

## Tischvorlage zur Erläuterung betreffend TOP Ö5

### Bericht der Verwaltung über die Abwicklung des Wohnungsbauprogramms 2014

Der Fachbereich Wohnen informiert über die Abwicklung des Wohnungsbauprogramms 2014:

#### A. Mietwohnungsbau in den Einkommensgruppen A und B

Im Jahr 2014 wurden neun Förderanträge eingereicht, die alle zur Bewilligung gebracht wurden.

Förderkontingent StädteRegion insgesamt	11.773.700,00 € Statt 12.947.700,00 €
Davon bewilligte Fördermittel für Maßnahmen in der Stadt Aachen	10.294.700,00 €
Zusätzlich bereitgestellte Sonderförderung „Guter Freund“	20.425.400,00 €
Bewilligte Fördermittel für die Stadt Aachen insgesamt	30.720.100,00 €

Die Förderung im Einzelnen:

Ifd. Nr.	Neubau / Bestand	Objekt	Anzahl WE Einkommensgruppe		davon geeignet für .... (Anzahl Personen)				
			A	B	1	2	3	4	5+
1	Mietfamilienheime	Verlautenheidener Str. (4. BA)	2	0					2
2	Mietfamilienheime	Raafstr. 75-85	6	0					6
3	Mietfamilienheime	Schagenstr. 201-201c s	4	0					4
4	Bestand	Hundertsweg 15	1	0			1		
5	Neubau	Kasinostr. 90/92 + 1 freif. WE	9	0		9			
6	Neubau	Merowingerstr. + 3 freif. WE s	14	0		3	3	8	
7	Neubau Genossenschaft	Mataréstr. + 7 freif. WE	7	0	3	3		1	
8	Neubau	Eintrachtstr. 3 + Kindertagesstätte s	29	0		7	17	5	
9	Neubau	„Guter Freund“ Eisenbahnweg/Freunder Weg + 36 freif. WE	117	66		94	61	28	
Summen 2014			189	66	3	116	82	42	12
Nachrichtlich Ergebnis 2013			66	9	0	13	12	29	21

s = veräußertes städtisches Grundstück

Für die genannten Fördermaßnahmen insgesamt ergeben sich folgende Kenndaten  
(in Klammern Zahlen des Vorjahres):

Neu geschaffener Wohnraum:	19.090,35 qm	(6.836,65 qm)
Bewilligte Fördermittel Stadt Aachen:	30.720.100,00 €	(10.162.900,00 €)
Ausgelöstes Investitionsvolumen	47.158.306,00 €	reine Baukosten

#### B. Investive Maßnahmen im Bestand

wurden bei 4 Anträgen in 7 Wohnungen mit 153.650,00 € gefördert.

Im Vorjahr wurden insgesamt 188 städtische WE mit insgesamt 6.741.900 € Förderdarlehen in den Bausteinen 1 (= Reduzierung von Barrieren) und 5 (= Energetische Sanierung) gefördert.

#### C. Eigentumsförderung

Es wurden 5 Bewilligungen für die Eigentumsförderung erteilt, davon

2 Bewilligungen für Neubau-Ersterwerber (Fördersumme 226.000,00 €) und

3 Bewilligungen für den Erwerb vorhandenen Wohnraums im Bestand (Fördersumme 267.100,00 €).

Im Vorjahr wurde lediglich 1 Bewilligung für die Förderung des Neubaus eines Einfamilienhauses ausgesprochen.



