Konzept zur „Aktivierenden Immobilienberatung“

Eschweiler-West

Abbildung 1 Beginn der Sanierungsarbeiten, Odilienstraße 2017

Abbildung 2 Erkennbare Modernisierung der Gebäudehülle, Odilienstraße

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Eschweiler
Dezernat III
Planungsamt
Abteilung für Planung und Denkmalpflege
Johannes-Rau-Platz 1,
52249 Eschweiler
Mail: stadtplanung@eschweiler.de

Bearbeitung durch:

Heinz Jahnen Pflüger - Stadtplaner und Architekten Partnerschaft
Kasinostraße 76 A
52066 Aachen
+49 241 608260-0
Mail: mail@hjpplaner.de

Stand:

Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1 AUFGABE, ZIEL 5

2 VERFAHRENSSCHRITTE 7

3 HANDLUNGSBEDARF 8

3.1 HOF- UND FASSADENPROGRAMM 8

3.2 SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSSCHWERPUNKTE 11

4 SCHWERPUNKTE DER IMMOBILIENBERATUNG 13

5 GESTALTUNGSFIBEL ALS GRUNDLAGE EINER IMMOBILIENBERATUNG 15

6 EMPFEHLUNGEN 16

1 Aufgabe, Ziel

Die Stadterneuerung ist eine partnerschaftliche Aufgabe, bei der sich öffentliches und privates Engagement gegenseitig ergänzen und verstärken. Parallel zu den öffentlichen Aktivitäten, z. B. im Rahmen der Erneuerung des öffentlichen Raums, sind Investitionen in den Gebäudebestand für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung im Stadtteil entscheidend. Da der überwiegende Teil des Gebäudebestandes sich nicht im öffentlichen Besitz befindet, kommt diesbezüglich der Aktivierung der privaten Eigentümer eine bedeutende Rolle zu.

Ein zentrales Ziel des Stadterneuerungsprozesses ist es, die vorhandenen Immobilien, die in sehr unterschiedlichen Baualtern errichtet wurden und häufig nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnungen, Ladenlokale und Dienstleistungsräume entsprechen, instand zu setzen und zu modernisieren. Ebenso ist es erklärtes Ziel, durch eine gezielte Sanierung von Fassaden, Dächern, Einfriedungen, Hofflächen u. ä. einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbilds zu erzielen.

Weitere Ziele der Maßnahme sind:

- Verbesserung Image von Eschweiler-West,
- nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung zugunsten des Wohnstandorts Eschweiler-West,
- Anregung privater Eigentümer zu Bauinvestitionen,
- Bürgeraktivierung für den Stadterneuerungsprozess,
- Entgegenwirkung Sanierungsstau,
- Förderung der energetischen Sanierung,
- Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz,
- Beseitigung Leerstand Ladenlokale/ Verbesserung Angebot Einzelhandel/ Dienstleistung.

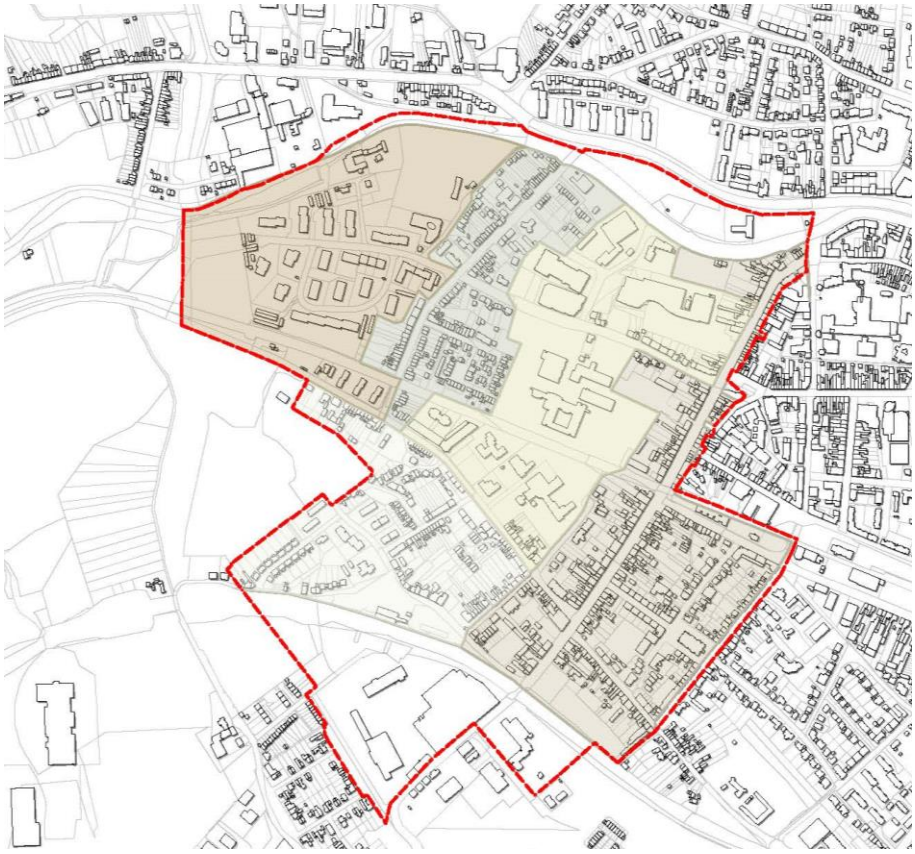


Abbildung 3 Untersuchungsraum in fünf Teilbereichen

Aufgrund des in Eschweiler-West analysierten Handlungsbedarfs im privaten Gebäudebestand wurde im Intergierten Handlungskonzept (ISTEK)

Eschweiler-West diesbezüglich die Einrichtung einer im Stadtteilbüro angesiedelten Aktivierenden Immobilienberatung empfohlen. Des Weiteren wurde – nicht zuletzt aus den Erfahrungen aus anderen Stadterneuerungsgebieten – die Einrichtung eines durch Städtebaufördermittel finanzierten Hof- und Fassadenprogramms vorgeschlagen. Diese direkte Förderung von Eigentümerinnen und Eigentümern sind regelmäßig der Schlüssel zum Erfolg zur Stimulierung privater Investitionen im Sinne der Stadterneuerung.

Auf Grundlage der bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Eschweiler analysierten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe für den Untersuchungsraum Eschweiler-West, gilt es, im Rahmen des vorliegenden Konzeptes, auf Basis vertiefender Ortsbesichtigungen sowie unter Einbindung von Akteuren der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft darzulegen,

- welche räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte gegeben sind,
- welcher Handlungsbedarf im Gebäudebestand aktuell und zukünftig zu erkennen ist,
- in welcher Größenordnung Einfriedungen und Hofflächen mit eingezogen werden sollten,
- welche besonderen Handlungserfordernisse zu erwarten sind und
- welche Mitwirkungsbereitschaft in Eschweiler-West zu erwarten ist.

