

The background of the slide is a light blue, stylized map of a city grid. The buildings are represented by various geometric shapes and lines. A prominent red L-shaped marker is located in the lower right quadrant of the map, highlighting a specific area. The word 'GENOSSENSCHAFT' is written in a large, bold, dark blue font across the bottom left of the map.

GENOSSENSCHAFT

Impressum

Szenario Genossenschaft
Projekt Plus

WS 23 – 24

Leitung :

Prof. Dipl.-Ing. Stine Kolbert
M. A., M. Sc. Torsten Klafth

Valentin Tilly
Gero Ant
Katja Hense
Philippe Kovacevic
Daniela Popa
Glen Fattah

Inhaltsverzeichnis

Konzept	4
Ort	6
Makro Analyse	7
Meso Analyse	8
Mikro Analyse	10
SWOT Analyse	13
Baurechtsschaffung	14
Nutzwert Analyse	15
Vision Genossenschaft	20
Leitbild Genossenschaft	21
Vertragsnetz	22
Nutzung Zielgruppe	23
Kreislauf Genossenschaft	24
Prozess im Bau	25
Extremfall Auslagerung	26
Extremfall Auswertung	28
Zeitstrahl	29
Finanzierung Genossenschaft	30
Fazit	31

Konzept

Einordnung

Die Stadt Aachen zählt 250.000 Einwohner. Fast ein Drittel davon sind Studierende, von denen die meisten jedoch die Stadt nach ihrem Studium schnell verlassen. Attraktive Angebote im Stadt- und Wohnraum, die bisweilen noch fehlen, bieten den Studierenden Anreize dafür, in Aachen zu bleiben. Burtscheid rückt dabei immer mehr in den Fokus der Stadtentwicklung. Durch den demografischen Wandel wechselt das klischeehaft alte Burtscheid zu einem jungen Burtscheid: immer mehr junge Menschen und Familien ziehen dorthin, um eine ruhige Nachbarschaft zu genießen und trotzdem die Vorteile der nahen Innenstadt zu nutzen. Ebenso spielt die Nähe zu Bildungseinrichtungen eine große Rolle und der Kurstandort sowie die Kliniknähe sensibilisieren für ein gesundheitsbewusstes Umfeld. Das Plangebiet befindet sich an einer Schnittstelle zwischen den vor- und innerstädtischen Stadtstrukturen, bildet das Eingangstor in das urbane Burtscheid und dient als Verbindung zwischen Jung und Alt. Der Erschließungsring, der die Eifel mit der Innenstadt verbindet, leitet die Öffentlichkeit zurzeit noch an dem Areal vorbei. Durch die fehlende öffentliche Infrastruktur wird dieser Effekt zusätzlich verstärkt.

Städtebauliches Konzept

In der Gebietsanalyse wurde die städtebauliche Struktur in fünf unterschiedliche Baufelder aufgegliedert. Durch diese Aufgliederung entstehen zwei Hauptdurchwegungen, die einerseits eine Verbindung zwischen dem Kurpark und der Heimgartensiedlung, andererseits die

Verbindung vom Marienhospital und der zukünftigen Kurklinik und darüber hinaus zum Frankenberger Viertel herstellen. In dem Plangebiet besteht aktuell hauptsächlich eine Wohnnutzung. Durch den bereits bestehenden Entwurf des Architekturbüros „Oktagon“, auf den sich die Planung dieses Projekts stützt, entsteht im nördlichen Teil des Gebiets eine neue Klinik auf dem vorherigen Klosterbereich. Durch das so geschene Öffnen des Klosterparks entsteht ein neuer, öffentlich zugänglicher Stadtraum im Inneren des Plangebiets. Das Projekt sieht mit seiner Durchwegung eine inselartige Freiraumplanung vor, die einen Parkourpark, Retentionsbecken zum Auffangen von Regenwasser und frei bespielbare Grünflächen vorsieht. Am Schnittpunkt der öffentlichen Durchwegungen, die die umliegenden Gebiete miteinander vernetzen, wird ein Quartiersplatz als Herzstück des städtebaulichen Entwurfs entstehen, der die Passant:innen zum längeren Verweilen einlädt.

Genossenschaft

Der altruistische Gedanke des genossenschaftlichen Wohnens lebt vom günstigen Wohnraum für die Mitglieder bei einem hohen gemeinschaftlichen Angebot. Damit unterschiedliche finanzielle Hintergründe, insbesondere bei jungen Menschen, kein Beitritts Hindernis darstellen, wurde ein System von Förderern und Geförderten ins Leben gerufen. Die Basis für dieses Projekt ist die Überzeugung von einer zukunftsfähigen Wohn- und Lebensart. Baulich wird in diesem Projekt auf zwei voneinander

unabhängigen, abgegrenzten Ebenen gedacht, um eine Trennung des öffentlichen Raums von dem genossenschaftlich-gemeinschaftlichen Raum zu schaffen. Die öffentliche Durchwegung leitet die Passant:innen auf dem Erdgeschossniveau durch das Plangrundstück auf den Quartiersplatz, während sich die Gemeinschaftsebene für Bewohner:innen der Genossenschaft von der Öffentlichkeit abhebt.

Erdgeschoss

Am Quartiersplatz angelagert befindet sich der Multifunktionsraum, der im gesamten Burtscheider Gebiet als Vernetzung fungiert. Der Raum bietet Platz für Veranstaltungen, Konzerte und Events für die Öffentlichkeit, aber auch für die Genossenschaftsmitglieder, was eine optimale Erweiterung der fast immer ausgebuchten Kurparkterrassen darstellt. Ebenfalls am Quartiersplatz befindet sich ein Co-workingcafé mit Außenbereich, welches Platz zum Arbeiten und Entspannen für die Öffentlichkeit und die Bewohner:innen der Genossenschaft bietet. An der Durchwegung zum Platz liegen für ganz Burtscheid nutzbare Kreativateliers, eine Werkstatt und ein Yogaraum. Zudem befindet sich dort eine für die Genoss:innen doppelgeschossige Fahrradgarage für 190 Fahrräder. Durch die Aufsockelung des integrierten Altbaus entstehen hier Wohnungen, die eine Distanz von den öffentlichen Wegen erhalten. Im vorderen Teil des Altbaus in Richtung der Straße befindet sich die Verwaltung und ein schwarzes Brett der Genossenschaft. Die

Konzept

direkte Anbindung der Verwaltung an die Genossenschaft ist wichtig, damit eine direkte Kommunikation zwischen Verwaltung und Genoss:innen besteht.

Regelgeschoss

In der Genossenschaft gibt es ein vielfältiges Wohnungsangebot: den Bewohner:innen stehen 1-5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Letztere können auch Cluster-Wohnungen sein. Durch eine Auslagerungsstudie wurde bestimmt, welche Bereiche aus den einzelnen Wohnungen ausgelagert werden können, um in der Gemeinschaftsebene Platz zu finden. Dadurch werden effizientere Grundrisse gestaltet und die Gemeinschaft gefördert.

