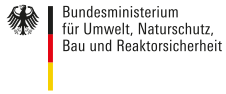


Gefördert mit Mitteln
der Städtebauförderung durch



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Stadt
Geilenkirchen**



**Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben**

Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren



Städtebauliches Entwicklungskonzept ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren
November 2017

Auftraggeber:

Stadt Geilenkirchen
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Fontanestr. 4
40470 Düsseldorf

Bearbeitung:

Planungsgruppe MWM
Auf der Hülz 128, 52068 Aachen

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

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

Dipl.- Ing. Architektin Birgit Schmid

In enger Abstimmung und mit tatkräftiger Unterstützung durch die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen, die zuständigen Abteilungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 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	2.7.3	„Nachbar“ – NATO	33
1.1	Regionale und stadträumliche Einordnung	8	2.8	Schlussfolgerungen und Zielsetzungen	34
1.2	Ausgangslage und Aufgabenstellung	10	3	Städtebauliche Bestandserhebung und	
1.3	Methodischer Ansatz und Vorgehensweise	11		-bewertung	36
2	Wohnraumbedarfsanalyse für das Stadtgebiet	15	3.1	Abgrenzung und Gliederung des Untersuchungsgebietes	36
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	15	3.2	Nutzungsstruktur und Leerstand	38
2.2	Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung	18	3.3	Erschließungs-, Kanal- und Leitungsinfrastruktur	44
2.3	Ausländischer Bevölkerungsanteil	20	3.4	Baustruktur	46
2.4	Flüchtlingsunterbringung und -versorgung	20	3.5	Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück	50
2.5	Haushaltszahlen und -größen	22	3.6	Dachform und Gebäudehöhen	51
2.6	Grundstücks- und Wohnungsmarkt	28	3.7	Gebäudetypologien	52
2.6.1	Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg	28	3.8	Sanierungsaufwand Bestandsgebäude	54
2.6.2	Bauflächen für Wohngebäude in Geilenkirchen	30	3.9	Sanierungsaufwand Bestandserschließung	57
2.6.3	Erwartete Wohnsiedlungsentwicklung in der Stadt Geilenkirchen	31	3.10	Sanierungsaufwand Bestandskanäle	57
2.7	Expertenmeinungen zum gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie zur Siedlung im Speziellen	32	4	Quartiersbefragung	58
2.7.1	„Marktkenner I“ – Makler und Vermieter	32	4.1	Methodik	58
2.7.2	„Marktkenner II“ – Wirtschaftsförderungsgesellschaft Städteregion Aachen	33	4.2	Bewertung Wohnqualität	59
			4.3	Bewertung Immobilien	61
			4.4	Bewertung gesellschaftlicher Zusammenhalt	63

5	Städtebauliche SWOT-Analyse und Fazit	64		
6	Städtebauliche Konzeption	69		
6.1	Leitbild für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung	69	7.3.5	Breitbandversorgung 92
6.2	Leitziele	69	7.3.6	Quartiersöffnung 92
6.3	Entwicklungsszenarien	70	7.4	Weiterführende Planungen 93
6.3.1	Szenario I: Bestandsertüchtigung	71	7.4.1	Energetische Quartiersentwicklung 93
6.3.2	Szenario II: Nachverdichtung	74	7.4.2	Bauleitplanung 94
6.3.3	Szenario III: Rückbau	77	7.4.3	Gestaltungsleitfaden 94
6.3.4	Empfehlungsszenario V: Umbau	80	7.5	Begleitung / Betreuung 95
7	Umsetzungsprogramm	85	7.5.1	Quartiersmanagement 95
7.1	Gebäude	85	7.5.2	Fassadenprogramm / Bauberatung 95
7.2	Öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen	88	7.5.3	Imagebildung und Marketing 95
7.2.1	Straßen und Parkplätze	88	7.5.4	Verfügungsfonds 96
7.2.2	Quartiersplatz Lilienthalallee inklusive barrierefreier ÖPNV-Haltepunkt	88	7.5.5	Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung 96
7.2.3	Grünanlagen / Begegnungsräume	89	7.6	Flankierende Maßnahmen 97
7.3	Infrastruktur	90	7.7	Finanzierungskonzept 98
7.3.1	Erschließungs- und Kanalsystem	90	8	Fazit 99
7.3.2	Stromversorgung	92		
7.3.3	Wasserversorgung	92		
7.3.4	Gasversorgung	92		
			Anlagen und Pläne	100

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Geilenkirchen	8	Abb. 15:	Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2014 – 2060	23
Abb. 2:	Lage der ehem. Fliegerhorstsiedlung im Stadtgebiet Geilenkirchen	9	Abb. 16:	Entwicklung der Privathaushalte in NRW nach Haushaltsgrößen (2014 = 100)	23
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen	9	Abb. 17:	Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, Veränderungen 2040 gegenüber 2014	24
Abb. 4:	Informationsflyer zur Anwohnerbefragung	11	Abb. 18:	Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Vergleich 2011	25
Abb. 5:	Einwohnerversammlung in der Turnhalle der Grundschule Teveren	12	Abb. 19:	Wohnungsneubaunachfrage in NRW bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent	26
Abb. 6:	Vorstellung der Planung durch die Planungsgruppe MWM	12	Abb. 20:	Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020 aufgrund der Haushalteentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A)	27
Abb. 7:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Geilenkirchen (1990 – 2014), Stichtag 31.12.	15	Abb. 21:	Entwicklung der Preise für Wohnbauland im Kreis Heinsberg seit 1980	28
Abb. 8:	Natürliche Bevölkerungsbewegung 1990 – 2014 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.	16	Abb. 22:	Plan Nr. 1 – Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	36
Abb. 9:	Wanderungsbewegungen 1980 – 2013 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.	16	Abb. 23:	Plan Nr. 2 – Unterteilung des Plangebietes	37
Abb. 10:	Altersstruktur im Vergleich	17	Abb. 24:	Plan Nr. 3 – Gebäude und Flächennutzung, Stand 01.03.2016	38
Abb. 11:	Bevölkerungsfortschreibung Stadt Geilenkirchen (Basis Zensus 2011)	18	Abb. 25:	Plan Nr. 4 – Wohngebäude und Leerstand, Stand: 25.10.2017	39
Abb. 12:	Relative Bevölkerungsveränderung 2014 – 2040 im Vergleich	18	Abb. 26:	Plan Nr. 5 – Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum	40
Abb. 13:	Relative Entwicklung der Altersstruktur in Geilenkirchen bis 2040	19	Abb. 27:	Fotoreihe städtebauliche Bestandsaufnahme und -bewertung	42
Abb. 14:	Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020	22			

Abb. 28: Plan Nr. 6 Freiraumstruktur – privater Freiraum	43	Abb. 50: Geschätzte Sanierungskosten pro m ² im Vergleich zur Wohnungsgröße	56
Abb. 29: Plan Nr. 7 – Erschließung	44	Abb. 51: Rücklaufquote Quartiersbefragung	58
Abb. 30: Plan Nr. 8 – Leitungsinfrastruktur	45	Abb. 52: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)	59
Abb. 31: Plan Nr. 9 – Baustruktur (mit Abgrenzung der verschiedenen Bauformen)	46	Abb. 53: Frage Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen?	59
Abb. 32: Baustruktur an der Scharnhorststraße/Yorckstraße	47	Abb. 54: Frage Nr. 3: Haben Sie die Absicht, innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?	59
Abb. 33: Baustruktur an der Yorckstraße	47	Abb. 55: Frage Nr. 5: Nahversorgung im Quartier – Wie zufrieden sind Sie mit...?	60
Abb. 34: Baustruktur an der Gneisenaustraße	48	Abb. 56: Frage Nr. 4: Welche Schulnote würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?	60
Abb. 35: Baustruktur an der Stauffenbergstraße/Rommelstraße	48	Abb. 57: Frage Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung/Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders?	61
Abb. 36: Baustruktur an der Beckstraße	49	Abb. 58: Frage Nr. 12: Was stört Sie an Ihrer Mietwohnung / Ihrer Immobilie?	61
Abb. 37: Baustruktur an der Boelckestraße	49	Abb. 59: Frage Nr. 17a: Um wie viel Prozent dürfte der neue Mietpreis vom aktuellen maximal abweichen?	62
Abb. 38: Plan Nr. 10 – Gebäudeausrichtung	50	Abb. 60: Wären Sie dazu bereit, nach einer Gebäudesanierung höhere Mieten zu zahlen?	62
Abb. 39: Plan Nr. 11 – Gebäudehöhe und Dachform	51	Abb. 61: Frage Nr. 21: Wie würden Sie die nachbarschaftlichen Beziehungen in Ihrem Wohngebiet beschreiben?	63
Abb. 40: Plan Nr. 12 – Nutzungen und Typologien	52	Abb. 62: Frage Nr. 20: Wie verbunden fühlen Sie sich mit Ihrem Ortsteil?	63
Abb. 46: Typ WO	53		
Abb. 46: Typ BC	53		
Abb. 46: Typ BCb	53		
Abb. 46: Typ IV	53		
Abb. 46: Typ V	53		
Abb. 46: Typ VI a/b	53		
Abb. 47: Beispielauszug eines epiqr®-Analyseergebnisses	54		
Abb. 48: Plan Nr. 13 – Geschätzter Sanierungsaufwand	55		
Abb. 49: Durchschnittlich geschätzte Sanierungskosten pro m ² je Straße	56		

Abb. 63: Frage Nr. 24/24a: Wie denken Außenstehende über Ihre Wohnsiedlung? („Außenimage“)/Gründe	63	Tabellen	
Abb. 64: Baumbestand, Ensemblewirkung und Grünbereiche als Stärke des Quartiers	64	Tab. 1: Terminübersicht	14
Abb. 65: Erscheinungsbild als sichtbare Schwäche des Quartiers	65	Tab. 2: Entwicklung der Haushaltsgrößen im Kreis Heinsberg 2014 – 2040	25
Abb. 66: Eigentumsbildung als große Chance des Quartiers	66	Tab. 3: Übersicht jüngere Wohnbaugebiete in Geilenkirchen (2004 – 2015)	30
Abb. 67: Mangelnde Vielfalt im Wohnraumangebot und hohe Sanierungskosten als Risiko	67	Tab. 4: Städtebauliche Kenndaten Szenario I	73
Abb. 68: Plan Nr. 14 – Städtebauliches Entwicklungsszenario I	72	Tab. 5: Städtebauliche Kenndaten Szenario II	76
Abb. 69: Plan Nr. 15 – Städtebauliches Entwicklungsszenario II	75	Tab. 6: Städtebauliche Kenndaten Szenario III	79
Abb. 70: Plan Nr. 16 – Städtebauliches Entwicklungsszenario III	78	Tab. 7: Städtebauliche Kenndaten Szenario V	84
Abb. 71: Plan Nr. 18 – Städtebauliches Ergebnisszenario (V): Umbau	83	Tab. 8: Sanierungskostenschätzung Erschließung	91
Abb. 72: Mögliche Paketbildung – Einzelverkauf nach Szenario V	85		
Abb. 73: Beispiele für Um-/Anbauten (IBA Hamburg – Weltquartier)	86		
Abb. 74: Bestandsgebäude – Einrichtung Musterhaus im nördl./östl. Siedlungsteil	87		
Abb. 75: Perspektivenskizze Quartiersplatz	88		
Abb. 76: Lageplanausschnitte Grünanlagen	89		
Abb. 78: Aufteilung der Sanierungskosten (Erschließungs- und Kanalsystem) in Teilbereiche	90		

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

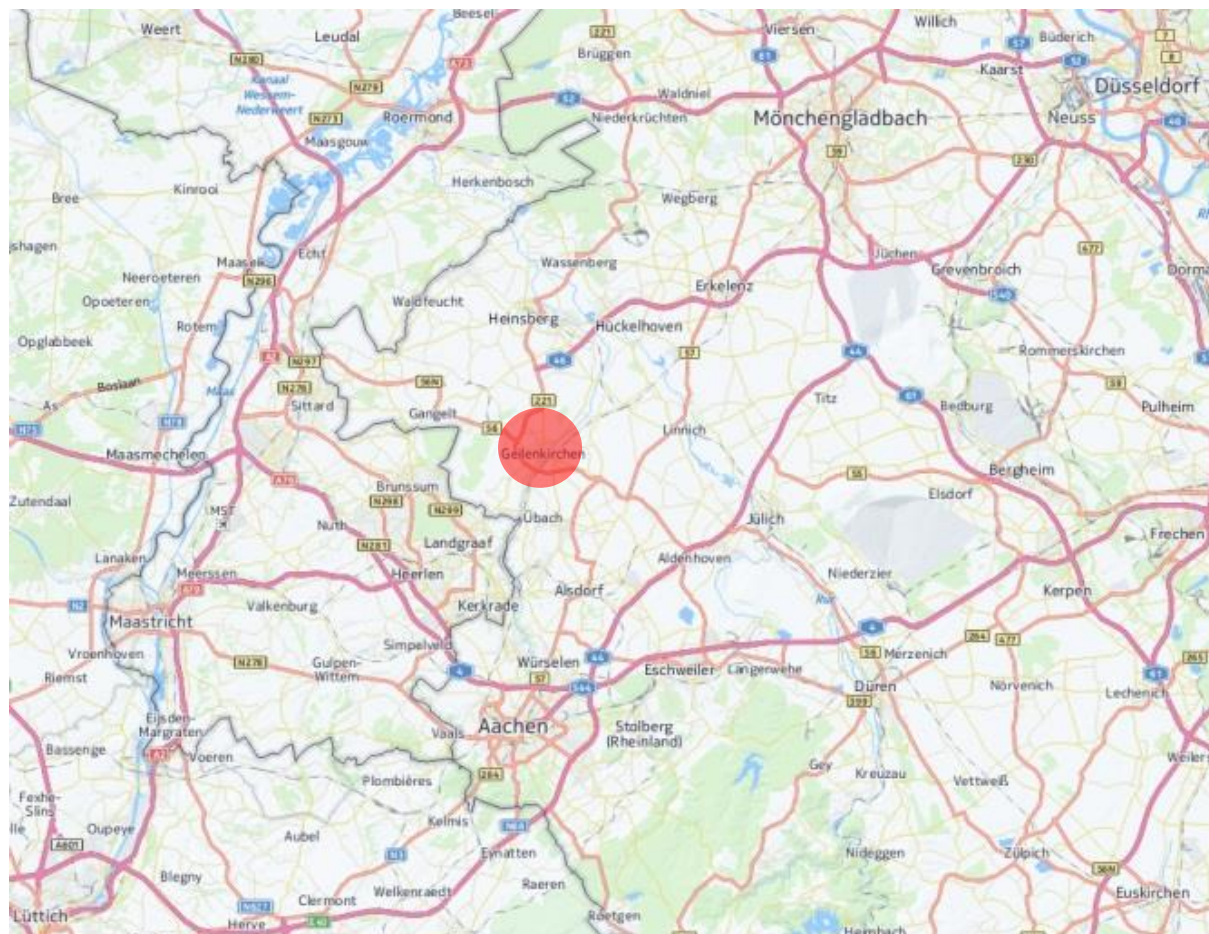


Abb. 1: Lage der Stadt Geilenkirchen

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 Regionalplan 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 Gewerbegebietsfläche an, auf der sich ein mittelständischer 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.

