

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 64/0004/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	17.11.2014
		Verfasser:	
<b>Sachstandsbericht "Entwicklung der Siedlung Preuswald"</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.12.2014	WLA	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung

- a) alle Möglichkeiten zur Beschleunigung der planungsrechtlichen Verfahren zu nutzen
- b) mit der Durchführung operativer Maßnahmen zur Verbesserung des Quartiersbildes im Grün- und Graufächenbereich
- c) mit den notwendigen Maßnahmen, um die Rechte nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz und den Erbbaurechtsverträgen wirkungsvoll wahrzunehmen.

Der Ausschuss bittet, dass Steg NRW GmbH in der Januarsitzung des Ausschusses über die Erarbeitung des integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes berichtet.

## **Erläuterungen:**

Die Projektleitung berichtet über Maßnahmen, Sachstände und Perspektiven zur Entwicklung der Siedlung Preuswald. Die Inhalte des bei Herrn Oberbürgermeister Philipp am 21.11. stattgefundenen Gespräches mit dem Geschäftsführer der Deutschen Annington Immobilienservice GmbH (DAIG) - Region Rhein Main -, Herrn Stamerra, sowie auch die nachträglich mit der Projektleitung getroffenen Vereinbarungen sind eingearbeitet.

Die gemeinsame Zielsetzung von Stadt Aachen und DAIG für den Preuswald ist und bleibt die Entwicklung zu einem Quartier mit sozial ausgewogener Bewohnerstruktur und verbesserter Infrastruktur. Hierfür sind Maßnahmen notwendig, die am sinnvollsten in einem Gesamtkonzept zielgerichtet und strukturiert vereinbart werden.

Wesentliche unverzichtbare Bestandteile eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes insbesondere für das Hochhaus Altenberger Straße 4, das Ladenzentrum und ein mittelfristiges Modernisierungsprogramm für die Wohnungsbestände sind noch nicht vorgelegt.

**Die DAIG hat im Gespräch am 21.11.2014 mitgeteilt, das für Stadtteil- und Quartiersentwicklungen bekannte Unternehmen Steg NRW GmbH mit einem integrierten Quartiersentwicklungskonzept beauftragt zu haben. Dieses IQEK wird in einem intensiven Beteiligungsprozess einschließlich auch der Bewohnerschaft erarbeitet. Die Stadtverwaltung wird in der Projektlenkungsgruppe Mitglied sein.**

Die Möglichkeiten neuer Wohnangebote, z.B. Wohnen für Studierende und ältere Menschen (einschließlich Tagespflegeangeboten), werden parallel gemeinsam von Stadt und DAIG weiter untersucht.

Themenbezogene Sachstände:

### **1.1 Ansiedlung Nahversorger**

Das Bauleitplanverfahren wird auf Basis des Aufstellungsbeschlusses im Planungsausschuss vom 28.02.2013 mit dem Ziel betrieben, die geordnete Entwicklung für einen Nahversorgungsstandort zu sichern. Parallel sind die Verhandlungen bezüglich des Grundstücksvertrages im Gange.

### **1.2 Wohnbauflächen**

Die beiden zur Siedlungserweiterung durch neue Wohnangebote vorgesehenen Flächen („Südkurve“ und „Kyrillfläche“) sind im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Für die „Südkurve“ wird parallel ein Angebots-Bebauungsplan entwickelt.

### **1.3 Garagenflächen zwischen den achtgeschossigen Gebäuden Reimser-/Altenberger Straße**

Der DAIG wurde die erbaurechtsvertragliche Zustimmung zum Abriss der Garagentrakte noch nicht erteilt. Deutsche Annington und Verwaltung untersuchen sorgfältig für die beiden betroffenen Flächen verschiedene Folgenutzungen, die nicht mehr das Stellplatzangebot im Vordergrund sehen sondern eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Fachbereiche Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie Umwelt sind eingebunden.

## **2. Kindertagesstätte, Katholische Grundschule Bildchen**

Der Neubau für die integrative Kindertagesstätte hat begonnen. Für die KGS werden Neubau und Sanierung in einer Machbarkeitsstudie in Vergleich gestellt.

