

Gefördert von Mitteln der Städtebauförderung durch:
Ministerium für Raum, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
aufgrund eines Beschlusses des Landtages Nordrhein-Westfalen



Gefördert durch:
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



Stadt
Geilenkirchen

ENTWURF STAND: 08.06.2016

Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren



**Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Geilenkirchen Teveren
Juni 2016**

Auftraggeber:

Stadt Geilenkirchen
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Fontanestr. 4
40470 Düsseldorf

Bearbeitung:

Planungsgruppe MWM
Auf der Hülz 128, 52068 Aachen

Dipl.-Ing. Bernd Niedermeier
Julian Rohrsen, M. Sc.
Bianca Begner
Mirjam Scheiffarth

in Kooperation mit
rha reicher haase assoziierte GmbH
Oppenhoffallee 74, 52066 Aachen

Dipl.- Ing. Architektin Birgit Schmid

In enger Abstimmung und mit tatkräftiger Unterstützung durch die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen und die engagierte Bürgerschaft in Teveren

Für eine bessere Lesbarkeit wird im folgenden Bericht nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	8	2.8	Schlussfolgerungen und Zielsetzungen	31
1.1	Regionale und stadträumliche Einordnung	8	3	Städtebauliche Bestandserhebung und -bewertung	32
1.2	Ausgangslage und Aufgabenstellung	10	3.1	Abgrenzung und Gliederung des Untersuchungsgebietes	32
1.3	Methodischer Ansatz und Vorgehensweise	12	3.2	Nutzungsstruktur	34
2	Wohnraumbedarfsanalyse für das Stadtgebiet	14	3.3	Erschließungs-, Kanal- und Leitungsinfrastruktur	40
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	14	3.4	Baustruktur	42
2.2	Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung	17	3.5	Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück	46
2.3	Ausländischer Bevölkerungsanteil	19	3.6	Dachform und Gebäudehöhen	47
2.4	Flüchtlingsunterbringung und -versorgung	19	3.7	Gebäudetypologien	48
2.5	Haushaltszahlen und -größen	21	3.8	Sanierungsaufwand Bestandsgebäude	50
2.6	Grundstücks- und Wohnungsmarkt	26	3.9	Sanierungsaufwand Bestandserschließung	53
2.6.1	Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg	26	3.10	Sanierungsaufwand Bestandskanäle	53
2.6.2	Bauflächen für Wohngebäude in Geilenkirchen	27	4	Quartiersbefragung	54
2.7	Expertenmeinungen zum gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie zur Siedlung im Speziellen	29	4.1	Methodik	54
2.7.1	„Marktkenner I“ – Makler und Vermieter	29	4.2	Bewertung Wohnqualität	55
2.7.2	„Marktkenner II“ – Wirtschaftsförderungsgesellschaft Städteregion Aachen	29	4.3	Bewertung Immobilien	57
2.7.3	„Nachbar“ – NATO	30	4.4	Bewertung gesellschaftlicher Zusammenhalt	59

5	Städtebauliche SWOT-Analyse und Fazit	60	7.3.4	Gasversorgung	87
6	Städtebauliche Konzeption	65	7.3.5	Breitbandversorgung	87
6.1	Leitziele	65	7.4	Weiterführende Planungen, Konzepte	87
6.2	Entwicklungsszenarien	66	7.4.1	Energetische Quartiersentwicklung	87
6.2.1	Szenario I Bestandsnah/Konzentration auf den öffentlichen Raum	66	7.4.2	Bauleitplanung	89
6.2.2	Szenario II – Nachverdichtung	70	7.4.3	Gestaltungsleitfaden	89
6.2.3	Szenario III – Rückbau	73	7.5	Begleitung/ Betreuung	90
6.2.4	Szenario IV – Kombination	76	7.5.1	Quartiersmanagement	90
7	Umsetzungsprogramm	82	7.5.2	Fassadenprogramm/Bauberatung	90
7.1	Gebäude	82	7.5.3	Imagebildung und Marketing	90
7.1.1	Bestand Sanierung	83	7.5.4	Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung	91
7.1.2	Rückbau	83	7.6	Flankierende Maßnahmen	92
7.1.3	Wohnraumergänzung	83	8	Fazit	93
7.1.4	Nebengebäude, Garagen/Carports	85	Anlagen und Pläne		94
7.2	Öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen	85			
7.2.1	Straßen und Parkplätze	85			
7.2.2	Quartiersplatz Lilienthalallee inklusive barrierefreier ÖPNV-Haltepunkt	85			
7.2.3	Grünanlagen/ Begegnungsräume	85			
7.3	Leitungsinfrastruktur	86			
7.3.1	Kanalsystem	86			
7.3.2	Stromversorgung	87			
7.3.3	Wasserversorgung	87			

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1:	Lage der Stadt Geilenkirchen	8	Abb. 16:	Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent	24
Abb. 2:	Lage der ehem. Fliegerhorstsiedlung im Stadtgebiet Geilenkirchen	9	Abb. 17:	Wohnflächenbedarf bis 2020 aufgrund der Haushalteentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A)	25
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen	9	Abb. 18:	Entwicklung der Preise für Wohnbauland im Kreis Heinsberg seit 1980	26
Abb. 4:	Informationsflyer zur Anwohnerbefragung	10	Abb. 19:	Plan Nr. 1 – Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	32
Abb. 5:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Geilenkirchen (1990 – 2014), Stichtag 31.12.	14	Abb. 20:	Plan Nr. 2 – Unterteilung des Plangebietes	33
Abb. 6:	Natürliche Bevölkerungsbewegung 1990 – 2014 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.	15	Abb. 21:	Plan Nr. 3 – Gebäude und Flächennutzung, Stand 1.3.2016	34
Abb. 7:	Wanderungsbewegungen 1980 – 2013 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.	15	Abb. 22:	Plan Nr. 4 – Wohngebäude und Leerstand	35
Abb. 8:	Altersstruktur im Vergleich	16	Abb. 23:	Plan Nr. 5 – Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum	36
Abb. 9:	Relative Bevölkerungsveränderung 2014 – 2040 im Vergleich	17	Abb. 24:	Fotoreihe städtebauliche Bestandsaufnahme und –bewertung	38
Abb. 10:	Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011	17	Abb. 25:	Plan Nr. 6 Freiraumstruktur – privater Freiraum	39
Abb. 11:	Relative Entwicklung der Altersstruktur in Geilenkirchen bis 2040	18	Abb. 26:	Plan Nr. 12 – Erschließung	40
Abb. 12:	Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2014 – 2060	21	Abb. 27:	Plan Nr. 13 – Leitungsinfrastruktur	41
Abb. 13:	Entwicklung der Privathaushalte in NRW nach Haushaltsgrößen (2014 = 100)	21	Abb. 28:	Plan Nr. 7 – Baustruktur (mit Abgrenzung der verschiedenen Bauformen)	42
Abb. 14:	Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, Veränderungen 2040 gegenüber 2014	22	Abb. 29:	Baustruktur an der Scharnhorststraße/Yorckstraße	43
Abb. 15:	Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Vergleich 2011	23	Abb. 30:	Baustruktur an der Yorckstraße	43
			Abb. 31:	Baustruktur an der Gneisenaustraße	44

Abb. 32:	Baustruktur an der Stauffenbergstraße/Rommelstraße	44	Abb. 52:	Frage Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung/Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders?	57
Abb. 33:	Baustruktur an der Beckstraße	45	Abb. 53:	Frage Nr. 12: Was stört Sie an Ihrer Mietwohnung / Ihrer Immobilie?	57
Abb. 34:	Baustruktur an der Boelckestraße	45	Abb. 54:	Frage Nr. 17a: Um wie viel Prozent dürfte der neue Mietpreis vom aktuellen maximal abweichen?	58
Abb. 35:	Plan Nr. 8 – Gebäudeausrichtung	46	Abb. 55:	Wären Sie dazu bereit, nach einer Gebäudesanierung höhere Mieten zu zahlen?	58
Abb. 36:	Plan Nr. 9 – Gebäudehöhe und Dachform	47	Abb. 56:	Frage Nr. 21: Wie würden Sie die nachbarschaftlichen Beziehungen in Ihrem Wohngebiet beschreiben?	59
Abb. 37:	Plan Nr. 10 – Nutzungen und Typologien	48	Abb. 57:	Frage Nr. 20: Wie verbunden fühlen Sie sich mit Ihrem Ortsteil?	59
Abb. 43:	Typ WO	49	Abb. 58:	Frage Nr. 24/24a: Wie denken Außenstehende über Ihre Wohnsiedlung? („Außenimage“)/Gründe	59
Abb. 43:	Typ BC	49	Abb. 59:	Baumbestand, Ensemblewirkung und Grünbereiche als Stärke des Quartiers	60
Abb. 43:	Typ BCb	49	Abb. 60:	Erscheinungsbild als sichtbare Schwäche des Quartiers	61
Abb. 43:	Typ IV	49	Abb. 61:	Eigentumsbildung als große Chance des Quartiers	62
Abb. 43:	Typ V	49	Abb. 62:	Mangelnde Vielfalt im Wohnraumangebot und hohe Sanierungskosten als Risiko	63
Abb. 43:	Typ VI a/b	49	Abb. 63:	Plan Nr. 14 – Entwicklungsszenario I	68
Abb. 44:	Beispiel eines epiqr®-Analyseergebnisses	50	Abb. 64:	Plan Nr. 15 – Entwicklungsszenario II	71
Abb. 45:	Plan Nr. 11 – Geschätzter Sanierungsaufwand	51	Abb. 65:	Plan Nr. 16 – Entwicklungsszenario III	74
Abb. 46:	Rücklaufquote Quartiersbefragung	54	Abb. 66:	Plan Nr. 17 – Entwicklungsszenario IVa	77
Abb. 47:	Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)	55	Abb. 67:	Entwicklungsszenario IVb	79
Abb. 48:	Frage Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen?	55	Abb. 68:	Entwicklungsszenario IVc	81
Abb. 49:	Frage Nr. 3: Haben Sie die Absicht, innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?	55			
Abb. 50:	Frage Nr. 5: Nahversorgung im Quartier – Wie zufrieden sind Sie mit...?	56			
Abb. 51:	Frage Nr. 4: Welche Schulnote würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?	56			

Abb. 69:	Mögliche Paketbildung – Einzelverkauf nach Szenario IVc	82
Abb. 70:	Mögliche Paketbildung – prozentuale Verteilung der Wohneinheiten nach Eigentum und Miete	83
Abb. 71:	Beispiele für Um-/Anbauten (IBA Hamburg – Weltquartier)	84
Abb. 72:	Aufteilung der Sanierungskosten (Erschließung) in Teilbereiche	86
Tab. 1:	Terminübersicht	13
Tab. 2:	Entwicklung der Haushaltsgrößen im Kreis Heinsberg 2014 – 2040	23
Tab. 3:	Übersicht Wohnbaugebiete in Geilenkirchen	27
Tab. 4:	Durchschnittlich geschätzte Sanierungskosten pro m ² je Straße	52
Tab. 5:	Geschätzte Sanierungskosten pro m ² im Vergleich zur Wohnungsgröße	52
Tab. 6:	Städtebauliche Kenndaten Szenario I	69
Tab. 7:	Städtebauliche Kenndaten Szenario II	72
Tab. 8:	Städtebauliche Kenndaten Szenario III	75
Tab. 9:	Städtebauliche Kenndaten Szenario IVa	76
Tab. 10:	Städtebauliche Kenndaten Szenario 4b	78

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Regionale und stadträumliche Einordnung

Geilenkirchen liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen und ist dem Kreis Heinsberg zugehörig. Gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes NRW wird Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft.

Das aus insgesamt 30 Ortsteilen gebildete Stadtgebiet ist an die Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach angebunden und verfügt über zwei Bahnhöfe in den Orten Geilenkirchen und Lindern.

Die in der Nähe liegenden größeren Städte Aachen (30 km), Maastricht (30 km), Mönchengladbach (30 km) und Düsseldorf (50 km) sind über die Autobahnen A 2 (Niederlande) A 4, A 44, A 46 und A 61 zu erreichen. Regionale Anbindungen bestehen zudem über die Bundesstraßen 56 oder 221.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Innenstadtgebiet gemeinsam mit Hünshoven und Bauchem als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Bereiche für gewerbliche und industrielle

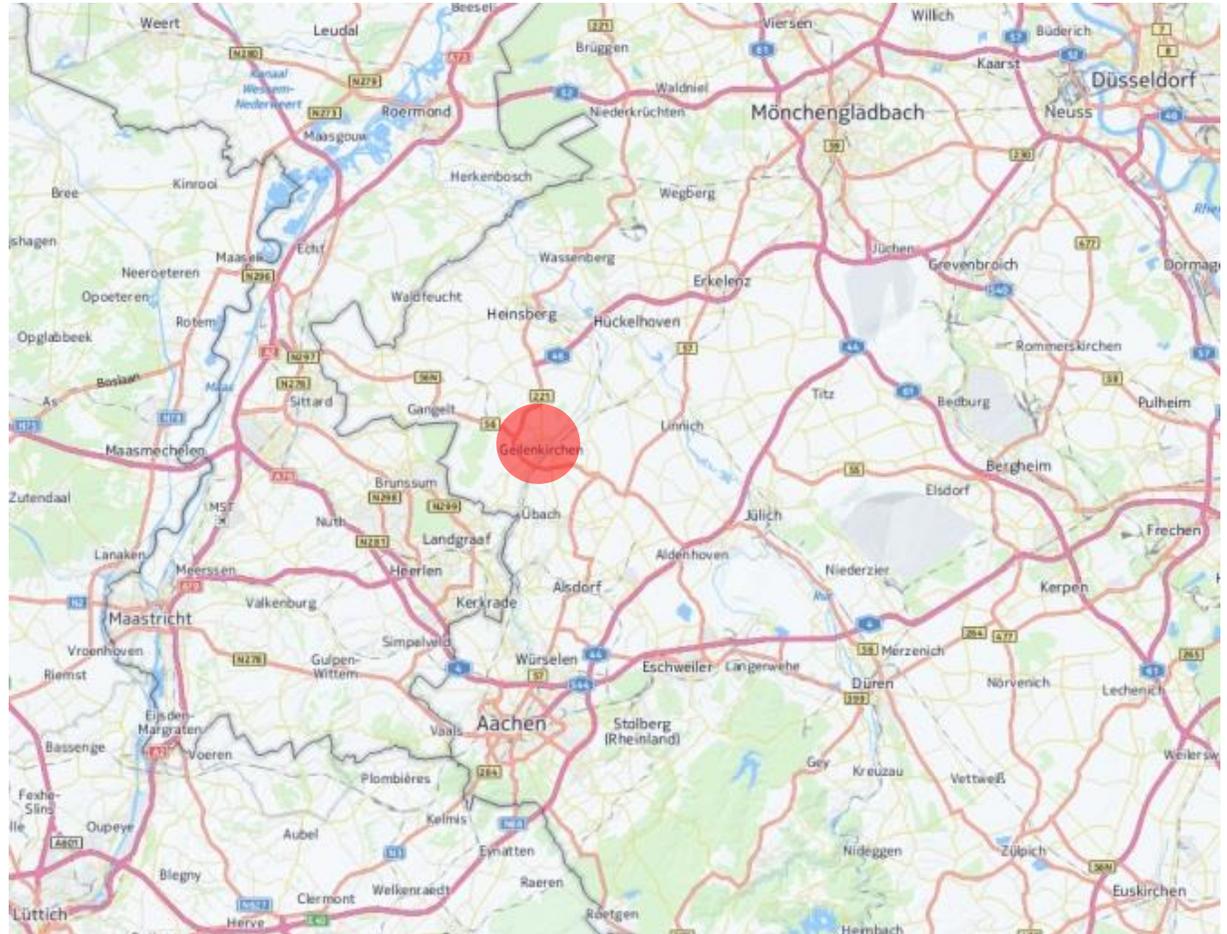


Abb. 1: Lage der Stadt Geilenkirchen

Quelle: Planungsgruppe MWM, Kartengrundlage: here maps 2016

Nutzungen (GIB) finden sich in den zusammenhängenden Gewerbegebieten Niederheid, Fürthenrode und Selka nordwestlich der Innenstadt. Ferner ist im Regionalen eine LEP VI-Fläche für flächenintensive Großvorhaben an der nordöstlichen Stadt-

grenze ausgewiesen, für die derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen).

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren¹ befindet sich, nur wenige Kilometer von der deutsch-niederländischen Grenze entfernt, am westlichen Rand des Stadtgebietes von Geilenkirchen und ist dem Stadtteil Teveren zugehörig. Teveren grenzt westlich unmittelbar an das Naturschutzgebiet Teverener Heide, die Innenstadt von Geilenkirchen ist über die L 42 gut erreichbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist die Siedlung mit ihren insgesamt 294 Wohneinheiten als Wohnbaufläche gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft schließt nördlich eine Gewerbebebietsfläche an, auf der sich ein mitteständischer Betrieb des Produzierenden Gewerbes angesiedelt hat.

Für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren existiert kein Bebauungsplan. Regelung über die Bebaubarkeit werden bislang ausschließlich über § 34 BauGB getroffen.

¹ Im Folgenden wird die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren auch ‚Neu-Teveren‘ genannt. Dies ist allerdings nur die volkmündliche Bezeichnung für die Siedlung, die, kein eigenständiger Ortsteil von Geilenkirchen ist, sondern zum Ortsteil Teveren gehört. In den amtlichen Kartenwerken ist sie allerdings als „Neuteveren“ verzeichnet.

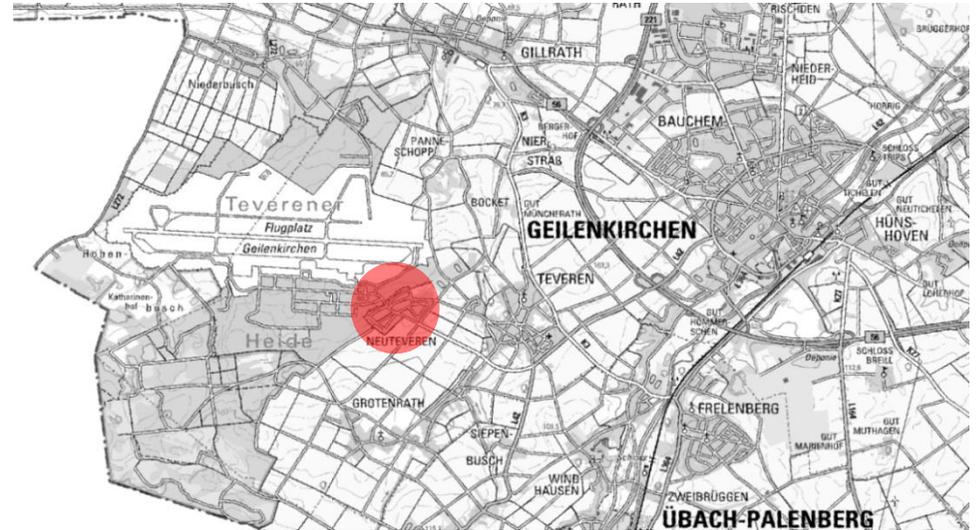


Abb. 2: Lage der ehem. Fliegerhorstsiedlung im Stadtgebiet Geilenkirchen
Quelle: Kartengrundlage: Planungsgruppe MWM, Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

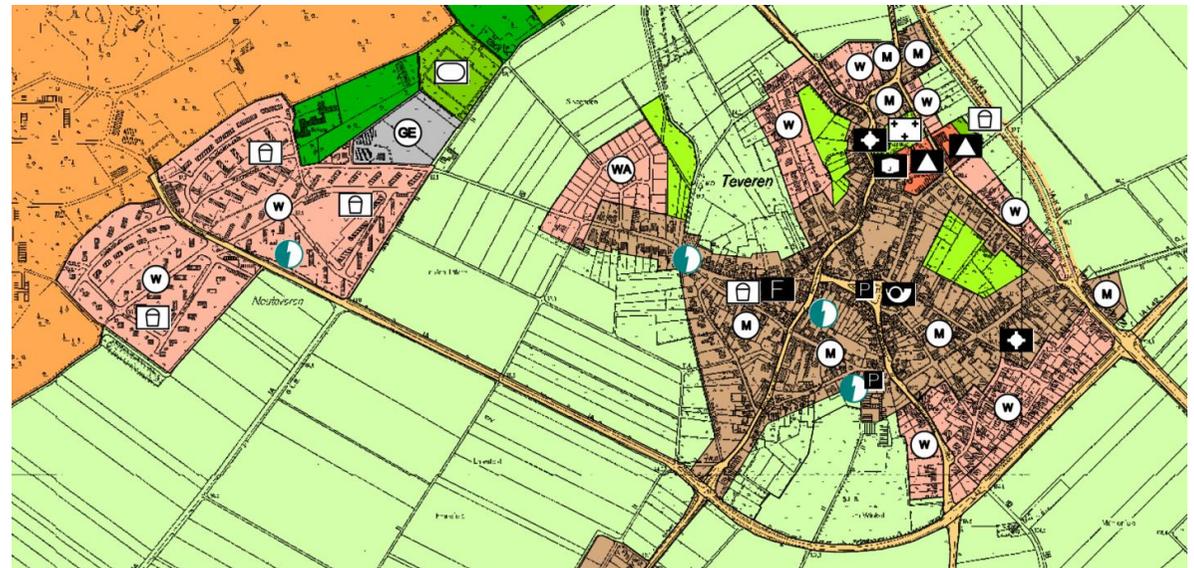


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen
Quelle: Stadt Geilenkirchen 2015

1.2 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 20 Hektar errichtet. 1970 gingen Gebäude und Grundstücke in das Grundeigentum des Bundes über, die Straßen- und Erschließungsanlagen sind seither in der Hand der Stadt Geilenkirchen. 1980 wurde das angrenzende Militärgelände zur NATO-Airbase (Awacs-Stützpunkt). Nach Abzug der britischen Streitkräfte des Pershing-Verbandes 2012 begann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Veräußerung der Gebäude und Grundstücke des westlichen Teils auf dem freien Markt.

Die heutige Ausgangslage stellt sich als sehr schwierig dar. Es fehlen gewachsene dörfliche Strukturen. Die Leerstandsquote ist aufgrund des schlechten baulichen und energetischen Zustands der Gebäude mit rund 20 % sehr hoch. Die sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur trägt ihr Übriges dazu bei. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist dementsprechend niedrig. Gemeinbedarfseinrichtungen oder

eine Nahversorgung vor Ort sind nicht vorhanden. Eine sich verstärkende Segregation sowie ein Verlust von Nachbarschaften und sozialer Stabilität sind feststellbar und es fehlt eine erkennbare Entwicklungsperspektive, die diesem Prozess entgegenwirken kann.

Aus diesem Grund ist es zwingend erforderlich die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu schaffen: Ziel ist es, ein Gesamtkonzept für die Zukunft der Siedlung zu entwickeln, das auf gemeinsam getragenen Leitlinien beruht.

Hierbei darf ‚Neu-Teveren‘ nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist innerhalb eines komplexen gesamtstädtischen Wirkungsfüges zu sehen. Das Entwicklungskonzept muss also übergeordnete Planungsvorgaben, Entwicklungsabsichten, Marktsituationen und Trends einbeziehen.

Auch die aus aktuellem Anlass wachsenden gesellschaftlichen Anforderungen im Bereich Flüchtlingshilfe und -Integration spielen eine Rolle in der Siedlung. Einige zuvor leerstehende Wohnungen wurden für die Unterbringung von Schutzsuchenden hergerichtet. Ein integrierter Planungsansatz darf den

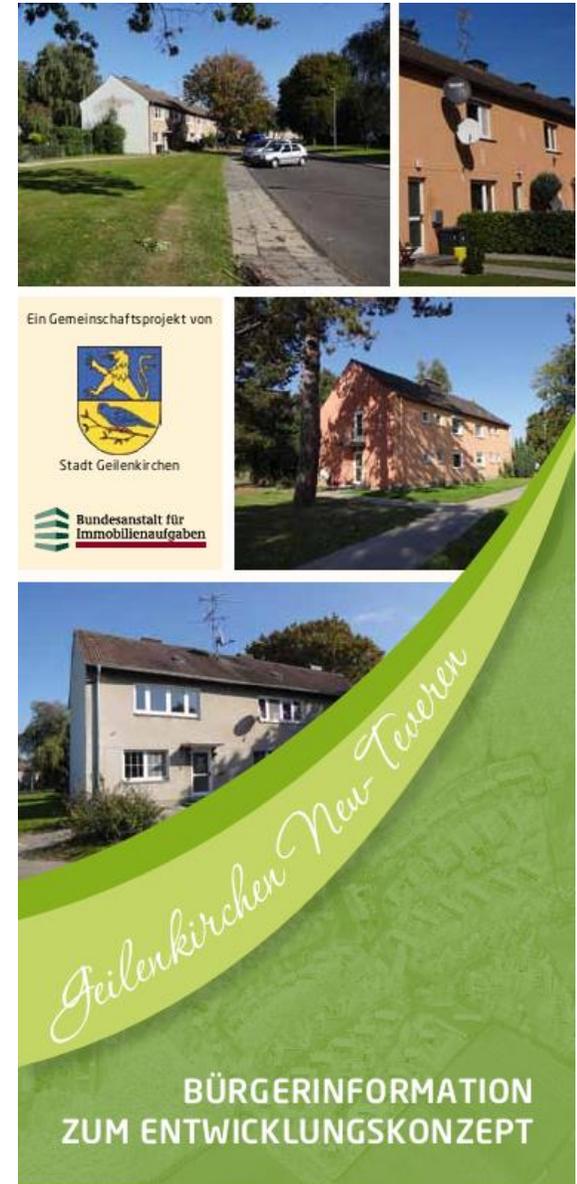


Abb. 4: Informationsflyer zur Anwohnerbefragung
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 (vgl. Anlage 1)

Integrationsbemühungen vor Ort nicht entgegenstehen. Vielmehr gilt es, diese durch das Schaffen städtebaulicher Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Zentrale Aufgabe des Konzeptes ist es, auf Grundlage einer umfassenden Analyse unterschiedliche Umbauszenarien zu entwickeln und diese kritisch zu reflektieren. Schließlich muss die bestmögliche Variante empfohlen und die Wahl fachplanerisch begründet werden.

1.3 Methodischer Ansatz und Vorgehensweise

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sektorale Konzepte und Lösungsansätze zwar in sich schlüssig sein können, sie aber nicht zwangsweise alle relevanten Handlungsfelder miteinbeziehen. Deshalb wurde im Rahmen des Entwicklungskonzeptes ein integrierter Ansatz zugrunde gelegt, der eine nachhaltige Entwicklung der Siedlung sicherstellt. Dazu wurde das Gesamtkonzept in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Akteuren, insbesondere mit den Anwohnern entwickelt.

Für eine umfassende Analyse zum Thema Wohnraumbedarf (Kap. 2) wurden Experteninterviews mit örtlichen Akteuren der Wohnungswirtschaft wie Maklern, der Wirtschaftsförderung und auch der NATO geführt. Nur so war es möglich, den gesamtstädtischen Bedarf nach Wohnraum differenziert darzustellen.

Wichtige Grundlage des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung ist die Analyse des Status quo (Kap. 3). Im Rahmen einer städtebaulichen Bestandserfassung wurden Untersuchungen in den

klassischen Themenfeldern wie Baustruktur, Flächennutzung oder Freiraumqualitäten durchgeführt und zeichnerisch aufbereitet.