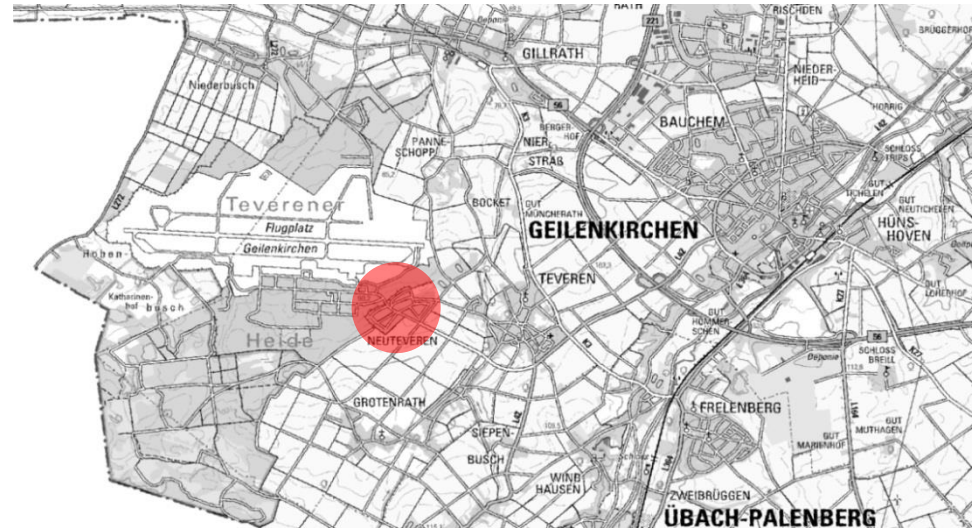


Abb. 2: Lage der ehem. Fliegerhorstsiedlung im Stadtgebiet Geilenkirchen
Quelle: Planungsgruppe MWM, Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

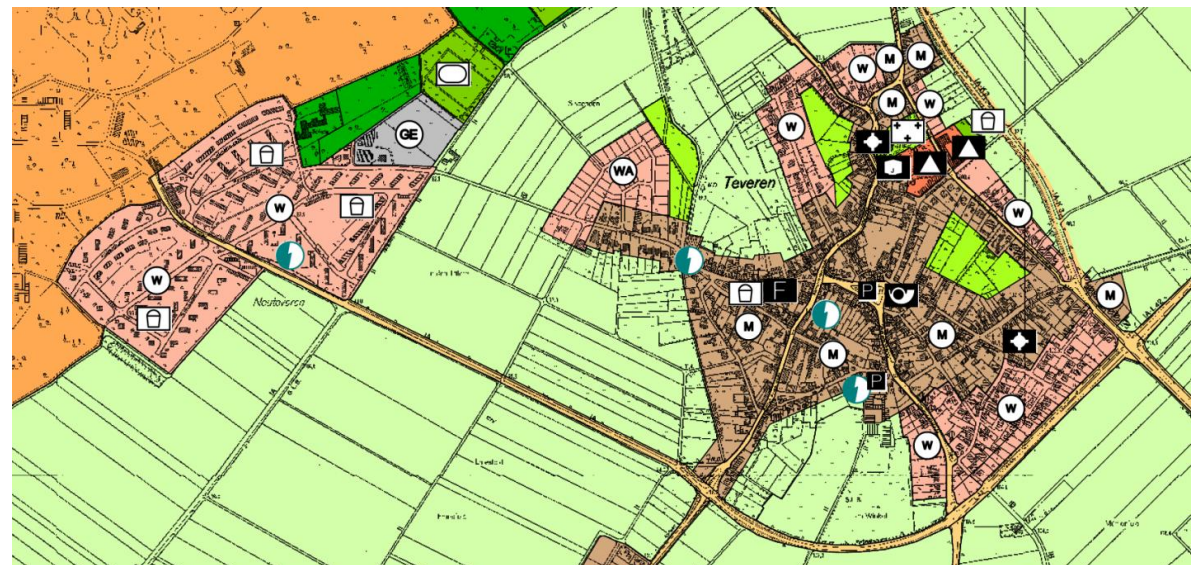


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen
Quelle: Stadt Geilenkirchen 2015

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 Wirkungsgefüges 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

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 tiefergehende Erkenntnisse über die Belange der Bewohnerschaft zu bekommen, wurden im Mai 2015 Gespräche mit der ‚Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren‘ (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 Bestandsuntersuchung zusammengefasst (Kap. 5).

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

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



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

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.

Neben der Bildung dieses Projektteams wurde die Einwohnerschaft im Rahmen einer Einwohnerversammlung umfassend über das Entwicklungskonzept informiert. Die Ergebnisse der Bürgerversammlung (vgl. Anlage 6) stellen wichtige Grundlagen zur Qualifizierung der Planung dar.

Abb. 5: Einwohnerversammlung in der Turnhalle der Grundschule Teveren
Foto: Stadt Geilenkirchen 2016



Abb. 6: Vorstellung der Planung durch die Planungsgruppe MWM
Foto: Stadt Geilenkirchen 2016



Der Bearbeitungsprozess wurde in den Jahren 2015 – 2016 bis zur Beschlussfassung des Rates der Stadt Geilenkirchen (21.10.2016) geführt. Zunächst wurden drei Szenarien entwickelt, die konträre Ansätze verfolgten:

Szenario I – Bestandsertüchtigung

Szenario II – Nachverdichtung

Szenario III – Rückbau

Nach Abwägung aller vor- und nachteiligen Auswirkungen wurde ein viertes Szenario erarbeitet, das eine Kombination der vorherigen Varianten darstellte.

Szenario IV - Kombination

Dieses Szenario war Grundlage der Bürgerversammlung und des darauf folgenden Ratsbeschlusses in 2016. Da aber im Folgenden neue Erkenntnisse mit erheblicher Tragweite in den Planungsprozess eingetragen wurden, wurde auf der Grundlage der gemeinsam erarbeiteten und abgestimmten Ziele eine Fortschreibung vorgenommen.

Ergebnis war das sogenannte Szenario V, welches die aktuelle Empfehlungsvariante darstellt:

Szenario V – Umbau

Es bildet die Grundlage für die weitere politische Beratung, die Vereinbarungen mit der BImA und die Umsetzungsvorbereitung hinsichtlich Finanzierung und Einbindung der lokalen Akteure.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Planungsablauf sowie über die verschiedenen Beteiligungs- und Beratungsschritte:

15. April 2015	1. Arbeitskreissitzung	27. Oktober 2015	4. Arbeitskreissitzung	21. Oktober 2016	Ratssitzung: Beschluss über das vorläufige Entwicklungskonzept
5. Mai 2015	Gespräch zwischen Stadt Geilenkirchen, Planungsgruppe MWM und Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren	26. November 2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Vorstellung von Entwicklungsszenarien und Ausblick auf mögliches Maßnahmenpaket	17. November 2016	Erlass der Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Fliegerhorstsiedlung
13. Mai 2015	Abstimmungsgespräch BlmA / Planungsgruppe MWM in Düsseldorf, Kernthema: Vermessungspläne	19. Februar 2016	Verwaltungsgespräch im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mit Bezirksregierung Köln, Kreisverwaltung Heinsberg, Stadtverwaltung Geilenkirchen, Planungsgruppe MWM	9. März 2017	6. Arbeitskreissitzung
18. Mai – 21. Mai 2015	Quartiersbefragung in der Fliegerhorstsiedlung			12. Juli 2017	7. Arbeitskreissitzung
25. Juni 2015	2. Arbeitskreissitzung			11. Oktober 2017	8. Arbeitskreissitzung
2. Juli 2015	Abstimmungsgespräch BlmA / Planungsgruppe MWM in Düsseldorf, Kernthema: Sanierungsaufwand	14. März 2016	Abstimmungstermin mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft StädteRegion Aachen	19. Oktober 2017	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Bericht zum Verfahrensstand
26. August 2015	3. Arbeitskreissitzung, erweiterter Teilnehmerkreis (Jung Stadtkonzepte)	16. März 2016	5. Arbeitskreissitzung		
27. August 2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Vorstellung der Quartiersbefragung / Schlussfolgerungen für die städtebauliche Entwicklung der Siedlung	16. Juni 2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Konzeptvorstellung		
		25. August 2016	Einwohnerversammlung in der Grundschule Teveren		

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 konstantes Wachstum der Bevölkerungszahlen zwischen 1990 und 2014. In diesem Zeitraum gewann die Stadt rund 4.000 Einwohner bzw. wuchs um fast

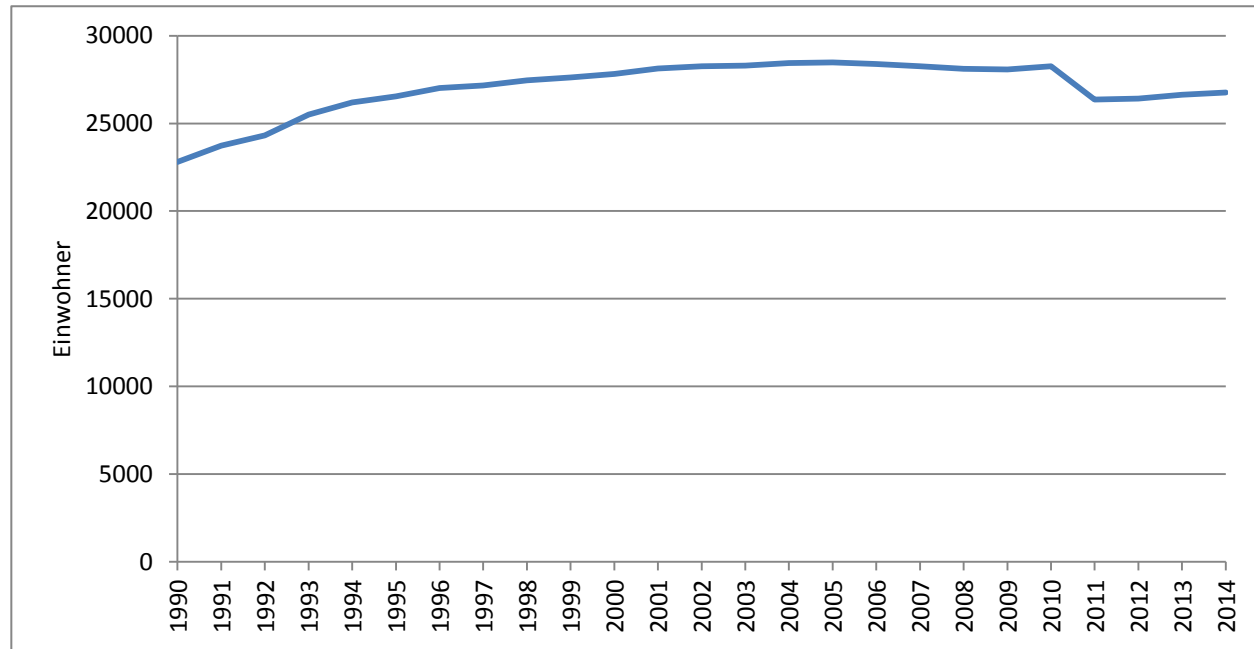


Abb. 7: Einwohnerentwicklung in der Stadt Geilenkirchen (1990 – 2014), Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

20 %. Lediglich im Jahr 2011 ist ein Bevölkerungsverlust statistisch abzulesen, der jedoch nicht auf einen tatsächlichen sprunghaften Bevölkerungsrückgang zurückzuführen ist, sondern auf seit 2011 geänderte statistische Methoden zur Erfassung der Bevölkerungszahlen (Zensus 2011).

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 Mortalitätsrate 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.

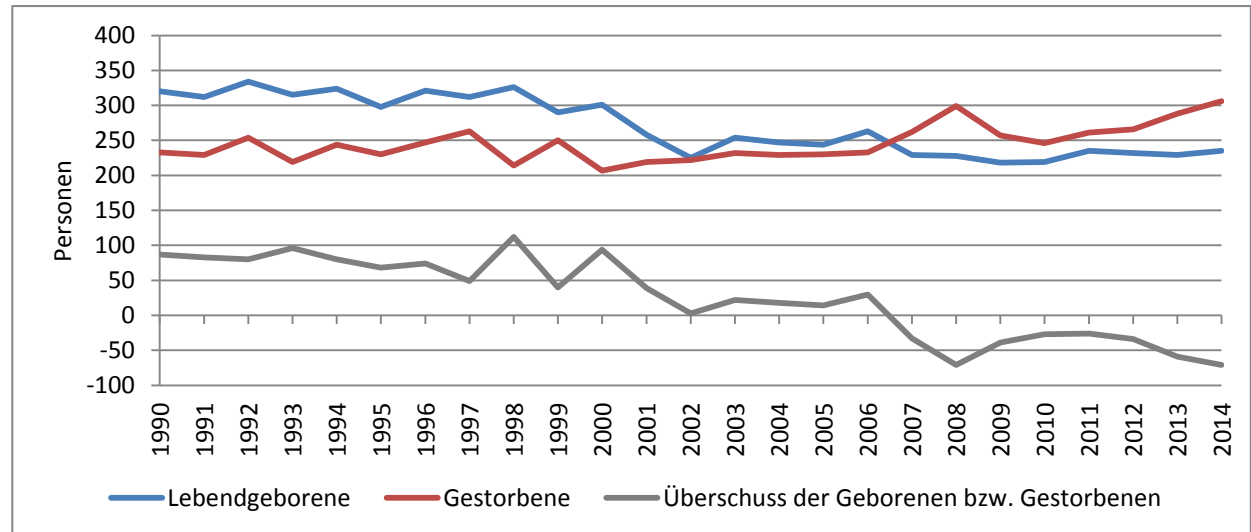


Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsbewegung 1990 – 2014 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

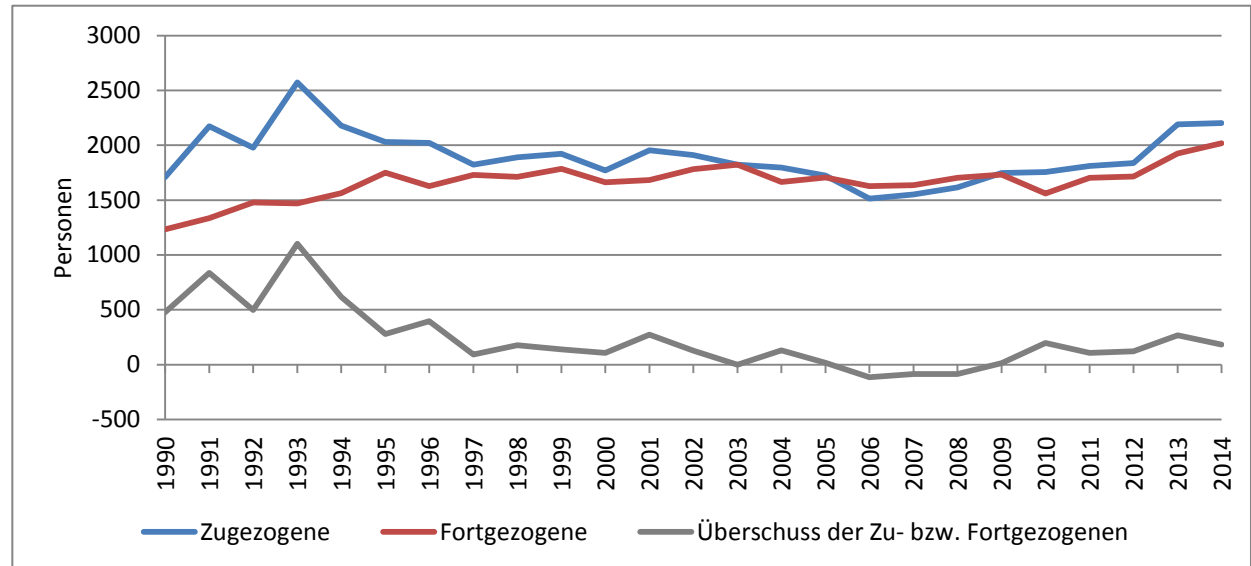


Abb. 9: Wanderungsbewegungen 1990 – 2013 in der Stadt Geilenkirchen, Stichtag 31.12.
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

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.

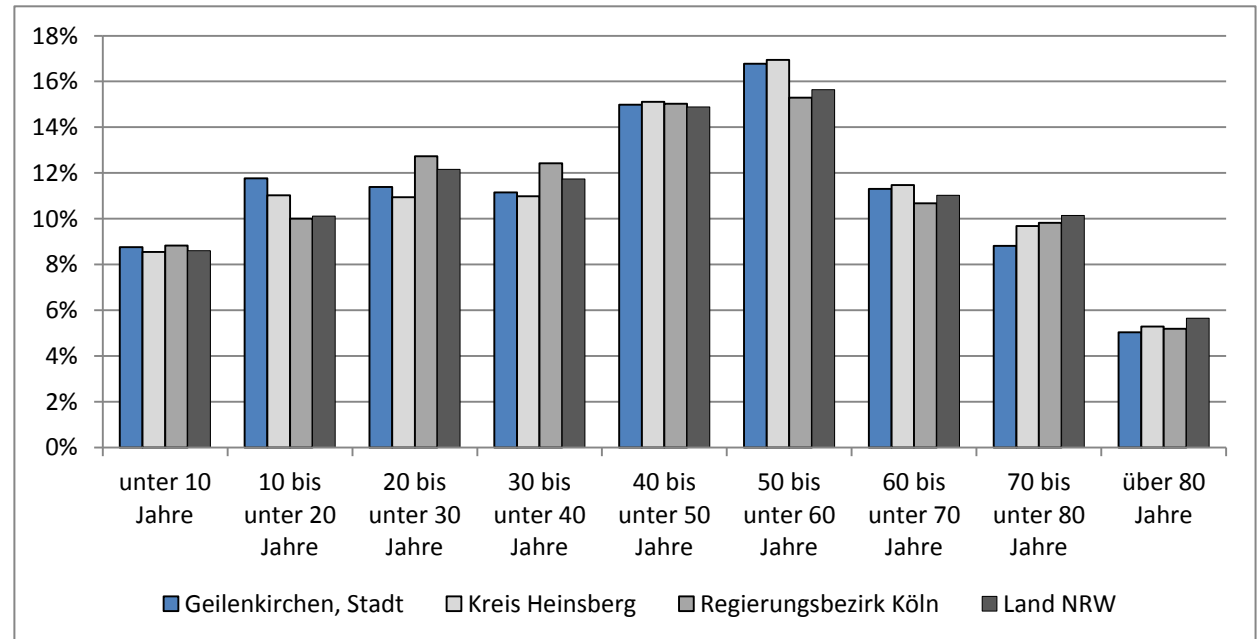


Abb. 10: Altersstruktur im Vergleich
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

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

Die Flüchtlingsmigration nach Deutschland der letzten Jahre wird kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen auf örtlichen Wohnraumbedarf haben, wobei das Ausmaß noch nicht endgültig absehbar ist. Im Jahr 2015 war die höchste Zuwandererzahl nach NRW seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland zu verzeichnen. Für den Kreis Heinsberg war das Wanderungssaldo mit +3.934

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. 11: Bevölkerungsfortschreibung Stadt Geilenkirchen (Basis Zensus 2011)
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

