

## Konzept zur „Aktivierenden Immobilienberatung“

Eschweiler-West



Abbildung 1 Beginn der Sanierungsarbeiten, Odilienstraße 2017



Abbildung 2 Erkennbare Modernisierung der Gebäudehülle, Odilienstraße

## Impressum

### **Auftraggeber:**

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

### **Bearbeitung durch:**

Heinz Jahnen Pflüger - Stadtplaner und Architekten Partnerschaft  
Kasinostraße 76 A  
52066 Aachen  
+49 241 608260-0  
Mail: [mail@hjplaner.de](mailto:mail@hjplaner.de)

### **Stand:**

Dezember 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFGABE, ZIEL</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSCHRITTE</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>HANDLUNGSBEDARF</b> .....	<b>8</b>
3.1	HOF- UND FASSADENPROGRAMM .....	8
3.2	SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSSCHWERPUNKTE .....	11
<b>4</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER IMMOBILIENBERATUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>GESTALTUNGSFIBEL ALS GRUNDLAGE EINER IMMOBILIENBERATUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>16</b>

## 1 Aufgabe, Ziel

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

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

Weitere Ziele der Maßnahme sind:

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



Abbildung 3 Untersuchungsraum in fünf Teilbereichen

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

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

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

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

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



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

## 2 Verfahrensschritte

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

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

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

Im Einzelnen sind dies:

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

### 3 Handlungsbedarf

#### 3.1 Hof- und Fassadenprogramm

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



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

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

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

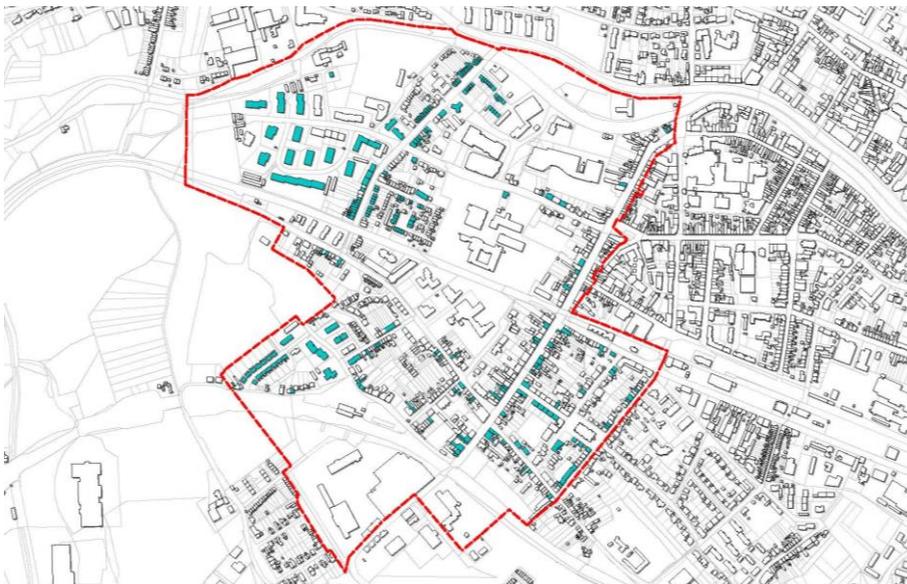


Abbildung 6 Kartierung des erfassten Gesamtsanierungsbedarfs

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

	Anzahl Gebäude	Fassadenfläche [m <sup>2</sup> ]	Dachfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Sanierungsbedarf gesamt</b>	254	27.100	10.400
<b>potenziell zuwendungsfähig; Hof- und Fassadenprogramm</b>	185	23.900	8.000

Dies ergibt eine anteilige Summe der zuwendungsfähigen Dach- und Fassadenflächen von ca. **31.900 m<sup>2</sup>**.

Zur weiteren Eingrenzung des Handlungsbedarfs und des daraus resultierenden Investitionsvolumens wurden die als potentiell zuwendungsfähigen Gebäude unterschiedlichen Altersklassen zugeordnet (vgl. Tabelle im Anhang). Die Einstufung folgte in folgende fünf Altersklassen (AK), die jeweils bauzeit-typische konstruktive und gestalterische Ausprägungen besitzen (vgl. Abbildung 7 altersklassenspezifischer Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf)

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

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

Abbildung 7 altersklassenspezifischer Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Flächen wurden gemäß der nachfolgenden Übersicht überschlägig rund 20.300 m<sup>2</sup> (s. Flächenübersicht, Anlage) Hoffläche ermittelt, davon sind ca. **18.900 m<sup>2</sup>** im Sinne des Hof- und Fassadenprogramms anzusetzen. Es ergibt sich eine Gesamtfläche (Hof-, Fassaden- und Dachflächen) von 50.800 m<sup>2</sup>. Bei den Hofflächen wird von einem mittleren Sanierungsaufwand je Quadratmeter von 50 € ausgegangen. Aus den langjährigen Erfahrungen der Stadt Eschweiler mit der Anwendung des Hof- und Fassadenprogramms in den Programmgebieten Innenstadt-Nord und -Mitte sowie den Erfahrungen von HJPplaner aus verschiedenen Programmgebieten in Nordrhein-Westfalen wird von einer durchschnittlichen Mitwirkungsbereitschaft von 20% der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgegangen.

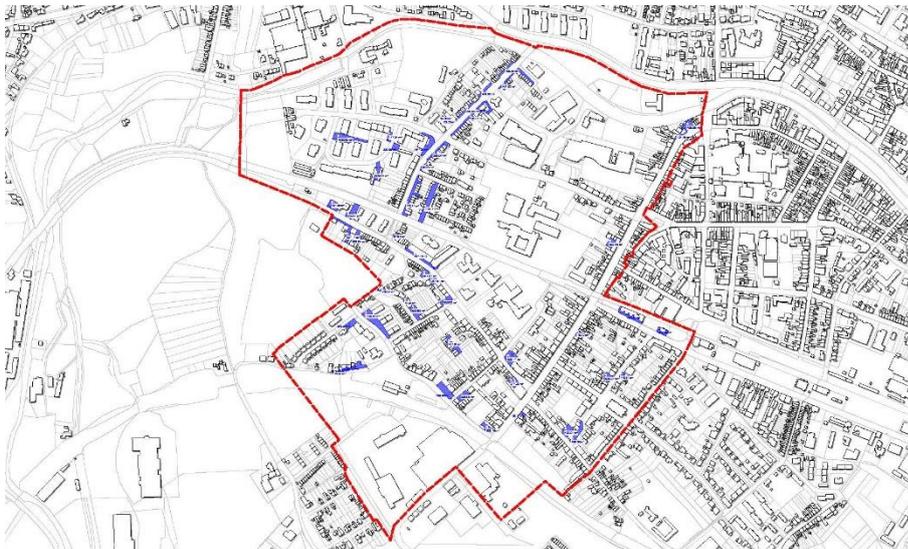


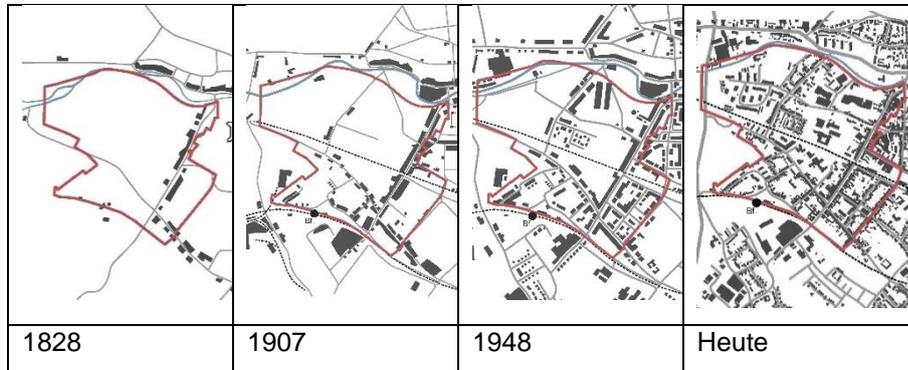
Abbildung 8 Flächenübersicht Hofflächen

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

<b>31.900 m<sup>2</sup></b> Fassaden- und Dachflächen	
... mit einem durchschnittlichen Sanierungsaufwand von 90,00 €/m <sup>2</sup>	2.870.000,00 €
... sowie einer Programmnutzung durch ca. 20 % der Eigentümer (Erfahrungswerte aus dem Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord + Mitte)	574.000,00 €
<b>18.900 m<sup>2</sup></b> Hofflächen	
... mit einem durchschnittlichen Sanierungsaufwand von 50,00 €/m <sup>2</sup>	945.000,00 €
... sowie einer Programmnutzung durch ca. 20 % der Eigentümer (Erfahrungswerte aus dem Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord + Mitte)	189.000,00 €
... ergibt dies <b>Gesamtkosten für Fassaden-, Dach- und Hofflächen</b> in Höhe von insgesamt:	<b>763.000 €</b>