Um tiefere Erkenntnisse über die Belange der Bewohnerschaft zu bekommen, wurden im Mai 2015 Gespräche mit der ‚Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung Neuteveren‘ (BIFT-GK) geführt. In Abstimmung mit der Initiative, Stadtverwaltung und BlmA wurde ein Fragebogen entwickelt und eine Anwohnerbefragung durchgeführt (Kap. 4). Neben den rein städtebaulichen Handlungsfeldern sind im Konzept somit auch das soziale Gefüge der Siedlung und Querschnittsthemen wie Barrierefreiheit, Klimaschutz oder Demographie berücksichtigt.

Anhand einer SWOT²-Analyse werden die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandserfassung zusammengefasst (Kap. 5).

Erst auf dieser Grundlage können Leitziele definiert und unterschiedliche städtebaulicher Szenarien entwickelt werden (Kap. 6). Dabei war es unerlässlich, zusätzliche Ex-

pertise einzuholen. Im Bereich der energetischen Stadtsanierung war das Büro Jung Stadtkonzepte aus Köln beratend tätig, das auf langjährige Erfahrungen in diesem Bereich zurückgreifen kann. Die konzeptionelle und zeichnerische Umsetzung der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien wurde unterstützt durch das Büro reicher haase aus Aachen. Außerdem ist das Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen zu nennen, das von der Stadtverwaltung für den Bereich Tiefbau hinzugezogen wurde.

Das Konzept geht darüber hinaus auch auf ein mögliches Umsetzungs- und Finanzierungsprogramm ein, das neben investiven Maßnahmen wie Sanierung von Straßen und Gebäuden auch Erläuterungen zu beratenden Tätigkeiten und flankierenden Maßnahmen gibt (Kap.7).

Es wurde ein Arbeitskreis gebildet, der sich im Kern aus Vertretern der Stadtverwaltung, BlmA und Planungsbüro zusammensetzt. In regelmäßig stattfindenden Sitzungen werden über die Rahmenbedingungen und Planungsabsichten debattiert und bisherige Vorgehensweisen reflektiert.

²Das Akronym SWOT ist aus dem Englischen übernommen und bedeutet: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen).

Diese, wie auch weitere relevante Abstimmungstermine und Öffentlichkeitsbeteiligungen, sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

15. April 2015	1. Arbeitskreissitzung
5. Mai 2015	Gespräch mit der Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren
13. Mai 2015	Abstimmungsgespräch BImA/Planungsgruppe MWM in Düsseldorf, Kernthema: Vermessungspläne
18. Mai – 21. Mai 2015	Quartiersbefragung in der Fliegerhorstsiedlung
25. Juni 2015	2. Arbeitskreissitzung
2. Juli 2015	Abstimmungsgespräch BImA/Planungsgruppe MWM in Düsseldorf, Kernthema: Sanierungsaufwand
26. August 2015	3. Arbeitskreissitzung, erweiterter Teilnehmerkreis (Jung Stadtkonzepte)
27. August 2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen: Vorstellung der Quartiersbefragung / Schlussfolgerungen für die städtebauliche Entwicklung der Siedlung

27. Oktober 2015	4. Arbeitskreissitzung
27. November 2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen: Vorstellung von Entwicklungsszenarien und Ausblick auf mögliches Maßnahmenpaket
19. Februar 2016	Verwaltungsgespräch im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mit Bezirksregierung Köln, Kreisverwaltung Heinsberg, Stadtverwaltung Geilenkirchen, Planungsgruppe MWM
14. März 2016	Abstimmungstermin mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft StädteRegion Aachen
16. März 2016	5. Arbeitskreissitzung
16. Juni 2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen: Konzeptvorstellung

Tab. 1: Terminübersicht

2 WOHNRAUMBEDARFSANALYSE FÜR DAS STADTGEBIET

Für die Herleitung bedarfsgerechter Entwicklungsszenarien ist es unerlässlich, die Angebots- und Nachfragesituation auf dem regionalen und lokalen Wohnungsmarkt zu betrachten. Es ist zu ergründen, ob und in welchen Segmenten in Zukunft Wohnraumbedarf besteht oder ob, etwa als Folge des demographischen Wandels, mit einem Nachfragerückgang zu rechnen ist.

Für diese Analyse werden in den folgenden Kapiteln sekundärstatistische Daten u. a. zur Demographie verwendet. Diese basieren auf Daten des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und können aufgrund unterschiedlicher Verfahren zur Datenerhebung von denen des Einwohnermeldeamtes der Stadt abweichen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Geilenkirchen zeigt ein leichtes Wachstum der Bevölkerungszahlen zwischen 1990 und 2014. In diesem Zeitraum gewann die Stadt rund 4.000 Einwohner bzw. wuchs um fast 20 %. Bis 2010 kann ein moderates aber

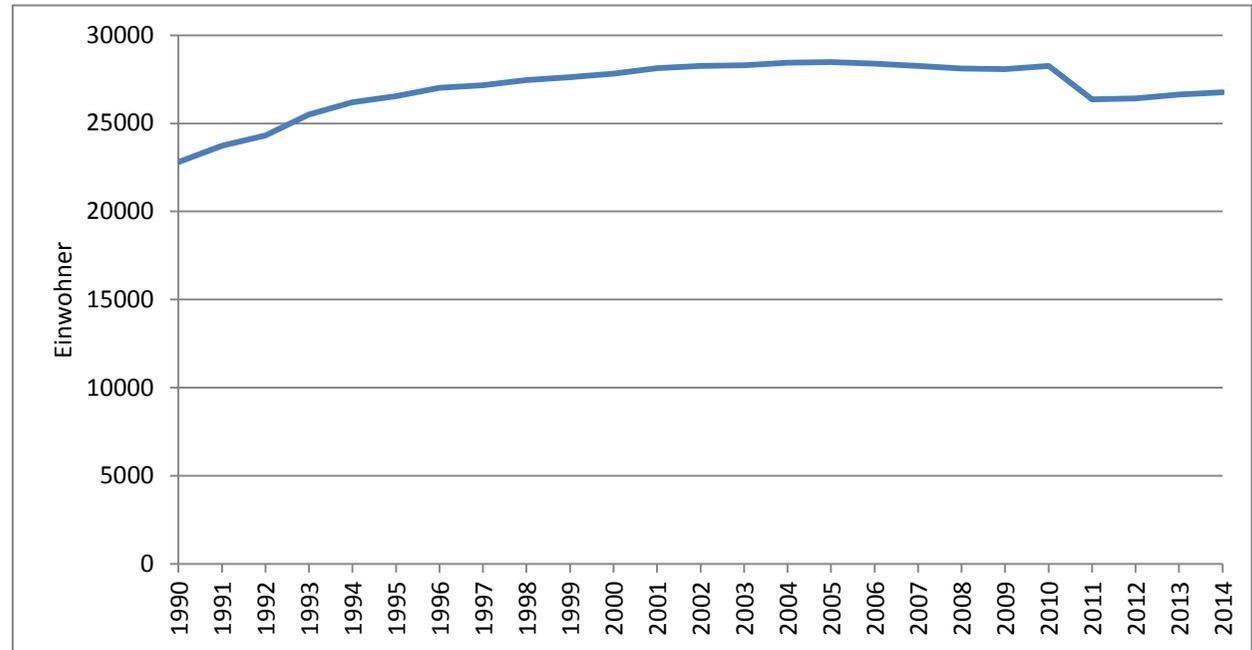


Abb. 5: Einwohnerentwicklung in der Stadt Geilenkirchen (1990 – 2014), Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

konstantes Wachstum verzeichnet werden. Lediglich im Jahr 2011 ist ein Bevölkerungsverlust zu erkennen. Es kann jedoch nicht auf einen tatsächlichen Bevölkerungsrückgang geschlossen werden. Seit 2011 finden veränderte statistische Methoden zur Erfassung der Bevölkerungszahlen Anwendung (Zensus 2011), die diese Schwankung zwischen den Jahren 2010 und 2011 begründen.

Um ein differenzierteres Bild der Bevölkerungsentwicklung zu erlangen, werden im Folgenden die Daten zur natürlichen bzw. wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung kurz dargestellt.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung der Gesamtstadt Geilenkirchen verzeichnet bis zur Mitte der 2000er Jahre einen durchgängig positiven und in den Folgejahren durchgängig negativen Saldo. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine gestiegene Mor-

talitätsrate bei sinkender Fertilitätsrate im dargestellten Betrachtungszeitraum.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist für eine vollständige Bewertung auch die räumliche Bevölkerungsbewegung zu betrachten. Die Zahl der Zuzüge in die Stadt Geilenkirchen ist mit einigen Ausnahmejahren stets größer als die Zahl der Fortzüge, was sich im positiven Wanderungssaldo widerspiegelt.

Aus der Zusammenschau der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung wird deutlich, dass der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine positive Wanderungsbilanz entgegensteht, die in der Vergangenheit zu einer insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung geführt hat.

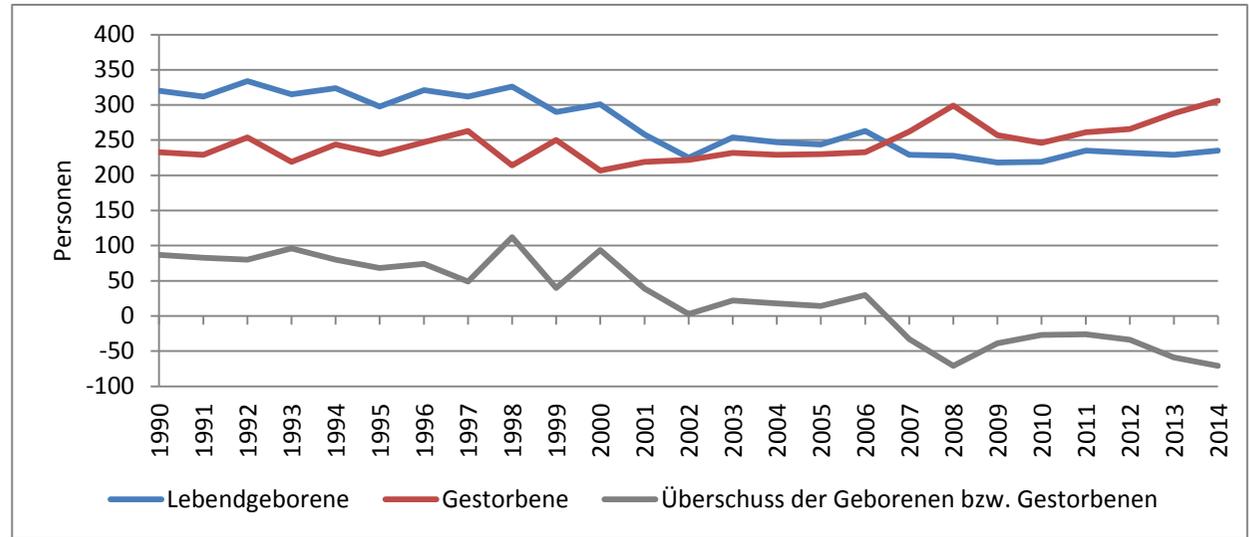


Abb. 6: Natürliche Bevölkerungsbewegung 1990 – 2014 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

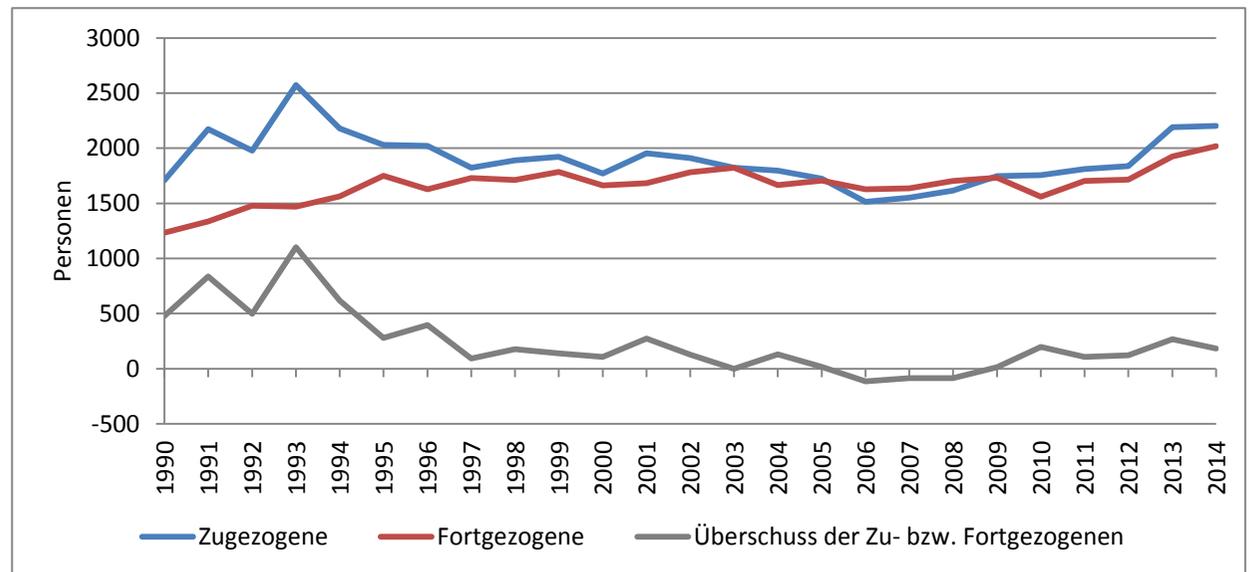


Abb. 7: Wanderungsbewegungen 1990 – 2013 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

Bei der Betrachtung der Altersstruktur zeigen sich kleinere Abweichungen im Vergleich der Stadt Geilenkirchen zu den übergeordneten Betrachtungsebenen (Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln, Land NRW). Jedoch scheint der gesellschaftliche Alterungsprozess nicht so weit vorangeschritten zu sein, wie in den übrigen Betrachtungsräumen. Vor allem die Kohorten über 70 Jahren sind im Vergleich zum Landesdurchschnitt unterrepräsentiert, die Altersklassen der bis Zwanzigjährigen ist hingegen überrepräsentiert. Dennoch wird Geilenkirchen sich den unterschiedlichen Herausforderungen des demographischen Wandels stellen müssen.

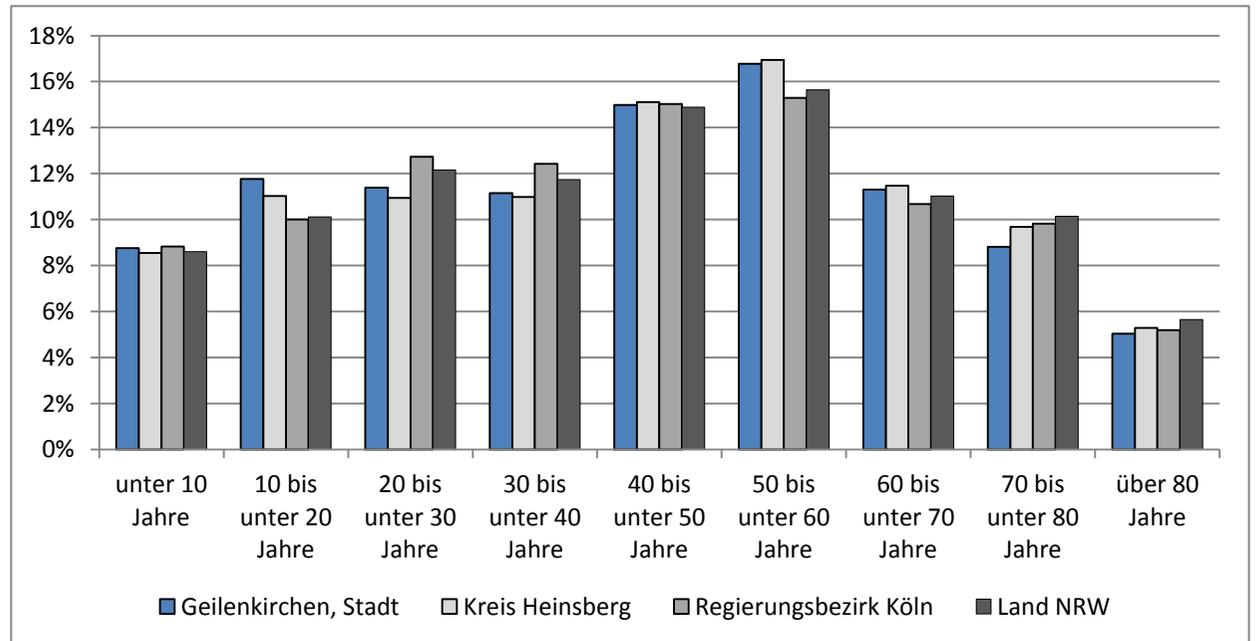


Abb. 8: Altersstruktur im Vergleich
 Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

2.2 Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung

Um die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene abzuschätzen, erstellt das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) aktualisierte Modellrechnungen für die einzelnen Gemeinden. Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei unter der Annahme eines bestimmten Verlaufs von Fertilität, Mortalität und Migration beschrieben. Nach Eigenaussage des IT.NRW sind die Ergebnisse derartiger Modellrechnungen jedoch nur als „Wenn-Dann-Aussagen“ aufzufassen und stellen keine präzisen Entwicklungen dar.³

Nicht berücksichtigt ist das sich seit einigen Monaten abzeichnende und in seinen Ausmaßen noch nicht absehbare Thema der Flüchtlingsmigration nach Deutschland. Insofern kann die Wohnraumanalyse Langzeitwirkungen nicht miteinbeziehen und die, auf Basis des derzeit zur Verfügung stehenden Datenmaterials gezogenen Schlussfolgerun-

³ vgl. IT.NRW (Hrsg.) (2015): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/ 2060 (=Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 84), S. 3.

Abb. 9: Relative Bevölkerungsveränderung 2014 – 2040 im Vergleich
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

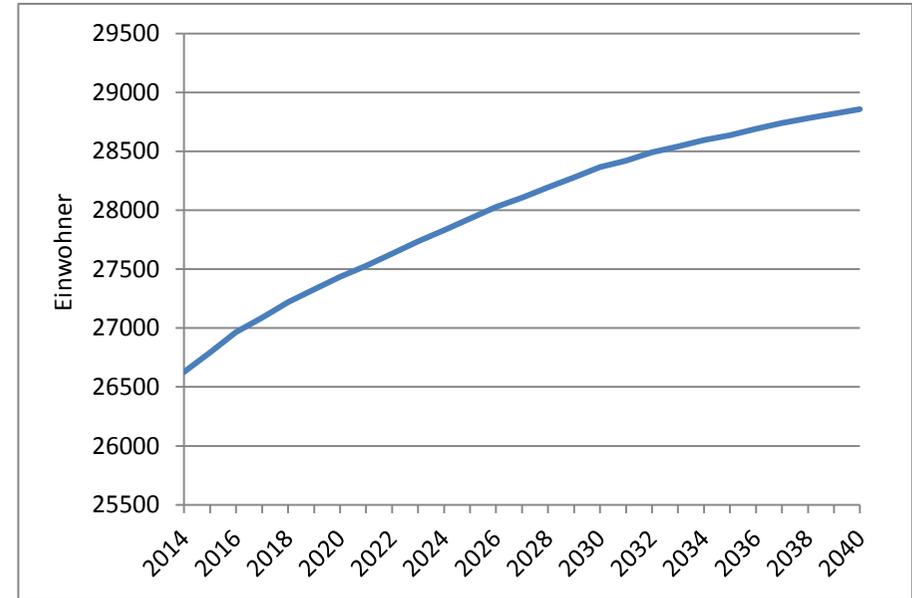
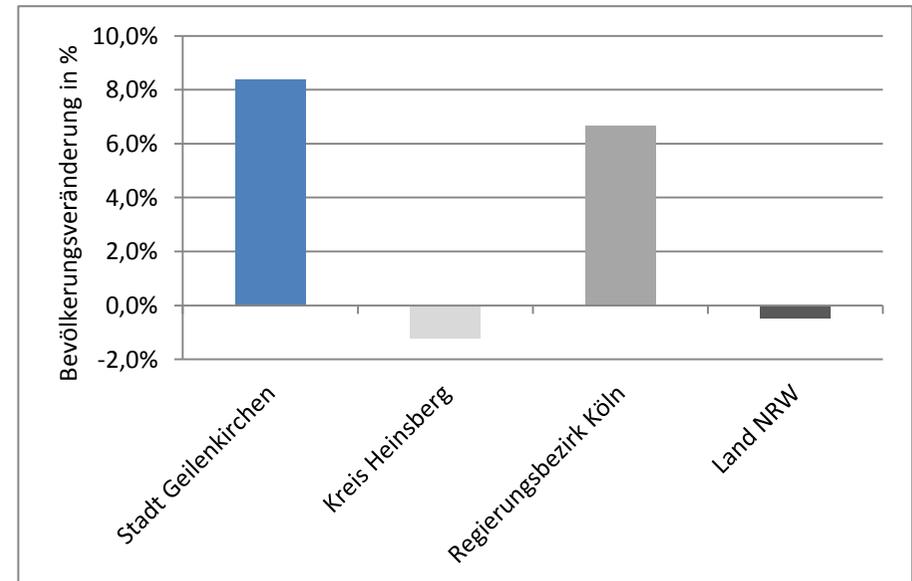


Abb 10: Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016



gen sind entsprechend kritisch zu hinterfragen.

Die aktuellen Prognosen des IT.NRW korrigieren die bisherigen Vorausberechnungen. So wird der erwartete Bevölkerungsverlust deutlich schwächer ausfallen als zuvor angenommen. Bis ins Jahr 2025 wird das Bundesland Nordrhein-Westfalen sogar einen Bevölkerungsanstieg von rund 1 % verzeichnen können. Erst bis zum Jahr 2040 wird sich die Einwohnerzahl um 0,5 % verringern (vgl. Abb. 9).⁴

Der Kreis Heinsberg muss bis zum Jahr 2040 mit leichten Verlusten von 1,2 % rechnen. Im deutlichen Gegensatz dazu steht die für Geilenkirchen prognostizierte Entwicklung. Es wird ein Bevölkerungszuwachs von 8,4 % erwartet.

Gesellschaftliche Herausforderungen sind dennoch zu erwarten, da es auch in der Stadt Geilenkirchen zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen wird (vgl. Abb. 11). Der Anteil der 60-Jährigen, also derjenigen die kurz vor dem Renteneintrittsalter stehen oder dieses bereits erreicht haben,

⁴ vgl. https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pres_101_15.html

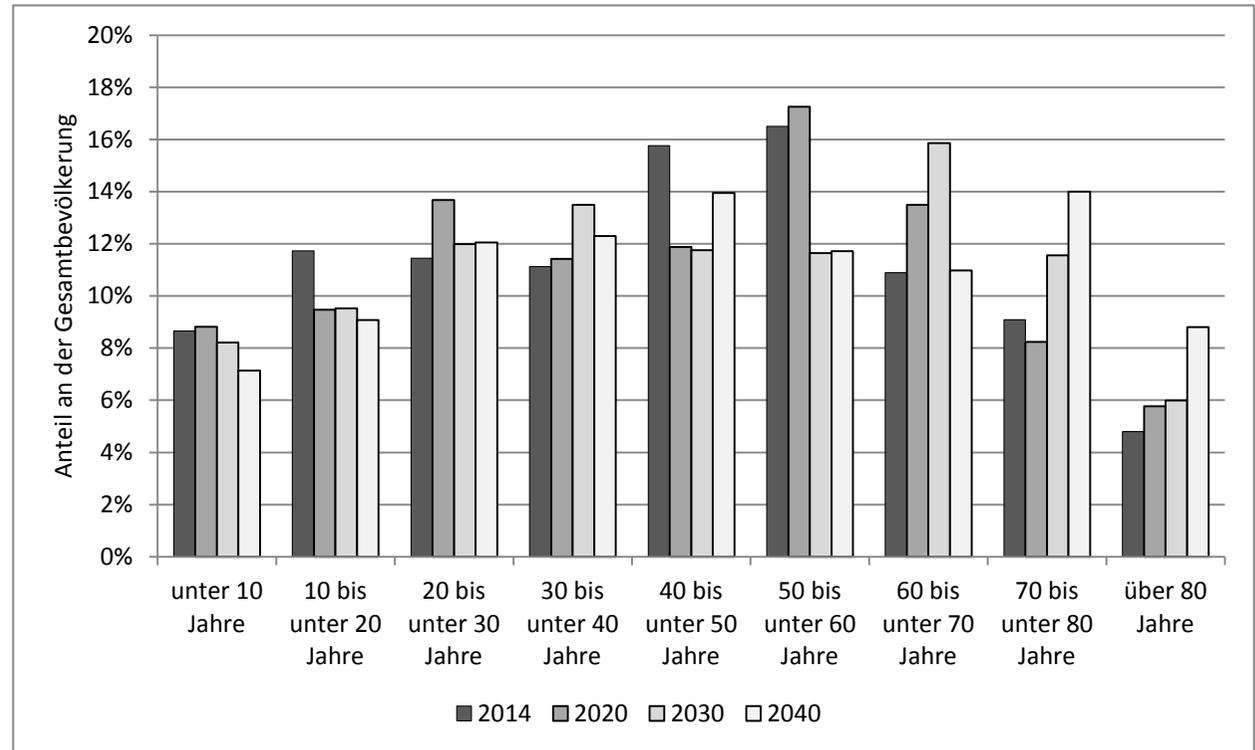


Abb. 11: Relative Entwicklung der Altersstruktur in Geilenkirchen bis 2040
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

wird bis ins Jahr 2040 deutlich zunehmen. Demgegenüber steht eine sinkende Zahl erwerbsfähiger Personen.

2.3 Ausländischer Bevölkerungsanteil

In der Statistik werden aktuell die Begriffe „Ausländer“ und „Personen mit Migrationshintergrund“ verwendet. Gemäß Definition des Statistischen Bundesamtes zählen zu den Menschen mit Migrationshintergrund „alle Ausländer und eingebürgerte ehemalige Ausländer, alle nach 1949 als Deutsche auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderte, sowie alle in Deutschland als Deutsche Geborene mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternanteil“.⁵

Die vorliegenden Daten der Stadt Geilenkirchen beziehen sich auf den Begriff „ausländische Bürger“. Hier werden nur Personen erfasst, die keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzen.

Die ausländischen Bürger in der Gesamtstadt Geilenkirchen machen zum Stichtag 31.7.2015 mit einer Anzahl von 2.983 Per-

⁵ Statistisches Bundesamt (2015): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Ergebnisse des Mikrozensus 2012. Wiesbaden: destatis, S. 6.

sonen einen Anteil von 11 % an der Gesamtbevölkerung aus.

Der Ausländeranteil im Kreis Heinsberg liegt mit rund 10 % nur sehr gering unter diesem Anteil (Stand 30.05.2016)⁶.

Nicht berücksichtigt ist das in seinen Ausmaßen noch nicht absehbare Thema der Flüchtlingsmigration nach Deutschland. Insofern sind auf Basis des derzeit zur Verfügung stehenden Datenmaterials nur vorbehaltliche Schlussfolgerungen zu treffen.

2.4 Flüchtlingsunterbringung und -versorgung

„Im Jahr 2015 wurden beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, 273.815 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien. Unter den zehn Hauptherkunftsländern finden sich zudem vier aus der Balkanregion: Serbien, Kosovo, Mazedonien und Albanien. Zuzüglich der Asylbewerber aus Bosnien-Herzegowina und Montenegro kamen im Jahresdurchschnitt etwa 30 % aller Asylbewerber aus den sechs Staaten des Westbal-

⁶ vgl. Daten des IT.NRW 2016

kans. Allerdings verringerte sich deren Anteil in der zweiten Jahreshälfte kontinuierlich und lag im Monat Dezember 2015 nur noch bei 8 % von allen Asylbewerbern. Im Jahr 2015 hat das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 282.726 Entscheidungen (Vorjahr: 128.911) getroffen. Insgesamt 137.136 Personen erhielten im Jahr 2015 die Rechtsstellung eines Flüchtlings nach der Genfer Konvention (48,5 % aller Asylbewerber). Zudem erhielten 1.707 Personen (0,6 %) subsidiären Schutz und 2.072 Personen (0,7 %) Abschiebungsschutz.“⁷

Der derzeit starke Flüchtlingszustrom in die BRD spiegelt sich auch auf kommunaler Ebene wider.

