



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Aachen-Preuswald, Deutsche Annington

Wohnungsausschuss der Stadt Aachen, 27.01.2015

steg NRW
Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungs-gesellschaft NRW mbH
Ostwall 9
44135 Dortmund
Telefon 0231 - 47 77 88 0
Fax 0231 - 47 77 88 29
Email info@steg--nrw.de
Netz www.steg-nrw.de

Kurzprofil steg NRW GmbH

- ▶ steg NRW GmbH – ein Tochterunternehmen der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
- ▶ Seit 2005 in NRW aktiv, seit dem 01.01.2010 als GmbH
- ▶ Derzeit 9 festangestellte Mitarbeiter aus den Fachbereichen Raumplanung/ Stadtplanung und Betriebswirtschaft sowie 2 Studentische Hilfskräfte
- ▶ Zentrales Büro am Ostwall 9 in Dortmund sowie zudem aktuell 1 Vor-Ort-Büro in Lüdenscheid



- ▶ Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungskonzepte auf Quartiersebene
- ▶ Integrierte Entwicklungskonzepte im Rahmen von Förderprogrammen (Stadtumbau West, Soziale Stadt, Aktive Stadt und Ortsteilzentren, Energetische Stadtsanierung)
- ▶ Integrierte Entwicklungskonzepte im Rahmen von Quartiersentwicklungen der Wohnungswirtschaft
- ▶ Stadtumbaumanagement / Citymanagement / Quartiersmanagement
- ▶ Begleitung von Immobilienstandortgemeinschaften (ISG) /Geschäftsstraßenentwicklung sowie Innenstadtentwicklung
- ▶ Prozessbegleitung / Beteiligungskonzepte / Moderation
- ▶ Projektmanagement / Projektsteuerung



- ▶ Stadtumbaumanagement Innenstadt Lünen, Stadt Lünen 2009-2015
- ▶ Stadtumbaumanagement Denkfabrik, Stadt Lüdenscheid 2012-2015
- ▶ Umsetzung Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Dortmund Löttringhausen (KfW Programm - Energetische Stadtsanierung), DOGEWO21 2012-2015
- ▶ Fortschreibung ISEK Innenstadt Dinslaken, Stadt Dinslaken 2014-2015
- ▶ Integriertes Handlungskonzept Altstadt Lüdenscheid, Stadt Lüdenscheid 2014-2015
- ▶ Projektmanagement Soziale Stadt Rheydt, Stadt Mönchengladbach 2014-2015
- ▶ Energetisches Sanierungskonzept Berliner Viertel Monheim, Stadt Monheim 2014-2015
- ▶ Beratung bei der Entwicklung eines multidisziplinären Quartiersmanagements, GAG Immobilien AG Köln, 2014-2015



Integrierte Quartiersentwicklungskonzepte

Ausgangspunkte:

- ▶ in die Jahre gekommene Bestände eines Wohnungsunternehmens,
- ▶ demografische und/oder soziale Veränderungsprozesse,
- ▶ augenscheinlich werdende Wohnraumdefizite/ Qualitätsmängel,
- ▶ der Wille von einer eher passiv reagierenden Bestandsverwaltung auf eine aktiv zu steuernde Bewirtschaftungsstrategie zu wechseln.

Ziel:

- ▶ eine fachlich interdisziplinär aufgestellte und dennoch aufeinander abgestimmte Entwicklungsperspektive zu formulieren!

Inhaltliche Bausteine:

- ▶ Analyse der städtebaulichen Struktur (Gebäude und Wohnumfeld)
- ▶ Bewertung der baulich-technischen Situation des Bestandes
- ▶ Analyse der Quartierszusammenhänge (Bildung, Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Erreichbarkeit etc.)
- ▶ Einordnung des Quartiers in den gesamtstädtischen Zusammenhang im Sinne eines integrierten Ansatzes (Verzahnung von Sozial-, Städtebau- und Wohnungspolitik)
- ▶ Analyse der vorhandenen Mieterstruktur und Klärung der künftigen Zielklientel
- ▶ Erarbeitung realistischer und wirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsoptionen und entsprechender Maßnahmen

Ergebnis:

- ▶ Dokumentation aller Untersuchungsergebnisse und Entwicklungsoptionen
- ▶ nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie für den Wohnungsbestand
- ▶ konkreter Handlungsleitfaden für das Wohnungsunternehmen/ die Stadt in den kommenden Jahren

Wohnungswirtschaftliche Referenzprojekte

Integriertes Standortkonzept Dortmund-Wambel

- ▶ 1.279 Wohneinheiten der DOGEWO21
- ▶ Innenstadtnaher Siedlungsbereich
- ▶ Dominierende Zeilenbauten der 1950er & 1960er Jahre

Aufgaben

- ▶ Dialogorientiertes Verfahren mit dem Auftraggeber
- ▶ Berücksichtigung von
 - ▶ sozialen,
 - ▶ städtebaulichen
 - ▶ und wohnungspolitischen Faktoren im Einklang der Wirtschaftlichkeit

