

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0776/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Datum: 22.09.2023
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Verfasser/in: FB 23 und FB 61/201, Dez. III
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		
<b>Betreff: Wohnbebauung Seffenter Weg hier: Wettbewerb über eine städtebauliche Studie</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
18.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
24.10.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
16.11.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbaufläche am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Planungsausschuss, der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbauflächen am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zuzustimmen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er stimmt der Durchführung des Wettbewerbs über eine städtebauliche Studie für die städtischen Wohnbauflächen am Seffenter Weg auf der Grundlage der beigefügten Auslobung zu.

## 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

### **Städtebauliche Studie Seffenter Weg**

#### **1. Ausgangslage**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich aus 5 Wohnzeilen aus den 1960er Jahren in städtischem Eigentum. Aufgrund des Zustandes der Bestandsbebauung und der geringen Baudichte wurde das Gelände als Potentialfläche für eine weitere Wohnbauentwicklung festgelegt. Hierzu hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 14.06.2022 und der Planungsausschuss am 18.08.2022 (FB 23/0122/WP18) die Durchführung eines Wettbewerbsverfahren beschlossen. Die Fachverwaltung hat darauf aufbauend das Büro „Innovative Stadt- und Raumplanung“ ISR aus Düsseldorf mit der Vorbereitung und Durchführung dieses qualifizierenden Verfahrens beauftragt.

#### **2. Qualifizierendes Verfahren**

Gegenstand des Qualifizierungsverfahrens ist die Schaffung qualitätvollen Wohnraums für unterschiedliche Nutzergruppen, insbesondere für Geflüchtete, Menschen, die Transferleistungen beziehen und Senior\*innen. Auf dem städtischen Grundstück soll ein hoher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau (mind. 50 %) sowie insgesamt mietgünstiger Wohnraum entstehen. Die teilnehmenden Planungsbüros sind aufgefordert, städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die sowohl dem Ort als auch der angestrebten Nutzung gerecht werden.

Für die Teilnahme sind insgesamt 5 Planungsbüros bzw. Planungsteams vorgesehen, die die Kompetenzen Stadtplanung (federführend), Architektur und Landschaftsarchitektur abdecken und sich durch herausragende Projektpreferenzen im Wohnungsbau und gefördertem Wohnungsbau, in der Quartiersentwicklung sowie in der Wohnumfeld- und Freiraumplanung auszeichnen oder in anderer Weise intensiv mit den entsprechenden Wohnungsbau Themen beschäftigt haben.

Die im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens erarbeiteten städtebaulichen Konzepte werden durch ein Preisgericht bewertet. Dieses besteht aus Vertreter\*innen der Politik, der Fachverwaltung und aus externen Expert\*innen. Der Wettbewerb soll voraussichtlich Ende des IV. Quartals 2023 mit einem Kick-Off-Termin starten. Die Vorstellung der finalisierten Entwürfe ist für Februar 2024 geplant. Der Siegerentwurf soll die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes und des Vorhabens bilden. Der Städtebau soll somit eindeutig und solide, aber dennoch anpassungsfähig für die spätere Hochbaukonzeption sein.

#### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Vorfeld der städtebaulichen Studie fand am 16.08.2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ermittlung von Bedürfnissen der Bewohnenden und der Nachbarschaft für das zukünftige Plangebiet statt. Die Veranstaltung wurde in der Nähe des Plangebietes in Präsenz durchgeführt und von ca. 50 Personen besucht. Ein Großteil der Teilnehmenden kam aus den städtischen Wohnhäusern, aber auch Bewohner\*innen der benachbarten Einfamilienhaussiedlungen nahmen teil. Die Information über die geplante Entwicklung des Geländes löste bei den Bewohner\*innen Unsicherheit aus. Dennoch begrüßten viele Teilnehmende das Format der Beteiligung, sich bereits vor der Planung zu der Aufgabenstellung äußern zu können. An drei Thementischen wurden Anmerkungen, Ideen und Fragen zu den Themen Mobilität, Städtebau/Wohnformen und Grün/Freiraum gemeinsam diskutiert und bearbeitet.

Die Veranstaltung wurde fachbereichsübergreifend in enger Zusammenarbeit der Fachbereiche Wohnen, Soziales und Integration (FB 56), Immobilienmanagement (FB 23) und Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61) vorbereitet und durch das Büro ISR begleitet.

Mobilität: Ein nicht unerheblicher Teil der Bewohner\*innen der Häuser sind es gewöhnt, auch mit mehrköpfigen Familien ohne Auto dort zurecht zu kommen. Die nahe Bushaltestelle und die Busanbindung wurden in diesem Zusammenhang besonders positiv hervorgehoben. Die Sicherheit auf dem Seffenter Weg wird jedoch vor allem für Kinder und Fahrradfahrende als noch verbesserungsfähig eingestuft. Carsharing-Angebote wurden befürwortet, aber auch Parkplätze eingefordert.

Städtebau / Wohnformen: Aus der Bewohnerschaft erging der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum, der auch für die jetzige Bewohnerschaft erschwinglich ist, sowie nach Gemeinschaftseinrichtungen für diverse Tätigkeiten wie Musizieren, Basteln oder Reparieren. Die Grundrisse sollen sich zukünftig besser an verschiedene Bedürfnisse auch für Alleinstehenden oder großen Familien orientieren. Jede Wohnung soll einen Freisitz bekommen.

