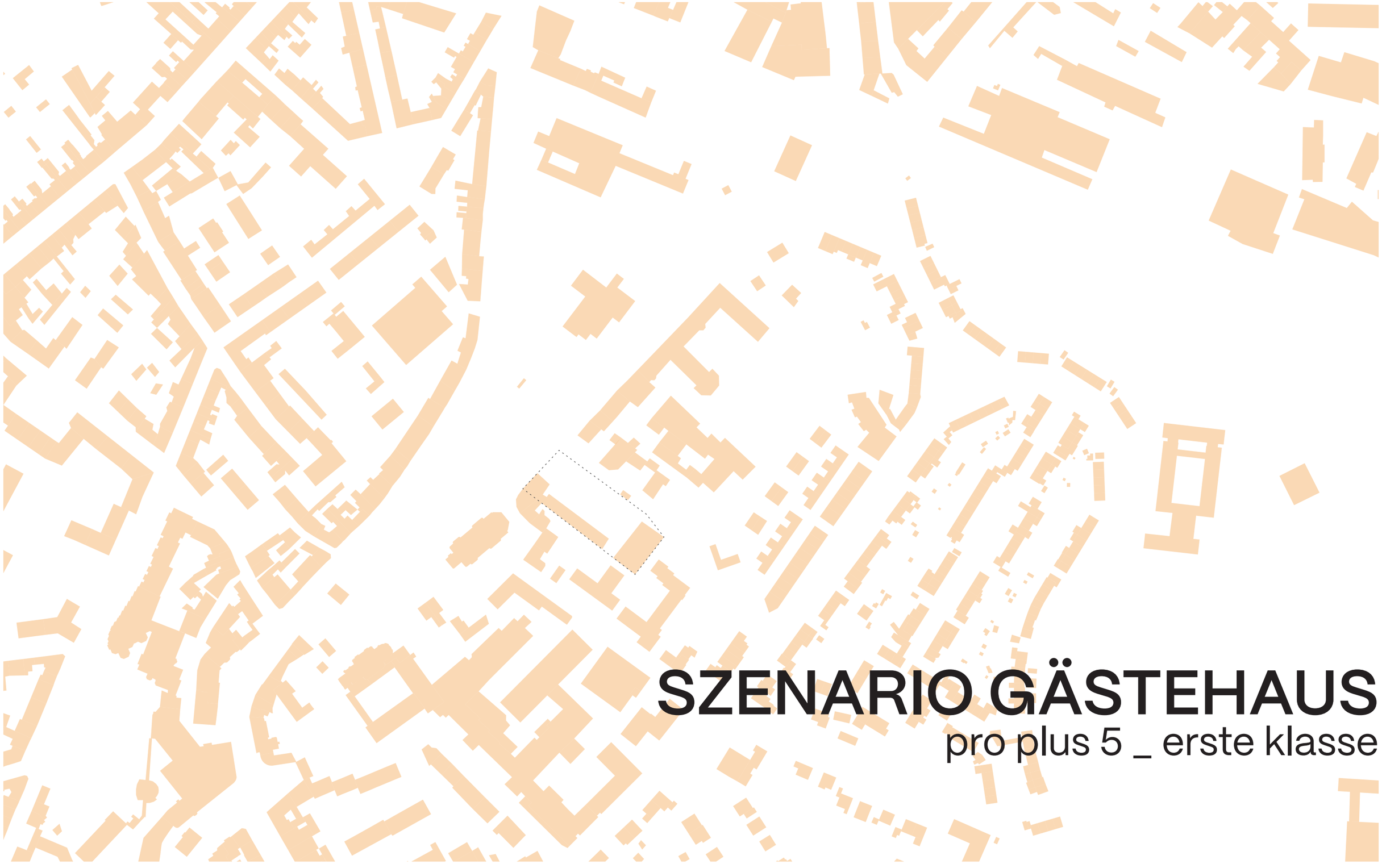


SZENARIO GÄSTEHAUS

pro plus 5 _ erste klasse

amélie degen _ mark kochanowski

inhaltsverzeichnis

vision 3
leitbild 4
identität projektinitiator 5
baurechtschaffung 6
TIKK _ temporär im Kurkiez 7
nutzungen 9
flächen 10
flächenaufteilung 11
projektziele 12
maßnahmen 13
maßnahmen – vision 14
benchmarking 15
vertragsnetz 16
partizipation 17
zeitstrahl 18
wirtschaftlichkeit im überblick 19
abbildungsverzeichnis 20

vision

buntes leben und wohnen in der gemeinschaft

leitbild

leitbild

buntes leben und wohnen in der gemeinschaft

oberziele

- steigerung der attraktivität des kurstandortes
- förderung der gemeinschaft
- förderung des gemeinschaftlichen aufenthaltortes
- infrastruktureller mehrwert

unterziele

- sozialer treffpunkt schaffen für jung und alt
- gemeinschaftsplatz
- räumliche verbindung zwischen füßgängerzone und kurgarten schaffen
- aufenthaltsqualität
- aneignungsraum

maßnahmen

- verschiedene wohnformen anbieten
- barrierefrie zugänge in einrichtungen
- veranstaltungsprogramm und kulturelle angebote anbieten
- zusammenarbeit mit lokalen unternehmen und gastronomen

indikatoren

- anzahl kurgäste, klinikbesucher und touristen
- anzahl nutzer der öffentlichen programme
- befragungen durchführen

identität projektinitiator

Interesse an Partizipation und Einbindung (Nachbarschaft, Bewohner:innen, Burtscheid)

