



Ein Gemeinschaftsprojekt von



Stadt Geilenkirchen



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



Geilenkirchen New Teveren

**BÜRGERINFORMATION
ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Herzlich Willkommen zur Einwohnerversammlung

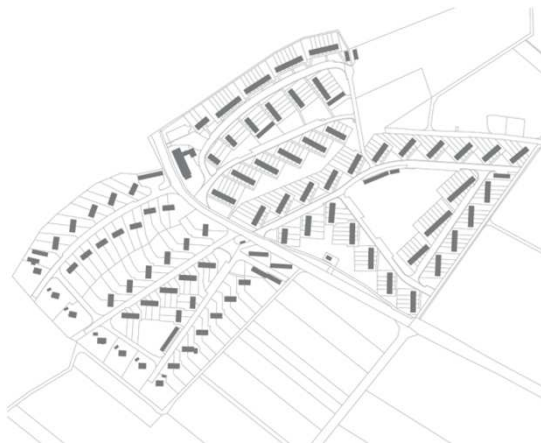
in der Grundschule Teveren
am 25. August 2016

Stadt Geilenkirchen | BImA | Planungsgruppe **MWM**

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand)	Info BIFT-GK	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht Bürgerinformation- und Beteiligung - Anpassungen und Abschluss Konzept	Quartiersbefragung		Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
	Einwohner- versammlung		25.08.2016 

Bestandsanalyse

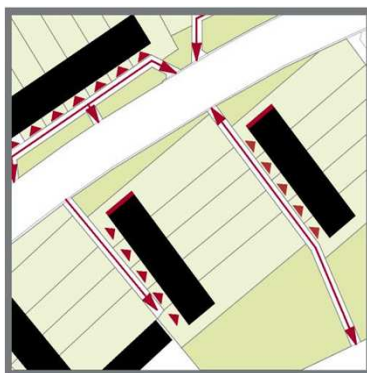
Baustruktur



Freiraumstruktur



Ausrichtung der Gebäude



Stauffenbergstraße / Rommelstraße



Bestandsanalyse

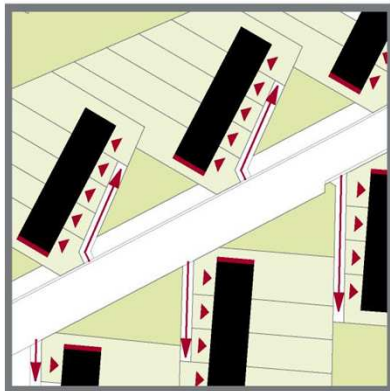
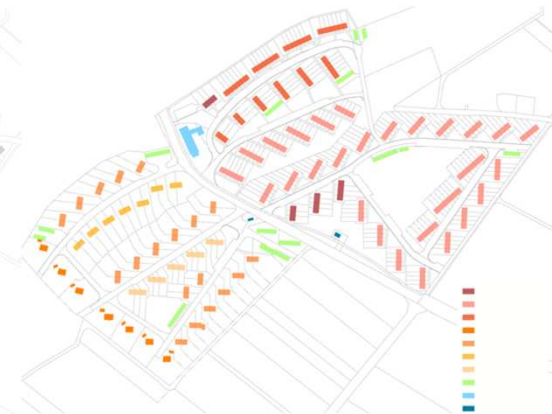
Leitungsinfrastruktur



Erschließung



Nutzungen und Typologien



Yorckstraße



Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand)	Info BIFT-GK	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur	Quartiersbefragung		Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht Bürgerinformation- und Beteiligung - Anpassungen und Abschluss Konzept		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
			25.08.2016 

Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

- Befragung vom 18.05.2015 – 21.05.2015 durch die Planungsgruppe **MWM**
- an insgesamt 294 Haustüren wurde geklingelt
- nicht angetroffene Bewohner wurden schriftlich benachrichtigt
- 9 Interviews wurden nachträglich am Telefon durchgeführt
- sehr hohe Motivation und große Bereitschaft zur Teilnahme bei der Bewohnerschaft



21.05.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Planungsgruppe MWM aus Aachen, führen derzeit im Auftrag der Stadt Geilenkirchen eine Befragung in Ihrer Wohnsiedlung durch. Dabei geht es um das Entwicklungskonzept Neu-Teveren, über welches Sie bereits von der Stadt Geilenkirchen informiert worden sind (Flyer und Schreiben vom 11.05.2015).

Leider konnten wir Sie zuhause nicht antreffen. Falls Sie Interesse an der Teilnahme haben, können wir den Fragebogen auch gerne telefonisch besprechen.