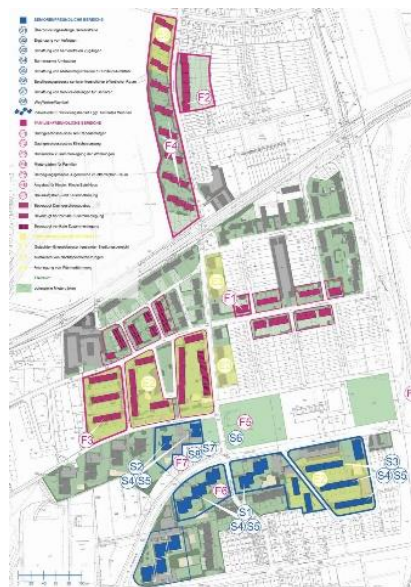
# Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Aachen-Preuswald, Deutsche Annington

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](mailto:info@steg--nrw.de)  
Netz [www.steg-nrw.de](http://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

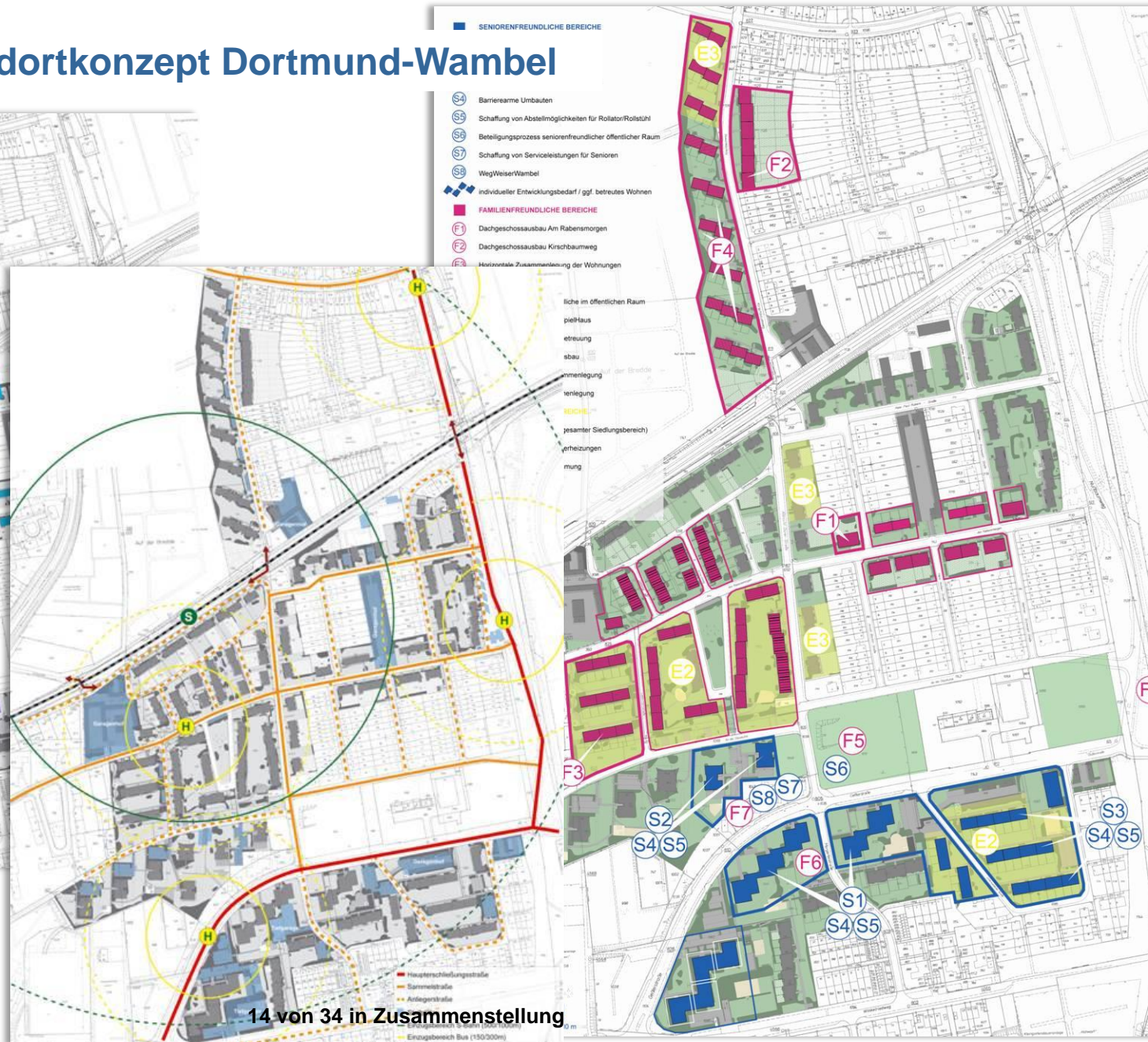
- ▶ Reaktion auf demographische Veränderungen
- ▶ Reaktion auf Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt
- ▶ Schaffung von Wohnraumangebot für einzelne Zielgruppen
- ▶ Zielgerichtete Erneuerungs- und Aufwertungsstrategien



