	554
Burtscheid	1	2120	498
Burtscheid	1	2121	419
Burtscheid	1	2122	425
Burtscheid	1	2123	440
Burtscheid	1	2124	453
Burtscheid	1	2125	481
Burtscheid	1	2126	479
Burtscheid	1	2127	505
Burtscheid	1	2128	522
Burtscheid	1	2129	564
Burtscheid	1	2130	629

Burtscheid	1	2131	409
Burtscheid	1	2132	577
Burtscheid	1	2135	522
Burtscheid	1	2136	519
Burtscheid	1	2137	451
Burtscheid	1	2138	411
Burtscheid	1	2139	330
Burtscheid	1	2140	503
Burtscheid	1	2141	232
Burtscheid	1	2142	374
Burtscheid	1	2143	366
Burtscheid	1	2145	306
Burtscheid	1	2146	501
Burtscheid	1	2147	440
Burtscheid	1	2148	393
Burtscheid	1	2149	318
Burtscheid	1	2150	334
Burtscheid	1	2151	339
Burtscheid	1	2152	412
Burtscheid	1	2153	557
Burtscheid	1	2154	508
Burtscheid	1	2155	456
Burtscheid	1	2156	460
Burtscheid	1	2157	383
Burtscheid	1	2158	346
Burtscheid	1	2159	340
Burtscheid	1	2160	284
Burtscheid	1	2161	275
Burtscheid	1	2162	405
Burtscheid	1	2163	590
Burtscheid	1	2165	346
Burtscheid	1	2166	317
Burtscheid	1	2167	527
Burtscheid	1	2168	573
Burtscheid	1	2170	540
Burtscheid	1	2173	422
Burtscheid	1	2174	485
Burtscheid	1	2175	520
Burtscheid	1	2176	335
Burtscheid	1	2177	492
Burtscheid	1	2178	441
Burtscheid	1	2181	861
Burtscheid	1	2182	715
Burtscheid	1	2183	688
Burtscheid	1	2184	776
Burtscheid	1	2185	867
Burtscheid	1	2186	604
Burtscheid	1	2187	641
Burtscheid	1	2188	625
Burtscheid	1	2189	732
Burtscheid	1	2194	811
Burtscheid	1	2195	829
Burtscheid	1	2196	866
Burtscheid	1	2197	906
Burtscheid	1	2201	743
Burtscheid	1	2202	730
Burtscheid	1	2203	720
Burtscheid	1	2204	715

Burtscheid	1	2205	711
Burtscheid	1	2206	2002
Burtscheid	1	2207	756
Burtscheid	1	2208	753
Burtscheid	1	2209	747
Burtscheid	1	2210	738
Burtscheid	1	2211	726
Burtscheid	1	2212	710
Burtscheid	1	2213	692
Burtscheid	1	2214	755
Burtscheid	1	2215	727
Burtscheid	1	2216	718
Burtscheid	1	2217	733
Burtscheid	1	2218	758
Burtscheid	1	2219	822
Burtscheid	1	2220	765
Burtscheid	1	2221	737
Burtscheid	1	2224	771
Burtscheid	1	2225	505
Burtscheid	1	2226	553
Burtscheid	1	2227	589
Burtscheid	1	2228	480
Burtscheid	1	2229	504
Burtscheid	1	2230	479
Burtscheid	1	2231	468
Burtscheid	1	2232	458
Burtscheid	1	2233	426
Burtscheid	1	2234	423
Burtscheid	1	2235	447
Burtscheid	1	2236	416
Burtscheid	1	2237	341
Burtscheid	1	2238	333
Burtscheid	1	2243	576
Burtscheid	1	2705	156
Burtscheid	1	2707	156
Burtscheid	1	2708	261
Burtscheid	1	2709	79
Burtscheid	1	2710	255
Burtscheid	1	2711	141
Burtscheid	1	2712	141
Burtscheid	1	2713	141
Burtscheid	1	2714	141
Burtscheid	1	2715	141
Burtscheid	1	2716	198
Burtscheid	1	2717	34
Burtscheid	1	2718	34
Burtscheid	1	2719	199
Burtscheid	1	2723	174
Burtscheid	1	2724	174
Burtscheid	1	2725	174
Burtscheid	1	2726	237
Burtscheid	1	2728	710
Burtscheid	1	2731	312
Burtscheid	1	2732	17
Burtscheid	1	2733	17
Burtscheid	1	2734	17
Burtscheid	1	2735	17
Burtscheid	1	2736	17