Projekt bleibt in eigenen Händen

Demokratie

Zusammenarbeit mit / unter den Kliniken in Burtscheid

Transparente Kommunikation über Vorhaben

Klinikiken (auch in der Umgebung)

Gewerbe und Gastronomiebetreibende

öffentliche Hand / Stadt Aachen

Gästehausbetreibende

Bewohner:innen / Mietende

baurechtschaffung

~~§34 BauGB~~

bebau-
ungsplan
ist in der
mache

→ vorhabenbezogener bebauungsplan

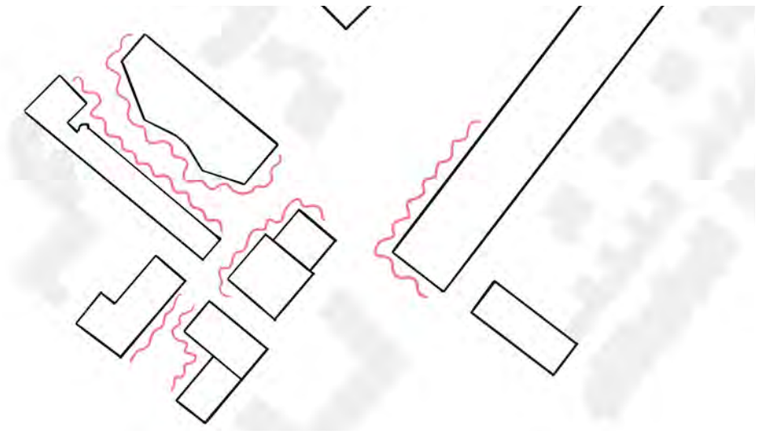
unklare bebauungsstruktur
in der nachbarschaft