Zum derzeitigen Stand leben in Geilenkirchen 310 Flüchtlinge, die in insgesamt 41 Wohnobjekten in unterschiedlichen Ortsteilen untergebracht sind. Sechs der Wohnungen sind städtische Liegenschaften, zwei weitere befinden sich im Bau und ein Gewerbeobjekt wurde seitens der Stadt mit

⁷ vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2016): 476.649 Asylanträge im Jahr 2015. <<http://www.bamf.de/SharedDocs/Meldungen/DE/2016/201610106-asylgeschaeftsstatistik-dezember.html>> abgerufen am 08.01.2016.

dem Ziel der Flüchtlingsunterbringung im letzten Jahr erworben.

Neben der Innenstadt von Geilenkirchen sowie in Bauchem, Teveren, Grotenrath, Gillrath und Lindern sind auch in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung Unterkünfte eingerichtet worden. Hier wurden bislang 24 Objekte durch die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet.

Meistern konnte die Stadt den Zustrom der Flüchtlinge durch Bündelung der Kräfte. So wurden bzw. werden die Liegenschaften durch Mitarbeiter des Stadtbetriebes und der städtischen Hausmeister hergerichtet bzw. bewohnbar gemacht.

Die Flüchtlingsarbeit wird vom Runden Tisch für Flüchtlingsarbeit in Zusammenarbeit mit der städtischen Flüchtlingsbeauftragten und einer Mitarbeiterin organisiert.⁸

Zur Kooperation in der Flüchtlingsarbeit wurde im Mai 2015 zwischen der Katholischen Kirche, der Evangelischen Kirche, der Caritas und der Stadt eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die ehrenamtliche Ar-

beit (z.B. Sprachkurse etc.) wird zwischen der Caritas und der Stadt koordiniert.

Um den Schutzsuchenden dauerhaft eine Perspektive zu bieten, müssen weitere Anstrengungen im Bereich Versorgung und Integration unternommen werden.

Die Stadt erarbeitet hierzu aktuell Konzepte die eine Stärkung bestehender Institutionen und Einrichtungen sowie Erweiterungen der bisherigen Angebote vorsehen. U. a. war vorgesehen, in Bauchem ein Kulturzentrum/eine Begegnungsstätte zu etablieren. Diese Vorhaben konnte jedoch mangels Berücksichtigung im Förderprojekt „Hilfen im Städtebau für Kommunen zur Integration von Flüchtlingen“ nicht umgesetzt werden.

⁸ vgl. <http://www.jugendhausfranzvonsales.de/43.html>

2.5 Haushaltszahlen und -größen

Die Betrachtung der Bevölkerungszahlen allein reicht nicht aus, um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt abschätzen zu können.

Zum einen wirkt sich der demographische Wandel vielschichtig auf den Wohnraumbedarf aus. Zum anderen muss auch eine immer stärkere Ausdifferenzierung von Lebensstilen berücksichtigt werden, die die Struktur privater Haushalte verändert.

Bis 2025 wird die Zahl der Haushalte in der Bundesrepublik, trotz anhaltender Schrumpfung der Bevölkerung, um 5 % ansteigen.⁹ Grund dafür ist eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Vergleich zu 2005 wird sie in den alten Bundesländern von 2,1 auf 1,9 Personen sinken, in den neuen Bundesländern von 1,9 auf 1,8 Personen.¹⁰

⁹ vgl. IT.NRW (Hrsg.) (2015): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/ 2060 (=Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 84), S. 37.

¹⁰ ebenda, S. 38.

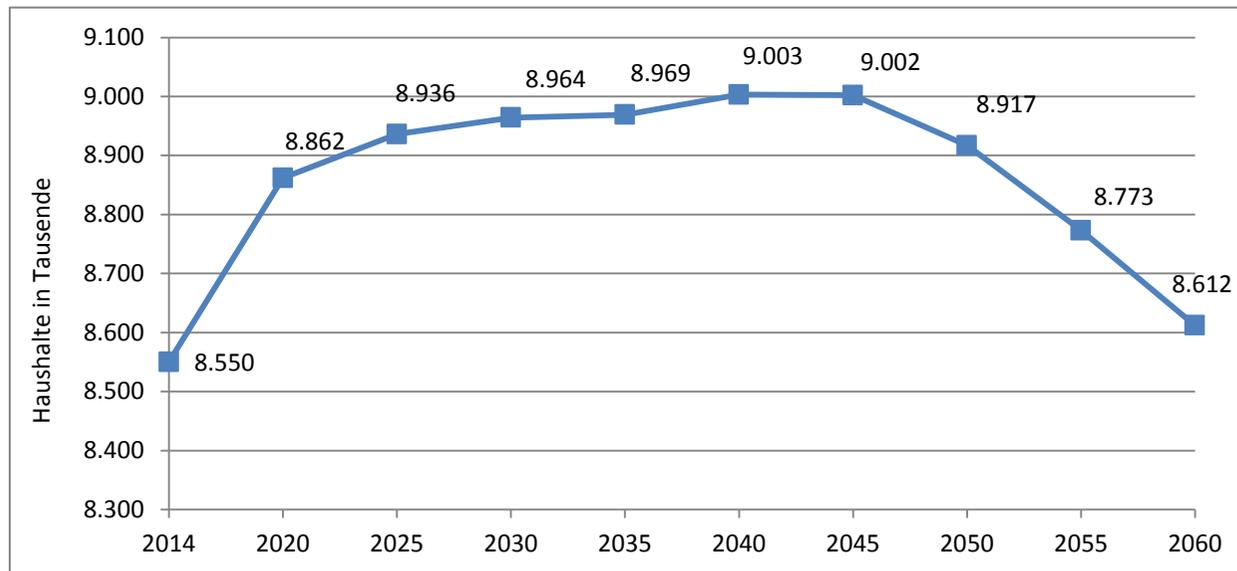


Abb. 12: Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2014 – 2060
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

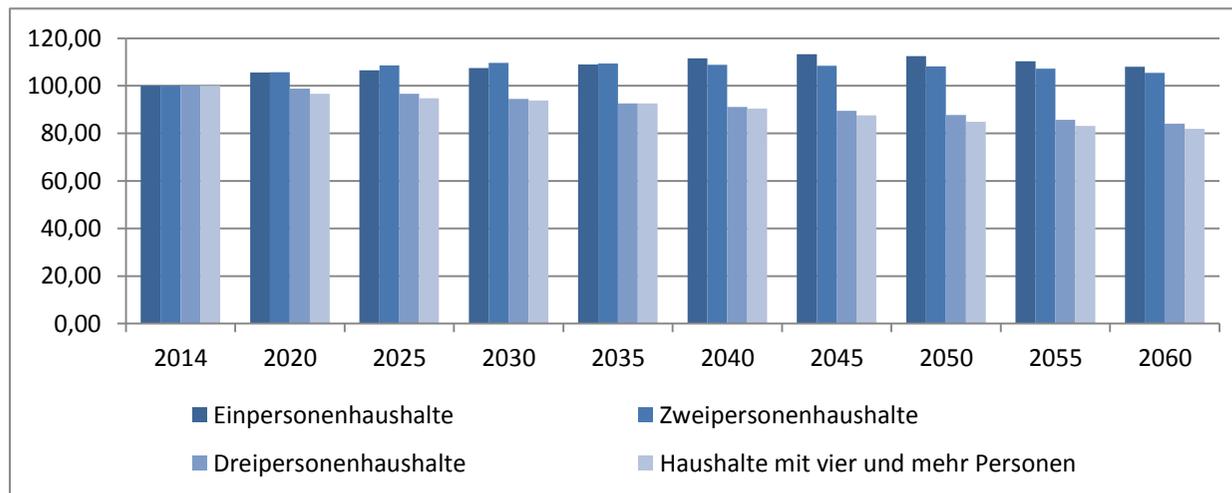


Abb. 13: Entwicklung der Privathaushalte in NRW nach Haushaltsgrößen (2014 = 100)
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

Ähnlich wie in der gesamten Bundesrepublik zeichnet sich auch auf Landes- und Kreisebene eine Zunahme bei den privaten Haushalten ab. Nach den Berechnungen des IT.NRW wird eine Modellrechnung zur Veränderung der Privathaushalte in Zahl und Struktur berechnet, die auf der Bevölkerungsvorausberechnung, Daten des Mikrozensus sowie Daten zu sozialen Verhaltenskomponenten wie Heirat, Scheidung, sonstige Haushaltsbildungsprozesse zurückgreift. Auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise wird ein Berechnungshorizont bis zum Jahr 2040 betrachtet.

In Nordrhein-Westfalen wird eine Zunahme der Haushalte von 5,3 % bis 2040 verglichen mit dem Basisjahr 2014 zu verzeichnen sein.¹¹

Wichtigste Ursache hierfür ist die Zunahme der Zahlen kleinerer Haushalte. Diese sollen von 3.363 000 im Jahr 2014 um 387.000 Haushalte bis ins Jahr 2040 ansteigen (+11,5 %). Ein ähnliches Wachstum wird der

Anzahl der Zweipersonenhaushalte, zugeschrieben (+8,9 %). Erst nach 2045 wird ein Rückgang der Ein- und Zweipersonenhaushalte prognostiziert.¹²

Als Gründe für diese Veränderungen wird vom IT.NRW vor allem der Rückgang der Geburtenzahl, veränderte Lebensformen und die zu erwartende längere Lebenserwartung der Menschen angeführt.¹³

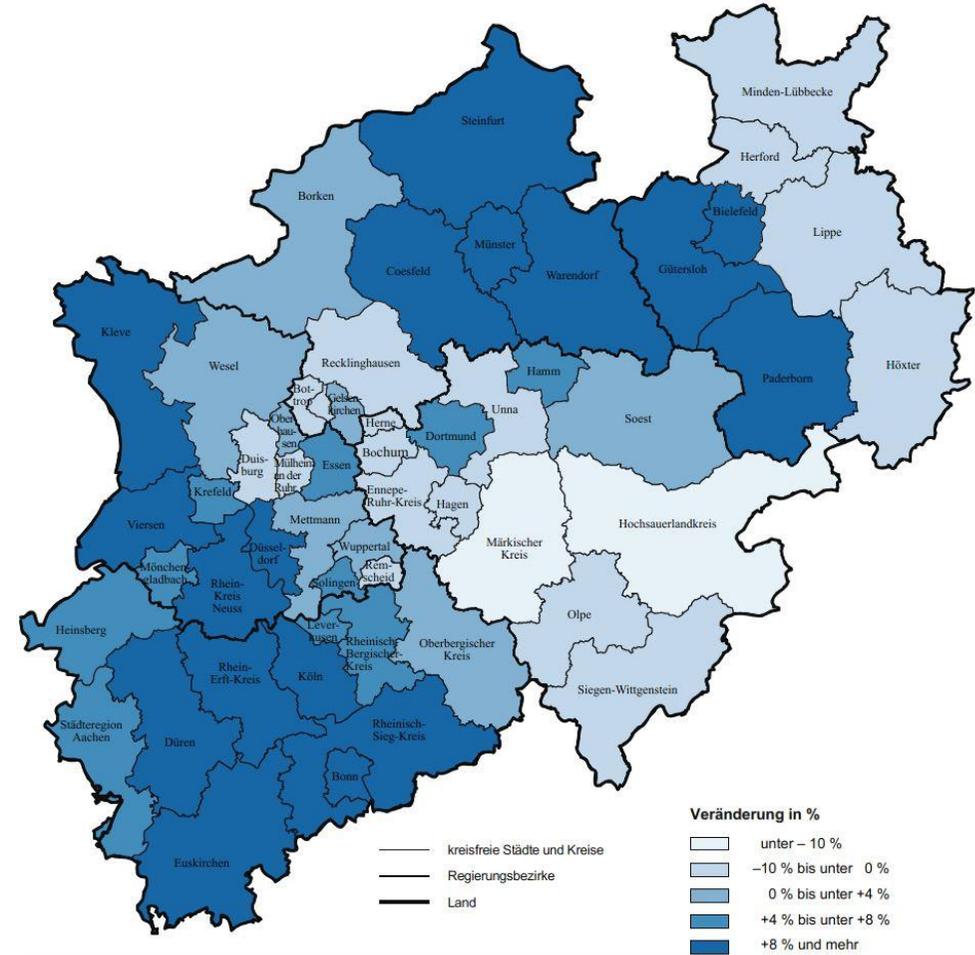


Abb. 14: Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, Veränderungen 2040 gegenüber 2014

Quelle: IT.NRW, Statistische Analysen und Studien Band 85

¹¹ Cicholas, U./ Ströker, K. (2015): Auswirkungen des demografischen Wandels – Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen (=Statistische Analysen und Studien des IT.NRW, Band 64), Düsseldorf: IT.NRW, S. 6.

¹² ebenda, S. 7.

¹³ ebenda, S. 8.

Für die kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens zeigen die Modellrechnungsergebnisse unterschiedliche Tendenzen auf, wobei in der Mehrheit eine steigende Zahl von Privathaushalten bis 2040 erwartet wird.

Für den Kreis Heinsberg wird mit einer Zunahme der Haushalte von 110.700 im Jahr 2014 auf 118.600 in 2040 gerechnet (+7 %), liegt also deutlich über dem für Nordrhein-Westfalen errechneten Wert von 5,3 %.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird im Betrachtungszeitraum um 15,5 % steigen, die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 11 %. Leichtere Abnahmen werden die Zahlen der Dreipersonenhaushalte (-2 %) und deutliche Abnahmen die Anzahl der Haushalte mit vier und mehr Personen (-12,4%) verzeichnen.

Damit geht ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen in 2014 auf nur noch 2,1 Personen im Jahr 2040 einher.

Die derzeitige Haushaltsstruktur der Stadt Geilenkirchen wird in Abb. 15 denen der Kreis-, Regierungsbezirks- und

Haushaltsgrößen im Kreis Heinsberg	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Einpersonenhaushalte	33.900	35.000	35.900	36.800	37.900	39.200
Zweipersonenhaushalte	45.600	48.700	50.500	51.100	50.900	50.600
Dreipersonenhaushalte	15.000	16.400	15.900	15.400	15.000	14.700
Haushalte mit vier und mehr Personen	16.100	15.500	14.900	14.700	14.500	14.100
Haushalte insgesamt	110.600	115.600	117.200	118.000	118.300	118.600
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,20	2,18	2,15	2,14	2,12	2,10

Tab. 2: Entwicklung der Haushaltsgrößen im Kreis Heinsberg 2014 – 2040
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

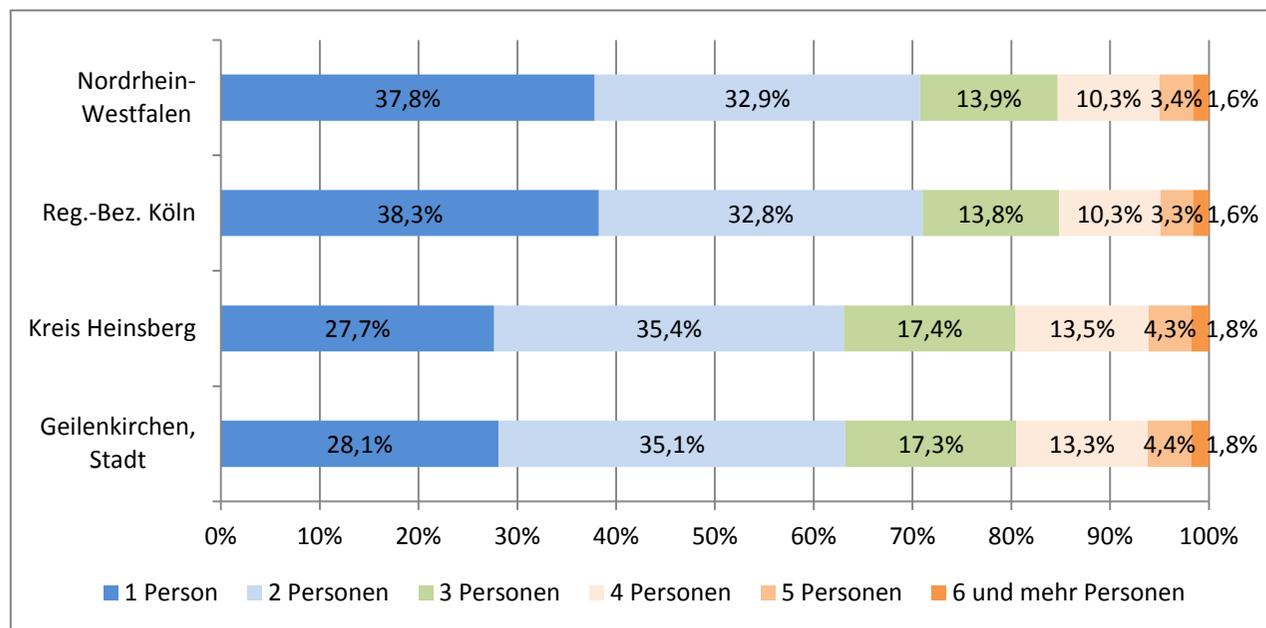


Abb. 15: Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Vergleich 2011
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des Zensus 2011

Landesebene gegenübergestellt. Deutlich wird, dass auch in Geilenkirchen der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit rund 63 % am größten ist. Die Werte entsprechen denen des Kreises.

Prognosen für die Stadtebene liegen nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Haushaltsstrukturen in Geilenkirchen zukünftig ähnlich entwickeln werden wie im Kreisgebiet. Es ist also mit einem Anstieg der Haushaltszahlen und auch des Wohnraumbedarfs zu rechnen. Vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte werden voraussichtlich nachgefragt.

Auch die in Kapitel 2.4 angesprochene Zuwanderung durch Flüchtlinge hat Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrheinwestfalen (MBWSV) hat mit Unterstützung der NRW.Bank eine Modellrechnung zu dieser Thematik erarbeitet.¹⁴

Unter Einbezug einer Reihe wichtiger Indikatoren (z.B. demographische Entwicklung, erwarteter Familiennachzug, Bleibeperspektive der Schutzsuchenden, Wohnungsleerstand, Bautätigkeit) werden zwei Varianten berechnet, die demographisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage mit Zuwanderungsbedingten Effekten kombinieren.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf Landesebene bis zum Jahr 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen besteht, wobei es regional sehr starke Unterschiede geben wird. Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung von -2 % und einem Zuwachs von bis zu 11 %.

Variante A errechnet für den Kreis Heinsberg eine Neubaunachfrage von ca. 5.000 Wohnungen, wobei die Effekte durch die Flüchtlingsmigration gering ausfallen. In Variante B wird sogar von einem Rückgang der migrationsbedingten Nachfrage ausgegangen. Die

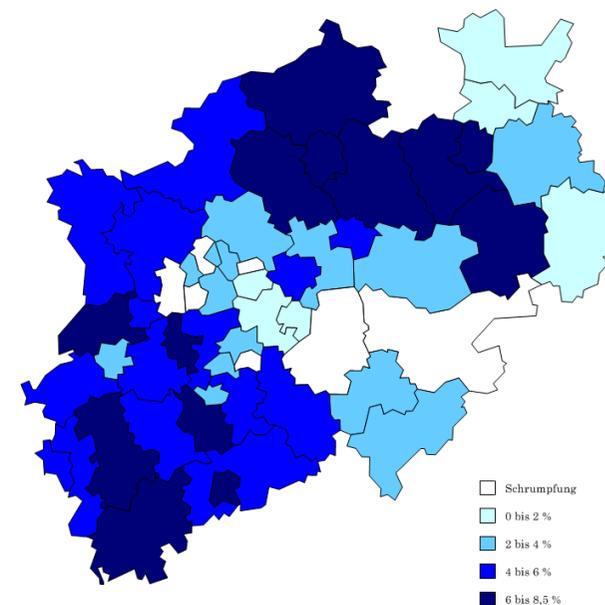


Abb. 16: Wohnungsneubaunachfrage bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent
Quelle: MBWSV NRW/NRW.Bank 2016

¹⁴ MBWSV NRW/NRW.Bank (2016): Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020. www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_contain

er/2016-02-29-Wohnungsnachfrage_und_Flaechenbedarf.pdf, abgerufen am 31.05.2016.

Wohnneubaunachfrage insgesamt ist jedoch ähnlich hoch wie in Variante A.

Prozentual macht diese Entwicklung dem MBWSV zufolge ein Wachstum von bis zu 6 % (Variante A) bzw. bis zu 4 % (Variante B) aus (vgl. Abb. 16).

Dies ist gleichbedeutend mit einer Flächenachfrage für den Wohnungsbau von bis zu 300 Hektar (Variante A) bzw. bis zu 200 Hektar im Kreis Heinsberg (vgl. Abb. 17).

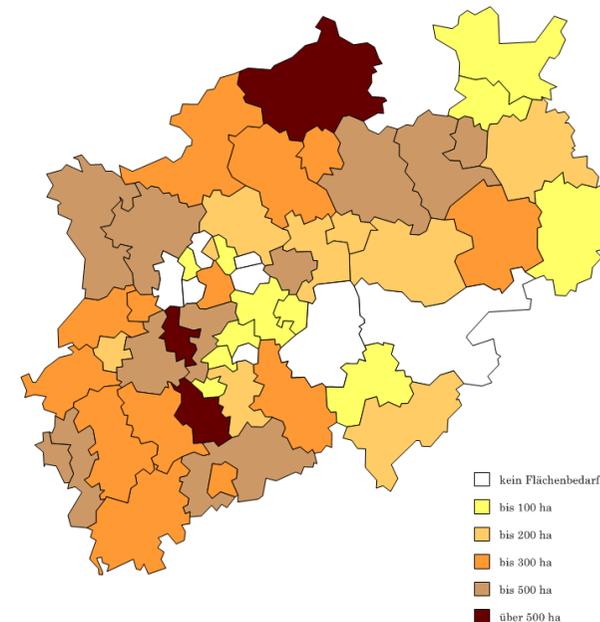


Abb. 17: Wohnflächenbedarf bis 2020 aufgrund der Haushalteentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A)

Quelle: MBWSV NRW/NRW.Bank 2016

2.6 Grundstücks- und Wohnungsmarkt

2.6.1 Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg

Entscheidende Faktoren für eine Eruiierung von Entwicklungsperspektiven für ein Quartier sind der „Zustand“ des Grundstücksmarktes sowie die Bodenrichtwerte.

Was den Grundstücksmarkt betrifft liegen nur kreisweite Aussagen in Form des Grundstücksmarktberichts 2016 für das Jahr 2015 vor, der vom Gutachterausschuss jährlich aktualisiert wird. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ist für alle zehn Kommunen des Kreises zuständig (Städte Erkelenz, Geilenkirchen, Heinsberg, Hückelhoven, Übach-Palenberg, Wassenberg, Wegberg und Gemeinden Gangelt, Selfkant und Waldfeucht). „Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.“¹⁵

¹⁵ Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg (2016): Grundstücksmarktbericht 2016, S. 7

Der Bericht beschreibt für das Jahr 2015 folgende Situation im Kreis Heinsberg:¹⁶

- „Im Jahre 2015 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3.321 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 466,9 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2014 um ca. 2 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca.10,8 %.
- Im Jahre 2015 wurden 1.600 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 3,3 % mehr als im Vorjahr.
- Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 592 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau. Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 122 €/qm. Die höchsten Bodenpreise wurden in den Städten Erkelenz und Wegberg und in

¹⁶ ebenda, S.6 – 19

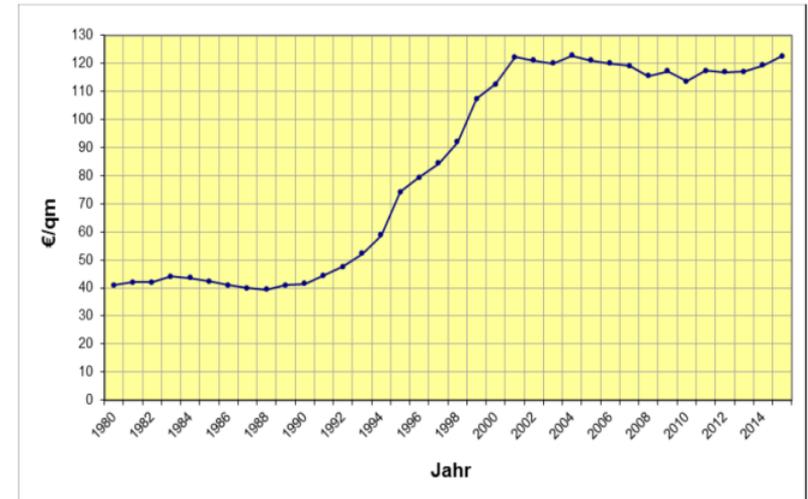


Abb. 18: Entwicklung der Preise für Wohnbauland im Kreis Heinsberg seit 1980

Quelle: Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg (2016): Grundstücksmarktbericht 2016, S. 27

bevorzugten Wohnlagen der Städte Geilenkirchen und Heinsberg erzielt.“

Bei Gliederung der Kauffälle nach Umsatzanteilen fällt ein deutlicher Schwerpunkt auf den Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Stadtgebiet Geilenkirchen machte dieses Segment im Jahr 2015 einen Umsatzanteil von fast 70 % am Gesamtumsatz aus.

Im Kreisgebiet ist hinsichtlich der Preise für Wohnbauland ein kontinuierlicher Anstieg erkennbar. In Anbetracht des aktuell niedrigen Zinsniveaus und der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum, ist davon aus-

zugehen, dass diese Entwicklung sich auch in den nächsten Jahren fortführend wird.

2.6.2 Bauflächen für Wohngebäude in Geilenkirchen

Für eine Beleuchtung der Angebots- und Nachfragestrukturen nach Wohnraum in Geilenkirchen wird der Fokus im Folgenden auf die jüngeren Wohngebiete der Stadt gelegt. Herausgestellt werden soll, welche Segmente besonders nachgefragt und auch von einem entsprechenden Angebot bedient werden können und welche Segmente noch Entwicklungsbedarf aufweisen.

Insgesamt werden elf Wohngebiete betrachtet, die sich auf verschiedene Ortsteile in Geilenkirchen verteilen (vgl. Tab. 3). Innerhalb der letzten zehn Jahre wurden sieben Neubaugebiete entwickelt, die stark nachgefragt wurden. Rund drei Viertel aller angebotenen Baugrundstücke sind heute bebaut. Im jüngsten aufgeführten Baugebiet „108 Erweiterung Flussviertel“ sind bereits alle der insgesamt 26 Grundstücke verkauft.