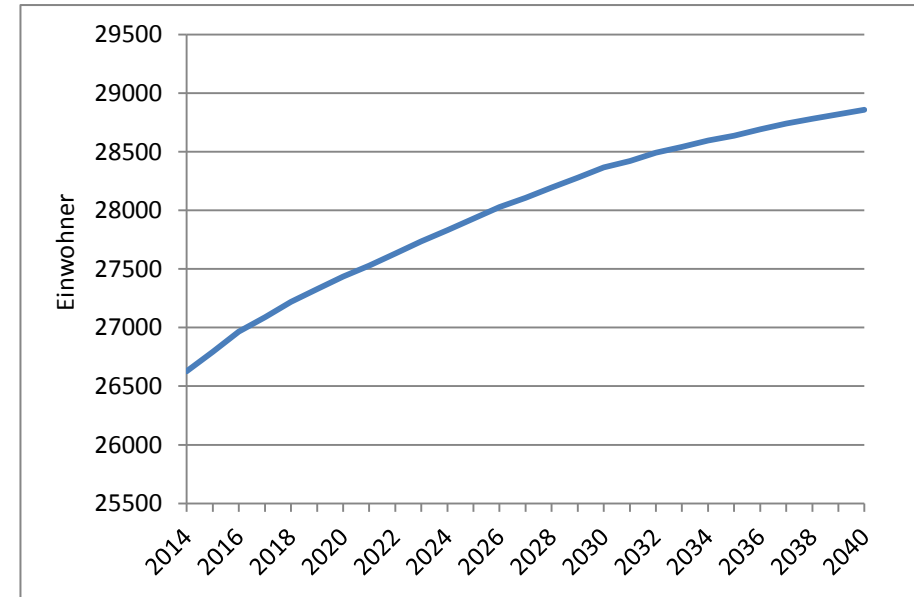
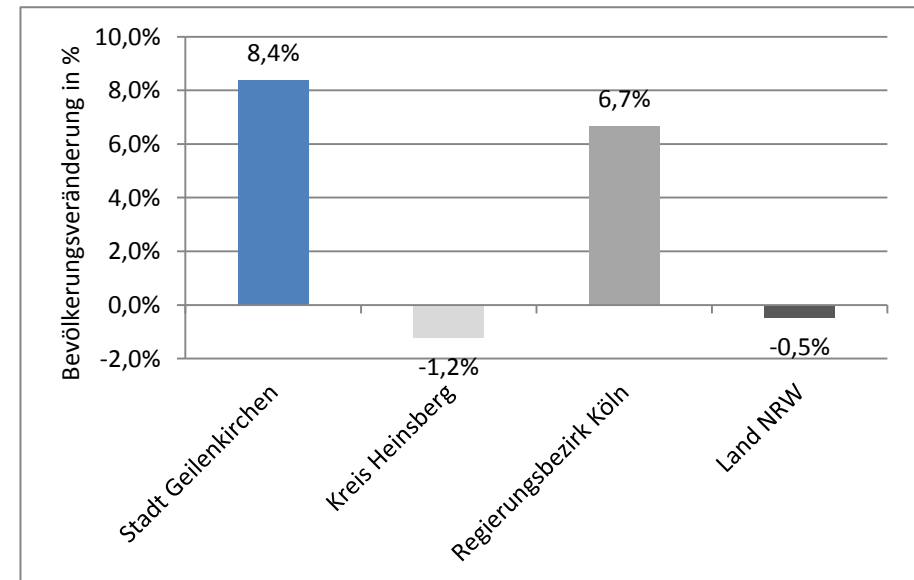


Abb. 12: Relative Bevölkerungsveränderung 2014 – 2040 im Vergleich
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016



Personen in 2015 fast zehnmal so hoch wie im Jahr 2010 mit damals +446 Personen

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. 12).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. 13). 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

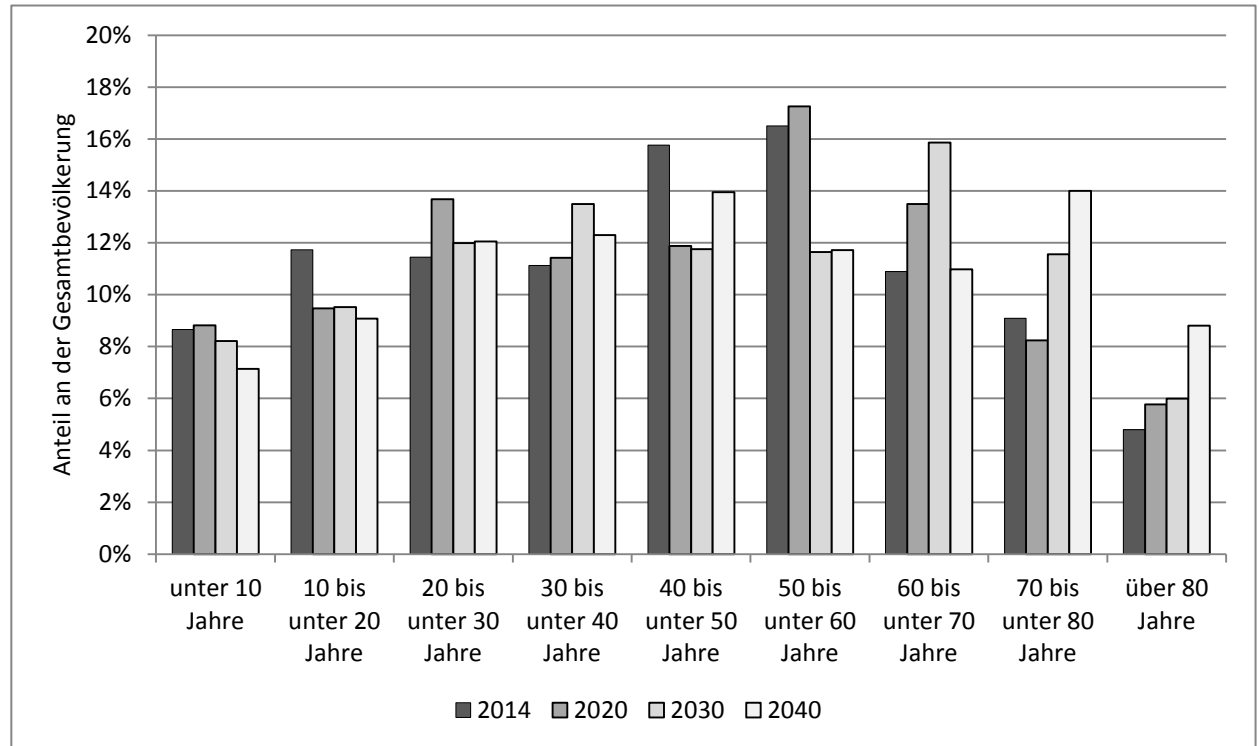


Abb. 13: Relative Entwicklung der Altersstruktur in Geilenkirchen bis 2040

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 Eltern- teil“.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-

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-

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 287 Flüchtlinge, wobei in der 48. Kalenderwoche 2017 30 Neuzuweisungen erwartet werden. Die Flüchtlinge sind in insgesamt 41 Wohnobjekten in unterschiedlichen Ortsteilen untergebracht.

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

⁶ vgl. Daten des IT.NRW 2016

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.

Neun Objekte sind städtische Liegenschaften. Zwei der Objekte wurden im Jahr 2016 als Flüchtlingsunterkünfte neu errichtet und in Betrieb genommen. Ein Gewerbeobjekt wurde in 2016 ebenfalls zu diesem Zweck erworben. Neben der Flüchtlingsunterbringung in der Innenstadt Geilenkirchens wurden auch Unterkünfte in den Stadtteilen Bauchem, Grothenrath, Gillrath, Lindern, Teveren sowie in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung eingerichtet.

In der Fliegerhorstsiedlung wurden bislang 17 Objekte durch die Stadt angemietet. Von diesen sind derzeit 16 Objekte tatsächlich belegt. Insgesamt sind in der Fliegerhorstsiedlung derzeit 84 Flüchtlinge untergebracht.

Meistern konnte die Stadt den Zustrom der Flüchtlinge durch Bündelung der Kräfte. So wurden bzw. werden die Liegenschaften durch Mitarbeiter des Stadtbetriebes sowie durch städtische 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 Arbeit (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. Dieses 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.

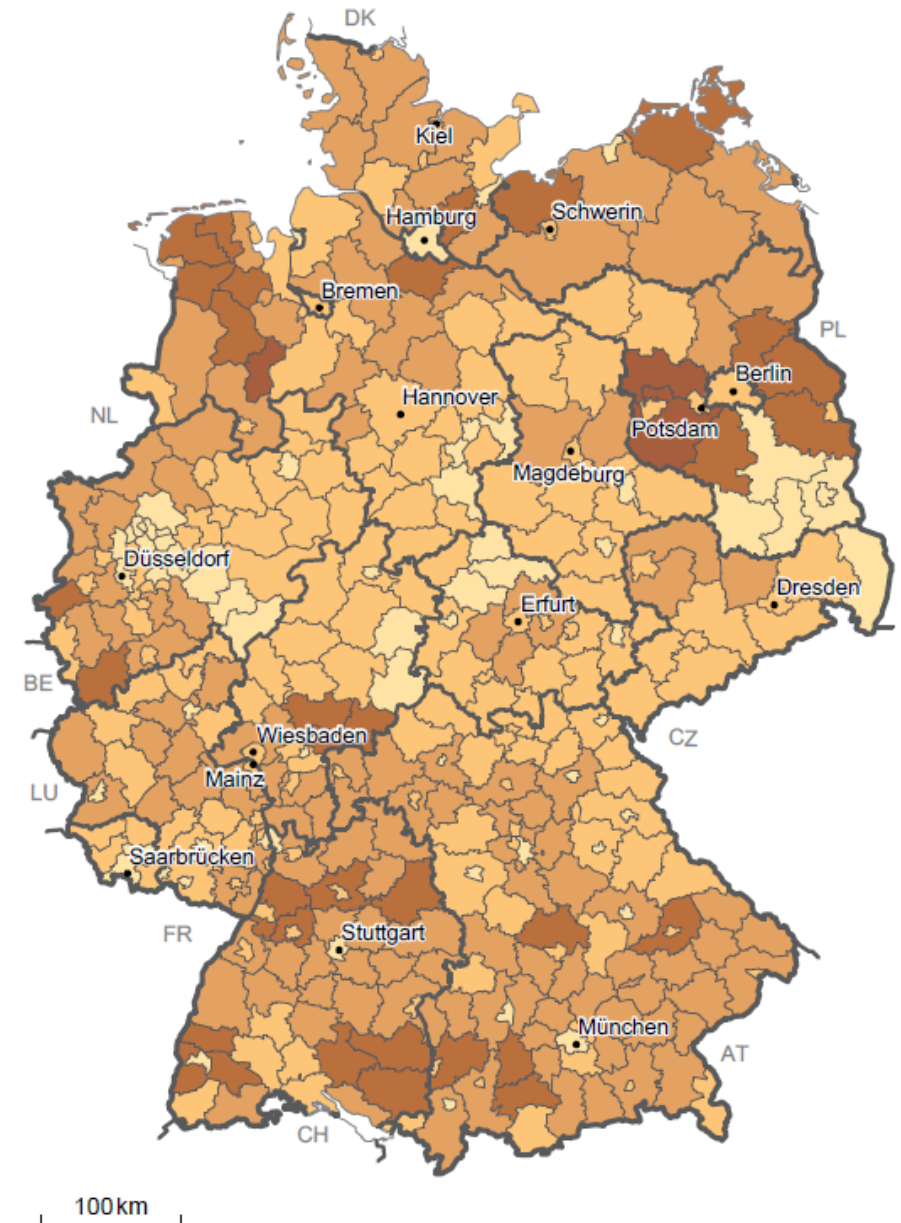
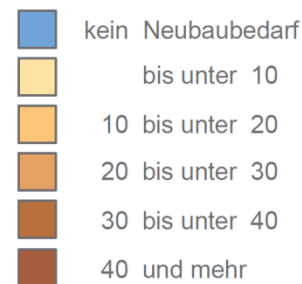
Bis 2025 wird die Zahl der nachgefragten Wohnungen auf Bundesebene um rund 5 % ansteigen.⁹ Grund dafür ist eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Vergleich zu 2005 wird sie in den alten Bundesländern von 2,1 auf 1,9 Personen sinken, in den neuen Bundesländern von 1,9 auf 1,8 Personen.¹⁰ Damit steigt der Neubaubedarf von Wohnungen, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern¹¹ (vgl. Abb. 14).

⁹ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2009): Raumordnungsprognose 2025/2050, Band 29. Bonn: BBR, S. 35.

¹⁰ ebenda, S. 37.

¹¹ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2015): BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015., S.15.

Abb. 14: Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020
Quelle: BBSR Bonn 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.¹²

¹² 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.

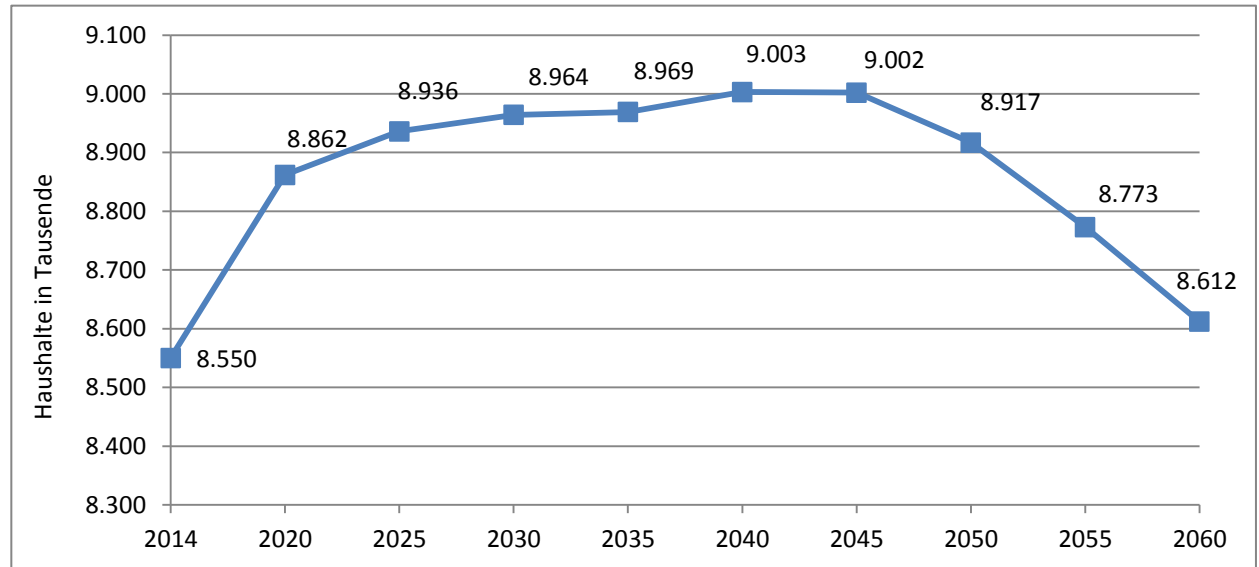


Abb. 15: Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2014 – 2060
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