wir gehen aufs bauamt zu

↓

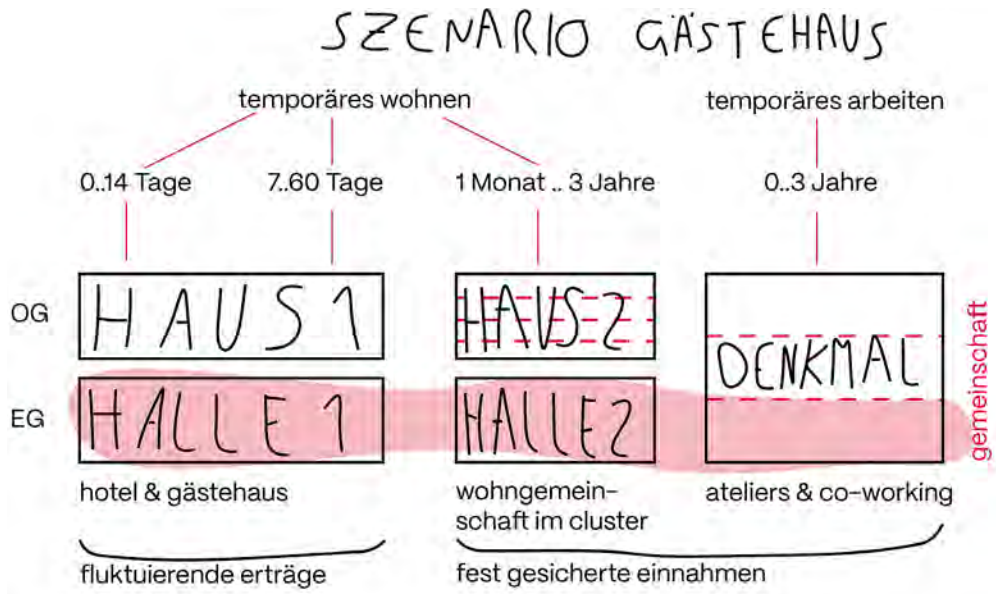
bemühung ausrufung
urbanes gebiet

TIKK _ temporär im Kurkiez



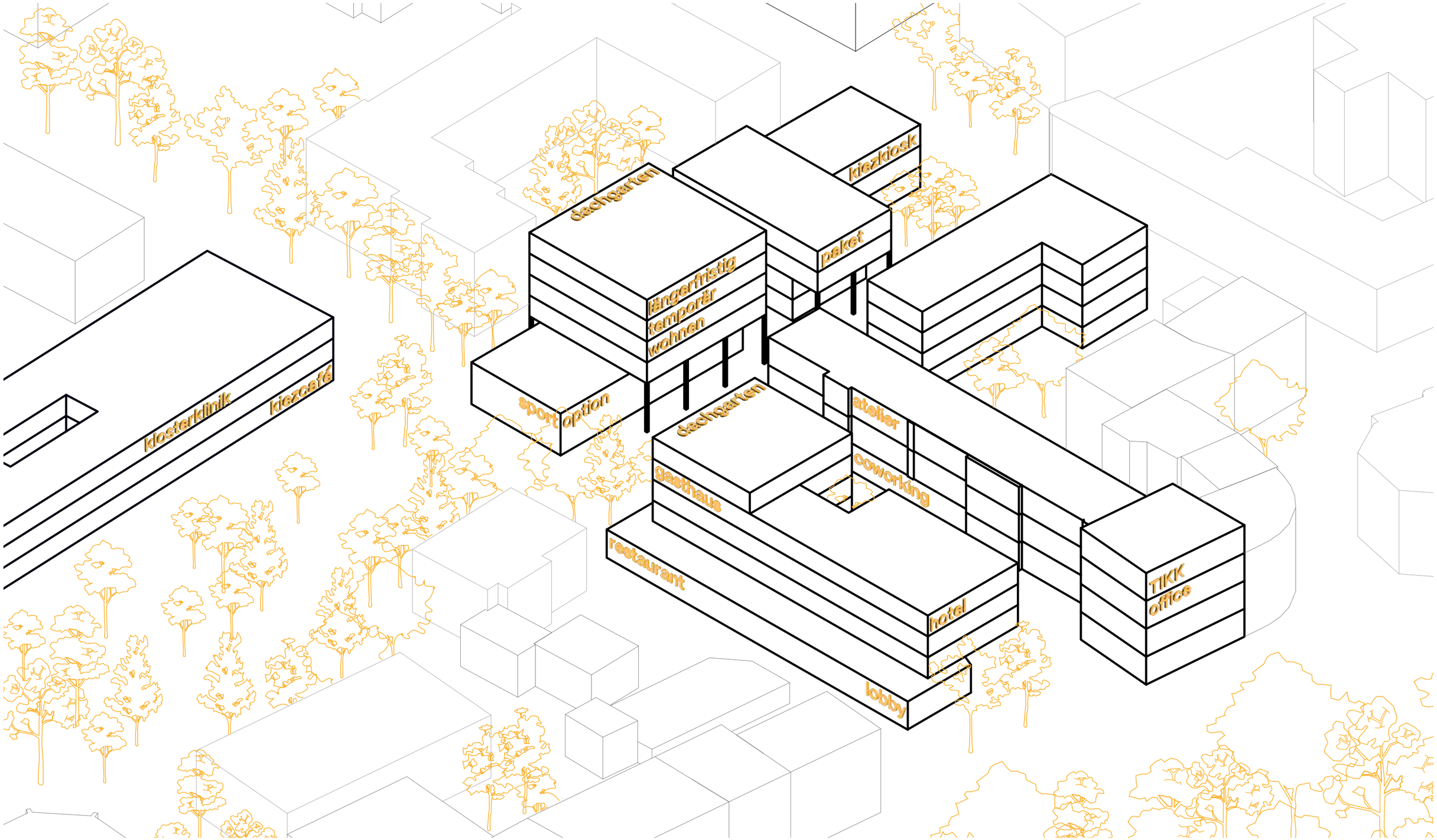
Rosenquelle
Kurpark
Michaelsbergstraße
Kreuzgang
Wiesenlandschaft
Retentionsmulde
Sitzbereich am Brunnen
Klostergarten
Biotop
Spiel & Wasser
Kiezplatz
Urban Gardening & Wildes Grün
Zeise
Friedrich-Ebert-Allee

ÖFFENTLICH
GEMEINSCHAFT DACHGARTEN
PRIVAT
GEMEINSCHAFT EG
ÖFFENTLICH



SZENARIO GÄSTEHAUS
temporäres wohnen
temporäres arbeiten
0..14 Tage
7..60 Tage
1 Monat .. 3 Jahre
0..3 Jahre
OG
EG
HAUS 1
HAUS 2
DENKMAL
HALLE 1
HALLE 2
gemeinschaft
hotel & gästehaus
wohngemein-schaft im cluster
ateliers & co-working
fluktuierende erträge
fest gesicherte einnahmen

nutzungen

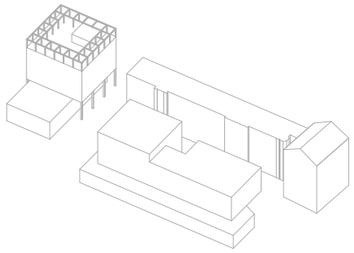

dachgarten
kiezkiosk
paket
längerfristig
temporär
wohnen
klosterklinik
kiezcafé
sport option
dachgarten
atelier
coworking
gasthaus
restaurant
hotel
lobby
TIKK
office