## 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

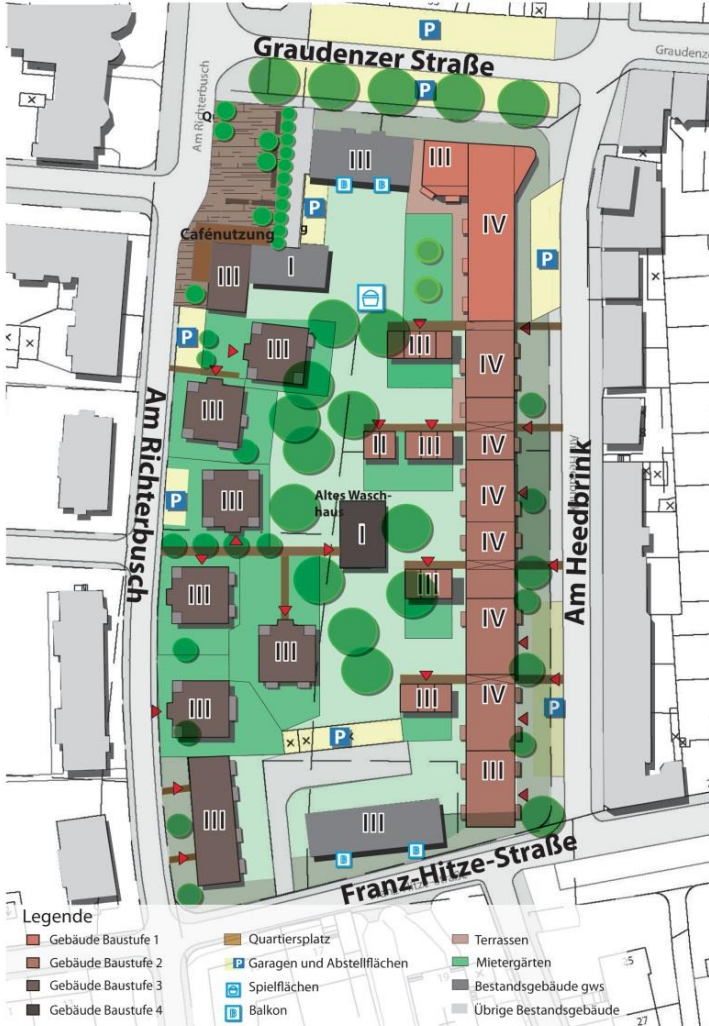
### Handlungsfelder

- ▶ 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 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten  
ca. 30 WE

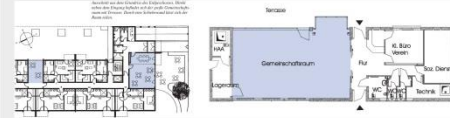
**Besonderheiten**  
Barrierefrei, Zusätzliche Dienstleistungen, Gemeinschaftsraum, Balkone, Terrassen, privater Innenhof

**Geschosshöhen**  
3- und 4-geschossig

### Servicewohnen | Good Practice



### Servicewohnen | Beispielgrundrisse



### Neubau Eckgebäude | Skizzen und Ansichten



### Umfeldanalyse - Bedarfe von Senioren



- Legende
- Soziale Einrichtungen
  - Medizinische Versorgung
  - Nahversorgung
  - Kirchen
  - Dienstleistungen/Frisör
  - Gastronomie
  - Verwaltung



