

# Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Informationen zum Wohnprojekt Branderhof  
Stand: November 2019



**Siedlungsgemeinschaft Branderhof  
&  
Koordinationsstelle Bauen und Wohnen**



# Vorstellung



Stadt Aachen

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Koordinationsstelle

**Bauen und Wohnen in Gemeinschaft**

[www.aachen.de/gemeinsambauen](http://www.aachen.de/gemeinsambauen)

**Claudia Bosseler** (Architektin, Stadtplanerin)



## Aufgaben:

- Aufbau von Netzwerken
- Öffentlichkeitsarbeit zum Thema
- Beratung von Baugemeinschaften und Interessierten
- Konzepte / Strategien zu Baugemeinschaften
- Koordination der Prozesse

# Vorstellung

Siedlungsgemeinschaft Branderhof

5 Baugruppen

**Andrea Kranefeld**

(Sprecherin der SG,  
Baugruppe LebensWeGe eG)



## Aufgaben und Ziele:

- Gemeinschaftliches Wohnen am Branderhof
- Koordination verschiedener Gruppen
- Mitarbeit im Verein Gut! Branderhof
- Entwicklung von Konzepten und Strategien
- Abstimmungen mit der Stadt Aachen

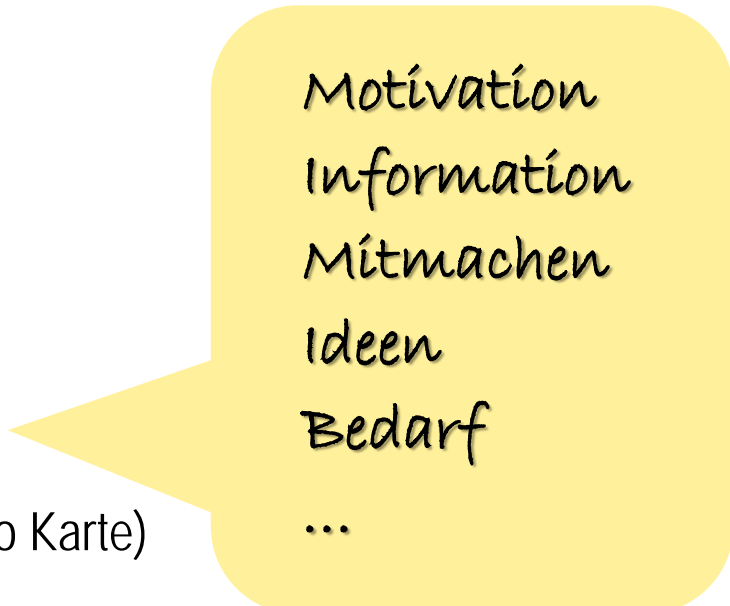
# Vorstellung

## Wer ist hier?

- ...ist schon Mitglied einer Baugruppen?
- ...hat konkret Interesse Mitglied zu werden?
- ...möchte sich erstmal informieren?
- ...ist aus der Nachbarschaft des Projektes?
- ...andere?

## Was interessiert Sie?

- ...bitte auf den Karten notieren (ein Thema pro Karte)
- ...wird am Ende des Vortrags gesammelt



Motivation  
Information  
Mitmachen  
Ideen  
Bedarf

...



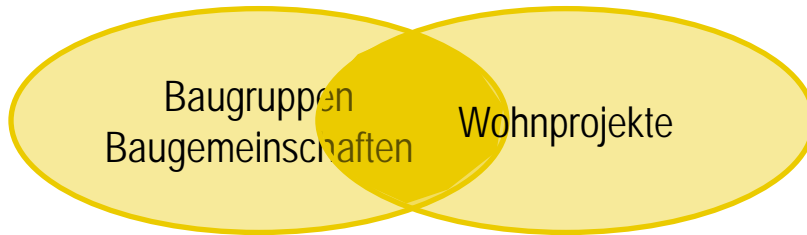
# Begriffe - Definition

Eine **Baugemeinschaft (Baugruppe)** ist eine Gruppe von Menschen, die zusammen ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen.



Baugemeinschaften im Einzeleigentum

## Bauen und Wohnen in Gemeinschaft



gemeinschaftlich bauen

gemeinschaftlich wohnen

Ein **Wohnprojekt** umfasst neben dem gemeinsamen Bauen auch einen langfristig angelegten Wohnverbund - gemeinschaftliches Leben z.B. mit gegenseitiger Unterstützung. Dieser wird durch die gleichberechtigten Bewohner\*innen selbst organisiert.