### 3.2 Sanierungs- und Modernisierungsschwerpunkte

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Abbildung 9 Schematische Einstufung des Sanierungsbedarfs mit Schwerpunktbereichen

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

## 4 Schwerpunkte der Immobilienberatung

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

Tätigkeitsschwerpunkte in diesem Zusammenhang sind:

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

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

Im Überblick ist mit folgenden Themenschwerpunkten zu rechnen:

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

Neben diesen Themenschwerpunkten stellt sich für die Immobilienberatung im Untersuchungsraum Eschweiler-West die besondere Herausforderung einer sehr heterogenen Eigentümerstruktur. Neben einer Vielzahl von Großeigentümern und Eigentümergemeinschaften (bspw. „Gutenbergstraße“) befindet sich ein weiterer Teil der Immobilien in privatem Einzeleigentum verschiedenster Akteure.

In Bezug auf den Demographischen Wandel entstehen besonders auf Ebene der privaten Einzeleigentümer verschiedenste Hemmnisse, die einer teils notwendigen Sanierung entgegenstehen.

Einer der wichtigsten Schritte ist daher die Sensibilisierung der Eigentümer für die anstehenden Herausforderungen und die im Zuge der Stadtsanierung möglichen Beratungs- und Förderangeboten. Dies kann wesentlich dazu beitragen, dass Perspektiven zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erkannt und ergriffen werden. Für den Standort Eschweiler-West sind dies wichtige Voraussetzungen, um den sich wandelnden Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden und auch langfristig ein attraktiver und stabiler Wohnstandort zu bleiben.

## 5 Gestaltungsfibel als Grundlage einer Immobilienberatung

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

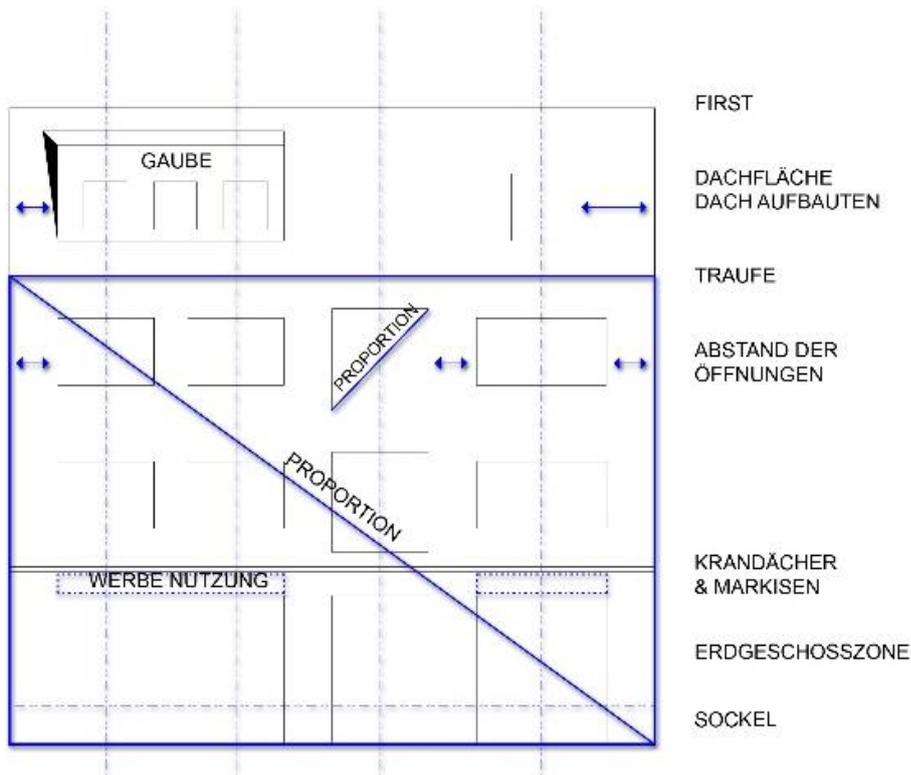


Abbildung 70 Schema zum Gebäudeaufbau sowie den Themen zur Gestaltung

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

## 6 Empfehlungen

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

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

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

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

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

Anlage:

