

Gut Branderhof (Aachen-Mitte)

Gut Branderhof: Neues Wohngebiet entsteht

Übersicht

Seit dem Jahr 2014 existiert der politische Beschluss, das Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg 55 nach Aufgabe des Reitbetriebes zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Maßgabe war, dass einerseits eine Grundstücksvergabe an Baugruppen erfolgen und andererseits die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig identitätsstiftend für das Quartier erhalten werden sollte. Vor diesem Hintergrund sollte ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Im Jahr 2015 gründete sich der Verein „Gut! Branderhof e.V.“ mit dem Ziel, den denkmalgeschützten Gutshof zu einem lebendigen Zentrum der Begegnung und gelebten Nachbarschaft zu entwickeln (

➤ Gutbranderhof

). Eine Teilfläche der Hofanlage wurde zum Zwecke der Schaffung eines neuen Standortes für die Kindertagesstätte „Kind & Kegel“ an einen Investor veräußert.

Der Gutshof soll als „Klammer“ zwischen den einzelnen Projektbausteinen fungieren, die gemeinsam Antworten auf Herausforderungen wie den demografischen Wandel, die Wohnraumknappheit – insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – und eine zunehmende Anonymität bieten. Ziel des Gesamtprojekts ist die Entwicklung einer starken, heterogenen Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen.

Für den Umbau des Gutshofes zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrums wird eine Förderung durch das Landesprogramm „Initiative ergreifen“ angestrebt. Aktuell verfügt der Verein bereits über 300 Mitglieder. Der Gutshof wird bereits intensiv und mit einem ambitionierten Programm als Quartiersmittelpunkt genutzt, der Probetrieb ist erfolgreich angelaufen und der Verein konnte mehr als 300 Mitglieder für sich begeistern. Aufgrund dieser positiven Entwicklung des Gesamtprojekts wurde im Juli 2019 nach einer mehrjährigen Qualifizierungsphase eine Förderempfehlung durch den Beirat „Initiative ergreifen“ ausgesprochen, so dass die Beantragung von Städtebaufördermitteln im September 2019 erfolgen konnte.

Der Umbau des ehemaligen Reiterhofes „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum stellt das Leitprojekt des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Beverau dar, welches im Rahmen eines sozio-demographischen Ansatzes soziale und infrastrukturelle Ansätze zur Bewältigung der spezifischen Herausforderungen im Quartier Beverau entwickelt und wirksam miteinander verknüpft.

Dies geschieht im Rahmen eines Paradigmenwechsels in der strategischen Quartiersentwicklung der Stadt Aachen: Standen bisher vor allem Viertel mit sozioökonomischen und städtebaulichen Herausforderungen im Fokus, so nimmt die Stadt Aachen im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung nun auch andere drängende Fragestellungen auf Quartiersebene in den Blick und stellt die strategische

Quartiersentwicklung nun auf ein breiteres Fundament. Insbesondere die demographische Entwicklung spielt hier zunehmend eine wichtige Rolle.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Beverau skizziert die Stadt Aachen eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Ziel ist es, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz und mit Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern für den demographischen Wandel zu stärken und eine starke, heterogene Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Das ISEK baut dabei, unter Einbeziehung bestehender Konzepte, auf einer fundierten Analyse, Untersuchungen und Gutachten sowie auf den Erkenntnissen aus der Beteiligung der Bürgerschaft auf (

► siehe hier
).

Entwicklung

In seiner Sitzung am 02.02.2016 beauftragte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Verwaltung, gemeinsam mit dem Verein Gut! Branderhof e.V. wirtschaftliche und vertragsrechtliche Aspekte für die Gründung eines Nachbarschafts- und Begegnungszentrums im ehemaligen Gutshaus und dem rechts daneben liegenden ehemaligen Stall zu konkretisieren. Darüber hinaus sollten bzgl. des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ Gespräche mit dem Land geführt, die Antragstellung abschließend bearbeitet und vor Abgabe des Förderantrages dem Ausschuss vorgestellt werden.

Das Programm „Initiative ergreifen“ ist Teil der Städtebauförderung des Landes NRW. Der Anstoß zu den Projekten muss aus der Bürgerschaft kommen. Die Förderanträge werden nach einem zweistufigen Qualifizierungs- und Beratungsprozess über die Kommunen bei den jeweiligen Bezirksregierungen gestellt. Entsprechend dieser Kriterien erfolgte die Kontaktaufnahme zum Management „Initiative ergreifen“ durch den Verein Gut! Branderhof e. V. Seit Sommer 2016 tagt zur Koordinierung der einzelnen Projektbestandteile in regelmäßigen Abständen eine Lenkungsgruppe, die aus Vertretern des vom Land NRW beauftragten Planungsbüros „Startklar“, der Stadt Aachen, des Vereins Gut! Branderhof e. V., der Kindertagesstätte sowie Vertretern interessierter Baugruppen besteht.