Baugemeinschaften im Gemeinschaftseigentum



Mietwohnprojekt

stadt aachen



# Baugemeinschaften – lebendige Nachbarschaft

von zukünftigen Bewohnerinnen selbst (mit) initiiert  
und mitgestaltet werden

- Gemeinsames Planen und Bauen
- Partizipation und Transparenz
- Kostengünstiges Bauen; bezahlbares Wohnen
- Selbstorganisation, -verantwortung, -verwaltung
- Stadt machen: Stadtgesellschaft baut
- Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichen Engagement
- Nachbarschaft / Begegnung



stadt aachen







# Das Projekt Branderhof

Informationen zum Wohnprojekt Branderhof  
Stand: November 2019

# Projekt Branderhof – was bisher geschah...

- 2013 Reitverein verlässt den Hof, Rückbau der Hallen und Anbauten, Leerstand des Geländes
- 2014 politische Beschluss, das Gelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln mit Verkauf des Hofes, erster Entwurf EFH-Grundstücke

## Projekt Branderhof – die neue Idee

ehemaliges  
Reiterhofgelände wird  
**lebendiges**  
**Quartierszentrum**





# Projekt Branderhof – was bisher geschah...

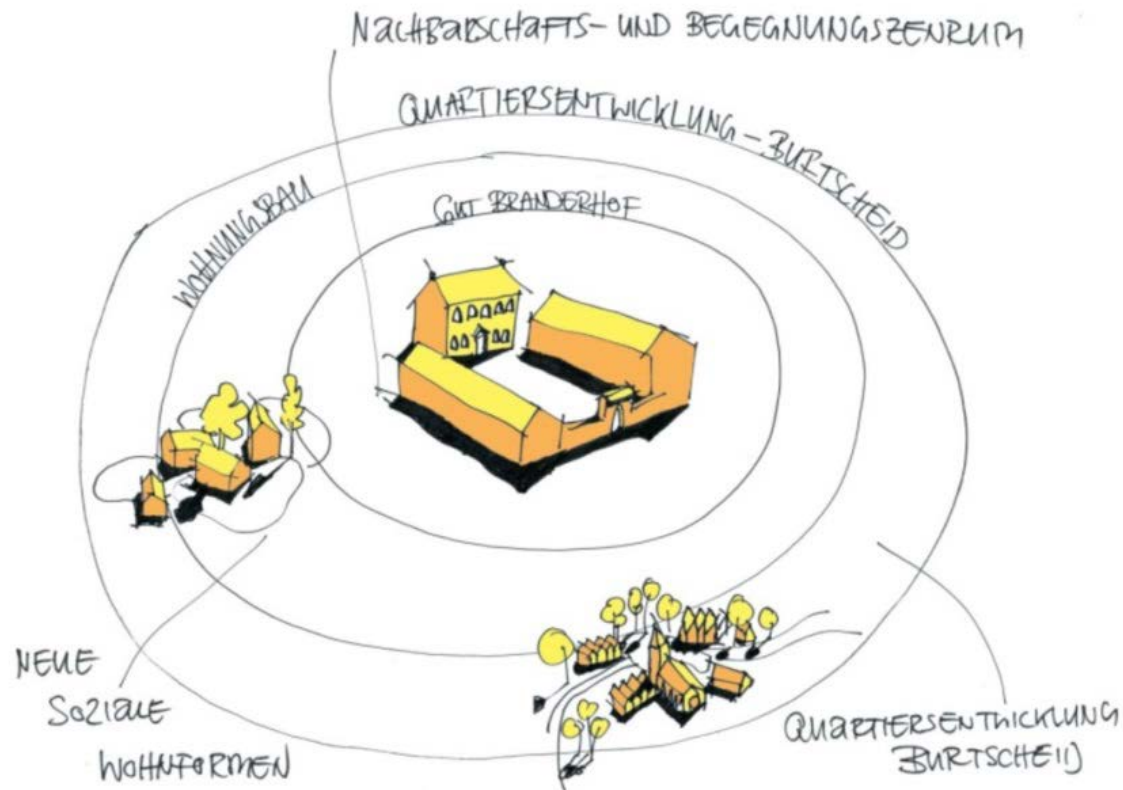
- 2014 Vereinsgründung Gut! Branderhof e.V.  
Idee: Gutshof der Öffentlichkeit wieder zugänglich machen
- 2015 Baugruppen schließen sich zu einer Siedlungsgemeinschaft zusammen



# Projekt Branderhof – was bisher geschah...

2016 Beratung Projektentwicklung „initiative ergreifen“

Gesamtprojektidee entwickelt: Verein + KiTa + Wohnprojekt + Quartiersvernetzung



# Projekt Branderhof – was bisher geschah...

- 2016 Testbetrieb Branderhof startet
- 2017 KiTa nimmt Betrieb auf
- 2018 Werkstattverfahren B-Plan für Wohnprojekt mit Baugruppen

## Neue Wege im Baugebiet „Gut Branderhof“

Auf dem Gelände des früheren Reitstalls wird derzeit kräftig gearbeitet. Der Rohbau einer neuen Kita macht Fortschritte. Anmeldung zum **Workshop**.