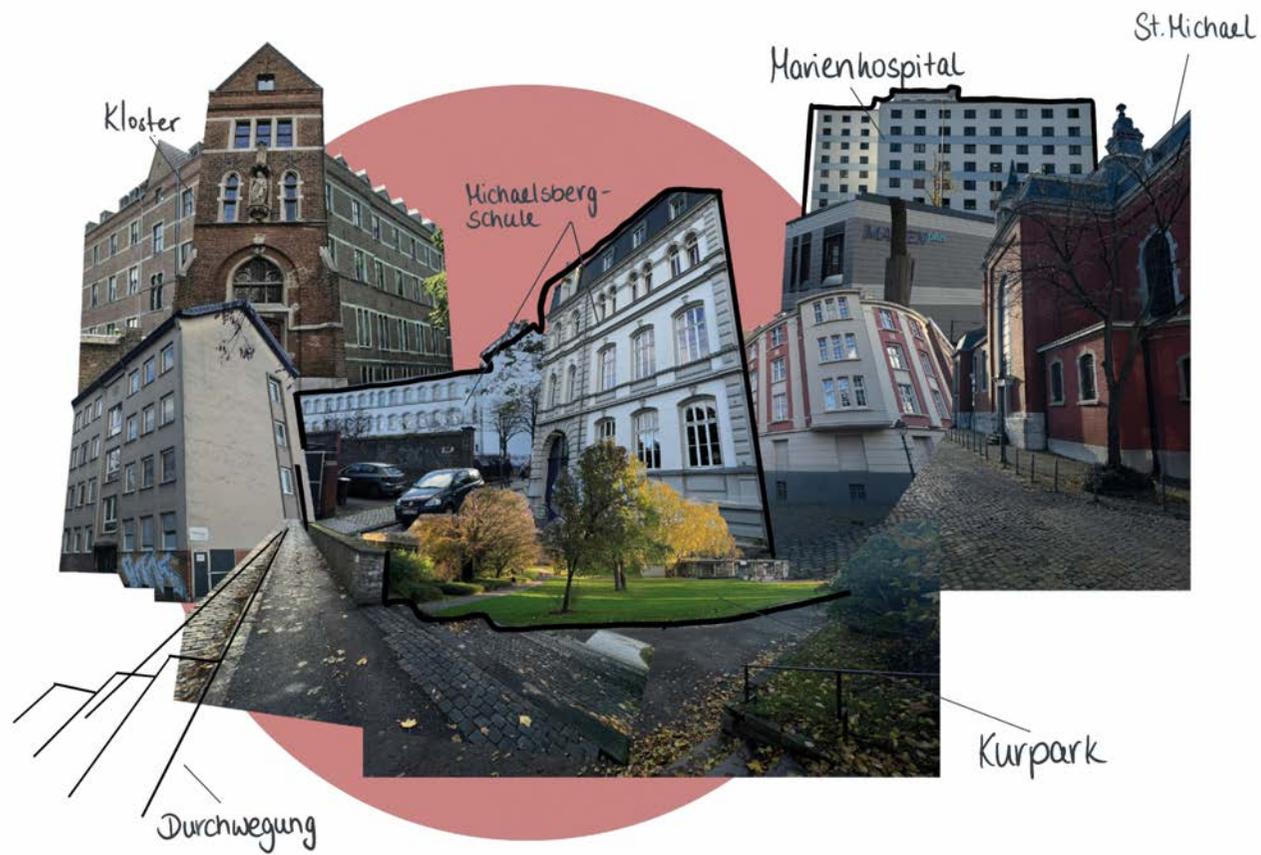
Gemeinschaftsgeschoss

Das Herzstück der Genossenschaft ist die Gemeinschaftsebene. Diese gliedert sich in sechs Teile. Die Ebene verbindet die einzelnen Baukörper über Brücken miteinander. Die Brücken sind der hauptsächliche Treffpunkt der Genossenschaft, da hier die Begegnung stattfindet. Der Bewegungsraum wird durch ein Luftgeschoss erweitert. Das Pilotis-Geschoss dient der freien Entfaltung der Bewohnenden: diesen Raum können sich die Genoss:innen aneignen und individuell gestalten, z.B. durch Selbstbau. Zudem erreicht man vom Pilotis-Geschoss über eine Treppe auch die untere Dachterrasse, die als grüne Oase dient. Die Sozialwohnungen befinden sich ebenfalls auf der Gemeinschaftsetage, um noch integrierter in

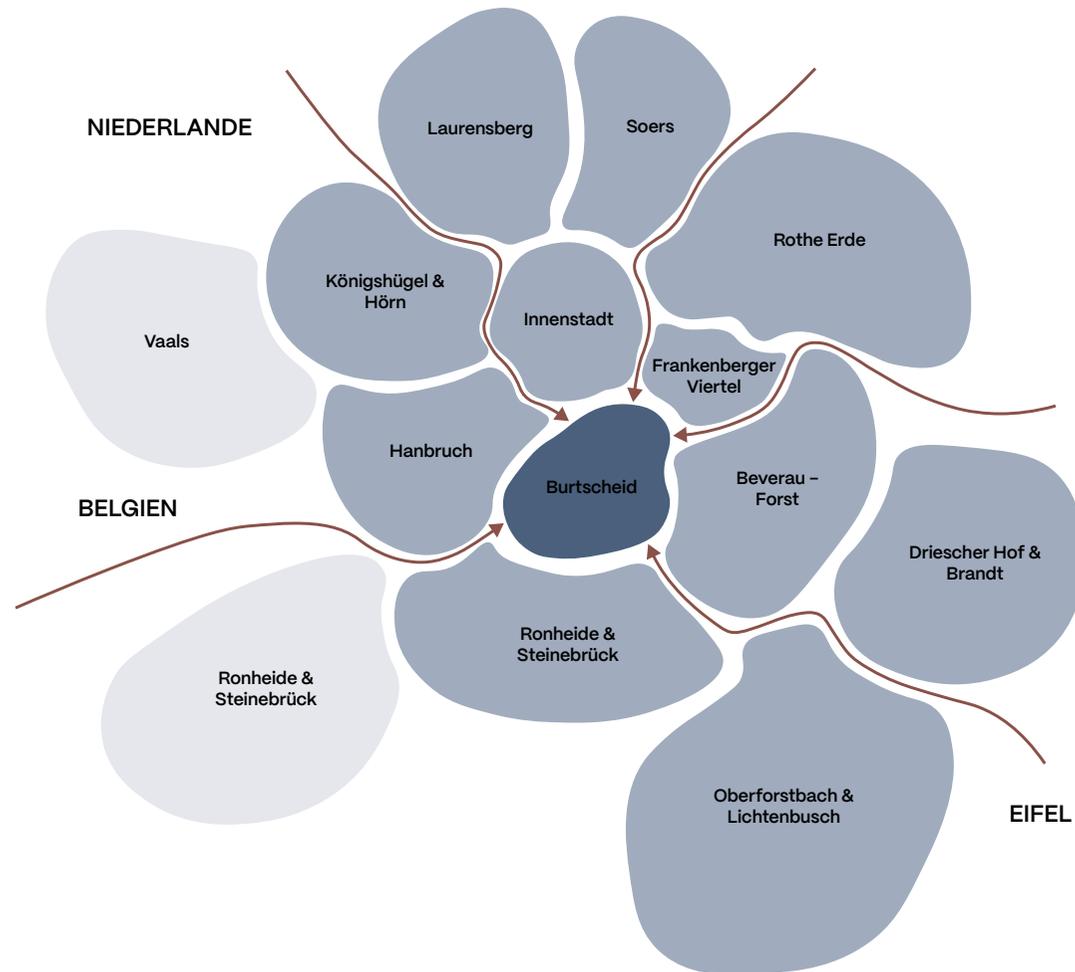
der Genossenschaft zu sein. Durch die hohe Fluktuation der kurzweilig bleibenden Besucher:innen für den Kurstandort, das Krankenhaus und Besucher:innen der Genossenschaft sind ebenfalls Gästewohnungen an der Gemeinschaftsebene angelagert. Auch dadurch entsteht ein Austausch zwischen den Bewohner:innen und den Besucher:innen. Im Altbau befindet sich auf der Gemeinschaftsebene eine Gemeinschaftsküche, in der sich die Bewohner:innen der Genossenschaft treffen können. An den Kochinseln sind große Tische angegliedert, an denen viele Menschen Platz finden. Direkt daneben gibt es einen Aufenthaltsraum, der als Bar oder Lounge fungiert: hier kann man Partys veranstalten, entspannen oder Tischfußball spielen. Des Weiteren befinden sich Waschräume auf dieser Ebene.

All diese Einrichtungen und Angebote dienen dem altruistisch ausgelegten Wesen der Genossenschaft, ihren Mitglieder:innen qualitativ hochwertiges Wohnen mit gemeinschaftlichen Angeboten bei möglichst geringen Kosten zu bieten.

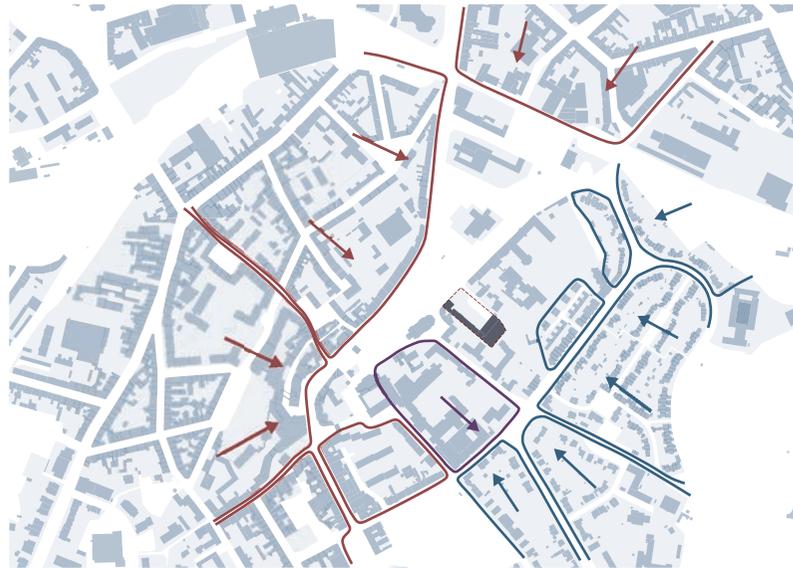
Ort



Makro



Meso



Stadtstrukturen

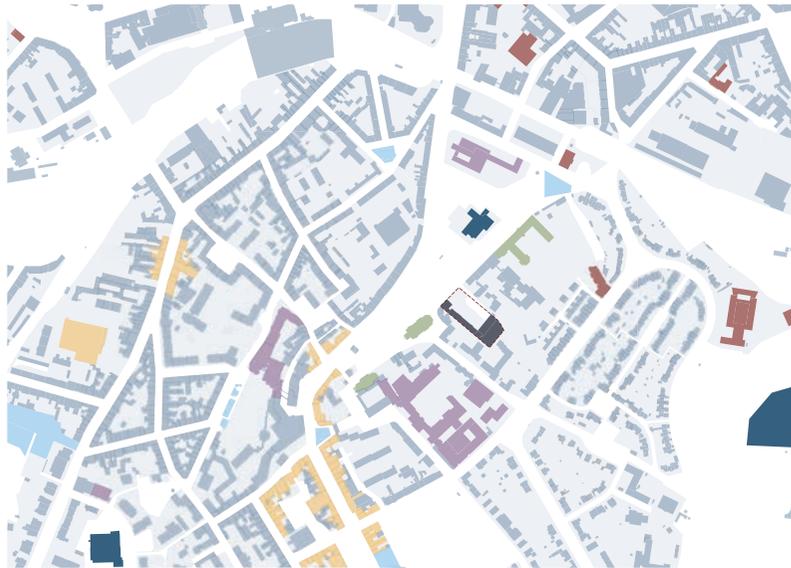
- Grundstück
- Michaelsbergschule
- Innenstadt
- Vorstadt
- Klinik



