



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Aachen-Preuswald

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen, 02.02.2016

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

- I. Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept
- II. Ergebnisse der Quartiersanalyse
- III. Ziele der Quartiersentwicklung
- IV. Maßnahmen
- V. Knackpunkte

- I. **Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept**
- II. Ergebnisse der Quartiersanalyse
- III. Ziele der Quartiersentwicklung
- IV. Maßnahmen
- V. Knackpunkte



- I. Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept
- II. **Ergebnisse der Quartiersanalyse**
- III. Ziele der Quartiersentwicklung
- IV. Maßnahmen
- V. Knackpunkte

Quartiersbezogene Stärken

- + Siedlung liegt im Grünen umgeben von Waldflächen
- + Gute verkehrliche Anbindung an das Zentrum von Aachen
- + Hoher Anteil an Grünflächen innerhalb der Siedlung
- + Hoher Anteil an jungen Bewohnern
- + Gut ausgebaute soziale Infrastruktur

Bestandsbezogene Stärken

- + Kaum bauliche Mängel
- + Emissionsarme und kostengünstige Wärmeversorgung durch erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung
- + Gemischtes Wohnungsgrößenangebot
- + Relativ geringes Mietpreisniveau (Kaltmiete)



Quartiersbezogene Schwächen

- Fehlende Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld
- Schlechte Belichtung durch üppigen Baumbestand
- Viele Barrieren innerhalb der Siedlung (Gehwege, Hauseingänge)
- Hohe soziale Herausforderungen
- Fehlende Nahversorgungsangebote und medizinische Versorgung
- Negatives Image hemmt Vermietung

Bestandsbezogene Schwächen

- Erscheinungsbild der Fassaden
- Überwiegend veraltete Eingangsbereiche (Hauseingangstüren, Briefkasten- und Klingelanlagen)
- Dämmung der Gebäude entspricht überwiegende nicht aktuellen Anforderungen
- Hohe Kosten für Wärme
- Einfache Ausstattung der Wohnungen
- Teilweise nicht mehr marktgängige Grundrisse



- I. Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept
- II. Ergebnisse der Quartiersanalyse
- III. **Ziele der Quartiersentwicklung**
- IV. Maßnahmen
- V. Knackpunkte

- ▶ **Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen!**
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



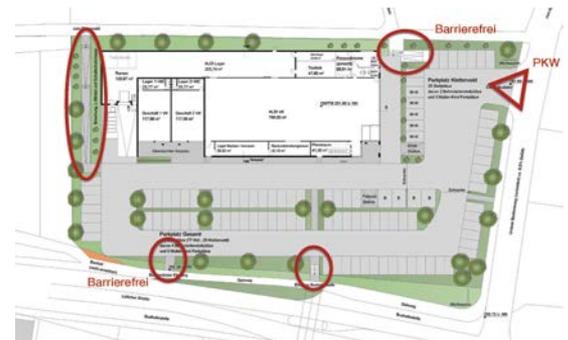
- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ **Preuswald generationengerecht weiterentwickeln!**
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ **Erreichbarkeit verbessern!**
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



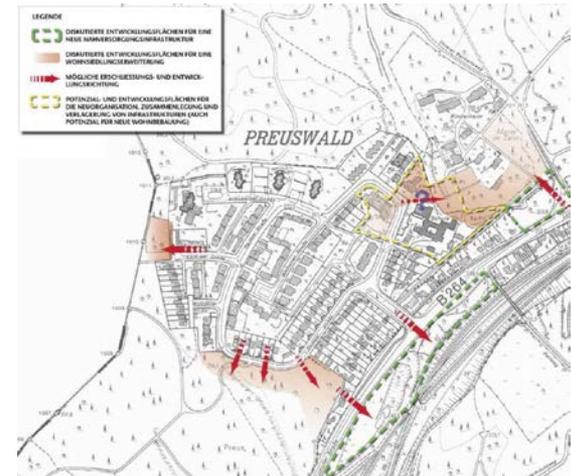
- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ **Nahversorgungssituation im Quartier verbessern!**
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ **Integrationsleistung der Siedlung stärken!**
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ **Baulandpotenziale aktivieren!**
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ **Neues Mietklientel gewinnen!**
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ **Image verbessern!**
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern

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.