Aus diesen konzeptionellen Untersuchungen ist der zu erwartende Finanzbedarf des Hof- und Fassadenprogramms für Eschweiler-West abzuleiten.

Abbildung 4 Eindrücke der Ortsbegehung: Sanierungsbedarf Odilienstraße, Steinstraße, Mittelstraße

2 Verfahrensschritte

Eine erneute Ortsbegehung diente dazu, einen aktuellen Stand der örtlichen Gegebenheiten zu erhalten. Der Fokus der im März 2020 durchgeführten Begehungen wurde neben der Analyse der Siedlungsstruktur und den im Stadtteil vorzufindenden sehr unterschiedlichen Baualtersklassen auf die Betrachtung der fünf, aus dem ISTEK beruhenden Bereiche der Stadtgestalt gelegt.

Während der Begehungen wurden die Gebäude anhand des Zustandes sowie dem abzuschätzenden Baujahr gezielt dokumentiert. In der Nachbereitung wurden die analysierten Erkenntnisse gebiets- bzw. straßenweise zugeordnet. Für weitere Rückschlüsse sind die Ergebnisse kartiert und grafisch aufbereitet worden. Für jedes Objekt wurden überschlägig die von der Öffentlichkeit einsehbaren Dach- und Fassadenflächen errechnet und einsehbare private Hofflächen flächenmäßig erfasst. Der bereits aus den Analysen 2012 bis 2016 abgeleitete überschlägige Sanierungsbedarf (Berechnungsgrundlage zur Kostenaufstellung im Rahmen des ISTEKs) konnte auf diesen aktualisierten Kartierungen geprüft und entsprechend der derzeitigen Gegebenheiten (Stand 10.2020) überarbeitet werden.

Aufgrund der Ausnahmesituation wegen der Corona-Pandemie im Jahre 2020 wurden die geplanten weitergehenden Aktivitäten der Öffentlichkeits- und Pressearbeit zur Immobilienberatung und zur Einbindung bzw. Sensibilisierung von Akteuren des Immobilienmarktes zurückgestellt und sollen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Stadterneuerungsprozesses im Jahre 2021 durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind dies:

- Gespräche mit Akteuren aus dem lokalen Immobilienmarkt (Eigentümer, Hausverwaltungen und Immobilienmakler), die erfahrungsgemäß einen guten Überblick über Handlungserfordernisse haben. Es gilt, in Form von Einzelgesprächen, den Modernisierungsbedarf überschlägig zu ermitteln bzw. zu bestätigen.
- Weiterhin sind frühzeitige Vorinformationen zum Hof- und Fassadenprogramm wichtiger Baustein, um Akteure aus unterschiedlichen Branchen (Banken, Sparkassen, Planer, Architekten und Handwerkerschaft) untereinander ins Gespräch zu bringen und für anstehende Aufgaben zu vernetzen.
    - Diesbezüglich sollen die Maßnahmen der Aktivierenden Immobilienberatung und des Hof- und Fassadenprogramms Akteuren der Immobilienwirtschaft vorgestellt werden. Innerhalb der Gesprächsrunden sollte für Mitwirkungsbereitschaft und Zusammenarbeit geworben werden. Außerdem dient der Austausch zur Schaffung von Vertrauensverhältnissen.
- Im Weiteren sind mehrere Informationsveranstaltungen mit der ortsansässigen Bürgerschaft durchzuführen. Informationsmaterial ist in geeignetem Rahmen leicht verständlich und informativ, beispielsweise in Form eines Flyers, aufzubereiten.
- Neben niedrigschwelligen Angeboten ist ebenfalls ein offizielles Schreiben seitens der Stadt an die Eigentümer des Sanierungsgebietes zu richten. Darin sollte auf das Angebot einer kostenlosen Erstberatung verwiesen werden.

3 Handlungsbedarf

3.1 Hof- und Fassadenprogramm

Unter dem Vorbehalt der oben genannten ausstehenden weiteren empirischen Erhebungen im Rahmen des geplanten Kommunikationsprozesses mit Marktteilnehmern und Immobilienbesitzern konnte im Rahmen der Konzepterarbeitung auf Basis der qualitativen und quantitativen Erhebungen der im Jahre 2016 ermittelte Finanzbedarf für das Hof- und Fassadenprogramm im Wesentlichen bestätigt werden. Es ist festzustellen, dass in der Zwischenzeit vereinzelte Sanierungsmaßnahmen erfolgten und das Erscheinungsbild in Teilbereichen verändert haben (z. B. Johanna-Neumann-Straße 20 und 24, Karlstraße 9, Gebäude in der Odilienstraße sowie Röthgener Straße). Die erfolgten Sanierungen weisen teils Optimierungsbedarf auf und verdeutlichen die Notwendigkeit einer Immobilienberatung.

Abbildung 5 Erfolgte Sanierung an der Johanna-Neumann-Straße (ohne Immobilienberatung)

Zudem ist unbenommen weiterhin ein erheblicher Sanierung- und Modernisierungsbedarf in Eschweiler-West festzustellen. Räumlich konzentriert sich der Handlungsbedarf in den Schwerpunktbereichen Gutenbergstraße, Hüttenstraße, Mittelstraße, Burgstraße und der Röthgener Straße.

Die nachfolgenden Kartierungen verweisen zunächst auf eine quantitative Bestandsbewertung. Dabei wurden auch Gebäude aufgenommen, in denen aufgrund des abzuschätzenden Gebäudealters und unter Herleitung der baujahrstypischen Schwachstellen, trotz teilweiser ansprechender Fassade, von einer Sanierung auszugehen ist (Haustechnik, Grundrissoptimierung etc.). Als Indikator sind derzeit ca. 250 Gebäude vermerkt (ISTEK 2016, rund 190 Gebäude).