Handlungsfelder

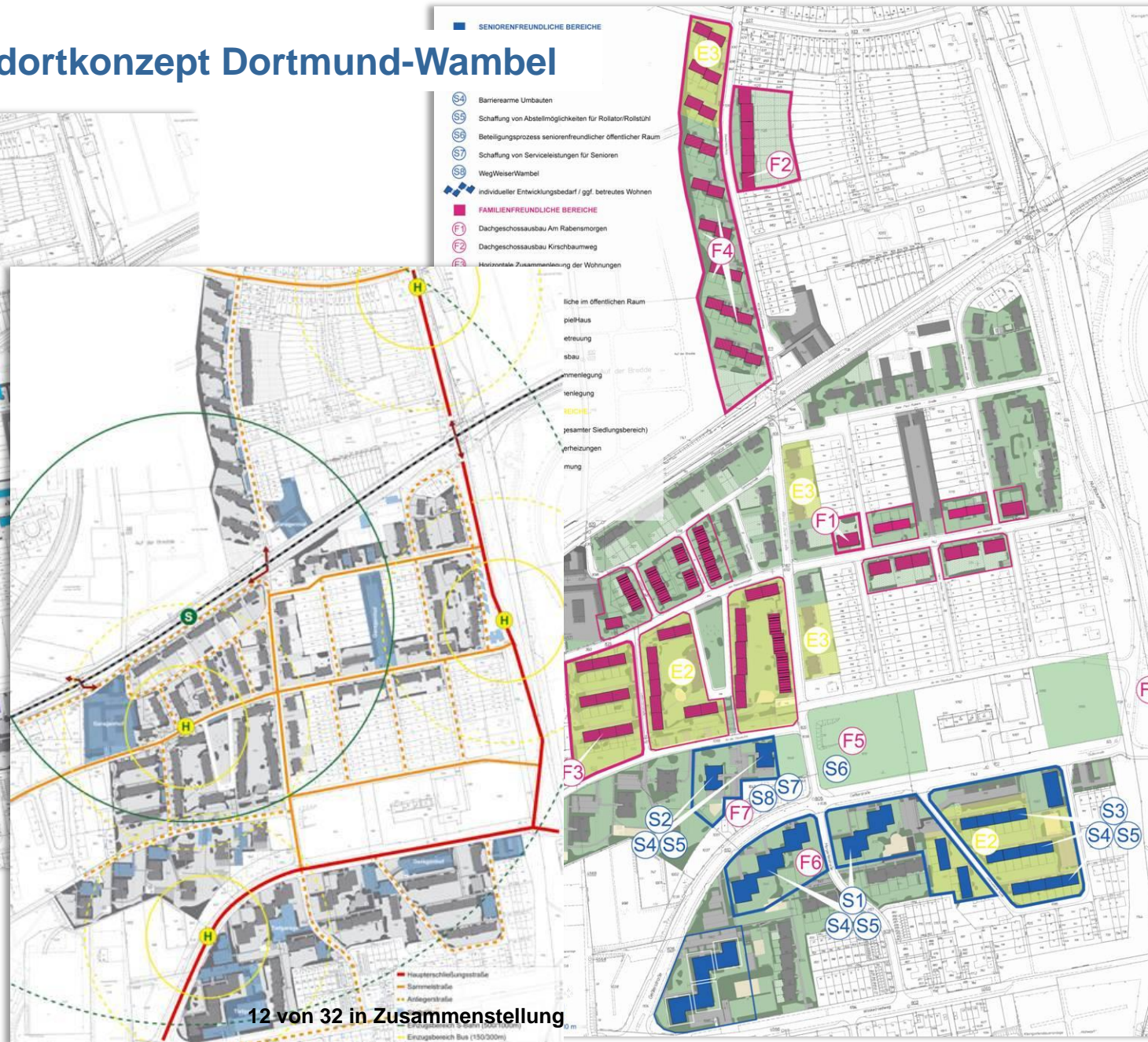
- ▶ Reaktion auf demographische Veränderungen
- ▶ Reaktion auf Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt
- ▶ Schaffung von Wohnraumangebot für einzelne Zielgruppen
- ▶ Zielgerichtete Erneuerungs- und Aufwertungsstrategien



Integriertes Standortkonzept Dortmund-Wambel



Integriertes Standortkonzept Dortmund-Wambel



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Am Heedbrink

- ▶ Wohneinheiten der gws Wohnen Süd eG Nähe PHOENIX See
- ▶ Ca. 4 km südlich des Dortmunder Stadtkerns
- ▶ geschlossene Blockstruktur innerhalb des Stadtumbaugebiets Hörder Zentrum

Aufgaben

- ▶ Vertiefung der städtischen Quartiersanalyse
- ▶ Erarbeitung einer tragfähigen Entwicklungsperspektive