Aachener Nachrichten

LOKALES NACHRICHTEN SPORT VIDEOS FOTOS MEINUNG DOSSIER RATGEBER

REGION AACHEN NORDKREIS DÜREN EIFEL ESCHWEILER GEILENKIRCHEN HEINSBERG

Im Preuswald geht es nach vorne

Von: Martina Stöhr
Letzte Aktualisierung: 15. September 2015, 16:38 Uhr



Die Leiterin des Stadtteilbüros im Preuswald, Dolores Langer, hat als Quartiersmanagerin bereits einige Projekte angestoßen. Foto: Ralf Roeger



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ **Energetische Sanierung der Bestände fortführen!**
- ▶ Erscheinungsbild der Siedlung verbessern



- ▶ Grün-, Frei- und Waldflächen als Standortfaktor nutzen
- ▶ Preuswald generationengerecht weiterentwickeln
- ▶ Erreichbarkeit verbessern
- ▶ Nahversorgungssituation im Quartier verbessern
- ▶ Integrationsleistung der Siedlung stärken
- ▶ Baulandpotenziale aktivieren
- ▶ Neues Mietklientel gewinnen
- ▶ Image verbessern
- ▶ Energetische Sanierung der Bestände fortführen
- ▶ **Erscheinungsbild der Siedlung verbessern!**



Fahrradbügel Luise, LIF-Freiraumobjekte, anthrazit



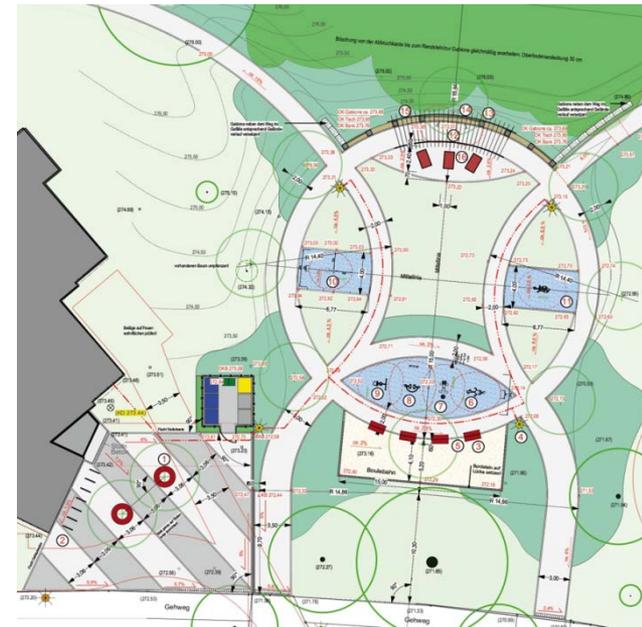
LED-Leuchte Publica, Trilux, Lichtpunkthöhe 5,00 m, lm 4400,



Baumbank Till, LIF-Freiraumobjekte, anthrazit
Außendurchmesser 2,00 m, Innendurchmesser 1,00 m