Burtscheid	1	2737	17
Burtscheid	1	2738	17
Burtscheid	1	2739	17
Burtscheid	1	2740	17
Burtscheid	1	2741	17
Burtscheid	1	2742	22
Burtscheid	1	2743	384
Burtscheid	1	2744	142
Burtscheid	1	2745	142
Burtscheid	1	2746	142
Burtscheid	1	2747	142
Burtscheid	1	2756	339
Burtscheid	1	2757	336
Burtscheid	1	2760	675
Burtscheid	1	2762	318
Burtscheid	1	2765	459
Burtscheid	1	2766	273
Burtscheid	1	2767	286
Burtscheid	1	2768	198
Burtscheid	1	2769	281
Burtscheid	1	2770	257
Burtscheid	1	2771	262
Burtscheid	1	2772	259
Burtscheid	1	2773	15
Burtscheid	1	2774	15
Burtscheid	1	2775	259
Burtscheid	1	2776	262
Burtscheid	1	2777	394
Burtscheid	1	2784	415
Burtscheid	1	2787	16
Burtscheid	1	2788	16
Burtscheid	1	2789	16
Burtscheid	1	2790	16
Burtscheid	1	2791	16
Burtscheid	1	2792	16
Burtscheid	1	2793	16
Burtscheid	1	2794	16
Burtscheid	1	2800	134
Burtscheid	1	2801	265
Burtscheid	1	2802	247
Burtscheid	1	2803	161
Burtscheid	1	2804	162
Burtscheid	1	2805	164
Burtscheid	1	2806	256
Burtscheid	1	2808	332
Burtscheid	1	2809	189
Burtscheid	1	2810	189
Burtscheid	1	2811	189
Burtscheid	1	2812	297
Burtscheid	1	2814	83
Burtscheid	1	2815	236
Burtscheid	1	2816	150
Burtscheid	1	2817	150
Burtscheid	1	2818	150
Burtscheid	1	2819	266
Burtscheid	1	2820	17
Burtscheid	1	2821	19
Burtscheid	1	2822	17

Burtscheid	1	2823	17	
Burtscheid	1	2824	17	
Burtscheid	1	2825	17	
Burtscheid	1	2826	17	
Burtscheid	1	2827	17	
Burtscheid	1	2845	245	
Burtscheid	1	2846	30	
Burtscheid	1	2847	30	
Burtscheid	1	2848	30	
Burtscheid	1	2849	30	
Burtscheid	1	2850	30	
Burtscheid	1	2851	30	
Burtscheid	1	2852	30	
Burtscheid	1	2853	30	
Burtscheid	1	2854	30	
Burtscheid	1	2855	30	
Burtscheid	1	2856	30	
Burtscheid	1	2857	191	
Burtscheid	1	2858	188	
Burtscheid	1	2859	182	
Burtscheid	1	2860	176	
Burtscheid	1	2861	155	
Burtscheid	1	2862	229	
Burtscheid	1	2863	165	
Burtscheid	1	2864	180	
Burtscheid	1	2865	319	
Burtscheid	1	2879	11175	
Burtscheid	1	2886	289	
Burtscheid	1	2889	2473	
Burtscheid	1	2894	1903	Teilweise
Burtscheid	1	2898	14495	Teilweise
Burtscheid	1	2899	346	
Burtscheid	1	2900	207	
Burtscheid	1	2901	207	
Burtscheid	1	2902	206	
Burtscheid	1	2903	204	
Burtscheid	1	2904	355	
Burtscheid	1	2905	221	
Burtscheid	1	2906	220	
Burtscheid	1	2907	214	
Burtscheid	1	2908	188	
Burtscheid	1	2910	243	
Burtscheid	1	2911	241	
Burtscheid	1	2912	206	
Burtscheid	1	2913	425	
Burtscheid	1	2923	416	
Burtscheid	1	2924	769	
Burtscheid	1	2926	956	
Burtscheid	1	2928	442	
Burtscheid	1	2930	469	
Burtscheid	1	2933	77	
Burtscheid	1	2937	909	
Burtscheid	1	2945	1204	
Burtscheid	1	2947	503	
Burtscheid	1	2949	121	
Burtscheid	1	2950	254	
Burtscheid	1	2952	74	
Burtscheid	1	2953	520	

Burtscheid	1	2960	214
Burtscheid	1	2961	335
Burtscheid	1	2964	216
Burtscheid	1	2965	309
Burtscheid	1	2966	256
Burtscheid	1	2967	185
Burtscheid	1	2968	231
Burtscheid	1	2969	719
Burtscheid	1	2975	757
Burtscheid	1	2976	824
Burtscheid	1	2980	158
Burtscheid	1	2982	586
Burtscheid	1	2983	646
Burtscheid	1	2985	751
Burtscheid	1	2986	540
Burtscheid	1	2987	533
Burtscheid	1	2988	251
Burtscheid	1	2991	2203
Burtscheid	1	2992	420
Burtscheid	1	2993	993
Burtscheid	1	2995	185
Burtscheid	1	2998	158
Burtscheid	1	2999	491
Burtscheid	1	3000	288
Burtscheid	1	3002	427
Burtscheid	1	3006	725
Burtscheid	1	3007	654
Burtscheid	1	3008	204
Burtscheid	1	3009	1070
Burtscheid	1	3018	158
Burtscheid	1	3019	201
Burtscheid	1	3020	464
Burtscheid	1	3021	838
Burtscheid	1	3024	827
Burtscheid	1	3030	2862
Burtscheid	1	3031	2019
Burtscheid	1	3032	1219
Burtscheid	1	3051	3853
Burtscheid	1	3053	676
Burtscheid	1	3055	727
Burtscheid	1	3056	240
Burtscheid	1	3057	3595
Burtscheid	1	3059	452
Burtscheid	1	3062	525
Burtscheid	1	3065	480
Burtscheid	1	3066	6509
Burtscheid	1	3067	438
Burtscheid	1	3068	443
Burtscheid	1	3072	438
Burtscheid	1	3073	1933
Burtscheid	1	3076	1000
Burtscheid	1	3080	835
Burtscheid	1	3084	619
Burtscheid	1	3088	772
Burtscheid	1	3091	342
Burtscheid	1	3094	743
Burtscheid	1	3096	1091
Burtscheid	1	3097	455