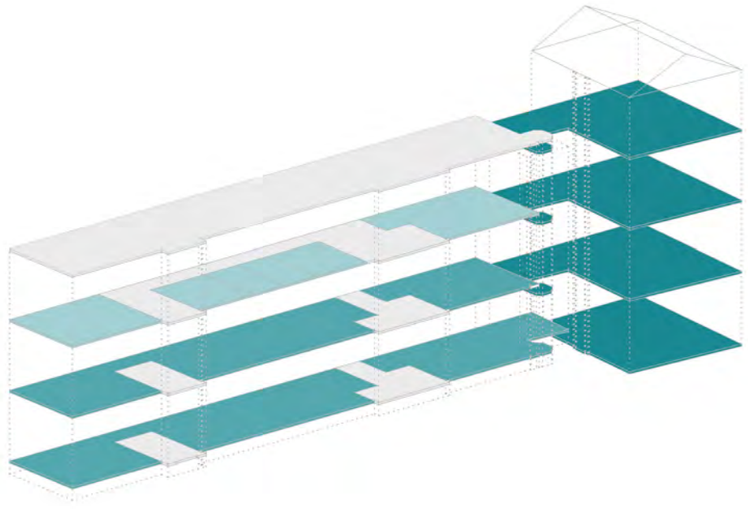
flächen

hardfacts:

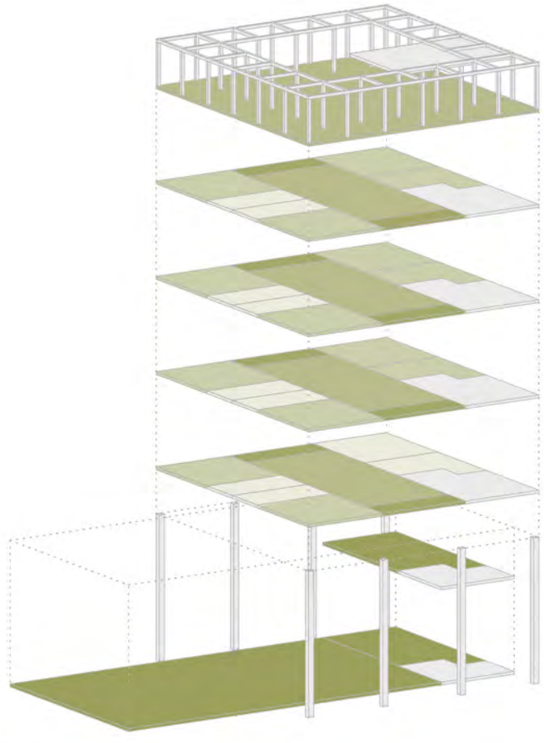
GRZ I	0,553
GFZ	1,827

67 wohneinheiten
11 gewerbeeinheiten
2 gemeinschftseinheiten

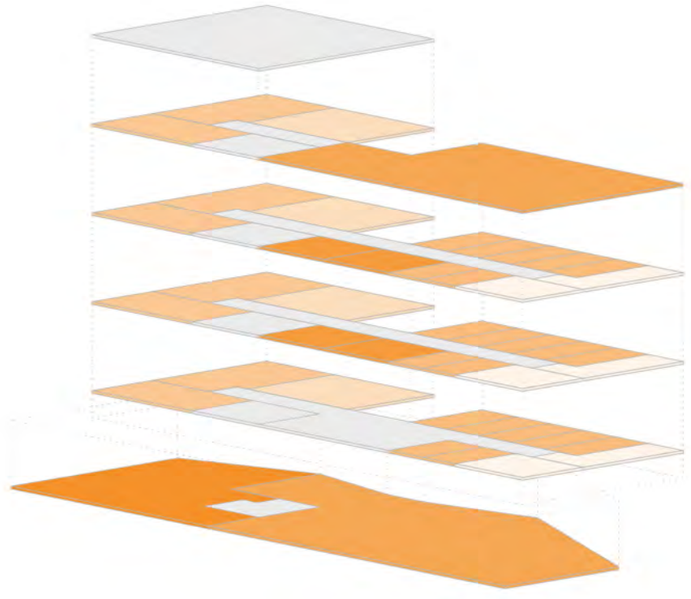




TIKK office	1 x 600 qm	
co-working	2 x 236 qm	
	1 x 114 qm	
	8 x 78 qm	
ateliers	2 x 75 qm	
	2 x 19 qm	
	2 x 38 qm	
erschließung etc.		

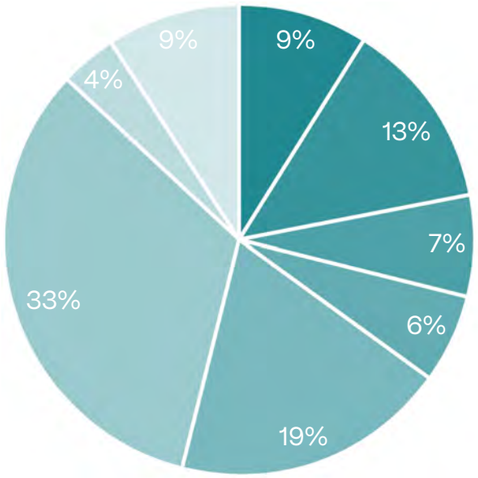


sporthalle/optionsraum	1 x 470 qm	
loggia	8 x 12 qm	
gemeinschaft	auf etage:	8 x 12 qm
	dach:	4 x 340 qm
große zimmer	6 x 36 qm	
kleine zimmer	6 x 20 qm	
erschließung etc.		

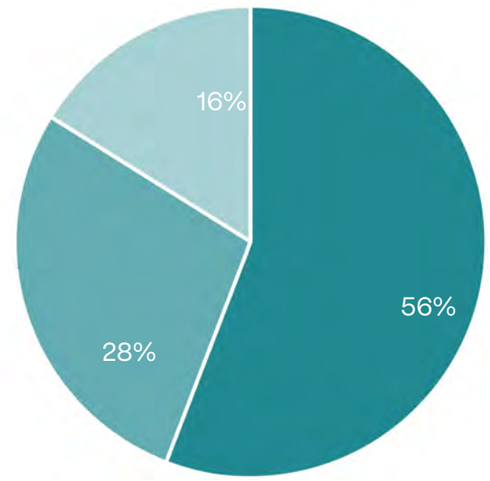


gastronomie	1 x 278 qm
gemeinschaft	1 x 600 qm + 1 x 390 qm
1,5 zimmer	4 x 27 qm
1 zimmer	21 x 20 qm
2 zimmer	6 x 44 qm
3 zimmer	8 x 63 qm
4 zimmer	4 x 77 qm
erschließung etc.	

flächenaufteilung



- TIKK office
- co working
- atelier
- sporthalle (bestand)
- cluster wohnen
- temp wohnen
- gewerbe
- fläche des Gemeinwohls



- wohnen
- gewerbe
- gemeinschaft

projektziele

vision
buntes leben in der Gemeinschaft

leitbild
gemeinsam temporär wohnen in Burtscheid

intern

- entstehung einer durchmischten gemeinschaft
- unterbringung der verschiedenen zeiträume des temporären wohnens
- attraktiv temporär wohnen

extern

- steigerung des aufenthaltortes burtscheid
- sozialer treffpunkt im übergangsraum
- infrastruktureller mehrwert

maßnahmen

aneignungsfähige räumlichkeiten
→ begegnung unterschiedlicher menschen ermöglichen

durchwegung erzeugen
→ positive verbindung zwischen verschiedenen gebieten

aufenthatsraum mit vielen möglichkeiten
→ zusammenkommen trotz unterschieldicher interessen

angebote zum austausch

atraktives temporäres möglichkeiten
→ angebot zum einbringen
z. B. gärtnern auf dem dachgarten

maßnahmen – vision

abb. 1

abb. 2

abb. 4

abb. 5

abb. 6

abb. 7

benchmarking qualitative vergleichsobjekte

NACHBARSCHAFT SAMTWEBEREI, KREFELD

„Es sind 37 Mietwohnungen für verschiedene Wohnformen entstanden, viele davon sind sozial gefördert. Künstler, Designerinnen, Architekten und Handwerkerinnen haben selbst mit angepackt und das Pionierhaus renoviert, um dort günstigen Arbeitsraum zu schaffen. Im Torhaus befinden sich weitere Büroflächen und eine eigene Etage mit Coworking-Spaces. Hier ist auch das Nachbarschaftszimmer, das für soziale Projekte, private Feiern oder gemeinsame Aktivitäten genutzt wird – und immer genau das sein kann, was gerade gebraucht wird. Seit 2019 sind die Baumaßnahmen abgeschlossen und auch die Shedhalle wurde in Betrieb genommen: Ein überdachter Freiraum mit Gemeinschaftsgarten, Sportplatz, Boulebahn, Giveboxen und Werkstatt.“ montags-stiftungen.de