Rechtskräftig: Bebauungsplan-Nummer und -bezeichnung	Ortsteil	Rechtskraft	Gebietsfestsetzung	Anzahl Baugrundstücke	Bebaut/unbebaut
97 Eiseder Hof	Tripsrath	13.10.2004	WA	30	23/7
98 Am End	Würm	26.04.2005	WA	21	21/0
99 Geilenkirchen-Nord II	Bauchem	31.05.2008	WA	45	18/27
101 Hunisweg	Hünshoven	23.12.2004	MI/WA	8	8/0
102 Blasiusstraße	Gillrath	09.12.2006	WA	41	40/1
104 An der Vikarie	Prummern	28.06.2008	WA	12	8/4
108 Erweiterung Flussviertel	Hünshoven	10.01.2015	WA	26	26*/0
Im Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan-Nummer und -bezeichnung	Ortsteil	Aufstellungsbeschluss	Gebietsfestsetzung	Anzahl Baugrundstücke	Netto-bauland in m ²
109 „Molkerei“	Stadtkern	07.05.2014	WA	18 – 20	12.185
110 „Jülicher Str.“	Hünshoven	24.06.2015	WA	1 – 2	2.063
111 „Teveren“ (Teverener Bach)	Teveren	21.10.2015	WA	ca. 44	23.897
112 „Erweiterung Bolleber“	Lindern	21.10.2015	WA	39	19.893
* alle 26 Grundstücke sind bereits verkauft, die überwiegende Anzahl der Gebäude befindet sich derzeit im Bau (Stand 31.05.2016).					

Tab. 3: Übersicht Wohnbaugebiete in Geilenkirchen
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten der Stadt Geilenkirchen

Aktuell befinden sich vier weitere Neubaugebiete im Verfahren. So sollen zukünftig auf ca. 60.000 m² Nettobaulandfläche rund 100 neue Baugrundstücke entstehen, um die aktuelle Nachfrage zu decken.

Das Angebot der Bestandsgebiete und zukünftigen Wohngebiete ist primär auf die Zielgruppe junge Familien ausgerichtet. Es handelt sich fast ausschließlich um aufgelockerte Einzel- oder Doppelhausbebauung mit großzügigen Grundstücksflächen, die zum überwiegenden Teil mehr als 500 m² umfassen. Dies ist als Reaktion auf die in Geilenkirchen zu verzeichnende beständige Nachfrage nach Eigentum mit hoher Wohnqualität in ruhiger Lage zu sehen.

Hinsichtlich der angesprochenen Nutzergruppen bildet lediglich der Bebauungsplan 110, „Jülicher Straße“ eine Ausnahme. Hier sind insgesamt zwei Wohnhäuser mit jeweils fünf bis sechs barrierefreien Wohnungen geplant.

Die Angebotsausrichtung auf junge Familien spiegelt sich u. a. in den Altersstrukturen. Die Mehrheit der in den Wohngebieten lebenden Personen ist jünger als 40 Jahre. In drei der sechs betrachteten Gebiete (98 Am End,

101 Hunisweg, 104 An der Vikarie) leben keine Menschen im Alter über 65 Jahre.

2.7 Expertenmeinungen zum gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie zur Siedlung im Speziellen

Die bisherigen Ergebnisse aus der Wohnbedarfsanalyse werden im Folgenden mit Experteneinschätzungen gespiegelt. Hierfür wurden persönliche Gespräche mit verschiedenen „Marktkennern“ und „Nachbarn“ geführt.

Die Gespräche dienten vordergründig der Entwicklung eines geeigneten Verkaufsmodells für die Immobilien der Siedlung, die sich derzeit noch in öffentlicher Hand (BlmA) befinden. Wie ist mit den sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden umzugehen? Ist ein Verkauf an einzelne Privatpersonen aussichtsreich oder scheuen potenzielle Käufer den hohen Sanierungsaufwand (vgl. Ergebnisse der Quartiersbefragung, Kap. 4.3)? Wie können die Immobilien marktgängig gemacht werden? Welche weiteren Käufergruppen gibt es und wie sind diese anzusprechen? Diese zentralen Fragen waren Gesprächsgrundlage für die geführten Experteninterviews.

2.7.1 „Marktkenner I“ – Makler und Vermieter

Von der Stadtverwaltung Geilenkirchen wurde eine Umfrage bei örtlichen Mietern und Maklern durchgeführt, um zusätzliche Expertenmeinungen einzuholen und die Wohnraumbedarfsanalyse möglichst breit aufzustellen. Die Gesprächsergebnisse bestätigen und vervollständigen die bisherige Betrachtung.

In der jüngeren Vergangenheit wurden neben den bisher vorgestellten großen Neubaugebieten eine Reihe kleinerer Wohngebiete in den Außenorten bzw. auf den Dörfern entwickelt. Im Wesentlichen wurde aber auch hier die Zielgruppe der jungen Familien angesprochen. Die Grundstücke wurden rege nachgefragt und waren innerhalb kurzer Zeit verkauft und bebaut. Die Verkaufspreise dieser Grundstücke bewegten sich in einem mittleren Preisniveau zwischen 90 (Ortsteil Würm) und 100 Euro (Ortsteil Gillrath) pro m².

In Geilenkirchen existiert nach Expertenmeinungen praktisch kein Leerstands- oder Vermarktungsproblem, was als wichtiger Indikator für eine anhaltende Nachfrage gewertet werden kann. Wie allgemein auf dem

Markt üblich, gibt es vereinzelt Leerstände, die aufgrund überhöhter Preisforderung bei oftmals schlechtem baulichen Zustand, nicht nachgefragt werden.

Marktsegmente mit erhöhtem Bedarf sehen die Interviewpartner im Bereich kleiner Wohnungen im Bereich zwischen 40 bis 70 m². Dabei ist weniger die Lage der Wohnung ausschlaggebend als ihr Zustand bzw. die Ausstattung.

Dem landesweiten Trend entsprechend (vgl. Kap. 2.5) wird der künftige Bedarf sich vor allem auf kleinere bis mittelgroße preiswerte Wohnungen für Singles und Paare ohne Kinder konzentrieren. Hier wird vordergründig die Entwicklung im Bestand eine wichtige Rolle spielen.

2.7.2 „Marktkenner II“ – Wirtschaftsförderungsgesellschaft Städteregion Aachen

Wesentliche Erkenntnisse aus einem Gespräch mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WfG) der StädteRegion Aachen konnten hinsichtlich möglicher Kundengruppen und Fördermöglichkeiten für Privatpersonen gewonnen werden.

Die in Kap. 2 dargestellte Marktsituation wird auch von der WfG bestätigt. Der Anteil der Single-Haushalte hat in der Vergangenheit stark zugelegt. Daher werden junge Singles als wichtigste Zielgruppe für eine Vermietung der Immobilien betrachtet. Diese suchen zu meist kleinere und preisgünstigere Wohnungen mit guter verkehrlicher Anbindung und Infrastrukturausstattung (Breitbandversorgung). Da diese Personengruppe meist sehr mobil ist, stellt die fehlende Nahversorgung ein eher kleines Hindernis dar. Der zum Teil extrem hohe Sanierungsaufwand könnte jedoch gerade junge Haushalte vom Eigentumserwerb in der Siedlung abhalten.

Hier wurde auf das Wohnraumförderprogramm der NRW.Bank hingewiesen. Das Land NRW legt dieses Programm jährlich auf und vergibt zinsgünstige Darlehen mit einem Gesamtvolumen von derzeit 800 Mio. Euro. Gefördert werden u. a.:

- der Bau und der Erwerb selbst genutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen
- die Neuschaffung von Mietwohnungen auch in Form des Ausbaus, der Erweiterung, der Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude

- die energetische Sanierung im Wohnungsbestand

Das Programm richtet sich sowohl an Privatpersonen als auch an die Wohnwirtschaft und bietet neben den angesprochenen niedrigen Zinsniveaus vor allem Tilgungsnachlässe von bis zu 20 %. Diese Fördermöglichkeit kann als möglicher Investitionsanreize betrachtet werden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die Förderung in der Regel an gesetzlich festgelegte Einkommensgrenzen geknüpft ist. Die Attraktivität einiger Förderprodukte ist besonders für die Wohnwirtschaft eingeschränkt, weil die Konditionen Mietpreis- und Belegungsbindungen vorschreiben.

Das Gespräch verdeutlichte, dass Investitionshemmnisse durch „weiche“ Instrumente abgebaut werden könnten. Den zukünftigen Miet- und Kaufinteressenten ist eine sinnvolle Entwicklungsperspektiven für das Gesamtquartier sowie geeignete Sanierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

2.7.3 „Nachbar“ – NATO

Neben dem Einbezug der Anwohnerschaft wurden die Interessen des NATO- E-3A-Verbandes in den Planungsprozess einbe-

zogen. Es erfolgte u. a. ein Gespräch mit der Bundeswehrverwaltung, um zu ergründen, ob seitens der Bediensteten der Bedarf nach Wohnraum im Quartier ‚Neu-Teveren‘ besteht.

Derzeit ist dies nicht der Fall, da auch auf dem Gelände der NATO Wohneinheiten für die Soldaten vorgehalten werden. Hierauf haben einzelne NATO-Staaten entsprechende Kontingente. Sofern diese Kontingente ausgeschöpft sind, mieten die NATO-Bediensteten Wohnungen bzw. Häuser auf dem freien Markt. Hierbei spielt die ehemalige Fliegerhorstsiedlung aber eine untergeordnete Rolle. Zumindest für amerikanische NATO-Angehörige fällt die Wahl ihres Wohnortes zumeist in Orte, in denen bereits amerikanische Staatsangehörige lebten.

Zusätzlich steht für jede auf der Airbase vertretene Nation ein Ansprechpartner zur Verfügung, der Auskunft über freie Wohnungen erteilen könne. Dieser Ansprechpartner gibt dann spricht auf Nachfrage Empfehlungen für ein entsprechendes Wohnumfeld bzw. Wohnquartier.

Auch die Umnutzung von Wohngebäuden in der Siedlung als Büroeinheiten scheidet

nach Aussage der Bundeswehrverwaltung aus, da Bürogebäude in ausreichender Zahl auf dem Gelände der Nato vorhanden sind.

2.8 Schlussfolgerungen und Zielsetzungen

Die vorangegangene Analyse lässt erste Schlussfolgerungen hinsichtlich des zukünftigen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet Geilenkirchen zu:

Trotz des demographischen Wandels wird es langfristig eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum geben. Ursächlich hierfür sind u. a. die für Geilenkirchen prognostizierten Bevölkerungszuwächse bei kontinuierlich sinkenden Haushaltsgrößen und damit einhergehender Nachfrage nach Single- und Zweipersonenhaushalten.

Die Stadt Geilenkirchen kann durch Ausweisung von Neubaugebieten auf die Nachfrage, primär durch junge Familien, reagieren. Damit kann ein wichtiges Nachfragesegment bedient werden.

In Zukunft wird es jedoch auch eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten im unteren und mittleren Preissegment geben. Entwicklungsziel muss es daher sein,

dieses Segment zu stärken und somit auch Haushalten mit geringerem Einkommen eine Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Kleinere, barrierefreie Wohnungen, die zwischen den 50er und 70 Jahren erbaut wurden, werden für die Zielgruppen der ‚Best-Ager‘ wieder interessant.

Auch gilt es, den Mietwohnungsmarkt vital zu halten und diesen an sich verändernde Nutzungs- und Ausstattungsanforderungen wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz anzupassen. Hierbei wird vor allem die Bestandsentwicklung eine entscheidende Rolle spielen. Dabei wird es vor allem auf die Initiative Privater ankommen, bedarfsgerechte Wohnungen am Markt anzubieten.

Nicht zuletzt wird es Zukunftsaufgabe sein, geeigneten Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, auch langfristig, breit zu halten und mögliche Segregationserscheinungen durch vorausschauende Planung zu vermeiden.

3 STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG UND - BEWERTUNG

3.1 Abgrenzung und Gliederung des Untersuchungsgebietes

Zur Zeit der Bestandsaufnahme lebten 543 Personen im Untersuchungsgebiet ‚Neu-Teveren‘, was einen Anteil von etwa 2 % an der Gesamtbevölkerung von Geilenkirchen ausmacht. Gemessen an der Einwohnerzahl ist der gesamte Stadtteil Teveren drittgrößter der Stadt.

Das abgegrenzte Untersuchungsgebiet umfasst alle von der Royal Airforce in den 1950er Jahren erbauten Wohnhäusern mit einer Gesamtfläche von rund 20 ha. Die Siedlung ist über die Lilienthalallee und die nördlich parallel verlaufende Töpferstraße mit dem ca. zwei Kilometer entfernten Ortsteil Teveren verbunden, jedoch bestehen keine siedlungsstrukturellen Bezüge zwischen der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung und dem historisch gewachsenen Teveren.



Abb. 19: Plan Nr. 1 – Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Die Lilienthalallee durchquert das Gebiet mittig von südöstlicher in nordwestlicher Richtung. An ihrem nördlichen Ende befindet sich auch das Haupteingangstor der Nato-Airbase, über das ausschließlich befugte Personen Zugang zum Gelände haben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -bewertung wurden, aufbauend auf der Erschließungsstruktur, drei Teilbereiche definiert, in die sich die Siedlung gliedert. Diese werden als ‚westlicher‘, ‚östlicher‘ und ‚nördlicher‘ Siedlungsbereich bezeichnet (vgl. Abb. 20). Der westliche Siedlungsbereich umfasst die Bereiche beiderseits der Mölderstraße, Boelckestraße, Beckstraße und Richthofenstraße. Der nördliche Siedlungsbereich befindet sich nordöstlich der Lilienthalallee und umfasst die Bereiche der Staufenbergstraße und Rommelstraße. Der östliche Siedlungsbereich umfasst die Bereiche der Yorckstraße, Scharnhorststraße und Gneisenaustraße.



Abb. 20: Plan Nr. 2 – Unterteilung des Plangebietes

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

3.2 Nutzungsstruktur

Die vorherrschende Nutzung in der Siedlung ist das Wohnen. An der Lilienthalallee, befindet sich ein Betriebsgebäude der Firma Natex, ein Buswartehäuschen und ein Stromversorgungsgebäude. Weitere Nutzungen, wie zum Beispiel eine Nahversorgung, sind nicht vorhanden, sodass die Nutzungsstruktur als einseitig bewertet wird.

In der Siedlung gibt es insgesamt sieben verschiedene Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 74 und 155 m².

Der westliche Teil zeichnet sich durch größere Wohneinheiten in Form von Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern aus (Wohnflächen von 106 bis 155 m²). Im nördlichen und insbesondere im östlichen Siedlungsbereich ist die Vielfalt an Wohnungstypen gering. Es ist überwiegend der gleiche Reihenhaustyp vorhanden. Zudem sind die hier vorhandenen Wohneinheiten mit einer Fläche von 74 bis 89 m² wesentlich kleiner. Besonders in diesem ist das Wohnraumangebot wenig vielfältig.



Abb. 21: Plan Nr. 3 – Gebäude und Flächennutzung, Stand 1.3.2016
 Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Wohngebäude und Leerstand

Derzeit stehen ca. 70 der insgesamt 294 Wohneinheiten leer. Im westlichen Siedlungsbereich sind nur 10 leerstehende Gebäude zu verzeichnen. Im östlichen und nördlichen Bereich ist der Anteil mit 62 Wohneinheiten wesentlich höher. Diese ungleiche Verteilung des Leerstands ist u. a. darauf zurückzuführen, dass leergezogene Gebäude im östlichen und nördlichen Bereich im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen gezielt nicht neu vermietet wurden.

In der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung wurden insgesamt 16 zuvor leerstehende Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen hergerichtet. Diese befinden sich vornehmlich im östlichen Siedlungsteil, im Bereich Gneisenaustraße/Scharnhorststraße. Die Wohneinheiten werden von bis zu sieben Personen bewohnt.



Abb. 22: Plan Nr. 4 – Wohngebäude und Leerstand

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Öffentliche Freiflächen

Die Freiraumstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen mit wertvollem Baumbestand aus. Diese geben der Siedlung einen sehr durchgrünten und naturnahen Charakter. Viele der Freiflächen sind allerdings ungegliedert und untergenutzt.

Die größte zusammenhängende Grünfläche befindet sich im östlichen Siedlungsbereich an der Yorckstraße. Diese Fläche ist ein wesentliches und prägendes Grünelement der Siedlung, die jedoch kaum gegliedert oder gestaltet ist und überdimensioniert wirkt. Die Grünfläche birgt aufgrund ihrer Lage und Größe ein besonders hohes Entwicklungspotenzial, das sich auf die gesamte Siedlung auswirken kann.

Im westlichen Siedlungsbereich ist eine Waldfläche vorhanden, die sich auf mehrere private Grundstücke verteilt. Die Fläche hat damit zwar einen hohen ökologischen Wert, ist jedoch für die Bewohner der Siedlung nicht zugänglich und somit auch nicht ‚erfahrbar‘.



Abb. 23: Plan Nr. 5 – Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Das quantitative Angebot an Spielflächen ist gut, in jedem Siedlungsbereich ist eine Spielfläche vorhanden. Sie wirken zum Teil jedoch vernachlässigt und sind nicht in die Gestaltung des öffentlichen Raums eingebunden.

Auf der Lilienthalallee, wird ein hohes Verkehrsaufkommen verzeichnet. Der Straßenraum weist heute keine Aufenthaltsqualitäten auf und hat den Charakter einer Durchgangsstraße. Gleichzeitig hat die Lilienthalallee das Potenzial als verbindende und zentrale Achse und als Eingang und Mitte der Siedlung ausgebildet zu werden.

Die Ränder der Siedlung sind insgesamt sehr uneinheitlich gestaltet. Es fehlt ein einheitlicher Abschluss, der die Grenze der Siedlung gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum markiert.



Keine klare Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Fläche



Ungestaltete öffentliche Grünflächen



Ungenutzte öffentliche Grünflächen



Zuordnung von privaten und öffentlichen Flächen nicht möglich



Trist gestaltete Garagenhöfe



Überdimensionierte öffentliche Grünflächen, schlechte Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn

Abb. 24: Fotoreihe städtebauliche Bestandsaufnahme und -bewertung
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2015

Private Freiflächen

Im östlichen und nördlichen Siedlungsbereich grenzen wenige private Grünflächen an den öffentlichen Straßenraum. Auf Grund des Verkaufs der Grundstücke fand im westlichen Siedlungsbereich eine Neuordnung der Grundstücke statt. Die öffentlichen Grünräume an den Straßenräumen wurden den privaten Grundstücken zugeordnet. Diese Maßnahme beeinträchtigt schon heute das Siedlungsbild. Die Art der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und zu den benachbarten Grundstücken variiert stark. Es wird beliebig auf den Grundstücken geparkt. Auffällig sind auch lange, doppelte Erschließungswege an den Wohnbauten mit kopfseitigem Eingang. Diese Entwicklung zeigt bereits auf, dass gestalterische Vorgaben in Form einer Gestaltungssatzung und eines Gestaltungsleitfadens für die komplette Siedlung für den Erhalt des Siedlungsbildes unabdingbar sind und schnellstmöglich entwickelt werden müssen.



Abb. 25: Plan Nr. 6 Freiraumstruktur – privater Freiraum
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

3.3 Erschließungs-, Kanal- und Leitungsinfrastruktur

Die Siedlung ‚Neu-Teveren‘ wird durch eine zentrale Achse, die Lilienthalallee mit Durchgangsstraßencharakter erschlossen. Das Haupterschließungsnetz ist größtenteils im Einbahnstraßensystem organisiert. Einige Gebäude weisen eine teils aufwendige private bzw. halböffentliche Erschließung auf. Dabei sind fast alle Wege in einem schlechten Oberflächenzustand in sowohl funktionaler als auch gestalterischer Hinsicht.

Ein hoher Anteil des Leitungsnetzes liegt im Bereich der halböffentlichen Flächen (z. B. Wohnwege). Dagegen befinden sich insbesondere Schutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der Gärten privater Eigentümer.

Bislang ist die Siedlung nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Wohnungen werden mit Öl beheizt.

Aufgrund des Alters der vorhandenen Leitungsinfrastruktur ist mit einem hohen Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand zu rechnen.



Abb. 26: Plan Nr. 12 – Erschließung

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

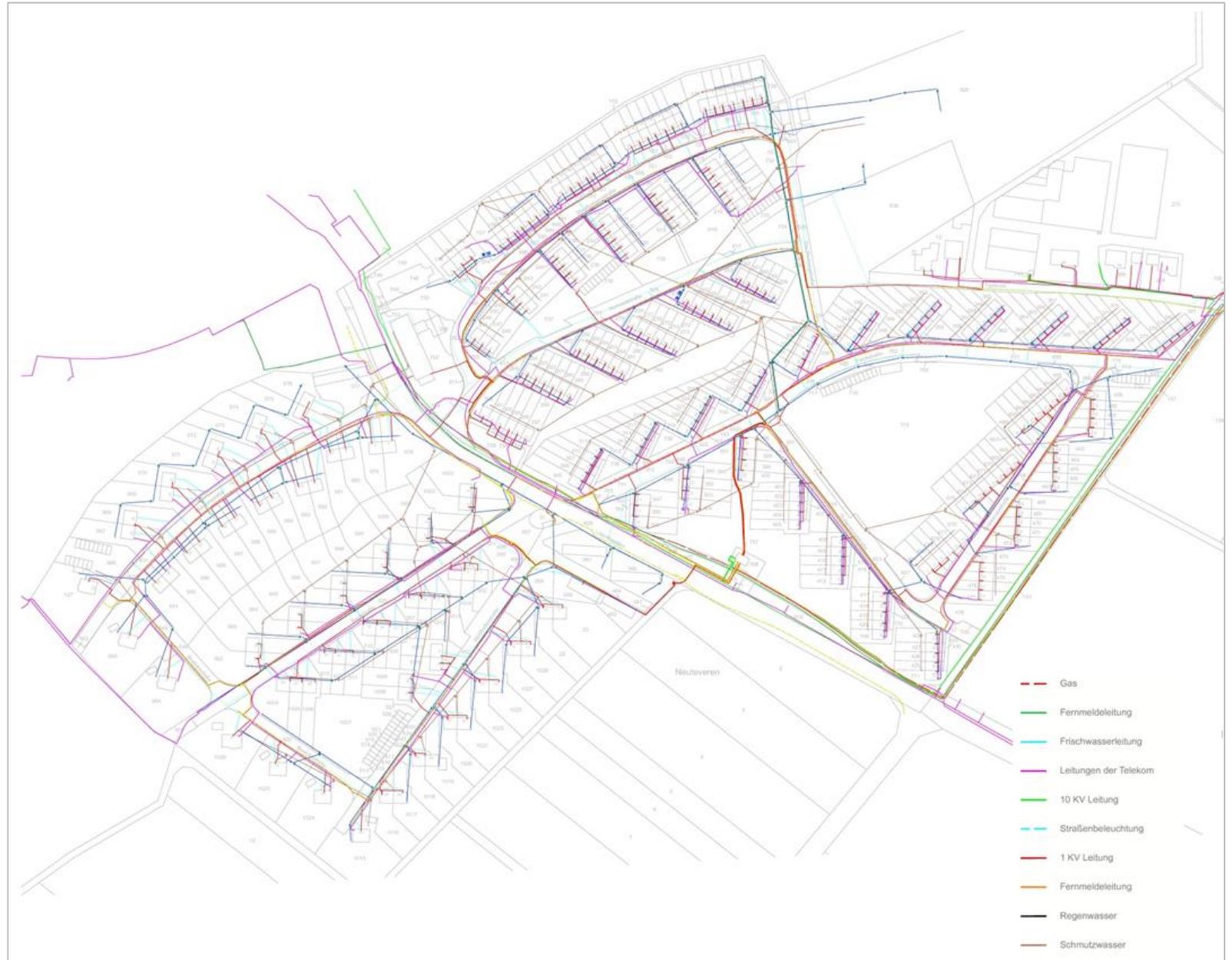


Abb. 27: Plan Nr. 13 –
Leitungsinfra-
struktur
Quelle: Planungsgruppe
MWM 2016; Kata-
tergrundlage ©
Geobasisdaten:
Vermessungs-
und Katasteramt
Kreis Heinsberg,
218/2015

3.4 Baustruktur

Die Baustruktur in der Siedlung ‚Neu-Teveren‘ zeichnet sich durch eine Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Zeilen und Reihenhäusern in lockerer Bauweise aus. Die Gebäude sind in unterschiedlichen Winkeln zur Straße angeordnet. Dadurch ergeben sich verschiedene räumliche Situationen mit unterschiedlichen Qualitäten. An vielen Stellen stehen die Gebäude in weiten Abständen zur Straße und zueinander. Diese Weitläufigkeit prägt das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung.

In Teilbereichen, insbesondere in der Gneisenaustraße im östlichen Siedlungsbereich, ergeben sich jedoch ungünstige Stellungen der Gebäude mit sehr geringen Abständen zum Straßenraum. Ein weiterer Nachteil der Gebäudeanordnung ist die Vielzahl an fensterlosen Giebelseiten, die sich zu den Straßenräumen präsentieren.

Der Großteil der Gebäude hat marode Fassaden und weist einen offensichtlich hohen Sanierungsbedarf auf.

In der Siedlung sind mehrere Garagenhöfe vorhanden, die zum einen nicht zeitgemäß gestaltet und in die Jahre gekommen sind,



Abb. 28: Plan Nr. 7 – Baustruktur (mit Abgrenzung der verschiedenen Bauformen)

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

zum anderen erscheinen sie überdimensioniert. Aufgrund ihrer Anordnung sind sie im Straßenraum sehr präsent und wirken sich damit negativ auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus.

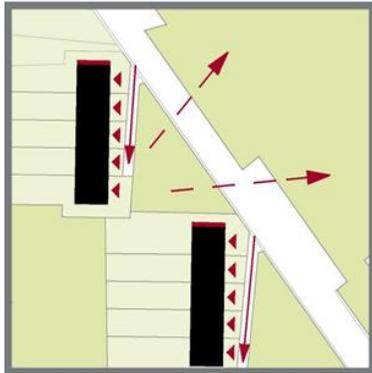


Abb. 29: Baustruktur an der Scharnhorststraße/Yorckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

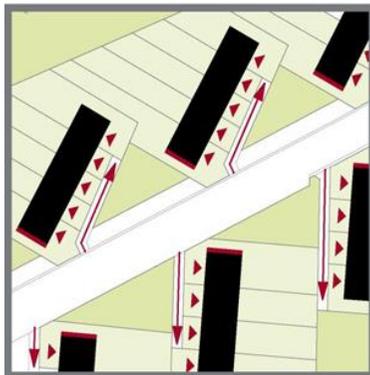


Abb. 30: Baustruktur an der Yorckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

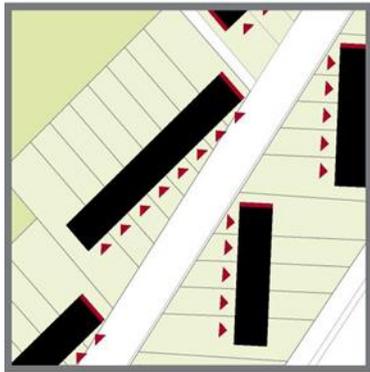


Abb. 31: Baustruktur an der Gneisenaustraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

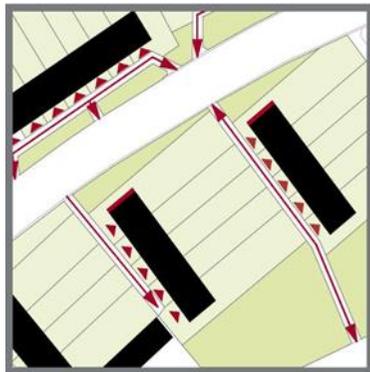


Abb. 32: Baustruktur an der Stauffenbergstraße/Rommelstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

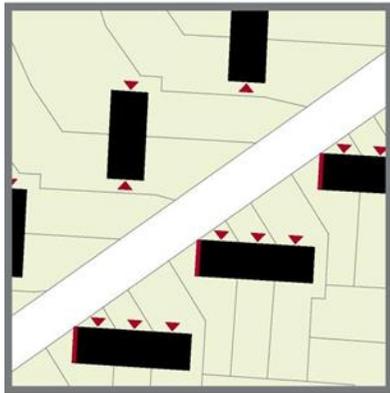


Abb. 33: Baustruktur an der Beckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

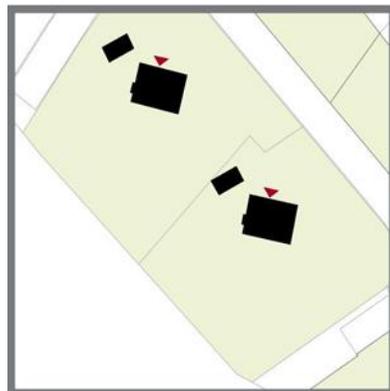


Abb. 34: Baustruktur an der Boelckestraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

3.5 Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück

Eine Vielzahl der Gebäude ist im westlichen oder südlichen Grundstücksbereich angeordnet und wird von dort erschlossen. Diese Anordnung ist als besonders ungünstig zu bewerten, da die Aufenthaltsräume und Gärten häufig zur Nord- oder Ostseite orientiert sind und damit eine schlechte Belichtung aufweisen. Diese Art der Gebäudestellung findet sich hauptsächlich im östlichen und nördlichen Siedlungsbereich. Im westlichen Siedlungsbereich sind dagegen Gärten mit einer günstigeren Süd- oder Südwestorientierung zu finden.