Burtscheid	1	3099	1264	
Burtscheid	1	3104	782	
Burtscheid	1	3105	240	
Burtscheid	1	3106	303	
Burtscheid	1	3107	857	
Burtscheid	1	3109	784	
Burtscheid	1	3116	3777	
Burtscheid	1	3129	466	
Burtscheid	1	3130	56	
Burtscheid	1	3131	746	
Burtscheid	1	3132	46883	Teilweise
Burtscheid	1	3152	655	
Burtscheid	1	3153	656	
Burtscheid	1	3159	445	
Burtscheid	1	3160	292	
Burtscheid	1	3161	299	
Burtscheid	1	3162	463	
Burtscheid	1	3176	781	
Burtscheid	1	3177	1004	
Burtscheid	1	3182	1773	
Burtscheid	1	3185	968	
Burtscheid	1	3186	997	
Burtscheid	1	3187	600	
Burtscheid	1	3188	590	
Burtscheid	1	3189	460	
Burtscheid	1	3190	460	
Burtscheid	1	3191	370	
Burtscheid	1	3192	471	
Burtscheid	1	3196	367	
Burtscheid	1	3197	335	
Burtscheid	1	3198	328	
Burtscheid	1	3199	260	
Burtscheid	1	3203	6696	
Burtscheid	1	3204	196	
Burtscheid	1	3209	2703	
Burtscheid	1	3211	364	
Burtscheid	1	3212	327	
Burtscheid	1	3213	173	
Burtscheid	1	3214	174	
Burtscheid	1	3215	252	
Burtscheid	1	3216	261	
Burtscheid	1	3217	181	
Burtscheid	1	3218	247	
Burtscheid	1	3219	253	
Burtscheid	1	3220	186	
Burtscheid	1	3221	248	
Burtscheid	1	3222	232	
Burtscheid	1	3223	171	
Burtscheid	1	3224	174	
Burtscheid	1	3225	254	
Burtscheid	1	3226	196	
Burtscheid	1	3227	265	
Burtscheid	1	3228	18	
Burtscheid	1	3229	140	
Burtscheid	1	3230	122	
Burtscheid	1	3231	122	
Burtscheid	1	3232	121	
Burtscheid	1	3233	121	

Burtscheid	1	3234	120	
Burtscheid	1	3235	121	
Burtscheid	1	3236	122	
Burtscheid	1	3237	123	
Burtscheid	1	3238	125	
Burtscheid	1	3239	131	
Burtscheid	1	3240	141	
Burtscheid	1	3241	151	
Burtscheid	1	3242	151	
Burtscheid	1	3243	508	
Burtscheid	1	3244	504	
Burtscheid	1	3245	552	
Burtscheid	1	3268	512	
Burtscheid	1	3269	17147	
Burtscheid	1	3284	377	
Burtscheid	1	3285	90248	
Burtscheid	1	3286	88	
Burtscheid	1	3287	5777	Teilweise
Burtscheid	1	3288	379	
Burtscheid	1	3289	272	
Burtscheid	1	3293	406	
Burtscheid	1	3296	500	
Burtscheid	1	3297	498	
Burtscheid	1	3307	48	
Burtscheid	1	3308	179	
Burtscheid	1	3309	364	
Burtscheid	1	3310	1006	
Burtscheid	1	3313	560	
Burtscheid	1	3314	637	
Burtscheid	1	3318	2040	
Burtscheid	1	3319	9699	
Burtscheid	1	3338	247	
Burtscheid	1	3339	379	
Burtscheid	1	3343	2375	Teilweise
Burtscheid	1	3344	30003	Teilweise
Burtscheid	1	3345	2078	
Burtscheid	1	3346	4712	
Burtscheid	1	3347	13969	
Burtscheid	1	3348	7201	
Burtscheid	1	3349	28460	
Burtscheid	1	3350	2158	
Burtscheid	1	3351	1507	
Burtscheid	3	1030	6110	
Burtscheid	3	1066	778	
Burtscheid	3	1082	13154	
Burtscheid	3	1841	11081	Teilweise
Burtscheid	3	1875	117	
Burtscheid	3	1876	15639	
Burtscheid	4	52	2077	
Burtscheid	4	53	1850	
Burtscheid	4	68	708	
Burtscheid	4	85	1085	
Burtscheid	4	100	293	
Burtscheid	4	105	990	
Burtscheid	4	106	1475	
Burtscheid	4	175	323	
Burtscheid	4	237	654	
Burtscheid	4	238	349	