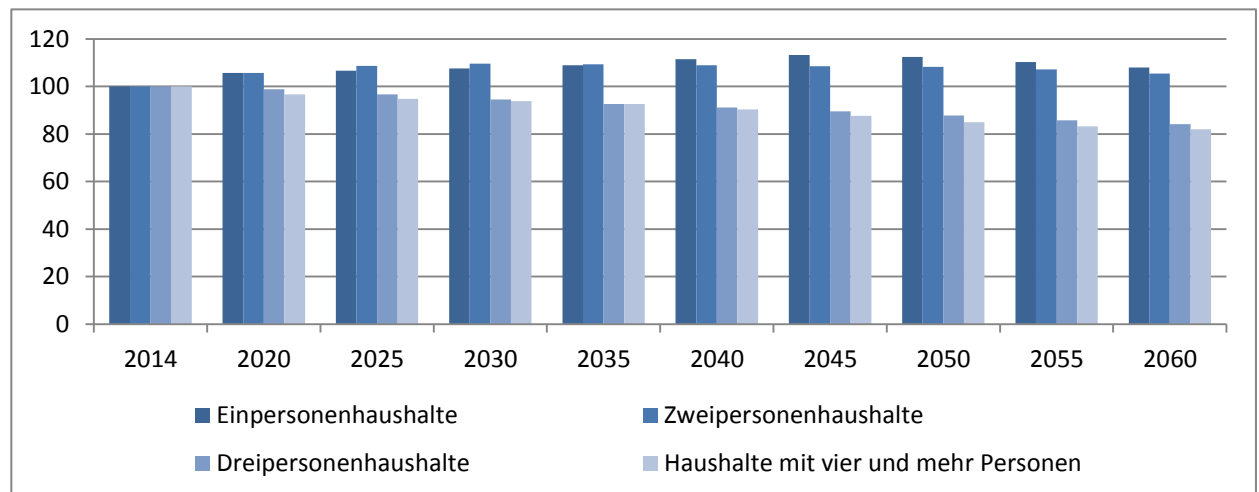
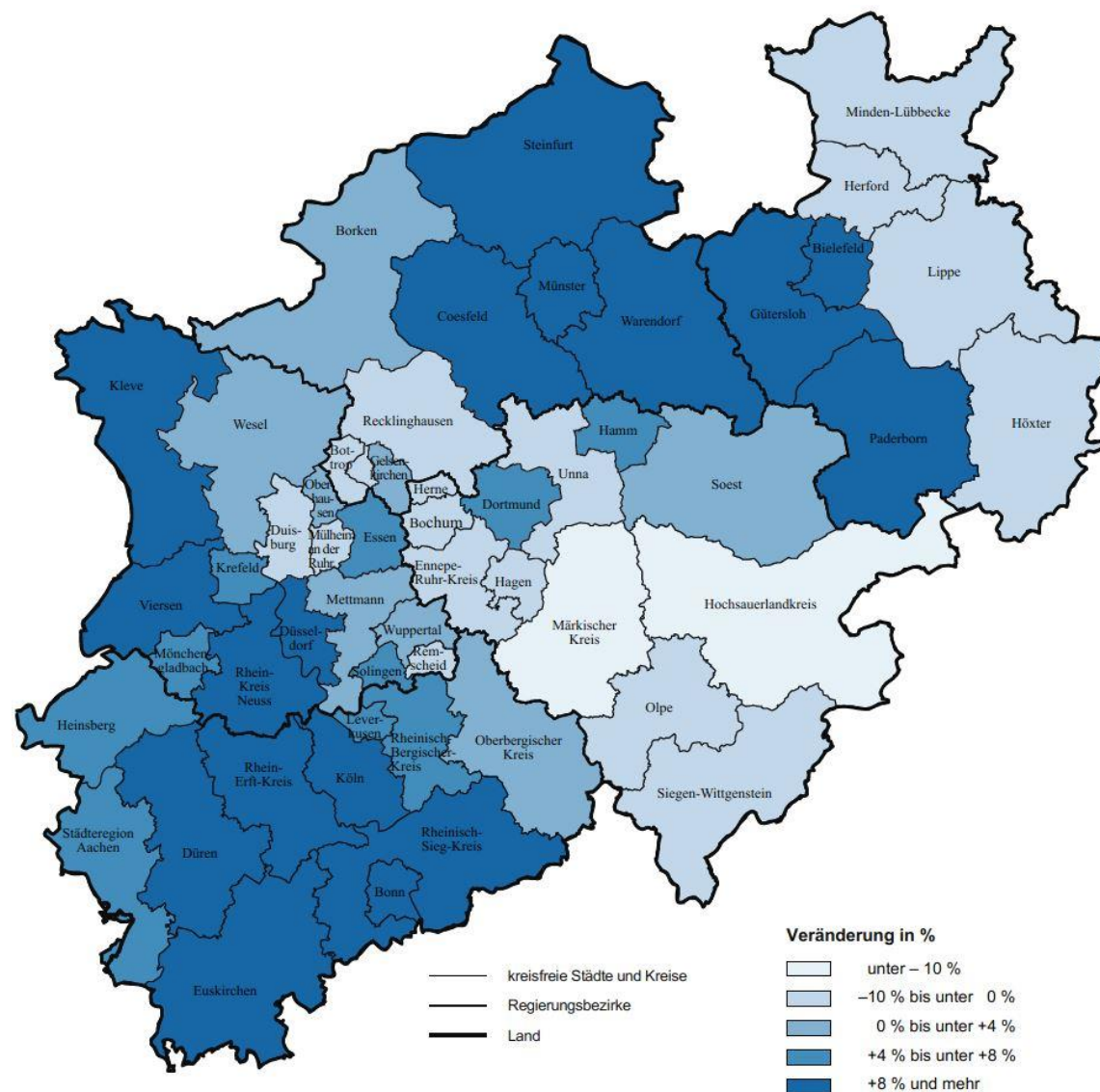


Abb. 16: Entwicklung der Privathaushalte in NRW nach Haushaltsgrößen (2014 = 100)
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

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.¹³

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.¹⁴



¹³ ebenda, S. 7.

¹⁴ ebenda, S. 8.

Abb. 17: Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, Veränderungen 2040 gegenüber 2014
Quelle: IT.NRW, Statistische Analysen und Studien Band 85

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. 18 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

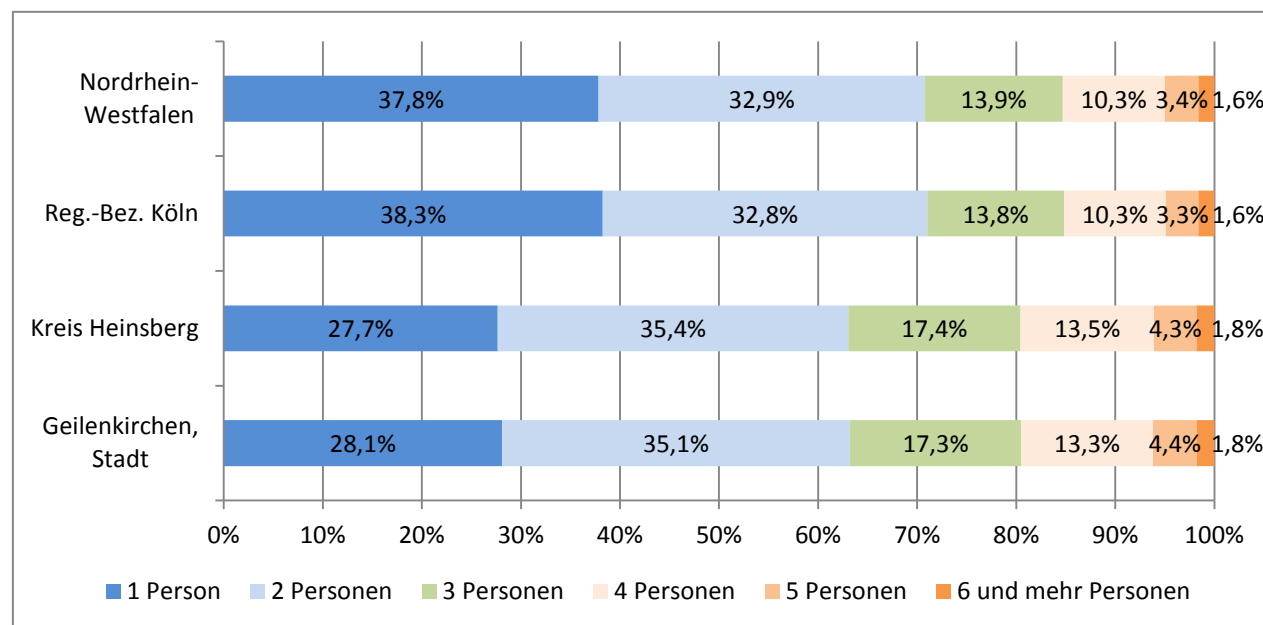


Abb. 18: Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Vergleich 2011
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des Zensus 2011

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 Nordrhein-Westfalen (MBWSV) hat mit Unterstützung der NRW.Bank eine Modellrechnung zu dieser Thematik erarbeitet.¹⁵

¹⁵ 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_content-er/2016-02-29-

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 %.

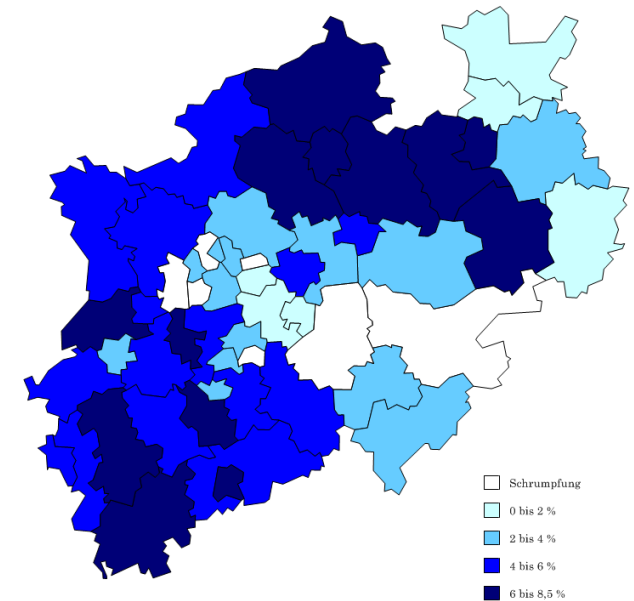


Abb. 19: Wohnungsneubaunachfrage in NRW bis 2020 aufgrund der demografischen Entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A) im Verhältnis zum Wohnungsbestand am 31.12.2014 in Prozent
Quelle: MBWSV NRW/NRW.Bank 2016

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 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. 19).

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. 20).

Die Stadt Geilenkirchen hat mit Ratsbeschluss vom 31.05.2017 ein „Strategiepapier Baulandentwicklung“ verabschiedet. Darin sind auf der Grundlage der Kennzahlen zur Einwohner-, Haushalts- und Wohnbauflächenentwicklung Leitsätze und Maßnahmen für die Ausweisung von Neubaugebieten in den nächsten Jahren entwickelt worden. Der Nettobedarf an zusätzlicher Baufläche bis zum Planungshorizont 2035 wurde mit 35,12 ha ermittelt. Den Schwerpunkt der Entwick-

lung soll der Stadtkern bilden (Allgemeiner Siedlungsbereich als Agglomeration von Bauchem, Geilenkirchen und Hünshoven). Explizit ist aber auch eine Entwicklung der Dörfer/ Außenorte im Rahmen der „Eigenentwicklung“ vorgesehen, insbesondere, aber nicht ausschließlich, dort, wo ein Angebot an öffentlicher und privater Versorgungsinfrastruktur existiert.

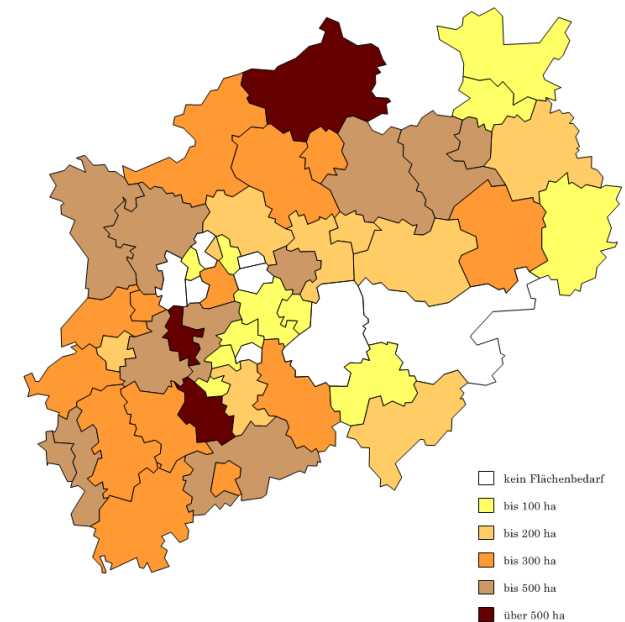


Abb. 20: Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020 aufgrund der Haushalteentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A)
Quelle: MBWSV NRW/NRW.Bank 2016

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.“¹⁶

¹⁶ Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg (2016): Grundstücksmarktbericht 2016, S. 7

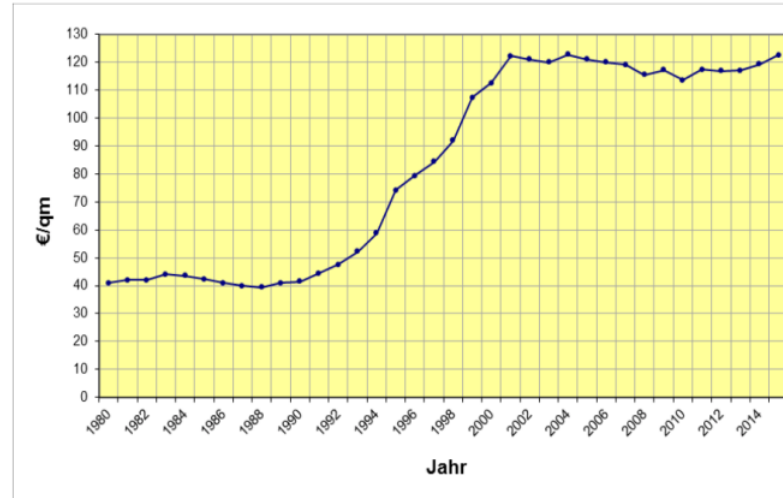


Abb. 21: Entwicklung der Preise für Wohnbauland im Kreis Heinsberg seit 1980

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

Der Bericht beschreibt für das Jahr 2015 folgende Situation im Kreis Heinsberg:¹⁷

- „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.

¹⁷ ebenda, S.6 – 19

Die höchsten Bodenpreise wurden in den Städten Erkelenz und Wegberg und in 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 auszugehen, dass diese Entwicklung sich auch in den nächsten Jahren fortführend wird.

2.6.2 Bauflächen für Wohngebäude in Geilenkirchen

Für eine Analyse 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 einer intensiveren Betrachtung bedürfen.

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 jüngere Wohnbaugebiete in Geilenkirchen (2004 – 2015)

Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten der Stadt Geilenkirchen

Aktuell befinden sich vier weitere Neubaugebiete im Bauleitplanverfahren. 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 bisherige Angebotsausrichtung auf junge Familien spiegelt sich u. a. in den vorhandenen Altersstrukturen wider. Die Mehrheit der in den Wohngebieten lebenden Personen ist jünger als 40 Jahre. In drei der sechs be-

trachteten Gebiete (98 Am End, 101 Hunisweg, 104 An der Vikarie) leben keine Menschen im Alter über 65 Jahre.

2.6.3 Erwartete Wohnsiedlungsentwicklung in der Stadt Geilenkirchen

Laut Publikationen von IT.NRW ist im Gebiet der Stadt Geilenkirchen mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen; die Prognose geht bis 2040. Zudem ist ein überproportional steigender Bedarf an Wohneinheiten prognostiziert, da sich tendenziell die Anzahl der Personen pro Haushalt verringert (vgl. Kap. 2.2 und 2.5)

Diese Prognosen entsprechen den Beobachtungen der Stadtverwaltung. Demnach hält eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland seit Jahren an, und im Mietwohnungsbau finden seit einiger Zeit in erheblichem Umfang Neubaumaßnahmen statt, die barrierefreie Wohnungen ebenso beinhalten wie kleine, für Ein- oder Zweipersonenhaushalte geeignete Wohnungen.

Die Stadt Geilenkirchen begegnet dem steigenden Bedarf nach Wohnraum wie folgt:

Der ASB, bestehend aus der Agglomeration von Hünshoven, Geilenkirchen und Bau-

chem, wird bedarfsgerecht erweitert. Hier befinden sich alle erforderlichen privaten wie öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, sowie ein DB-Bahnhof an der Eisenbahnlinie Aachen – Mönchengladbach – Düren. Hierbei erfolgt eine Erweiterung am Siedlungsrand, ebenso wie eine Reaktivierung von Brachen, soweit vorhanden, aktuell die Brache der ehemaligen Molkerei.

Im Übrigen verfolgt die Stadt Geilenkirchen eine bedarfsgerechte Innenentwicklung der zahlreichen Ortslagen. Es werden tendenziell die Orte bevorzugt, die über ein Mindestmaß an öffentlicher und privater Infrastruktur verfügen.

Aber auch Orte mit einem Mangel an Infrastruktur, jedoch mit Entwicklungsbedarf aus dem Ort heraus, sollen in mäßigem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten erhalten. Von einer Weiterentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen sind sogenannte Splittersiedlungen oder Siedlungssplitter (vgl. hierzu auch „Strategiepapier Baulandentwicklung“, Ratsbeschluss vom 31.05.2017 – S. 27, letzter Absatz).

2.7 Expertenmeinungen zum gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie zur Siedlung im Speziellen

Die bisherigen Ergebnisse aus der Wohnbedarfsanalyse werden im Folgenden mit Experteneinschätzungen in Beziehung gesetzt. Hierfür wurden persönliche Gespräche mit verschiedenen „Marktkennern“ und „Potentiellen Interessenten“ geführt.

Die Gespräche dienten vordergründig der Entwicklung eines geeigneten Verkaufsmodells für die Immobilien der Siedlung, die sich derzeit noch in öffentlicher Hand (BlmA) befinden. Die zentralen Fragen als Gesprächsgrundlage für die geführten Experteninterviews waren:

- 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?

2.7.1 „Marktkenner I“ – Makler und Vermieter

Von der Stadtverwaltung Geilenkirchen wurde eine Umfrage bei örtlichen Vermietern 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 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 Wohnungswirtschaft eingeschränkt, weil die Konditionen Mietpreis- und Belegungsbindungen vorschreiben.

Das Gespräch verdeutlichte, dass Investitionshemmnisse am Standort ‚Neu-Teveren‘ 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 einbezogen. 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 leben.

Zusätzlich steht für jede auf der Airbase vertretene Nation ein Ansprechpartner zur Verfügung, der Auskunft über freie Wohnungen erteilen könne. Dieser Ansprechpartner gibt dann sprich 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 Ausweitung 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 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, bereitzuhalten und mögliche Segregationerscheinungen durch vorausschauende Planung zu vermeiden.

Was bedeutet das für die Fliegerhorstsiedlung Teveren?

Es handelt sich um eine Siedlung mit so erheblichem Gewicht, dass ein bauplanungsrechtlicher Innenbereich gegeben ist.