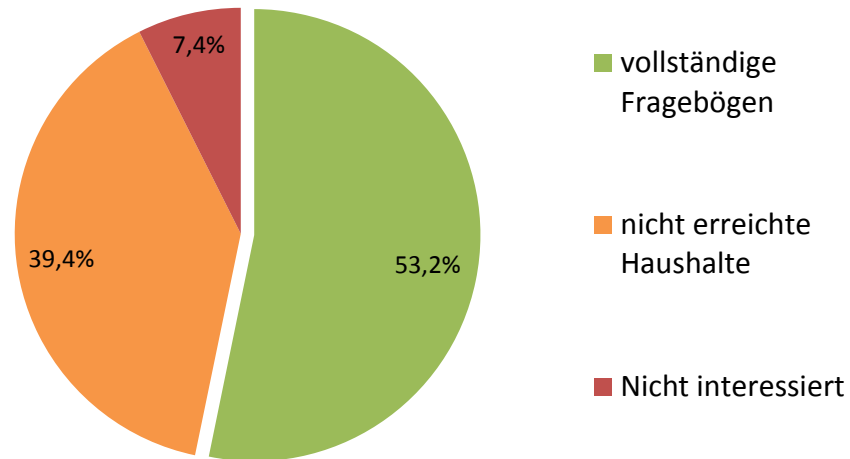
Sie erreichen uns zu den üblichen Bürozeiten unter der Nummer:
0241/ 93866-0

Mit freundlichen Grüßen

Planungsgruppe **MWM**
Auf der Hüls 128
52068 Aachen



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge



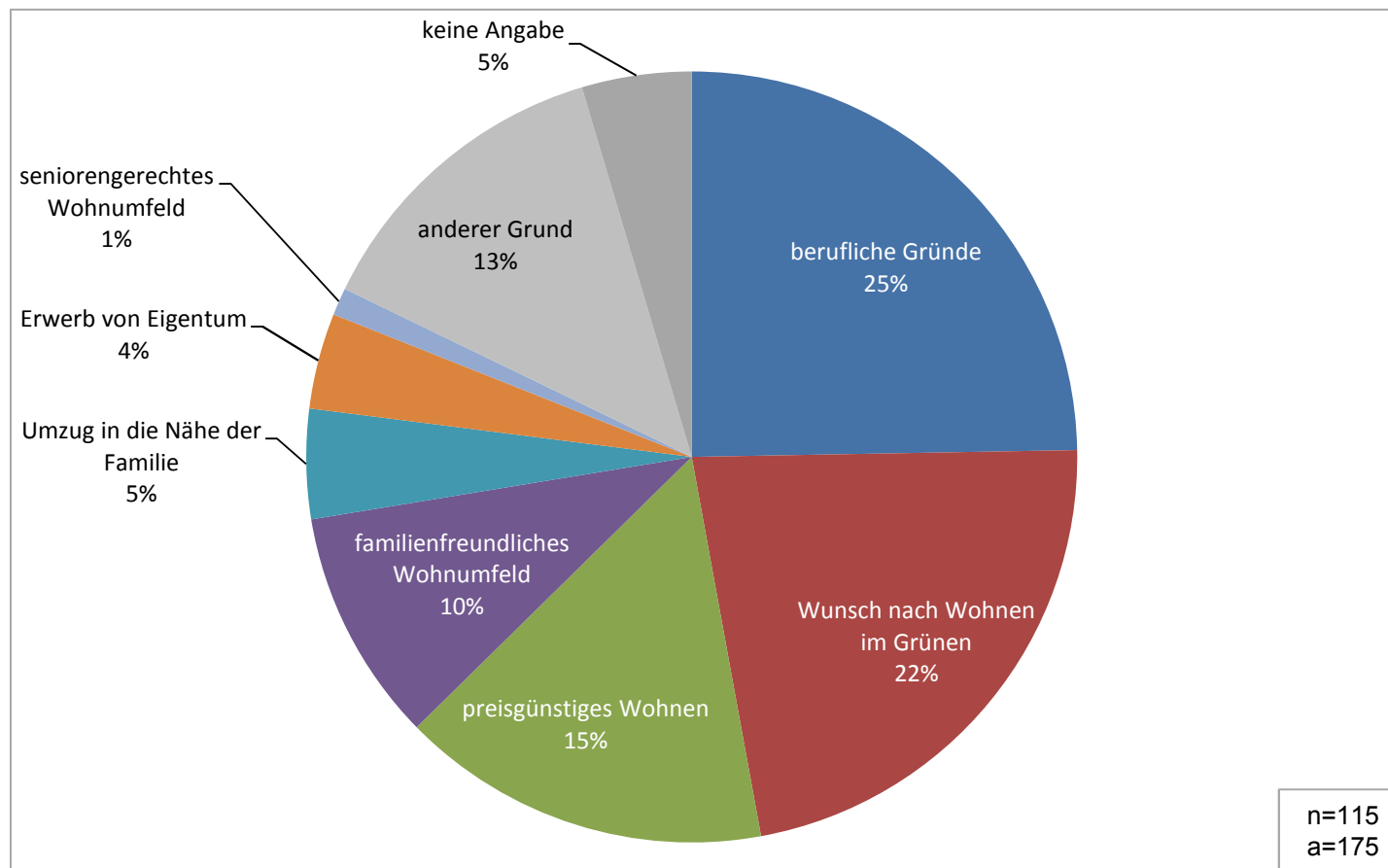
Haushalte abzgl. Leerstände und Flüchtlingsunterkünfte	216
vollständige Fragebögen	115
nicht erreichte Haushalte	85
nicht interessiert	16