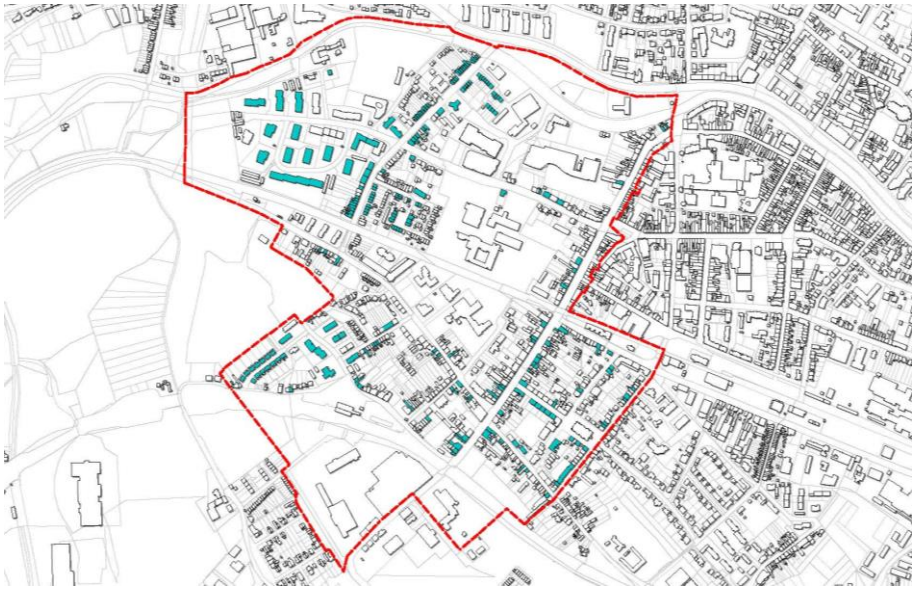


Abbildung 6 Kartierung des erfassten Gesamtsanierungsbedarfs

Zur qualifizierten Bestimmung wurden die im Rahmen der gesamträumlichen Untersuchung erfassten Gebäude unter den Vorgaben des Hof- und Fassadenprogramms untersucht. Dementsprechend sind nur Gebäude mit optischen/gestalterischen Defiziten bzw. deren aus dem öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Flächen in die Berechnung eingeflossen:

	Anzahl Gebäude	**Fassadenfläche [m²]**	**Dachfläche [m²]**
Sanierungsbedarf gesamt	254	27.100	10.400
potenziell zuwendungsfähig; Hof- und Fassadenprogramm	185	23.900	8.000

Dies ergibt eine anteilige Summe der zuwendungsfähigen Dach- und Fassadenflächen von ca. **31.900 m²**.
Zur weiteren Eingrenzung des Handlungsbedarfs und des daraus resultierenden Investitionsvolumens wurden die als potentiell zuwendungsfähigen Gebäude unterschiedlichen Altersklassen zugeordnet (vgl. Tabelle im Anhang). Die Einstufung folgte in folgende fünf Altersklassen (AK), die jeweils bauzeittypische konstruktive und gestalterische Ausprägungen besitzen (vgl. Abbildung 7 altersklassenspezifischer Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf)

	Gesamt	Hof-Fassadenprogramm
AK 1 (<1919):	31	20
AK 2 (1920-1944):	104	66
AK 3 (1945-1959):	73	55
AK 4 (60/70er):	44	42
AK 5 (1980-2000):	2	2

		I (<1919)	II (1920-1944)	III (1945-1960)	IV (60er/70er)	V (80er-2000er)
	Anzahl	20	66	55	42	2
Bereich	Fassade	Durchfeuchtung Keller- und Ergeschosswände, Wärmedämmung, Schäden in Putz, Stuck, Applikationen (Risse, Hohlstellen, Abplatzungen)	Durchfeuchtung der Keller- und Erdgeschosswände, Risse und Fugen in Außenbauteilen, kaum Schall- und Wärmeschutz, Putzschäden	kaum Schall- und Wärmeschutz, Heizkörpernischen (Wärmebrücken), schwierige Konstruktion, Putzschäden (Sockel)	Plattenbekleidung mit unzureichender Unterkonstruktion, vor-gehängte Dämmung mit schlechter Wärme-isolation, Feuchtigkeits-schäden (Balkon)	Wärme- und Schallsschutz, evtl. erforderliche Fugensanierung
	Öffnungselemente	Fäulnis- und Witterungsschäden, Einfachverglasung (kaum Schall- und Wärmeschutz), ungenügende Fensterbankabdichtung	Fäulnisschäden, Undichtigkeiten, Schäden an Roll- und Klappläden, ungenügender Schall- und Wärmeschutz	Fensterrahmen (undicht, verzogen, Anstrichschäden), ungenügender Schall- und Wärmeschutz bei Einfachverglasung	undicht, verzogen, schlechte Wärmedämmung	
	Dach	schadhafte Eindeckung, Dachrinnen und Fallrohre (Undichtigkeiten); Schädlingsbefall, kaum Wärmedämmung	Schädlingsbefall, Undichtigkeiten, schadhafte Dachrinnen und Fallrohre, unzureichende Wärmedämmung	Undichtigkeiten, schadhafte Dachrinnen und Fallrohre, Durchfeuchtung und Versottung der Kaminköpfe, kaum Wärmeschutz	Dacheindeckung, schlechte Abdichtung bei Flachdächern, ggf. Feuchtigkeitsschäden	
	Innen	Holzschädlinge, Korrosionsschäden, kaum Schallschutz, Durchfeuchtung des Kellerbodens, kaum Brandschutz, Fäulnisschäden	geringe Wandstärke, großformatige Bauplatten (geringe Festigkeit, geringer Verbund), Schwammbefall, Fäulnisschäden, Korrosionsschäden, undichte Innentüren	kaum Tritt- und Luftschallschutz, kaum Wärmeschutz, Korrosionschäden, Anstrichschäden, Treppen (schadhafte Platten- und Kuststeinbeläge), Brandschutz	Wärmeschutz, Brandschutz, Fluchtwegsituation, schlechter Schallschutz, Anbauten (Balkone) ohne thermische Trennung	verbaute Schadstoffe in den Bauteilen (Asbest, Mineralwollfasern oder Formaldehyd), Kondensationsproblemen im Inneren
	Haustechnik	schlechte Sanitärinstallationen, Verstopfung, fehlende Zentralheizung, Einzelöfen, schlechte Elektroinstallationen	kaum Brandschutz, schlechte Sanitärinstallationen, keine Zentralheizung, schlechte Nachinstallation	schlechte Ausstattung mit Sanitäranlagen, verstopfte Abflüsse, fehlende Zentralheizung, Elektronik	Zentralheizung (nicht Energiesparend), Wasser - und Entwässerungs-leitungen, Fahrstühle	Warmwasserbereitung veraltet, ggf. verschlammte Fußbodenheizung

Abbildung 7 altersklassenspezifischer Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf

Bezogen auf das Hof- und Fassadenprogramm wird bei der schwerpunktmäßigen Verteilung förderfähiger Objekte in den Altersklassen zwischen 1920 und vor 1980 von einem mittleren Sanierungsaufwand je Quadratmeter von 90 € ausgegangen.

Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Flächen wurden gemäß der nachfolgenden Übersicht überschlägig rund 20.300 m² (s. Flächenübersicht, Anlage) Hoffläche ermittelt, davon sind ca. **18.900 m²** im Sinne des Hof- und Fassadenprogramms anzusetzen. Es ergibt sich eine Gesamtfläche (Hof-, Fassaden- und Dachflächen) von 50.800 m². Bei den Hofflächen wird von einem mittleren Sanierungsaufwand je Quadratmeter von 50 € ausgegangen. Aus den langjährigen Erfahrungen der Stadt Eschweiler mit der Anwendung des Hof- und Fassadenprogramms in den Programmgebieten Innenstadt-Nord und -Mitte sowie den Erfahrungen von HJPplaner aus verschiedenen Programmgebieten in Nordrhein-Westfalen wird von einer durchschnittlichen Mitwirkungsbereitschaft von 20% der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgegangen.

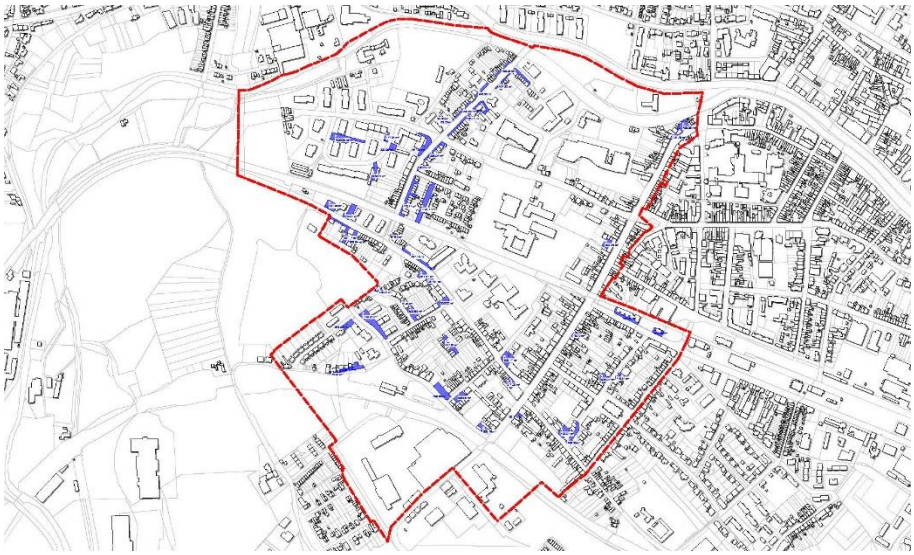


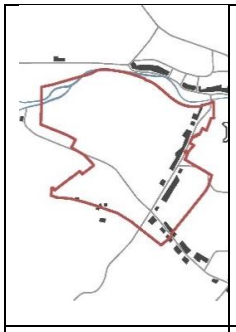
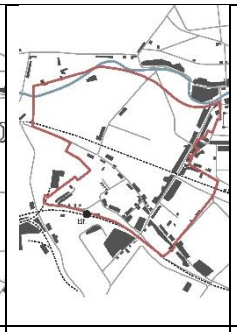
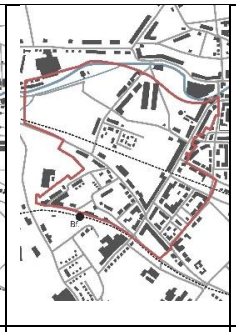
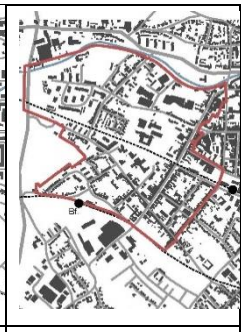
Abbildung 8 Flächenübersicht Hofflächen

Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse ergibt sich eine prognostizierte Kostenschätzung von:

31.900 m² Fassaden- und Dachflächen	
… mit einem durchschnittlichen Sanierungsaufwand von 90,00 €/m²	2.870.000,00 €
… sowie einer Programmnutzung durch ca. 20 % der Eigentümer (Erfahrungswerte aus dem Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord + Mitte)	574.000,00 €
18.900 m² Hofflächen	
… mit einem durchschnittlichen Sanierungsaufwand von 50,00 €/m²	945.000,00 €
… sowie einer Programmnutzung durch ca. 20 % der Eigentümer (Erfahrungswerte aus dem Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord + Mitte)	189.000,00 €
… ergibt dies **Gesamtkosten für Fassaden-, Dach- und Hofflächen** in Höhe von insgesamt:	**763.000 €**

3.2 Sanierungs- und Modernisierungsschwerpunkte

Durch mehrere Ortsbegehungen konnten Sanierungs- und Modernisierungsschwerpunkte ermittelt werden. Dazu wurden die Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung begutachtet und in Form von Fotoaufnahmen dokumentiert. Die sich daraus ergebende Datenbank wurde zur weiteren Auswertung genutzt. Unterstützend ist die Siedlungsentwicklung ab 1828 bis 2020 durch geeignetes Kartenmaterial dargestellt worden und erlaubt weitere Rückschlüsse.

			
1828	1907	1948	Heute

In Verbindung aus Kartenmaterial und der Bilderdatenbank konnten Gebäude anhand klarer Merkmale einer Baualtersklasse zugeordnet werden. Dies ermöglicht nachfolgende quantitative Ersteinschätzung:

	Altersklasse I (<1919)	Altersklasse II (1920-1944)	Altersklasse III (1945-1960)	Altersklasse IV (1960 – 1970)	Altersklasse V (1980-2000)	Altersklasse VI (>2000)
Anzahl	20	66	55	42	2	

Die Altersklasse VI umfasst Gebäude neueren Baujahrs und ist in Bezug auf die Sanierungs- und Modernisierungsberatung zu großen Teilen außen vorzulassen (bspw. Heinrich-von-Berg-Weg). Nach der quantitativen Ersteinschätzung fand eine Qualifizierung der Kennzahlen statt. Dazu wurden baujahrstypische Schwachstellen den jeweiligen Gebäudealtersklassen zugeteilt. Diese ergeben sich aus bereits gesammelten Erfahrungswerten der Sanierungsplanung sowie durch geeignete Fachliteratur als weiterführende Recherche (insbesondere: „Wohngebäudebestand und Nutzungsperspektiven“, Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): 2009. Robert, Graefe, „Altbausanierung - Ratgeber für die Praxis“ - Richtig planen und ausführen, 2. Auflage, 2020. Baunetz_Wissen „Baualtersstufen“, unter: http://www.baunetzwissen.de/altbau/fachwissen/baualtersstufen (abgerufen am 24.04.2020)).