Die Siedlung liegt sehr nah an der Ortslage Teveren (fußläufige Erreichbarkeit) mit zahlreichen Infrastrukturangeboten (Kita, Schule, Gastronomie, Bäcker, Metzger, Bank etc.). Die Siedlung hat Charme und einen hohen Wohnwert für ihre Bewohner. Mit den Leerständen bietet sie Potenzial, der Bevölkerungsentwicklung zu entsprechen. Es müssen keine Freiräume zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Die Leerstände sind nicht eindeutig als Spiegelbild einer fehlenden Nachfrage zu werten, sondern resultieren auch daraus, dass die BImA eine Vermietung nicht weiterverfolgt hat, seitdem die Stadt Geilenkirchen und die BImA zusammen am Entwicklungskonzept für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung arbeiten (vgl. Kap. 3.2).

Eine angemessene Eigenentwicklung der Fliegerhorstsiedlung bedeutet, durch den Umbauprozess die geeigneten Wohnangebote für die heutigen und künftigen Bewohner zu schaffen. Dabei soll die Anzahl der Wohneinheiten konstant bleiben.

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. 22: Plan Nr. 1 – Luftbild mit 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. 23). Der westliche Siedlungsbereich umfasst die Bereiche beiderseits der Möldersstraße, 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. 23: 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 und Leerstand

Die vorherrschende Nutzung in der Siedlung ist das Wohnen. An der Lilienthalallee, befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude der Firma Natex, ein Buswartehäuschen und ein Stromversorgungsgebäude. Weitere Nutzungen, wie z.B. 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. 24: Plan Nr. 3 – Gebäude und Flächennutzung, Stand 01.03.2016
Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten:
Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

Wohngebäude und Leerstand

Zum Stand 25.10.2017 standen 28 der insgesamt 294 Wohneinheiten leer, was einer Leerstandsquote von rund 10 % entspricht. Im westlichen Siedlungsbereich sind nur 2 der insgesamt 74 Gebäude leerstehend (rd. 2 %). Die BiMA konnte ihre bereits vor der Konzepterstellung begonnene Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken an private Einzelinteressenten erfolgreich fortführen. Bis zum 25.10.2017 wurden 51 Immobilien verkauft, was rund der Hälfte aller Bestandsgebäude im westlichen Siedlungsgebiet entspricht.

Im östlichen und nördlichen Bereich ist der Anteil leerstehender Wohneinheiten mit 26 von 220 Wohneinheiten (12 %) deutlich höher. Diese ungleiche Verteilung ist jedoch darauf zurückzuführen, dass im Einvernehmen zwischen Stadt und BiMA, leergezogene Gebäude im östlichen und nördlichen Bereich im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen gezielt nicht neu vermietet wurden.

In der Siedlung wurden insgesamt 17 zuvor leerstehende Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen hergerichtet (Stand 25.10.2017). Diese befinden sich vornehmlich im östlichen Siedlungsteil, im Bereich Gneisenaustraße / Scharnhorststraße. Die Wohneinheiten werden von bis zu sieben Personen bewohnt.

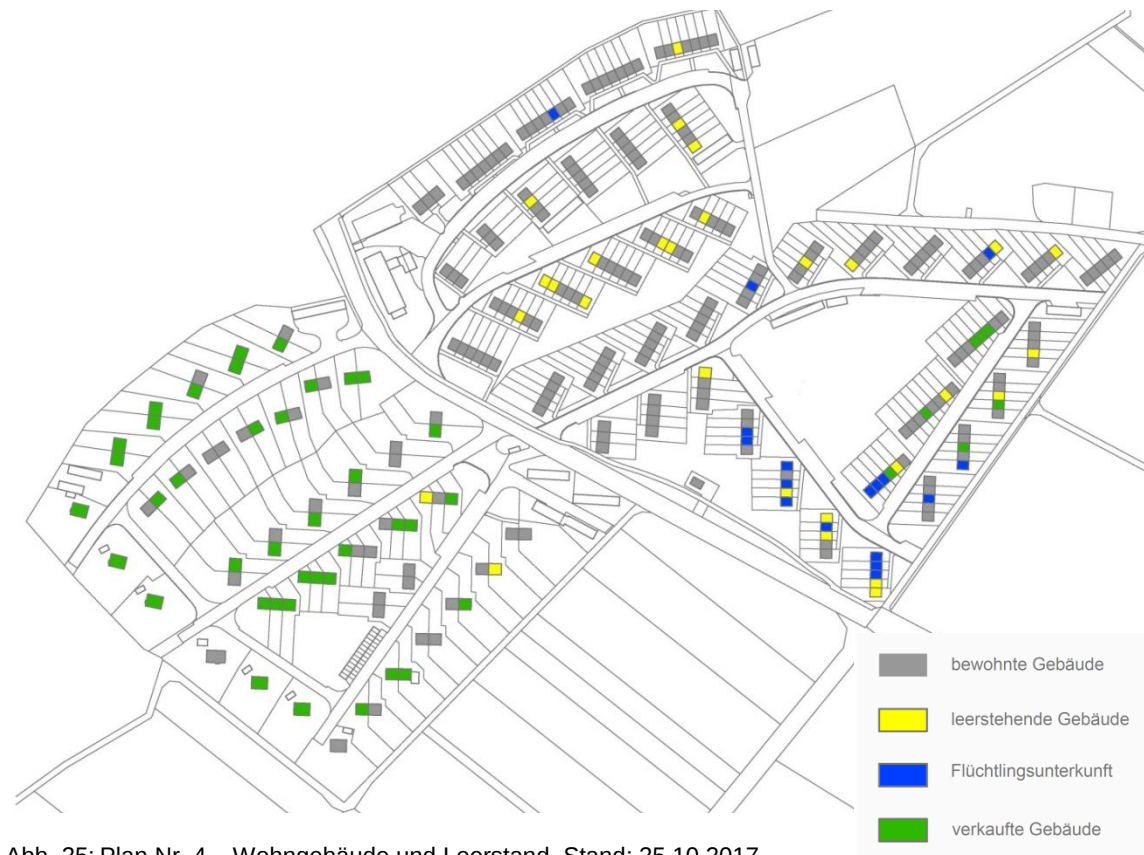


Abb. 25: Plan Nr. 4 – Wohngebäude und Leerstand, Stand: 25.10.2017

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2017;

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 durchgrünerten 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. 26: 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. 27: 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 Wohnungsbauten 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. 28: 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. 29: Plan Nr. 7 – Erschließung

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

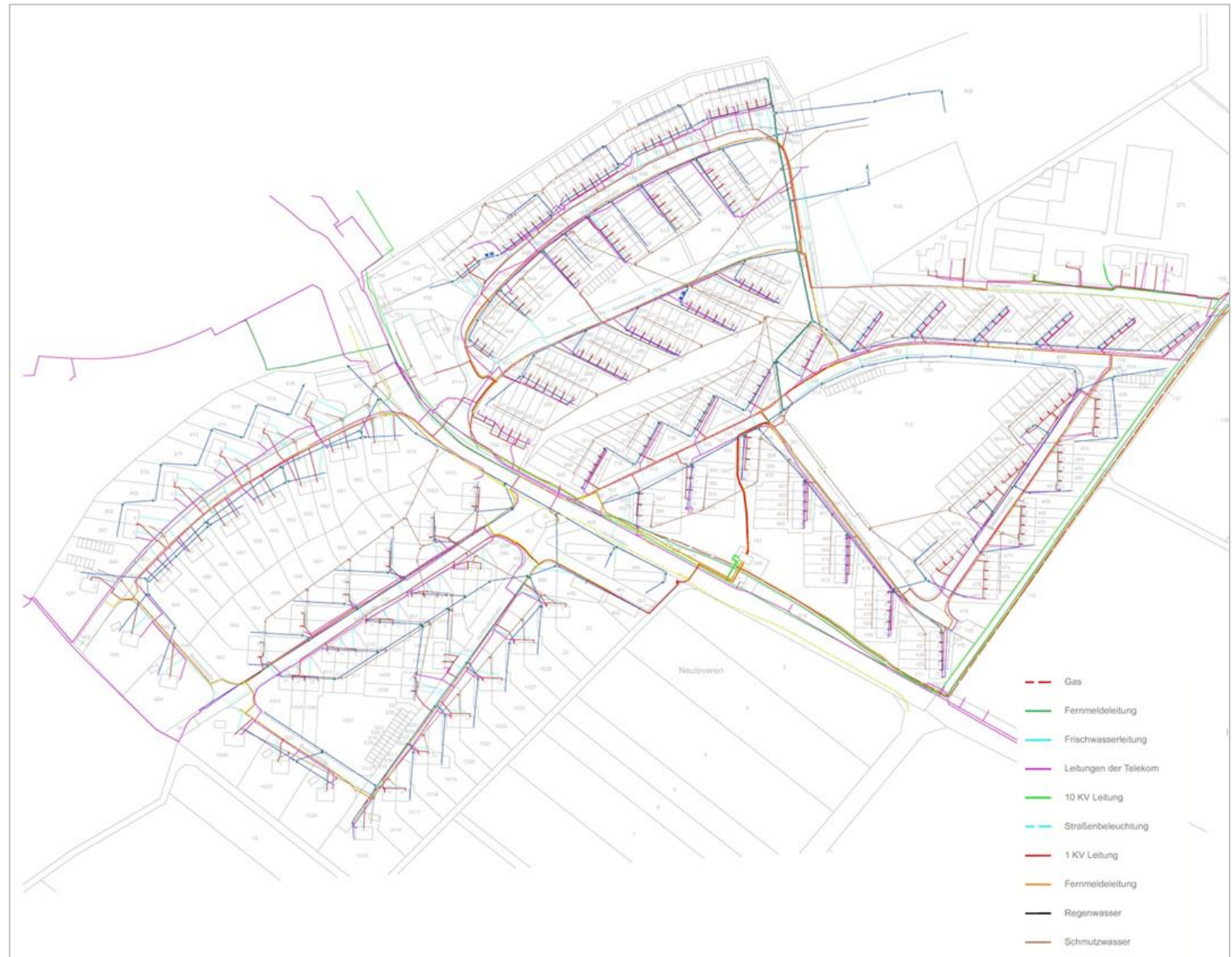


Abb. 30: Plan Nr. 8 – Leitungsinfrastruktur
 Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 218/2015

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. 31: Plan Nr. 9 – 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.

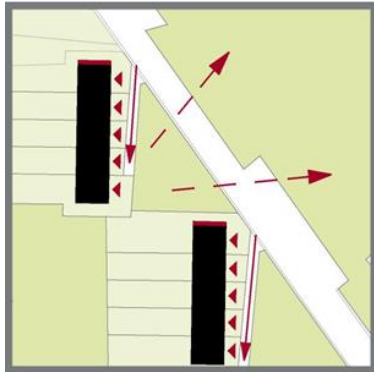


Abb. 32: Baustruktur an der Scharnhorststraße/Yorckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

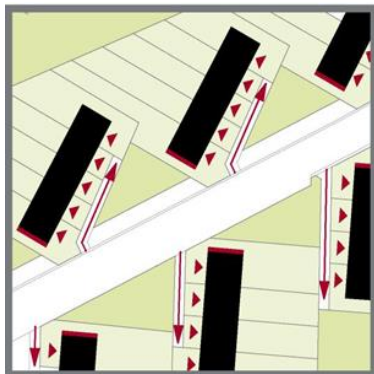


Abb. 33: Baustruktur an der Yorckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

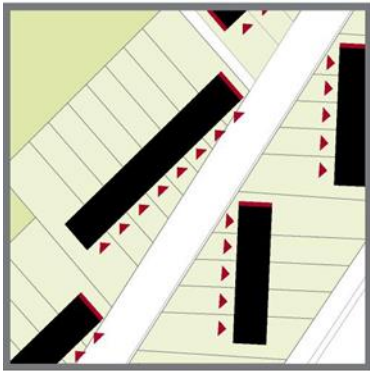


Abb. 34: Baustruktur an der Gneisenaustraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

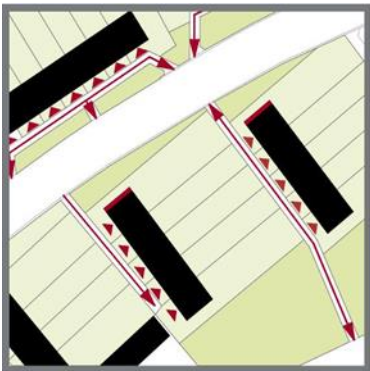


Abb. 35: Baustruktur an der Staußenbergstraße/Rommelstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

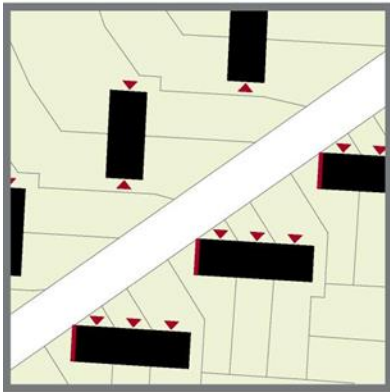


Abb. 36: Baustruktur an der Beckstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

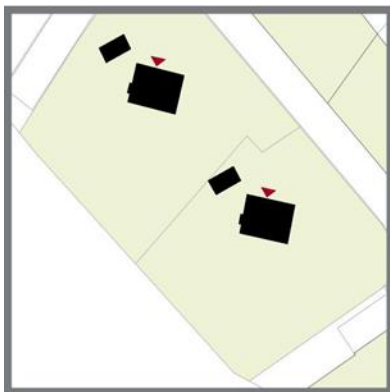


Abb. 37: Baustruktur an der Boelckestraße
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH 2016

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. 38: Plan Nr. 10 – 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 ehemalige Gebäude der Fa. Natex sind eingeschossig mit Flachdach oder Satteldach. Durch die einheitliche Gebäudehöhe und die Dachform entsteht ein sehr homogenes Siedlungsbild.



Abb. 39: Plan Nr. 11 – 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, die Wohnungstypen 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

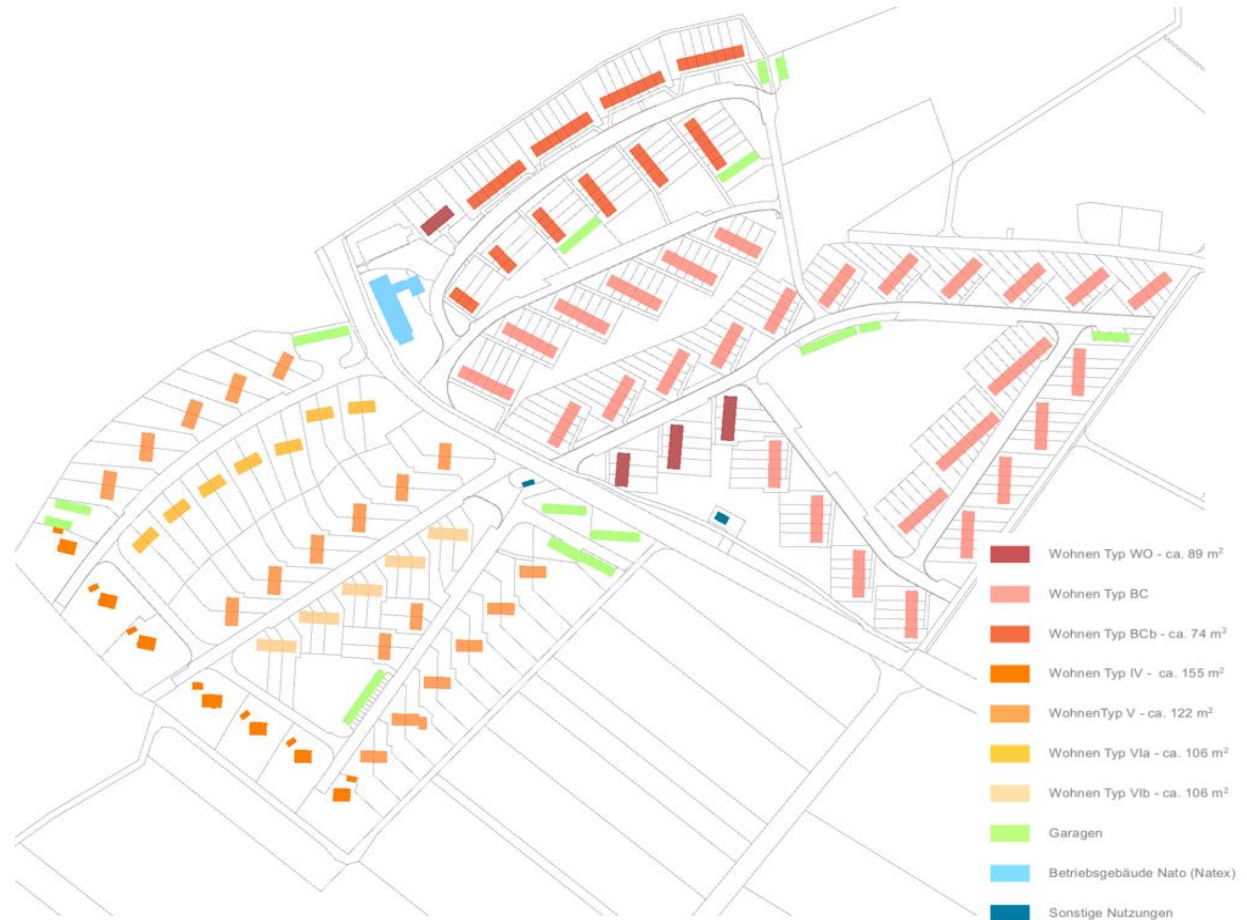


Abb. 40: Plan Nr. 12 – Nutzungen und Typologien

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. 46: Typ WO



Abb. 46: Typ BC



Abb. 46: Typ BCb



Abb. 46: Typ IV



Abb. 46: Typ V



Abb. 46: 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 BImA durchgeführten epiqr®-Analyse ermittelt, die im Frühjahr 2015 durchgeführt wurde.