Rücklaufquote: **53 %**



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

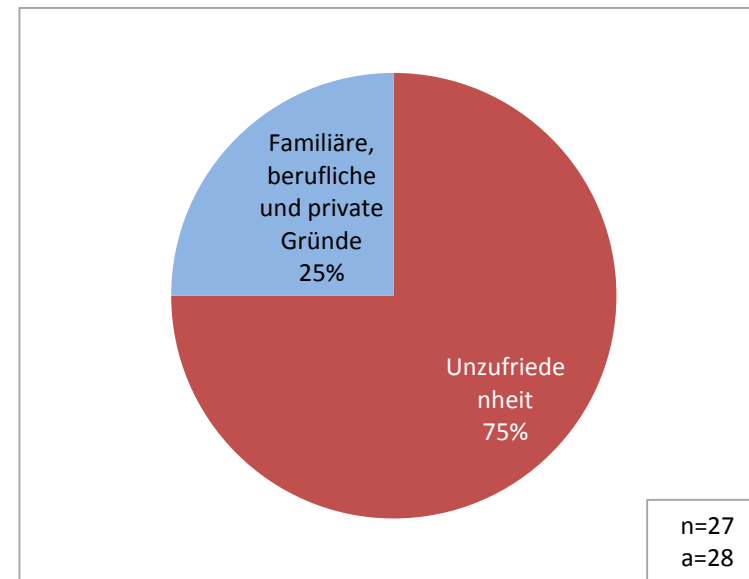
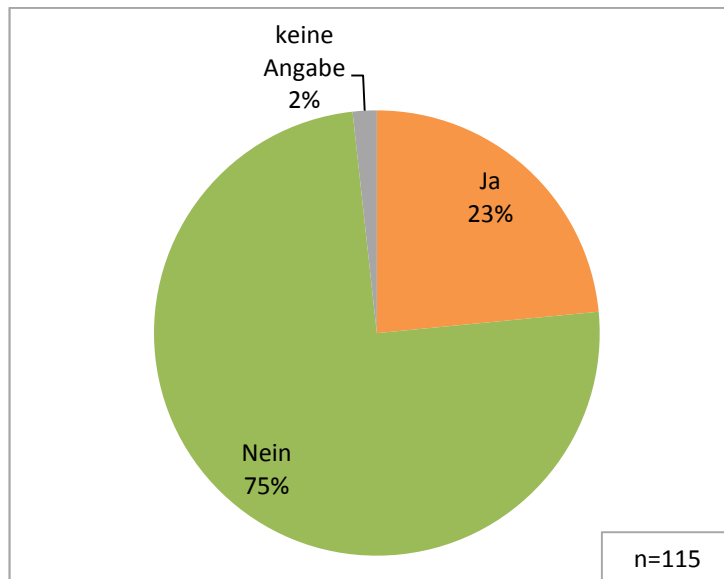
Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen? *(Mehrfachnennungen waren möglich)*



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 3: Haben Sie die Absicht innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?

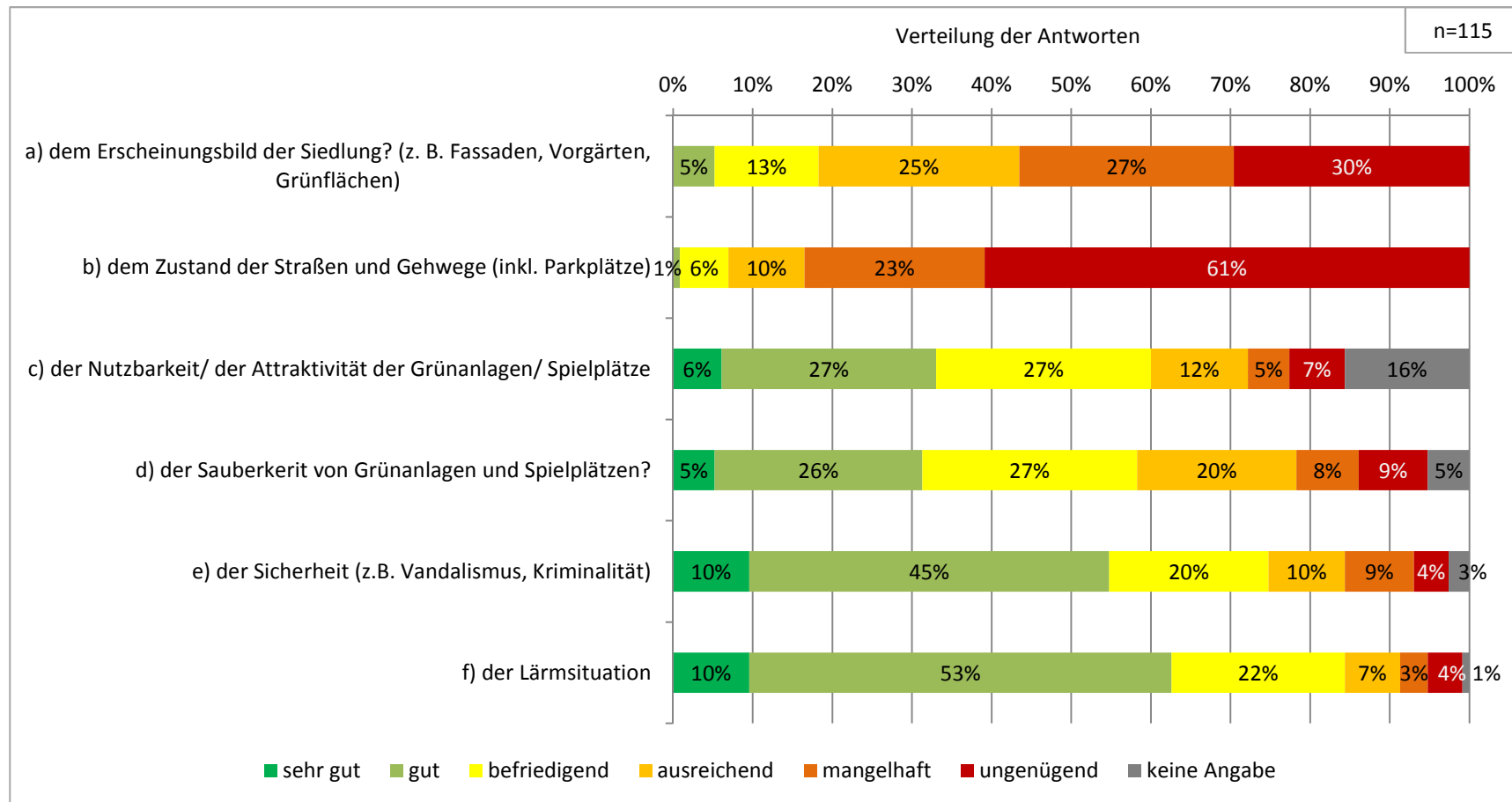
Nr. 3a: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)



Obwohl bei 75 % der Befragten kein Umzug konkret geplant ist, spielen jedoch viele mit dem Gedanken in Zukunft wegzuziehen. „*Wenn sich nichts ändert, bin ich weg!*“

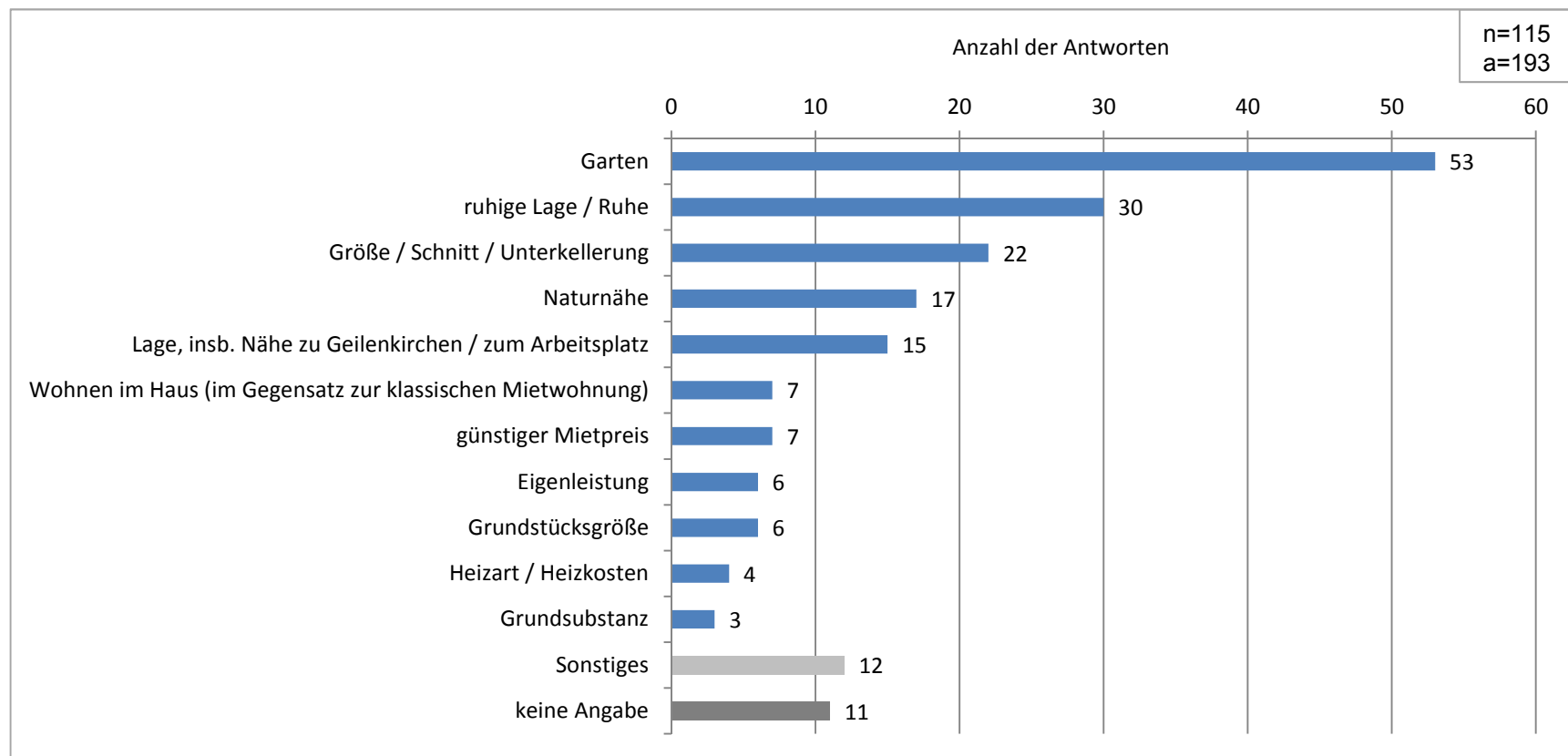
Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 4: Welche Schulnoten würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?