Burtscheid	4	239	615
Burtscheid	4	240	906
Burtscheid	4	241	879
Burtscheid	4	242	852
Burtscheid	4	243	732
Burtscheid	4	244	828
Burtscheid	4	245	816
Burtscheid	4	246	1088
Burtscheid	4	247	880
Burtscheid	4	248	936
Burtscheid	4	250	1061
Burtscheid	4	251	778
Burtscheid	4	252	783
Burtscheid	4	255	989
Burtscheid	4	268	833
Burtscheid	4	270	711
Burtscheid	4	272	637
Burtscheid	4	273	678
Burtscheid	4	275	612
Burtscheid	4	276	609
Burtscheid	4	277	661
Burtscheid	4	302	823
Burtscheid	4	303	1341
Burtscheid	4	306	814
Burtscheid	4	307	788
Burtscheid	4	308	646
Burtscheid	4	335	634
Burtscheid	4	336	576
Burtscheid	4	338	713
Burtscheid	4	339	664
Burtscheid	4	340	560
Burtscheid	4	341	511
Burtscheid	4	346	826
Burtscheid	4	351	599
Burtscheid	4	352	697
Burtscheid	4	366	43
Burtscheid	4	380	1053
Burtscheid	4	385	1523
Burtscheid	4	386	1823
Burtscheid	4	405	1194
Burtscheid	4	416	33
Burtscheid	4	424	668
Burtscheid	4	432	955
Burtscheid	4	445	839
Burtscheid	4	446	726
Burtscheid	4	447	702
Burtscheid	4	448	685
Burtscheid	4	449	655
Burtscheid	4	452	706
Burtscheid	4	453	703
Burtscheid	4	454	803
Burtscheid	4	455	791
Burtscheid	4	456	651
Burtscheid	4	457	815
Burtscheid	4	458	448
Burtscheid	4	459	488
Burtscheid	4	468	78
Burtscheid	4	473	266

Burtscheid	4	474	1
Burtscheid	4	475	181
Burtscheid	4	512	56
Burtscheid	4	514	481
Burtscheid	4	519	712
Burtscheid	4	520	481
Burtscheid	4	523	1611
Burtscheid	4	524	1346
Burtscheid	4	528	742
Burtscheid	4	530	484
Burtscheid	4	531	300
Burtscheid	4	532	285
Burtscheid	4	533	382
Burtscheid	4	545	10
Burtscheid	4	560	2
Burtscheid	4	620	1019
Burtscheid	4	621	851
Burtscheid	4	622	1505
Burtscheid	4	647	380
Burtscheid	4	651	984
Burtscheid	4	678	852
Burtscheid	4	689	756
Burtscheid	4	691	1952
Burtscheid	4	713	5666
Burtscheid	4	721	1159
Burtscheid	4	734	503
Burtscheid	4	735	502
Burtscheid	4	736	1438
Burtscheid	4	761	834
Burtscheid	4	776	908
Burtscheid	4	777	544
Burtscheid	4	784	593
Burtscheid	4	801	631
Burtscheid	4	803	73
Burtscheid	4	804	67
Burtscheid	4	814	532
Burtscheid	4	815	735
Burtscheid	4	818	522
Burtscheid	4	819	61
Burtscheid	4	820	78
Burtscheid	4	821	438
Burtscheid	4	826	55
Burtscheid	4	830	632
Burtscheid	4	854	573
Burtscheid	4	857	546
Burtscheid	4	858	2264
Burtscheid	4	868	1006
Burtscheid	4	869	506
Burtscheid	4	871	848
Burtscheid	4	886	266
Burtscheid	4	901	129
Burtscheid	4	902	3053
Burtscheid	4	917	863
Burtscheid	4	920	827
Burtscheid	4	923	719
Burtscheid	4	925	806
Burtscheid	4	933	590
Burtscheid	4	938	465

Burtscheid	4	941	789
Burtscheid	4	947	1097
Burtscheid	4	950	867
Burtscheid	4	953	119
Burtscheid	4	954	587
Burtscheid	4	960	857
Burtscheid	4	1115	453
Burtscheid	4	1116	574
Burtscheid	4	1129	972
Burtscheid	4	1130	757
Burtscheid	4	1132	5294
Burtscheid	4	1137	600
Burtscheid	4	1138	455
Burtscheid	4	1148	601
Burtscheid	4	1149	619
Burtscheid	4	1150	817
Burtscheid	4	1151	560
Burtscheid	4	1152	579
Burtscheid	4	1153	984
Burtscheid	4	1162	100
Burtscheid	4	1163	1151
Burtscheid	4	1164	668
Burtscheid	4	1166	676
Burtscheid	4	1167	1241
Burtscheid	4	1168	895
Burtscheid	4	1169	48
Burtscheid	4	1176	45
Burtscheid	4	1177	10
Burtscheid	4	1178	541
Burtscheid	4	1180	1100
Burtscheid	4	1185	838
Burtscheid	4	1186	1112
Burtscheid	4	1193	750
Burtscheid	4	1203	411
Burtscheid	4	1209	145
Burtscheid	4	1211	798
Burtscheid	4	1219	798
Burtscheid	4	1221	881
Burtscheid	4	1236	1086
Burtscheid	4	1237	14084
Burtscheid	4	1246	1163
Burtscheid	4	1247	440
Burtscheid	4	1248	2352
Burtscheid	4	1249	417
Burtscheid	4	1250	1014
Burtscheid	4	1251	47
Burtscheid	4	1252	1466
Burtscheid	4	1263	1000
Burtscheid	4	1264	1020
Burtscheid	4	1267	1160
Burtscheid	4	1280	3982
Burtscheid	4	1291	2611
Burtscheid	4	1321	14098
Burtscheid	4	1322	1026
Burtscheid	4	1327	376
Burtscheid	4	1328	687
Burtscheid	4	1329	303
Burtscheid	4	1337	33