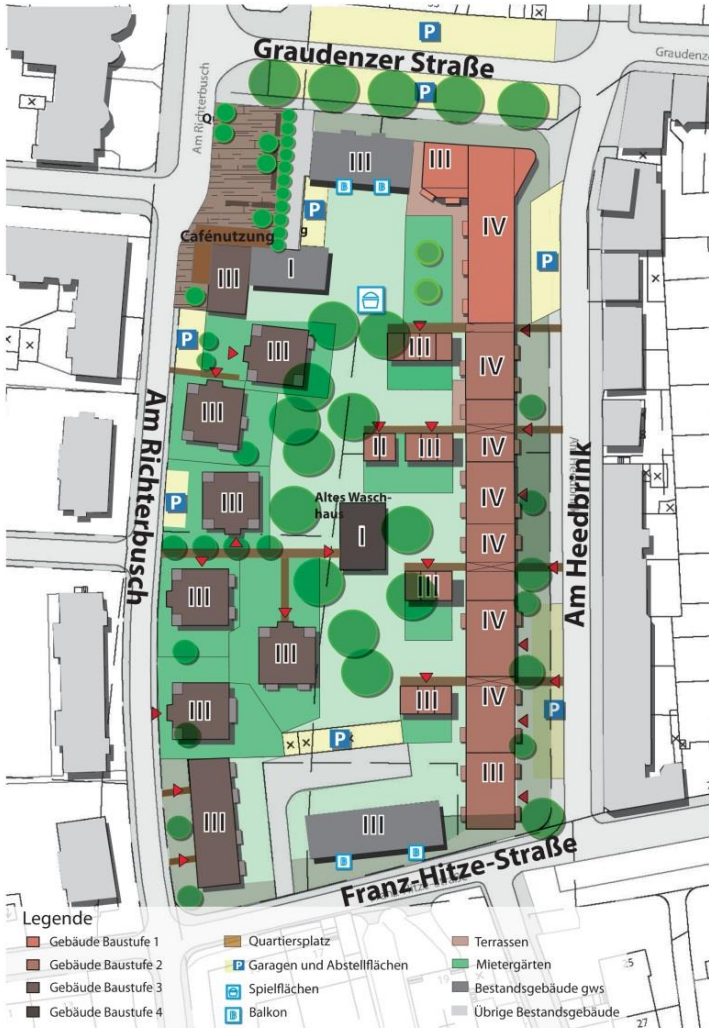
Handlungsfelder

- ▶ teilweise Modernisierung, teilweise Abriss und Neubau der Bestände
- ▶ Klärung marktgängiger Wohnungstypologien (vor allem barrierearme Wohnungen)
- ▶ Verbesserung der energetischen Situation
- ▶ Einrichtung einer zentralen Wärmeversorgung
- ▶ Stabilisierung der Bewohnerstruktur



8017: Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Am Heedbrink

Baustufen 3 und 4 | Punkthäuser und Waschhaus



Baustufe 1 | Rahmendaten | Variante A

Wohnfläche
ca. 2.000 m²

Wohneinheiten
ca. 30 WE

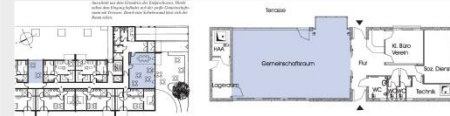
Besonderheiten
Barrierefrei, Zusätzliche Dienstleistungen, Gemeinschaftsraum, Balkone, Terrassen, privater Innenhof

Geschosshöhen
3- und 4-geschossig

Servicewohnen | Good Practice



Servicewohnen | Beispielgrundrisse



Neubau Eckgebäude | Skizzen und Ansichten



Umfeldanalyse - Bedarfe von Senioren



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Isinger Feld

- ▶ Bestände der Allbau AG aus den 1960er und 1970er Jahren in Essen-Kray-Leithe (Stadtgrenze zu Bochum, ca. 6 km von der Essener Innenstadt entfernt)
- ▶ Insgesamt 548 Wohneinheiten (5 achtgeschossige Hochhäuser; 31 viergeschossige Mehrfamilienhäuser)

Aufgaben

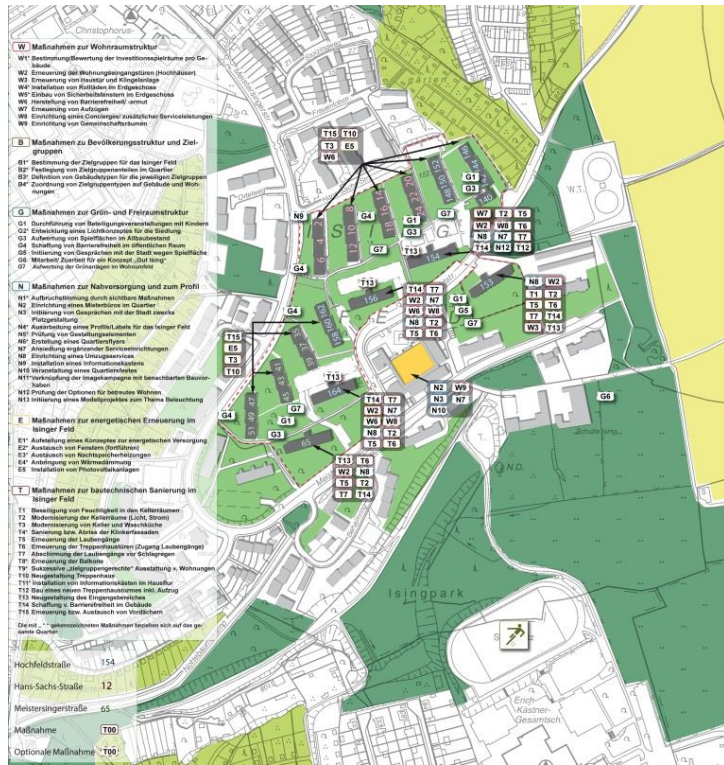
- ▶ Erstellung von vier Szenarien zu Entwicklungsoptionen der Siedlung (Durchbewirtschaftung, Minimalsanierung, Komplettsanierung, Abriss/Neubau)
- ▶ Erarbeitung zielgruppenspezifischer Nutzungskonzepte

Handlungsfelder

- ▶ Zielgruppenanalyse
- ▶ Szenarientwicklung für die Hochpunkte
- ▶ Berücksichtigung der energetischen und bautechnischen Situation
- ▶ Enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Bearbeiterebene des Allbau