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 BImA. Auch bereits bekannte anstehende Sanierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt. So flossen z. B. 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.

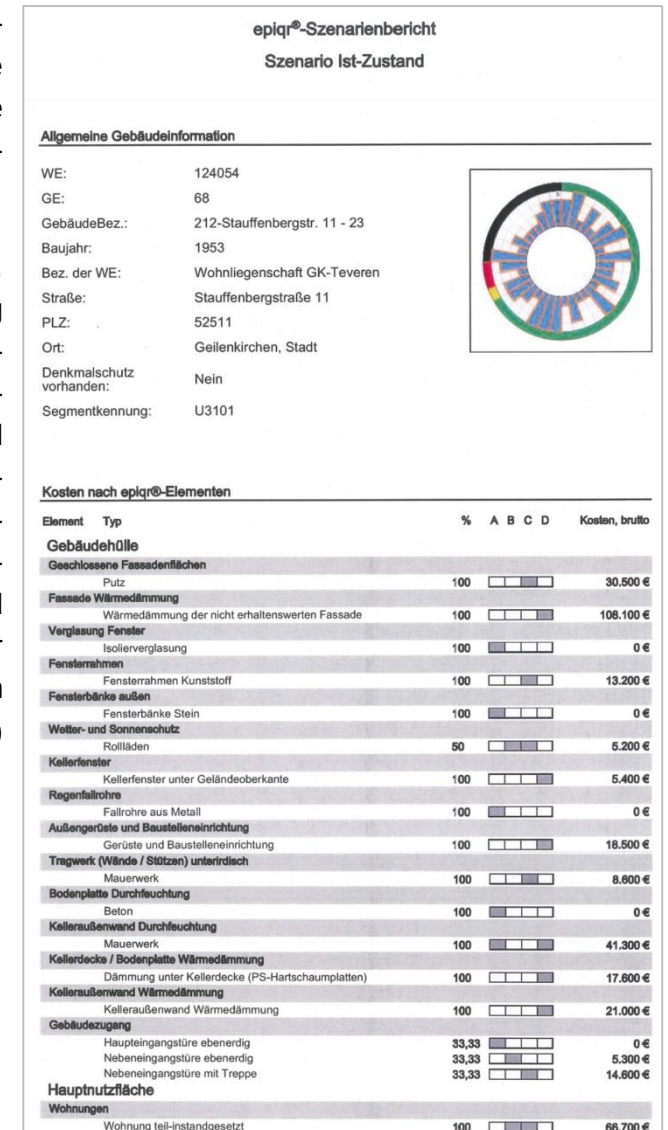


Abb. 47: Beispielauszug eines epiqr®-Analyseergebnisses
Quelle: BImA 2015

Das Ergebnis ist in Abb. 48 dargestellt. Die geschätzte Höhe der Sanierungskosten wurde je Hausreihe angesetzt. Die bereits veräußerten Gebäude im südlichen Teil des Quartiers sowie das ehemalige NATEX-Gebäude wurden nicht in die Bewertung einbezogen. Die ermittelten Kosten wurden klassifiziert, sodass der geschätzte Sanierungsaufwand in fünf Stufen untergliedert werden kann. Der Farblogik folgend sind mit Stufe 1 die geringsten und mit Stufe 5 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 2 bis 5 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 einigen Hausreihen der Yorckstraße.



Abb. 48: Plan Nr. 13 – 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.

Abb. 49 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. Abb. 50).

Insgesamt ist die Aussagekraft dieser epigr-Analyse zu relativieren, da sie keine exakte Kostenberechnung, sondern lediglich eine grobe Schätzung darstellt, die zum Teil auf subjektiver Wahrnehmung beruht. Die hier vorgestellten Ergebnisse liefern einen ersten Überblick über das ungefähre Ausmaß der anfallenden Kosten. Rückschlüsse darauf, ob ein Gebäude erhaltenswert ist oder nicht lassen sich jedoch allein auf dieser Grundla-

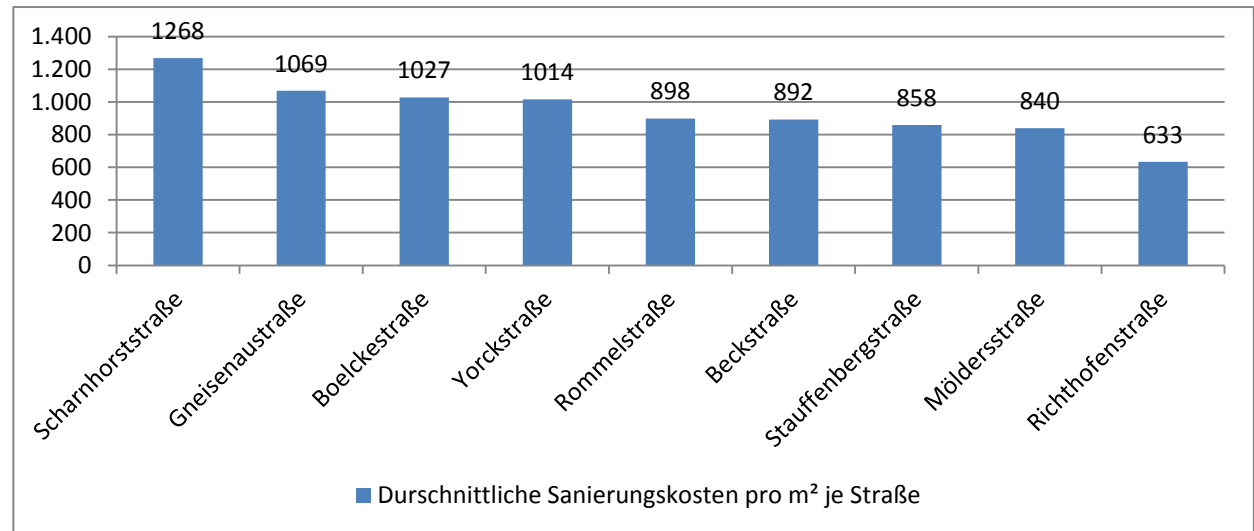


Abb. 49: Durchschnittlich geschätzte Sanierungskosten pro m² je Straße
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 nach Daten der BlMA, Mai 2015

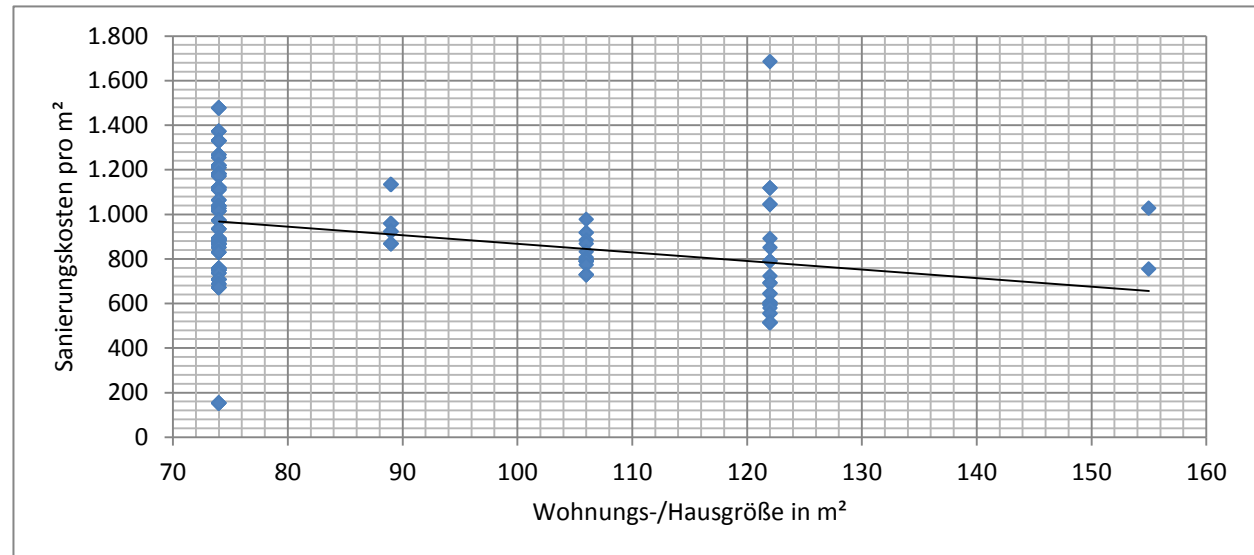


Abb. 50: Geschätzte Sanierungskosten pro m² im Vergleich zur Wohnungsgröße
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015 nach Daten der BlMA, Mai 2015

ge nicht ziehen. So kann davon ausgegangen werden, dass es nicht bei jedem Objekt erforderlich sein wird, durch Sanierungsarbeiten den Zustand der Güte „A“ herzustellen. Auch vergleichsweise preiswerte Lösungen zur Herstellung eines Mindeststandards könnten Anwendung finden.

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 Frostschuttschicht 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 z. B. Ansätze für Beleuchtung, Grünflächen, Ingenieurkosten, 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. Sowohl das Schmutzwassernetz als auch das Niederschlagswassernetz erhalten je ca. 300 Grundstücksanschlüsse.
- Die Anschlüsse werden bis zur Straßengrenze herausgelegt, aber nicht umgelenkt.

- 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 700.000 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).

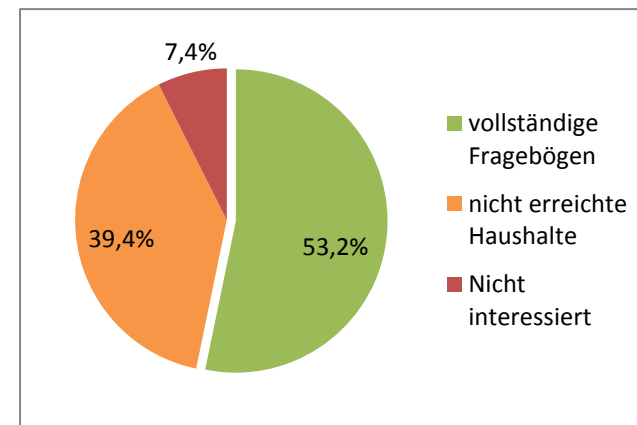


Abb. 51 Rücklaufquote Quartiersbefragung

4.2 Bewertung Wohnqualität

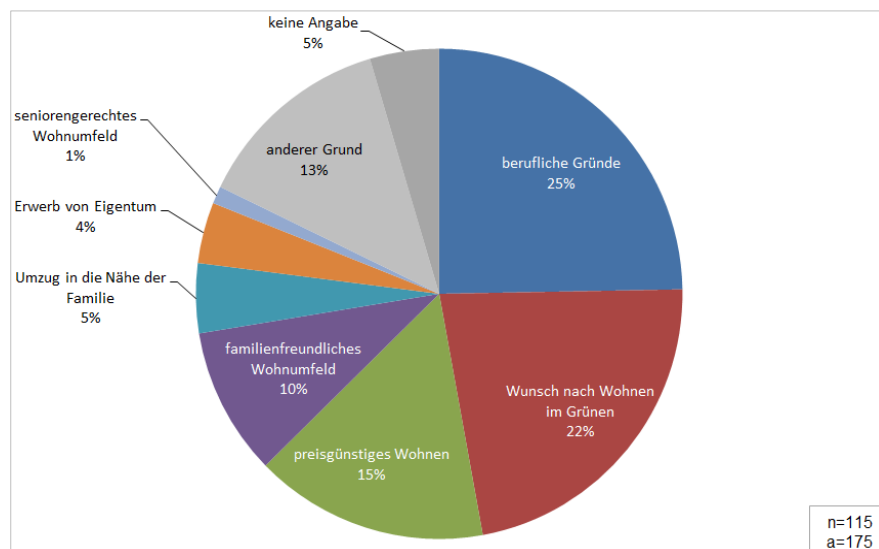


Abb. 53: Frage Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen? (Mehrfachnennungen waren möglich)

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.

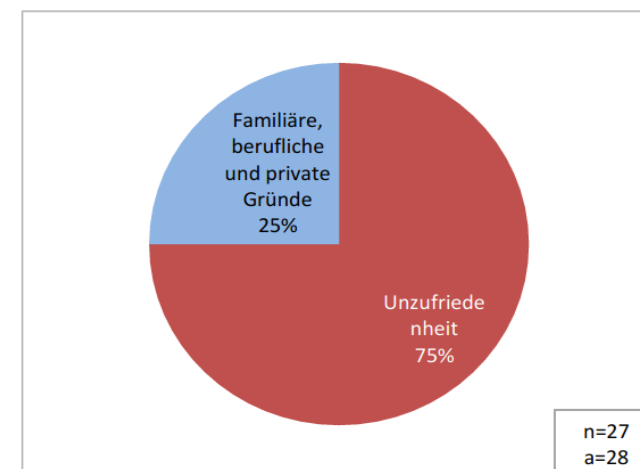


Abb. 52: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen waren möglich)

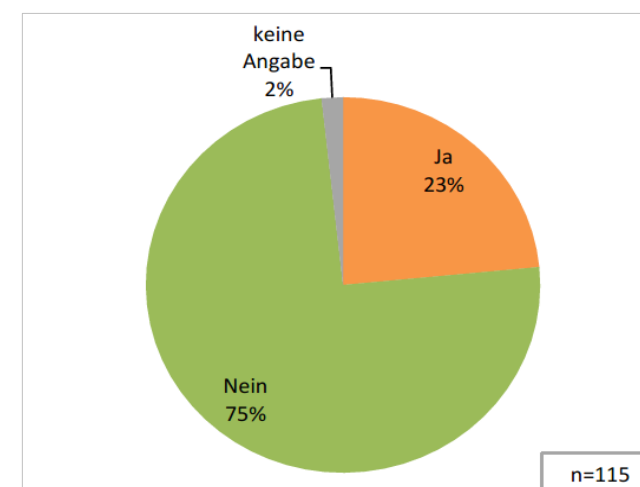


Abb. 54 Frage Nr. 3: Haben Sie die Absicht, innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?

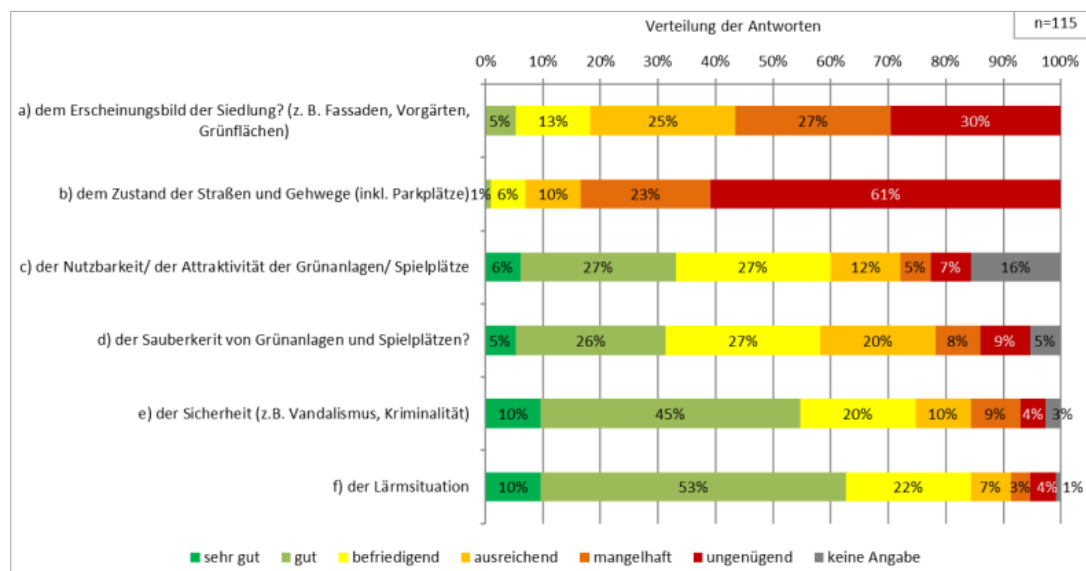


Abb. 56: Frage Nr. 4: Welche Schulnote würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?