Abb. 35: Plan Nr. 8 – Gebäudeausrichtung

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

3.6 Dachform und Gebäudehöhen

Die Wohngebäude weisen durchgehend zwei Geschosse mit Satteldach auf. Die übrigen Gebäude, die Garagen und das Gebäude der Fa. Natex sind eingeschossig mit Flachdach oder Satteldach. Durch die einheitliche Gebäudehöhe und die Dachform entsteht ein sehr homogenes Siedlungsbild.



Abb. 36: Plan Nr. 9 – Gebäudehöhe und Dachform

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

3.7 Gebäudetypologien

Die Grundrisse der Wohnungstypen (BC, BCb, WO) im östlichen und nördlichen Siedlungsteil sind ähnlich organisiert. Die einläufige Treppe ist jeweils an der Giebelseite des Hauses angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohn- und Essräume einschließlich der Küche und in den Obergeschossen je nach Wohnungstyp das Bad und ein separates WC sowie zwei bis drei Schlafräume mit einer Raumfläche von ca. 8–21 m². Die sehr klare, einfache Grundrissstruktur wird als gut bewertet, ist jedoch zu klein. Es bietet sich an den Wohnungstyp BC und BCb im rückwärtigen Bereich und den Wohnungstyp WO im vorderen Bereich zu erweitern. Die teilweise sehr kleinen Schlafräume könnten hierdurch vergrößert werden um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Im westlichen Siedlungsbereich sind ebenfalls sich ähnelnde Grundrisse zu finden (IV, V, VIa, VIb). Die Gebäude werden größtenteils auf der Giebelseite erschlossen. Die zweiläufige Treppe ist auf der Längsseite organisiert. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohn- und Essräume, die Küche und zusätzlich in einigen Wohnungstypen auch ein Bad oder WC. In den Obergeschossen



Abb. 37: Plan Nr. 10 – Nutzungen und Typologien
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015©

sind das Bad und ein separates WC sowie drei bis vier Schlafräume mit einer Raumfläche von ca. 9–16 m² angeordnet. Auf Grund der Größe und Anzahl der Schlafräume besteht kein Handlungsbedarf. Die Wohnungs-

typen sind gut für Familien geeignet und können ohne großen Aufwand an die heutigen Ansprüche angepasst werden.



Abb. 43: Typ WO



Abb. 43: Typ BC



Abb. 43: Typ BCb



Abb. 43: Typ IV



Abb. 43: Typ V



Abb. 43: Typ VI a/b

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

3.8 Sanierungsaufwand Bestandsgebäude

Der geschätzte Sanierungsaufwand wurde auf Grundlage einer von der BlmA durchgeführten epiqr®-Analyse, die im Frühjahr 2015 durchgeführt wurde, ermittelt.

Das Programm epiqr® ist eine professionelle Software aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft, das auf wenige aber sehr aussagekräftige Indikatoren zurückgreift. Auf der Grundlage einer europaweit angelegten Datenbank leitet das System durch statistische Hochrechnungen die anfallenden Sanierungskosten ab.

Hierzu wurden unter anderem die geometrischen Maße der Gebäude in das System eingegeben. Die Bewertung der Gebäudezustände erfolgte anhand vorhandener Unterlagen sowie durch das Wissen und die Einschätzungen der zuständigen Mitarbeiter der BlmA. Auch bereits bekannte anstehende Sanierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt. So flossen zum Beispiel das Alter und die Zustände der Heizungsanlagen und Hausdächer als wichtige Indikatoren in die epiqr®-Analyse ein.

Zur Verifizierung der ins System eingespeisten Informationen fanden verschiedene Ortsbegehungen statt, bei denen mehrere Gebäude detailliert durch Experten begutachtet wurden.

Mithilfe dieses Verfahrens war es möglich, eine grobe Kostenschätzung zur Sanierung der Gebäudesubstanz und technische Ausstattung zu bekommen. Die Analyseergebnisse von epiqr® werden in grafischer und tabellarischer Form ausgegeben. Dabei erfolgt eine Kategorisierung der einzelnen Gebäudeelemente in die Gruppen Gebäudehülle, Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und technische Gebäudeausstattung. Auch der Sanierungsbedarf wird in Kostengruppen von A (kein Bedarf) bis D (hoher Bedarf) unterteilt.

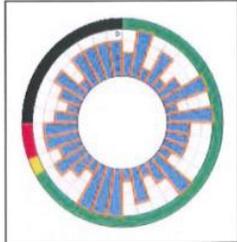
Allgemeine Gebäudeinformation							
WE:	124054						
GE:	66						
GebäudeBez.:	206-Stauffenbergstr. 5 - 9						
Baujahr:	1953						
Bez. der WE:	Wohnliegenschaft GK-Teveren						
Straße:	Stauffenbergstraße 5						
PLZ:	52511						
Ort:	Geilenkirchen, Stadt						
Denkmalschutz vorhanden:	Nein						
Segmentkennung:	U3101						
							
Kosten nach epiqr®-Elementen							
Element	Typ	%	A	B	C	D	Kosten, brutto
Gebäudehülle							
Geschlossene Fassadenflächen							
	Putz	100	█	█	█	█	12.700 €
Fassade Wärmedämmung							
	Wärmedämmung der nicht erhaltenswerten Fassade	100	█	█	█	█	68.500 €
Verglasung Fenster							
	Isolierverglasung	100	█	█	█	█	0 €
Fensterahmen							
	Fensterrahmen Kunststoff	100	█	█	█	█	6.700 €
Fensterbänke außen							
	Fensterbänke Stein	100	█	█	█	█	0 €
Wetter- und Sonnenschutz							
	Rollläden	50	█	█	█	█	2.300 €
Kellerfenster							
	Kellerfenster unter Geländeoberkante	100	█	█	█	█	2.900 €
Regenfallrohre							
	Fallrohre aus Metall	100	█	█	█	█	0 €
Außengerüste und Baustelleneinrichtung							
	Gerüste und Baustelleneinrichtung	100	█	█	█	█	13.100 €

Abb. 44: Beispiel eines epiqr®-Analyseergebnisses
Quelle: BlmA 2015

Das Ergebnis ist in Abb. 45 dargestellt. Die geschätzte Höhe der Sanierungskosten wurde je Hausreihe angesetzt. Die bereits veräußerten Gebäude im südlichen Teil des Quartiers sowie das NATEX-Gebäude wurden nicht in die Bewertung einbezogen. Die ermittelten Kosten wurden klassifiziert, so dass der geschätzte Sanierungsaufwand in sechs Stufen untergliedert werden kann. Der Farblogik folgend sind mit Stufe 1 die geringsten und mit Stufe 6 die höchsten Kosten verbunden.

Es wird deutlich, dass mit Ausnahme weniger Hausreihen insgesamt ein hoher Sanierungsbedarf besteht.

Die Gebäude im westlichen Siedlungsteil sind ausschließlich den Stufen 3 bis 6 zugeordnet worden. Dies kann unter anderem darauf zurückgeführt werden, dass die Gebäude deutlich größer bemaßt sind als die Wohnhäuser im Osten und Norden des Quartiers.

Vergleichsweise niedriger Sanierungsbedarf herrscht im nördlichen Quartiersgebiet, in der Stauffenberg- und Rommelstraße, sowie in zwei Hausreihen der Yorckstraße.

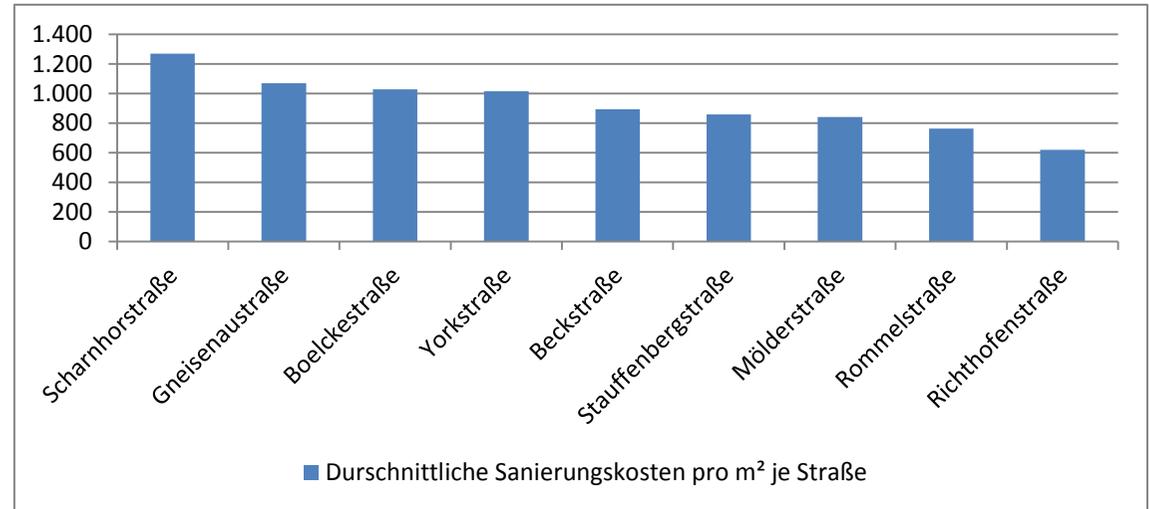


Abb. 45: Plan Nr. 11 – Geschätzter Sanierungsaufwand
 Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 nach Daten der BImA, Mai 2015; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

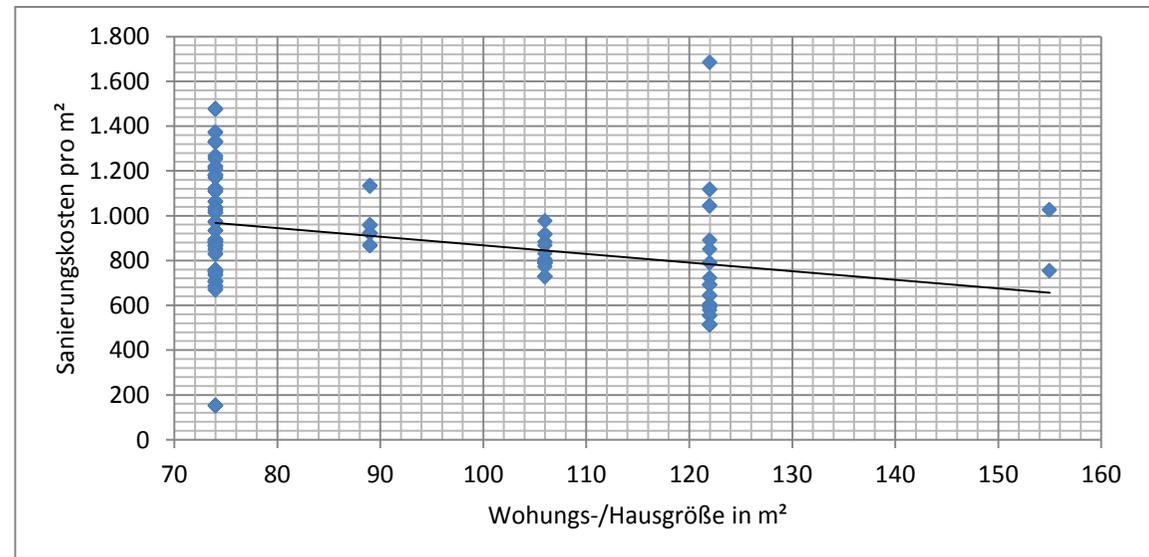
Hingegen wurden vor allem in der Scharnhorststraße, Gneisenaustraße und in der übrigen Yorckstraße durchgängig hohe Sanierungskosten berechnet.

Tab. 4 gibt Aufschluss über die durchschnittlich aufzubringenden Kosten pro m² Wohnfläche. Auch hier wird deutlich, dass der Sanierungsbedarf im östlichen Siedlungsteil sowie in der Boelckestraße am größten ist.

Erwartungsgemäß steigen die Gesamtkosten mit steigender Gebäudegröße. Setzt man jedoch die absoluten Kosten ins Verhältnis zur Wohnfläche zeigt sich, dass mit steigender Wohnflächenzahl die durchschnittlich pro m² aufzubringenden Sanierungskosten sinken (vgl. Tab. 5).



Tab. 4: Durchschnittlich geschätzte Sanierungskosten pro m² je Straße
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 nach Daten der BlmA, Mai 2015



Tab. 5: Geschätzte Sanierungskosten pro m² im Vergleich zur Wohnungsgröße
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 nach Daten der BlmA, Mai 2015

3.9 Sanierungsaufwand Bestanderschließung

Eine grobe Kostenschätzung für Sanierung von Kanälen und Straßen wurde bereits im Jahr 2009 vom Ingenieurbüro Brendt durchgeführt.

Insgesamt werden hierin 26.000 m² Straßenfläche einschließlich Gehwege und 5.000 m² Zuwegungen in die Kostenschätzung eingerechnet. Für diese Flächen wird angenommen, dass die vorhandenen Straßendecken ca. 12 cm dick und teerhaltig sind. Weiter wird angenommen, dass die vorhandenen Kiesschichten drunter weiter als Frostschutzschicht genutzt werden können. Demzufolge wäre nur ein Teil-Straßenaufbau notwendig. Für die Gehflächen und Wege werden entsprechend Pflasteraufbauten angesetzt.

Die reinen Baukosten für die Straßensanierung belaufen sich der Grobschätzung zufolge auf rund 2 Mio. Euro. Dies stellt die Untergrenze der möglichen Kosten dar, was u. a. am niedrig angesetzten Kostenansatz von 65 € pro m² Straßenfläche zu erkennen ist. Nicht enthalten sind zum Beispiel Ansätze für Beleuchtung, Grünflächen, Ingenieur-

kosten, Gutachten, Vermessung und eventuell erforderliche Wasserhaltung.

3.10 Sanierungsaufwand Bestandskanäle

Wie in Kapitel 3.3 erläutert, ist das Kanalsystem sanierungsbedürftig und bedarf einer Neutrassierung. Das Ingenieurbüro hat für die Zusammenstellung der Kosten folgende Annahmen getroffen:

- In den Straßen wird – weitgehend unabhängig von den Altkanälen – ein neues Kanalsystem als Trennsystem verlegt. Das Schmutzwassernetz erhält ca. 300 Hausanschlüsse zu allen Grundstücken.
- Die Anschlüsse werden bis zur Straßengrenze herausgelegt, aber nicht umgeklemmt.
- Das Regenwassernetz dient neben der Straßenentwässerung auch der Grundstücksentwässerung.
- Die neuen Kanäle können damit weitgehend ohne Abwassererhaltung und in einer üblichen Tiefe von im Mittel 2,5 bis 3 m verlegt werden.
- Insgesamt sind 2×3.550 m Sammelkanal und (2×) 1.800 m Hausanschlüsse erforderlich. Bei einer mittleren Haltungslänge von 40 m sind rund 175 Schächte notwendig.

Unter diesen Annahmen wurden die Kosten auf 1,6 Mio. Euro für den Bau der Sammelkanäle (Trennsystem) und zusätzlich 350.000 Euro für das Legen neuer Hausanschlüsse für Schmutzwasser geschätzt.

4 QUARTIERSBEFRAGUNG

4.1 Methodik

Um tiefergehende Erkenntnisse über die Belange der Bewohnerschaft zu bekommen, wurde im Mai 2015 eine Quartiersbefragung durch die Planungsgruppe MWM durchgeführt. Grundlage hierfür war ein von den Planern erarbeiteter und mit Stadt, BImA und Bürgerinitiative abgestimmter Fragebogen (vgl. Anlage 2), der insgesamt 33 Fragen umfasste. Schwerpunkte waren die Bereiche Soziodemographie, Bewertung des Wohnquartiers und der Wohnqualität, Bewertung der Gebäude sowie der soziale Zusammenhalt.

Ziel war es, eine möglichst hohe Anzahl der Haushalte zu befragen, um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten und um bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes die Interessen der Bewohnerschaft optimal einbeziehen zu können. Daher wurden im Vorfeld alle Anwohner über die Quartiersbefragung und die Ziele des Entwicklungskonzeptes informiert (vgl. Anlage 1).

Die Befragung fand im Mai 2015 an insgesamt vier Tagen einer Kalenderwoche statt,

jeweils in der Zeit zwischen 17.00 und 20.00 Uhr.

Die Motivation bzw. Bereitschaft zur Teilnahme war bei den angetroffenen Bewohnern sehr hoch, was sich in der hohen Rücklaufquote von über 50 % widerspiegelt. Nicht angetroffene Bewohner wurden benachrichtigt und hatten die Möglichkeit noch einige Wochen nach der Befragung per Telefoninterview teilzunehmen. Insgesamt zehn Personen nutzten dieses Angebot. 7,4 % aller Haushalte im Quartier waren nicht an einer Teilnahme interessiert, zum Teil aus Skepsis gegenüber dem Entwicklungsvorhaben („Es ändert sich sowieso nichts“).

Die Auswertung der Befragung ermöglichte auf der einen Seite einen hohen Erkenntnisgewinn, auf der anderen Seite bestätigte sie bereits wahrgenommene Problembereiche.

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst, eine detaillierte Übersicht liegt als Anlage bei (vgl. Anlage 3).

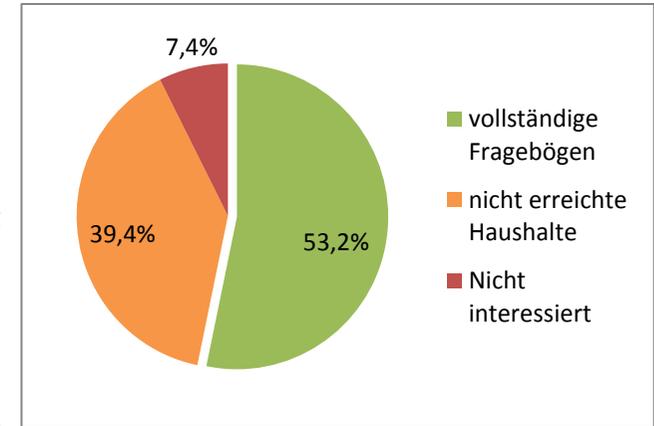


Abb. 46 Rücklaufquote Quartiersbefragung

4.2 Bewertung Wohnqualität

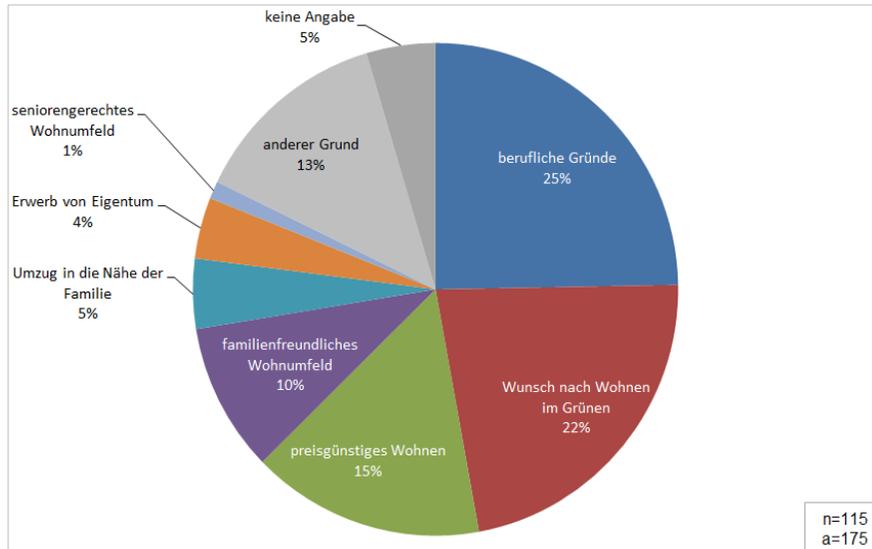


Abb. 48: Frage Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen? (Mehrfachnennungen waren möglich)

Der erste Fragenblock bezog sich auf die Wohnqualität im Quartier und fragte nach der Zufriedenheit sowie den Zukunftsabsichten und -wünschen der Bewohner.

Ein Zuzug nach ‚Neu-Teveren‘ ist aus verschiedenen Faktoren attraktiv. So kann in der Siedlung der Wunsch nach Wohnen im Grünen erfüllt werden, es steht preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung und es besteht ein familienfreundliches Wohnumfeld. 25 % der Bewohner haben sich unter anderem aus beruflichen Gründen – hier wurde meist die Nähe zur Arbeitsstätte genannt – für den Wohnstandort Teveren entschieden.

Obwohl 75 % der Befragten konkret keinen Umzug plant, spielen viele mit dem Gedanken wegzuziehen („*Wenn sich nichts ändert, bin ich weg!*“), was den hohen Handlungsbedarf verdeutlicht. Zurückzuführen ist dies auf eine insgesamt starke Unzufriedenheit. Drei Viertel der Haushalte, die einen Umzug konkret planen, nennen Unzufriedenheit als Grund. Lediglich 25 % führen familiäre, berufliche oder private Gründe an.

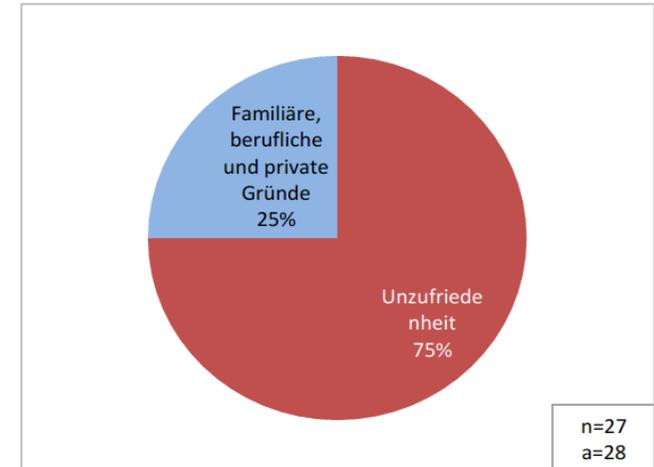


Abb. 47: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)

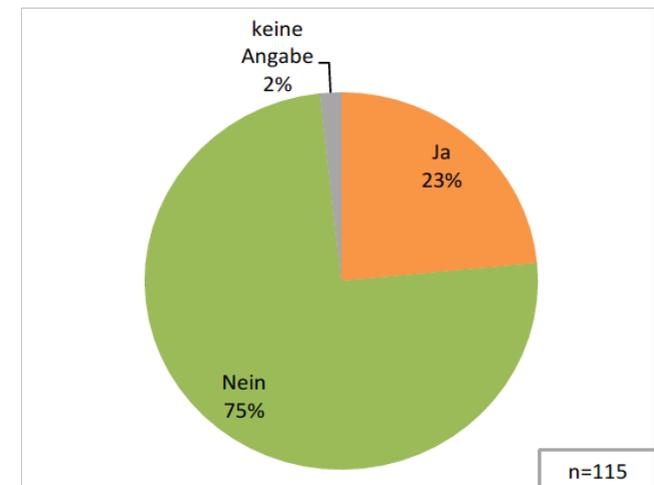


Abb. 49 Frage Nr. 3: Haben Sie die Absicht, innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?

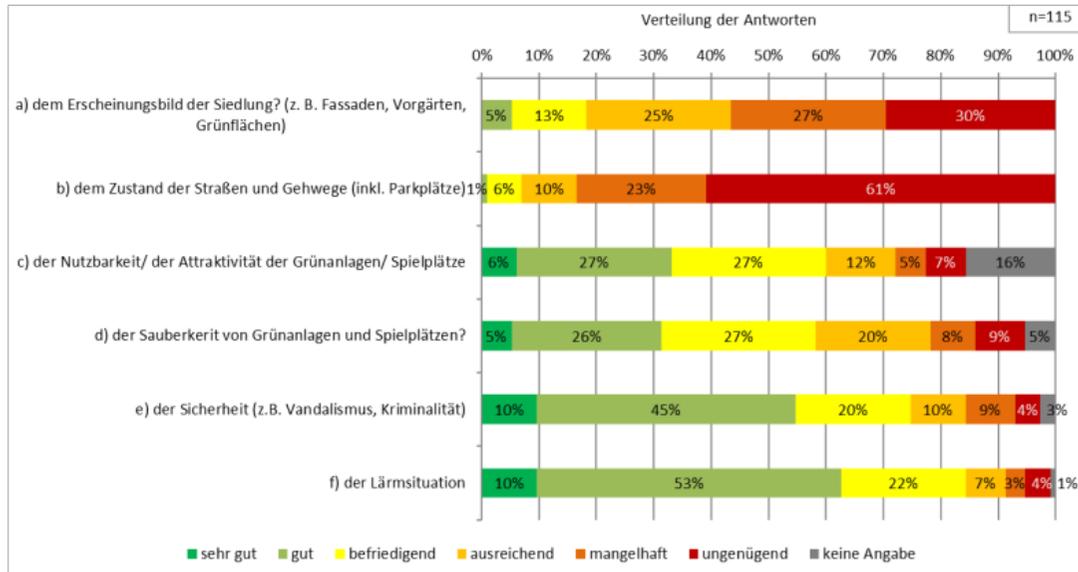


Abb. 51: Frage Nr. 4: Welche Schulnote würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?

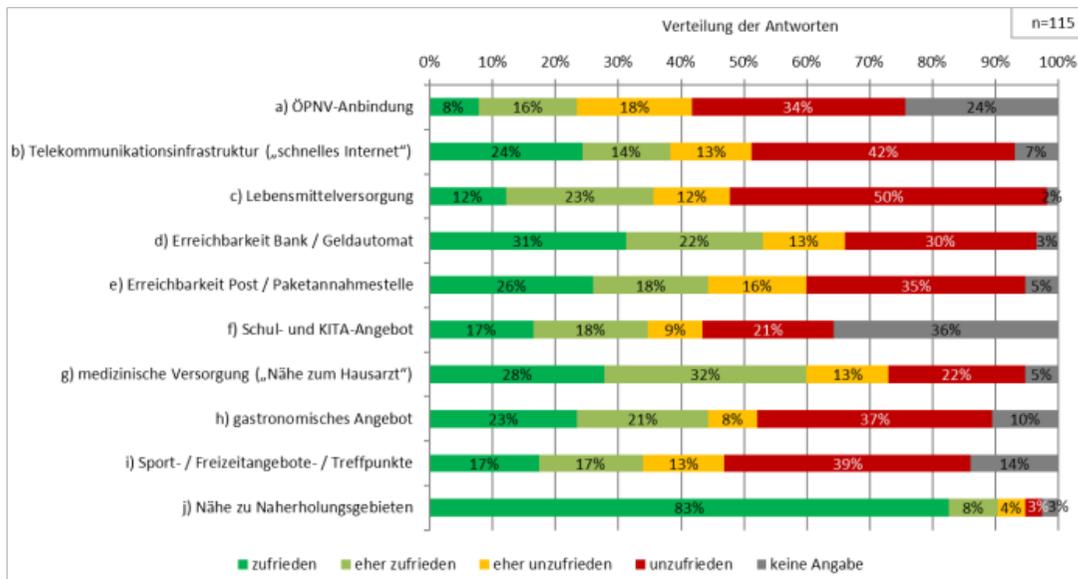


Abb. 50: Frage Nr. 5: Nahversorgung im Quartier – Wie zufrieden sind Sie mit...?

