

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0391/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	04.08.2020
		Verfasser:	
Sachstandsbericht Quartiersentwicklung Preuswald, Aufwertung des Wohnungsbestands			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
25.08.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

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

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	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 / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Erläuterungen/ Hintergrund

Im Quartier Preuswald wird auf Initiative der Bürgerschaft und im Schulterschluss von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Akteuren im Quartier ein integrierter Quartiersentwicklungsprozess durchgeführt, welcher eine Vielzahl an sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen umfasst. Grundlage für den Prozess ist ein Gutachten der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft (steg) NRW mbH aus dem Jahr 2015.

Das Quartier Preuswald wurde in den 1960er Jahren als hochwertiger Wohnstandort im Grünen konzipiert. Aufgrund der peripheren Lage und eines erheblichen infrastrukturellen Sanierungsstau, insbesondere im Gebäudebestand des Geschosswohnungsbaus, war insbesondere seit Anfang der 2010er Jahre ein Trading-Down-Effekt des Quartiers zu verzeichnen, der auch zu sozialen Herausforderungen führte. So wies der zweite Sozialentwicklungsplan für den Preuswald die schlechteste sozio-ökonomische Entwicklung aller Aachener Quartiere auf. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten lag 2013 bei fast 30% (Durchschnitt Stadt Aachen: 9,3%), die Kinderarmutsquote sogar bei 64,4 % (2013). Um diesen Trend aufzuhalten, setzte das Steg-Gutachten zum einen auf eine soziale Unterstützungsstruktur für die bestehende Bewohnerschaft, zum anderen sollten durch infrastrukturelle Investitionen neue Zielgruppen angesprochen werden. Das Steg-Gutachten wurde in den Folgejahren konsequent umgesetzt, so wurde u. a. die soziale Teilhabe im Quartier über die Einrichtung eines Stadtteilbüros und eines Begegnungszentrums gestärkt, die Gründung einer Stadtteilkonferenz wurde unterstützt, das Nahversorgungsangebot wurde durch ein Kiosk (jetzt: Café) und eine Discounter ausgebaut, die Infrastruktur für Familien durch einen Kita-Neubau (abgeschlossen) und einen Schulneubau (in Planung) verbessert und es konnte eine Förderung zur Aufwertung der zentralen Grünfläche zu einem „Quartierspark für alle“ über das Bund-Länder-Programm „Soziale Integration im Quartier“ eingeworben werden.

Über die Entwicklung des Quartiers Preuswald wurde dem Ausschuss zuletzt am 04.07.2017 berichtet. Zudem wurden ausführliche Vorlagen zur Umgestaltung der zentralen Grünfläche zu einem Quartierspark für alle und der in diesem Zusammenhang durchgeführten Bürgerpartizipation am 03.07.2018 und am 16.06.2020 in den Ausschuss eingebracht.

Eine Schlüsselrolle für das Gelingen des Quartiersentwicklungsprozesses weist das Steg-Gutachten dem Thema Wohnen mit den Handlungsfeldern

- Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestands
- Zukunft des Hochhauses Altenberger Straße 4
- Aufwertung des Wohnumfelds

zu. In diesen Handlungsfeldern wurden durch eine enge quartalsweise und zusätzlich anlassbezogene Abstimmung zwischen dem Fachbereich Wohnen bzw. Wohnen, Soziales

und Integration, mit der Initiative Preuswald und der privaten Wohnungswirtschaft deutliche Verbesserungen erzielt, die nachfolgend erläutert werden.