Demografie

- Grundstück
- Michaelsbergschule
- 0 - 9
- 10 - 19
- 20 - 34
- 35 - 49
- 50 - 64
- 65 - 79
- 80 - 90 um

Meso



Soziale Infrastruktur

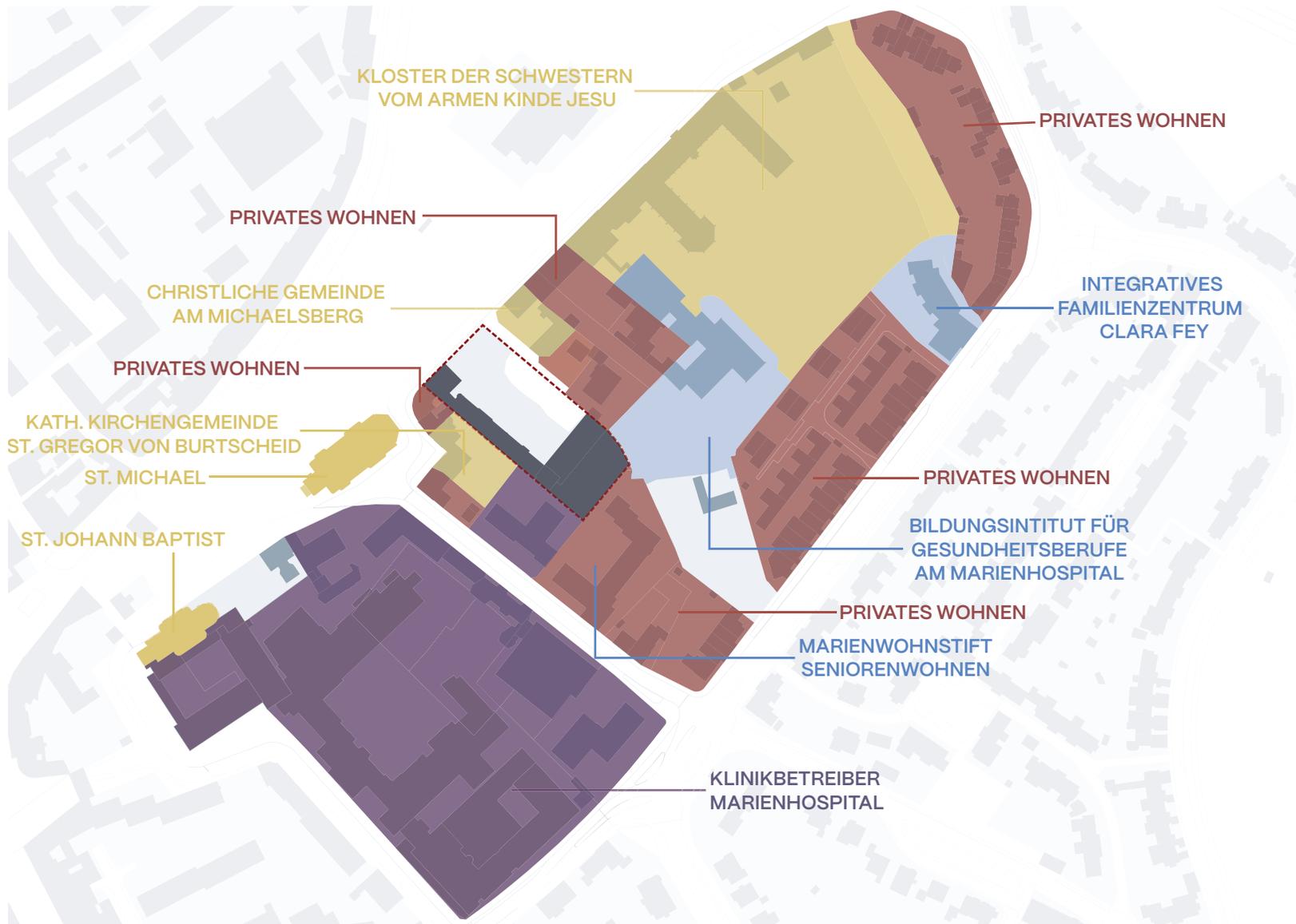
- Grundstück
- Michaelsbergschule
- Treffpunkt
- Bildung
- Kirche / Kloster
- Klinik / Reha
- Spielplatz
- Gewerbe



Marktanalyse

- Grundstück
- Michaelsbergschule
- Ø 13,00 € / m²
- Ø 11,33 € / m²
- Ø 9,66 € / m²
- Ø 8,00 € / m²

Mikro



Mikro

Projekttrolle	STAKEHOLDER	Ziele & Absichten	Einfluss auf Projektrealisierung	Einfluss bewertet	Strategie Maßnahmen
Nachbarn	Private Eigentümer	Baustellen vermeiden	Verhinderung	Hoch	Strategische Verhandlungen
	Christliche Gemeinden	Lärm vermeiden	Verhinderung	Gering	Aufzeigen von Vorteilen
	Kloster Schwestern	Angebot für Umnutzung	Verhinderung	Mittel	Strategische Verhandlungen
	Mareinhospital	Ersatz für Abriss	Beteiligung	Hoch	Beteiligung
	Bildungsintitut	Neuen Standort	Verhinderung	Mittel	Aufzeigen von Vorteilen
	Integratives Familienzentrum	-	Verhinderung	Gering	Strategische Verhandlungen
Zukünftige-Nutzer	Förderer	Zukünftiges Wohnen	Kapitalgeber	Hoch	Attrkativer Wohnraum
	Finanziell unabhängige	Zukünftiges Wohnen	Kapitalgeber	Hoch	Attrkativer Wohnraum
	Geförderte	Zukünftiges Wohnen	Belebung	Hoch	Kostengünstiger Wohnraum
	Sozialbedürftige	Zukünftiges Wohnen	Imagebildung	Mittel	Betreuter Wohnraum
	Gäste	Temporäres Wohnen	-	-	Attrkativer Wohnraum
	Gewerbe	Geringe Mietkosten	Steigerung Attraktivität	Hoch	Attraktive Lage schaffen
Baubeteiligte	Architekten	Auftragssicherheit	Entwurf	Hoch	-
	Bauleiter	Wirtschaftlichkeit	Umsetzung	Hoch	-
	Baugewerbe	Auftragssicherheit	Umsetzung	Mittel	-
PLANUNGS-HOHEIT	Stadt Aachen	Attraktiven Stadraum	Grundstückseigentümer	Hoch	Aufzeigen von Vorteilen

Umgang Nachbarn

Umgang mit kritischen Stakeholder:innen	
Stakeholder	Umgang
 Private Eigentümer	Während Bauprozess: Nutzung der Räume in der Schule während des Bauprozesses Nach Fertigstellung: Nutzung des Multifunktionsraums und der gewerblichen Räume
 Marienhospital	Profitieren von der Durchwegung (direkte Verbindung von Klosterklinik und Marienhospital)
 Klosterschwestern	Behalten Kreuzgang im neuen Klosterpark

SWOT

STÄRKEN



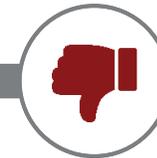
- Nähe zur Innenstadt
- gute Anbindung an ÖPNV
- Fernverkehr Anbindung (10 min zum HBF)
- **Gute Anbindung an Bildung**
- **Gute Anbindung an Gesundheitswesen**
- Gute MIV Anbindung
- Grünflächen Nähe
- Gute Anbindung auf Macro-Ebene (Belgien/Eifel)
- Bildungsstandort mit Kitas, Schulen, Berufsbildungseinrichtungen und Hochschulen
- Gesundheitsstandort: Marienhospital mit niedergelassenen Ärzten, stationärer u. ambulanter Reha sowie Zentrum für Gesundheit, freiberuflichen Physiotherapeuten
- **Kurpark**
- Ruhe
- Nähe zum Frankenbergerviertel

CHANCE



- Erhöhte Nachfrage am Immobilienmarkt
- Denkmalschutz
- **Verbindung zwischen alt und jung**
- **Studentenstadt**
- temporäres Wohnen
- Einkaufsstraße
- **Klinikausbau & Tourismus**

SCHWÄCHEN



- schlechte Belichtung
- keine Barrierefreiheit
- Schlechter Brandschutz
- fehlende Öffentlichkeit
- Fußgängerzone (Fahrrad Verbot)
- schlechte Parkplatzsituation
- schlechte Radwegsituation
- kaum Fahrradhub
- Mangel an Freizeitangebot
- Typologie Wechsel zwischen dicht und freier Bebauung
- **Mangelndes Angebot für Studierende**
- Nachbarn (Widerstand)