Übersichtstabelle Hof- u. Fassadenprogramm

Übersichtsplan und Flächenreport Hofflächen

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

Röthgener Straße

3	1	2	81 m <sup>2</sup> Fußwald	63 m <sup>2</sup>
5	1	2	48 m <sup>2</sup> Mansard	64 m <sup>2</sup>
6	1	3	117 m <sup>2</sup> Sattel	78 m <sup>2</sup>
12	1	3,5	88 m <sup>2</sup> Sattel	48 m <sup>2</sup>
14	1	2	36 m <sup>2</sup> Sattel	27 m <sup>2</sup>
15+17	3	3	90 m <sup>2</sup> Sattel	120 m <sup>2</sup>
27+ 29	2	3	198 m <sup>2</sup> Sattel	132 m <sup>2</sup>
33+35	2	3	108 m <sup>2</sup> Sattel	72 m <sup>2</sup>
39	1	2	42 m <sup>2</sup> Sattel	42 m <sup>2</sup>
42	1	3	63 m <sup>2</sup> Sattel	42 m <sup>2</sup>
44	1	3,5	99 m <sup>2</sup> Sattel	54 m <sup>2</sup>
47	1	3,5	110 m <sup>2</sup> Sattel	66 m <sup>2</sup>
50	1	2,5	49 m <sup>2</sup> Sattel	42 m <sup>2</sup>
63	1	2,5	70 m <sup>2</sup> Zwerch	64 m <sup>2</sup>
69a	1	2	33 m <sup>2</sup> Flachdach	0 m <sup>2</sup>
70	1	3	81 m <sup>2</sup> Sattel	54 m <sup>2</sup>
72	1	2,5	104 m <sup>2</sup> Sattel	78 m <sup>2</sup>
74	1	3,5	121 m <sup>2</sup> Sattel	66 m <sup>2</sup>
76	1	1,5	44 m <sup>2</sup> Sattel	66 m <sup>2</sup>

			1	
	1			
			1	
1				
1				
		3		
		2		
		2		
	1			
1				
1				
			1	
			1	
1				
1				
			1	

Steinstraße

10+20	2	2	65 m <sup>2</sup> Walm	170 m <sup>2</sup>
31	1	2,5	56 m <sup>2</sup> Zwerch	46 m <sup>2</sup>
35+37+37a	2	3	603 m <sup>2</sup> Sattel	324 m <sup>2</sup>
39,41,43,45	1	2	288 m <sup>2</sup> Sattel	150 m <sup>2</sup>
52	1	3	99 m <sup>2</sup> Walm	60 m <sup>2</sup>
54+56	2	3	157,5 m <sup>2</sup> Sattel	80 m <sup>2</sup>
58	1	3	63 m <sup>2</sup> Sattel	35 m <sup>2</sup>
63, 65,75,...77	8	2	0 m <sup>2</sup> Walm	250 m <sup>2</sup>
64	1	2,5	48,75 m <sup>2</sup> Sattel	40 m <sup>2</sup>
72	1	3	144 m <sup>2</sup> Sattel	0 m <sup>2</sup>
74	1	9	2322 m <sup>2</sup> Flach	0 m <sup>2</sup>
76,78..84	5	2	192 m <sup>2</sup> Sattel	150 m <sup>2</sup>
81,83,85	3	2	201 m <sup>2</sup> Sattel/FD	70 m <sup>2</sup>
121+123	2		DACHGAUBE	10 m <sup>2</sup>
125	1	2	0 m <sup>2</sup> Walm	25 m <sup>2</sup>

	2			
		1		
			2	
			1	
				1
2				
1				
	8			
		1		
		1		
			1	
		5		
		3		
	2			
1				

Talstraße

20+22	2	2,5	96 m <sup>2</sup> Sattel	72 m <sup>2</sup>
28	1	2	72 m <sup>2</sup> Sattel	72 m <sup>2</sup>

		2		
		1		

Tunnelweg

2	1	8	1296 m <sup>2</sup> Flach	0 m <sup>2</sup>
12	1	2,5	64 m <sup>2</sup> Zwerch	52 m <sup>2</sup>
30	1	2	36 m <sup>2</sup> Sattel	36 m <sup>2</sup>

				1
			1	
			1	

Vulligstraße

3,5,9	3	2	200 m <sup>2</sup> Zwerch/Walm	110 m <sup>2</sup>
22+24	2	2,5	262,5 m <sup>2</sup> Sattel	180 m <sup>2</sup>