## **3. Gesamtkonzept „Grundzüge Grünplanung und Pflegeplan“**

Die erforderlichen Haushaltsmittel und personalwirtschaftlichen Ressourcen konnten bis dato nicht bereitgestellt werden. Die Projektleitung strebt an, im kommenden Jahr zumindest operative Maßnahmen zur Verbesserung des Quartiersbildes im Grün- und Graufächenbereich mit den Fachbereichen Umwelt sowie Stadtentwicklung und dem Aachener Stadtbetrieb anzugehen.

## **4. Stadtteilbüro – Stadtteilkonferenz - Begegnungszentrum**

Das neue Begegnungszentrum ist mit einem umfangreichen und differenzierten Angebot von der Arbeiterwohlfahrt mit maßgeblicher Unterstützung von Stadt und DAIG in Betrieb genommen worden.

Die Stadtteilkonferenz arbeitet intensiv und erfolgreich. Die relevanten Dienststellen der Stadtverwaltung sind beteiligt.

Das Stadtteilbüro ist von FB 50 als „soziales Quartiersmanagement“ besetzt und ist eng vernetzt mit Stadtteilkonferenz, AWO, Mieterbeirat und den weiteren Einrichtungen und Angeboten im Quartier.

## **5. Energieversorgung**

Die Optimierung der Heizenergieversorgung hat das Ziel einer 30%igen Reduzierung des Verbrauchspreises. Das tatsächlich eingetretene Ergebnis wird bei den Heizkostenabrechnungen in 2015 für 2014 zu überprüfen sein.

## **6. Schwimmbad**

Das Schwimmbad ist zwischenzeitlich als Ergebnis einer sehr guten Kooperation von DAIG, dem Stadtsportbund mit der Aachener Bad- und Sport gGmbH sowie der Stadtverwaltung für zunächst ein Testjahr wieder in Betrieb genommen worden. Es waren unter anderem erhebliche Investitionen für Maßnahmen der Sicherheit und Hygiene erforderlich.

## **7. Vermietungsstrategie**

Die DAIG hat der Vereinbarung entsprechend begonnen, die Vermietungsstrategie zu ändern. In 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahr 90 % mehr Neuvermietungen an „Selbstzahler“ vorgenommen.

Die Zahl der Wohnungsleerstände hat sich infolge der sorgfältigeren Mieterauswahl auf aktuell 35 Wohnungen gesteigert.

## 8. Weitere Maßnahmen

- 8.1 Ein Mieterbeirat wurde am 28.02.2014 begründet und hat sich zwischenzeitlich auch mit der Wahl eines Vorsitzenden etabliert.
- 8.2 Die Zahl der Objektbetreuer und deren Servicezeiten wurden erhöht.
- 8.3 Für Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden in diesem Jahr ca. 811.000 € von der DAIG verausgabt, dies sind ca. 18 € pro qm Wohnfläche.

## 9. Weitere Vereinbarungen zwischen Stadt und DAIG

- 9.1 Um das Einhalten der Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen („erforderliche Ausbesserungen und Erneuerungen“) zu überwachen, werden **regelmäßige Begehungen** des Gebäudebestandes mit Protokollführung über Mängelfeststellungen und Fristsetzungen zur Beseitigung intensiviert.  
Die Bearbeitung von wohnungsaufsichtsrechtlich relevanten Mängelanzeigen aus der Mieterschaft wird unmittelbar zwischen DAIG und Stadt geregelt.
- 9.2 Gleichzeitig mit dem Versand der Neben- und Heizkostenabrechnungen werden **Sprechstunden** für die Mieterschaft eingerichtet. Der Mieterschutzverein wird zur Teilnahme eingeladen.
- 9.3 Weitere kleinteilige Angebote für die **Belegung des Ladenzentrums** werden akquiriert, z.B. Kiosk, Jugendtreff, Second-Hand-Laden.  
In diesem Zusammenhang und aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen muss **für das Stadtteilbüro eine neue Räumlichkeit** innerhalb des Ladenzentrums übernommen werden. Für den Abschluss des Mietvertrages ist die Zustimmung bei Dezernat II beantragt.
- 9.4 Vor jeder Neuvermietung wird bereits ein **Elektro-Check** durchgeführt. Die DAIG wird konkreten Hinweisen auf Mängel in den Elektroinstallationen in laufenden Mietverhältnissen aus Sicherheitsgründen nachgehen.