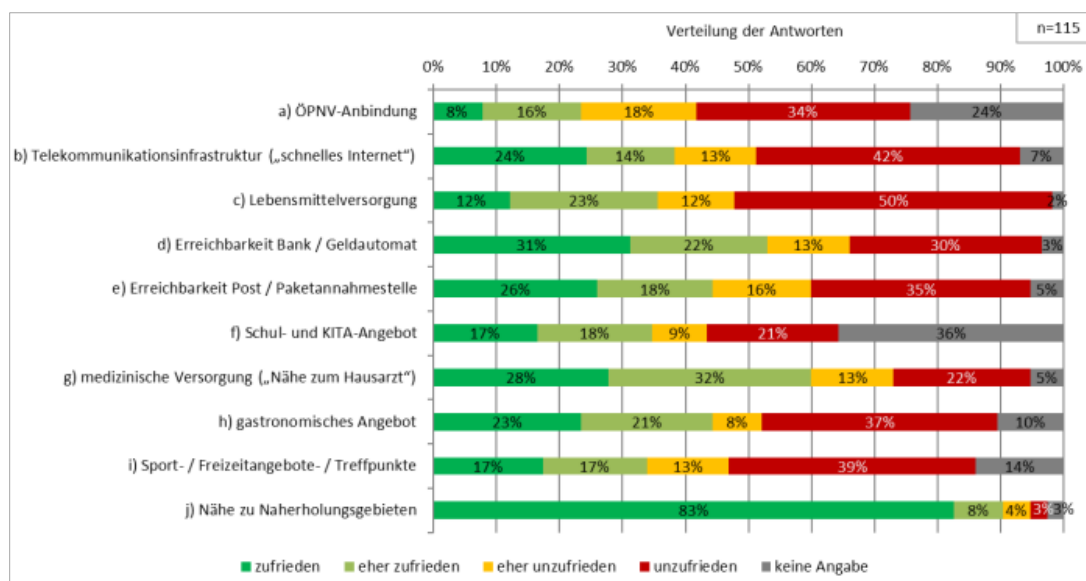


Abb. 55: Frage Nr. 5: Nahversorgung im Quartier – Wie zufrieden sind Sie mit...?

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 BlmA und der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Immobilienverwaltung.

Abb. 58: Frage Nr. 12: Was stört Sie an Ihrer Mietwohnung / Ihrer Immobilie?
(Mehrfachnennungen waren möglich)

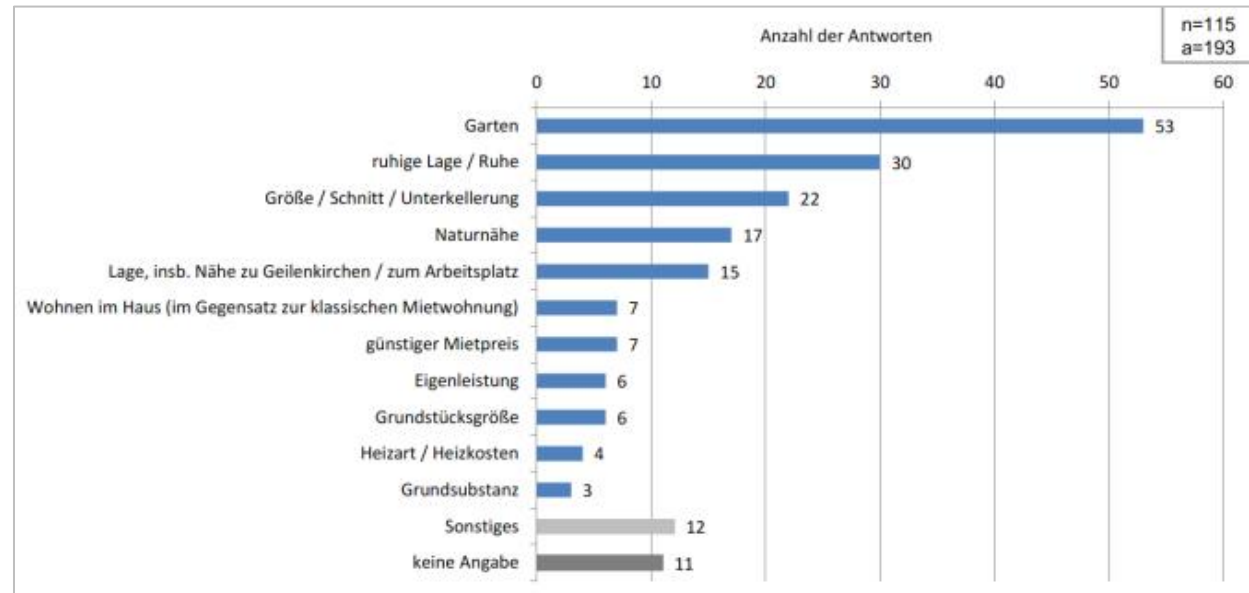
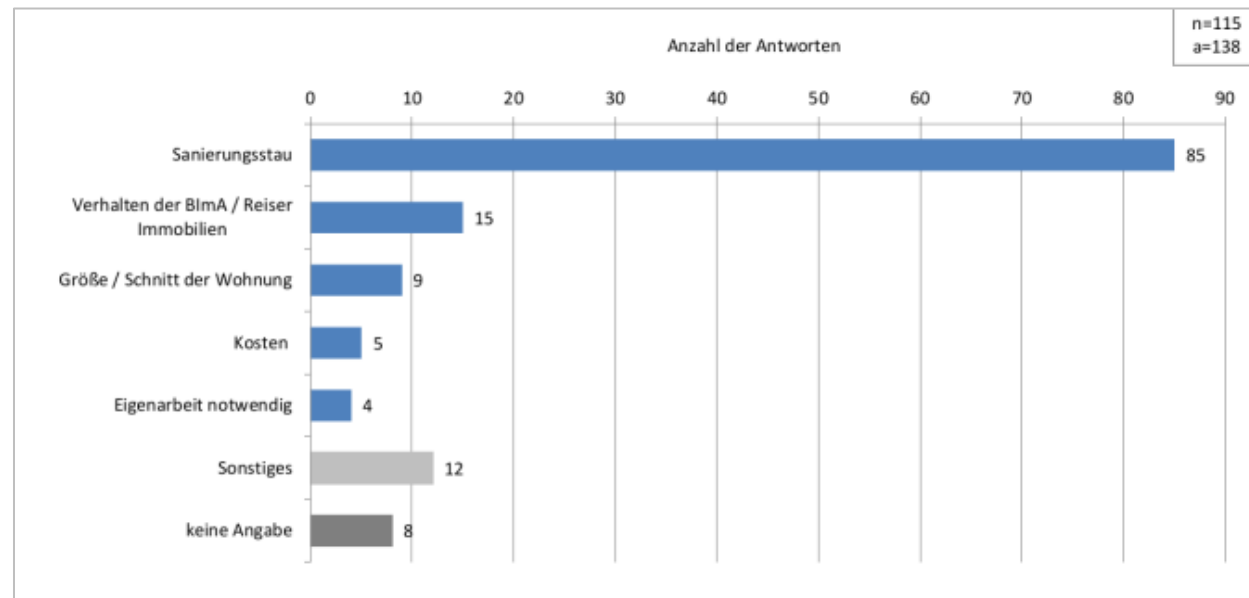


Abb. 57: Frage Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung/Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders?
(Mehrfachnennungen waren möglich)



Die Frage, ob ein Interesse am Erwerb von Eigentum in der ehemaligen Fliegerhorst-siedlung 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.

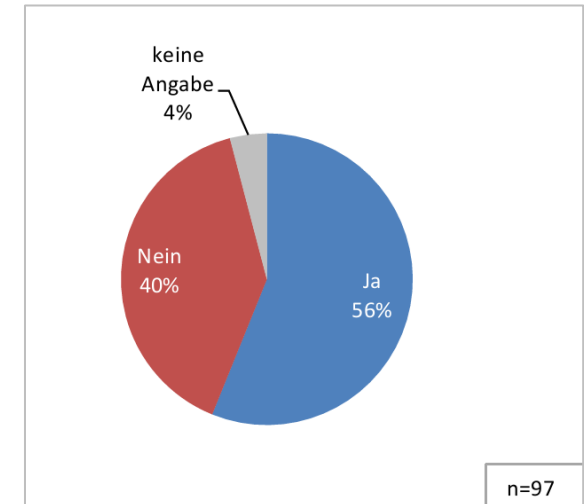


Abb. 60: Wären Sie dazu bereit, nach einer Gebäudesanierung höhere Mieten zu zahlen?

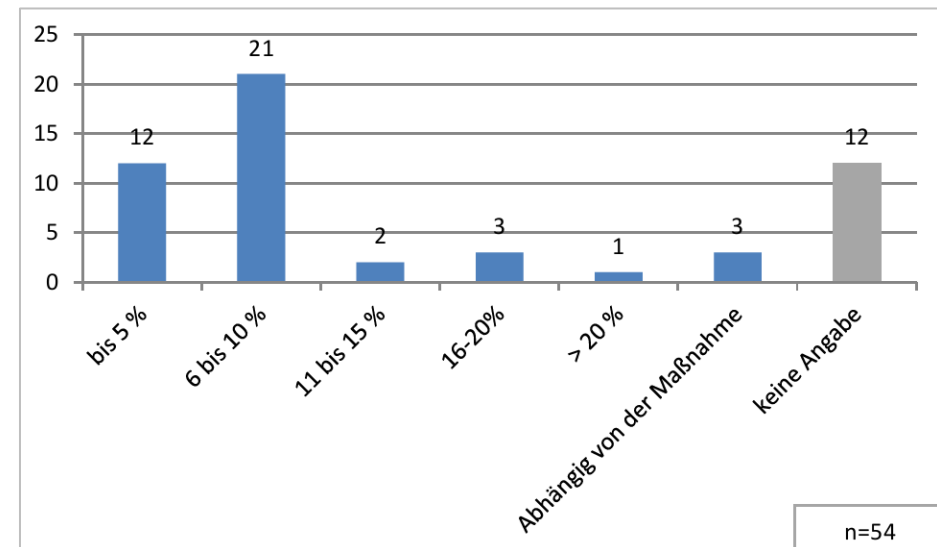


Abb. 59: Frage Nr. 17a: Um wie viel Prozent dürfte der neue Mietpreis vom aktuellen maximal abweichen?

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

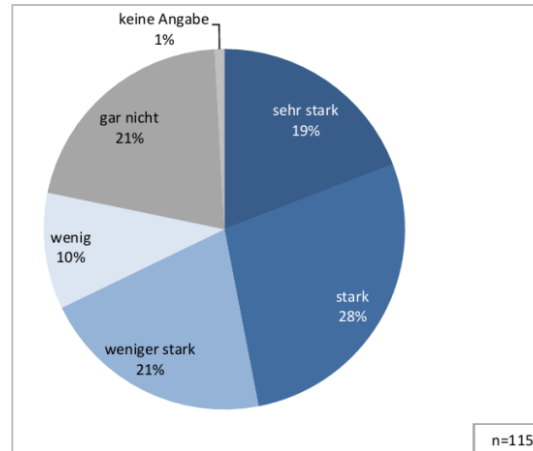


Abb. 62: Frage Nr. 20: Wie verbunden fühlen Sie sich mit Ihrem Ortsteil?

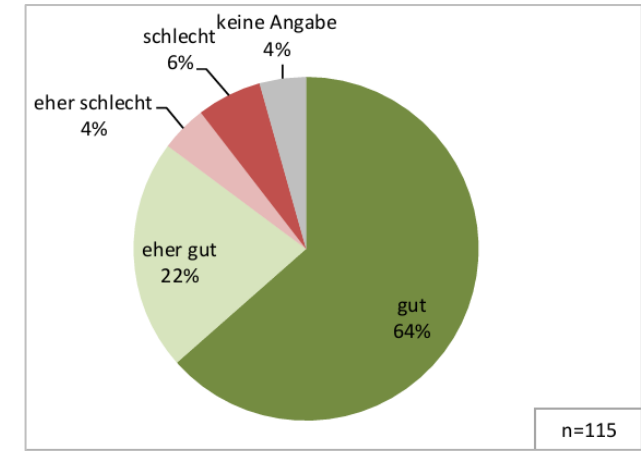


Abb. 61: Frage Nr. 21: Wie würden Sie die nachbarschaftlichen Beziehungen in Ihrem Wohngebiet beschreiben?

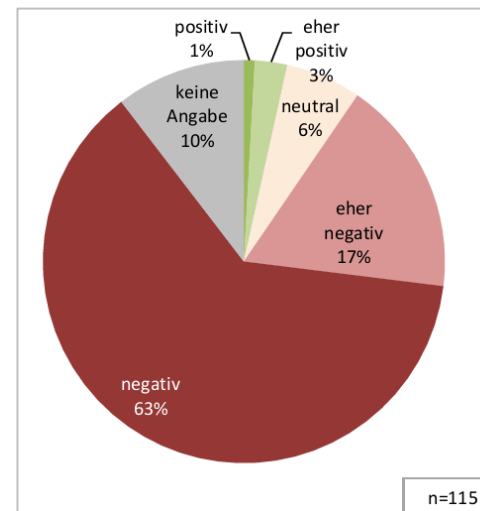
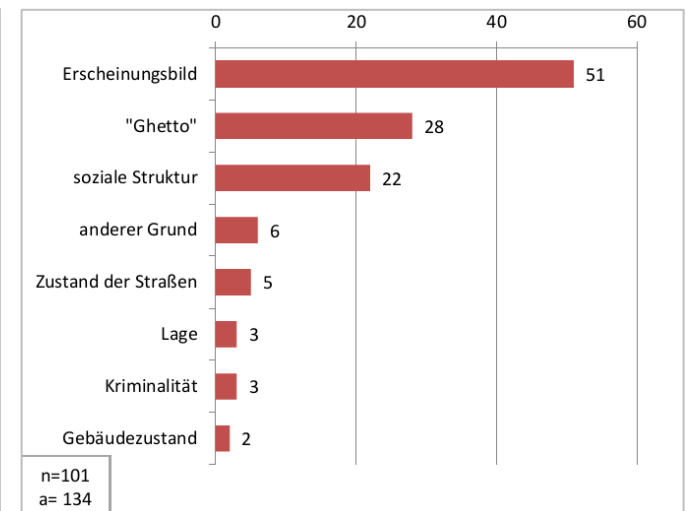


Abb. 63: Frage Nr. 24/24a: Wie denken Außenstehende über Ihre Wohnsiedlung? („Außenimage“)/Gründe



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-Analyse¹⁸:

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. Teverener Heide)
- wertvoller Baumbestand und grünes Siedlungsbild
- intakter gesellschaftlicher Zusammenhalt

¹⁸Das Akronym SWOT ist aus dem Englischen übernommen und bedeutet: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen).



Abb. 64: Baumbestand, Ensemblewirkung und Grünbereiche als Stärke des Quartiers
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015

- z.T. starke Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel

Schwächen

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen und damit keine soziokulturelle 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. 65: 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. 66: Eigentumsbildung als große Chance des Quartiers
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015

Risiken

- wachsende Leerstandsquote
- 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. 67: 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 Leitbild für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung

In der bisherigen Betrachtung wurde die Ausgangssituation dargestellt und die relevanten sowie komplexen Handlungsfelder beleuchtet. Auf dieser Basis wurde ein Leitbild formuliert, das aus einer Perspektive 2030 heraus die Philosophie und Ausrichtung der anstehenden Planungs- und Durchführungsschritte bestimmen soll.

Die frühere Fliegerhorstsiedlung Teveren ist ein beliebtes Wohnquartier.

Insbesondere die Lage in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Teverener Heide und die Nähe zu funktionsstarken Zentren zählen zu wichtigen Standortvorteilen.

Die besondere Qualität der Siedlung basiert auf dem grundsätzlichen Erhalt des offenen Siedlungsbildes der 1950er Jahre.

Ein sensibler Umbau auf Siedlungs- sowie auf Einzelobjektebene sorgt für nachfragegerechte Wohnraumangebote.

Eine hohe Identifikation mit dem Quartier und eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnraum sorgen für eine ausgeglichene Sozialstruktur und gute Nachbarschaften.

Die Treffpunkte im Viertel sind bei allen Generationen beliebt und tragen zur Lebendigkeit der Siedlung bei.

6.2 Leitziele

Aus dem Leitbild und der Analyse 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 durch Rück- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen
- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur

- Verbesserung der Auslastung 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 Yorck-

straße. 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. 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.

6.3 Entwicklungsszenarien

Anhand von zunächst drei Entwicklungsszenarien wird aufgezeigt, wo Eingriffe in die und Veränderungen an der Struktur möglich sind. Den Szenarien liegen drei unterschiedliche Ansätze zugrunde:

I. Bestandsertüchtigung,

II. Nachverdichtung,

III. Rückbau.

Nach Abwägung aller vor- und nachteiliger Auswirkungen wurde im Rahmen eines iterativen Abstimmungsprozesses ein viertes Szenario (IV. Kombination) erarbeitet, welches die Basis für die politische Beschlussfassung sowie die Bürgerversammlung in 2016 bildete (vgl. Anlagen 4, 5 und 6). Neue Erkenntnisse führten in 2017 zu einer schrittweisen Weiterentwicklung hin zum zur Umsetzung empfohlenen Szenario

V. Umbau.

6.3.1 Szenario I: Bestandsertüchtigung

Szenario I legt den Fokus auf eine bestandsnahe Umsetzung der oben genannten Leitziele 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. Welches Umsetzungsmodell letztendlich zum Tragen kommt, ob die Anlagen durch die BiMA, private Investoren welche die Anlagen vermieten oder private Investoren als Eigentümergemeinschaften weiterentwickelt werden,

wird sich erst im Zuge der Umsetzung entscheiden.

Das Gelände der Firma Natex soll neu strukturiert werden. Der Eingangsbereich könnte so aufgewertet und die Stellplätze gebündelt werden, sodass das äußere Erscheinungsbild verbessert werden würde. 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.



