

DAS VERFAHREN | SEFFENTER WEG

ANLASS UND ZIEL

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

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

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

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

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

PLANGEBIET



Die Plangebietsfläche umfasst eine Größe von ca. 10.200 m² und beinhaltet die Flurstücke 104, 106 und 174. Derzeit befinden sich insgesamt fünf Wohngebäude aus den 1960er Jahren in Zeilenbauweise auf dem Plangebiet. Traufständig zum Seffenter Weg steht ein zweigeschossiger Wohnbaukörper und vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser giebelständig zum Seffenter Weg. Im Nordwesten befindet sich zudem ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Dieser soll zukünftig verlagert werden. Das Plangebiet wird durch einen Baumbestand und die Bahntrasse der Güterbahnstrecke Aachen-Mönchengladbach im Norden abgegrenzt. Westlich und östlich schließen die Kleingartenvereine „Auf der Hörn e.V.“ und der Familiengartenverein „Aachen Süsterfeld e.V.“ an. Südlich verläuft die Straße am Seffenter Weg, die der Erschließung des Gebiets dient. Das angrenzende Quartier ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern geprägt.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

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

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

Am Thementisch Städtebau und Wohnformen wurde über vielfältige Grundrisstypologien für unterschiedliche Wohnungsgrößen, maximal verträgliche Gebäudehöhe und Grundrisslösungen für den Lärmschutz gesprochen. Weiterhin wünschten sich die Teilnehmenden zusätzliche Nutzungen, wie bspw. Sharing-Angebote, Kleingewerbe und Kreativräume oder ein Repair-Café.

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

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

Die Ergebnisse wurden an dem Abend im Plenum zusammengefasst. Im Nachgang wurden diese abgefragt und teilweise der Aufgabenstellung beigegeben.



EMPFEHLUNG DES GREMIUMS

TEAM HJPPlan+ MIT KRAFT.RAUM.

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

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



Beurteilung des Gremiums

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

AUFGABE

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

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

Bei überzeugenden Konzepten kommt mit einer Integration des Bestandes oder Teilen des Bestandes gearbeitet werden, sofern dies nicht zu Lasten der gewünschten Wohnfläche führt und eine nachhal-

tige, zukunftsste und wirtschaftliche Lösung entsteht.

Im Rahmen der Studie sollte ein innovatives Quartier entstehen, welches sich in das Stadtgefüge integriert, an Grün- und Landschaftsräume angebunden wird und sich durch eine städtebauliche Qualität und gelungene baulich-räumliche Strukturen auszeichnet. Im Zuge der Planung sollte eine hochwertige Architektur mit zeitgemäßen barrierefreien Grundrissen, attraktiven Freiräumen sowie die Unterbringung von preiswertem Wohnraum und geringen Energiekosten ermöglicht werden. Es sollte ein Wohnungsmix in unterschiedlichen Preissegmenten für unterschiedlichste Nutzende entstehen. Weiterhin sollten entsprechende Grundrisslösungen für die nördliche Lärmbelastung gefunden werden.

Neben Wohnnutzung sollte in den Erdgeschosszonen auch Platz für Gemeinschaftsräume wie bspw. multifunktionale Räume, Gastronomie, Beschäftigungseinrichtungen, Dienstleistungen und kleine Gewer-

betriebe berücksichtigt werden. Dadurch möchte die Stadt Aachen langfristig die Interaktion sowohl in der Bewohnerschaft als auch innerhalb des ganzen Quartiers fördern.

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

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

VERFAHRENSABLAUF



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

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

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

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

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

Am 05.07.2024 kam das Beratungsgremium unter dem Vorsitz von Herrn Farwick für die Abschlusspräsentation und die Beratungsgremiumssitzung im Europäischen Jugendgästehaus in Aachen zusammen. Die Konzepte wurden in einer abschließenden Präsentation durch die teilnehmenden Büros dem Beratungsgremium vorgestellt. Vier Teams stellten ihre Entwürfe in Präsenz vor, ein Büro nahm die Vorstellung

vorab per Video auf, welches dem Gremium gezeigt wurde. Rückfragen konnten mit einer Zuschaltung des Teams via Zoom gestellt werden. Im Anschluss daran tagte das Gremium in nichtöffentlicher Sitzung, um aus den fünf eingereichten Entwürfen das beste Konzept auszuwählen.

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

ENTWURFTEAMS

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

BERATUNGSGREMIUM

Stimmberechtigte Mitglieder

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

Stellvertreter*innen

- Prof. Dr. Ing. Jutta Albus, Architektin
- Christoph Allemand, Fraktion Die Zukunft
- Prof. Dr. Elisabeth Endres, Architektin
- Alexandra Fehlhaber, Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen
- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin
- Tom Lehmann, Fraktion DIE LINKE

- Prof. Joachim Loseck, FDP-Fraktion
- Antonia Steffens, stellv. Abteilungsleiterin, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Stadt Aachen

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

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

WIE GEHT ES WEITER?

Der Entwurf von HJPPlan+ und KRAFT.RAUM wird auf Grundlage der Hinweise des Gremiums überarbeitet.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Planung dient als Grundlage für das Bauleitplanverfahren. Die Stadt Aachen wird einen Bebauungsplan erstellen. In dem Verfahren finden erneut Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3 statt.

Sobald der Bebauungsplan fertiggestellt und vom Rat beschlossen wurde, wird eine Baugenehmigung eingeholt. Erst dann kann mit den Bauarbeiten und der Entwicklung etappenweise begonnen werden.

Für die Bewohner und Bewohnerinnen werden ein Umzugsmanagement und Ersatzwohnungen für die Zeit der Bauphase zur Verfügung gestellt.

introvertiert in der zweiten Reihe. Demgegenüber bleibt der Eingangsbereich im Einmündungsbereich des Hörnstiegs an den Seffenter Weg weitgehend diffus, hier wird die Anlage eines nutzungsintensiven Begegnungsortes vermisst.

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

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

Noch Fragen? Ansprechpartnerin: Frau Hildersperger angelika.hildersperger@mail.aachen.de