RISIKEN



- **Private Nachbarn**
- Denkmalschutz
- **geringe Nachfrage an Gemeinschaft**
- Verzögerung der Planung, Genehmigung und Umsetzung sowohl der städtischen Maßnahmen als auch der privaten Investoren >> mehr politischer und öffentlicher Druck
- Talcharakter mit steilen und engen Straßen
- Widerstände von Anwohnern gegen Baumaßnahmen im Kurpark oder im Klostergelände oder alternativer Verkehrskonzepte >> mehr Transparenz durch Offenlegung der Planung und Beteiligung
- Kostendruck durch veränderte Bedingungen Reha / Kur
- B-Plan
- Grenzbebauung
- Bodendenkmal

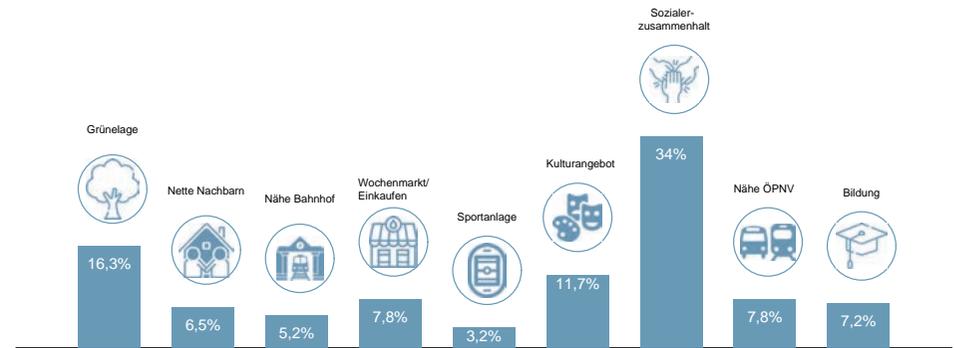
Baurechtsschaffung

Gebietstyp: **urbanes Gebiet**



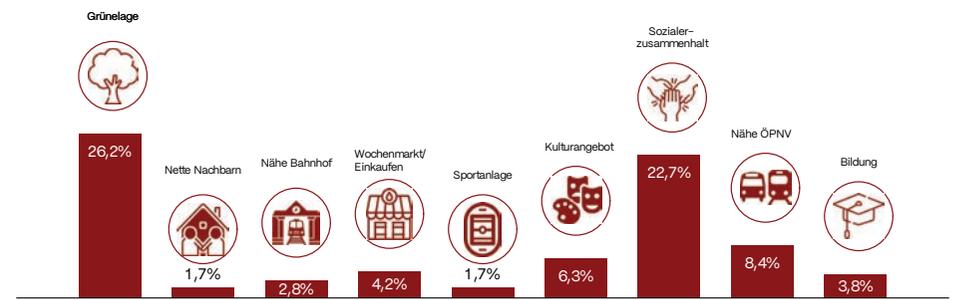
Es liegt kein fertiger B-Plan vor und es kann nicht nach § 34 BauGB entschieden werden, deswegen wird ein Vorhabenbezogener B-Plan vorgelegt.

Nutzwert



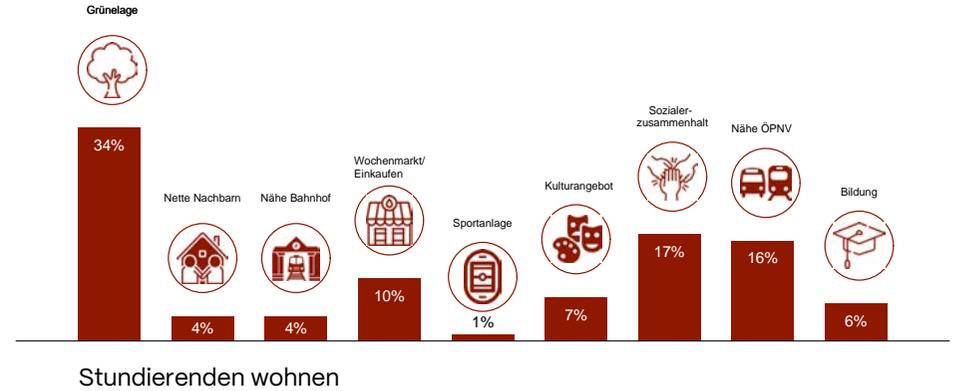
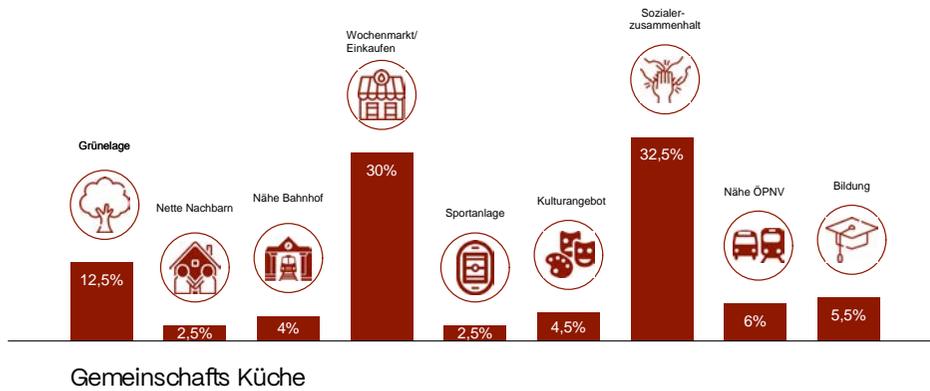
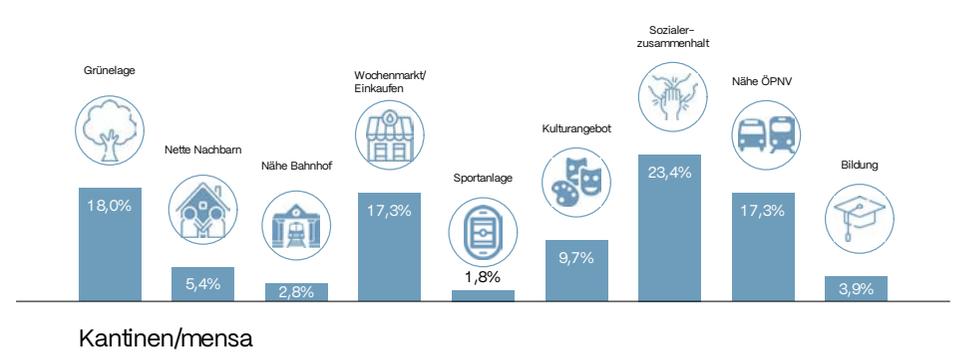
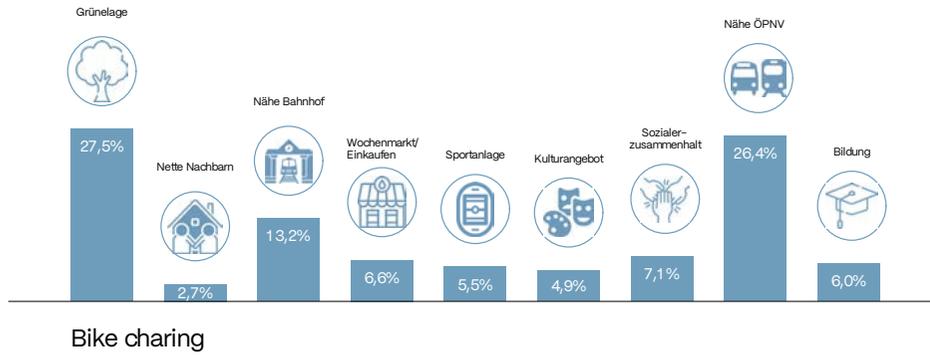
Waschkaffe