8020: Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Isinger Feld



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept „Isinger Feld“

Gebäude-Steckbrief

Adresse: Hochfeldstraße 154		Geschosse: 8		Anzahl Wohneinheiten: 56		Mietfläche: 3722,96 m²	
Gebäudetyp: Punkthochhaus		Anzahl mod. Wohnungen (seit 2000): 5		Energieverbrauch aktuell: 83 kWh/m²a		Leerstehende Wohnungen: 2	
Wohnungsgrößen: 2,5/3,5 - Raumwohnungen (64-71m²)		5		83 kWh/m²a		2	
Investitionsspielräume		Miete (€/qm)	Jaheresrüs	Miete nach 15 Jahren	Erlös nach 15 Jahren		
Hochfeldstraße 154 (Drittes Quart)		4,90 €/m²	218.910,05 €	4,70 €/m²	209.974,94 €		
Szenario 1		4,90 €/m²	218.910,05 €	4,70 €/m²	209.974,94 €		
Szenario 2		5,60 €/m²	250.182,91 €	5,88 €/m²	262.692,06 €		
Szenario 3		5,85 €/m²	261.351,79 €	6,14 €/m²	274.307,69 €		
Szenario 4		8,50 €/m²	391.148,80 €	8,93 €/m²	305.877,50 €		

Handlungsbedarf Gebäude		Handlungsbedarf Wohnung																							
W2: Erneuerung der Wohnraumbereitungen	W6: Installation von Rolläden im Erdgeschossbereich	G2: Luftdichtung im Umfeld	G4: Aufwertung der Spielflächen vor dem Haus																						
W5: Einbau von Sicherheitsfenstern im Erdgeschoss	W7: Erneuerung der Aufzuganlage	G6: Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	G7: Aufwertung der Grünanlagen im Wohnumfeld																						
W6: Herstellung v. Barrierefreiheit im gas. Gebäude	W8: Einrichtung eines Concessions/ Neubaue Empfang	Modernisierungen (seit 2000)																							
W7: Erneuerung der Aufzuganlage	E8: Installation der Wärmepumpe	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Maßnahme</th> <th>Realisierungszeitpunkt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W2</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>W5</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>W6</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>W7</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>W8</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>E8</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>G2</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>G4</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>G6</td> <td>2020-2025</td> </tr> <tr> <td>G7</td> <td>2020-2025</td> </tr> </tbody> </table>		Maßnahme	Realisierungszeitpunkt	W2	2020-2025	W5	2020-2025	W6	2020-2025	W7	2020-2025	W8	2020-2025	E8	2020-2025	G2	2020-2025	G4	2020-2025	G6	2020-2025	G7	2020-2025
Maßnahme	Realisierungszeitpunkt																								
W2	2020-2025																								
W5	2020-2025																								
W6	2020-2025																								
W7	2020-2025																								
W8	2020-2025																								
E8	2020-2025																								
G2	2020-2025																								
G4	2020-2025																								
G6	2020-2025																								
G7	2020-2025																								

Ansicht und Lageplan

Handlungsbedarf

- Vorverputz innen
- Schließen an Eingangsflächen
- Fruchtigkeit im Keller
- Fassadenöffnungen

Gestaltungsbeispiele

- Gemeinschaftsbüro
- Beispiel für Altbau-Genossenschaft
- Gestaltungsbeispiel Treppenraum

Zielklientel (Bestandsentwicklung)

Bezeichnung	Notwendige Maßnahmen
Kleinbürgerliche Senioren (Fernstudium)	Gesundheitliche Überprüfungen in der Wohn-, Luft- und Wasserqualität, Barrierefreiheit, gute Verkehrsanbindungen (ÖPNV, Fahrrad), Barrierefreie Ausstattung (Bühnen, Bad etc.)
Alleinerziehende	Barrierefreiheit (Bäder, Türen, Aufzug)
Barrierefrei orientierte Mit-Age	Gutbürger Anspruch an Sicherheitsbedingungen (Brand, Diebstahl, Vandalismus) und Widerstandsfähigkeit

Zielklientel (Neubau)

Bezeichnung	Notwendige Maßnahmen
Moderne Familie	Vermeidung von Projekt- und Qualitätsrisiken, Vermeidung des Qualitätsverlustes durch Überforderung der Nutzer, Barrierefreiheit, Ausstattungsqualität, sehr hoher Interieur- und ökologischer Standard, Energieeffizienz und Agilität, Energieeffizienz, smarte Heizungsanlagen, Smart Home mit Parkett etc., Vermeidung von Bsp. Angebotslücken vor Ort
Kleinbürgerliche Familien	siehe oben