Die Bewohner stellen dem Erscheinungsbild und dem Zustand der Straßen und Gehwege insgesamt schlechte Schulnoten aus. Trotz der Nähe zur Start- und Landebahn der Nato-Airbase wird die Lärmsituation relativ gut bewertet („die Bewohner wissen worauf Sie sich einlassen!“) Sicherheit sowie Sauberkeit der Grünanlagen und Spielplätze werden von der Mehrheit mit gut oder befriedigend benotet.

Die Nahversorgungssituation zeigt Defizite auf, besonders in den Bereichen ÖPNV-Anbindung, Telekommunikationsinfrastruktur, Lebensmittelversorgung und der Verfügbarkeit von Sport-/ Freizeitangeboten/ Treffpunkten. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Post, Banken, Lebensmittelgeschäften, Schulen und Kindergärten wurde von vielen Personen als zufriedenstellend bewertet. Jedoch waren dies in der Regel Personen, die auf einen privaten Pkw zurückgreifen können, weshalb von einer starken Pkw-Abhängigkeit gesprochen werden kann.

4.3 Bewertung Immobilien

Im zweiten Fragenblock ging es um die Bewertung der Immobilien durch die Mieter (85 % der Befragten) und Eigentümer (15 % der Befragten).

Als besondere Stärke stellen sich die ruhige Lage der Wohnhäuser, die Naturnähe und die Nähe zum Arbeitsplatz dar. Ferner werden Größe, Schnitt und Unterkellerung der Wohnhäuser von den Eigentümern und Mietern geschätzt. Eine hohe Qualität der Siedlung im Vergleich zu klassischen Mietwohnungen ist, dass jeder Bewohner „sein eigenes Heim mit Garten und eigener Haustür“ besitzt.

Der offensichtliche Sanierungsstau wurde von fast jedem Teilnehmer als störend empfunden. Damit verbunden ist auch die hohe Unzufriedenheit mit dem Verhalten von BImA und der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Immobilienverwaltung.

Abb. 53: Frage Nr. 12: Was stört Sie an Ihrer Mietwohnung / Ihrer Immobilie?
(Mehrfachnennungen waren möglich)

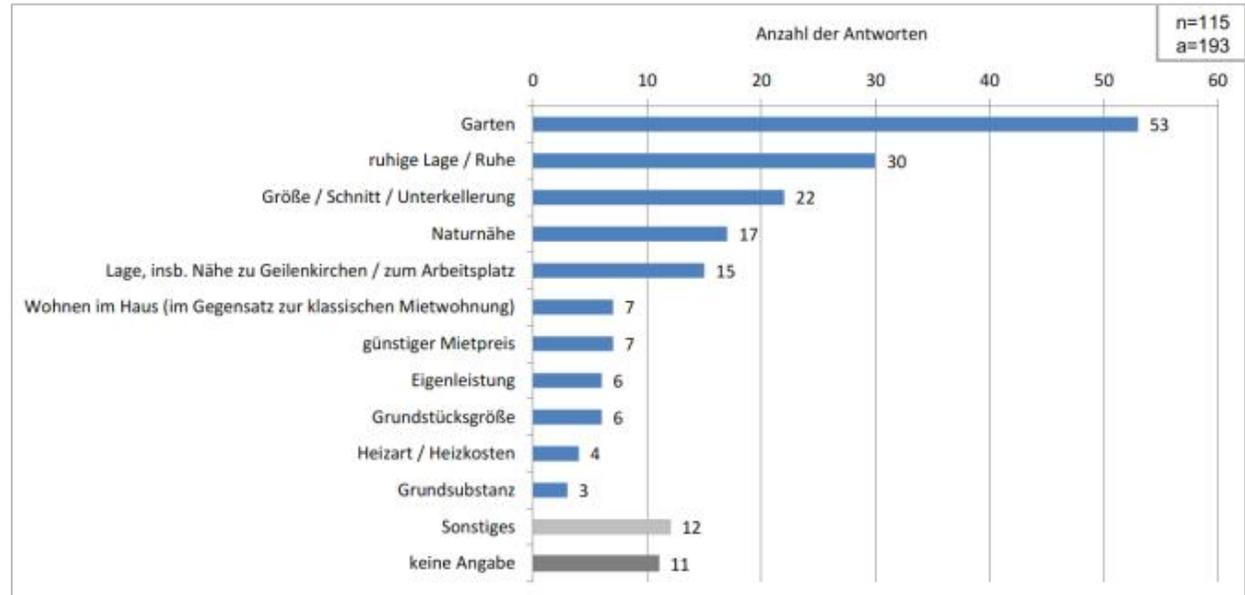
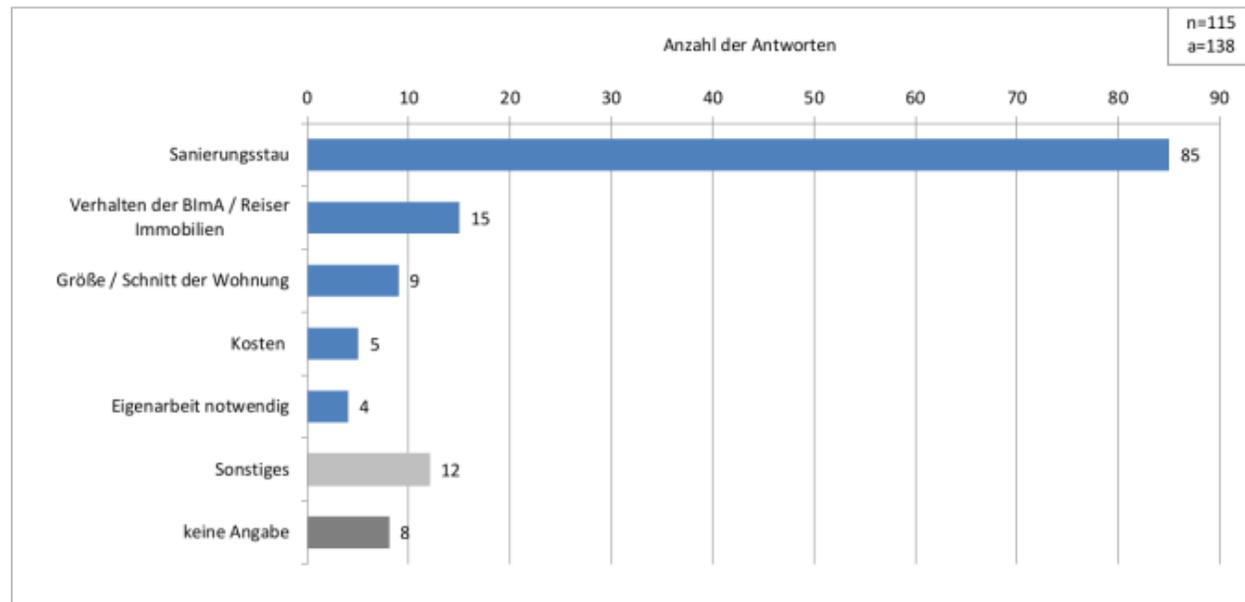


Abb. 52: Frage Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung/Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders?
(Mehrfachnennungen waren möglich)



Auf die Frage ob ein Interesse am Erwerb von Eigentum in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung besteht, verneinte die Mehrzahl der Befragten. Häufigste Gründe für das Desinteresse sind die Scheu vor hohen Sanierungskosten, andere finanziellen Gründe sowie Altersgründe. Dennoch ist insgesamt ein Interesse am Erwerb von Eigentum in der Siedlung erkennbar. So haben 40 % aller Mieter generelles Interesse bekundet. Auf dieses hohe Potenzial sollte bei den Verkaufsabsichten der Immobilien Rücksicht genommen werden, indem die heutige Bewohnerschaft als wichtigste Kundengruppe angesprochen wird.

Viele Mieter sind bereit, bei wahrnehmbaren Veränderungen höhere Mieten zu zahlen, u. a. auch weil sie sich Einsparungen im Bereich der Energiekosten erhoffen. In vielen Haushalten fehlt diese Bereitschaft allerdings. Dies wurde zum einen damit begründet, dass die Mietpreise in der Vergangenheit gestiegen sind, der Sanierungsstau zugleich aber nicht abgebaut wurde bzw. zugenommen hat. Zum anderen sind viele Mieter durch Eigeninvestition für Modernisierung und Instandhaltung ihrer Immobilie in Vorleistung getreten, sodass eine zusätzliche

Mieterhöhung eine Doppelbelastung darstellen würde.

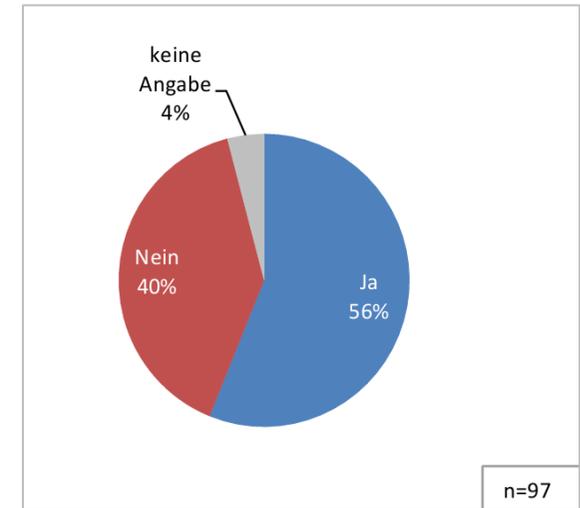


Abb. 55: Wären Sie dazu bereit, nach einer Gebäudesanierung höhere Mieten zu zahlen?

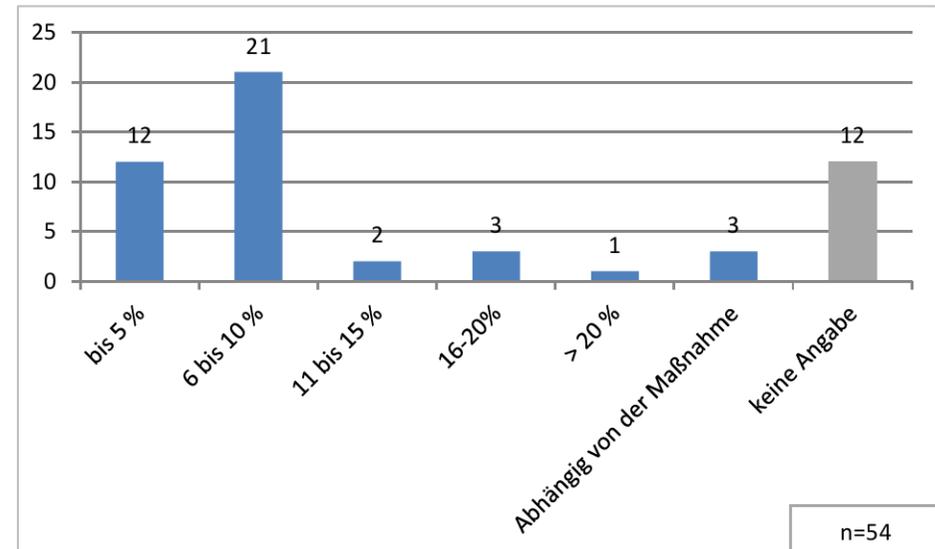


Abb. 54: Frage Nr. 17a: Um wie viel Prozent dürfte der neue Mietpreis vom aktuellen maximal abweichen?

4.4 Bewertung gesellschaftlicher Zusammenhalt

Im Fragenblock zum gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Siedlung fielen die Antworten differenzierter aus.

Viele Einwohner können sich nicht mit ihrer Wohnsiedlung identifizieren, z.B. weil sie (neu) zugezogen sind, sich mit ihrer ursprünglichen Heimat verbunden fühlen oder weil das schlechte Image der Siedlung eine Identifikation erschwert. Andererseits ist aber auch eine starke Verbundenheit der Bewohner mit der ‚Fliegerhorstsiedlung‘ vorhanden: Die Qualitäten und die Besonderheiten der Siedlung werden erkannt.

Das nachbarschaftliche Verhältnis ist insgesamt relativ gut bewertet worden. Ein gewisses Konfliktpotenzial besteht jedoch, hauptsächlich aufgrund der fortschreitenden Segregation.

Die Frage nach dem Außenimage der Siedlung fiel dagegen eindeutig aus. 80 % der Befragten schätzten das Image negativ bzw. eher negativ ein. Als Gründe hierfür wurden vor allem das schlechte Erscheinungsbild sowie die Sozialstruktur genannt. Nach den Angaben der Befragten ist das Quartier im

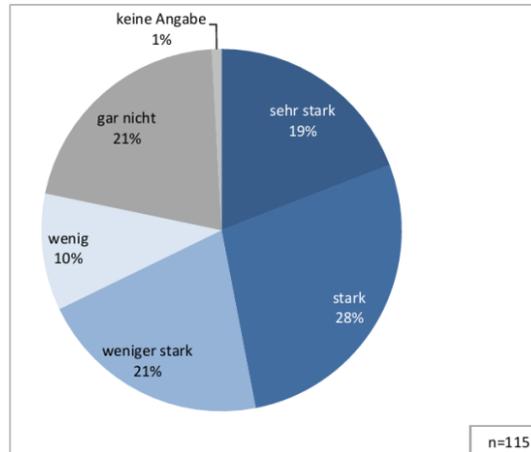


Abb. 57: Frage Nr. 20: Wie verbunden fühlen Sie sich mit Ihrem Ortsteil?

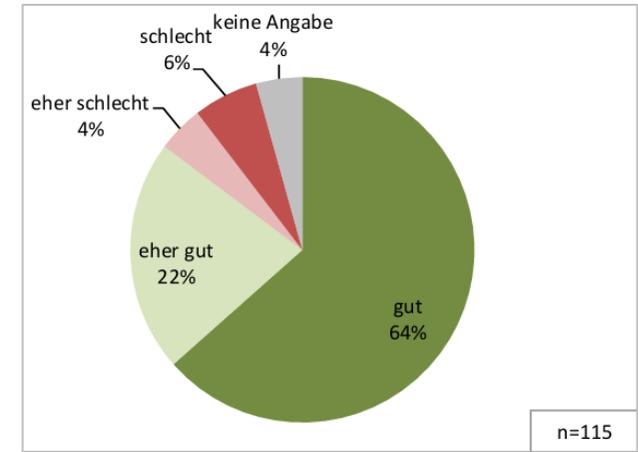


Abb. 56: Frage Nr. 21: Wie würden Sie die nachbarschaftlichen Beziehungen in Ihrem Wohngebiet beschreiben?

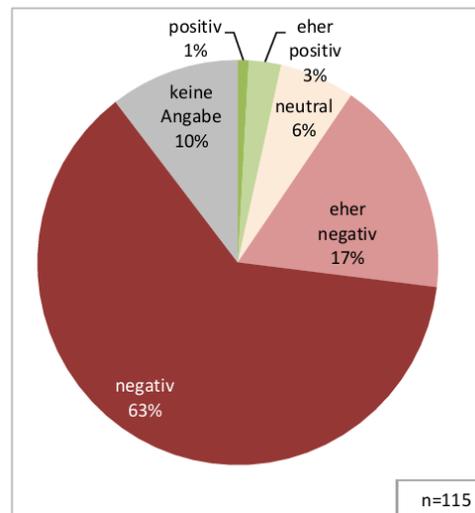
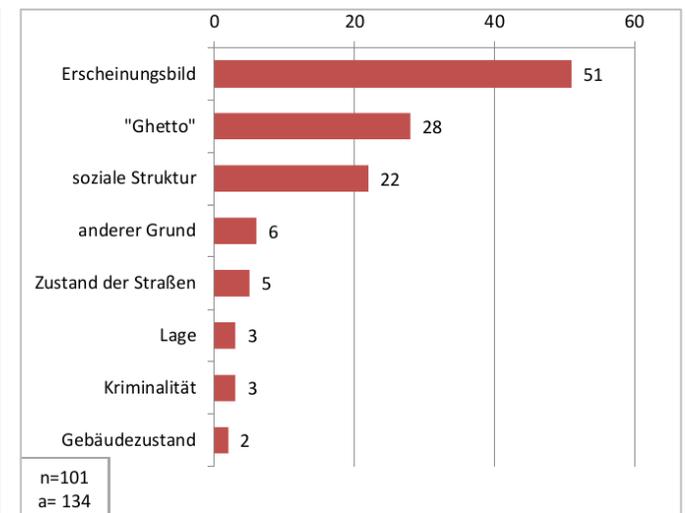


Abb. 58: Frage Nr. 24/24a: Wie denken Außenstehende über Ihre Wohnsiedlung? („Außenimage“)/Gründe



Stadtgebiet von Geilenkirchen als „Ghetto“ bekannt.

5 STÄDTEBAULICHE SWOT-ANALYSE UND FAZIT

Einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse der Bestandsanalyse gibt die nachfolgende städtebauliche SWOT-Analyse:

Stärken

- homogene, lockere Baustruktur und homogenes Siedlungsbild
- kinderfreundliches Wohnumfeld (Spielplätze, wenig Kfz-Verkehr)
- Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern, sowie Zeilen- und Reihenhäuser spricht unterschiedliche Kundengruppen an
- Größe, Schnitt und Unterkellerung aller Wohnungen machen Immobilien attraktiv
- günstige Lage und Anbindung zu Arbeitsplätzen in der Stadt/Region
- Pkw-Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden (Garagenhöfen und im Straßenraum)
- naturnahes Wohnen (u.a. Tevereener Heide)
- wertvoller Baumbestand und grünes Siedlungsbild
- intakter gesellschaftlicher Zusammenhalt
- z.T. starke Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel



Abb. 59: Baumbestand, Ensemblewirkung und Grünbereiche als Stärke des Quartiers
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015

Schwächen

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen und damit keine sozio-kulturelle Basis
- keine Nahversorgung/kulturelle oder soziale Einrichtungen
- schlechtes Erscheinungsbild, u. a Gebäudefassaden, leerstehende Gebäude, Gestaltung öffentlicher Räume, Garagenhöfe, Grünpflege
- schlechter Zustand der Straßenoberflächen (funktional und gestalterisch)
- hoher Sanierungsstau im Bereich des Straßen-, Kanal- und Leitungsnetzes
- schlechter baulicher und energetischer Zustand der Gebäude
- schlechte ÖPNV-Anbindung und starke Pkw-Abhängigkeit
- zum Teil hohe Versiegelung der Flächen
- überdimensionierte zentrale Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten und ohne Aufenthaltsqualität
- hoher Pflegebedarf für die Vielzahl kleiner pflegebedürftiger halböffentlicher Grünflächen
- uneinheitlich gestalteter Siedlungsrand
- sehr negatives Außenimage („Ghetto“)



Abb. 60 Erscheinungsbild als sichtbare Schwäche des Quartiers
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015

Chancen

- Privatisierungsabsicht der Eigentümerin BlmA als Ausgangsbasis
- niedriges Miet-/ Kaufpreisniveau
- passende Nachfragesituation (vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte, aber auch junge Familien)
- großes Interesse zum Erwerb von Eigentum/zur Mietung von Wohnungen durch die derzeitigen Bewohner
- Differenzierung des Wohnraumangebotes
- Inwertsetzung der städtebaulichen Potenziale (Ensemblewirkung, Grünräume, Spielbereiche)
- gutes quantitatives Angebot an Spielflächen, aber schlecht in den öffentlichen Raum eingebunden
- Neugestaltung des Straßenraums der Lilienthalallee als zentrale Achse, Mitte und Eingang der Siedlung mit mehr Aufenthaltsqualität
- Waldfläche im westlichen Bereich mit ökologischem Wert öffentlich zugänglich bzw. ‚erfahrbar‘ machen
- weitere Stärkung des sozialen Zusammenhalts, u.a. durch ein Quartiersmanagement
- Aufwertung des Innen- und Außenimages, z.B. durch die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes



Abb. 61: Eigentumsbildung als große Chance des Quartiers
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015

Risiken

- wachsende Leerstandsquote (derzeit ca. 20 %)
- zunehmende soziale Segregation mit einhergehendem Konfliktpotenzial
- wenig differenziertes Wohnraumangebot
- hoher Sanierungsbedarf schränkt Attraktivität der Immobilien deutlich ein
- voraussichtlich hoher Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand der Leitungsinfrastruktur
- hohe Kosten zur Sanierung der Bestanderschließung
- Verlust der Ensemblewirkung durch unangepasste Gestaltung im privaten Raum, u.a. Einfriedung, Fassadengestaltung und Schaffung neuer Stellplatzflächen
- Verschlechterung des Innenimages durch Aufbrechen der aktuellen Einwohnerstruktur
- langfristige Verfestigung des negativen Außenimages, u. a. durch fortschreitende Segregation und Sanierungsstau
- divergierende Interessen zwischen den beteiligten Akteuren (Eigentümerin BlmA, potentiellen Investoren, Kundengruppen, Stadt, Planer)

Abb. 62: Mangelnde Vielfalt im Wohnraumangebot und hohe Sanierungskosten als Risiko



Das Erscheinungsbild der Siedlung ‚Neu-Teveren‘ ist durch eine homogene, lockere Baustruktur und einen hohen Grünanteil geprägt. Gleichzeitig wirken sich die maroden Fassaden, ungünstige Gebäudestellungen und Grundstücksausrichtungen, überdimensionierte und untergenutzte Freiflächen, der hohe Gebäudeleerstand, das geringe Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und die einseitige Nutzungsstruktur sowohl in gestalterischer als auch in funktioneller Hinsicht negativ auf die Siedlung aus.

Hinzu kommt der sanierungsbedürftige Zustand der Leitungsinfrastruktur, die in erheblichem Maße nicht in den öffentlichen Straßenräumen verlegt ist. Aus diesem Grunde ist eine kleine, einzelfallbezogene Lösung nicht durchführbar, sondern es bedarf einer abgestimmten Sanierung (von Leitungen und Oberflächen) im Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Akteuren.

Auffallend ist die Ungleichheit zwischen dem westlichen Siedlungsbereich auf der einen und dem nördlichen und östlichen Siedlungsbereich auf der anderen Seite. Der nördliche und östliche Siedlungsbereich weist hinsichtlich der Gebäudestellung und -ausrichtung auf dem Grundstück und auch

hinsichtlich der Vielfalt und Größe der Wohnungstypen deutlich mehr Mängel auf. Dadurch ergibt sich für den östlichen und nördlichen Bereich ein dringender Handlungsbedarf.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Grundstücke im westlichen Bereich bereits an private Eigentümer verkauft wurden, besteht in diesem Bereich gleichzeitig auch ein geringerer Handlungsspielraum. Daher müssen sich städtebauliche Entwicklungsszenarien vorrangig auf Maßnahmen im nördlichen und östlichen Siedlungsbereich fokussieren.

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Leitziele

Aus der Bewertung lassen sich folgende Leitziele ableiten:

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung
- Neugestaltung und Strukturierung der öffentlichen Grünräume
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen
- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- Unterhaltung/Instandsetzung der Infrastruktur
- Teilweiser Rückbau von Gebäuden, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und mögliche Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur (Segregation)

Ziel soll es sein, den grünen, weitläufigen und homogenen Charakter der Siedlung zu erhalten und zu stärken. Dabei soll eine Sanierung mit ggf. Neustrukturierung als Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung dienen.

Der Bereich Lilienthalallee/ Beckstraße/ Richthofenstraße/ Yorkstraße als zentraler öffentlicher Raum soll aufgewertet und im Sinne einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung gestaltet werden. Diese ‚neue Mitte‘ verbindet die einzelnen Siedlungsbereiche miteinander und setzt positive Impulse für die Entwicklung der gesamten Siedlung. Sie dient als Orientierungspunkt und kann eine stärkere Identifizierung der Bewohner mit der Siedlung unterstützen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Eingänge der Siedlung entlang der Lilienthalallee eine Aufwertung erfahren.

Die öffentlichen Grünräume sollen neu gestaltet und strukturiert werden. Dies gilt insbesondere für die Grünfläche an der Yorckstraße. Sie ist prägendes Freiraumelement und bedarf einer Weiterentwicklung zum Quartierspark, welcher mehr Aufenthaltsqualität bietet und den Bewohnern als wichtiger Begegnungsraum dient.

Ebenso wie bei der Entwicklung der neuen Mitte wird auch bei der Entwicklung des Quartiersparks von positiven Impulsen für die gesamte Siedlungsentwicklung ausgegangen. Die vorhandenen Grünflächen sollen dabei in ihrer Gestaltung aber gerade

auch in ihrer Funktion, z.B. als generationengerechte Erholungs- und Aufenthaltsbereiche, ausgestaltet werden. Insgesamt kann der Anteil öffentlicher Grünflächen in Teilen verringert werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel ist es, die Attraktivität des Wohnstandortes für verschiedene Nutzergruppen zu erhöhen. Durch Umbau, Ergänzung oder Rückbau soll ein vielfältiges Nutzungs- und Wohnraumangebot geschaffen werden.

Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass ein verhältnismäßiger Anteil an Mietwohnungen erhalten bleibt (vgl. Quartiersbefragung).

Bei allen Maßnahmen liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Aufwertung des östlichen und nördlichen Siedlungsteils, um das Ungleichgewicht zum westlichen Siedlungsteil zu verringern.

Für das äußere Erscheinungsbild ist die Ausbildung eines einheitlichen Siedlungsrandes wichtig.

Ferner ist das Thema der Flüchtlingsunterbringung weiter zu betrachten und zu begleiten.

ten. Da die Lage derzeit für niemanden wirklich überschaubar ist, sollte als langfristige Zielsetzung die Begrenzung der Anzahl der Flüchtlinge auf ein vertretbares Verhältnis zur Gesamtbewohnerzahl in der Siedlung angestrebt werden. Kurzfristige höhere Flüchtlingszahlen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt gilt es die Internationalität der Siedlung, die allein schon aus der Geschichte (sowie dem angrenzenden NATO-Stützpunkt) gegeben ist, positiv zu nutzen und auch die Flüchtlingsunterbringung nicht in den „hinteren Ecken“ stattfinden zu lassen.

6.2 Entwicklungsszenarien

Anhand von vier Entwicklungsszenarien wird aufgezeigt, wo Eingriffe in die und Veränderungen an der Struktur möglich sind. In den vier Szenarien ist jeweils eine Möglichkeit der Umstrukturierung dargestellt: 1. bestandsnahe Umsetzung, 2. Nachverdichtung, 3. Rückbau sowie 4. eine Kombination der drei vorhergehenden Varianten.

6.2.1 Szenario I Bestandsnahe/Konzentration auf den öffentlichen Raum

Szenario I legt den Fokus auf eine bestandsnahe Umsetzung und die Konzentration der Maßnahmen auf den öffentlichen Raum. Die Schwerpunktbereiche liegen in der Stärkung der Lilienthalallee und der Neustrukturierung der größten zusammenhängenden Grünfläche im östlichen Siedlungsbereich.