Die Schwachstellen nach Altersklassen wurden der verbesserten Übersicht in nachfolgende Themen gegliedert:

- Gebäudehülle (Fassade)
  - Öffnungselemente
  - Dach
- Gebäudeinneres
  - Baustatik und Tragwerk
  - Haustechnik
  - Grundriss und Zuschnitt

Die ermittelten Schwachstellen der Baualtersklassen sind dabei eng mit technischem Fortschritt sowie der ökonomischen Gesamtsituation verbunden. Wirtschaftlicher Aufbruch, neue Techniken und Anforderungen

(Energieeinsparverordnung EnEV) wirkten sich unmittelbar auf Gestaltung und Bauweise aus. Dies lässt erkennen, dass ein geringerer Standard (Haustechnik, Isolierung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, usw.) meist älteren Gebäuden (AK I) zugeordnet werden kann. Im Gegenzug ist ihr baukulturelles Erbe und Erscheinungsbild als besonders hoch einzustufen und eine Sanierung somit wünschenswert.

Auch bei Gebäuden späteren Baujahrs (bspw. 50er bis 70er Jahre) ist eine Sanierung bereits unter Einsatz weniger Maßnahmen (Fensteraustausch, Wärmedämmung) eine vergleichsweise große Wirkung zur Weiterentwicklung der Gebäude in Bezug auf heutige Standards möglich.

Die Informationen aus Erfahrungswerten und Literatur geben in Verbindung mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen qualitativen Rückschluss über den Handlungsbedarf innerhalb des Untersuchungsraums Eschweiler-West. Schwerpunktbereiche sind dabei: Hüttenstraße, Gutenbergstraße, Burgstraße, Steinstraße und Odilienstraße (s. Abbildung 9 Schematische Einstufung des Sanierungsbedarfs mit Schwerpunktbereichen).

Abbildung 9 Schematische Einstufung des Sanierungsbedarfs mit Schwerpunktbereichen

Im Rahmen der Untersuchungen war aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie eine objektbezogene und detaillierte Betrachtung einzelner Referenzobjekte zur Überprüfung nicht möglich. Besonders die Themenbereiche Gebäudeinneres (Haustechnik, Zuschnitt, etc.) beruhen daher auf Annahmen, die den gesammelten Erfahrungswerten und der Literaturrecherche entsprechen.

4 Schwerpunkte der Immobilienberatung

Im Stadterneuerungsgebiet Eschweiler-West besteht, wie oben dargestellt, ein erheblicher Bedarf von Gebäudesanierungen, die im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms gefördert werden können (vgl. Kap. 3.1). Diesbezüglich ist ein erheblicher Bedarf für Beratungsleistungen zur Bewerbung und Abwicklung des Hof- und Fassadenprogramms zu erwarten.

Tätigkeitsschwerpunkte in diesem Zusammenhang sind:

- Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit,
- Erstberatung,
- Unterstützung bei der Antragsstellung,
- fachlich-inhaltliche Bearbeitung der Anträge,
- Abstimmungen mit Fachdienststellen,
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Maßnahmengebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Fragestellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Immobilienbestände (vgl. Kap. 3.2):

Im Überblick ist mit folgenden Themenschwerpunkten zu rechnen:

- Hilfestellung für Eigentümer und Interessenten von Immobilien (Beratung und Information),
- Aufzeigen von Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung (für bestehende Eigentümer wie auch für potentielle neue Bewohner) inkl. einer energetischen Sanierung,
- Aufbau eines Netzwerks zwischen den Akteuren des Immobilienmarktes sowie gezielte Öffentlichkeitsarbeit,
- Hilfestellung bei der Umnutzung und Neuvermietung von Ladenleerständen und dem Verbleib von ansässigen Nutzern von Ladenlokalen, Gespräche mit Vermietern und Mietern aus Handel und Gastronomie, Besichtigungstermine mit potenziellen Nutzern,
- Maßnahmen zur Stabilisierung der funktionalen Mischung in den Quartieren und der Beförderung neuer Impulse zur Beibehaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Gastronomiestruktur (insbesondere im Bereich „Röthgener Straße“ und „Marienstraße“),
- Identifizierung und Auseinandersetzung mit sogenannten „Problemimmobilien“,
- objektbezogene Analyse und Abfrage von Entwicklungshemmnissen privater Immobilien,
    - vertiefende Objektbegutachtung und Zustandsbeurteilung nach Schwerpunkten (innen und außen),
    - energetische Sanierung,
    - Abbau von Barrieren,
    - Grundrissverbesserungen,
    - Dachbegrünungen von Garagen und Anbauten,
    - Umbau bisheriger Ladenlokale zu Dienstleistungsräumen.
- Erstberatung zur Abschätzung des Wertentwicklungspotentials, des Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaubedarfs bzw. der entsprechenden Möglichkeiten unter Berücksichtigung der historischen Baustrukturen,
- darauf aufbauende Ausarbeitung von ersten Entwicklungsoptionen, Modernisierungs-, Sanierungs- und/oder Umbaukonzepten sowie möglichen Folgenutzungskonzepten,
- Rentierlichkeitsbetrachtung (Refinanzierung/Wertstabilität) und Bestimmung des voraussichtlichen Kostenrahmens (Kosten und Finanzierungsbedarf),
- darauf aufbauende Entwicklung von ersten Finanzierungs- und Fördermodellen.

Neben diesen Themenschwerpunkten stellt sich für die Immobilienberatung im Untersuchungsraum Eschweiler-West die besondere Herausforderung einer sehr heterogenen Eigentümerstruktur. Neben einer Vielzahl von Großeigentümern und Eigentümergemeinschaften (bspw. „Gutenbergstraße“) befindet sich ein weiterer Teil der Immobilien in privatem Einzeleigentum verschiedenster Akteure.
In Bezug auf den Demographischen Wandel entstehen besonders auf Ebene der privaten Einzeleigentümer verschiedenste Hemmnisse, die einer teils notwendigen Sanierung entgegenstehen.
Einer der wichtigsten Schritte ist daher die Sensibilisierung der Eigentümer für die anstehenden Herausforderungen und die im Zuge der Stadtsanierung möglichen Beratungs- und Förderangeboten. Dies kann wesentlich dazu beitragen, dass Perspektiven zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erkannt und ergriffen werden. Für den Standort Eschweiler-West sind dies wichtige Voraussetzungen, um den sich wandelnden Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden und auch langfristig ein attraktiver und stabiler Wohnstandort zu bleiben.