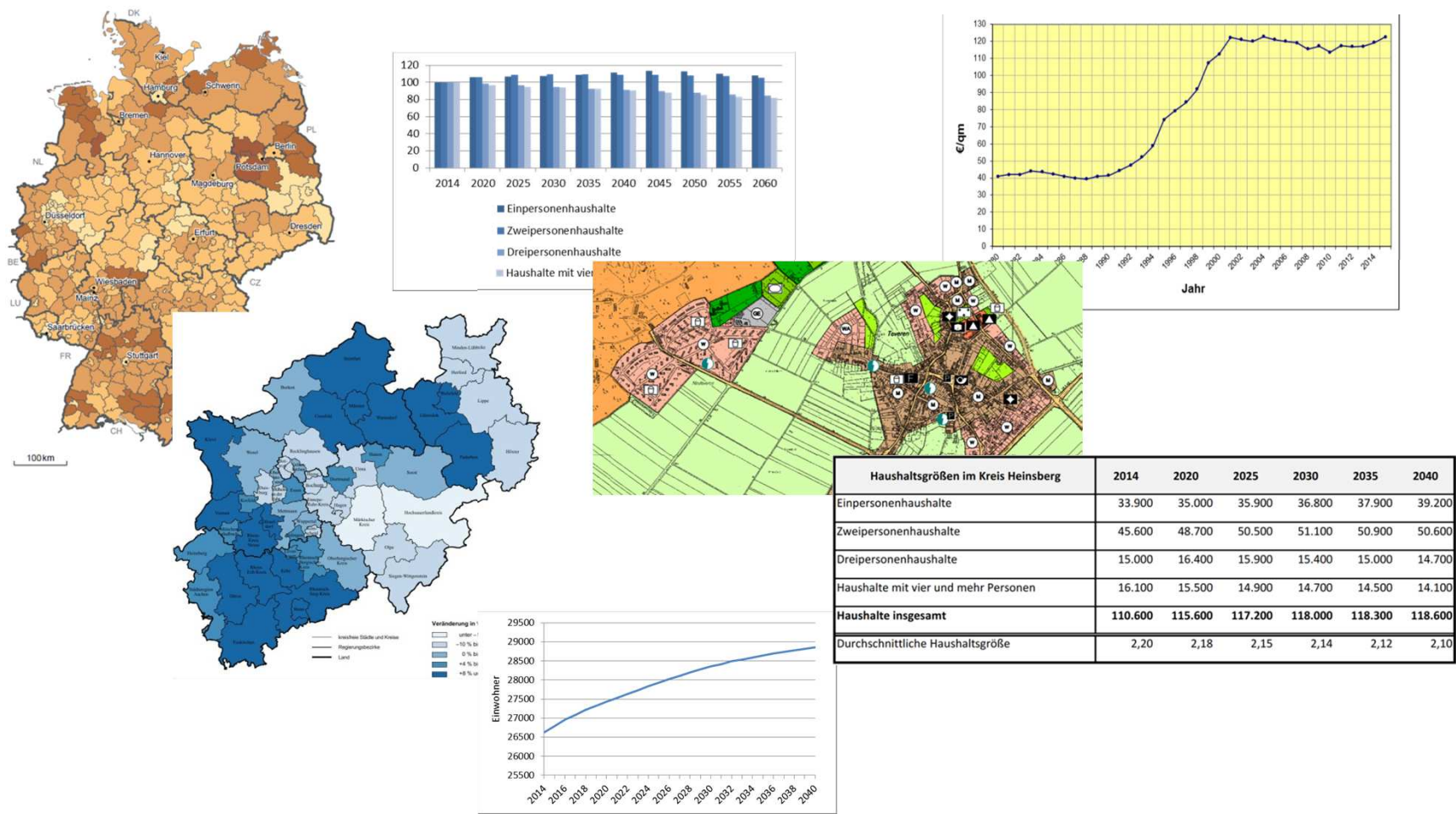
Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