Burtscheid	4	1338	33	
Burtscheid	4	1339	33	
Burtscheid	4	1354	173	
Burtscheid	4	1355	287	
Burtscheid	4	1359	217	
Burtscheid	4	1360	259	
Burtscheid	4	1373	195	
Burtscheid	4	1375	305	
Burtscheid	4	1376	195	
Burtscheid	4	1377	300	
Burtscheid	4	1378	300	
Burtscheid	4	1380	122	
Burtscheid	4	1382	2348	
Burtscheid	4	1383	194	
Burtscheid	4	1387	2109	
Burtscheid	4	1391	17	
Burtscheid	4	1392	250	
Burtscheid	4	1395	168	
Burtscheid	4	1396	199	
Burtscheid	4	1397	220	
Burtscheid	4	1398	16	
Burtscheid	4	1399	16	
Burtscheid	4	1400	16	
Burtscheid	4	1401	653	
Burtscheid	4	1402	266	
Burtscheid	4	1403	208	
Burtscheid	4	1404	176	
Burtscheid	4	1405	166	
Burtscheid	4	1406	201	
Burtscheid	4	1407	1275	
Burtscheid	4	1408	3	
Burtscheid	4	1412	1109	
Burtscheid	4	1460	1479	
Burtscheid	4	1464	194	
Burtscheid	4	1466	2875	
Burtscheid	4	1467	936	
Burtscheid	4	1469	425	
Burtscheid	4	1471	1233	
Burtscheid	4	1482	1232	
Burtscheid	4	1483	1014	
Burtscheid	4	1487	121	
Burtscheid	4	1488	999	
Burtscheid	4	1489	714	
Burtscheid	4	1490	1765	
Burtscheid	4	1491	501	
Burtscheid	4	1492	691	
Burtscheid	4	1493	304	
Burtscheid	4	1494	323	
Burtscheid	4	1497	629	
Burtscheid	4	1498	1282	
Burtscheid	5	95	11600	Teilweise
Burtscheid	27	11	685	
Burtscheid	27	12	716	
Burtscheid	27	13	1010	
Burtscheid	27	15	310	
Burtscheid	27	22	3061	
Burtscheid	27	23	2057	
Burtscheid	27	30	389	

Burtscheid	27	31	259
Burtscheid	27	32	255
Burtscheid	27	34	327
Burtscheid	27	35	273
Burtscheid	27	36	264
Burtscheid	27	37	585
Burtscheid	27	38	167
Burtscheid	27	39	583
Burtscheid	27	40	242
Burtscheid	27	41	244
Burtscheid	27	42	302
Burtscheid	27	43	128
Burtscheid	27	44	284
Burtscheid	27	45	208
Burtscheid	27	46	192
Burtscheid	27	48	286
Burtscheid	27	51	309
Burtscheid	27	52	294
Burtscheid	27	53	306
Burtscheid	27	54	284
Burtscheid	27	55	513
Burtscheid	27	56	250
Burtscheid	27	57	150
Burtscheid	27	58	463
Burtscheid	27	59	276
Burtscheid	27	60	280
Burtscheid	27	61	440
Burtscheid	27	65	421
Burtscheid	27	66	763
Burtscheid	27	67	68
Burtscheid	27	68	396
Burtscheid	27	70	61
Burtscheid	27	72	244
Burtscheid	27	73	241
Burtscheid	27	74	332
Burtscheid	27	75	213
Burtscheid	27	76	437
Burtscheid	27	77	304
Burtscheid	27	78	286
Burtscheid	27	79	414
Burtscheid	27	80	230
Burtscheid	27	81	492
Burtscheid	27	82	355
Burtscheid	27	83	356
Burtscheid	27	84	354
Burtscheid	27	85	358
Burtscheid	27	86	359
Burtscheid	27	87	358
Burtscheid	27	88	397
Burtscheid	27	89	388
Burtscheid	27	90	69
Burtscheid	27	91	405
Burtscheid	27	92	65
Burtscheid	27	93	397
Burtscheid	27	95	395
Burtscheid	27	98	705
Burtscheid	27	99	531
Burtscheid	27	101	569