**Aachen.** Bei der Entwicklung des Geländes rund um den ehemaligen Reiterhof „Gut Branderhof“ am Branderhofer Weg geht die Stadt Aachen jetzt ganz neue Wege. Hier entsteht nämlich ein Wohngebiet, das Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denkt - intergenerativ, inklusiv und mit einer gelebten Nachbarschaft. Eine gemeinsame „Klammer“ im Projekt bildet der ehemalige Cüte-

sichtserklärung.

Eine Anmeldung zum Workshop ist noch bis zum 15. April bei Wohnbaukoordinator Milan Anton vom städtischen Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration unter der Email-Adresse milan.anton@mail.aachen.de und / oder der Telefonnummer 432-56303 möglich. Milan Anton informiert ebenfalls zu Inhalten, Anforderungen und Frist der Absichtserklärung sowie zur Ter-





# Projekt Branderhof – was bisher geschah...



## Zukunft Beverau Aktionstag 02.02.19

Sie sind herzlich eingeladen,  
Ihr Quartier mitzugestalten!

Programm  
ab 10.00 Uhr Planungscafé  
um 12.00 Uhr Quartiersspaziergang  
um 14.00 Uhr Planungswerkstatt

Bitte melden Sie sich bis zum 22.01.2019 an:  
Sozialplanung@mail.aachen.de oder unter  
0241 432-56302.



[www.aachen.de/aktionstagbeverau](http://www.aachen.de/aktionstagbeverau)

## 2019 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aktionstag Beverau

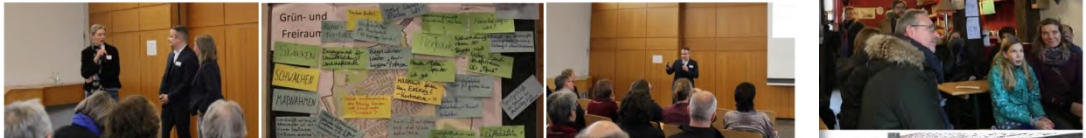
ISEK Beverau

Quartiersspaziergänge: 12.00 Uhr – ca. 13.30 Uhr



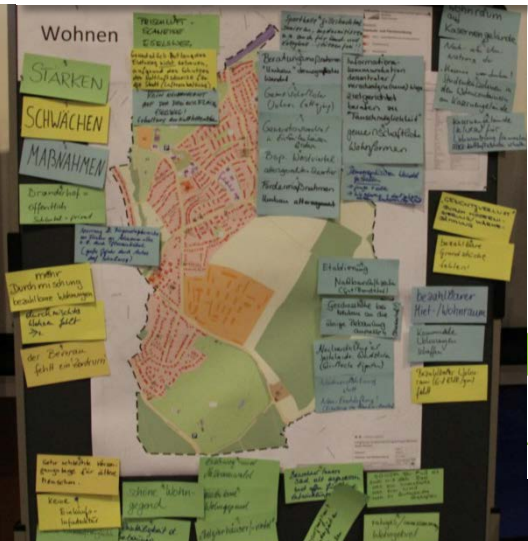
ISEK Beverau

Planungswerkstatt: 14.00 – ca. 17.00 Uhr



ISEK Beverau

Planungscafé: 10.00 – ca. 12.00 Uhr



### Offener Austausch / Ideensammlung



Planungsgruppe MWM Aachen | Städtebau und Verkehrsplanung



Planungsgruppe MWM Aachen | Städtebau und Verkehrsplanung

# Projekt Branderhof – was bisher geschah...



## Zukunft Beverau

Öffentliche  
Feedbackrunde 11.04.19

Donnerstag, 11. April 2019, 18.00 – 20.00 Uhr  
Gemeindezentrum St. Aposteln  
Am Branderhof 100, 52066 Aachen

Wir möchten uns mit Ihnen über erste Erkenntnisse und Ideen im Rahmen  
des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Beverau austauschen.

Weitere Informationen erhalten Sie über [sozialplanung@mail.aachen.de](mailto:sozialplanung@mail.aachen.de)

[www.aachen.de/aktionstagbeverau](http://www.aachen.de/aktionstagbeverau)



2019 Öffentliche Feedbackrunde im Rahmen des ISEK

ISEK Beverau

Maßnahme: „Bau- und Wohngruppen am Branderhof“



Handlungsfeld: Wohnen

**Leitsatz:** Beverau gilt als attraktiver Wohnstandort, der zunehmend vom demographischen Wandel geprägt wird. Ziel ist es, Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem sozialem und kulturellem Hintergrund zu schaffen und das Zusammenleben der Generationen zu fördern.