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



Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand) Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur	Info BIFT-GK Quartiersbefragung	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
			Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
Bürgerinformation- und Beteiligung Anpassungen und Abschluss Konzept	Einwohner-versammlung		25.08.2016 

Wohnraumbedarfsanalyse



Fazit der Analysephase: „SWOT“

Stärken

- **homogene, lockere Baustruktur und homogenes Siedlungsbild**
- kinderfreundliches Wohnumfeld (Grünräume, Spielplätze, wenig Kfz-Verkehr)
- **wertvoller Baumbestand und grünes Siedlungsbild**
- 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 (Garagenhöfe und im Straßenraum)
- **naturnahes Wohnen (u. a. Teverener Heide)**
- intakter gesellschaftlicher Zusammenhalt
- **z. T. starke Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel**





Schwächen

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen und damit keine sozio-kulturelle Basis
- wenig differenziertes Wohnraumangebot
- keine Nahversorgung/ kulturelle oder soziale Einrichtungen
- **schlechtes Erscheinungsbild, u. a Gebäudefassaden, leerstehende Gebäude, Gestaltung Freiräume, Garagenhöfe**
- **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
- **negatives Außenimage**

Chancen

- Privatisierungsabsicht und Kooperationsbereitschaft der Eigentümerin BlmA
- niedriges Miet-/ Kaufpreisniveau
- **großes Interesse zum Erwerb von Eigentum/ zur Mietung von Wohnungen durch die derzeitigen Bewohner**
- **passende Nachfragesituation (vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte)**
- Differenzierung des Wohnraumangebotes („Siedlung für alle Generationen“)
- Inwertsetzung der städtebaulichen Potenziale (Ensemblewirkung, Grünräume, Spielbereiche)
- identitätsstiftender Umbau der Lilienthalallee und Schaffung einer „neuen Mitte“
- **weitere Stärkung des sozialen Zusammenhalts, u. a. durch Begegnungsräume, Quartiersmanagement**
- **Aufwertung des Innen- und Außenimages**, z. B. durch die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes





Risiken

- wachsende Leerstandsquote
- **hoher Sanierungsbedarf schränkt Attraktivität der Immobilien deutlich ein**
- **voraussichtlich hoher Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand der Leitungsinfrastruktur**
- hohe Kosten zur Sanierung der Bestandserschließung
- 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
- **Verfestigung des negativen Außenimages, u. a. durch langfristigen Sanierungsstau**
- divergierende Interessen zwischen den beteiligten Akteuren (Eigentümerin BImA, Haus-/ Wohnungseigentümer, potentiellen Investoren/ Käufergruppen, Stadt)

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand) Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews	Info BIFT-GK Quartiersbefragung	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
			Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
Bürgerinformation- und Beteiligung Anpassungen und Abschluss Konzept	Einwohner-versammlung		25.08.2016 

Leitziele als Basis der Entwicklungsszenarien

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen (Angebotsmischung)
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume



[illegible]

-  Platzfläche
-  öffentliche Grünräume
-  halboffentliche Grünräume
-  private Grünflächen
-  privater Wald
-  Rückbau
-  Neubau

Szenario 4c – städtebauliche Kenndaten

	Bestand		Szenario 4c	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	186.484 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m²	59,6%	133.910 m²	71,8%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	3.031 m²	1,6%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	836 m²	0,4%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	10.424 m²	5,6%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m²	3,0%	8.330 m²	4,5%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	27.859 m²	14,9%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	2.094 m²	1,1%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		15.371 m² (263 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		2.176 m² (30 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		17.547 m² (293 WE)	

Fazit Szenarien

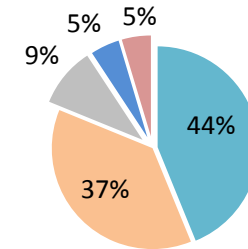
- gezielte Eingriffe im öffentlichen und privaten Raum sind notwendig
 - **Impulse durch Neugestaltung der öffentlichen Räume**
(Schwerpunktbereiche: Lilienthalallee, Grünfläche an der Yorckstraße)
- nachhaltige Sicherung und Verbesserung des **Siedlungsbildes**
 - v. a. Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum (einheitliche Gestaltung)
 - Einsatz planungsrechtlicher Instrumente (Bebauungsplan/ Satzung)
 - Installation begleitender Beratung / Information
- **Differenzierung und Verbesserung des Wohnraumangebotes**, zur Stärkung einer heterogenen sozialen Struktur (Vermeidung von Segregation)
 - Qualifizierung des Gebäudebestandes
 - barrierefreie Angebote (Berücksichtigung von zukünftigen Bedürfnissen/ Nutzergruppen)
 - Berücksichtigung eines verhältnismäßigen **Anteils an Mietwohnungen** (vgl. Quartiersbefragung)
 - „Paketverkauf“, gerade in Bereichen, in denen Parzellierung nur schwer vorzunehmen ist
- Thema „**Flüchtlingsunterbringung**“ ist weiter zu betrachten und zu begleiten.
 - Begrenzung der Anzahl der Flüchtlinge auf ein vertretbares Verhältnis zur Gesamtbewohnerzahl
 - „Internationalität“ der Siedlung positiv nutzen