Burtscheid	27	102	662
Burtscheid	27	103	707
Burtscheid	27	108	485
Burtscheid	27	109	421
Burtscheid	27	110	566
Burtscheid	27	111	801
Burtscheid	27	112	756
Burtscheid	27	113	467
Burtscheid	27	114	941
Burtscheid	27	115	330
Burtscheid	27	116	307
Burtscheid	27	117	330
Burtscheid	27	118	298
Burtscheid	27	119	298
Burtscheid	27	120	18
Burtscheid	27	122	361
Burtscheid	27	123	277
Burtscheid	27	124	274
Burtscheid	27	125	250
Burtscheid	27	127	176
Burtscheid	27	129	192
Burtscheid	27	138	301
Burtscheid	27	139	561
Burtscheid	27	140	232
Burtscheid	27	142	251
Burtscheid	27	144	274
Burtscheid	27	146	295
Burtscheid	27	148	295
Burtscheid	27	150	294
Burtscheid	27	152	296
Burtscheid	27	154	297
Burtscheid	27	156	390
Burtscheid	27	158	2735
Burtscheid	27	159	625
Burtscheid	27	160	609
Burtscheid	27	161	592
Burtscheid	27	162	256
Burtscheid	27	164	7311
Burtscheid	27	165	477
Burtscheid	27	166	1
Burtscheid	27	167	14
Burtscheid	27	168	13
Burtscheid	27	169	13
Burtscheid	27	170	13
Burtscheid	27	171	13
Burtscheid	27	172	13
Burtscheid	27	173	33
Burtscheid	27	174	33
Burtscheid	27	175	57
Burtscheid	27	176	400
Burtscheid	27	177	278
Burtscheid	27	178	270
Burtscheid	27	179	343
Burtscheid	27	180	330
Burtscheid	27	181	241
Burtscheid	27	182	275
Burtscheid	27	184	332
Burtscheid	27	185	311

Burtscheid	27	186	311
Burtscheid	27	187	334
Burtscheid	27	189	306
Burtscheid	27	190	287
Burtscheid	27	191	278
Burtscheid	27	193	293
Burtscheid	27	194	275
Burtscheid	27	200	309
Burtscheid	27	201	293
Burtscheid	27	204	261
Burtscheid	27	205	254
Burtscheid	27	206	261
Burtscheid	27	207	263
Burtscheid	27	208	274
Burtscheid	27	209	342
Burtscheid	27	210	1084
Burtscheid	27	211	264
Burtscheid	27	213	448
Burtscheid	27	214	433
Burtscheid	27	215	257
Burtscheid	27	216	250
Burtscheid	27	217	109
Burtscheid	27	218	250
Burtscheid	27	219	340
Burtscheid	27	220	716
Burtscheid	27	221	91
Burtscheid	27	222	455
Burtscheid	27	227	229
Burtscheid	27	228	505
Burtscheid	27	229	499
Burtscheid	27	230	291
Burtscheid	27	231	340
Burtscheid	29	1	623
Burtscheid	29	2	633
Burtscheid	29	3	740
Burtscheid	29	12	590
Burtscheid	29	13	543
Burtscheid	29	14	542
Burtscheid	29	17	524
Burtscheid	29	18	279
Burtscheid	29	19	453
Burtscheid	29	20	138
Burtscheid	29	21	135
Burtscheid	29	22	136
Burtscheid	29	23	137
Burtscheid	29	24	137
Burtscheid	29	25	137
Burtscheid	29	26	138
Burtscheid	29	27	138
Burtscheid	29	28	142
Burtscheid	29	29	339
Burtscheid	29	30	129
Burtscheid	29	32	144
Burtscheid	29	33	140
Burtscheid	29	34	141
Burtscheid	29	35	142
Burtscheid	29	36	144
Burtscheid	29	37	145

Burtscheid	29	38	146
Burtscheid	29	39	147
Burtscheid	29	40	153
Burtscheid	29	41	462
Burtscheid	29	42	113
Burtscheid	29	43	381
Burtscheid	29	44	136
Burtscheid	29	45	132
Burtscheid	29	46	133
Burtscheid	29	47	132
Burtscheid	29	48	133
Burtscheid	29	49	134
Burtscheid	29	50	135
Burtscheid	29	51	141
Burtscheid	29	53	108
Burtscheid	29	54	341
Burtscheid	29	55	203
Burtscheid	29	56	182
Burtscheid	29	57	158
Burtscheid	29	58	160
Burtscheid	29	59	160
Burtscheid	29	60	160
Burtscheid	29	61	159
Burtscheid	29	62	164
Burtscheid	29	63	206
Burtscheid	29	64	273
Burtscheid	29	66	99
Burtscheid	29	67	142
Burtscheid	29	68	141
Burtscheid	29	69	141
Burtscheid	29	70	142
Burtscheid	29	71	141
Burtscheid	29	72	141
Burtscheid	29	73	142
Burtscheid	29	74	146
Burtscheid	29	76	119
Burtscheid	29	77	402
Burtscheid	29	78	171
Burtscheid	29	79	136
Burtscheid	29	80	136
Burtscheid	29	81	137
Burtscheid	29	82	137
Burtscheid	29	83	138
Burtscheid	29	84	138
Burtscheid	29	85	89
Burtscheid	29	87	102
Burtscheid	29	88	182
Burtscheid	29	89	92
Burtscheid	29	90	137
Burtscheid	29	91	137
Burtscheid	29	92	136
Burtscheid	29	93	136
Burtscheid	29	96	86
Burtscheid	29	97	286
Burtscheid	29	98	236
Burtscheid	29	99	222
Burtscheid	29	100	218
Burtscheid	29	101	145