abb. 8

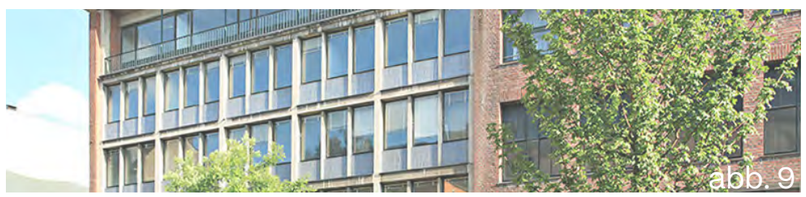


abb. 9

SPREEFELD, BERLIN

„Spreefeld ist ein genossenschaftlicher Wohnungsbau in Passivhaus Standard mit einer großen Varianz an Wohnungstypologien, Gemeinschaftsräumen und Freiflächen. Es wurde ein sozial gerechter, ökonomisch stabiler und möglichst umweltschonender Stadtbaustein entwickelt, der durch Angebote an zeitgemäße Wohn-, Arbeits- und Lebensformen sowie durch Partizipation der Nutzer soziale und kulturelle Diversität schafft.
Neben den verschiedenen Wohnformen ist Platz für eine Kita, eine halböffentliche Werkstatt, einen Jugendraum und ein Esszimmer sowie Büro- und Atelierräume in einer erweiterten Erdgeschosszone. Das Grundstück steht Allen offen, räumlich und funktional gelangt die Stadt ans Spreeufer.
15% aller Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Räume.
Das Stahlbetonskelett mit vorgefertigten Holztafelaußenwänden ermöglicht diverse und flexible Grundrisslösungen. Typenkataloge für Bäder, Fenster und Balkone sichern einen kostenbewussten Ausbaustandard und eine kurze Bauzeit.“ german-architects.com

abb. 11

abb. 12

abb. 13

ZOKU APPARTMENT HOTEL, WIEN

„Wir glauben, dass erstaunliche Dinge passieren, wenn Menschen zusammenkommen
Die Coworking-Spaces und Tagungsräume des Zoku Vienna sind so konzipiert, dass Kontakte und Ideen gefördert werden und die Produktivität steigt. Es ist wichtig, dass diese Bereiche über viel natürliches Licht verfügen, und es ist förderlich, dass sie einen malerischen Blick auf die Stadt bieten. Wir sind auch zur Stelle, wenn du etwas brauchst – in unserem Restaurant warten etwa köstliche Speisen und Getränke, Übernachtungsmöglichkeiten bieten unsere Lofts.“ livezoku.com

abb. 14

abb. 15

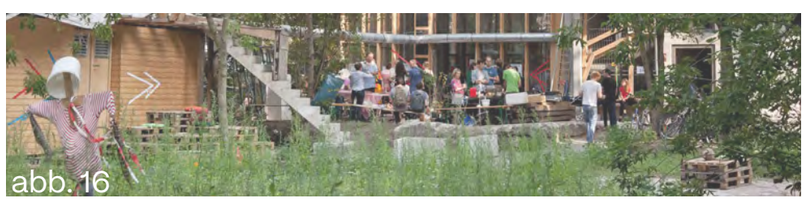
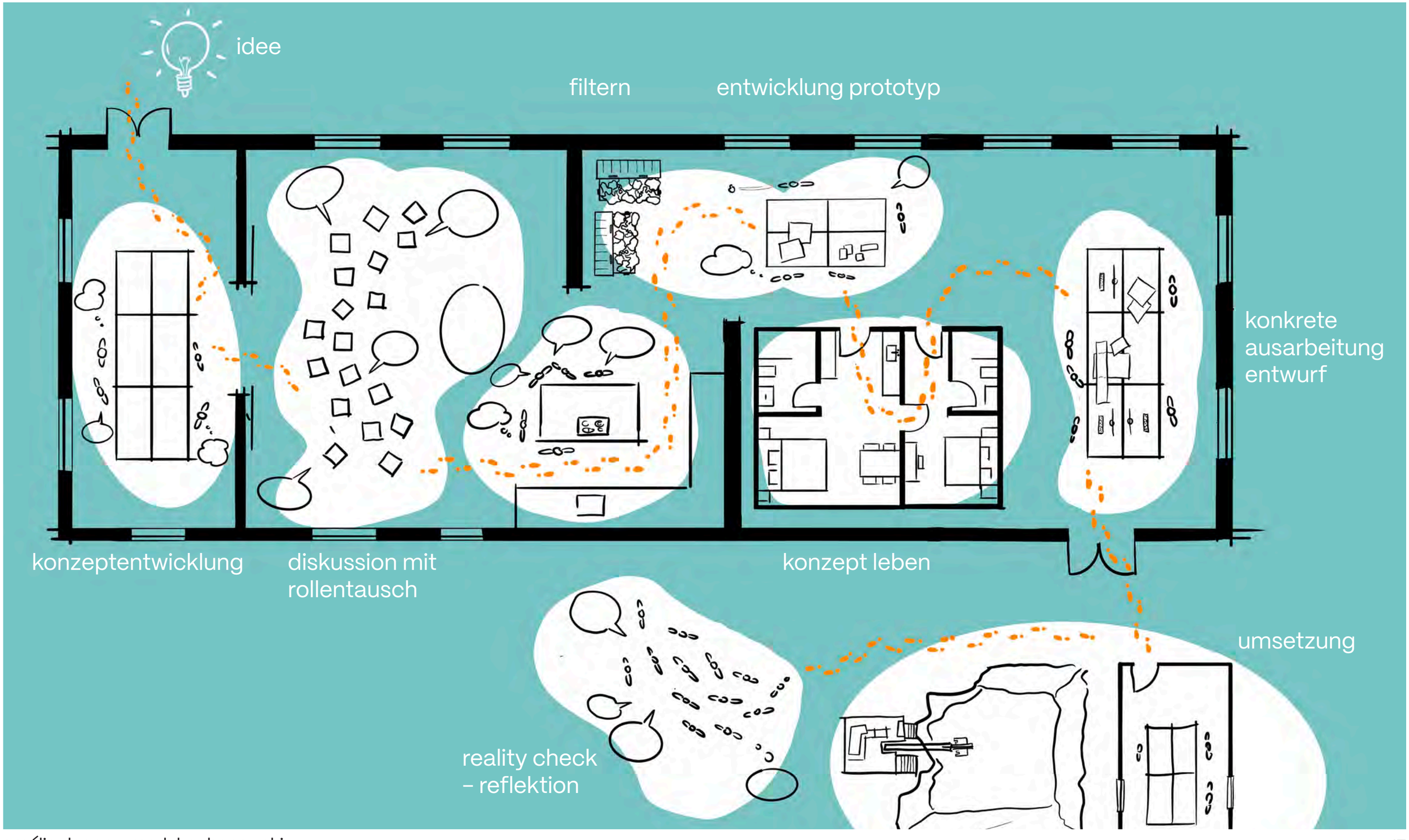