Gebäude

mögliches Verkaufsmodell
„Paketbildung“



%-Anteil an
Gesamtzahl der
Wohneinheiten:



- Einzelverkauf (Eigentümer)
- Blockverkauf (Mietwohnungen)
- Rückbau
- Wohngebäude Neubau (Einzverkauf)
- Wohngebäude Neubau (Miete)

Um-/ Anbauten im Bestand

- Sanierungskonzepte nach Gebäudetyp:
Standardbaukasten für Kostenoptimierung/ -
sicherheit (individuelle Anpassung)



Begrünte Carportanlagen/ Sammelgaragen/ Stellplätze

- die derzeitigen Garagenhöfe sind nicht mehr zeitgemäß und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Siedlung



- Ersatz bzw. zeitgemäße Ergänzung durch begrünte Carportanlagen/ Sammelgaragen/ Stellplätze
- grüner Charakter soll erhalten bzw. gestärkt werden

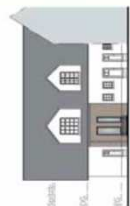
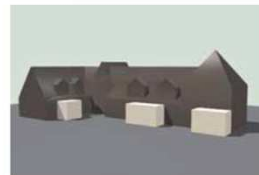


Quelle: derbauherr.de

Gestaltungsleitfaden

- Orientierungsrahmen für die Beratung von privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Bauherren und interessierten Bewohnern
- es werden Positivbeispiele und Perspektiven für eigene Baumaßnahmen aufgezeigt
 - bauliche Sanierung Bestandsgebäude
 - einheitliche Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum
 - Aufzeigen von Gestaltungsmaßnahmen der privaten Freiflächen
- Unterstützung auch durch bauleitplanerische Maßnahmen

Abb. 41 und 42
Anbaumöglichkeiten
für die Haustypen
B3 und B4



Gestaltungsfibel
Werkssiedlung Oberdorstfeld

Straßen / Parkplätze

- Deckschichten der Erschließungsstraßen weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf
- funktionale und gestalterische Aufwertung:
 - Sanierung der bituminösen Deckschichten der Fahrbahnen
 - Anpassungen im Querschnitt aufgrund einer Neuordnung des Parkraums
 - Umrüstung der straßenbegleitenden Beleuchtung auf LED-Technik



Leitungsinfrastruktur

- Sanierung Kanalsystem
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung
- Breitbandversorgung



Quartiersplatz / Begegnungsräume

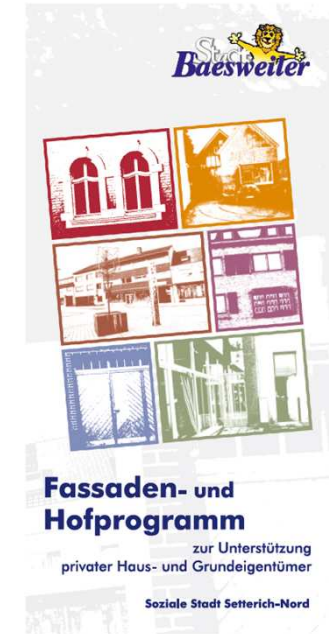
- Anlage eines Quartiersplatzes mit Treffpunktfunktion und Ausbildung von einladenden Quartierseingängen: Auftakt und Anker für ein durchgängiges Möblierungskonzept



Quartiers-/ Sanierungsmanagement

„Kümmerer“ und Ansprechpartner vor Ort

- Beratung zu Fragen der Sanierung / Fassadenverbesserung (Bauberatung, Sanierungsvorschläge/ -pakete)
- Beratung zur Finanzierung (u. a. zu Förderangeboten der KfW Bank und der NRW.Bank)
- Stärkung des Innen-/ Außenimages, des Zusammenhalts
- Begleitung des gesamten Sanierungs- und Umbauprozesses (Bewohnerberatung, Thema Sozialplan mit BImA/ Stadt)
- Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Initiierung von Beteiligungsprojekten, Workshops, etc.

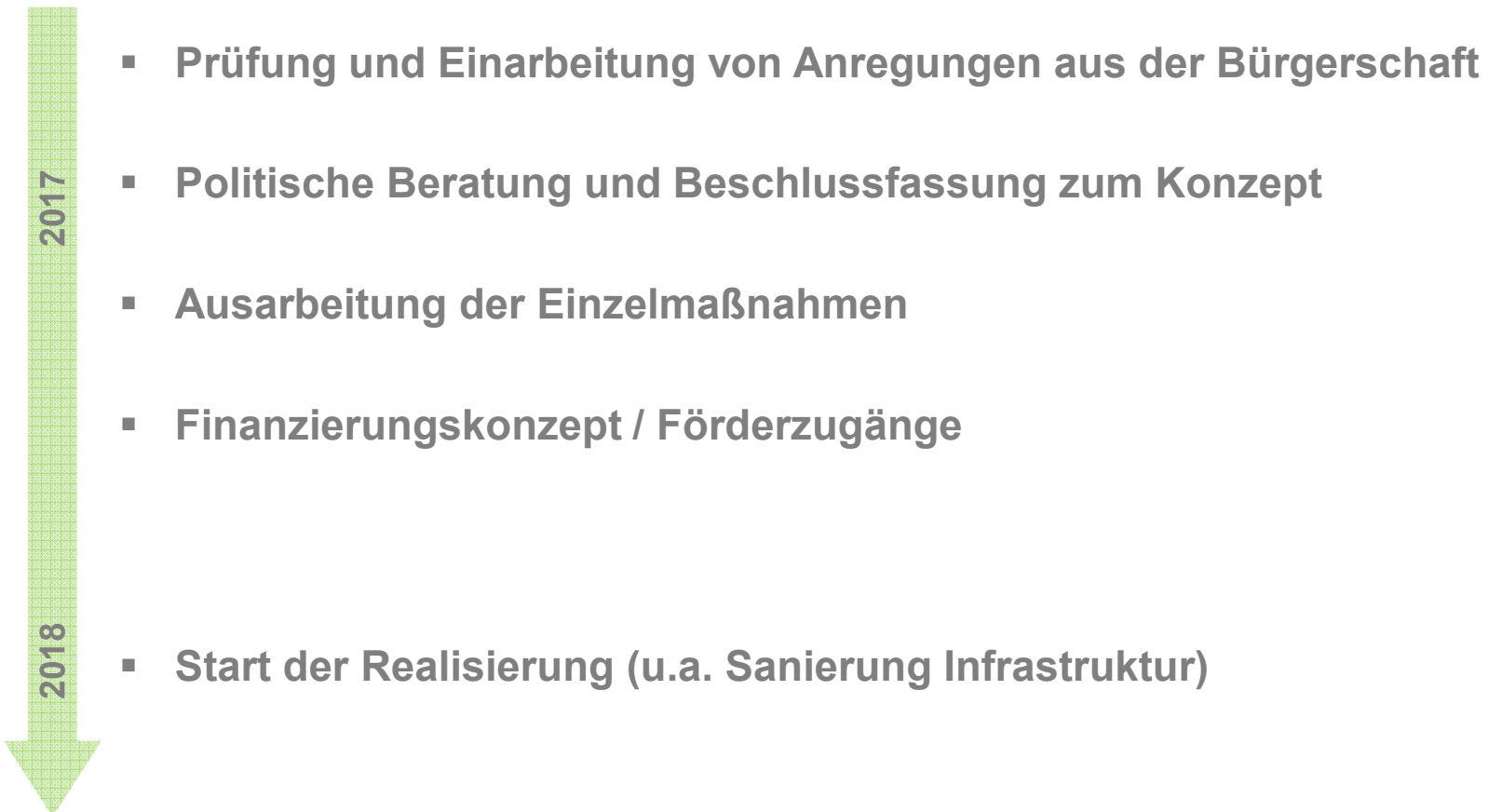


Imagebildung und Marketing

- Marketingstrategie für die Siedlung:
Innen- und Außenmarketing – Imageverbesserung
- Vermittlung eines glaubhaften Images → Aufbau einer gemeinsamen Identität durch Entwicklung eines von Allen getragenen Wertegefühls
- Herausarbeiten von Alleinstellungsmerkmalen
- Entwicklung von geeigneten Kommunikationsmaßnahmen (Zielgruppendefinition, optisches Erscheinungsbild, Medien und Kommunikationsmittel, Öffentlichkeitsarbeit)



Ausblick



An aerial photograph of a village, likely Geilenkirchen, showing a mix of residential buildings, roads, and green spaces. A river flows through the upper right portion of the image, and large agricultural fields are visible in the lower right. The overall tone is dark and monochromatic, with the text overlaid in a bright green color.

**Ihre Fragen und
Anregungen!**



Ein Gemeinschaftsprojekt von



Stadt Geilenkirchen



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



Geilenkirchen New Town

**BÜRGERINFORMATION
ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stadt Geilenkirchen | BImA | Planungsgruppe **MWM**

Bauleitplanung

- für die Fliegerhorstsiedlung ist ein Bebauungsplan zu entwickeln, der...
 - die Voraussetzungen für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen schafft
 - das Siedlungsbild nachhaltig sichert und verbessert
- 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



Energetische Quartiersentwicklung

- Kooperationen zu Forschungsinstituten der RWTH Aachen
 - gemeinsame Ortsbegehungen und Abstimmungsgespräche mit dem Institut für Gebäudetechnik
 - Untersuchungen zum geothermischen Potenzial der Siedlung durch das Institut für Geophysik
 - ggf. Einbindung in das KfW-Programm zur Förderung der Energieeffizienz auf Quartiersebene (KfW 432)
 - Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten
- **Erstellung eines integrierten energetischen Stadtentwicklungskonzeptes**