Burtscheid	29	102	224
Burtscheid	29	103	186
Burtscheid	29	104	356
Burtscheid	29	105	207
Burtscheid	29	106	216
Burtscheid	29	107	225
Burtscheid	29	108	227
Burtscheid	29	109	228
Burtscheid	29	110	222
Burtscheid	29	111	216
Burtscheid	29	112	208
Burtscheid	29	113	199
Burtscheid	29	114	225
Burtscheid	29	115	317
Burtscheid	29	116	917
Burtscheid	29	117	62
Burtscheid	29	118	4372
Burtscheid	29	119	3
Burtscheid	29	122	224
Burtscheid	29	123	198
Burtscheid	29	124	173
Burtscheid	29	125	169
Burtscheid	29	126	166
Burtscheid	29	127	330
Burtscheid	29	128	69
Burtscheid	29	129	283
Burtscheid	29	130	129
Burtscheid	29	131	129
Burtscheid	29	132	138
Burtscheid	29	133	150
Burtscheid	29	134	167
Burtscheid	29	135	225
Burtscheid	29	136	67
Burtscheid	29	138	189
Burtscheid	29	139	144
Burtscheid	29	140	148
Burtscheid	29	141	134
Burtscheid	29	142	134
Burtscheid	29	143	297
Burtscheid	29	145	272
Burtscheid	29	148	145
Burtscheid	29	149	145
Burtscheid	29	150	181
Burtscheid	29	152	72
Burtscheid	29	153	366
Burtscheid	29	154	133
Burtscheid	29	155	132
Burtscheid	29	156	132
Burtscheid	29	157	132
Burtscheid	29	158	248
Burtscheid	29	159	255
Burtscheid	29	160	135
Burtscheid	29	161	134
Burtscheid	29	162	133
Burtscheid	29	163	133
Burtscheid	29	164	132
Burtscheid	29	165	138
Burtscheid	29	166	137

Burtscheid	29	167	137
Burtscheid	29	170	567
Burtscheid	29	171	523
Burtscheid	29	172	499
Burtscheid	29	173	497
Burtscheid	29	174	615
Burtscheid	29	175	612
Burtscheid	29	193	1213
Burtscheid	29	194	295
Burtscheid	29	195	674
Burtscheid	29	196	5064
Burtscheid	29	202	416
Burtscheid	29	203	204
Burtscheid	29	205	144
Burtscheid	29	206	139
Burtscheid	29	207	136
Burtscheid	29	212	37
Burtscheid	29	213	40
Burtscheid	29	214	41
Burtscheid	29	216	479
Burtscheid	29	217	94
Burtscheid	29	218	37
Burtscheid	29	219	35
Burtscheid	29	220	32
Burtscheid	29	221	331
Burtscheid	29	222	159
Burtscheid	29	223	158
Burtscheid	29	224	160
Burtscheid	29	225	319
Burtscheid	29	229	195
Burtscheid	29	230	208
Burtscheid	29	231	465
Burtscheid	29	232	318
Burtscheid	29	235	22
Burtscheid	29	236	101
Burtscheid	29	238	555
Burtscheid	29	239	890
Burtscheid	29	240	28
Burtscheid	29	241	114
Burtscheid	29	242	560
Burtscheid	29	243	692
Burtscheid	29	244	100
Burtscheid	29	245	743
Burtscheid	29	246	353
Burtscheid	29	247	107
Burtscheid	29	248	557
Burtscheid	29	249	546
Burtscheid	29	250	577
Burtscheid	29	251	558
Burtscheid	29	252	577
Burtscheid	29	253	570
Burtscheid	29	254	631
Burtscheid	29	255	692
Burtscheid	29	256	715
Burtscheid	29	257	137
Burtscheid	29	258	176
Burtscheid	29	259	640
Burtscheid	29	260	426

Burtscheid	29	261	441
Burtscheid	29	264	676
Burtscheid	29	265	1595
Burtscheid	29	266	7
Burtscheid	29	267	61
Burtscheid	29	270	426
Burtscheid	29	271	430
Burtscheid	29	272	406
Burtscheid	29	273	618
Burtscheid	29	274	595
Burtscheid	29	275	424
Burtscheid	29	276	378
Burtscheid	29	277	362
Burtscheid	29	278	431
Burtscheid	29	279	299
Burtscheid	29	280	362
Burtscheid	29	281	35
Burtscheid	29	282	330
Burtscheid	29	283	200
Burtscheid	29	284	309
Burtscheid	29	285	27
Burtscheid	29	286	340
Burtscheid	29	288	728
Burtscheid	29	289	350
Burtscheid	29	291	230
Burtscheid	29	292	445
Burtscheid	29	293	5337
Burtscheid	29	294	880
Burtscheid	29	295	5677
Burtscheid	29	296	262
Burtscheid	29	297	167
Burtscheid	29	300	67
Burtscheid	29	301	300
Burtscheid	29	303	274
Burtscheid	29	304	80
Burtscheid	29	306	368
Burtscheid	29	307	196
Burtscheid	29	309	456
Burtscheid	29	310	169
Burtscheid	29	311	428
Burtscheid	29	312	589
Burtscheid	29	313	1178
Burtscheid	29	314	763
Burtscheid	29	315	730
Burtscheid	30	1	200
Burtscheid	30	2	684
Burtscheid	30	3	502
Burtscheid	30	4	430
Burtscheid	30	11	144
Burtscheid	30	12	145
Burtscheid	30	13	146
Burtscheid	30	14	145
Burtscheid	30	15	146
Burtscheid	30	16	279
Burtscheid	30	17	280
Burtscheid	30	18	148
Burtscheid	30	19	149
Burtscheid	30	22	149