Um erste wichtige Impulse zu setzen, entsteht an der Lilienthalallee, an der Schnittstelle aller Siedlungsbereiche, ein neuer Quartiersplatz als Treffpunkt, Aufenthaltsort und Orientierungspunkt. Die Bushaltestelle wird in das Gestaltungskonzept des Platzes eingebunden.

Es werden neue, ‚grüne Garagenhöfe‘ sowohl an den bestehenden als auch an neuen Standorten angeordnet. Diese sollen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen. Denkbar sind neben Garagen mit Gründach auch begrünte Carports.

Das Gelände der Firma Natex wird neu strukturiert. Der Eingangsbereich wird aufgewertet und die Stellplätze gebündelt, so-

dass das äußere Erscheinungsbild verbessert wird. Eine mögliche Unterbringung einer Nahversorgungseinrichtung an dieser Stelle sollte geprüft werden.

Die große Grünfläche im östlichen Bereich wird als prägendes Element zu einem Quartierspark mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt, welcher zur Erholung, Spiel und Sport dienen soll. Untergenutzte Restgrünflächen im gesamten Plangebiet werden den Grundstücken zugeschlagen, wie z. B. an der Rommelstraße und der Stauffenbergstraße, sodass sich der Anteil an öffentlichem Grünraum minimiert.

Die Fußwegeverbindungen werden gestärkt und attraktiviert. Zwischen Rommel- und Yorckstraße ist ein parallel verlaufender Fußweg vorgesehen, der die Grünbereiche erlebbar macht und die Anbindung des Quartiersparks an die westlichen Wohneinheiten aufwertet.

Durch die bauliche Erweiterung der Wohnungstypen BC und BCb über zwei Geschosse im rückwärtigen Bereich kann eine Verbesserung des Wohnangebotes geschaffen werden.

Die Planung sieht vor, insgesamt vier Wohneinheiten auf der Scharnhorststraße zurückzubauen. An den beiden südlichen Gebäudereihen werden je zwei Wohneinheiten wegfallen, die sich derzeit schlecht in das Wohnumfeld integrieren. In diesem Bereich sind die städtebaulichen Missstände und der Sanierungsbedarf besonders hoch.



Abb. 63: Plan Nr. 14 – Entwicklungsszenario I

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Katengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Nachstehende Tabelle fasst die städtebaulichen Kenndaten im Plangebiet für den Bestand sowie für Szenario I zusammen. Die Gegenüberstellung der Flächenanteile verdeutlicht, dass es sich um einen sanften Eingriff handelt. Größere Veränderungen sind nicht erkennbar.

Die Vorteile dieses Szenarios liegen in der Aufwertung des öffentlichen Raumes. Es können kurzfristig erste Impulse für eine Veränderung gesetzt werden. Die öffentlichen Grünflächen werden teilweise reduziert, aber es bleibt noch ein relativ hoher öffentlicher Grünanteil erhalten. Das Wohnangebot kann durch bauliche Erweiterungen verbessert werden. Ein weiterer Vorteil dieses sanften Eingreifens ist, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Bewohnerschaft durch Umbaumaßnahmen sehr gering gehalten werden und negative Folgen eines Teilrückbaus, z. B. Wohnungswechsel, gänzlich ausbleiben. Nachteilig sind die fehlende Nahversorgung, die geringe Veränderung im westlichen Siedlungsbereich und die damit einhergehende geringe Aufwertung des gesamten Siedlungsbildes. Die Maßnahmen erscheinen noch zu gering, um eine nachhaltige Verbesserung zu erzielen.

Tab. 6: Städtebauliche Kenndaten Szenario I
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

	Bestand		Szenario 1	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	201.064 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m ²	59,6%	122.830 m ²	61,1%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m ²	1,6%	3.193 m ²	1,6%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.181 m ²	2,1%
öffentliche Grünflächen	35.955 m ²	17,9%	27.174 m ²	13,5%
Garagenhöfe	6.042 m ²	3,0%	9.366 m ²	4,7%
öffentliche Erschließung	34.446 m ²	17,1%	31.880 m ²	15,9%
öffentliche Fußwege	1.665 m ²	0,8%	2.440 m ²	1,2%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m ² (294 WE)		16.734 m ² (290 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		-	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m ² (294 WE)		16.734 m ² (290 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		204 m ² (4 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		-	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		-	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		-	
Garagenhöfe Rückbau	-		-	
öffentliche Erschließung Rückbau	-		-	
öffentliche Fußwege Rückbau	-		-	
Rückbau gesamt	-		-	

6.2.2 Szenario II – Nachverdichtung

In Szenario II werden die Maßnahmen aus Szenario I übernommen und zusätzlich die Möglichkeit der Nachverdichtung untersucht. Als potentielle Nachverdichtungsflächen bieten sich mehrere Flächen an:

- öffentliche Grünfläche an der Rommelstraße
- öffentliche Grünfläche zwischen der Bebauung Yorckstraße / Rommelstraße
- öffentliche Grünfläche im östlichen Siedlungsbereich
- Garagenhof an der Lilienthalallee

An der Rommelstraße wird an den Kopfenden der alten Bebauung eine neue Bebauung mit barrierefreien Wohnungen entwickelt, um auch ein Angebot für ältere Menschen zu schaffen.

Die Grundstücke nordöstlich der Grünfläche zwischen Yorckstraße und Rommelstraße eignen sich für Familienwohnen. Dort könnten größere Einfamilienhäuser entstehen.

Je nach Größe der Wohneinheiten müssten bestehende Wohneinheiten der angrenzenden Zeilen zurückgebaut werden.

Auf der größten zusammenhängenden Grünfläche im östlichen Teil entsteht am Rande des neuen Quartierparks das ‚Wohnen am Park‘. An der Lilienthalallee wird ein neuer Quartierseingang aus einem neuem Quartiersplatz und einer Wohnbebauung mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnen und Nahversorgung gebildet, sodass sich ein lebhafter Quartiersplatz entwickeln kann.



Abb. 64: Plan Nr. 15 – Entwicklungsszenario II

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Katengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

In der Flächenbilanz zu Szenario II sind größere Unterschiede im Vergleich zur Ausgangssituation erkennbar. Die in Tab. 7 aufgeführten Werte für das Szenario basieren auf der Annahme, alle im Plan dargestellten Nachverdichtungsflächen tatsächlich beansprucht werden.

In Szenario II kann durch die Nachverdichtung an verschiedenen Stellen die Vielfalt des Wohnangebotes erhöht und neue Nutzungen, wie zum Beispiel eine Nahversorgung, integriert werden. Gleichzeitig wird der öffentliche Grünanteil auf ein Mindestmaß reduziert.

Durch die Nachverdichtung wird die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt erhöht.

Das Siedlungsbild kann durch eine Mischung von Bestand und Neubau und den neuen Garagenhöfen aufgewertet werden. Wie auch in Szenario I sind die Veränderungen im westlichen Siedlungsbereich gering.

Tab. 7: Städtebauliche Kenn-
daten Szenario II
Quelle: Planungsgruppe
MWM / reicher haase
assoziierte GmbH
2016

	Bestand		Szenario 2	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	201.064 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m ²	59,6%	138.809 m ²	69%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m ²	1,6%	3.883 m ²	1,9%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.181 m ²	2,1%
öffentliche Grünflächen	35.955 m ²	17,9%	14.882 m ²	7,4%
Garagenhöfe	6.042 m ²	3,0%	5.757 m ²	2,9%
öffentliche Erschließung	34.446 m ²	17,1%	31.342 m ²	15,6%
öffentliche Fußwege	1.665 m ²	0,8%	2.210 m ²	1,1%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m ² (294 WE)		16.327 m ² (278 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		3.395 m ² (61 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		19.722 m² (339 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		611 m ² (12 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		-	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		-	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		-	
Garagenhöfe Rückbau	-		-	
öffentliche Erschließung Rückbau				
öffentliche Fußwege Rückbau				
Rückbau gesamt				

6.2.3 Szenario III – Rückbau

Szenario III zeigt neben den Maßnahmen aus Szenario I eine Möglichkeit des großflächigen Rückbaus auf.

Der nördliche Siedlungsteil wird komplett zurückgebaut, um die Siedlung in ihrer Gesamtdimension zu reduzieren. Der nordöstliche Siedlungsbereich bietet sich auf Grund seiner Lage, Erschließungsstruktur und der ungünstigen Ausrichtung der Gebäude für einen solchen Rückbau an. Die zurückgebauten Flächen werden wieder forstwirtschaftlich genutzt.

Im östlichen Teil wird die Bebauung an der Gneisenaustraße ebenfalls zurückgebaut, um auf der zentralen Fläche eine neue Bebauung mit ‚Wohnen am Park‘ entwickeln zu können. Der Quartierspark und das ‚Wohnen am Park‘ bilden eine Einheit und werden von der bestehenden Bebauung umschlossen.

Entlang der Lilienthalallee wird der Straßenraum zwischen Yorckstraße und Rommelstraße mit einer Wohnbebauung mit barrierefreien Wohnungen geschlossen.

Im westlichen Siedlungsbereich werden auf den bisher nicht veräußerten Grundstücken

einzelne Gebäude zurückgebaut und durch eine neue Bebauung mit Generationenwohnen ersetzt.

Durch den Rückbau wird die Dimension der Siedlung insgesamt reduziert, hierdurch verringert sich der Sanierungsaufwand der zu sanierenden Gebäude, Erschließung und Infrastruktur. Durch gezielte Neubaumaßnahmen, auch im westlichen Siedlungsbereich, wird ein vielfältiges, neues Wohnangebot geschaffen.



Abb. 65: Plan Nr. 16 – Entwicklungsszenario III
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase associierte GmbH 2016; Katengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Die städtebaulichen Kennwerte spiegeln den Umfang des Rückbaus wider. Die Umwandlung von 130 Wohneinheiten mit einer Grundfläche von insgesamt 4.402 m² in Waldfläche, wird die Gesamtgröße der Siedlung um etwa 20 % reduzieren.

Der Umfang des Rückbaus erscheint aus städtebaulicher Sicht angemessen. Jedoch ist unter Berücksichtigung immobilienwirtschaftlicher Aspekte der Anteil des Rückbaus relativ hoch, sodass mittelfristig ein erheblicher Verlust von Vermögenswerten zu verbuchen wäre.

Überdies sind die Belange der Quartiersbewohner zwingend zu berücksichtigen. Mögliche nachteilige Auswirkungen wie Wohnwechsel (Mieterhöhungen), die Zerstörung nachbarschaftlicher Kontakte oder vorübergehende Umzüge sind in erhöhtem Maße mit diesem Rückbauszenario verbunden. Planerische Absicht muss es sein, den städtebaulichen Umstrukturierungsprozess in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung möglichst schonend für die Betroffenen zu gestalten.

Tab. 8: Städtebauliche Kenn-
daten Szenario III
Quelle: Planungsgruppe MWM
/ reicher haase associ-
ierte GmbH 2016

	Bestand		Szenario 3	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	159.306 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m ²	59,6%	110.683 m ²	69,5%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m ²	1,6%	1.775 m ²	1,1%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.201 m ²	2,6%
öffentliche Grünflächen	35.955 m ²	17,9%	13.314 m ²	8,4%
Garagenhöfe	6.042 m ²	3,0%	3.301 m ²	2,1%
öffentliche Erschließung	34.446 m ²	17,1%	24.917 m ²	15,6%
öffentliche Fußwege	1.665 m ²	0,8%	1.115 m ²	0,7%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m ² (294 WE)		10.068 m ² (164 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		4.005 m ² (61 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		14.073 m² (225 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		4.402 m ² (130 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		21.931 m ²	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		1.943 m ²	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		9.492 m ²	
Garagenhöfe Rückbau	-		1.390 m ²	
öffentliche Erschließung Rückbau			6.370 m ²	
öffentliche Fußwege Rückbau			632 m ²	
Rückbau gesamt			41.758 m²	

6.2.4 Szenario IV – Kombination

Szenario IVa stellt eine Mischung aus den Maßnahmen aus Szenario I und II und eine weitere Möglichkeit des Rückbaus dar. Im Laufe der Konzepterstellung erfolgte die Weiterentwicklung dieses Szenarios in zwei Stufen (vgl. Szenario IVb und IVc).

Szenario IVa

Der Siedlungsteil wird nördlich der Stauffenbergstraße zurückgebaut. Die Zeilen zwischen Rommelstraße und Stauffenbergstraße bleiben aufgrund ihres geringen Leerstandes und der vergleichsweise guten Bau-substanz erhalten. Die zurückgebauten Flächen werden wieder forstwirtschaftlich (ggf. Ökokonto) genutzt.

Das Szenario zeigt neben den Optionen der Nachverdichtung aus Szenario I-III weitere Möglichkeiten auf. Im östlichen Teil entsteht am Rande des neuen Quartierparks das ‚Wohnen am Park‘ in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Südlich der Zeilen Yorckstraße/ Scharnhorststraße wird Familienwohnen entwickelt. Dort können einzelne Doppelhäuser den Bestand ergänzen.

Tab. 9: Städtebauliche
Kenndaten Szenario
IVa
Quelle: Planungsgruppe
MWM / reicher haa-
se assoziierte GmbH
2016

Die Anzahl der Wohneinheiten wird zwar insgesamt erhöht, da alle Optionen der Nachverdichtung dargestellt werden. In den weiteren Planungsschritten sollte überprüft werden, wie stark die Nachfrage ist, sodass ein angemessenes Verhältnis von Bestand und Neubau erreicht werden kann.

	Bestand		Szenario 4a	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	186.483 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m²	59,6%	127.480 m²	68,4%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	3.193 m²	1,7%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.181 m²	2,2%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	16.176 m²	8,7%
Garagenhöfe	6.042 m²	3,0%	5.264 m²	2,8%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	28.043 m²	15,0%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	2.146 m²	1,2%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		14.325 m² (263 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		4.116 m² (59 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		18.441 m² (322 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		1.610 m² (31 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		8.064 m²	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		690 m²	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		1.352 m²	
Garagenhöfe Rückbau	-		454 m²	
öffentliche Erschließung Rückbau	-		4.021 m²	
öffentliche Fußwege Rückbau	-		-	
Rückbau gesamt	-		14.581 m²	



Abb. 66: Plan Nr. 17 – Entwicklungsszenario IVa
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Katengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Szenario IVb – Kombination

Szenario IVb weist in einigen Bereichen Änderungen gegenüber Szenario IVa auf.

In der Rommelstraße werden insgesamt fünf Häuserreihen an den Kopfbänden erweitert. Dies hat den Vorteil, dass weiterer Wohnraum geschaffen und zugleich der Anteil kleinerer öffentlicher Grünflächen reduziert wird. Mit der Erweiterung der Gebäudereihen wird der ursprüngliche Charakter nicht so stark verändert, wie es die Gebäudestellung in Szenario 4a vorsieht.

Damit grenzen die Gärten von Rommel- und Yorckstraße direkt aneinander, sodass die zusätzliche Wegeverbindung in diesem Bereich wegfällt. Alternativ wird Fußgängern eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung angeboten.

Die Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten am Quartierspark ist leicht reduziert worden.

Weitere Änderungen betreffen den westlichen Siedlungsbereich. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Veräußerungen wird das Mehrgenerationenwohnen nicht weiter berücksichtigt.

Tab. 10: Städtebauliche Kenn-
daten Szenario 4b
Quelle: Planungsgruppe
MWM / reicher haase
assoziierte GmbH
2016

	Bestand		Szenario 4b	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	186.484 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m ²	59,6%	131.401 m ²	70,5%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m ²	1,6%	3.329 m ²	1,8%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.166 m ²	2,2%
öffentliche Grünflächen	35.955 m ²	17,9%	12.998 m ²	7,0%
Garagenhöfe	6.042 m ²	3,0%	5.260 m ²	2,8%
öffentliche Erschließung	34.446 m ²	17,1%	28.043 m ²	15,0%
öffentliche Fußwege	1.665 m ²	0,8%	1.287 m ²	0,7%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m ² (294 WE)		15.124 m ² (263 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		3.297 m ² (59 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		18.421 m² (322 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		1.610 m ² (31 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		8.064 m ²	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		690 m ²	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		1.352 m ²	
Garagenhöfe Rückbau	-		454 m ²	
öffentliche Erschließung Rückbau	-		4.021 m ²	
öffentliche Fußwege Rückbau	-		-	
Rückbau gesamt			14.581 m²	



Abb. 67: Entwicklungsszenario IVb

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016; Katengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Szenario IVc – Kombination

Nach intensiven Abstimmungsprozessen und Diskussionen wurde Szenario IVc entwickelt, mit dem Ziel, eine umsetzbare Plangrundlage zu schaffen. Es konkretisiert die bisherigen Szenarien um die wichtige Komponente des ruhenden Verkehrs und reduziert die Anzahl und das Ausmaß der untergenutzten Grünflächen.

Durch den Rückbau der Stauffenbergstraße werden verhältnismäßig mehr Pkw-Stellplätze wegfallen als Wohneinheiten. Auch die Neuordnung des Parkplatzes am NATEX-Gebäude sowie der Wegfall der Parkbuchten an der zentralen Grünfläche, sind mit einem deutlichen Verlust von Stellplätzen verbunden. Im Vergleich zur Bestandssituation wurde eine Differenz von rund 130 Stellplätzen ermittelt. Auch im Bereich der Garagenstellplätze werden nach Planungen des Szenario IVb bis zu 40 Stellplätze wegfallen.

Anstelle von klassischen Garagenhöfen sieht die Planung in Szenario IVc eine Ergänzung des Parkplatzangebotes vornehmlich in Form von begrünten Carportanlagen oder offenem Parken ohne Überdachung (fahr-

bahnbegleitendes Parken) vor. Für eine bessere Raumnutzung und zur Reduzierung von ‚Residualflächen‘, sollen diese u. a. auf den heutigen öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Nördlich der Rommelstraße können bis zu 63 Stellplätze ergänzt werden, ohne das grüne Siedlungsbild zu stark zu verändern. Hier kann auf dem bestehenden Erschließungssystem aufgebaut werden, sodass sich die Eingriffe in die öffentlichen Grünbereiche in Grenzen halten.

Hingegen muss im südlichen Abschnitt der Rommelstraße ein neues Erschließungssystem zwischen Lilienthalallee und Stauffenbergstraße angelegt werden. Die Zufahrtsstraße wird in zwei Abschnitte gegliedert, die nicht durchgängig befahrbar sein werden. Die drei westlichen Parkbereiche werden von der Lilienthalallee aus erschlossen, die drei östlichen Carport-Anlagen aus Richtung Stauffenbergstraße.

In der Yorkstraße, Gneisenau- und Scharnhorststraße werden vornehmlich kleinere straßenbegleitende Parkstreifen zu finden sein. Prägende Grünflächen in exponierter

Lage sollen erhalten bleiben, um den grünen Charakter der Siedlung zu wahren.

Aufgrund der bereits dichten Bebauung im Bereich Scharnhorststraße/ Gneisenaustraße sind die Potenziale zur Schaffung ergänzender Stellplätzen für das „Familienwohnen“ gering. Daher wird eine zusätzliche Erschließung aus Richtung Lilienthalallee notwendig sein, die als Zufahrtsstraße zu einer kleineren Carport-Anlage mit zehn Stellplätzen dient.

Größere Carport-Anlagen sind am NATEX-Gebäude und im rückwärtigen Bereich der geplanten Seniorenwohnungen an der Lilienthalallee vorgesehen.

7 UMSETZUNGSPROGRAMM

In den nachfolgenden Kapiteln folgt eine detaillierte Beschreibung des Umsetzungsprogramms, das auf den Überlegungen des Szenario IVc aufbaut. Das Programm stellt ein umfassendes Gesamt-Maßnahmenpaket dar, das mehr als nur städtebauliche Aspekte aufgreift. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung müssen v. a. Beratungstätigkeiten angeboten und der soziale Zusammenhalt weiter gestärkt werden.

7.1 Gebäude

Entsprechend den Rahmenbedingungen des Wohnraumbedarfs (vgl. Kap. 2) und der landesplanerischen Situation der Siedlung, soll ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot bei gleichzeitig stabiler Anzahl von Wohneinheiten und einer möglichst guten Ausnutzung der Infrastruktur durch Einsparung von Grünflächen und Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Im Folgenden wird ein mögliches Modell für eine Durchmischung der Siedlung vorgestellt. Dabei wird auf eine ausgewogene Aufteilung der Bestandsimmobilien potenziellen Käufergruppen geachtet.



Abb. 69: Mögliche Paketbildung – Einzelverkauf nach Szenario IVc
Quelle: Planungsgruppe MWM 2016

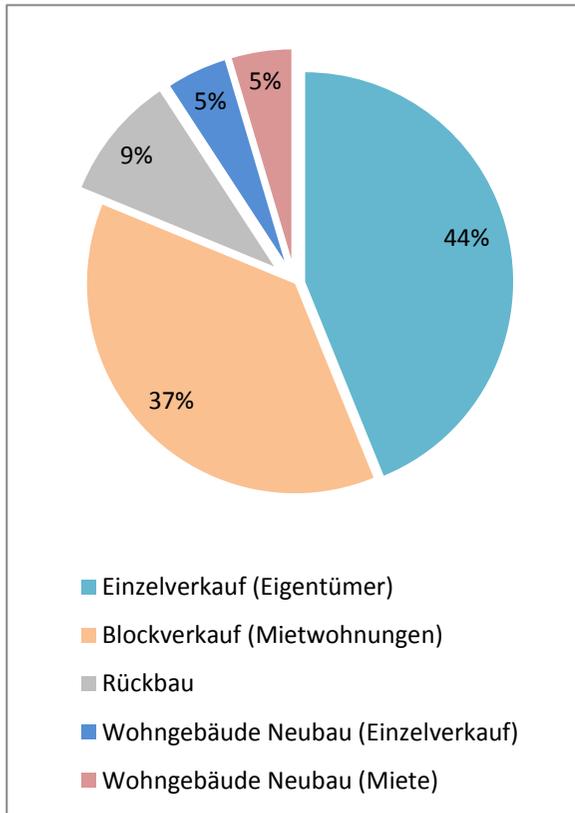


Abb. 70: Mögliche Paketbildung – prozentuale Verteilung der Wohneinheiten nach Eigentum und Miete

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016

7.1.1 Bestand Sanierung

Bei der Sanierung der Bestandsgebäude wird es stark auf die Initiative privater Hauseigentümer (Einzelverkauf von Wohnungen) und möglicher Investoren (Verkauf in „Blöcken“) ankommen.

Im westlichen Gebiet wird der bislang erfolgreich durchgeführte Einzelverkauf weiter fortgeführt.

Für den nördlichen und östlichen Bereich sieht die Planung hingegen vor, insgesamt 121 Bestandswohnungen auch weiterhin als Mietwohnungen am Markt anzubieten. Diese sollen auf der Rommel-, Yorck- und Scharnhorststraße von Investoren saniert und am Markt angeboten werden.

Im Vergleich mit dem Bestand reduziert sich somit der Anteil von Mietwohnungen von 85 % (Stand Quartiersbefragung 2015) auf rund 42 %. In Anbetracht der derzeit hohen Leerstandsquote, ist jedoch von einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen zu sprechen.

Die bestehenden Mietwohnungen auf der Gneisenaustraße eignen sich aufgrund ihrer

Baustruktur bzw. der guten Parzellierung ebenso für den Verkauf an einzelne Eigentümer.

7.1.2 Rückbau

Auf der nördlichen Seite der Stauffenbergstraße werden insgesamt 31 Objekte zurückgebaut. Die freiwerdenden Flächen können einer forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt oder als Ausgleichsfläche (Ökokonto) geltend gemacht werden.

7.1.3 Wohnraumergänzung

Die von Investoren zu entwickelnden Projekte „Wohnen am Park“ und „Familienwohnen“ werden ebenfalls der Eigentumbildung, vor allem für die Zielgruppe der jungen Familien, dienen.

Um eine Erweiterung des Wohnraumangebotes und vor allem um eine heterogene Bewohnerstruktur aufrechtzuerhalten, wird die Entwicklung des Seniorenwohnens am Quartiersplatz eine wichtige Rolle spielen. Dabei handelt es sich um seniorenrechtliche Mietwohnungen, die von Immobilienträgern entwickelt, realisiert und vermarktet werden.

Die derzeitigen Wohnungsgrößen mit Wohnflächen zwischen 70 bis 100 m² sprechen nur eine bestimmte Käufergruppe an (vgl. Kap. 2). Daher soll es zukünftigen Eigentümern ermöglicht werden, die derzeitigen Bestandsgebäude zu erweitern. Denkbar sind bis zu zweigeschossige Anbauten im rückwärtigen Bereich.



Abb. 71: Beispiele für Um-/Anbauten (IBA Hamburg – Weltquartier)
Quelle: IBA Hamburg GmbH 2015

7.1.4 Nebengebäude, Garagen/Carports

Für eine qualitätsvolle und identitätsstiftende Gestaltung der öffentlichen und auch privaten Räume wird es darauf ankommen, für die bestehenden Garagenhöfe einen zeitgemäßen Ersatz bzw. eine zeitgemäße Ergänzung zu finden der bzw. die den grünen Charakter der Siedlung stärkt und die typische Ausprägung nicht stört.

7.2 Öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen

Die öffentlichen Straßen, Plätze und Grünanlagen prägen ganz wesentlich das Bild der Siedlung. Wichtige Aspekte im Rahmen der Sanierung sind zeitgemäße Funktionalität und Nutzbarkeit, Barrierefreiheit, stadtbildangepasste Gestaltung sowie angemessene Gesamtausstattung (weder Über- noch Unterversorgung).

7.2.1 Straßen und Parkplätze

Die Deckschichten der Erschließungsstraßen weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Anlagen an sich sind in ihrer Ausbildung (Dimension, Materialität) baujahrestypisch und tragen in ihrer Schlichtheit positiv zur Gesamtwirkung der Siedlung bei.

Neben der Sanierung der bituminösen Deckschichten der Fahrbahnen stehen Verbesserungen der Barrierefreiheit u. a. in den Nebenanlagen im Fokus. In Teilbereichen sind Anpassungen im Querschnitt aufgrund einer Neuordnung des Parkraums erforderlich. Ergänzend ist die straßenbegleitende Beleuchtung energiesparend umzurüsten.

Die Kosten sind auf Basis der Kalkulationen des Ingenieurbüros Brendt entsprechend dem „Auswahlzenario“ fortzuschreiben.

7.2.2 Quartiersplatz Lilienthalallee inklusive barrierefreier ÖPNV-Haltepunkt

Ein zentraler Quartiersplatz soll der Siedlung wieder eine gemeinsame Mitte geben. Hier soll ein Kommunikations- und Begegnungsraum entstehen, der identitätsstiftend und imagebildend für die gesamte Siedlung wirken kann. Der Bereich, der bislang von Zufahrten und einem Garagenhof geprägt war, soll durch eine dominante, qualitätsvolle Neubebauung (bis zu 3,5 Geschosse) eine neue Fassung und belebende Nutzung erhalten. Neben der Entwicklung eines multifunktionalen Platzbereichs stehen eine barrierefreie Bushaltestelle (Integration Förderung des ÖPNV) sowie eine Überwindung

der Trennwirkung der Lilienthalallee im Vordergrund der Tiefbaumaßnahmen. Die Lilienthalallee könnte in diesem Bereich in zwei getrennte Fahrspuren aufgeteilt werden, deren Mittelinsel als Querungshilfe dienen und Baumstandorte zur Markierung des Zentrums aufnehmen könnte (optisch wirkende, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme, ohne Einbußen der Befahrbarkeit, auch mit Schwerlastverkehr).

