

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0075/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		AZ:	
Fachbereich Immobilienmanagement		Datum:	13.06.2017
		Verfasser:	
Sachstandsbericht 'Entwicklung der Siedlung Preuswald'			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2017	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	
07.09.2017	Schulausschuss	Kenntnisnahme	
28.09.2017	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

1. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Schulausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
3. Der Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Über die Entwicklung der Siedlung Preuswald wurde zuletzt in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 02.02.2016 berichtet. Die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH (steg NRW) stellte in dieser Sitzung das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept Aachen-Preuswald vor. Das Gutachten sieht folgende Handlungsfelder vor:

- Städtebauliche Struktur
- Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiflächen, Sport- und Freizeitangebote
- Bevölkerungsentwicklung und soziale Lage
- Soziale und medizinische Infrastruktur
- Nahversorgung
- Verkehrsstruktur
- Image

Aus diesen Handlungsfeldern wurden die Maßnahmen Modernisierung des Gebäudebestands, Grünordnerisches Leitbild, Umbau der Garagenhöfe Altenberger Straße, die Sicherung der Nahversorgung sowie die Zukunft des Hochhauses Altenberger Straße 4 priorisiert.

Die Modernisierung des Gebäudebestands ist weiter fortgeschritten. Die Vonovia hat die Sanierungstätigkeiten im Wohnungsbestand beschleunigt. Zum jetzigen Zeitpunkt werden das Ladenzentrum Reimser Straße 76/80 sowie die Walhorner Straße 1-1b und 13-20 energetisch saniert. Parallel zur Sanierung wurden auch die Anstrengungen zur Instandhaltung der Gebäude intensiviert. So stiegen die Instandhaltungsausgaben nach Angabe der Vonovia von 2013 bis 2016 von 13,77 EUR/ m² auf 18,63 EUR/ m² an und erhöhten sich somit in diesem Zeitraum um 35 %. Das hohe Engagement der Vonovia bei der Modernisierung des Gebäudebestands wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung wahrgenommen und anerkannt.

Die verstärkte Investitions- und Sanierungstätigkeit der Vonovia hat, verbunden mit einer gezielten Neukundenauswahl, Auswirkungen auf die Mieterstruktur (Erhebung Vonovia): während 2013 noch 78 % der Mieter bei Neuvermietungen ein Transfereinkommen bezogen und nur 22 % über ein eigenes Einkommen verfügten, stieg der Anteil der Kunden mit eigenem Einkommen bei Neuvermietungen in 2016 auf 61 % an, während der Anteil der Transfereinkommensbezieher bei den Neuvermietungen auf 23 % absank. Die gezielte Neukundenauswahl erfolgt sozialverträglich, so wird der Fokus nicht in erster Linie auf die Einkommensform, sondern auf das nachbarschaftliche Zusammenleben gelegt.

Das Gutachten legt insbesondere Wert auf die zeitnahe Erarbeitung und Umsetzung eines Grünordnerischen Leitbildes. Ziel ist es, den Eingangsbereich der Siedlung, den Siedlungsinnenbereich sowie die Zuwegung zum umgebenden Naturraum aufzuwerten und barrierearm zu gestalten. Die zentrale Grünfläche soll zukünftig als

- generationengerechter Bürgerpark,
- generationsübergreifender Spielplatz, auch für ältere Kinder, sowie als
- Treffpunkt für Jugendliche dienen.

Mit den diesbezüglichen Planungen könnte noch in 2017, unter Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner, begonnen werden.

Im Rahmen des „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2017“ wurde für das Grünordnerische Leitbild ein Förderantrag gestellt. Im Falle der Bewilligung beteiligt sich der Bund mit 75 % und das Land mit 15 % an den förderfähigen Kosten, der verbleibende Anteil in Höhe von 10 % ist durch die Stadt Aachen aufzubringen. Zu Beginn der Planungsphase stehen 20.000 € im laufenden Kalenderjahr im Haushalt zur Verfügung. Die weiteren finanziellen Mittel zur Aufbringung des Eigenanteils, sind im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2018 in Ansatz zu bringen. Mit der Entscheidung des Zuschussgebers im Hinblick auf die potentielle Förderung, ist voraussichtlich im Herbst zu rechnen, so dass ggfls. weitere finanzielle Mittel im Rahmen der Veränderungsnachweise einzuplanen sind.