Burtscheid	30	23	275
Burtscheid	30	24	279
Burtscheid	30	25	152
Burtscheid	30	26	153
Burtscheid	30	27	154
Burtscheid	30	28	155
Burtscheid	30	29	157
Burtscheid	30	32	501
Burtscheid	30	33	700
Burtscheid	30	34	641
Burtscheid	30	36	828
Burtscheid	30	37	518
Burtscheid	30	38	518
Burtscheid	30	39	517
Burtscheid	30	40	848
Burtscheid	30	42	805
Burtscheid	30	49	2015
Burtscheid	30	50	14581
Burtscheid	30	51	2196
Burtscheid	30	67	181
Burtscheid	30	68	274
Burtscheid	30	69	421
Burtscheid	30	74	210
Burtscheid	30	75	203
Burtscheid	30	76	206
Burtscheid	30	77	211
Burtscheid	30	78	216
Burtscheid	30	79	223
Burtscheid	30	80	226
Burtscheid	30	81	232
Burtscheid	30	82	235
Burtscheid	30	83	241
Burtscheid	30	84	494
Burtscheid	30	85	608
Burtscheid	30	86	366
Burtscheid	30	87	345
Burtscheid	30	88	645
Burtscheid	30	89	472
Burtscheid	30	90	312
Burtscheid	30	91	300
Burtscheid	30	92	310
Burtscheid	30	93	330
Burtscheid	30	94	451
Burtscheid	30	95	189
Burtscheid	30	96	102
Burtscheid	30	97	413
Burtscheid	30	98	103
Burtscheid	30	102	278
Burtscheid	30	103	243
Burtscheid	30	104	220
Burtscheid	30	106	258
Burtscheid	30	107	263
Burtscheid	30	108	432
Burtscheid	30	109	194
Burtscheid	30	111	242
Burtscheid	30	112	377
Burtscheid	30	113	113
Burtscheid	30	115	250

Burtscheid	30	116	415
Burtscheid	30	117	116
Burtscheid	30	118	1407
Burtscheid	30	119	1289
Burtscheid	30	120	1712
Burtscheid	30	121	760
Burtscheid	30	122	864
Burtscheid	30	123	786
Burtscheid	30	124	332
Burtscheid	30	125	179
Burtscheid	30	126	190
Burtscheid	30	127	178
Burtscheid	30	129	145
Burtscheid	30	130	271
Burtscheid	30	131	140
Burtscheid	30	132	148
Burtscheid	30	133	139
Burtscheid	30	135	145
Burtscheid	30	136	265
Burtscheid	30	137	143
Burtscheid	30	138	153
Burtscheid	30	139	148
Burtscheid	30	141	153
Burtscheid	30	142	273
Burtscheid	30	143	145
Burtscheid	30	144	156
Burtscheid	30	145	151
Burtscheid	30	147	143
Burtscheid	30	148	279
Burtscheid	30	149	147
Burtscheid	30	150	156
Burtscheid	30	151	154
Burtscheid	30	153	155
Burtscheid	30	154	265
Burtscheid	30	155	147
Burtscheid	30	156	156
Burtscheid	30	157	152
Burtscheid	30	159	293
Burtscheid	30	160	345
Burtscheid	30	161	381
Burtscheid	30	162	444
Burtscheid	30	163	209
Burtscheid	30	164	0,5
Burtscheid	30	165	69
Burtscheid	30	167	1
Burtscheid	30	171	53
Burtscheid	30	177	183
Burtscheid	30	178	208
Burtscheid	30	179	437
Burtscheid	30	182	255
Burtscheid	30	183	6
Burtscheid	30	185	252
Burtscheid	30	186	43
Burtscheid	30	189	270
Burtscheid	30	190	6
Burtscheid	30	191	613
Burtscheid	30	192	316
Burtscheid	30	193	716

Burtscheid	30	194	135	
Burtscheid	30	197	147	
Burtscheid	30	200	150	
Burtscheid	30	202	153	
Burtscheid	30	206	154	
Burtscheid	30	210	3496	
Burtscheid	30	211	277	
Burtscheid	30	212	380	
Burtscheid	30	214	78	
Burtscheid	30	216	54	
Burtscheid	30	217	23	
Burtscheid	30	218	346	
Burtscheid	30	219	667	
Burtscheid	30	220	428	
Burtscheid	30	221	451	
Burtscheid	30	222	696	
Burtscheid	30	223	375	
Burtscheid	30	224	482	
Burtscheid	30	225	179	
Burtscheid	30	227	246	
Burtscheid	30	228	329	
Burtscheid	30	229	298	
Burtscheid	30	230	92	
Burtscheid	30	231	440	
Burtscheid	30	232	323	
Burtscheid	30	233	199	
Burtscheid	30	234	3	
Forst	14	3275	59601	Teilweise