**Leitziele:** 1.1 und 1.5

- gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnkonzepte
- nachhaltige Stadtentwicklung
- große Nähe zum Nachbarschaftszentrum
- Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Impuls für eine offene, heterogene und integrierende Quartiersgesellschaft
  
- Beispiel: Patchworkhaus Aachen



<https://www.patchworkhaus-aachen.de/>



# Projekt Branderhof – was bisher geschah...

seit 2016 gesamtstädtische Neuausrichtung zur Deckung des Wohnungsbedarfs, Nachverdichtung, Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser

- 2019
- Neustart Bebauungsplan Verfahren
  - Förderantrag „initiative ergreifen“ Quartiersprojekt mit Wohnprojekt
  - Trägerkonzept Siedlungsgemeinschaft



Gemeinsam Planen



1. Ideenwerkstatt

2. Ideenwerkstatt



Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für B-Plan

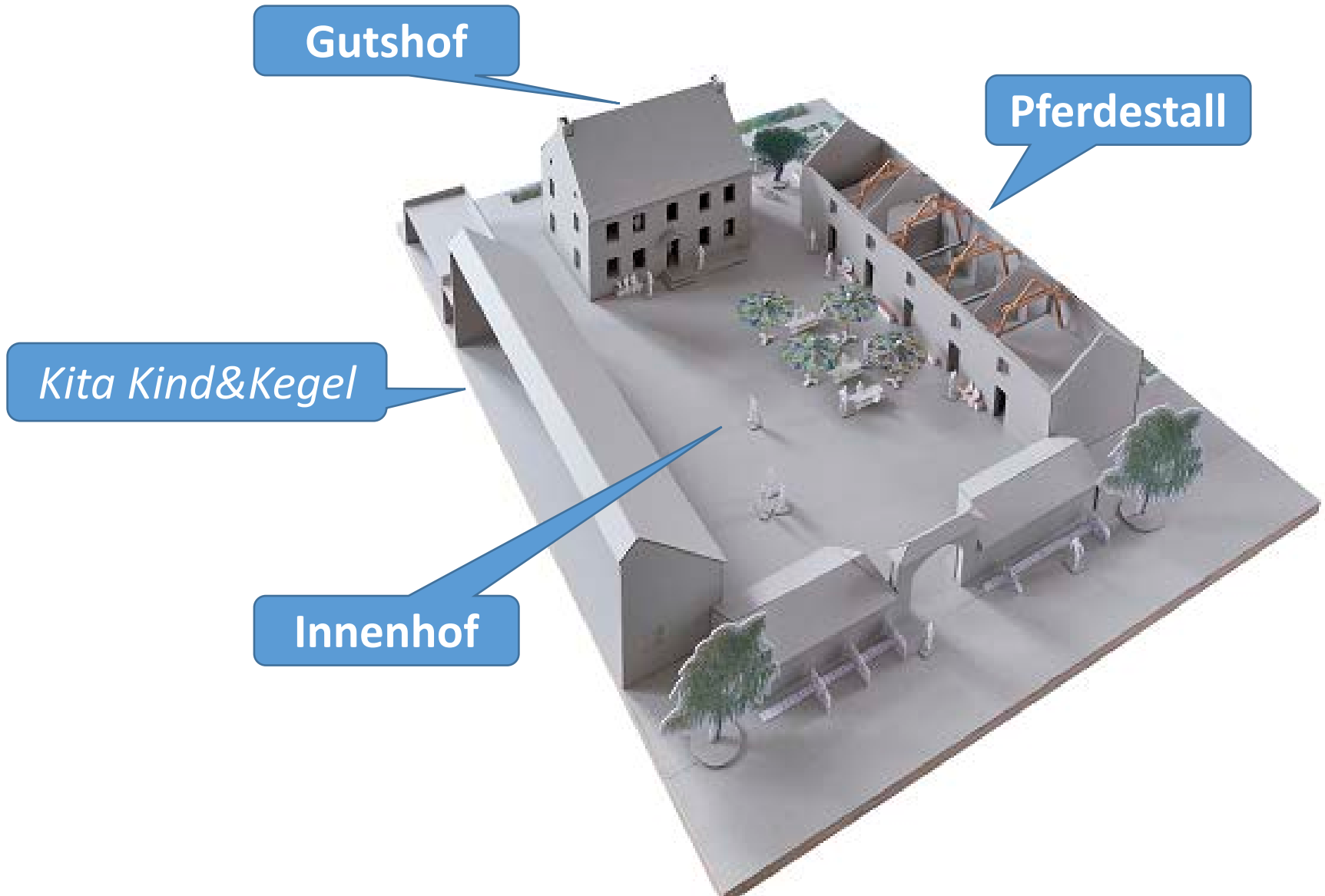


Gemeinsames Trägerkonzept





# Projekt Branderhof – GUT! Branderhof e.V.



# Projekt Branderhof – Wohnprojekt

## Konzeptidee zum Wohngebiet Branderhof: Zwiebelprinzip

- Gutshof als Kern
- neuen Wohngebäuden als Schicht / Ring
- alles eingebunden im Quartier Beverau