Bereits Ende Februar dieses Jahres wurden auf den städtischen Flächen sowie auf den Flächen der Vonovia in einer gemeinsamen Aktion Fällungen und Gehölzschnitte vorgenommen. Dies führte zu dem Ergebnis, dass die zu erhaltenden Bäume über mehr Freiraum verfügen, um sich weiter zu entwickeln, und dadurch ebenfalls eine Verbesserung der Wohnqualität verzeichnet wird.

Zur weiteren Aufwertung des Quartiers erfolgte der Rückbau der Garagenhöfe im Bereich Reimser Straße/ Altenberger Straße durch die Vonovia. Auf der Freifläche östlich der Altenberger Straße 2 wurde eine Grün- und Freizeitanlage mit seniorengerechten Fitnessgeräten errichtet. Die Eröffnung des Bewegungsparcours findet am 04.07.2017 vor der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses im Rahmen einer Quartiersbegehung statt.

Zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung hat sich der, durch die AWO seit September 2015 betriebene, Kiosk „Lollipop“ etabliert. In diesem können täglich Lebensmittel, Kurzwaren, Zeitschriften und Getränke erworben werden. Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Discounters im Bereich Lütticher Straße/ Unterer Backertsweg geplant; der hierfür erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ist kurz vor dem Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan soll in der Sitzung des Rates am 14.06.2017 beschlossen werden. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Unterer Backertsweg, Umbau Knoten mit der B 264 (Lütticher Straße) und weitere Maßnahmen wie Waldausgleich etc.) übernimmt der Vorhabenträger, der sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet wird. Der Vertrag soll ebenfalls vom Rat am 14.06.2017 beschlossen werden.

Die Entwicklung des Hochhauses Altenberger Straße 4 genießt höchste Priorität. Die Vonovia und die Stadt sind im Gespräch mit mehreren Investoren. Im Fokus der Gespräche stehen aus Sicht der Verwaltung die planungsrechtliche Situation und die Erbbaurechtskonditionen. Aufgrund der vorgegebenen komplexen Bedingungen sind aus Sicht des Investors besondere Anstrengungen zu unternehmen, um das Projekt rentabel darstellen zu können. Die Neuausrichtung des Objektes Altenberger Straße 4 ist auch unter dem Hintergrund der zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden sozioökonomischen und soziokulturellen Verhältnisse (Migration/ Integration) von elementarer Bedeutung und wird sich zukünftig positiv auf das Image und den Lebensraum Preuswald auswirken. Positive Akzente setzt bereits die initiierte Einrichtung eines Stadteilbüros mit einer Quartiersmanagerin, die ihre Aufgabe engagiert und aktiv wahrnimmt. Weiterhin erfolgte die Implementierung eines Begegnungszentrums, welches die AWO betreibt. Diese Einrichtungen setzen

auf die Teilhabe der Bevölkerung und auf integrationsfördernde Maßnahmen. Diese auf „weiche“ Faktoren ausgerichtete Quartiersförderung bedarf, wie dargelegt, weiterer Investitionen in das Wohnumfeld.

Parallel erfolgte bereits der Neubau der Kindertagesstätte, der Umzug in die neue Betriebsstätte fand zu Beginn des Kalenderjahres statt. Da die existierende einzügige Grundschule nicht mehr zu vertretbaren Kosten nachhaltig saniert werden kann, hat der Rat der Stadt Aachen zudem den Neubau der KGS Bildchen in die Prioritätenliste des Landesinvestitionsförderprogramms 'Gute Schule 2020' aufgenommen, das über einen für die Kommune zins- und tilgungsfreien Kredit der NRW-Bank abgewickelt wird. Grundschulen haben i. d. R. über die Beschulung der Kinder hinaus einen Referenzcharakter für das jeweilige Stadtviertel als Raum der Begegnung. Daher soll die Flächenkonzeption des Neubaus nicht nur rein unterrichtliche Belange abbilden, sondern einen hohen Grad an Multifunktionalität aufweisen, sei es im Hinblick auf die Belange des Offenen Ganztags, als Treffpunkt für das Viertel und in Verbindung mit dem benachbarten Kita-Neubau. Der erste Workshop zur Meinungsbildung über den Schulneubau hat neben den Vertreterinnen und Vertretern von Schule und OGS daher die verschiedenen Akteure des Viertels (Quartiersmanagement, AWO, Teiloffene Tür für Kinder und Jugendliche der Pfarre St. Jakob, Kita-Abteilung, Stadtteilinitiative, Stadtteilbibliothek) und deren Vorstellung mit eingebunden. Im September ist vorgesehen, dem Schulausschuss eine Flächennutzungskonzeption vorzulegen, die dann Basis für Beauftragung der Planung durch das Gebäudemanagement sein soll.

Anlage/n: