

# DIE WEITEREN ENTWÜRFE

## TEAM MUST

Verfassende: Robert Broesi, Stadtplaner BDA

Ziega van den Berk, Landschaftsarchitektin

Mitarbeit: Julien Bitar, Yannis Winter, Magdalena Nickel, Timo Schüller

### Beurteilung des Gremiums

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

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

Der Quartiersplatz liegt an richtiger Stelle. Ob hier der Umgang mit den Gebäudehöhen und den relativ kleinen Baukörpern, deren wirtschaftliche

Tragfähigkeit sowie dem Höhenversprung im Gelände direkt am Seffenter Weg gut gelungen ist, wird kritisch diskutiert.

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

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

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

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

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



Lageplan | Team Must



Perspektive | Team Must

### Auszug Erläuterungstext gem. Verfasser | GRÜNER WINKEL - Planen im (Baum-) Bestand

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

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

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

sich entlang des Seffenter Wegs entwickelt hat.

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

dabei auf ein Minimum reduziert. Diese drei öffentlichen Orte laden jeweils auf unterschiedliche Weise dazu ein, miteinander in Kontakt zu treten: Sei es beim gemeinschaftlichen Gärtnern im Gewächshaus, beim Café in der Bäckerei oder auf und neben dem Spielplatz.

Die Verbindung dieser drei Räume verläuft autofrei über eine zentrale Achse im Norden, die perspektivisch an die westlichen Kleingärten anknüpft. Darüber hinaus sind alle Räume barrierefrei über entsprechende Rampen zu erreichen. Mit Hilfe der Stellplatzsitzung wurden die notwendigen Stellplätze für den MIV auf ein Minimum reduziert. Dadurch konnten diese flächeneffizient in Form eines automatisierten Schubladensystems in zwei Gebäude integriert werden. Die Fahrradstellplätze sind in den Gebäuden untergebracht, was die Qualität des öffentlichen Raums erhöht und die Sicherheit für die Bewohner\*innen verbessert. (...)

Das Problem der Lärmemissionen wird auf architektonischer Ebene gelöst, um die Qualität des Freiraums zu schützen und keine weiteren Bäume zu fällen. So werden die Gebäude um eine 2 m breite Doppelfassade aus Glas ergänzt, die sowohl als Lärmbarriere als auch als Erschließungsweg funktioniert (s. Lärmemissionen). Darüber hinaus greifen die Doppelfassaden auch den landwirtschaftlichen

Schwerpunkt mit auf, indem sie als Gewächshaus für kleinere Pflanzen der Bewohner\*innen genutzt werden können. In Kombination mit mehreren Lichthöfen pro Gebäude, kann so außerdem die Belichtung und Belüftung der Küchen und Bäder gewährleistet und spannende Sichtbeziehungen geschaffen werden. (...)

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

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



Lageplan | Team Bogevischs Büro

### Auszug Erläuterungstext gem. Verfasser

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

Städtebauliche Geste | Die 3-geschossigen Bestandsriegel werden durch die Aufstockung zu 5-geschossigen Gebäuden. Um die Verbindung zu den umliegenden Bebauung beizubehalten, entsteht entlang des „Seffenter Wegs“ eine 3-geschossige grüne Kante. Die Riegel werden durch einen

3-geschossigen Anbau ergänzt, welcher sich durch die Fassadenbegrünung verstärkt in die Umgebung einfügt und einen Vermittler zwischen den 5-geschossigen Gebäuderiegeln und der umliegenden eher kleinteiligen Bebauung ausbildet. Zusammen mit dem Neubau im Nord-Westen des Grundstücks entsteht eine maßstäbliche Gebäudekante entlang der Straße.

Nutzungsverteilung | Die vorherrschende Nutzung im Quartier gilt der Wohnnutzung. Um das nachbarschaftliche Wohnen zu fördern, wurden gezielt im Erdgeschoss gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen geplant. In den Bestandsriegeln befinden sich Flächen, die zum „coworking“ genutzt werden können. Durch die öffentliche Nutzung wird die Erdgeschosszone belebt und gleichzeitig wird eine Pufferzone zur Straße hin ausgebildet. Die Wohnungsgrundrisse der Bestandsriegel wurden erhalten, wodurch drei Wohneinheiten im Erdgeschoss pro Gebäuderiegel geplant sind.

Im Neubau befindet sich im Erdgeschoss ein Nachbarschafts-Café, welches sich hin zum Quartiersplatz und der Verbindungssache zwischen dem Viertel „Hörn“ und dem neu-entstehenden Viertel „Campus-West“ öffnet. In den ersten beiden Obergeschossen befinden sich insgesamt 38 Wohneinheiten, von denen aufgrund der Bestandsgrundrisse 24 freifinanziert und 12 geförderte Wohnungen

sind. In der 2-geschossigen Aufstockung der Bestandsgebäude sind pro Geschoss 16 Wohneinheiten geplant. Alle Wohneinheiten sind als geförderte 2-bis 4-Zimmerwohnungen vorgesehen.

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

Die Hauptdurchwegung bildet die Verbindungssache zwischen dem Quartier „Hörn“ und dem neu-entstehenden Quartier „Campus West“ über die Bahntrassen aus. Daran schließt sich ein untergeordnetes Wegenetz, welches entlang des Grüngürtels im Norden des Grundstücks verläuft und die einzelnen Höfe miteinander verbindet. Im Nord-Westen führt das Wegenetz zum verlegten Bolzplatz, im Süd-Os-

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

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

## TEAM BOGEVISCHS BÜRO

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

Alina Tolle, B.Eng, Landschaftsarchitektin

Mitarbeit: Lucia Polak, Johannes Prünke, Magdalena Müller

### Beurteilung des Gremiums

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

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

Der Entwurf erfüllt das Nutzungsprogramm vollständig und die vorgesehene Nutzung der vorderen Riegel mit Co-Working oder öffentlichen

Nutzungen schaffen einen Übergang in den öffentlichen Raum.

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

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

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



Perspektive | Team Bogevischs Büro