Klappbank Jan, LIF-Freiraumobjekte, grau-blau



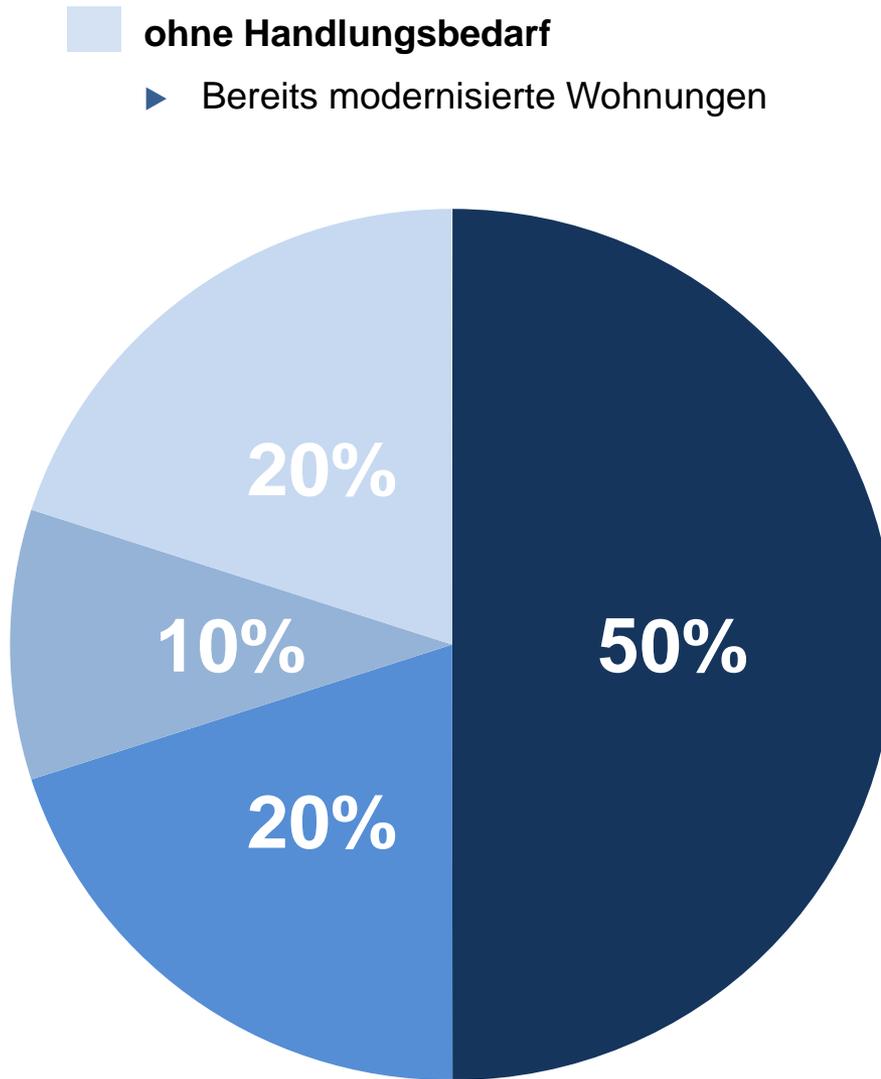
- I. Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept
- II. Ergebnisse der Quartiersanalyse
- III. Ziele der Quartiersentwicklung
- IV. **Maßnahmen**
- V. Knackpunkte

Vonovia

- ▶ **2015-2016:** Einheitliches Fassadenkonzept
- ▶ **2015-2020:** Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation
- ▶ **2016-2018:** Energetische Sanierung einzelner Bestände (WDVS, Fenster, Balkone, Hauseingänge, Treppenhäuser)
- ▶ **2016-2017:** Selektive Sanierung einzelner Bestände (Fassadenanstrich, Eingangsbereiche, Balkonsanierung, Treppenhäuser)







% der jährlich fluktuierenden Wohnungen

ohne Handlungsbedarf

- ▶ Bereits modernisierte Wohnungen

„Standard“

- ▶ Oberböden in PVC oder Laminat
- ▶ Wohnung tapeziert (weiß)
- ▶ Neue Armaturen im Bad, Floc-Beschichtung der Fliesen
- ▶ Aktuelle Elektroinstallation
- ▶ Fliesenspiegel Küche
- ▶ Mängelfreie Übergabe

„Komfort“

- ▶ Neues Bad
- ▶ Ggfs. Grundrissänderungen
- ▶ Hochwertigere Böden

„Barrierearm“

- ▶ Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- ▶ Bodentiefe Duschtasse
- ▶ Unterfahrbarer Waschtisch
- ▶ Barrierearme Schwellen in der Wohnung