Parallel wurde eine städtische Projektgruppe zur Zusammenführung der Themenstränge und zur fachbereichsübergreifenden Koordination gegründet, die in regelmäßigen Abständen tagt. Diese setzt sich zusammen aus den Fachbereichen Wohnen, Soziales und Integration (FB 56), Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61), Immobilienmanagement (FB 23), Bauverwaltung (B 03), dem Gebäudemanagement (E 26) und dem Dezernat für Planung und Bau.



(Copyright: Johannes Hucke, Büro für schöne Sachen, 2018)

Städtebauliche Workshops – die Nutzer planen selbst

Das zukünftige Wohngebiet soll Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denken:

intergenerativ, inklusiv und mit einer gelebten Nachbarschaft. Hierzu sollen die noch zu parzellierenden Baugrundstücke an Bau- und Wohngruppen vergeben werden, die Impulskräfte in das Quartier entfalten und die durch ihren nicht nur renditeorientierten Ansatz den Wohnungsmarkt entlasten und wichtige Beiträge zu Themen des innovativen Wohnungsbaus (wie zum Beispiel besondere Wohnformen, energetisches und ökologisches Bauen, gemeinschaftlich nutzbare Räume) leisten.

Eine Besonderheit dieses Projekts liegt in der umfangreichen Mitwirkung der zukünftigen Nutzergruppe innerhalb der Planungsphase, bei der die Stadt Aachen neue Wege geht. Erstmals war es als Bürgerin und Bürger im Rahmen eines innovativen Beteiligungsverfahrens möglich, direkten Einfluss auf die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs zu nehmen, der dem späteren Bebauungsplan zugrunde liegen wird. Hierzu fanden am 09. und 30.06.2018 zwei vom Architekturbüro „Alte Windkunst“ und der Stadt Aachen begleitete Workshops statt, zu denen sich interessierte Baugruppen anmelden und aktiv ihre Ideen einbringen konnten. Mit eingeladen waren auch Vertreterinnen und Vertreter des Vereins Gut!Branderhof, der Kita „Kind und Kegel“ und des Planungsbüros „Startklar“.

Der erste Werkstatttag stand dabei ganz unter dem Motto der Gemeinschaft: „Welche gemeinschaftlichen Aktivitäten möchten wir leben? Wie müssen die Flächen dafür aussehen? Möchten wir eine autofreie Quartiersmitte? Wie sehen die Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Baugruppen und zum Branderhof aus?“. Am zweiten Werkstatttag ging es um die eigenen Wohnbedarfe und -vorstellungen der einzelnen Baugruppen. Hier stand die Frage im Mittelpunkt, wieviel bauliches Volumen benötigt wird und wie sich dieses am besten auf dem Areal rund um den Branderhof anordnen lässt. Anhand eines Modells wurde veranschaulicht, welche Möglichkeiten der räumlichen Anordnung es gibt und welche Grenzen das Grundstück vorgibt – ein erster Schritt in Richtung der zukünftigen städtebaulichen Formensprache.

Die Ergebnisse, Ideen und Wünsche wurden anschließend zusammengefasst, austariert und in städtebaulichen Entwurfsvarianten untergebracht. Diese wurden im September 2018 den Teilnehmern des Workshops vorgestellt werden und gemeinsam diskutiert. Nach einer weiteren Überarbeitung durch die

Stadt Aachen und einer Abschlusspräsentation am 04.02.2019 wurde das eigentliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnten sich alle Bürgerinnen und Bürger vom 14.10.2019 bis zum 15.11.2019 über die Planung informieren und Eingaben tätigen. Weitere Informationen erhalten Sie

► [hie](#)

r.

Bis der Bebauungsplan dann rechtskräftig ist und der erste Spatenstich getan werden kann, wird noch ein wenig Zeit vergehen. Währenddessen gilt es, die vielfältigen Ideen zu einem neuen Siedlungsteil „aus einem Guss“ zu vereinen und die Grundstücke entsprechend zu parzellieren. Geplant ist eine sogenannte Konzeptvergabe. Hierbei werden die (städtischen) Flächen nicht einfach an den Meistbietenden verkauft, sondern die selbst formulierten Ideen für die zukünftige Wohnnutzung mit in die Vergabeentscheidung integriert.