mögliche Nutzungen
 Auswahl

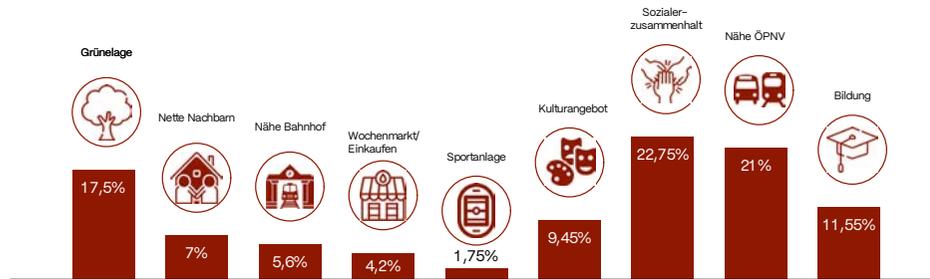


Dachterrassen

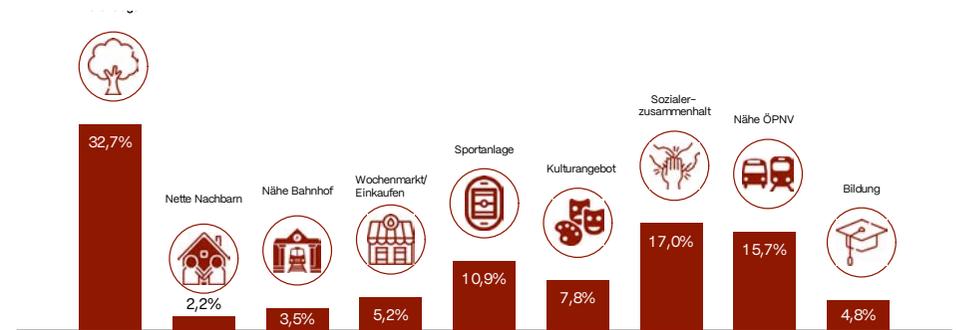
Nutzwert



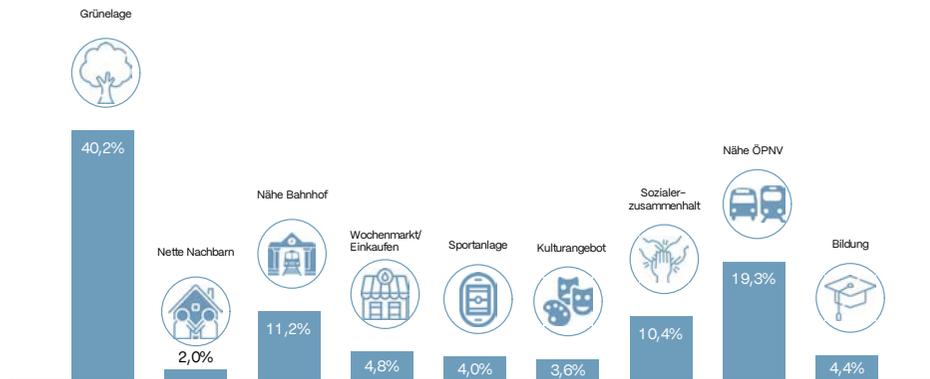
Nutzwert



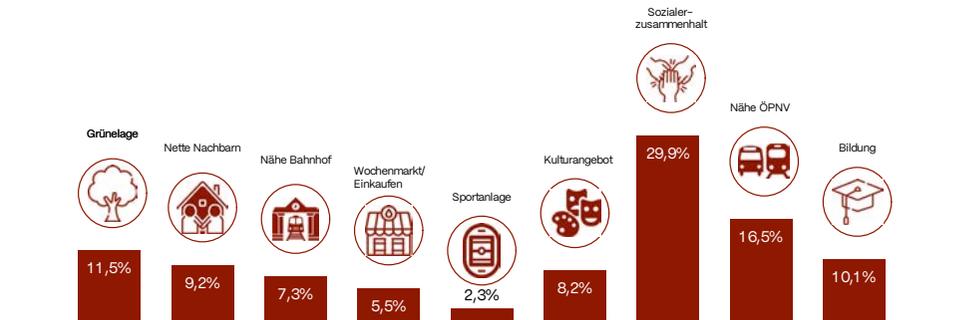
Kreativräume



Sportanlagen

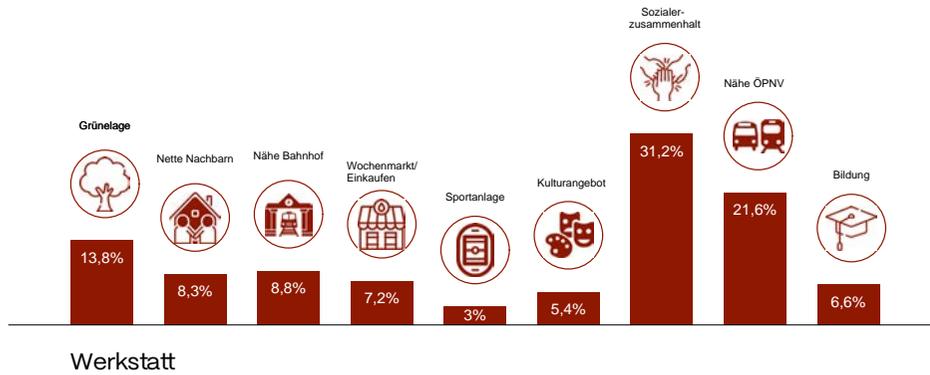


Wellness

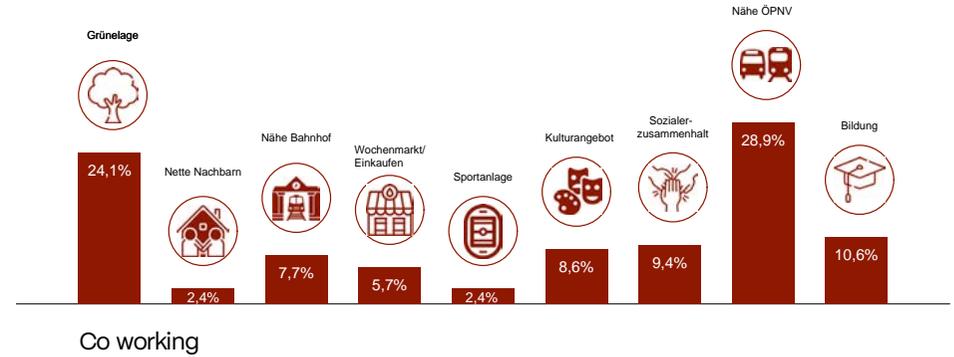


Multifunktionsraum

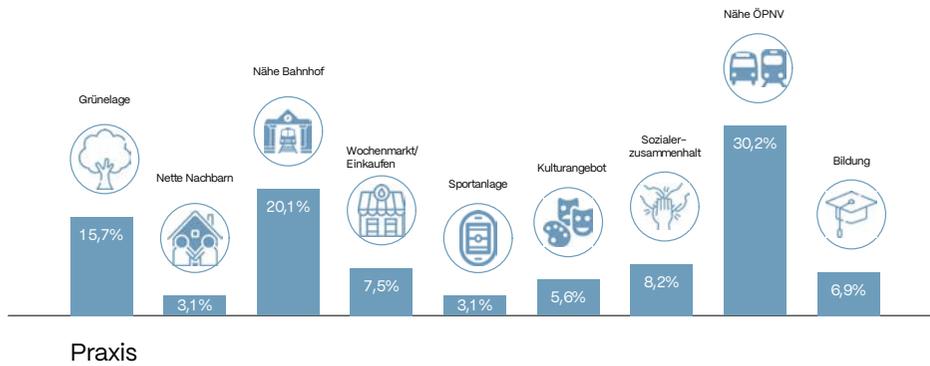
Nutzwert



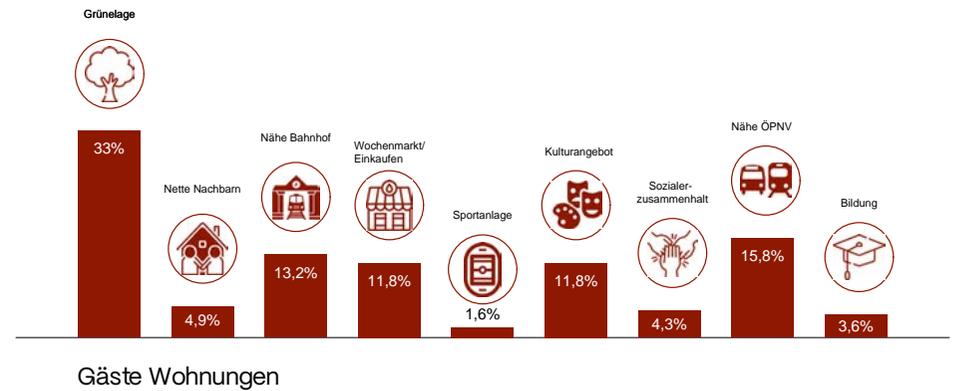
Werkstatt



Co working

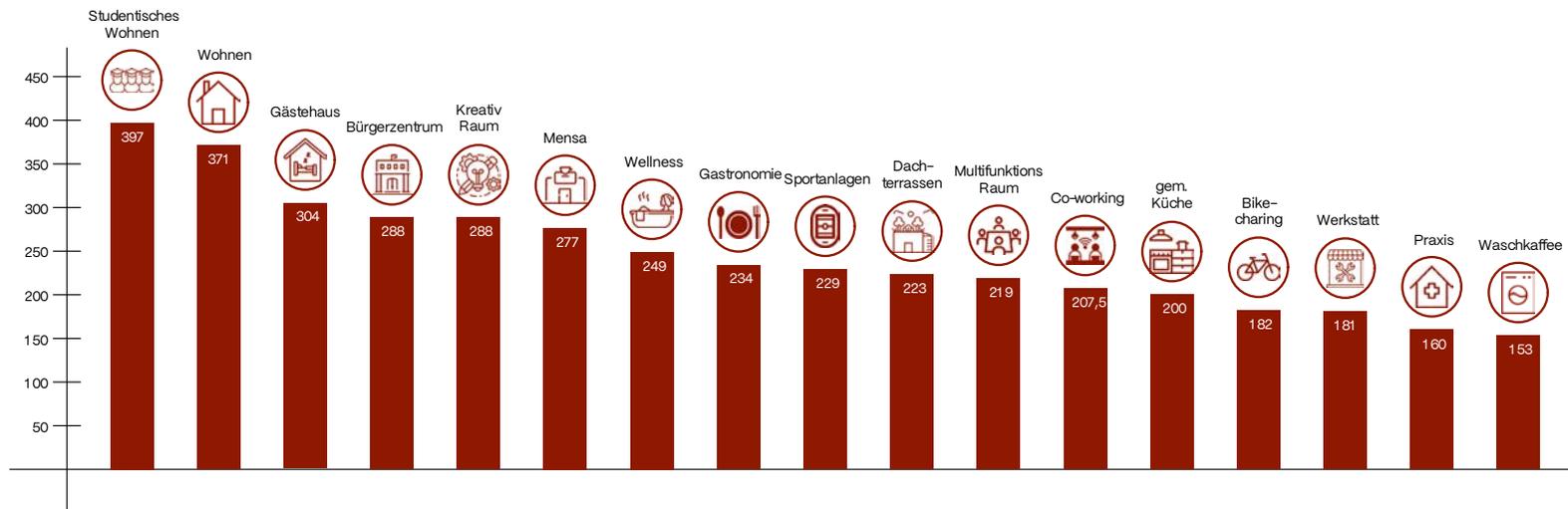


Praxis

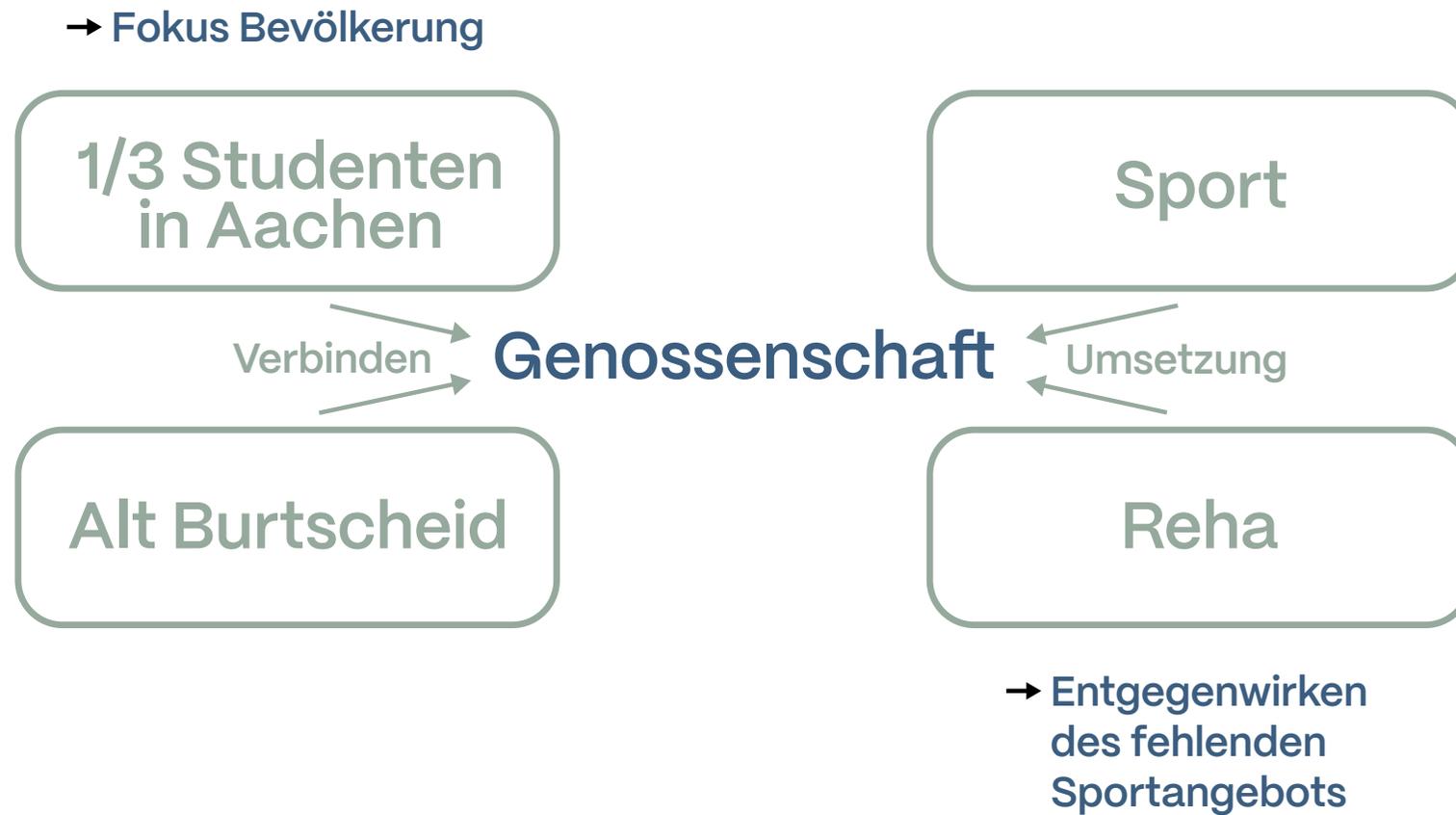


Gäste Wohnungen

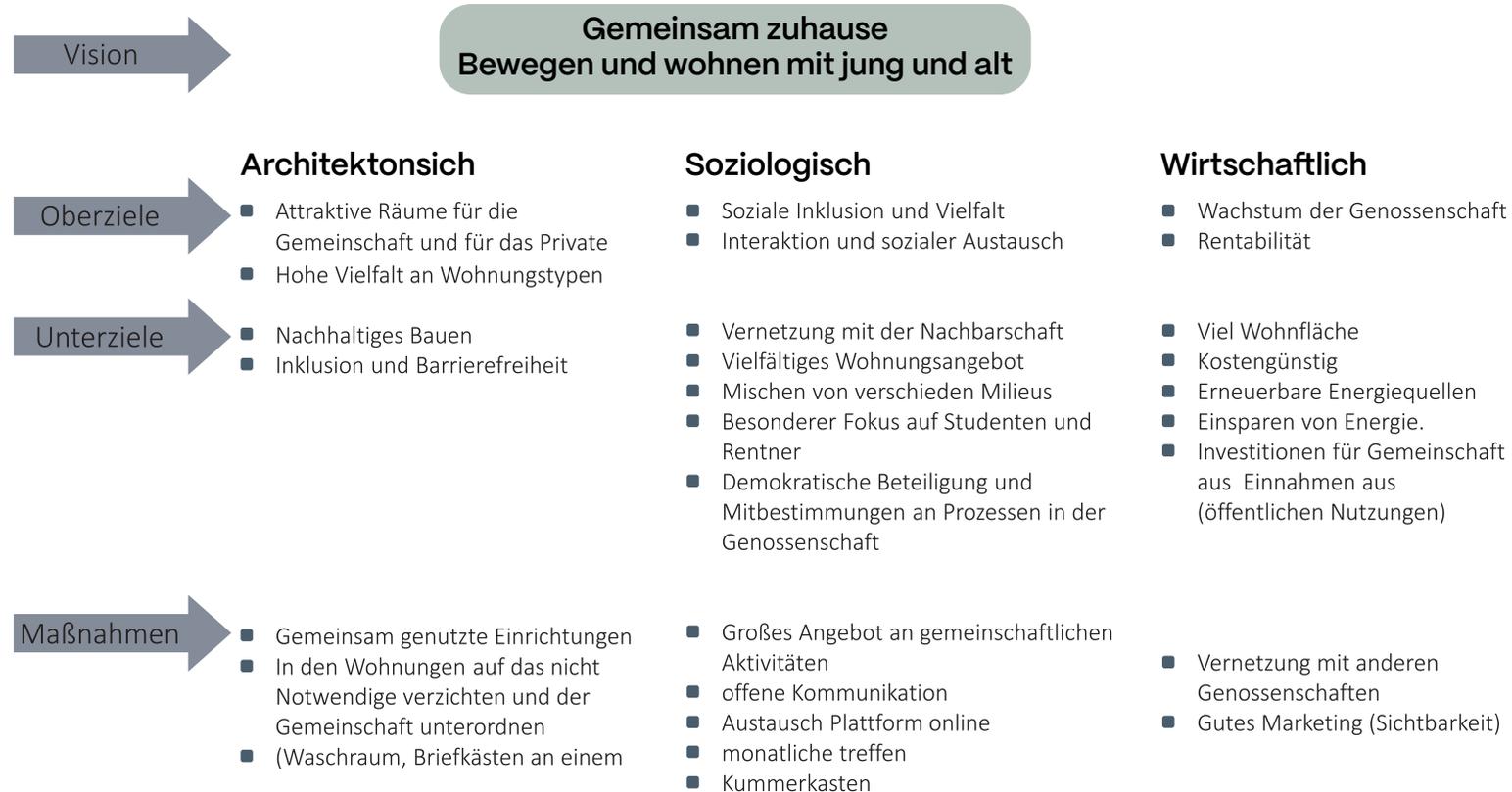
Nutzwert Auswertung



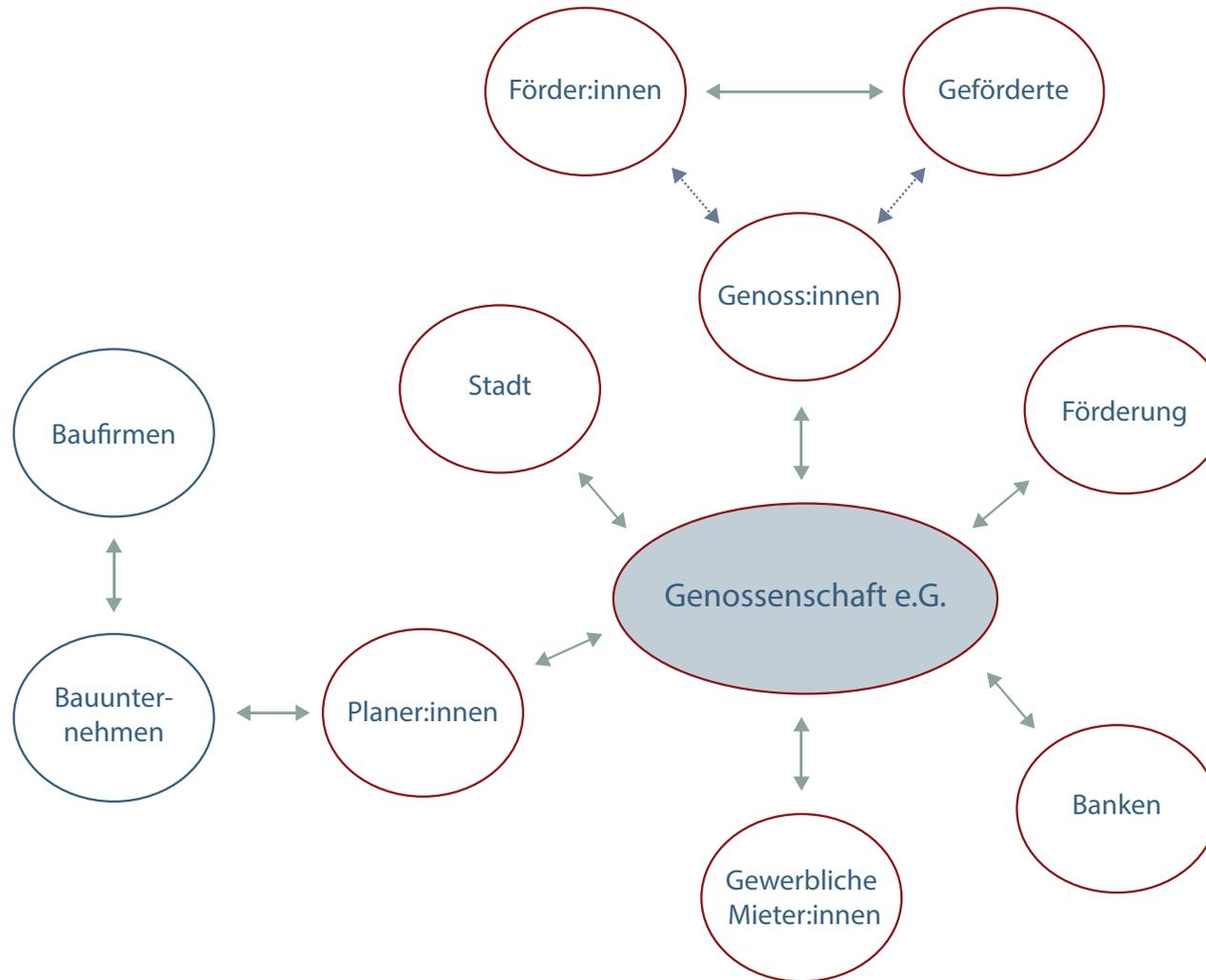
Vision



Leitbild



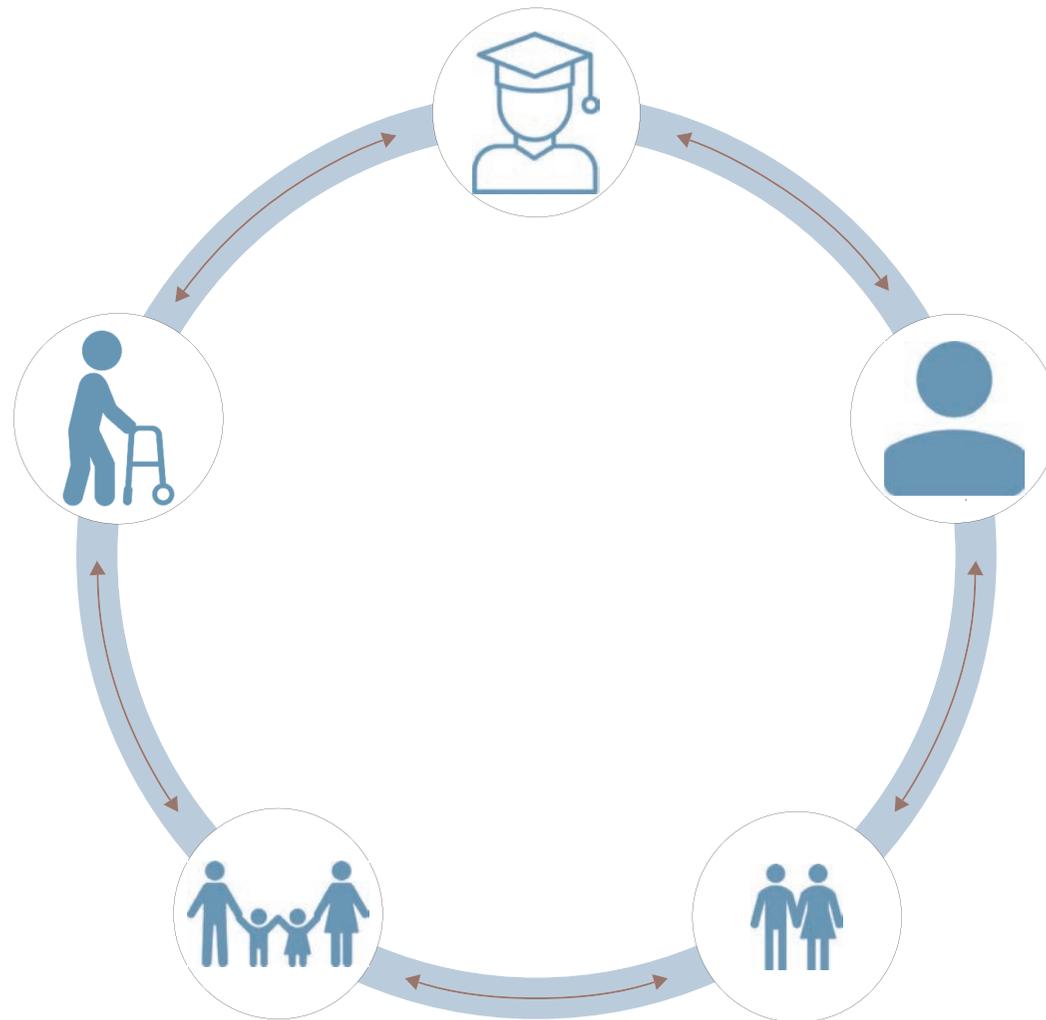
Vertragsnetz



Nutzungen Zielgruppe



Kreislauf

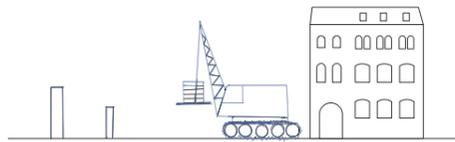


Prozess im Bau