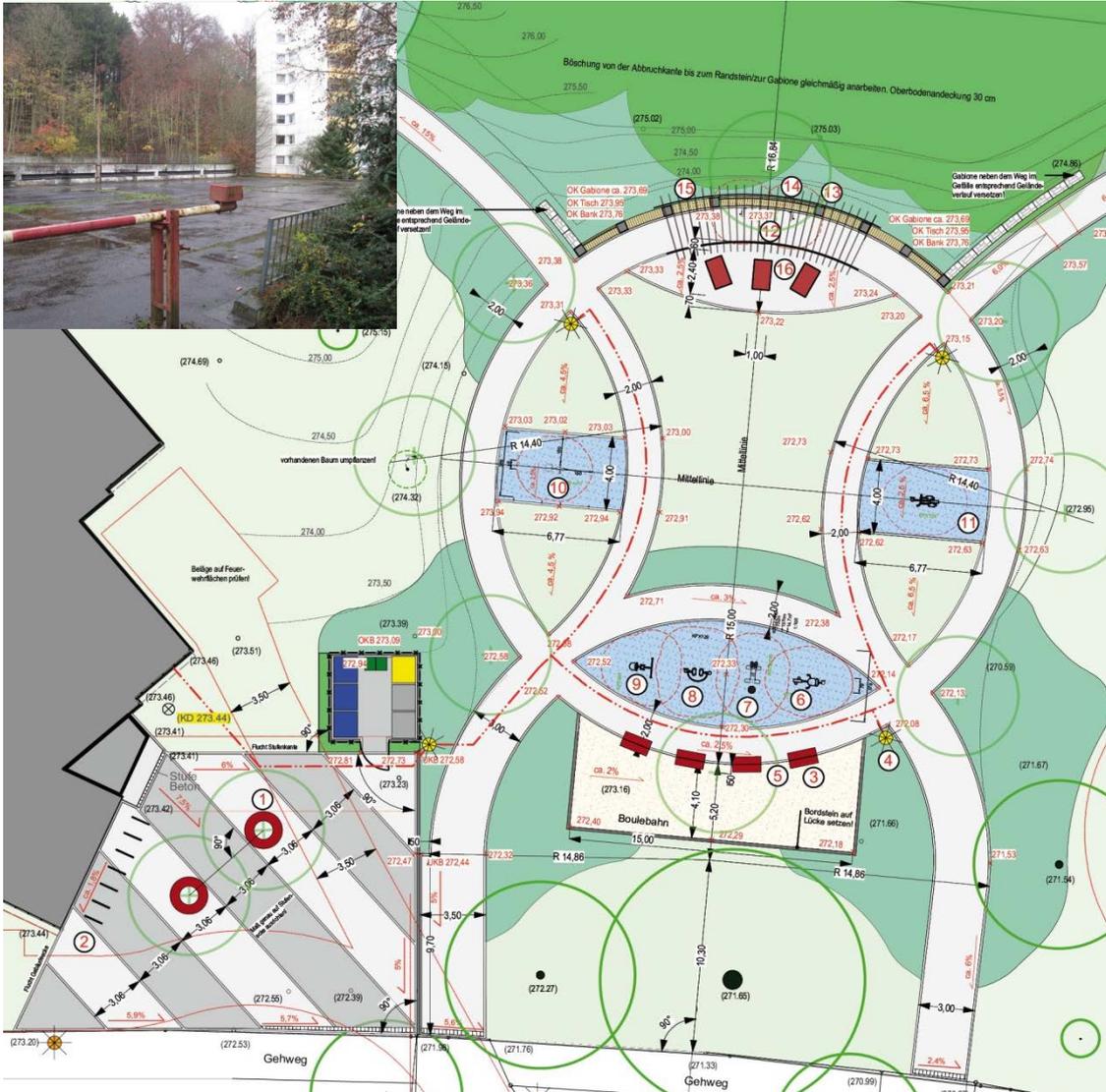
Vonovia

- ▶ **2016:** Mehrfachbeauftragung
- ▶ **2017:** Umsetzung Aufwertung privater Grünflächen und Freiräume
- ▶ **2016-2017:** Barrierearme Modernisierung der Gehwege, Treppenanlagen und Zuwegungen in den Naturraum
- ▶ **2016-2017:** Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren
- ▶ **2017:** Wegweisungen in den Naturraum verbessern



Stadt Aachen

- ▶ **2016:** Mehrfachbeauftragung
- ▶ **2017:** Umsetzung Aufwertung zentrale Grünfläche
- ▶ **2017-2018:** Umsetzung Aufwertung Grünfläche im Eingangsbereich
- ▶ **2017-2018:** Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren



3 Klappbank Jan, LIF-Freiraumobjekte, grau-blau



1 Baumbank Till, LIF-Freiraumobjekte, anthrazit
Außendurchmesser 2,00 m, Innendurchmesser 1,00 m



4 LED-Leuchte Publica, Trilux,
Lichtpunkthöhe 5,00 m, lm 4400,



2 Fahrradbügel Luise, LIF-Freiraumobjekte, anthrazit



6 Outdoorfitnessgerat KPX 129, Kompan



16 Drehbare Relaxliege Immo, LIF Freiraumobjekte, Metallteile anthrazit pulverbeschichtet

Vonovia

- ▶ **2015:** Sanierung und Umstrukturierung des Ladenzentrums
- ▶ **2015:** Ansiedlung AWO-Kiosk
- ▶ **2016:** Organisation von Dienstleistungsangeboten über AWO-Kiosk
- ▶ **2016:** Überlegung Einrichtung Tageskantine

Stadt Aachen

- ▶ **2015:** Planverfahren Discounter Lütticher Straße
- ▶ **2016-2017:** Realisierung Discounter Lütticher Straße



Kiosk soll Nahversorgung im Preuswald verbessern

Von: Nina Krüsmann
Letzte Aktualisierung: 1. November 2015, 19:01 Uhr



Vonovia

- ▶ **2015-2020:** verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen
- ▶ **2016:** Einrichtung einer weiteren Beratungsstelle der AWO im Ladenzentrum
- ▶ **2016:** Überlegungen Räumlichkeiten Jugendzentrum Maria im Tann zur Verfügung zu stellen

Stadt Aachen

- ▶ **2015-2020:** Angebote wie das Stadtteilbüro weiter führen
- ▶ **2015-2020:** Sicherung Standort Grundschule und Kita



Neubau Kita Reimser Straße, Quelle: pbs Architekten Aachen



Vonovia (seit 2015)

- ▶ Umfassende Modernisierung:
 - ▶ Energetische Sanierung (Fassade, Dach, Kellerdecke)
 - ▶ Fassadengestaltung
 - ▶ Aufwertung der Hauseingänge und Treppenhäuser
 - ▶ Beleuchtungskonzept
 - ▶ Neue (Schau-)Fenster
 - ▶ Grundrissanpassung der Ladenlokale
- ▶ Nutzungskonzept mit großen Einzelhandelsflächen am Standort nicht tragfähig (Kaufkraftpotenzial, Parkplätze, verkehrliche Anbindung etc.)
- ▶ Neues kleinteiligeres Nutzungskonzept als „Quartierszentrum“:
 - ▶ Vermietungspoint der Vonovia
 - ▶ Lollipop-Kiosk der AWO
 - ▶ Zentrale des TGS-Hausmeisterservice
 - ▶ ggf. Tageskantine, Möbelgeschäft, weitere Angebote der AWO und von Maria im Tann



► Prüfung von Entwicklungsszenarien

Moderate Modernisierung	Investive Komfortverbesserung	Abriss/Neubau
<ul style="list-style-type: none"> Keine wesentliche Änderung des Mietklientels wirtschaftliches Risiko Schwimmbad ohne Quartiersbezug, Weiterbetrieb nur bei tragfähigen Betriebskonzept und Betreibermodell sinnvoll 	<ul style="list-style-type: none"> Mietklienteländerung möglich Wirtschaftlich nicht tragfähig Schwimmbad ohne Quartiersbezug, Weiterbetrieb nur bei tragfähigen Betriebskonzept und Betreibermodell sinnvoll 	<ul style="list-style-type: none"> Mehr Wohneinheiten als im Bestand realisierbar Förderung des Abriss durch MBWSV in Aussicht gestellt Voraussetzung: Realisierung IQEK Schwimmbad abgängig



→ Entwicklungsszenario „Abriss/Neubau“ eindeutig zu bevorzugen!