Aktivitäten der Vonovia:

Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde erheblich aufgewertet. So hat die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia (als größter Bestandhalter im Quartier mit rund 400 Wohneinheiten) seit 2010 umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohngebäude durchgeführt (u. a. Gebäudedämmung, Fassadengestaltung, Aufwertung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche, Instandsetzung der Balkone). Hierzu wurden seit 2010 8,9 Mio. Euro investiert. Der Abschluss der Maßnahmen erfolgt noch in diesem Jahr, so dass die Vonovia alle Gebäude im Bestand instand gesetzt und energetisch modernisiert sowie das Wohnumfeld revitalisiert haben wird. Die Vonovia sichert zu, dass im Rahmen der Modernisierungen die Mietpreise max. um 2,00 €/ m² steigen dürfen, sie liegt jedoch im Preuswald im Schnitt deutlich unter diesem Wert. Die Mieten im Gesamtwohnungsbestand liegen mit durchschnittlich 6,94 €/ m² im unteren Preissegment. Dabei reicht die Spannweite von 4,81 €/ m² bis 9,50 €/ m² und führt zu einer differenzierten Angebots- und Mieterstruktur. Bei Neuvermietungen liegt der durchschnittliche Angebotsmietpreis derzeit bei 8,00 €/ m², was einem mittleren Preissegment auf dem Aachener Wohnungsmarkt entspricht. Die Vonovia hat das Nahwärmenetz mittels Bio-Gas-BHKW modernisiert, wodurch laut Unternehmensangaben eine Reduzierung der Heizkosten um 40% erzielt werden konnte.

Im Rahmen von Mieterwechseln und einem damit einhergehenden kurzzeitigen Leerstand wurden und werden zudem auch zahlreiche Wohnungen saniert und u.a. mit neuen Badezimmern und neuen Bodenbelägen ausgestattet (siehe Fotos in der Anlage) und hierdurch merklich aufgewertet. Bisher wurden im Rahmen solcher Leerwohnungssanierung zusätzlich ca. 3 Mio. Euro investiert.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand der Vonovia nun in einem zeitgemäßen, guten baulichen Zustand, was zum einen dazu beiträgt, neue Zielgruppen anzusprechen und zum anderen zu einer optischen Aufwertung des Quartiers beiträgt. Beides führt dazu, den eingangs beschriebenen Trading-Down-Effekt des Quartiers zu stoppen. Darüber hinaus hat die Vonovia ihre Präsenz im und für das Quartier erhöht und ein Kundencenter im Ladenzentrum errichtet, welches als Anlaufstelle vor Ort für die Belange der vorhandenen Mieter fungiert.

Durch eine differenzierte Strategie aus Erhalt der bestehenden Mietverhältnisse, einem sozialverträglichen Mietermanagement und gezielter Neukundenauswahl in Abstimmung mit der Verwaltung konnte ein behutsamer Eingriff in die Bewohnerstruktur des Quartiers erfolgen und die im steg-Gutachten geforderte größere soziale Durchmischung im Quartier gefördert werden. So erhielten Erhebungen der Vonovia zufolge 2013 noch 78 % ihrer

Kunden bei Neuvermietung Transferleistungen, 2019 hingegen bezogen 70 % der Neukunden ein eigenes Einkommen, 15 % Renten- oder Pensionen und lediglich 15 % Transferleistungen. Dass keine Verdrängung/ Gentrifizierung stattgefunden hat, zeigt der dritte Sozialentwicklungsplan, welcher für das Quartier immer noch eine Transferleistungsquote von rund 30 % (gesamstädtisch: 11,9 %) ausweist.

Aktivitäten der „Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG“

Im Rahmen des Quartiersentwicklungsprozesses wurde angestrebt, die Eigentümerstruktur am Wohnungsbestand zu diversifizieren, um Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und Marktsegmente vorzuhalten. Im Jahr 2018 hat die „Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG“, eine Tochter der Landmarken AG, 2018 230 Wohneinheiten (Altenbergerstraße 2, Altenberger Str. 4, Reimserstraße 45 und 47) von der Vonovia erworben, die nun sukzessive saniert werden. Als zentral für die Entwicklung des Quartiers wurde bereits im steg-Gutachten das als „städtebaulichen Problempunkt und Problemimmobilie“ klassifizierten Hochhauses Altenberger Straße 4 (83 Wohneinheiten) bezeichnet, an dem sich in der Vergangenheit die sozialen Problemlagen konzentrierten. Dieses wird nun von der „Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG“ kernsaniert und mit einem neuen Nutzungskonzept versehen.