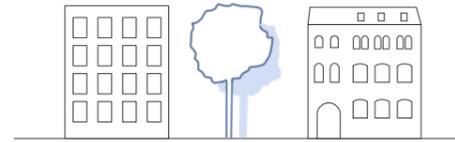
Abriss Turnhalle +
Nutzungsverteilung in Schule



Beginn Neubau



Bezugsfertig



Selbstbau



Extremfall

SINGLE

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer
Einzelbett-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd
Kühlschrank
Spüle
Spülmaschine
Backofen
Mikrowelle

WC

Einzel WC
Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch
Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa
Schrank
Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine
Trockner
Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch
Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum
Öffentlicher Stauraum

AUSZUBILDENDE

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer
Einzelbett-Schlafzimmer
Kapsel-Schlafzimmer
Gemeinschafts-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd
Kühlschrank
Spüle
Spülmaschine
Backofen
Mikrowelle

WC

Einzel WC
Kabinen WC
Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch
Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa
Schrank
Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine
Trockner
Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch
Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum
Öffentlicher Stauraum

WG's

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer
Einzelbett-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd
Kühlschrank
Spüle
Spülmaschine
Backofen
Mikrowelle

WC

Einzel WC
Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch
Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa
Schrank
Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine
Trockner
Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch
Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum
Öffentlicher Stauraum