5 Gestaltungsfibel als Grundlage einer Immobilienberatung

Als abgeleitete Maßnahme aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISTEK) – Eschweiler-West erfolgt die Erstellung einer Gestaltungsfibel für den darin festgelegten Untersuchungsraum. Ziel ist es, die Gestaltqualität aller vorhandenen Gebäude zu erkennen, zu bewahren und wenn notwendig, zu verbessern. Im Fokus der Betrachtung sind stadtbildprägende Besonderheiten (Arbeitersiedlung, Großwohnsiedlung Gutenbergstraße, etc.) sowie vornehmlich die jeweiligen Gebäudealtersklassen und ihre Merkmale. Das Zusammenspiel der jeweiligen gestalterischen Besonderheiten wurde den Baujahrestypen entsprechend beschrieben und herausgestellt. Für die Veränderung beispielsweise durch Sanierung einer Fassade dient nachstehende Grafik als Erläuterung:

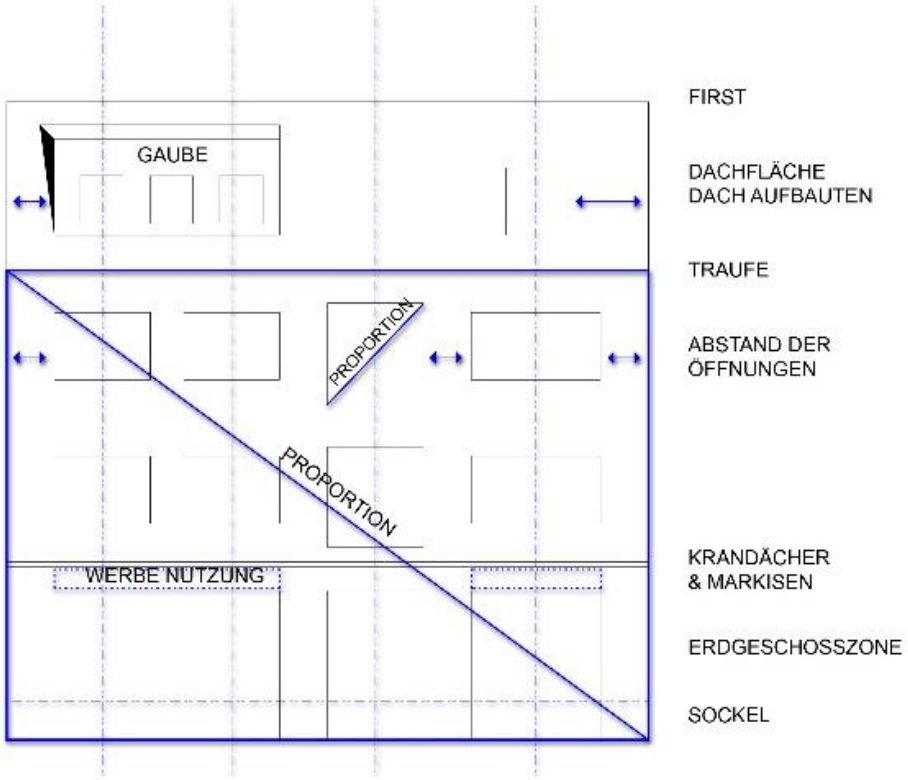


Abbildung 70 Schema zum Gebäudeaufbau sowie den Themen zur Gestaltung

Der Fokus richtet sich vor allem auf die vom öffentlichen Raum wahrnehmbaren Gebäudeteile wie Fassaden, Erdgeschosszonen, Fenster, Dächer und Einfriedungen. Die rund 90 Seiten der Gestaltungsfibel sind durch 11 Kapitel chronologisch aufgebaut. Neben allgemeinen Hinweisen und Einblicken in die Historie erfolgt der Hauptteil in Form der dezidiert herausgestellten Gebäudealtersklassen. Daran angeschlossen finden sich Hinweise für weitere Fassaden- und Gebäudeteile (Balkone, Sanierung der Erdgeschosszone, etc.), Ausstattungselemente (Einfriedungen, Vorgärten, usw.) sowie Werbeanlagen und Möblierung innerhalb des öffentlichen Raums. Anhand von Illustrationen und Beispielbildern werden die verschriftlichten Vorgaben übersichtlich dargelegt. Die Gestaltungsfibel dient einerseits privaten Bauherren und Quartiersarchitekten/ImmoBerater als Hilfestellung für einen behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand sowie andererseits als Grundlage möglicher Förderungen. Sie ist Basis einer gestalterisch wertigen Weiterentwicklung der Gebäudebestände und des öffentlichen Raums.

6 Empfehlungen

Wesentlicher Baustein als Teil der Stadterneuerung ist die langfristige Weiterentwicklung bestehender Immobilien. Der ermittelte Handlungsbedarf verdeutlicht nachdrücklich die Notwendigkeit einer I**mmobilienberatung** in Eschweiler-West. Als wesentlicher Baustein der erfolgreichen Beratung und Initiierung von Sanierungsmaßnahmen gilt es mit finanziellen Anreizen die Eigentümer zu unterstützen. Wie oben dargelegt, besteht im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Bedarf zur Verbesserung der Stadtgestalt und zur Stimulierung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen **Mittel des Hof- und Fassadenprogramms** einzusetzen. Diese Fördermittel können in Kombination mit weiteren Mitteln, wie z.B. aus der Denkmalpflege oder aus KFW-Programmen zielführend eingesetzt werden.

Die Immobilienberatung sollte an ein, als zentrale Anlaufstelle dienendes Quartiersbüro angegliedert sein. Neben der Beratung der Einzeleigentümern kommt der Immobilienberatung bei der Vernetzung der verschiedensten Akteure (sowohl privat als auch öffentlich) aus Bereichen der Immobilienbranche (Maklern, Sparkassen, Architekten, Handwerkern) und Stadtverwaltung (Stadtplanung, Denkmalpflege, Bauaufsicht) eine wichtige Rolle zu.

In Ergänzung zu den öffentlichen Maßnahmen kann eine durch die Immobilienberatung unterstützte Quartiersarbeit, die Einbindung privater Akteure zur Umsetzung der Sanierungsziele entscheidend befördern.

Um den Herausforderungen der Immobilienberatung und der Unterstützung des Hof- und Fassadenprogramms gerecht zu werden, empfiehlt es sich, die Wahl eines notwendigen Dienstleisters anhand nachfolgender Kriterien zu bemessen:

- Personal aus der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen, Schwerpunkt Altbausanierung; Sanierungsplanung,
- gestalterisch, architektonisches Verständnis,
- ggf. eigene Qualifikationen oder Ausbildungen im Baugewerbe/Handwerk,
- Erfahrungen in Planung und Ausführung von Sanierungsvorhaben,
- Kenntnisse in einschlägigen Fördersystematiken,
- Vorerfahrungen mit der Abwicklung von Projekten über ein Hof- und Fassadenprogramm,
- Softskills im Bereich Kommunikation, Vermittlung und Moderation.