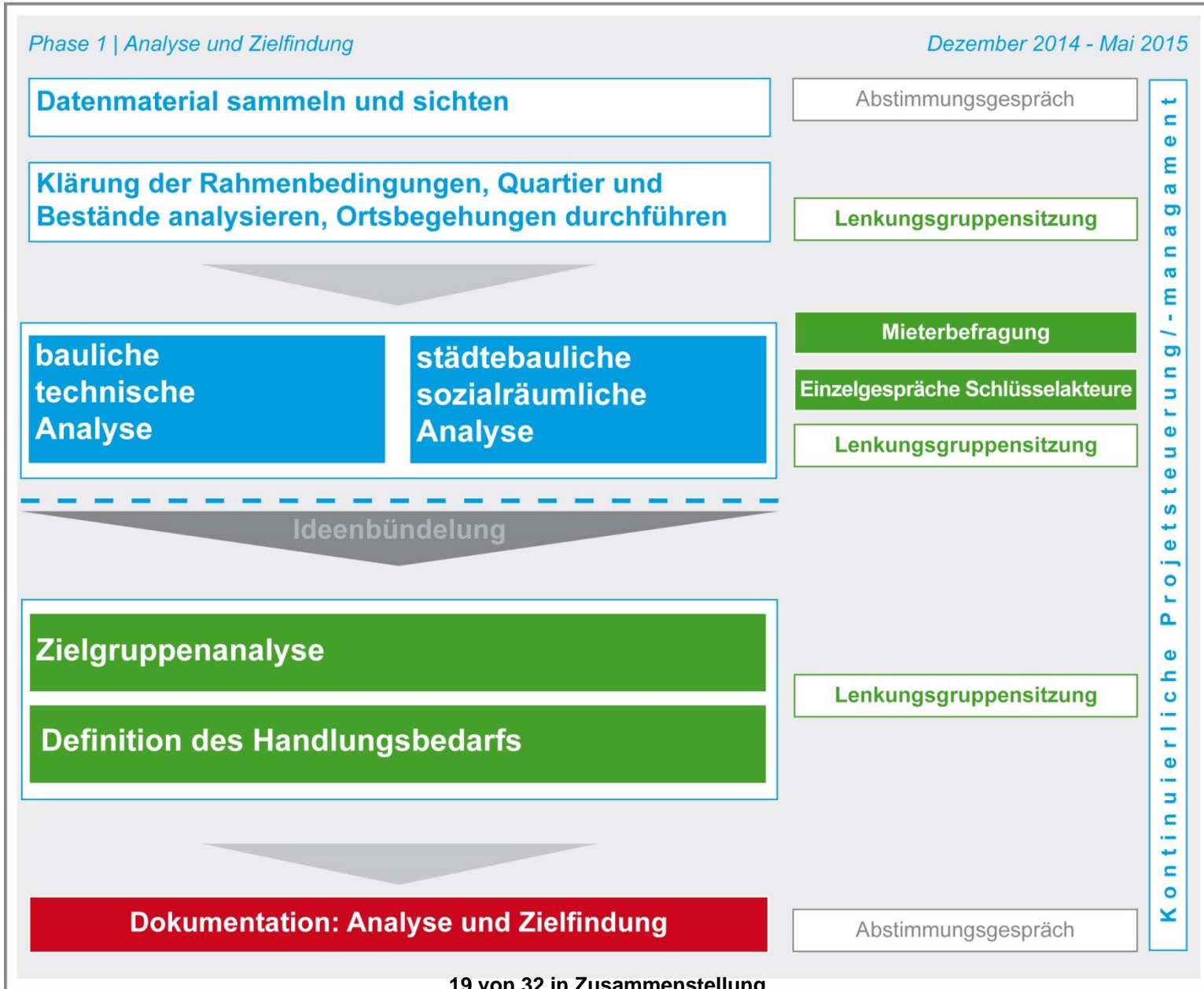
Zukünftige Zielgruppen	Prozentualer Anteil	Verteilung auf Bestände
Moderne Familie/ Kleinbürgerliche Familie/ Häusliche Familie	ca. 50% (274 WE) (Hauptanteil Moderne Familie)	<ul style="list-style-type: none"> 3,5-4,5 Raum-Wohnungen in den Niedriggeschossern 3,5 Raum-Wohnungen in Hochfeldstraße 156 und 164
Kleinbürgerliche Senioren/ konventionell orientierte Senioren	ca. 25% (137 WE)	<ul style="list-style-type: none"> Hochfeldstraße 154, 156 und 164
Junge Häusliche (inkl. Singles, Starterhaushalte)	ca. 15% (82 WE)	<ul style="list-style-type: none"> Meistersingerstraße 65 Hochfeldstraße 153
Alleinerziehende	ca. 5% (25 WE) Tendenz sinkend	<ul style="list-style-type: none"> Randwohnungen Hochfeldstraße 140, 154 und 156
Schwerbehinderte Mieterinnen und Mieter	ca. 5% (25 WE)	<ul style="list-style-type: none"> Hochfeldstraße 154
Konventionell orientierte Mid-Age	Sehr geringer Anteil im Quartier (5 WE)	<ul style="list-style-type: none"> Hochfeldstraße 140, 156 und 154

Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Isinger Feld



Vorgehensweise Aachen-Preuswald

Verfahrensskizze zum Angebot „Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Aachen- Preuswald - Deutsche Annington“



Phase 2 | Konzeptentwicklung

Juni - Oktober 2015

Aufzeigen von Entwicklungsrichtungen und Maßnahmen

Erarbeitung von Entwicklungsszenarien für das Quartier und von zielgruppenkonformen Maßnahmenpaketen zu einzelnen Themenbereichen

Bewertung des Kosten-/Nutzenverhältnisses der Entwicklungsszenarien und Maßnahmenpakete