7.2.3 Grünanlagen/ Begegnungsräume

Neben den privaten Frei- und Gartenflächen, deren Qualität durch Bebauungsplanung, Leitfäden und Beratung gesichert und entwickelt werden soll, sind die öffentlichen Grünanlagen ein wichtiger Bestandteil der Siedlung. Die derzeitigen Anlagen entsprechen in ihrer Dimension und Ausstattung nicht dem Bedarf. Die öffentlichen Grünanlagen sollen in ihrer Dimension reduziert und entsprechend dem lokalen Bedarf mit den Bewohnern zusammen umgestaltet und ausgestattet werden. Dies betrifft insbesondere die Neuorientierung des Spielplatzes im Westteil der Siedlung und dessen Umbau zu einem grünen Spiel- und Treffplatz für die Bewohnerschaft sowie den großen Spielplatz im Ostteil und dessen Umgestaltung zu einem

Quartierspark für alle Generationen. Da alle Gebäude (bis auf das seniorengerechte Wohnen an der Lilienthalallee/ Quartiersplatz) über eigene Gärten verfügen, wird im Konzept davon ausgegangen, dass zwei Grünanlagen, eine kleinere im Westteil (Siedlungsteil mit der aufgelockerteren Baustruktur und größeren Gärten) und eine größere im Ostteil (verdichteterer Siedlungsteil) ausreichend und im Hinblick auf die Unterhaltung zumutbar sind.

7.3 Leitungsinfrastruktur

7.3.1 Kanalsystem

Für die Sanierung des Kanalsystems wurde eine neue grobe Kostenschätzung vom Ingenieurbüro Brendt erarbeitet. Diese bezieht sich auf Überlegungen aus Szenario IVb, sodass noch geringfügige Kostenanpassungen erfolgen müssen.

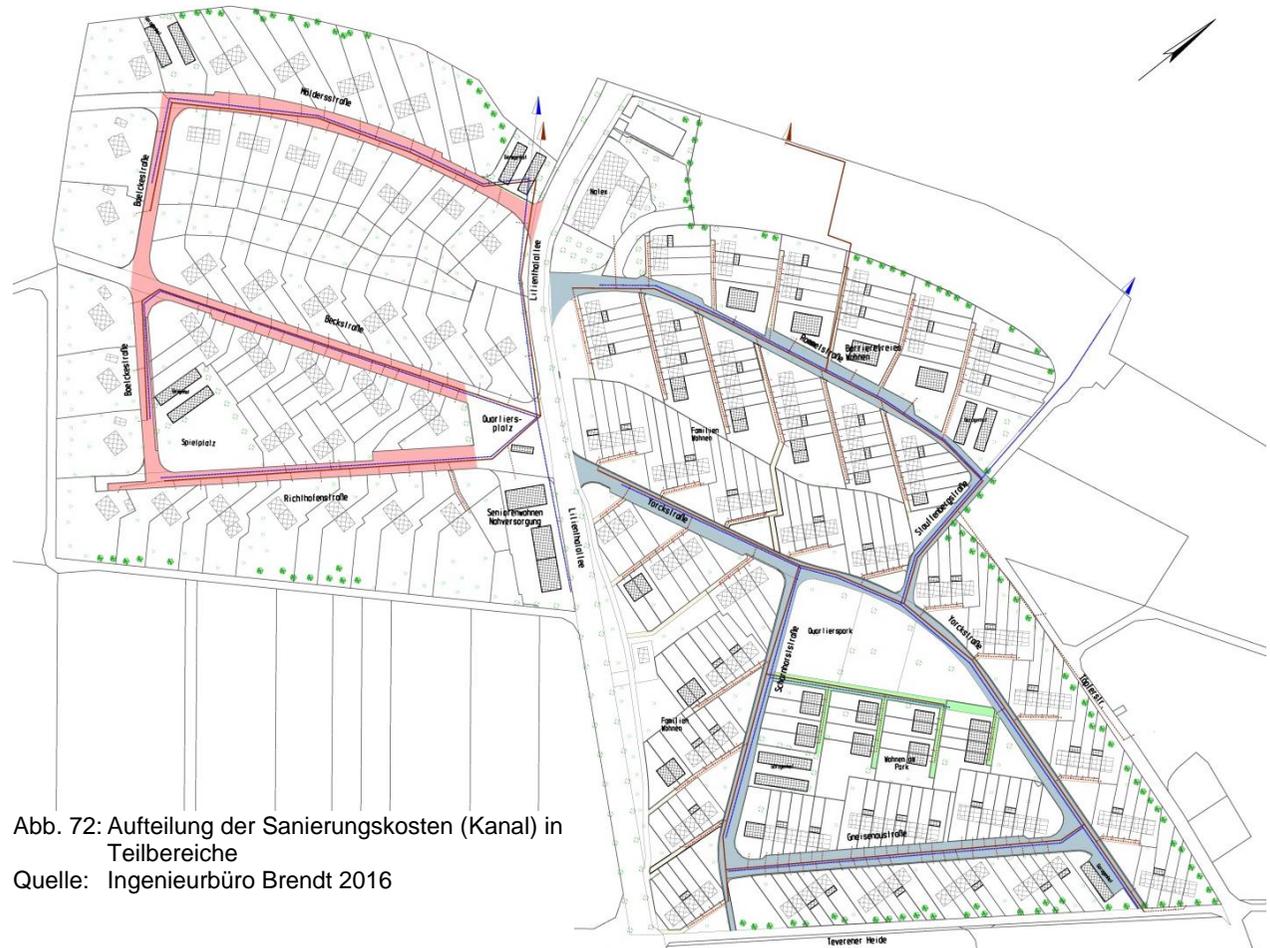


Abb. 72: Aufteilung der Sanierungskosten (Kanal) in Teilbereiche
Quelle: Ingenieurbüro Brendt 2016

Siedlungsbereiche/Sanierungskosten Kanal	Baukosten min.(brutto)	Baukosten max.(brutto)
Teilbereich West (rote Fläche)	565.000 €	772.500 €
Teilbereich Ost (blaue Fläche)	747.500 €	1.020.000 €
Wohnwege Ost (ockerfarbene Fläche)	405.000 €	540.000 €
Verdichtung „Wohnen am Park“ (grüne Fläche)	79.000 €	111.000 €
Summe	1.796.500 €	2.443.500 €

Im Ergebnis zeigt sich, dass das Kanalsystem Sanierungsbedarf auf insgesamt 5.245 m aufweist. Damit liegt die Untergrenze für reine Baukosten bei rund 1,8 Mio. Euro. Die Obergrenze wird mit 2,4 Mio. Euro beziffert.

Hierin eingeschlossen werden Sanierungskosten, die für die Erschließung der Neubauten „Wohnen im Park“ anfallen. Eine Kostenübernahme durch Investoren in Höhe von bis zu 216.000 Euro ist damit denkbar (vgl. grün markierte Flächen in Abb. 72).

Die Kostenübernahme für die Kanalsanierung im Bereich der Wohnwege (vgl. ockerfarben markierte Flächen in Abb. 72) durch die späteren Eigentümer, könnte in städtebaulichen Verträgen geregelt werden, um die Kosten, die der Stadt im Zuge der Gesamtmaßnahme entstehen weiter zu reduzieren

7.3.2 Stromversorgung

Im Zuge der Sanierung von Erschließungsanlagen ist zu prüfen, inwieweit eine Erneuerung bzw. Instandsetzung der Stromleitungen im Quartier erfolgen muss. Hierzu liegen derzeit noch keine Informationen vor.

7.3.3 Wasserversorgung

Sämtliche Wasserleitungen in der Fliegerhorstsiedlung sind durch das Wasserwerk Aachen (Rechtsvorgänger des aktuellen Versorgers Verbandswasserwerk Gangelt) im Laufe der Zeit erneuert worden. Insoweit besteht im Zuge möglicher Straßenerneuerungsarbeiten kein Anlass zu einer Neuverlegung.

Zahlreiche Wasserleitungen verlaufen auf den Privatgrundstücken, sodass Grunddienstbarkeiten in die entsprechenden Grundbücher eingetragen werden müssen.

7.3.4 Gasversorgung

Wie in Kap. 3.3 dargestellt, ist die Siedlung derzeit nicht an das Gasleitungsnetz angeschlossen. Über die Ausbauabsichten des Gasversorgers (Energie- und Wasserversorgung GmbH Stolberg) kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Eine Beteiligung der EWV als Versorgungsträger wird im Falle anstehender Tiefbauarbeiten stattfinden. Ob eine Versorgung der Siedlung dann erfolgt, hängt von der Anzahl der Interessenten ab.

7.3.5 Breitbandversorgung

Die Deutsche Glasfaser GmbH hat im vergangenen Jahr Teilbereiche des Quartiers an das Glasfasernetz angebunden und konnte so Internetgeschwindigkeiten von bis zu 100 Mb/s bereitstellen.

Die Deutsche Telekom beabsichtigt ebenfalls, den Ortsteil Teveren einschließlich der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung noch im Jahr 2016 mit schnellem Internet zu versorgen (VDSL, bis zu 100 Mb/s Download und bis zu 40 Mb im Upload). Es kann also von einer zukünftig guten Versorgung im Bereich Breitbandinternet gesprochen werden.

7.4 Weiterführende Planungen, Konzepte

7.4.1 Energetische Quartiersentwicklung

Ursprünglich ausschlaggebend für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den Geilenkirchener Stadtteil Teveren waren städtebauliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte. Die weitere Planung soll energetische Aspekte aber gleichwertig berücksichtigen. Diese sequentielle Vorgehensweise der Stadtverwaltung entspricht dem KfW Programm zur Förderung der Energieeffizi-

enz auf Quartiersebene (KfW 432), das eine konzeptionelle Ableitung der energetischen Quartierskonzepten von vorhandenen integrierten Stadtentwicklungskonzepten erwartet und die Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten verlangt.

Eine energetische Quartiersentwicklung muss, ebenso wie eine städtebauliche Entwicklung, strategisch ausgelegt werden und bedarf daher einer sorgfältigen Planung, die die spezifischen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten berücksichtigt. Um die Akzeptanz des energetischen Konzeptes zu erhöhen, muss die Ausführung der energetischen Stadtsanierung langfristig für möglichst alle Stakeholder eine ‚Win-Win-Situation‘ darstellen.

Eine bloßer Beschluss, sämtliche Häuser energetisch ertüchtigen zu lassen, wäre beispielsweise keine sinnvolle Vorgehensweise, da man es mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern zu tun hat und das Potenzial der Gebäudedämmung häufig nicht allein auch nicht ausreicht, um die langfristigen Klimaschutzziele der Bundesregie-

rung zu erreichen. Eine Strategie muss daher ebenfalls die Systeme zur Erzeugung und Verteilung von Energie berücksichtigen. Beispielsweise führt eine Verbesserung der Wärmeversorgung zu einer Verringerung des fossilen Primärenergiebedarfs. Dadurch kann wiederum der finanzielle Aufwand für energetische Sanierungsmaßnahmen gesenkt werden. Diese Abnahme der erforderlichen Investitionskosten erhöht wiederum die Bereitschaft der Eigentümer, energetische Ertüchtigungen am Eigentum einzuleiten.

Zur Erarbeitung einer geeigneten Vorgehensweise und eines inhaltlich sinnvollen Konzeptes für eine energetische Quartierssanierung wurden in den vergangenen Monaten Gespräche mit unterschiedlichen Fachpersonen geführt. So fand eine Ortsbegehungen mit Herrn Professor Dr. Müller und Frau Dr. Streblow vom Institut für Gebäudetechnik der RWTH Aachen statt. An diesem Institut wird u. a. zum Thema „Intelligente Sanierung von geschlossenen Siedlungen unter energetischen Gesichtspunkten“ geforscht. Die beiden Wissenschaftler zeigten dabei großes Interesse daran, das Projekt in die eigene Forschung zu integrieren. Das Institut für Geophysik und geothermische

Energie von Professor Dr. Clauser (ebenfalls RWTH) untersucht im Rahmen eines eigenen Forschungsvorhabens in den kommenden Monaten das geothermische Potenzial in Teveren. Sollten hierbei vielversprechende Ergebnisse entstehen, kann über die Einführung entsprechender Technologien nachgedacht werden.

Mit einem regionalen Energieversorger stehen demnächst unverbindliche Gespräche zur Möglichkeit der Einführung eines Nahwärmenetzes an.

Vielversprechend verliefen in der Vergangenheit auch die Gespräche mit Herrn Jung vom Büro Jung-Stadtkonzepte, das bereits mehrfach die Erstellung von Konzepten zur energetischen Quartiersentwicklung erfolgreich durchgeführt und/ oder begleitet hat.

Eine energetische Quartierssanierung kann auf unterschiedliche Weise gefördert werden. Ein gängiges Verfahren ist die Beantragung einer KfW-Förderung für die Erstellung eines integrierten energetischen Stadtentwicklungskonzeptes. Ein solches Konzept zeigt das wirtschaftliche und technische Potenzial auf und benennt mögliche Maßnahmen.

Die Erstellung eines solchen Konzeptes dauert ungefähr ein Jahr und ermöglicht anschließend die Förderung der Stelle eines Sanierungsmanagers für eine Dauer von bis zu drei Jahren.

Alternativ ist auch die Erstellung eines weiteren Klimaschutz-Teilkonzeptes denkbar.

Die Auswahl der Fördermaßnahme steht zurzeit noch aus. Die Entscheidung beeinflusst maßgeblich das weitere Vorgehen im Rahmen der energetischen Stadtsanierung von Teveren.

7.4.2 Bauleitplanung

Zur Schaffung der Voraussetzungen für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen einerseits und um das Siedlungsbild nachhaltig zu sichern und zu verbessern, ist ein Bebauungsplan zu erstellen, der insbesondere folgende Themen berücksichtigen muss:

- Festlegung verträglicher Nutzungen (Wohnen, Nahversorgungsangebote etc.)
- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung

- Sicherung der (neuen) öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen
- Gestaltungsvorgaben für die baulichen Anlagen und den Übergang privater – öffentlicher Raum

7.4.3 Gestaltungsleitfaden

Das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich gestalterischer Festsetzungen ist geeignet, Fehlentwicklungen zu unterbinden. Allerdings handelt es sich um ein passives Instrument, das nicht aus sich heraus Impulse geben und eine positive Entwicklung in Gang setzen kann.

Aus der Erfahrung in ganzheitlichen Projekten hat sich gezeigt, dass gerade durch einen motivierend verfassten Leitfaden sowie individuellen Beratungs- und Förderangeboten ein großer Schritt in Richtung eines attraktiven Erscheinungsbildes zurückgelegt werden kann.

Der Leitfaden soll als Orientierungsrahmen für die Beratung von privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Bauherren und interessierten Bewohnern dienen und anhand von Positivbeispielen Perspektiven für eigene Baumaßnahmen aufzeigen (egal ob am Gebäude oder im öffentlich wirksamen

Umfeld). In der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung wird es dabei neben dem Aufzeigen von Positivbeispielen für die bauliche Sanierung insbesondere auch darum gehen, die Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum einheitlich zu gestalten bzw. das Aufzeigen von Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen der privaten Freiflächen.

7.5 Begleitung/ Betreuung

7.5.1 Quartiersmanagement

Im Zuge der Konzeptentwicklung und deren Beratung in der Öffentlichkeit, im Arbeitskreis und der Politik wurde deutlich, dass zwar das „Wir-Gefühl“ in der Siedlung stark ist, dass aber die Verbindung und Zugehörigkeit zur Kernstadt fehlt und das Image der Siedlung in den letzten Jahrzehnten stark gelitten hat.

Daher ist ein Quartiersmanager zu etablieren, der neben der Beratung zu Fragen der Sanierung (Bauberatung, Sanierungsvorschläge/ -pakete) und Finanzierung (u. a. zu Förderangeboten der KfW Bank und der NRW.Bank) sich auch um den Zusammenhalt in und um das Image der Siedlung kümmert.

Das Quartiersmanagement steht den Bewohnern während des gesamten Umbauprozesses als Kümmerner und Ansprechpartner zur Seite und soll insbesondere im Zuge des geplanten Rückbaus der Stauffenbergstraße helfen, negative Auswirkungen für die betroffenen Bewohner zumindest abzumildern (Stichwort „Sozialplan“, vgl. § 180 BauGB).

7.5.2 Fassadenprogramm/Bauberatung

Durch eine intensive Einzelberatung interessierter Bauherren soll aufbauend und mithilfe des Gestaltungsleitfadens (siehe Kap. 7.4.3) neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze) ein positives Erscheinungsbild der privaten Gebäude(-fassaden) erreicht werden. Denn gerade Gebäude in der Zusammenschau mit den umgebenden Freiflächen sind von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck und somit auch für das Image der Siedlung. Gute realisierte Beispiele vor Ort setzen oft jene spürbare Aufwertung in Gang, die notwendig ist, um langfristig motivierend zu wirken und nachhaltige Ergebnisse zu erzielen. Das Verfahren zielt daher besonders auf eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit und die Einbindung privater Akteure.

Dabei gilt es zunächst, durch entsprechende Informationen und Beratungsgespräche Grundstückseigentümer zur Modernisierung anzuregen und somit erste Positivergebnisse zu erzielen.

7.5.3 Imagebildung und Marketing

Das mögliche negative Image eines Quartiers oder Stadtteils im Gefüge der Gesamt-

stadt kann ein über die Jahre gewachsenes, grundsätzliches Problem darstellen. Es gilt daher, das verbesserungswürdige Image der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung mit Hilfe eines aufeinander abgestimmten Maßnahmenbündels aufzuwerten. Ein Image kann aber nur dann glaubhaft vermittelt werden, wenn das Quartier und damit die Bewohner als dessen lokale Akteure zu einer gemeinsamen Identität gefunden haben – Identitätsbildung und die Entwicklung eines von Allen getragenen Wertegefühls – stehen also zunächst im Vordergrund.

Die Aufwertung des Images wird als eine ganzheitliche Vorgehensweise verstanden, um das Produkt ‚Fliegerhorstsiedlung Geilenkirchen‘ nach innen und außen kommunikativ positiv zu transportieren. Folglich stehen am Anfang der Überlegungen die gemeinsame Herausarbeitung von Kernbotschaften und die Verständigung auf diese Alleinstellungsmerkmale bzw. Identität. Erst darauf aufbauend können dann die Kommunikationsmaßnahmen entwickelt werden: Unter anderem Zielgruppendefinition, optisches Erscheinungsbild, Medien und Kommunikationsmittel, Öffentlichkeitsarbeit etc.

Bausteine sollen also sein: Formulierung von Kernbotschaften; Erarbeitung eines einheitlichen Erscheinungsbildes in Abstimmung mit den Akteursvertretern; gemeinsame Entwicklung einer Kommunikationsstrategie (Elemente könnten u.a. sein: Stadtteilzeitung, Pressearbeit, Plakate, Flyer, Internetauftritt, Stadtteilstunde, Gemeindefeste, Stadtteilmärkte).

Letztendlich geht es darum, die Kernbotschaften mit Leben zu füllen. Es gilt das, was man verspricht, zu halten. Ein kontinuierlicher Entwicklungs- und Umsetzungsprozess über alle Handlungsfelder hinweg sorgt für die Glaubwürdigkeit der Imageaufwertung: „Tue Gutes und rede darüber.“

7.5.4 Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung

Eine intensive Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung ist entscheidend, zur Akzeptanzbildung, aber auch, um die Planungsbelange und Anregungen z.B. der Anwohner rechtzeitig und umfassend berücksichtigen zu können.

Aufgrund einer Vielzahl an Maßnahmen wird zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

ein Bündel an Öffentlichkeitsinformationen notwendig sein, um je nach Erfordernis die Bewohner einbinden zu können. Der Erfolg der Umsetzung hängt u.a. auch von der Qualität der Kommunikation ab. Bereits im Vorfeld sind eine Auseinandersetzung mit den erkennbaren Problemlagen und eine verständliche Aufbereitung für den Diskussions- und Arbeitsprozess daher notwendig.

- Flyer z.B. zur Information über Umgestaltungs- oder Baumaßnahmen, Beratungsangebote: Als Grundlage hat sich ein beidseitig bedrucktes Faltblatt bewährt, das z.B. an die Haushalte in der Siedlung verteilt wird, aber auch Veranstaltungsteilnehmern ausgehändigt werden kann. Der Flyer erläutert in unterschiedlichen Phasen den jeweiligen Sachstand der Planung in allgemeinverständlichen Worten.
- Quartierszeitung: Die Quartierszeitung soll als regelmäßig erscheinendes Informationsblatt in Zeitungsform im Rahmen des Planungs- und Umsetzungsprozesses informieren z.B. über den Stand des Prozesses, realisierte Beispiele oder Ergebnisse des Arbeitskreises. Ziel ist, den Bewohnern die Planungsschritte in einer anschaulichen Form näher zu bringen

- Werkstätten und Foren: Im Rahmen der Konzeptumsetzung ist eine prozessbegleitende Beteiligung der Öffentlichkeit, u.a. in Form eines Werkstattverfahrens sinnvoll, das neben der Information großen Wert auf die lösungsorientierte Mitarbeit der Bürgerschaft in einem strukturierten Prozess legt. Das Instrument mit sogenannten Werkstattverfahren (Tagungsveranstaltungen) und/ oder Foren (Abendveranstaltungen) soll über den gesamten Umsetzungszeitraum eingesetzt werden und zwar immer dann, wenn komplexere bauliche oder sonstige Maßnahmen anstehen (z.B. Planungsphase Quartiersplatz, Quartierspark). Dies ermöglicht einerseits die Vermittlung der komplexen Planinhalte für Bürgerschaft und Interessierte und dass Beschlussfähigkeit mit Konsens über den Weg des Verstehens und Mitwirkens erreichbar sind. Andererseits fließen Planungsaspekte, Wünsche und Vorstellungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und engagierter Akteure mit ein.
- Feste: Nach Abschluss einzelner Bausteine sind Quartiersebene eine einfache Möglichkeit, die Planungs- und Bauphase zu reflektieren, folgende Schritte anzukündigen und den Gemeinschaftssinn in der Siedlung zu pflegen. In kleineren Gesprächsgruppen ergibt sich die Gele-

genheit, die Belange und Anregungen der Bewohner zu erfahren.

- Homepage: Eine übersichtliche und mit den wichtigsten Informationen ausgestattete Internetseite informiert über Ansprechpartner, aktuelle Themen und Termine während des gesamten Umsetzungsprozesses.

7.6 Flankierende Maßnahmen

Zielführend für eine erfolgreiche Umsetzung ist es alle Akteure einzubinden. Hierzu sind Strukturen der Zusammenarbeit zu vertiefen bzw. auszubauen. Neben den Akteuren Stadt und BIMA rücken dann auch das Quartiersmanagement, sowie ein Quartiersbeirat aus Eigentümern und Mietern in den Blick.

Im Hinblick auf das Innen- und Außenimage der Siedlung (Planungssicherheit für Bewohner und Investoren) sollte die angestrebte Sanierungsqualität gemeinsam definiert und in sogenannten Qualitätsvereinbarungen (z. B. als Bestandteil der Verträge zwischen BIMA und Käufern) festgelegt werden.

Nach Abschluss der Umsetzung aller Maßnahmen wird eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme ‚Entwicklungskonzept Fliegerhorstsiedlung Geilenkirchen‘ erstellt und

so der Entwicklungsprozess der letzten Jahre in all seinen Facetten dargestellt. Mit einer kurzen Ergebnisbeschreibung der einzelnen Maßnahmen werden die enge Verknüpfung der Projekte untereinander sowie die Fülle der Grundlagen, Ansatzpunkte, Handlungsebenen und Akteure/ Beteiligten deutlich. Zudem soll der Weg der Zielerreichung, die zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunftsperspektive für die Siedlung durch integrierte Lösungsansätze führte, hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit bewertet und herausgearbeitet werden.

8 FAZIT

Um den vorhandenen vielfältigen Missständen in der Siedlung ‚Neu-Teveren‘ entgegenzuwirken, sind gezielte Eingriffe im öffentlichen und privaten Raum notwendig. Die Neugestaltung der öffentlichen Räume in den Schwerpunktbereichen der Lilienthalallee und der Grünfläche an der Yorckstraße kann in einem ersten Schritt bereits Impulse setzen, die sich auf die Gesamtentwicklung der Siedlung positiv auswirken.

Um das Siedlungsbild nachhaltig zu sichern und zu verbessern, insbesondere um die Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum einheitlich zu gestalten, sind entsprechende bauleitplanerische Schritte und die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens unabdingbar.

Eine wirkungsvolle und nachhaltige Verbesserung der gesamten Siedlung erfordert jedoch auch die Differenzierung des Wohnraumangebotes, um eine stärkere soziale Mischung zu erreichen. Mit barrierefreien Angeboten, aber auch mit Wohneinheiten unterschiedlicher Größe kann auf die Bedürfnisse von zukünftigen Nutzergruppen, insbesondere ältere Menschen und Familien, eingegangen werden, wohingegen sanierte

Bestandsimmobilien die Gruppe der jungen Erwachsenen gut bedienen können.

Das empfohlene Entwicklungsszenario IVc, bildet die Basis für die weiteren Abstimmungen und Detailplanungen zur Realisierung des Siedlungsumbaus bzw. der -sanierung. Es stellt einen Kompromiss zwischen einer notwendigen Ausdifferenzierung der Wohnraumangebote, einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur und Fläche (was für sich genommen zu einer Mehrung der Wohneinheiten führen würde) und im Gegenzug, einem realistischen Rückbau („Marktbereinigung“ sowie landesplanerische Zielsetzung: kein Ausbau peripherer Siedlungen) dar.

Damit erhält die Siedlung eine klare Zukunftsperspektive, welche den derzeitigen Bewohnern sowie der Stadt Planungssicherheit gibt und die Attraktivität für zukünftige Bewohner verbessert.

ANLAGEN UND PLÄNE

- Anlage 1 Informationsflyer zur Anwohnerbefragung
- Anlage 2 Fragebogen der Bürgerbeteiligung
- Anlage 3 Präsentation „Vorstellung der Analyseergebnisse aus der Anwohnerbefragung“, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen vom 27.08.2015
- Anlage 4 Präsentation „Entwicklungsszenarien“, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen vom 26.11.2015
- Anlage 5 Kenndaten der Entwicklungsszenarien I – IVc
- Plan Nr. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Plan Nr. 2: Unterteilung des Plangebietes
- Plan Nr. 3: Gebäude- und Flächennutzung
- Plan Nr. 4: Wohngebäude und Leerstand
- Plan Nr. 5: Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum
- Plan Nr. 6: Freiraumstruktur – privater Freiraum
- Plan Nr. 7: Baustruktur
- Plan Nr. 8: Gebäudeausrichtung
- Plan Nr. 9: Gebäudehöhe und Dachform
- Plan Nr. 10: Nutzungen und Typologien
- Plan Nr. 11: Geschätzter Sanierungsaufwand
- Plan Nr. 12: Erschließung
- Plan Nr. 13: Leitungsinfrastruktur
- Plan Nr. 14: Städtebauliches Entwicklungsszenario I
- Plan Nr. 15: Städtebauliches Entwicklungsszenario II
- Plan Nr. 16: Städtebauliches Entwicklungsszenario III
- Plan Nr. 17: Städtebauliches Entwicklungsszenario IVa
- Plan Nr. 18: Städtebauliches Entwicklungsszenario IVb
- Plan Nr. 19: Städtebauliches Entwicklungsszenario IVc