Anlage:

Übersichtstabelle Hof- u. Fassadenprogramm

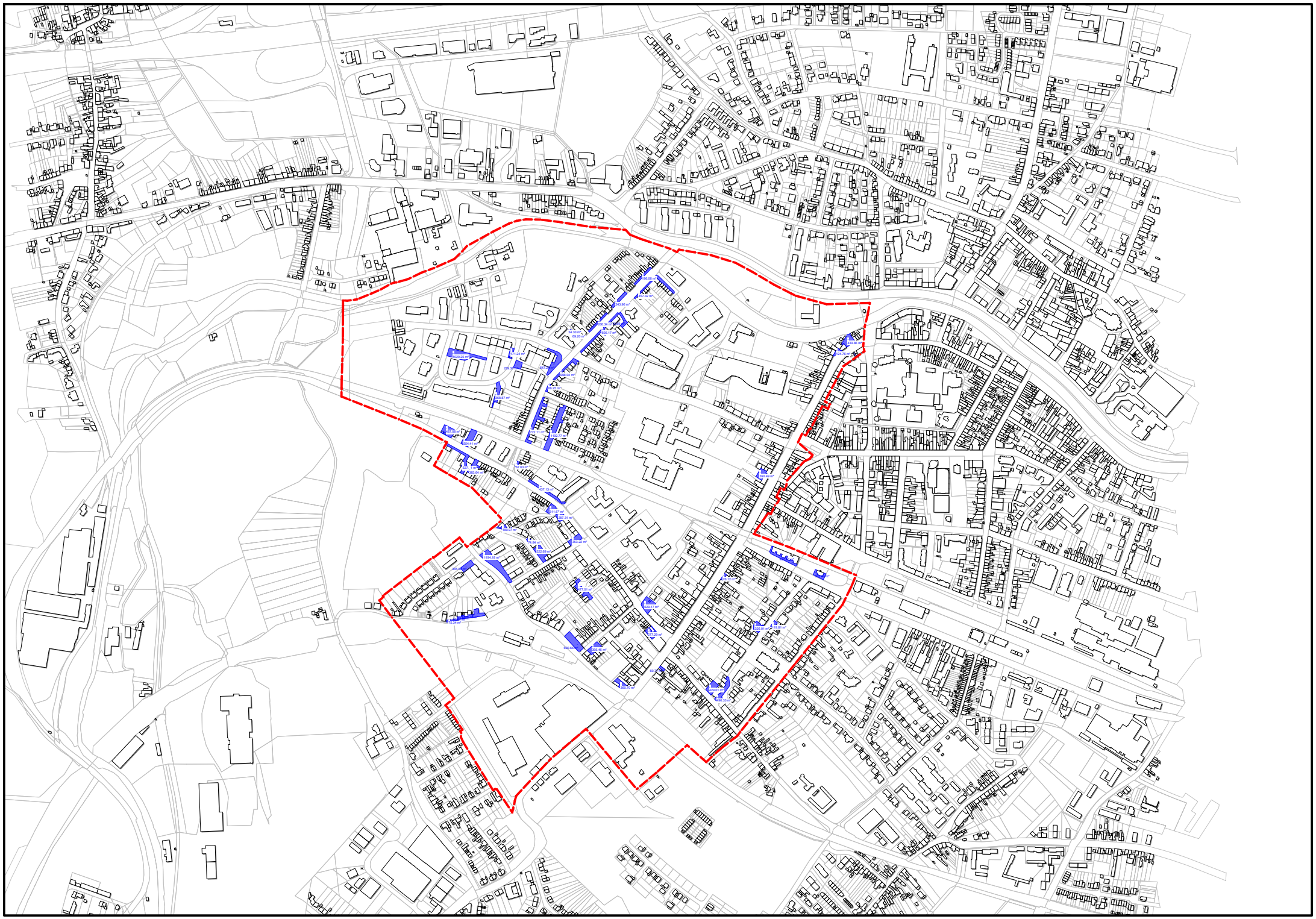
Übersichtsplan und Flächenreport Hofflächen

Straße	Hausnummer	Anzahl	Etage	Fassadenfläche	Dachform	Dachfläche Front	Altersklasse 1 <1919	2 -1945	3 -1960	4 60/70er	5 80-2000
August Thyssen Straße	11	1	1,5	40,5 m²	Walm	50 m²		1			
	18	1	2,5	135 m²	Sattel	108 m²				1	
	26	1	3	157,5 m²	Sattel	105 m²				1	
	27	1	2,5	45 m²	Sattel	36 m²				1	
	32	1	2	36 m²	Krüppelwalm	34 m²		1			
Bourscheidstraße	8	1	3	63 m²	Graben	50 m²		1			
	12	1	3,5	100 m²	Sattel	60 m²				1	
	14	1	3,5	77 m²	Sattel	49 m²	1				
	28	1	3,5	88 m²	Mansard	64 m²	1				
	30	1	3	63 m²	Pult	42 m²			1		
	34	1	3	72 m²	Walm	45 m²			1		
	46+48+50+52	4	3,5	399 m²	Sattel	228 m²				4	
	58	1	3	81 m²	Sattel	54 m²	1				
Burgstraße	2+4	2	2	198 m²	Sattel	99 m²			2		
	7	1	3	108 m²	Sattel	72 m²			1		
	9	1	2,5	90 m²	Sattel	72 m²	1				
	10	1	3	99 m²	Sattel	66 m²		1			
	36	1	3	63 m²	Sattel	42 m²	1				
	40	1	3	81 m²	Sattel	54 m²				1	
	60	1	2,5	87,5 m²	Zwerch	66 m²			1		
Dechant Kirchbaum Straße	9+13	2	2	90 m²	Sattel	m²			2		
Eisenbahnstraße	30 (Giebelseite)	1	1,5	40,5 m²	Sattel	m²	1				
	34	1	3	63 m²	Sattel	33 m²		1			
Franz Rüth Straße	2+4+6+8	4	2	180 m²	Sattel	175 m²			4		
Gutenbergstraße	Siedlung	11	3,5	4861,5 m²	Flach	0 m²				11	
	38+42	2	8	2400 m²	Flach	0 m²				2	
	Turm	1	1	216 m²	Sattel	50 m²			1		
Hüttenstraße	Siedlung	6	3,5	2310 m²	Sattel/Flach	420 m²				6	
	Siedlung (1-27)	27	1,5	729 m²	Zwerch	1000 m²		27			
Invalidenstraße	11	1	2,5	52,5 m²	Sattel	42 m²			1		
	13	1	3	72 m²	Zwerch	52 m²		1			
	15+17	2	2,5	90 m²	Sattel	72 m²			2		
	30	1	2	42 m²	Sattel	42 m²			1		
	32+34	2	2	84 m²	Sattel	84 m²			2		
	42	1	2,5	52,5 m²	Sattel	42 m²			1		
Ichenberg	23	1	2	42 m²	Sattel	42 m²			1		
	25	1	2	54 m²	Sattel	50 m²			1		
Johanna Neumann Straße	38	1	2,5	52,5 m²	Sattel	36 m²	1				
	39	1	3,5	70 m²	Sattel	42 m²	1				
	51	1	3	63 m²	Sattel	42 m²			1		
Karlstraße	5+7	2	2,5	112,5 m²	Walm	80 m²		2			
	12	1	2,5	75 m²	Walm	50 m²		1			
	31+33	2	2,5	122,5 m²	Zwerch	88 m²		2			
	35	1	2,5	61,25 m²	Mansard	56 m²		1			
Langwahn	4	1	2,5	35 m²	Sattel	30 m²		1			
	8	1	2,5	61,25 m²	Sattel	42 m²		1			
	50	1	2,5	m²	Sattel	54 m²			1		
	86	1	3	126 m²	Sattel	84 m²				1	
	90	1	2	42 m²	Sattel	42 m²		1			
	100	1	3	72 m²	Zwerch	52 m²				1	
	102	1	1	56 m²	Flach	0 m²			1		
Mittelstraße	5	1	4	108 m²	Sattel	54 m²			1		
	9	1	4	108 m²	Sattel	54 m²			1		
	20	1	3	90 m²	Zwerchl	25 m²			1		
	21,23,...29	5	4,5	972 m²	Sattel	290 m²		5			
Odilienstraße	24	1	3	63 m²	Sattel	42 m²				1	
	39	1	3	63 m²	Sattel	35 m²			1		
	43	1	3	54 m²	Sattel	27 m²		1			
	125	1	3	63 m²	Sattel	42 m²			1		
	135	1	2,5	56 m²	Sattel	48 m²	1				
	139	1	2	33 m²	Sattel	33 m²			1		