	3			
		2		

Gesamtsumme  
Durchschnitt

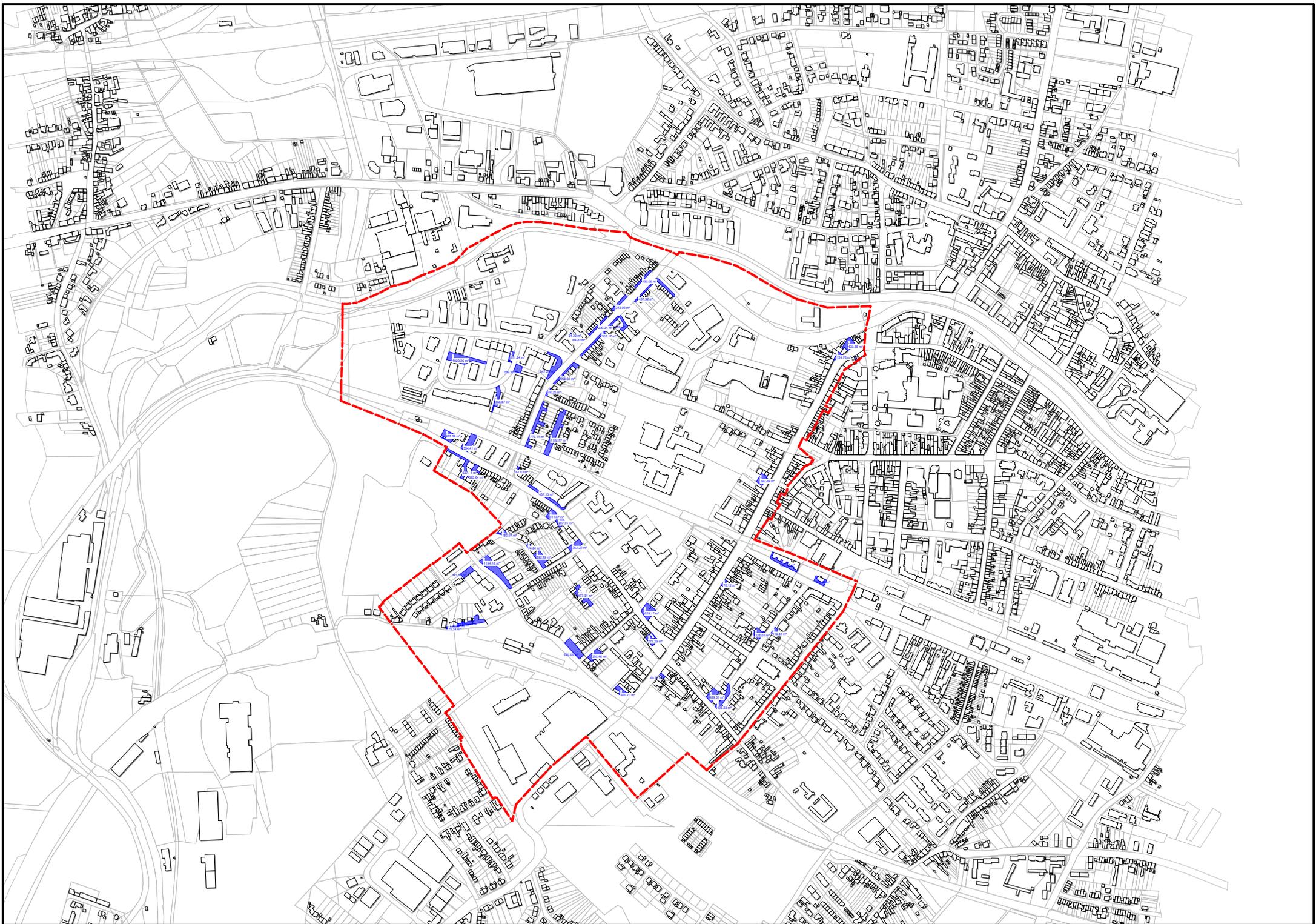
185  
23.869 m<sup>2</sup>  
129,02 m<sup>2</sup>

7.958 m<sup>2</sup>  
43,02 m<sup>2</sup>

20 66 55 42 2

Stand: 24.04.2020

HJPplaner



**Flächenübersicht**

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

Bezeichnung	Flächen-Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]
		69,20
		34,30
		243,96
		1029,25
		368,87
		171,24
		487,08
		554,41
		527,31
		383,64
		311,67
		287,31
		437,13
		180,97
		1194,18
		395,46
		360,70
		277,29
		629,17
		621,46
		433,86
		124,76
		429,01
		496,33
		326,01
		119,81
		392,49
		75,34
		74,84
		522,69
		353,22
		67,63
		772,11
		66,25
		298,04
		505,17
		200,34
		457,32
		196,06
		1192,77
		477,01
		202,89
		400,63
		32,52
		44,80
		76,12

**Flächenübersicht**

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

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