## 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



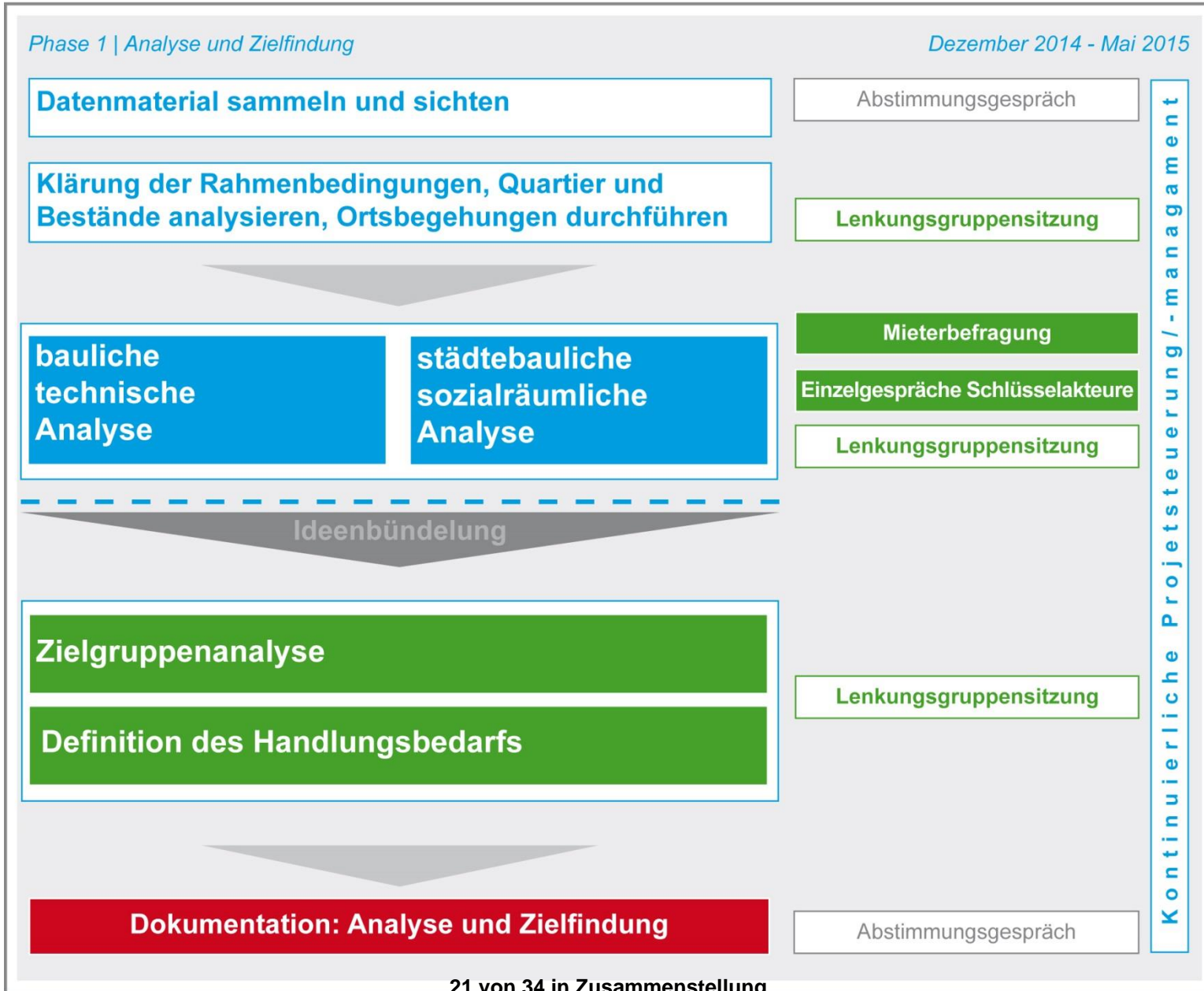


## Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Isinger Feld



# 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