Der hierfür notwendige Leerzug erfolgt im Rahmen eines sozialverträglichen Mietermanagements, welches eng mit der Verwaltung abgestimmt ist: So wurden die Mieter frühzeitig über die Notwendigkeit des Leerzugs informiert und eine Kooperation mit der gewoge und der Vonovia bei der Suche nach Ersatzwohnraum eingegangen. Zudem unterstützte die Wohnungsvermittlung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration Mieter im Bedarfsfall. Die Sanierung des Gebäudes soll im September 2020 beginnen. Die Bauzeit ist mit 12 - 14 Monaten geplant, sodass eine Baufertigstellung in der zweiten Jahreshälfte 2021 avisiert wird.

Das Nutzungskonzept für das Hochhaus sieht vor, die Grundrisse der Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 35 und ca. 108 m² weitgehend zu erhalten. Da im Staffelgeschoss (14. Etage) eine derzeit nicht für Wohnen genutzte Fläche umgewandelt wird, erhöht sich die Anzahl der Wohnungen von 83 auf 84. Davon werden 53 für Familien geeignet sein (je vier pro Etage 1 - 13 und eine im Staffelgeschoss. Im Bereich des ehemaligen Schwimmbads sollen Gemeinschaftsflächen entstehen. Die „Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG“ wird in der Sitzung über den aktuellen Planungsstand berichten.

Die drei benachbarten achtgeschossigen Gebäude werden ebenfalls aufgewertet. Die Sanierung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche ist fertiggestellt. Derzeit werden die Aufzüge ausgetauscht, ein externer Dienstleister wurde mit einem Tragedienst für

mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen beauftragt. Weiterhin werden freiwerdende Wohnungen sukzessive grundlegend renoviert und neu vermietet.

Die Wohnungszuschnitte und die Mietpreisstaffelung fördern das Ziel der sozialen Durchmischung im Quartier. Die Mieten in den renovierten und neu vermieteten Wohnungen in den Achtgeschossern belaufen sich auf einen Nettoangebotsmietpreis von 7,20 - 7,50 Euro/m² und liegen damit im unteren Bereich des mittleren Marktsegments. Durch das neu erstellte Nutzungskonzept soll das Hochhaus deutlich aufgewertet werden und mit Mieten in Höhe zwischen 9 - 9,50 Euro/m² Bevölkerungsgruppen mit mittlerem bis gutem Erwerbseinkommen ansprechen.

Alle vier Gebäude sollen künftig auch äußerlich nach einem gemeinsamen Farbkonzept aufeinander abgestimmt werden und damit zur Attraktivität des Quartiers Preuswald beitragen (siehe Anlage). Ebenfalls in das Eigentum der „Guter Freund am Preuswald GmbH“ übergegangen sind die Freiflächen im Bereich Reimser Straße/ Altenberger Straße.

Fazit und Ausblick

Seit Veröffentlichung des steg-Gutachtens sind in den letzten fünf Jahren alle priorisierten sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen auf den Weg gebracht oder bereits umgesetzt worden. Hierdurch hat das Quartier an Attraktivität als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen gewonnen und der Trading-Down-Effekt konnte gestoppt werden.

Nun gilt es, die angestoßenen Maßnahmen eng zu begleiten und die positive Entwicklung, die durch die enge Zusammenarbeit aller Akteure – Anwohner*innen, Institutionen, Wohnungswirtschaft etc. – und der Stadt Aachen eingeleitet werden konnte, zu verstetigen.

Eine Bürgerinformation über den Quartiersentwicklungsprozess findet am 02.09.2020 statt.

Anlage/n:

Beispielfotos Aufwertung der Wohnungsbestands

Vonovia: Reimser Straße vorher/ nachher



Copyright Vonovia

Vonovia: Montzener Straße vorher/nachher



Copyright Vonovia

Vonovia: Musterwohnung



Copyright Vonovia

Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG: Altenberger Straße 4 derzeit und Visualisierung Planungen



Copyright Guter Freund am Preuswald GmbH und Co. KG