Aufzeigen einer Gesamtstrategie

Prioritätenbildung/Umsetzungszeitplan/-empfehlungen

Dokumentation: Integriertes Entwicklungskonzept

Lenkungsgruppensitzung

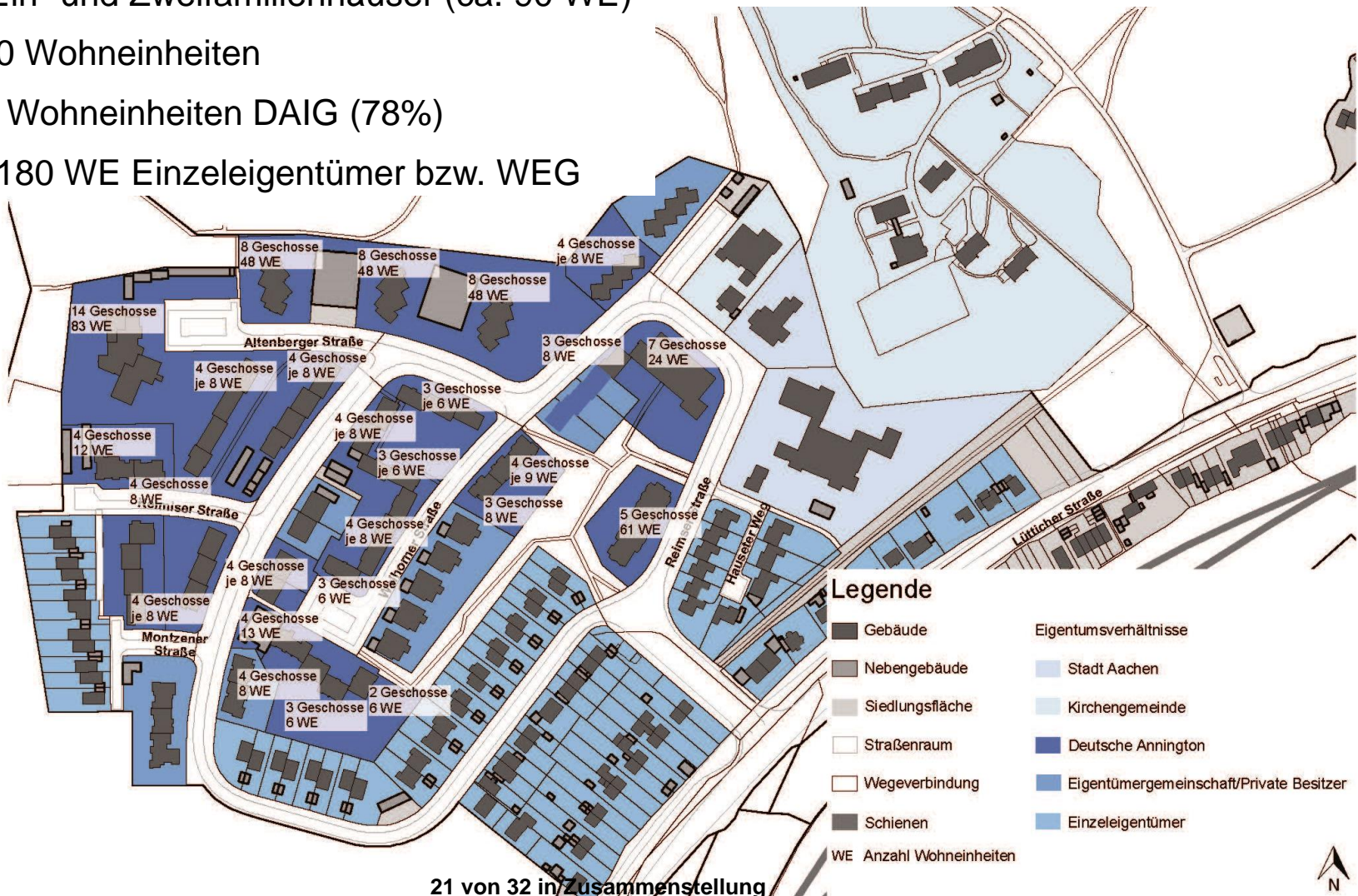
Lenkungsgruppensitzung

ggf. Mieter-Infoveranstaltung

Abstimmungsgespräch

Kontinuierliche Projektsteuerung/-management

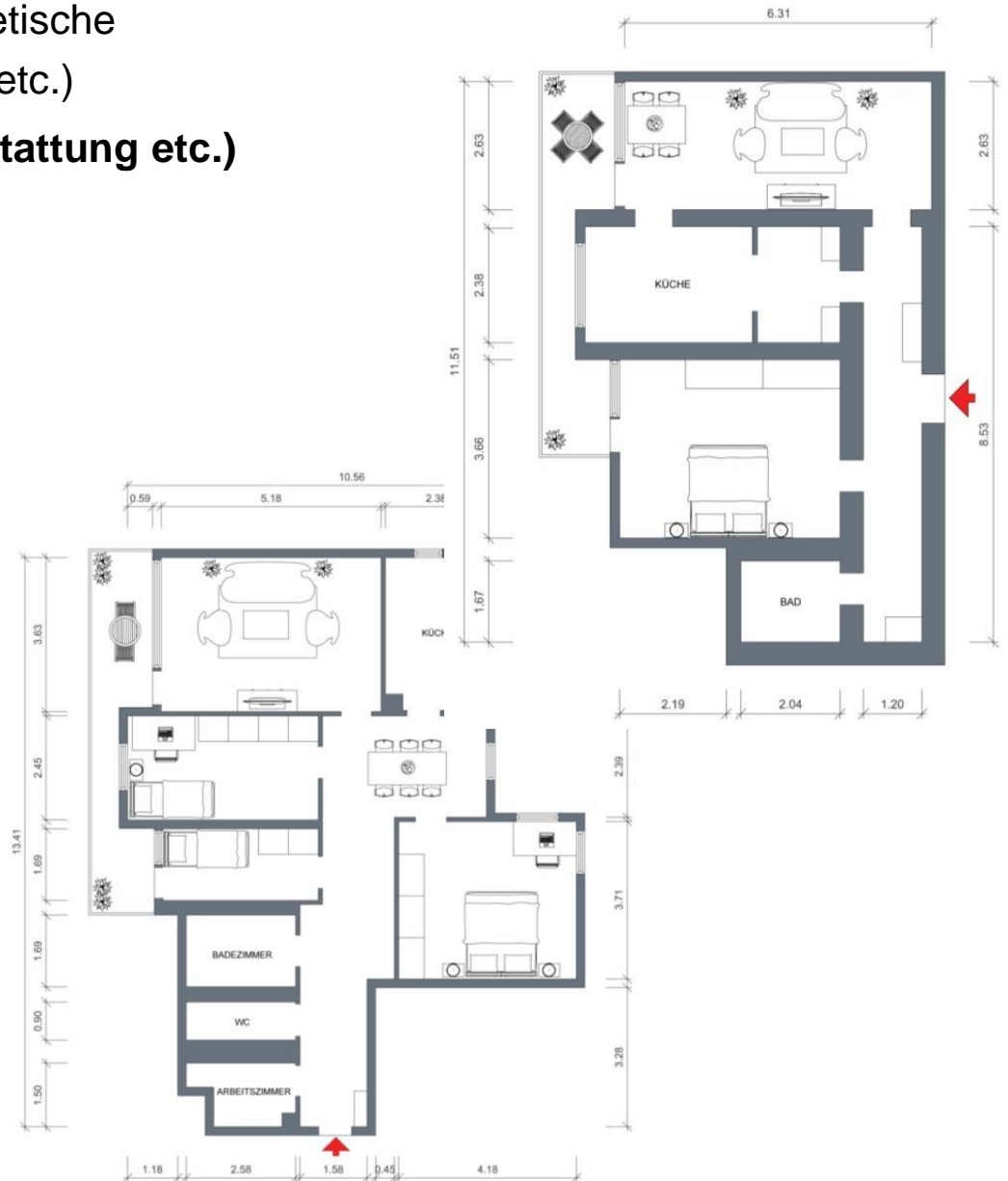
- ▶ 185 Gebäude insgesamt
- ▶ 100 Mehrfamilienhäuser (ca. 720 WE)
- ▶ 85 Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 90 WE)
- ▶ Ca. 800 Wohneinheiten
- ▶ 624 Wohneinheiten DAIG (78%)
- ▶ ca. 180 WE Einzeleigentümer bzw. WEG



- ▶ **Gebäudequalitäten (Fassade, energetische Situation, Eingänge, Treppenhäuser etc.)**



- ▶ Gebäudequalitäten (Fassade, energetische Situation, Eingänge, Treppenhäuser etc.)
- ▶ Qualität der WE (Grundrisse, Ausstattung etc.)



23 von 32 in Zusammenstellung

- ▶ Gebäudequalitäten (Fassade, energetische Situation, Eingänge, Treppenhäuser etc.)
- ▶ Qualität der WE (Grundrisse, Ausstattung etc.)
- ▶ **Überprüfung von Zielgruppen (z.B. Familien, Senioren, Studenten etc.)**



► Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)



- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)



- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)
- ▶ **Quartiersimage und -identifikation**

Der Streit geht weiter Tristesse im Aachener Preuswald