## Siedlungsgemeinschaft Branderhof:

Die Idee für die „Siedlungsgemeinschaft“ basiert auf:

- **Bezug zum Hof und Mitarbeit im Nachbarschaftszentrum Gut! Branderhof**
- **gemeinschaftliche Freifläche zur Begegnung**
- die „Zwiebel“ der **Quartiersbezüge**

# Projekt Branderhof – Siedlungsgemeinschaft

- 5 Baugruppen
- Ca. 100 Personen
- In ca. 60 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsflächen in jedem Haus
- ca. 5.000 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche





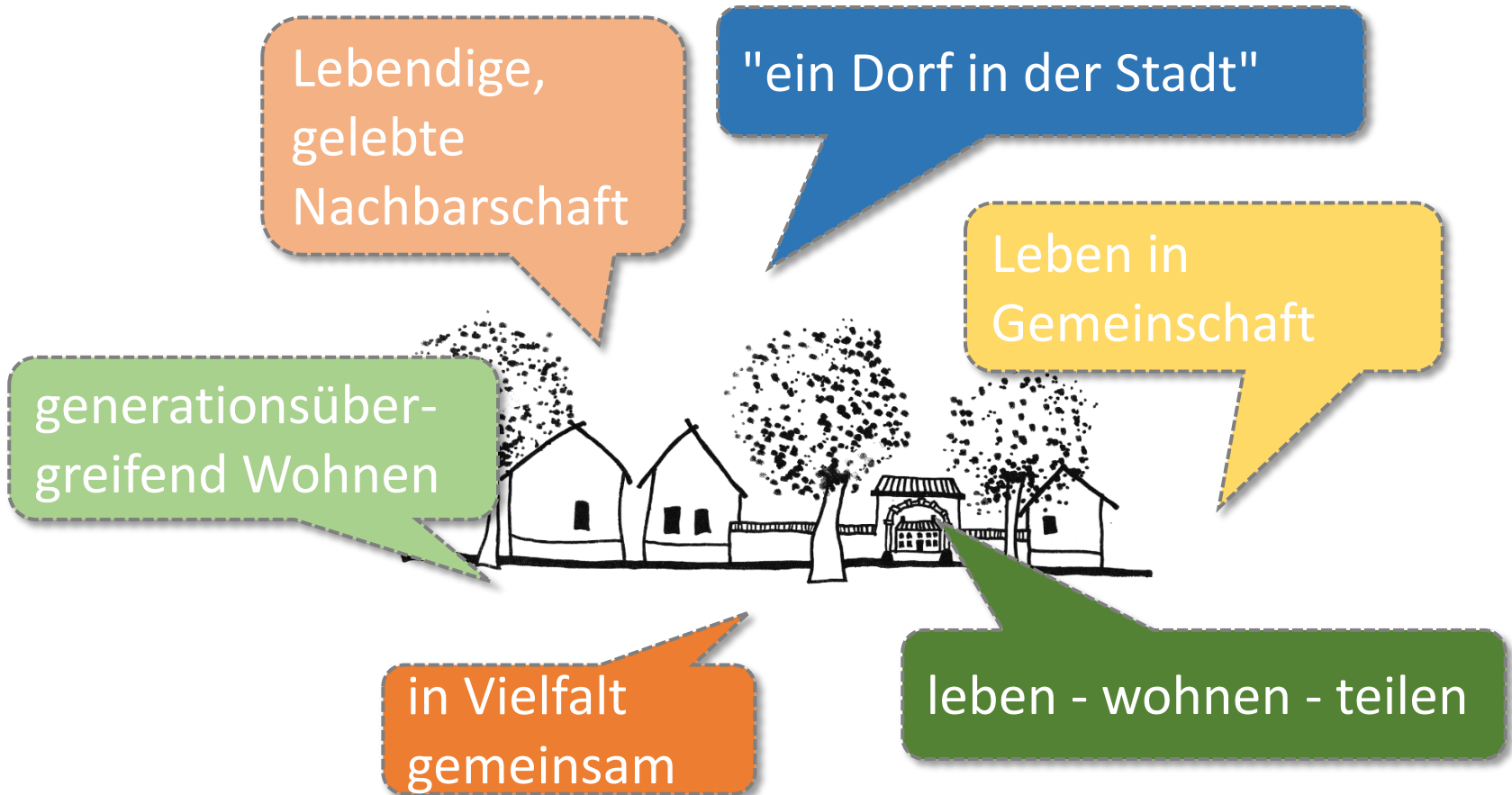
# Projekt Branderhof – Siedlungsgemeinschaft