Grün / Freiraum: Die Grünflächen an den Gebäuden sollen für gemeinschaftliche Nutzungen Angebote wie Grillplätze oder Nutzgärten beinhalten und leicht zugänglich sein. Insgesamt soll das Gelände neben dem schönen Baumbestand noch weiter begrünt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

#### **4. Aufgabenstellung / Auslobung**

Aufbauend auf der Beteiligungsveranstaltung hat die Fachverwaltung gemeinsam mit dem Büro ISR den in Anlage 3 beigefügten Auslobungstext entwickelt und schlägt für die Erarbeitung der Entwürfe folgende fachliche Schwerpunkte vor:

Raumvolumen: Die bestehende Wohnbebauung umfasst 4 dreigeschossige und ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche BGF von 4.140 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,17 (entspricht 17% überbaute und versiegelte Fläche). Aufgrund der für die damalige Zeit geringen Überbauung ist das Potential einer Verdoppelung der Wohnfläche städtebaulich gerechtfertigt. Die zukünftige Bruttogeschossfläche soll somit mind. 8.000 m<sup>2</sup> umfassen. Die Herausforderung besteht darin, dass bei einer aus Klimaschutzgründen maximalen Versiegelung von 40 % das geforderte Raumvolumen nur erreicht werden kann, wenn die Bebauung über 3 und zu großen Teilen 4 Geschosse einnimmt und sich dennoch in das Quartier einfügt.

Nutzungsmix und Flexibilität: Es soll ein generationsgemischtes Wohnen für verschiedene Zielgruppen entstehen, die den vorhandenen „Quartiersmix“ im Stadtteil gut ergänzen. Der Wohnungsmix soll durch unterschiedliche Preissegmente mit einem hohen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (mind. 50%) geprägt sein. Hauptzielgruppe sollen im Sinne einer ausgewogenen, sozialen Durchmischung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Plangebiet überwiegend Haushalte mit Kindern / Familien und ergänzend ein Anteil barrierefreier Wohnungen für Senior\*innen sein. Wie in der Beteiligungsveranstaltung thematisiert wurde, ist ein

multifunktionaler Bereich an geeigneter Stelle im Erdgeschoss vorzusehen, der geeignet ist, sich dem Quartier zu öffnen. Die Grundrisse der Gebäude sollen so gestaltet werden, dass entsprechend des Bedarfs Grundriss- und Größenänderungen vorgenommen werden können und damit eine Flexibilität ermöglicht.

Freiraum und Mobilität: Der Freiraum soll unterschiedliche Qualitäten aufweisen, eine gute Zugänglichkeit besitzen und vielfältige Aneignungen durch die Bewohner\*innen zulassen. Hierbei sind die Lärmquellen Bahn und Straße zu berücksichtigen. Der vorhandene öffentliche Spielplatz ist unabhängig von seiner jetzigen Lage wieder in dem städtebaulichen Konzept vorzusehen. Es ist geplant, den bestehenden Bolzplatz zu verlagern. Eine entsprechende Vorlage (FB 61/0747/WP18) wird hierzu im KJA am 19.09.2023, in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.10.2023 und im AUK am 24.10.2023 beraten.

Es kann an die guten Erfahrungen der Bewohner\*innen angeknüpft werden, ohne eigenes Auto dort leben zu können, indem eine vielfältige Mobilität durch Angebote unterstützt wird. Der Unterbringung von Rädern unterschiedlichster Art und den Sicherheitsinteressen kommen hier eine besondere Bedeutung zu. Dennoch sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung innerhalb des Plangebietes selbst dazustellen.

Klimaschutz: Im Hinblick auf den Klimaschutz sollen bei der Planung Aspekte wie z.B. energieeffiziente Bauweise, regenerative Energieerzeugung, emissionsarme Mobilität, sowie Dach- und Fassadenbegrünung Berücksichtigung finden. Aus den Anforderungen der Luftzirkulation und des Lärmschutzes ergibt sich eine Ausrichtung der Neubauten parallel zu den Gleisanlagen. Mit der Entscheidung, das Plangebiet als Potentialfläche einzustufen, wurde vor allem aus wirtschaftlichen Gründen der Abriss mit Neubau festgelegt. Mit steigender Notwendigkeit den Ressourcenverbrauch von Baustoffen genauer zu bestimmen, wurde eine Einschätzung hinsichtlich einer Vergleichbarkeit zwischen Bestandsentwicklung einerseits und Abriss mit Neubau andererseits von fachlicher Seite eingeholt. Ergebnis ist, dass ein Neubau einer Bestandsentwicklung überlegen ist, jedoch nur wenn dieser in einer ressourcenschonenden Bauweise errichtet und nach Möglichkeit Abrissmaterial wiederverwendet wird.

Aufgrund der Vielzahl von Nachteilen bei einer Bestandsentwicklung wird ein Abriss und Neubau als Grundlage der Ausschreibung gesetzt. Um dennoch eine Bestandsentwicklung nicht völlig auszuschließen, kann diese verfolgt werden, jedoch nur wenn das bestehende Raumvolumen verdoppelt und auch alle anderen Vorgaben inklusive einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit perspektivisch möglich sind.

## **5. Zeitplanung und Empfehlung der Verwaltung**

Der Wettbewerb wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss im IV. Quartal 2023 beginnen und voraussichtlich im März 2024 abgeschlossen. Das Ergebnis wird im Anschluss daran den politischen Gremien vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Wettbewerb über eine städtebauliche Studie auf der Grundlage des in Anlage 3 beigefügten Auslobungstextes durchzuführen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auslobungstext mit Teil A - Wettbewerbsbedingungen, Teil B – Rahmenbedingungen und Teil C - Aufgabe