- Beseitigung des städtebaulichen Problempunkts
- Schaffung von rd. 108 – 144 zeitgemäßen, barrierefreien Wohneinheiten in 4 geschossiger Zeilenbebauung (bei 43 – 72 m² WEs) in Anlehnung an dominierende Siedlungsstruktur
- Mischung des Wohnraumangebots aus preisgebunden/ freifinanziert („Drittelregelung“)

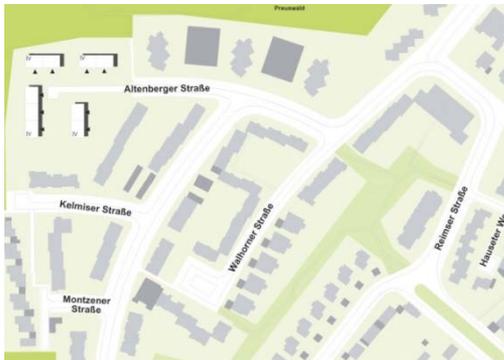
→ Verkauf der Immobilie durch Vonovia an die Stadt Aachen zu empfehlen!

- Ausgewogenere Eigentümerstruktur von Vorteil für den Standort
- Vonovia konzentriert sich auf Kerngeschäft und Stadt Aachen übernimmt Abriss und Neubau

→ Verkauf der Altenbergerstr. 4 an Stadt Aachen bereits in Prüfung!

Vonovia

- ▶ **2016:** Gespräche über Veräußerung der Immobilie an die Stadt Aachen
- ▶ **2016:** Letter of Intent mit der Stadt Aachen zur Durchführung des IQEK

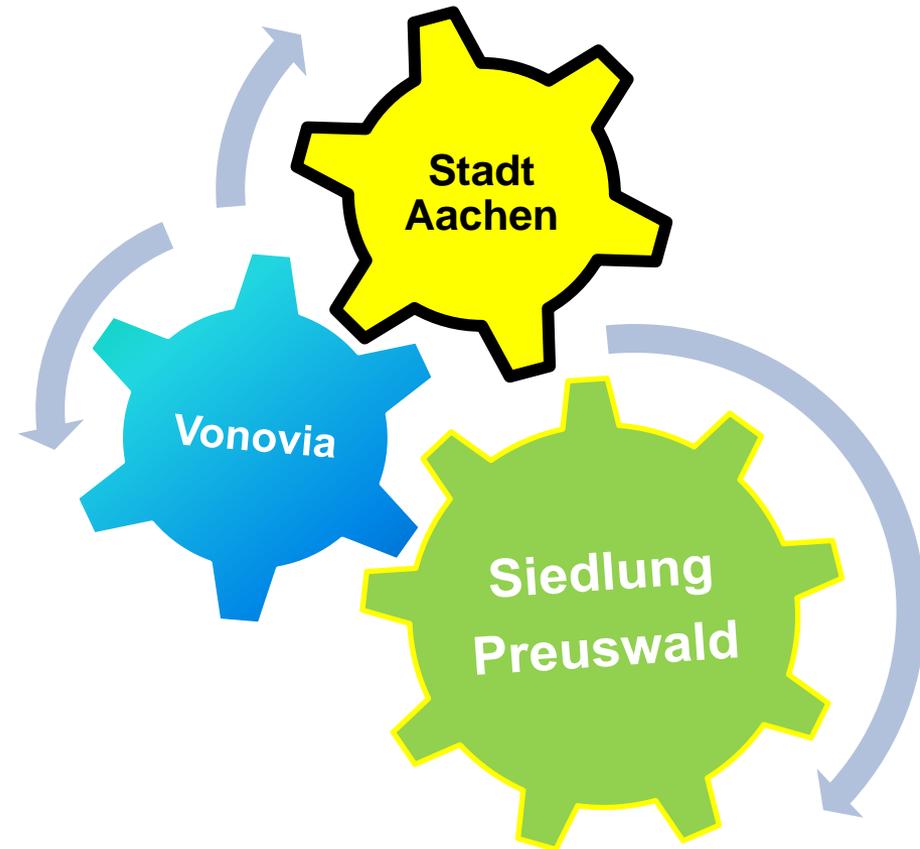


Stadt Aachen

- ▶ **2016:** Gespräche über den Ankauf der Immobilie von Vonovia
- ▶ Letter of Intent mit Vonovia zur Durchführung des IQEK
- ▶ **2017:** Überprüfung und ggf. Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Planverfahrens



- ▶ Quartiersentwicklung funktioniert nur Hand in Hand!
- ▶ Aufgabenpakete müssen auf beiden Seiten abgearbeitet werden!
- ▶ Ohne die eine Maßnahme (z.B. Sicherung der GS Bildchen) funktioniert die andere Maßnahme nicht (z.B. Investitionen in den Wohnungsbestand für Zielgruppe Familie mit Kinder)!