# Projekt Branderhof – Siedlungsgemeinschaft

<b>LebensWeGe eG:</b>	ca. 20 Wohnungen
<b>Gut! Wohnen:</b>	ca. 10 Wohnungen
<b>Lebendige Nachbarschaft:</b>	ca. 10 Wohnungen
<b>Nachbarschaftshaus:</b>	ca. 8 Wohnungen
<b>Baugruppe Branderhof:</b>	ca. 6 (-18) Wohnungen

# Unsere Idee vom Projekt Branderhof





# Wohnprojekt und Verein Gut! Branderhof





# Wohnprojekt und Verein Gut! Branderhof

## Miteinander! Mitarbeit im Gut! Branderhof e.V.

- Ziel aller Baugruppen ist die aktive Einbindung in die Nachbarschaft
- bereits heute unterstützen die Baugruppen intensiv die Quartiersarbeit des Vereins „Gut! Branderhof“

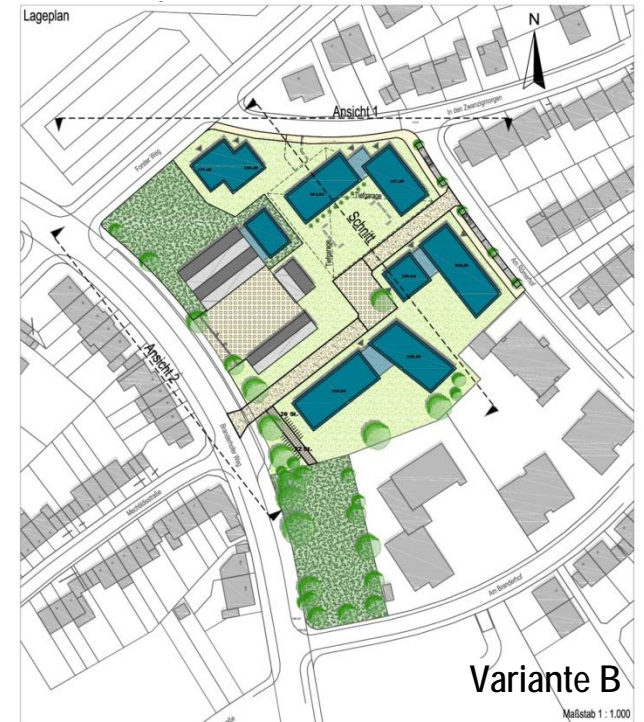


## Das bedeutet für zukünftige Bewohner\*innen:

- die Mitgliedschaft im Verein „Gut! Branderhof“ gehört dazu
- Die Bewohnen bringen sich in die Vereinsarbeit ein
- Die Bewohner / Baugruppen können im Gegenzug kostenlose oder vergünstigte Mitnutzung der Räume im Gutshof und Pferdestall sowie der Infrastruktur des Vereins nutzen (Flächeneinsparnis)



# Stadt Aachen – Bebauungsplan Vorentwurf





# Werkstätten 2018 - Siedlungsthemen



Freiraum | Mobilität | Energie | geförderter Wohnungsbau | Trägerkonzept



# Werkstätten 2018 - Siedlungsthemen

Laubengang Erschließung gemeinsam in Vielfalt Offene Entwässerung Evtl. kleiner Laden
Versorgung: Laden / Kiosk Kleinmaßstäbliche Struktur Begegnungsmöglichkeiten Wege ins Quartier Fahrrad als Verkehrsmittel
Gemeinschaftliches Wohnumfeld Offenes Wohnen und zusammen- leben Treffpunkt gem. Garten Lust auf Begegnung E-Autos (teilen)
Altern. Gestaltung z.B. Holzbau Generationsübergreifend Gemeinsame Freifläche als Mitte Schmale informelle Wege Einkaufen vor Ort Nachhaltig lebendige Mitte + Ruhezonen Austausch und Begegnung Autos „versteckt“ - unter den Gebäuden