Von Jürgen Spreemann

Im Aachener Preuswald herrscht immer noch Tristesse. Der Wandel des einst blühenden Viertels im Süden der Stadt kommt nur schleppend voran. Die Häuser sind mehr als 40 Jahre alt und zeigen Verfallserscheinungen. Aachens Oberbürgermeister Marcel Philipp und der Vorstand der Deutschen Annington wollen über mögliche Wege aus der Krise beraten.



Der Preuswald, Aachens Kellertür - Teil 1: die blühenden 70er und der Verfall

In den 70ern als hochklassige Wohnsiedlung gebaut, schlägt sich der Preuswald seit Jahren mit Problemen. Die Bewohner sind sich einig. Leere Läden, fehlende Kaufkraft und die Immobiliengesellschaft Deutsche Annington schaden dem Image des Viertels. Die Waldsiedlung braucht mehr als nur eine kleine Politur.

„Preuswald-Siedlung aus einem Guss“, „Immer mehr Aachener wollen in der kleinen Stadt inmitten des Waldes wohnen“, „Siedlung mit allen Dingen, die das Leben angenehm machen“ – Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre war die Presse euphorisch, was den Neubau der Siedlung Preuswald betraf (Modell siehe Foto). Ein Ladenzentrum sollte entstehen, mit mehr Dienstleistungen, „als es früher in einem Dorf der Fall war.“ Zunächst gingen die Pläne auf. Das Wohnen im Preuswald wurde attraktiv, in der Nachkriegszeit nahm das Platzangebot in den Städten und die Menschen