□ in der Wohnung

■ Ausschluss

■ mögliche Auslagerung

JUNGE PAARE

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd

Kühlschrank

Spüle

Spülmaschine

Backofen

Mikrowelle

WC

Einzel WC

Kabinen WC

Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch

Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa

Schrank

Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine

Trockner

Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch

Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum

Öffentlicher Stauraum

FAMILIEN

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer

Einzelbett-Schlafzimmer

Gemeinschafts-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd

Kühlschrank

Spüle

Spülmaschine

Backofen

Mikrowelle

WC

Einzel WC

Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch

Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa

Schrank

Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine

Trockner

Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch

Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum

Öffentlicher Stauraum

ALTE LEUTE

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer

Einzelbett-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd

Kühlschrank

Spüle

Spülmaschine

Backofen

Mikrowelle

WC

Einzel WC

Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch

Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa

Schrank

Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine

Trockner

Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch

Stühle

VORRATSRAUM

Privater Stauraum

Öffentlicher Stauraum

GÄSTE

SCHLAFZIMMER

Doppelbett-Schlafzimmer

Einzelbett-Schlafzimmer

KÜCHE

Herd

Kühlschrank

Spüle

Spülmaschine

Backofen

Mikrowelle

WC

Einzel WC

Kabinen WC

Dusche

ARBEITSRAUM

Einzel Schreibtisch

Gruppen Schreibtisch

WOHNRAUM

Sofa

Schrank

Fernseher

WASCHRAUM

Waschmaschine

Trockner

Wäscheleine

ESSZIMMER

Tisch

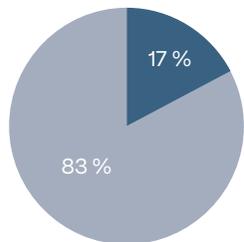
Stühle

VORRATSRAUM

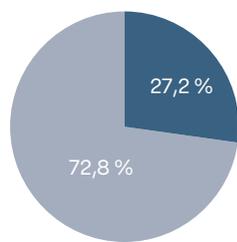
Privater Stauraum

Extremfall Auswertung

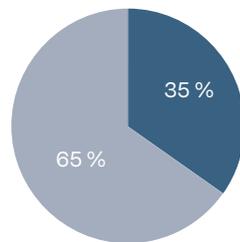
FAMILIEN



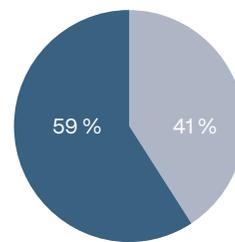
WG's



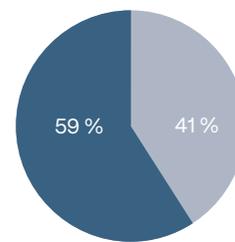
JUNGE PAARE



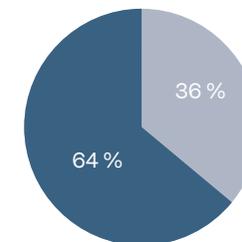
SINGLE



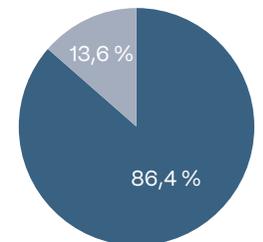
ALTE LEUTE



AUSZUBILDENDE

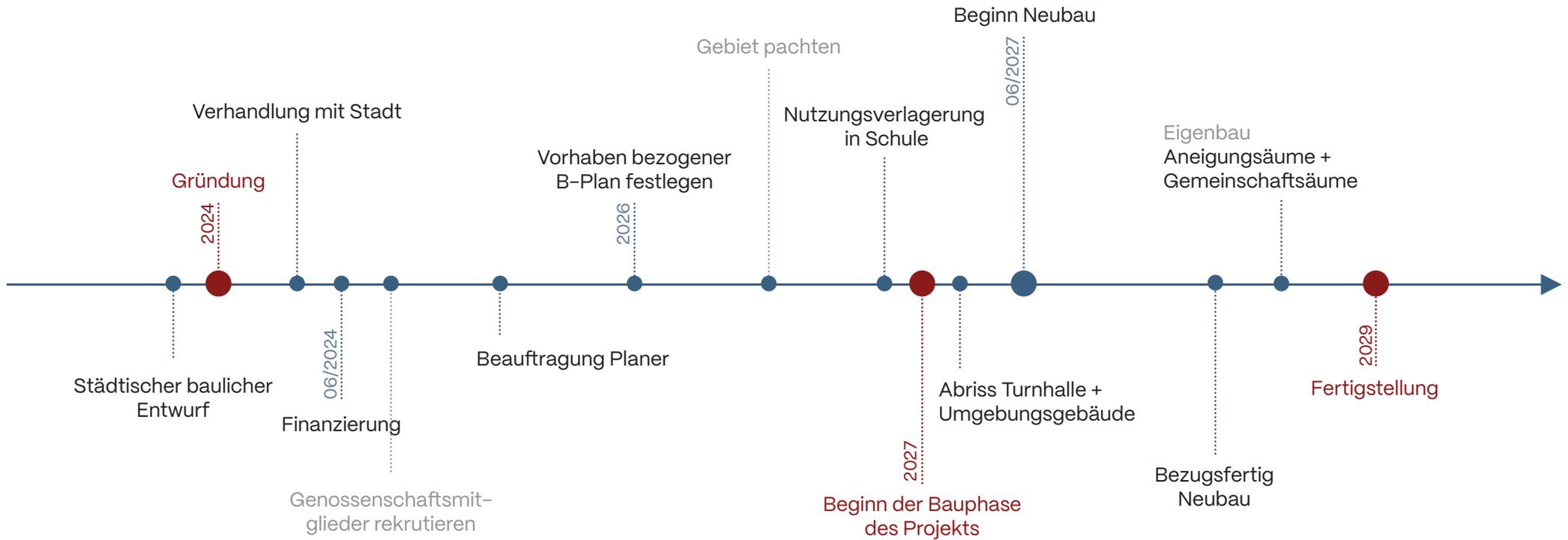


GÄSTE

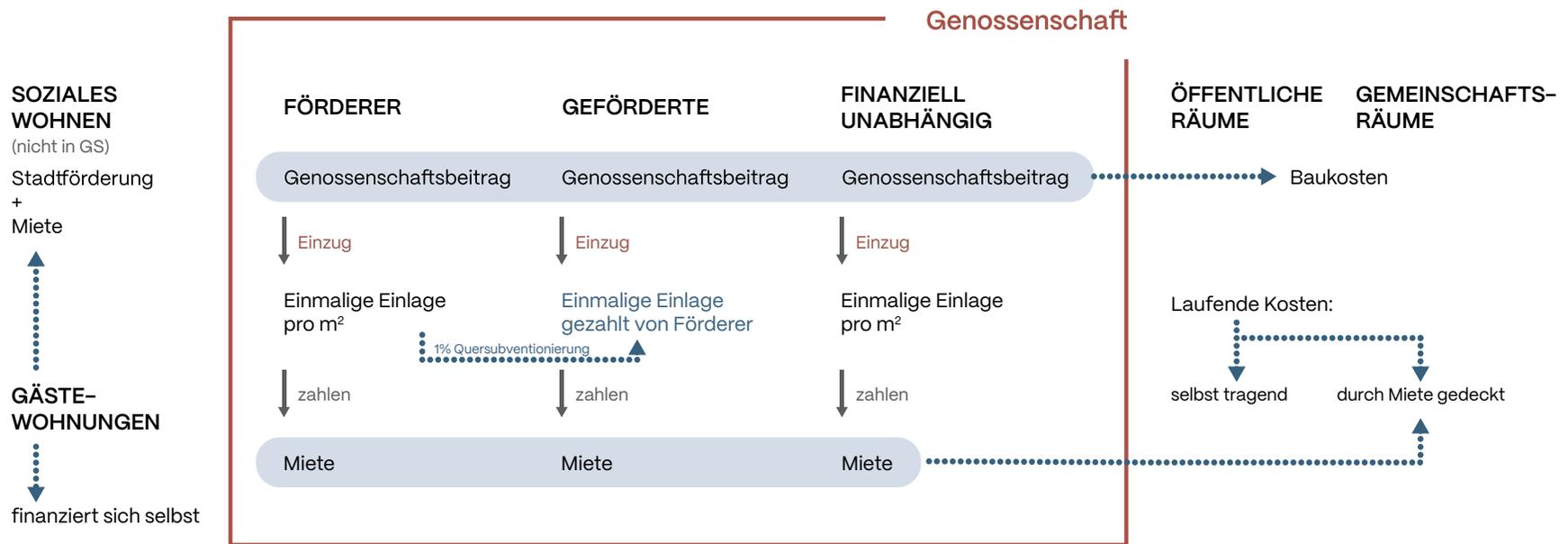


■ Wohnungsextern
■ Wohnungsintern

Zeitstrahl



Finanzierung



Fazit



Nutzwertanalyse

- verschiedene Wohnformen sind gut geeignet
- schlechter abgeschnittene Punkte sind trotzdem sinnvoll



Extremfälle

- Platzeinsparung durch Auslagerung



Entwicklung / Zeitstrahl

- benötigt mehr Vorarbeit / Planung bis zur Fertigstellung als angenommen



Genossenschaft

- Gemeinschaft stärken durch vielfältiges Nutzungsangebot
- Kreislauf-System regelt das umziehen innerhalb der Genossenschaft



Finanzierung

- Genossenschaft benötigt ein durchdachtes Finanzierungssystem um geringe Mieten und viel Gemeinschaftsflächen zu gewährleisten



Standort Burtscheid

- gute Anbindungen an Bildung und Gesundheitswesen
- Durchmischung von jung und alt
- eignet sich gut für das Szenario Genossenschaft