- ▶ Maßnahmen der Stadt Aachen und der Vonovia greifen ineinander!

- I. Vorgehensweise Integriertes Quartiersentwicklungskonzept
- II. Ergebnisse der Quartiersanalyse
- III. Ziele der Quartiersentwicklung
- IV. Maßnahmen
- V. Knackpunkte**

- I. Reduzierung Baumbestand (Schaffung von attraktiven Freiflächen/Siedlung auf Waldlichtung)
 - II. Sicherung der KGS Bildchen damit das Modernisierungskonzept greift (Zielklientel: junge Familien mit Kindern!)
 - III. Zukunftsklärung Problemimmobilie Altenberger Straße 4 (Nutzung von Fördermitteln?!)
-
- ▶ Erfüllung dieser Punkte ist zwingend und zeitnah notwendig, damit ein Erfolg für die Siedlung Preuswald erreicht wird!
 - ▶ Verbindlichkeit zur Umsetzung durch Letter of Intent zwischen der Stadt Aachen und Vonovia schaffen!



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.

Nr.	Maßnahme	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Q 4	Erarbeitung und Umsetzug grünordnerisches Leitbild		Mehrfachbeauftragung	Umsetzung Aufwertung privater Grünflächen und Freiräume			
			Barrierearme Modernisierung der Gehwege, Treppenanlagen und Zuwegungen in den Naturraum	Barrierearme Modernisierung der Gehwege, Treppenanlagen und Zuwegungen in den Naturraum			
				Wegweisungen in den Naturraum verbessern			
			Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren	Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren			
			Mehrfachbeauftragung	Umsetzung Aufwertung zentrale Grünfläche			
				Umsetzung Aufwertung Grünfläche im Eingangsbereich	Umsetzung Aufwertung Grünfläche im Eingangsbereich		
				Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren	Baumbestand im Inneren der Siedlung reduzieren		
Q 14 und Q 15	Sicherung der Nahversorgung	Sanierung und Umstrukturierung des Ladenzentrums					
		Ansiedlung AWO-Kiosk	Organisation von Dienstleistungsangeboten über AWO-Kiosk				
			Überlegung Einrichtung Tageskantine				
		Einrichtung Vermietungspoint	Einrichtung Vermietungspoint				
		Planverfahren Discounter Lütticher Straße	Realisierung Discounter Lütticher Straße	Realisierung Discounter Lütticher Straße			

Nr.	Maßnahme	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Q 12	Sozial-, Bildungs-, Sport- und Kulturangebote stärken und weiter ausbauen		Einrichtung weiterer Beratungsstelle AWO				
			Überlegungen Räumlichkeiten Jugendzentrum Maria im Tann zur Verfügung zu stellen				
		Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen	Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen	Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen	Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen	Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen	Verringerte Mieten für AWO, Stadtteilbüro/soziale Einrichtungen
		Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen	Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen	Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen	Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen	Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen	Angebote wie Stadtteilbüro weiter führen
		Sicherung Standort Grundschule und Kita	Sicherung Standort Grundschule und Kita	Sicherung Standort Grundschule und Kita	Sicherung Standort Grundschule und Kita	Sicherung Standort Grundschule und Kita	Sicherung Standort Grundschule und Kita
	Abriss/Neuentwicklung Altenberger Str. 4		Variante Verkauf/Abriss an Gewoge AG bzw. an Dritte				
				Überprüfung und Konzepterstellung für B-Planverfahren			
	Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestands	Einheitliches Fassadenkonzept	Einheitliches Fassadenkonzept				
		Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation	Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation	Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation	Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation	Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation	Aufwertung von Wohnungen bei Fluktuation
			Energetische Sanierung	Energetische Sanierung	Energetische Sanierung		
			Selektive Sanierung	Selektive Sanierung			