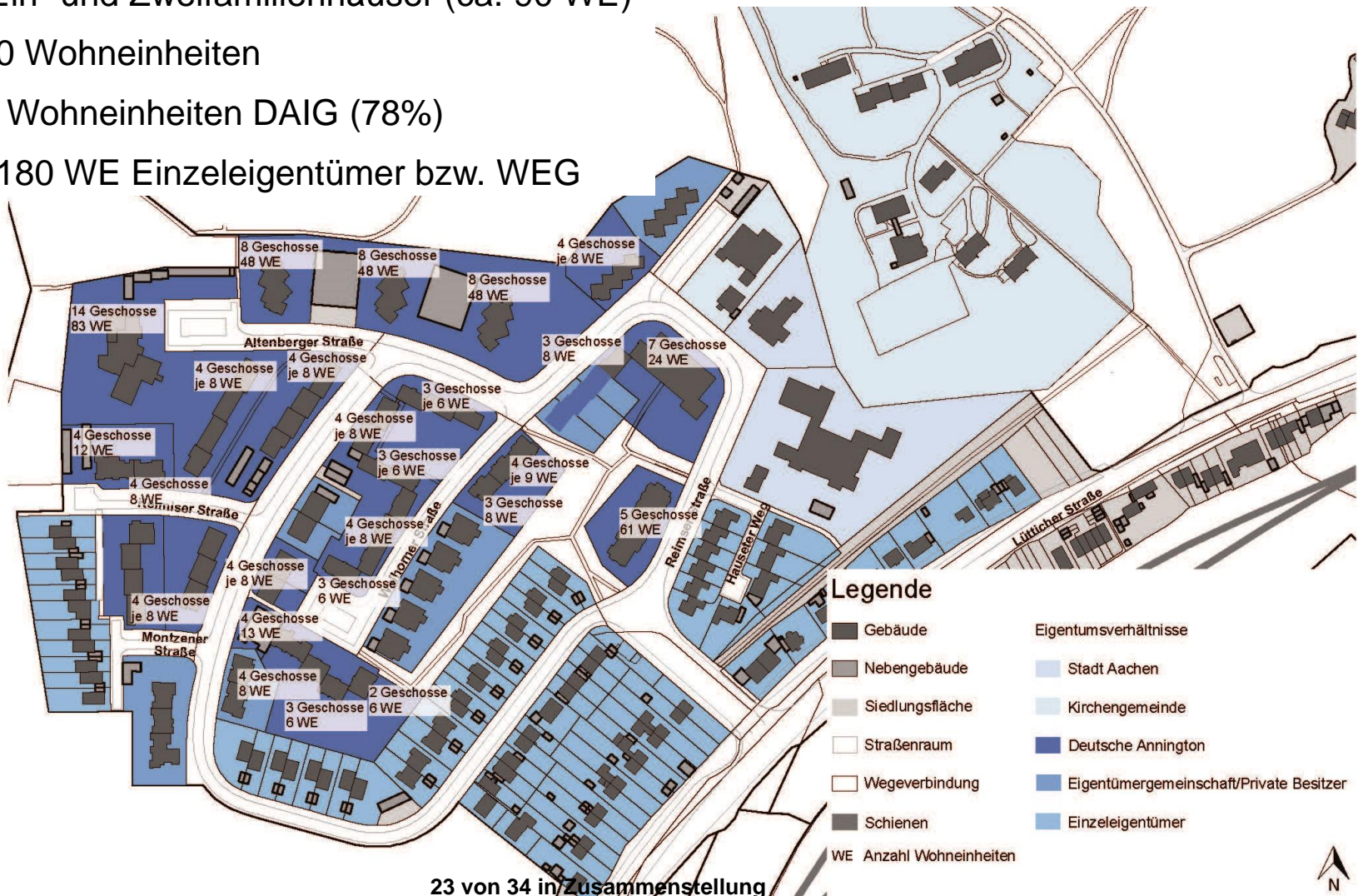
Lenkungsgruppensitzung

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

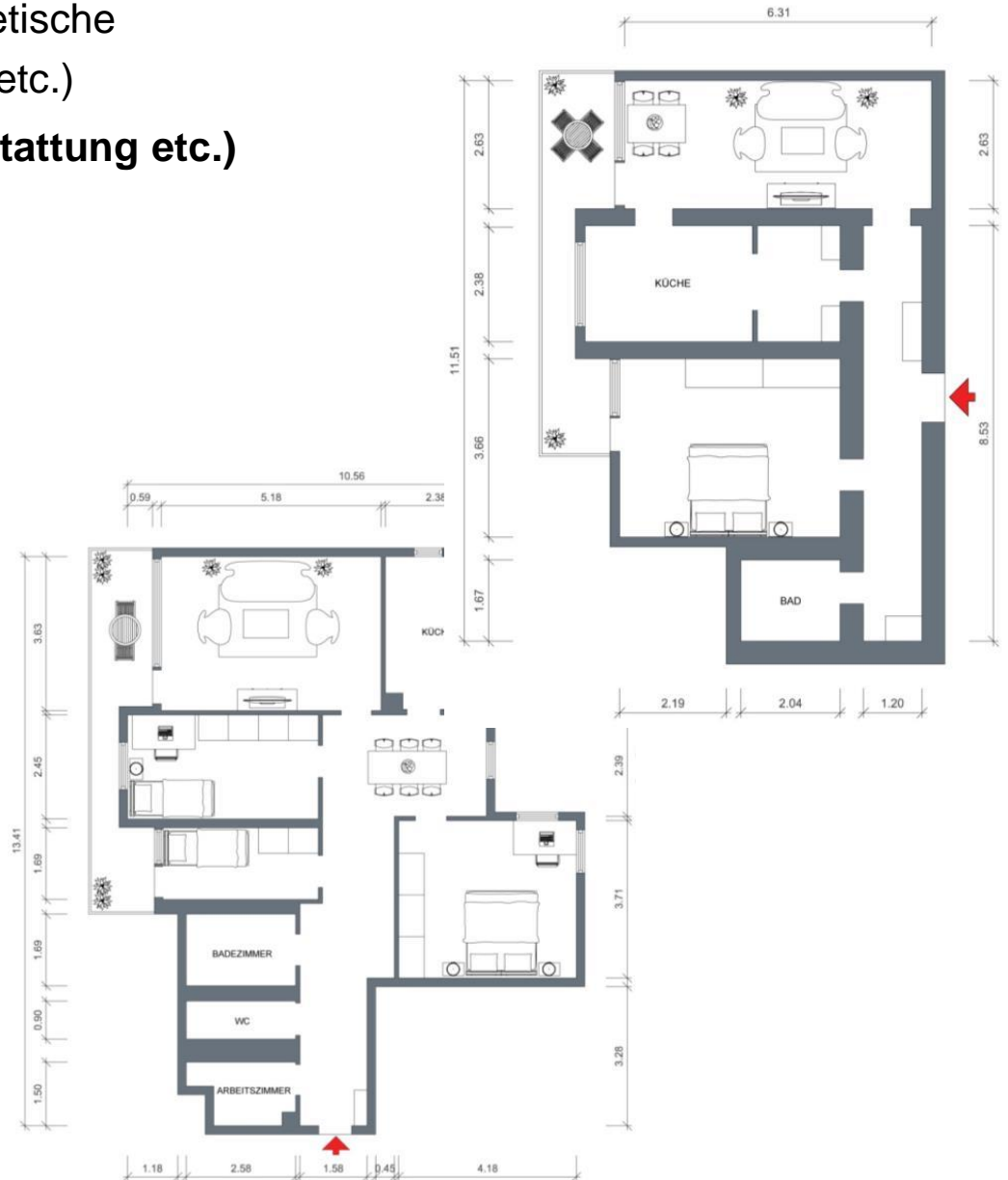


- ▶ **Gebäudequalitäten (Fassade, energetische Situation, Eingänge, Treppenhäuser etc.)**





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



25 von 34 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 war attraktiv, in der Nachkriegszeit nahm das Platzangebot in der Stadt zu und die Menschen