Wohnumfeld	Atmosphäre Wohnen	Zusammenleben	Im Grünen	Wege + Treffpunkte	Quartier + Gemeinschaft	Mobilität	Energie + Entwässerung
<p>Lebendiges Wohnumfeld</p> <p>Begegnungsmöglichkeiten</p> <p>Versorgung mit kleinem Laden</p> <p>Lebhafter Außenraum mit Aufenthaltsqualität</p>	<p>Laubengänge als kommunikative Erschließung</p> <p>Alternativer Wohnungsbau ablesbar</p>	<p>Gemeinschaft Leben</p> <p>Alle an einen Tisch</p> <p>Begegnung</p> <p>Informelle Angebote</p>	<p>Gemeinsame Angebote im Grünen</p> <p>Kinder spielen</p> <p>Begegnung für alle</p> <p>Gärtnern / Nutzgarten</p> <p>Platz im Grünen</p>	<p>Schmale Wege, kleinmaßstäblich</p> <p>Kommunikative Begegnungspunkte in der Erschließung, Alltagswege</p> <p>Lebenswerte Treffpunkte</p> <p>Gemeinsame Mitte</p>	<p>Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs</p> <p>Kurze Wege</p> <p>Spielen für Kinder möglich machen</p> <p>Gemeinschaft leben</p> <p>Begegnung im gemeinsamen Freiraum</p>	<p>Alternative, innovative Mobilität</p> <p>Gemeinsame Lastenräder</p> <p>Umsteigen auf's Rad</p> <p>Fahren mit e-mobilität</p> <p>Notwendige Kfz im Hang verstecken</p>	<p>Innovativer Umgang mit Energie, gemeinsame Energieversorgung</p> <p>Ressourcenschonend</p> <p>Nachhaltig</p> <p>Regenerativer Umgang mit Wasser, offene Entwässerung</p> <p>Strom aus der Sonne</p>

# Werkstätten - Siedlungsthemen

## Ein Wohnprojekt das über ein Haus hinaus geht!

Im Gesamtgebiet Branderhof sollen folgende Themen gemeinsam gelöst werden:

- **Freiraum** – Begegnung im gemeinsamen Garten
- **Mobilität** – neue Wege in der Mobilität schaffen
- **Energie / Entwässerung** – nachhaltige Lösungen entwickeln
- **geförderter Wohnraum** – Wohnraum für alle schaffen



## Gemeinsames Trägerkonzept



# Thema Freiraum

## Ziel Freiraum: das gemeinsame Wohnumfeld im Plangebiet

- Kleine private Freiräume an den jeweiligen Wohngebäuden
- Ergänzt durch gemeinsam nutzbare Freiflächen zwischen Gutshof und Privatflächen
- jede Baugruppe auf ihrem Grundstück auf einen Teil ihrer „nicht überbaubaren Fläche“ verzichten, um sie zu einer gemeinsamen Fläche zusammenzufügen

## Dieser gemeinschaftliche Freiraum soll von allen Bewohner/innen des Wohnprojektes genutzt werden für:

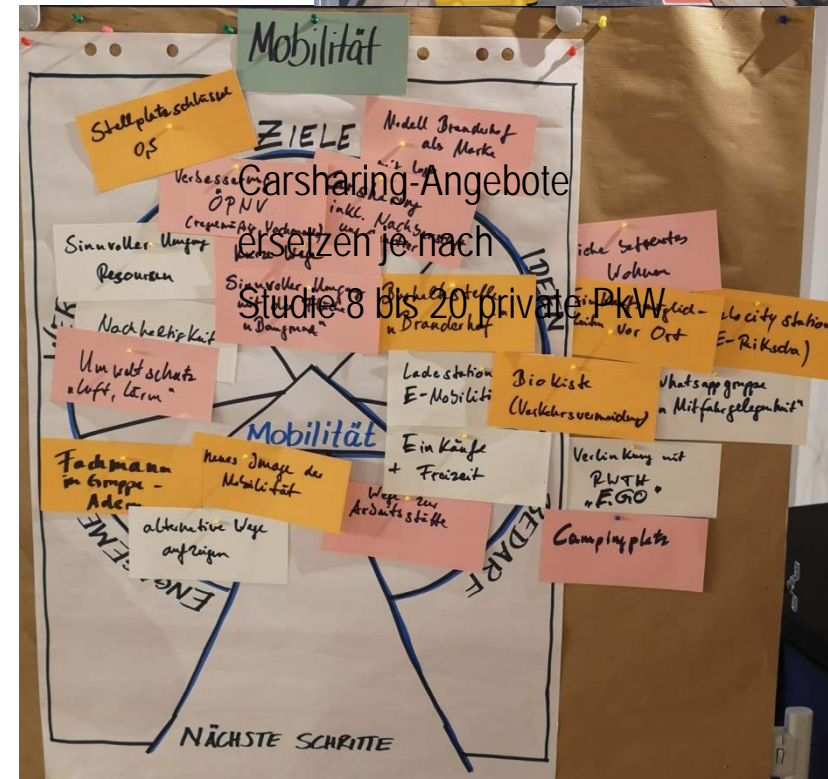
- Wiese für Spiel und Sport (z.B. Volleyball, Tischtennis, Boule)
- Gemeinsamer Spielplatz für größere Geräte statt Spielfläche pro Haus
- Obstbäume (alte Obstsorten unter Berücksichtigung der Obstbaumwiese an der Kita)
- Nutzgarten (z.B. in Abstimmung der Hochbeetpläne des Vereins)
- Grillplatz