Röthgener Straße	3	1	2	81 m²	Fußwald	63 m²				1	
	5	1	2	48 m²	Mansard	64 m²		1			
	6	1	3	117 m²	Sattel	78 m²				1	
	12	1	3,5	88 m²	Sattel	48 m²	1				
	14	1	2	36 m²	Sattel	27 m²	1				
	15+17	3	3	90 m²	Sattel	120 m²			3		
	27+ 29	2	3	198 m²	Sattel	132 m²			2		
	33+35	2	3	108 m²	Sattel	72 m²			2		
	39	1	2	42 m²	Sattel	42 m²		1			
	42	1	3	63 m²	Sattel	42 m²	1				
	44	1	3,5	99 m²	Sattel	54 m²	1				
	47	1	3,5	110 m²	Sattel	66 m²				1	
	50	1	2,5	49 m²	Sattel	42 m²	1				
	63	1	2,5	70 m²	Zwerch	64 m²	1				
	69a	1	2	33 m²	Flachdach	0 m²				1	
	70	1	3	81 m²	Sattel	54 m²				1	
	72	1	2,5	104 m²	Sattel	78 m²	1				
	74	1	3,5	121 m²	Sattel	66 m²	1				
	76	1	1,5	44 m²	Sattel	66 m²			1		
Steinstraße	10+20	2	2	65 m²	Walm	170 m²		2			
	31	1	2,5	56 m²	Zwerch	46 m²			1		
	35+37+37a	2	3	603 m²	Sattel	324 m²				2	
	39,41,43,45	1	2	288 m²	Sattel	150 m²				1	
	52	1	3	99 m²	Walm	60 m²					1
	54+56	2	3	157,5 m²	Sattel	80 m²	2				
	58	1	3	63 m²	Sattel	35 m²	1				
	63, 65,75,...77	8	2	0 m²	Walm	250 m²		8			
	64	1	2,5	48,75 m²	Sattel	40 m²			1		
	72	1	3	144 m²	Sattel	0 m²			1		
	74	1	9	2322 m²	Flach	0 m²				1	
	76,78..84	5	2	192 m²	Sattel	150 m²			5		
	81,83,85	3	2	201 m²	Sattel/FD	70 m²			3		
	121+123	2			DACHGAUBE	10 m²		2			
	125	1	2	0 m²	Walm	25 m²		1			
Talstraße	20+22	2	2,5	96 m²	Sattel	72 m²			2		
	28	1	2	72 m²	Sattel	72 m²			1		
Tunnelweg	2	1	8	1296 m²	Flach	0 m²					1
	12	1	2,5	64 m²	Zwerch	52 m²				1	
	30	1	2	36 m²	Sattel	36 m²				1	
Vulligstraße	3,5,9	3	2	200 m²	Zwerch/Walm	110 m²		3			
	22+24	2	2,5	262,5 m²	Sattel	180 m²			2		
Gesamtsumme		185		23.869 m²		7.958 m²	20	66	55	42	2
Durchschnitt				129,02 m²		43,02 m²					

Stand: 24.04.2020

HJPplaner



ALLPLAN

Flächenübersicht

Projekt: A 1084 Eschweiler - IHK Überarbeitung
Ersteller: Hendrik
Datum / Zeit: 06.01.2021 / 13:07
Hinweis:

Bezeichnung	Flächen-Nr.	Fläche [m²]
		69,20
		34,30
		243,96
		1029,25
		368,87
		171,24
		487,08
		554,41
		527,31
		383,64
		311,67
		287,31
		437,13
		180,97
		1194,18
		395,46
		360,70
		277,29
		629,17
		621,46
		433,86
		124,76
		429,01
		496,33
		326,01
		119,81
		392,49
		75,34
		74,84
		522,69
		353,22
		67,63
		772,11
		66,25
		298,04
		505,17
		200,34
		457,32
		196,06
		1192,77
		477,01
		202,89
		400,63
		32,52
		44,80
		76,12

Flächenübersicht

Projekt: A 1084 Eschweiler - IHK Überarbeitung
Ersteller: Hendrik
Datum / Zeit: 06.01.2021 / 13:07
Hinweis:

Bezeichnung	Flächen-Nr.		Fläche [m²]
			345,58
			60,77
			283,91
			69,28
			52,67
			73,27
			690,66
			308,98
			77,45
			239,30
			203,69
			647,26
-			343,89
		Summe	**20299,33**
Gesamtsumme			**20299,33**