## Preuswald: SPD will Klage gegen Annington

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

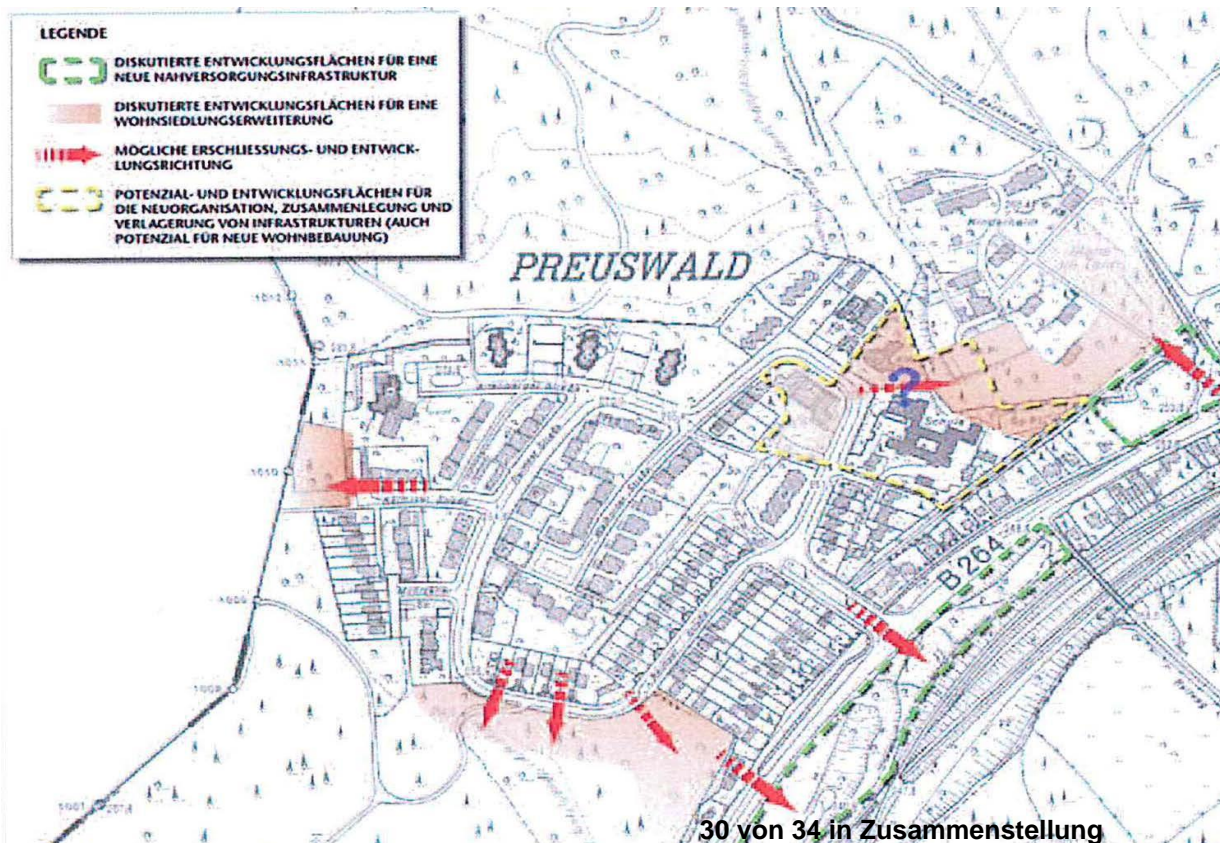
AACHEN. Im Preuswald sei „nicht das passiert, was versprochen wurde“, betonen Sozialdemokraten. Die Deutsche Annington, der die meisten Wohnungen in der Waldsiedlung nahe der belgischen Grenze gehören, lasse die Substanz verfallen. Die SPD will klagen. Investiere ka

### Im Preuswald bröckelt mehr als nur der Putz

„Das ist nicht machbar 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](mailto:info@steg--nrw.de)  
Netz [www.steg-nrw.de](http://www.steg-nrw.de)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**