# Thema Mobilität

**Ziel Mobilität: umweltfreundlich und flächensparend**

- Zentrale Stellplatzanlage
- Privates Car-Sharing
- Öffentliches Car-Sharing inkl. Elektroautos, mit Angebot auch für das Quartier
- Fahrradverleih-/E-Bike-Station mit Angebot auch für das Quartier
- Vorschläge für ein verbessertes ÖPNV-Angebot
- Nutzung von abgestimmten Lieferdiensten (z.B. Biokiste)
- Gemeinsam mit dem Verein: Organisation einer mobilen Verkaufsstation bzw. eines kleinen Quartiersmarktes

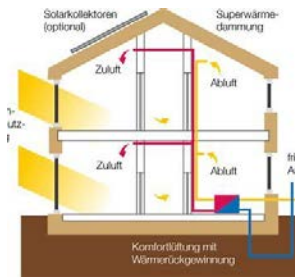


# Thema Energie / Infrastruktur

## Ziel Infrastrukturen: effizient und nachhaltig

Eine gemeinsam getragene technische Infrastruktur soll Kosten senken und eine energetische Ausnutzung bieten:

- Gemeinsames Energieversorgungskonzept für Baugruppen und Verein
- Entwässerungskonzept mit Brauchwassernutzung und Regenrückhaltung





# Thema geförderter Wohnungsbau

## Ziel: gemischtes Wohnquartier

- 40 % geförderter Wohnungsbau im Wohngebiet Branderhof
- davon jeweils die Hälfte für die Einkommensgruppen WBS A und WBS B
- Jedes Projekt hat mind. 1 geförderte Wohnung
- Die Verteilung der Anforderung von 40% öffentlich geförderter Wohnfläche wird vereinbart (Verteilungsmodell)



# Thema Trägerkonzept - GbR-Vertrag

- Flächen bleiben im Besitz der Stadt Aachen, Vergabe im Erbbaurecht für 99 Jahre mit 3% Pacht pro Jahr zzgl. Verbraucherindex
- Bau der geplanten Gebäude inkl. Gemeinschaftsbauwerke (z.B. Tiefgarage) innerhalb einer bestimmten Zeit
- Finanzierungsvereinbarung: Finanzierung der Gemeinschaftsbauwerke werden Teil der Finanzierung jedes einzelnen Projektes
- Abwicklung der Errichtung der Gemeinschaftsbauwerke übernimmt Treuhänder
- Regelungen zu allen Verfahrensfragen, Abstimmungen etc. zu vereinbaren
- Verein Gut! Branderhof wird Teil der GbR ohne Bauverpflichtungen (Sonderrolle)



# Siedlungsgemeinschaft

## Entwicklungsphase – planen

- Gruppenfindung - Rechtsform
- Finanzierungsmodell
- Vorbereitung der Umsetzung
- Verbindlichkeiten entstehen



## Bauphase - realisieren

- Bauen mit Experten (Projektsteuerung, Architekt)
- Vergabe von Bauleistungen
- mögliche Eigenleistungen (realistisch)



## Wohnphase - leben

- Hier geht es eigentlich erst richtig los....
- Gemeinschaftliches Wohnen sollte vorbereitet sein
- Gruppenprozesse, Prüfung in der Realität





# Baugemeinschaftsprojekt - umsetzen

Haltung:




# Wen suchen wir?

- Menschen, die gemeinsam Wohnen wollen
- Menschen, die sich in ihrem Quartier engagieren wollen
- Menschen, die ihre eigene Zukunft selbstbestimmt gestalten wollen
- Menschen, die Mut für neue Wege haben
- auch Menschen mit geringem Einkommen (WBS)
- ....

## Wie können Sie uns kennenlernen?

- Termine am Branderhof: [www.gutbranderhof.de](http://www.gutbranderhof.de)
  - > 1.12. Branderhofer Weihnachtsmarkt 12:00 - 18:00 Uhr
  - > 2.12. Hoftreff für Neugierige 19:00 – 22:00 Uhr
  - > 6.12. Gerda kocht 19:00 Uhr
- Kontakt: [www.aachen.de/gemeinsambauen](http://www.aachen.de/gemeinsambauen)
- Kontaktformular



# Bauen und Wohnen in Gemeinschaft am Branderhof Danke für Ihr Interesse!



Siedlungsgemeinschaft Branderhof  
&  
Koordinationsstelle Bauen und Wohnen