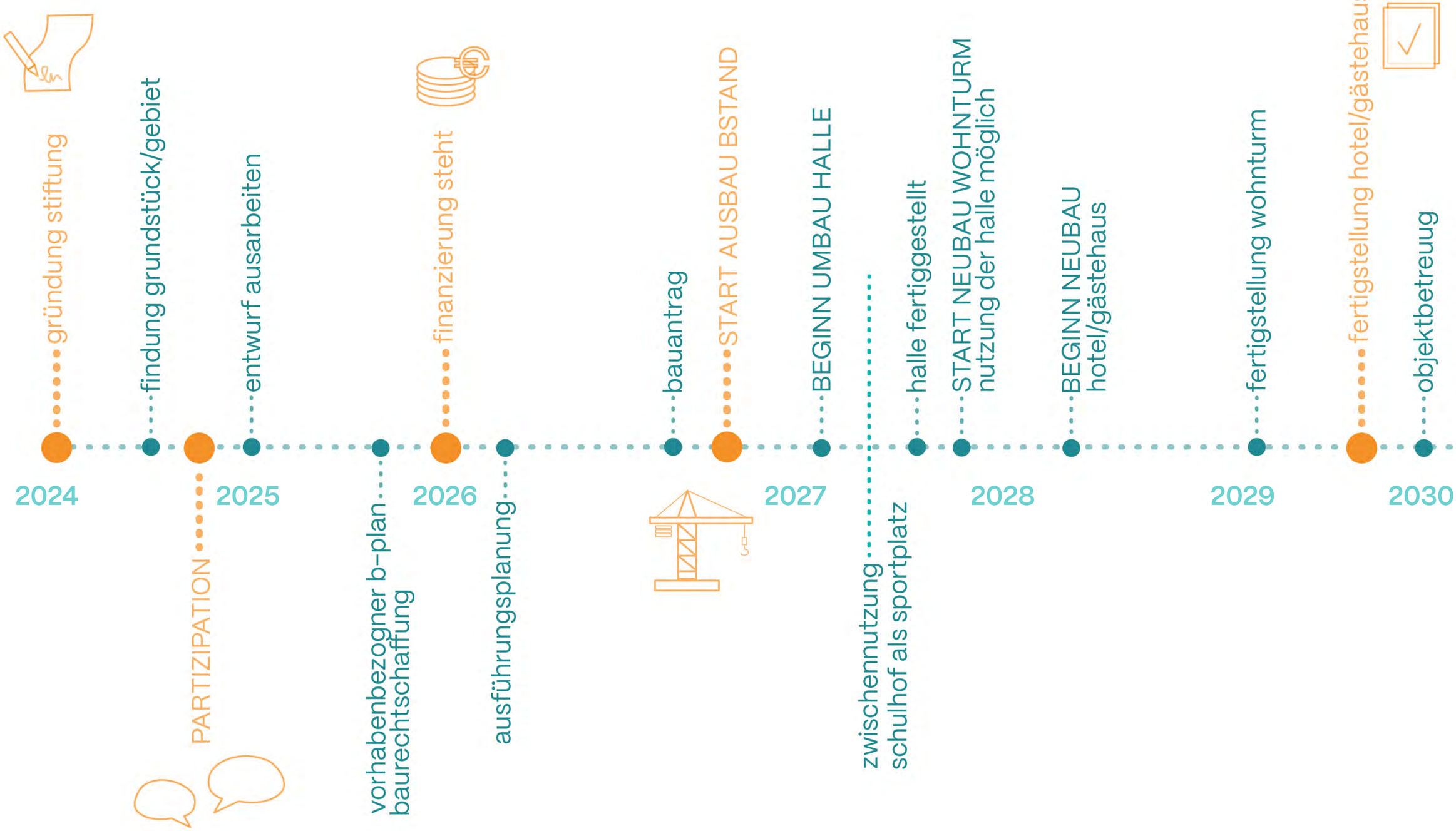
abb. 16

vertragsnetz

partizipation das modell der partizipationshalle

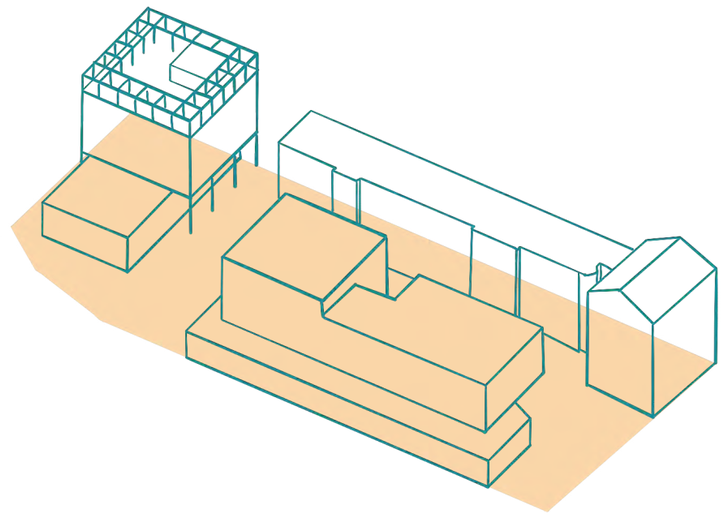


zeitstrahl


gründung stiftung
findung grundstück/gebiet
entwurf ausarbeiten
finanzierung steht
bauantrag
START AUSBAU BSTAND
BEGINN UMBAU HALLE
halle fertiggestellt
START NEUBAU WOHNTURM
nutzung der halle möglich
BEGINN NEUBAU
hotel/gästehaus
fertigstellung wohnturm
fertigstellung hotel/gästehaus
objektbetreuug
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
PARTIZIPATION
vorhabenbezogner b-plan
baurechtschaffung
ausführungsplanung
zwischennutzung
schulhof als sportplatz

wirtschaftlichkeit im überblick

GFZ	1,827
BGF	7155 qm
durchschnittsmiete	**44,7€ pro qm**
erträge pro Jahr	1.694.000,00€ brutto
bewirtungskosten pro Jahr	215.000,00€
baukosten (KG300-400)	17.128.000,00€
herstellungskosten (200-700)	23.500.000,00€
kaufpreis schule	3.100.000,00€
kaufnebenkosten	3.400.000,00€
bruttokaufpreis	**30.000.000,00€**
davon zu finanzieren (75%)	22.500.000,00€
finanzierungskosten (3%)	675.000,00€
gesamtinvest	30.700.000,00€