Preuswald: SPD will Klage gegen Annington

Von: os
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2014, 17:14 Uhr

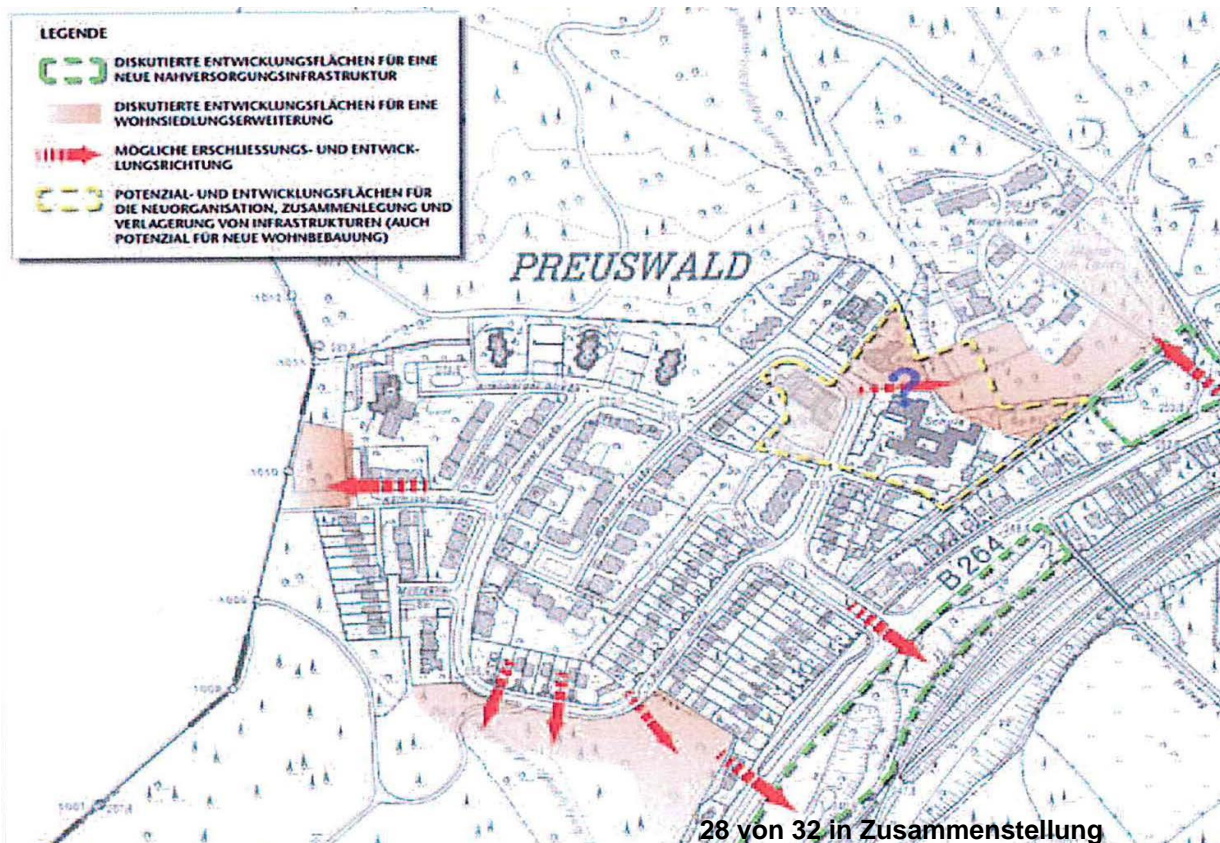
AACHEN. Im Preuswald sei „nicht das passiert, was versprochen wurde“, betonen die Sozialdemokraten. Die Deutsche Annington, der die meisten Wohnungen in der Waldsiedlung nahe der belgischen Grenze gehören, lasse die Substanz verfallen. Die SPD will klagen. Investiere ka

Im Preuswald bröckelt mehr als nur der Putz

„Das ist nicht nur ein Problem der Annington, sondern der ganzen Siedlung“, sagt der SPD-Bezirksvorsitzende. „Das ist nicht machen auf d
Von: Gerald Eimer Letzte Aktualisierung: 13. April 2013, 10:32 Uhr



- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)
- ▶ Quartiersimage und –identifikation
- ▶ **Aktivierung von weiteren Siedlungsflächen**



Quelle:
Machbarkeitsstudie Preuswald;
Post und Welters

- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)
- ▶ Quartiersimage und –identifikation
- ▶ Aktivierung von weiteren Siedlungsflächen (alters- bzw. familiengerecht)
- ▶ **Anschluss und Erschließung der Waldflächen**



- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)
- ▶ Quartiersimage und –identifikation
- ▶ Aktivierung von weiteren Siedlungsflächen (alters- bzw. familiengerecht)
- ▶ Anschluss und Erschließung der Waldflächen
- ▶ **Eingangssituation in das Quartier**



- ▶ Nahversorgungssituation (Perspektive Ladenzentrum, EH an der Lütticher Straße)
- ▶ Wohnumfeld (Wegeverbindungen, Grünstrukturen, Spielflächen)
- ▶ Quartiersimage und –identifikation
- ▶ Aktivierung von weiteren Siedlungsflächen (alters- bzw. familiengerecht)
- ▶ Anschluss und Erschließung der Waldflächen
- ▶ Eingangssituation in das Quartier
- ▶ **Bildungs- und Betreuungsangebot**





steg NRW
Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH
Ostwall 9
44135 Dortmund

Telefon 0231 - 47 77 88 0
Fax 0231 - 47 77 88 29
Email info@steg--nrw.de
Netz www.steg-nrw.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.