residuum	**ca. 5.000.000,00€**



abbildungsverzeichnis

abb. 1: Rendering: Poha House, die nachhaltigen Cospaces zum Leben, Arbeiten und Zusammenkommen
abb. 2: Rendering: Poha House, die nachhaltigen Cospaces zum Leben, Arbeiten und Zusammenkommen
abb. 3: Private Aufnahme, Amélie Degen
abb. 4: Atelier Loidl, Visualisierung: Philipp Obkircher
abb. 5: Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld; arbeiten im Pioneerhaus; Foto: Eberhard Weible
abb. 6: Book1 Hostel Aarhus, Bildquelle unbekannt
abb. 7: Aarhus School of Architecture, Visualisierung: ADEPT
abb. 8: Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld; arbeiten im Pioneerhaus; Foto: Eberhard Weible
abb. 9: Das Pionierhaus in der Samtweberei, Krefeld; Foto: Ralf Janowski
abb. 10: Shedhalle Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld; Foto: Marcel Rotzinger
abb. 11: Foto: ZOKU Wien
abb. 12: Foto: ZOKU Wien
abb. 13: Foto: ZOKU Wien
abb. 14: Clusterwohnen in Spreefeld, Berlin; Foto: Ute Zscharnt
abb. 15: Optionsraum Spreefeld, Berlin; Foto: Philipp Naderer-Puiu
abb. 16: Innenhof Spreefeld, Berlin; Foto: Ute Zscharnt