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. 4: 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 m²	59,6%	122.830 m²	61,1%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	3.193 m²	1,6%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.181 m²	2,1%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	26.841 m²	13,3%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m²	3,0%	9.366 m²	4,7%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	32.213 m²	16,0%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	2.440 m²	1,2%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		16.734 m² (290 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		-	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		16.734 m² (290 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		204 m² (4 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		-	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		-	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		-	
Garagenhöfe Rückbau	-		-	
öffentliche Erschließung Rückbau				
öffentliche Fußwege Rückbau				
Rückbau gesamt				

6.3.2 Szenario II: Nachverdichtung

In Szenario II werden die Maßnahmen aus Szenario I übernommen und zusätzlich die Möglichkeit der Nachverdichtung untersucht. Dabei soll allerdings keine flächenhafte Ergänzungsbauung vorgenommen werden, da diese den politischen Entwicklungsabsichten entgegenstehen würde (vgl. Kap. 2). Vielmehr gilt es, Vorschläge für eine behutsame Wohnraumergänzung und -differenzierung zu unterbreiten, die auf Rück- und Umbau von Bestandsgebäuden verzichtet. Als potentielle Nachverdichtungsflächen bieten sich mehrere Bereiche 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 barrierefreies Wohnen gebildet, sodass sich ein lebhafter Quartiersplatz entwickeln kann.



Abb. 69: Plan Nr. 15 – Städtebauliches 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. 5 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 z. B. 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. 5: Städtebauliche Kenndaten 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 m²	59,6%	138.809 m²	69%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	3.883 m²	1,9%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	4.181 m²	2,1%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	14.549 m²	7,2%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m²	3,0%	5.757 m²	2,9%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	31.675 m²	15,8%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	2.210 m²	1,1%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		16.327 m² (278 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		3.395 m² (61 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		19.722 m² (339 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		611 m² (12 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		-	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		-	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		-	
Garagenhöfe Rückbau	-		-	
öffentliche Erschließung Rückbau				
öffentliche Fußwege Rückbau				
Rückbau gesamt				

6.3.3 Szenario III: Rückbau

Szenario III zeigt neben den Maßnahmen aus Szenario I eine Möglichkeit des großflächigen Rückbaus auf, der das Ziel verfolgt, die Siedlung in ihrer Gesamtdimension zu reduzieren.

Aufgrund des bestehenden Erschließungssystems mit Einbahnstraßen-Ringen bieten sich nur zwei Ansatzpunkte für einen zweck erfüllenden Rückbau:

- Rückbau des östlichen Erschließungs rings entlang Scharnhorststraße, Gneisenaustraße und dem östlichen Teil der Yorckstraße (bis zur Einmündung Stauffenbergstraße) einschließlich der insgesamt 84 zugehörigen Gebäude.
- Rückbau des nördlichen Erschließungs rings im Bereich Stauffenbergstraße und Rommelstraße einschließlich der insgesamt 92 zugehörigen Gebäude.

Obwohl das Ausmaß des Rückbaus, gemessen an der Zahl der zurückzubauenden Gebäude, bei beiden Möglichkeiten gleich ist, stellen sie ganz unterschiedliche Eingriffe in

die bestehende Siedlungsstruktur dar. Ein Rückbau im östlichen Siedlungsbereich kommt aus fachplanerischer Perspektive nicht infrage, da der Quartierspark seine Zentralität und seinen prägenden Freiflächencharakter mit umschließender Bebauung verlieren würde.

Im nördlichen Siedlungsteil ist der geschätzte Sanierungsaufwand vergleichsweise niedrig, ein Rückbau in diesem Bereich lässt sich dennoch fachplanerisch begründen. Ausschlaggebende Argumente sind zum einen die Lage innerhalb der Siedlung, die durch die große Entfernung zum Quartierspark und die relativ schlechte Erschließung über die Yorckstraße, als ungünstig einzustufen ist. Zum anderen ist auch die Ausrichtung der Gebäude und Gärten sehr unvorteilhaft, so dass in Szenario III der Rückbau des gesamten nördlichen Siedlungsteiles vorgesehen ist. Die zurückgebauten Flächen werden wieder forstwirtschaftlich genutzt.

Ergänzend wird im östlichen Teil die Bebauung an der Gneisenaustraße 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. 70: Plan Nr. 16 – Städtebauliches Entwicklungsszenario III

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte 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 der im Bundeseigentum befindlichen Vermögenswerte 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. 6: Städtebauliche Kenndaten Szenario III
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte 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%	12.981 m ²	8,1%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m ²	3,0%	3.301 m ²	2,1%
öffentliche Erschließung	34.446 m ²	17,1%	25.250 m ²	15,8%
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	

6.3.4 Empfehlungsszenario V: Umbau

Über den Zwischenschritt eines Kombinationsszenarios (Szenario IV) wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess das Empfehlungsszenario (Szenario V) entwickelt.

Insbesondere neue Erkenntnisse der BImA zur Vermarktungssituation sowie Rückmeldungen der Bewohnerschaft zu Wohnpräferenzen (u. a. nördliche Stauffenbergstraße) eröffneten neue Perspektiven für eine städtebauliche Entwicklung der Siedlung, die – noch besser als bisher – Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft sowie Ergebnisse eines lokalpolitischen Diskurses berücksichtigen kann.

Ein Rückbau im Bereich nördliche Stauffenbergstraße – wie er im Szenario IV vorgesehen war – ist nicht mehr geplant. Der Blick wird nun auf einen Umbaubereich im Osten der Siedlung gerichtet, der ein hohes Potenzial zur Erreichung der städtebaulichen Ziele (vgl. Kapitel 6.1 bzw. 6.2) bietet.

Die Bestandsgebäude (v. a. Yorckstraße) weisen heute eine schlechte Bausubstanz sowie Ausrichtung auf den Grundstücken auf. Dies wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Immobilien aus, wodurch eine

Vermietung bzw. Vermarktung der Gebäude erschwert wird. Dementsprechend hoch ist auch die Leerstandsquote im Bereich Scharnhorststraße / Yorckstraße. Hierin besteht jedoch der Vorteil einer besseren Zugriffsmöglichkeit auf die Immobilien, v. a. im Vergleich zu den Wohneinheiten in der Stauffenbergstraße, die derzeit fast vollständig vermietet sind.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen geplantem Quartiersplatz und zukünftigem Quartierspark (s. u.) kommt diesem Bereich im Rahmen der Neuausrichtung der Siedlung eine zentrale Rolle zu.

Zwischen Lilienthalallee, Yorck- und Scharnhorststraße ist im Empfehlungsszenario ein Umbaubereich vorgesehen. Die 7 Bestandsreihenhäuser (31 WE) weichen zugunsten einer aufgelockerten Bebauung mit insgesamt 18 Doppelhaushälften.

Aufgrund der Nähe zur Lilienthalallee werden im südlichen Bereich der Scharnhorststraße Bauflächen reduziert. An dieser Stelle wird das Quartier zum Wirtschaftsweg „Te-verener Heide“ hin geöffnet. Bei Bedarf kann an dieser Stelle mit vergleichsweise geringem Aufwand eine Stellplatzanlage integriert werden.

Eine behutsame Nachverdichtung sieht das Planwerk für den Bereich des Quartiersparks vor. Zukünftig sollen hier ebenfalls Doppelhaushälften das quartiersbezogene Wohnraumangebot ergänzen. Insgesamt entsteht durch diese Nachverdichtung eine kompakte Baustruktur, die keine neue Erschließungsinfrastruktur erfordert sondern im Gegenteil für eine bessere Auslastung der bestehenden Erschließung und Infrastruktur sorgt.

Zur weiteren Differenzierung des Wohnraumangebotes (derzeitige Wohnungsgrößen mit Wohnflächen zwischen 70 bis 100 m²) sollen neben den Doppelhaushälften auch Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsgebäude beitragen. Denkbar sind bis zu zweigeschossige Anbauten im rückwärtigen Bereich.

Das Ziel Wohnraum für die verschiedenen Zielgruppen bereitzustellen und insbesondere auch barrierefreies Wohnen im Quartier zu ermöglichen soll durch Geschosswohnungsbau im Bereich zwischen Lilienthalallee und Richthofenstraße erreicht werden. Ein Umbau der derzeitigen Garagenhöfe würde die städtebaulich bedeutsame Situation am Quartiersplatz aufwerten und gleichzeitig die Nähe zum ÖPNV-Angebot sicherstellen.

Bei den Wohneinheiten sollte es sich um Mietwohnungen handeln, die von einem Immobilienträger entwickelt, realisiert und vermarktet werden sollen. Diese Option sollte jedoch erst in einem zweiten Schritt in Erwägung gezogen werden, wenn die zukünftige lokale Nachfragesituation nach Wohnraum besser abschätzbar ist. Alternativ hierzu könnten die in die Jahre gekommenen Garagenhöfe saniert bzw. durch begrünte Carportanlagen ersetzt werden.

Da im westlichen Siedlungsgebiet der Verkauf von Objekten an einzelne Eigentümer sehr erfolgreich verläuft, wird in diesem Bereich von einem größeren städtebaulichen Eingriff wie einem Rück- oder Umbau von Wohngebäuden abgesehen.

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).

Ein zentraler Quartiersplatz soll der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung eine gemeinsame Mitte geben. Hier soll ein Kommunikations-

und Begegnungsraum entstehen, der identitätsstiftend und imagebildend für die gesamte Siedlung ist.

Der Bereich, der bislang von Zufahrten und einem Garagenhof geprägt war, könnte durch eine qualitätsvolle Neubebauung mit barrierefreien Wohnungen (optional, s.o.) mit bis zu zweieinhalb Geschossen 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).

Die große Grünfläche im östlichen Siedlungsteil ist schon heute prägendes und identitätsstiftendes Freiraumelement, bedarf jedoch einer Weiterentwicklung zum Quar-

tierspark, welcher mehr Aufenthaltsqualität bietet und den Bewohnern als wichtiger Begegnungsraum, dem Spiel, Sport, der Bewegung und der Erholung dient. Durch die geplante Nachverdichtung an der Yorckstraße wird die Dimension der heutigen Grünfläche zwar reduziert, die verbleibende Fläche bietet jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung eines attraktiven Quartiersparks mit Angeboten für alle Generationen.

Der Spielplatz im westlichen Siedlungsteil, in der Boelcke- / Richthofenstraße sowie die angrenzenden Garagen werden neu angeordnet. Ziel ist es, die Präsenz des ruhenden Verkehrs zu reduzieren und die Zugänglichkeit des Spielplatzes für die Quartiersbewohner zu erhöhen. In diesem Zuge wird auch Attraktivitätssteigerung des Spielplatzes angestrebt.

Anstelle von klassischen Garagenhöfen sieht die Planung eine Ergänzung des Parkplatzangebotes vornehmlich in Form von begrünten Carportanlagen oder offenem Parken ohne Überdachung (fahrbahnbegleitendes Parken) vor.

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. In der Yorckstraße, Gneisenau- und Scharnhorststraße werden vornehmlich kleinere straßenbegleitende Parkstreifen zu finden sein. Größere Carportanlagen sind an der Lilienthalalle, in der Boelckestraße und Mölderstraße vorgesehen sowie optional im rückwärtigen Bereich des barrierefreien Wohnens.

Im Vergleich zur Bestandssituation wurde eine Reduzierung von 174 öffentlichen Stellplätzen ermittelt. Demgegenüber stehen jedoch 171 überdachte Stellplätze (Carportanlagen). Da die Anzahl der Wohneinheiten konstant bleibt, ist die Stellplatzbilanz im Vergleich zur Bestandssituation ausgeglichen (1,6 Stellplätze pro Wohneinheit).

In diesem Empfehlungsszenario wird die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Ausgangsniveau gehalten. Jedoch wird ein angemessenes Verhältnis von Bestand und Neubau erreicht, das ein differenzierteres Wohnraumangebot bietet und damit der Nachfragesituation in Geilenkirchen besser entspricht.



Abb. 71: Plan Nr. 18 – Städtebauliches Ergebnisszenario V: Umbau
 Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH / BiMA 2017; Katen-
 grundlage © Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg,
 218/2015

Im Empfehlungsszenario wird die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Ausgangsniveau gehalten. Durch ein stimmiges Maß von Neu- und Bestandsgebäuden wird ein differenziertes Angebot geschaffen, das auch weiterhin günstigen Wohnraum bietet und nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu Neubaugebieten in der Umgebung steht. Das Wohnangebot der Siedlung soll künftig eher junge, mobile Menschen und Familien ansprechen. Optional ist eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen an der Lilienthalallee vorgesehen, um zusätzlich u. a. ältere Zielgruppen zu erreichen bzw. mobilitätseingeschränkten Personen den Verbleib in der Siedlung zu ermöglichen.

Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive ist die geplante Veränderung der Baustruktur zu begrüßen, da insgesamt mehr Wohnbauland im Vergleich zur Bestandssituation geschaffen werden kann. Es ist somit kein Verlust von in Bundeseigentum befindlichen Vermögenswerten zu befürchten.

Verglichen mit der Bestandssituation werden öffentliche Grünflächen zwar deutlich reduziert, aber es bleibt trotzdem ein verhältnismäßig hoher öffentlicher Grünanteil erhalten.

	Bestand		Szenario 5	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	201.064 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m²	59,6%	142.540 m²	70,9%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	1.986 m²	1,0%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	0 m²	0,0%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	15.529 m²	7,7%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m²	3,0%	5.524 m²	2,7%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	31.117 m²	15,5%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	4.368 m²	2,2%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		15.440 m² (263 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		3.249 + 572* m² (31 + 10* WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		18.698 + 572* m² (294 + 10* WE)	

*Optional: Barrierefreies Wohnen, 10 WE

Tab. 7: Städtebauliche Kenndaten Szenario V

Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase assoziierte GmbH / BImA 2017

7 UMSETZUNGSPROGRAMM

In den nachfolgenden Kapiteln folgt eine detaillierte Beschreibung des Umsetzungsprogramms, das auf den Überlegungen des Szenario V aufbaut. Das Programm stellt ein umfassendes Gesamt-Maßnahmenpaket dar, das mehr als nur städtebauliche Aspekte aufgreift. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wird es vor allem darauf ankommen durch Beratung, Betreuung und Einbezug der Bewohnerschaft den sozialen Zusammenhalt weiter zu stärken.

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 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. 72: Mögliche Paketbildung – Einzelverkauf nach Szenario V
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017

Aufgrund der bisherigen Vermarktungserfahrungen bietet sich für den westlichen Siedlungsbereich die Fortsetzung des Einzelverkaufs an. Gleiches gilt auch für die Bestandobjekte im nördlichen Quartier sowie im

östlichen Gebiet, südlich der Yorckstraße. Damit fällt auch der Umbaubereich bzw. die neu zu schaffenden Doppelhaushälften in dieses Vermarktungssegment. Mietwohnungen sind für die aufgrund der schwierigeren

Erschließungs- und damit Parzellierungssituation besser im Paket zu veräußernden Immobilien zwischen Rommel- und Yorckstraße vorgesehen. Neben einer Veräußerung an einen bzw. mehrere Investoren ist aber auch vorstellbar, dass die BlmA die Immobilien im Bestand behält und schrittweise saniert.

Die optionale Bebauung am Quartiersplatz mit barrierefreien Wohnungen wird dem Segment Mietwohnungsbau durch private Investoren zugeordnet.

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.

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.



Abb. 73: Beispiele für Um-/Anbauten (IBA Hamburg – Weltquartier)
Quelle: IBA Hamburg GmbH 2015

Da gute Beispiele aussagekräftiger sind als tausend Worte, soll ein „Musterhaus“ in der Siedlung eingerichtet werden, welches während des Sanierungsverfahrens u. a. als Sitz des Quartiersmanagements, der Bauberatung und damit als Anlaufstelle für die Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt wird.

Konkret hat sich die BiMA bereit erklärt ein Objekt im östlichen Teil der Siedlung beispielhaft zu sanieren und für den Zeitraum der Programmumsetzung kostenfrei für o. g. Nutzungen zur Verfügung zu stellen.



Abb. 74: Bestandsgebäude – Einrichtung Musterhaus
im nördl./östl. Siedlungsteil
Quelle: Planungsgruppe MWM / reicher haase
assoziierte GmbH 2016

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 „Auswahlszenario“ fortzuschreiben.

7.2.2 Quartiersplatz Lilienthalallee inklusive barrierefreier ÖPNV-Haltestelle

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 eine räumliche 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



Abb. 75: Perspektivenskizze Quartiersplatz
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017

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 barrierefreie Wohnen an der Lilienthalallee / Quartiersplatz) über eigene Gärten verfügen, wird im Konzept davon ausgegangen, dass zwei Grünanla-

gen, 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.



Abb. 76: Lageplanausschnitte Grünanlagen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017

7.3 Infrastruktur

7.3.1 Erschließungs- und Kanalsystem

Für die Sanierung des Kanal- und Erschließungssystems wurde eine Grobkostenschätzung vom Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen erarbeitet. Diese bezog sich auf Überlegungen aus Szenario IVc, wurde aber für das Szenario V fortgeschrieben.

Für alle vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen wurden Sanierungskosten in einer Spanne von 4 Mio. € und 5,9 Mio. € brutto geschätzt (vgl. Tab. 8).

Eine Umlage der Kosten zur Sanierung der Wohnwege könnte in städtebaulichen Verträgen mit den zukünftigen Eigentümern geregelt werden, um die Kosten, die der Stadt im Zuge der Gesamtmaßnahme entstehen, weiter zu reduzieren.



Abb. 77: Aufteilung der Sanierungskosten (Erschließungs- und Kanalsystem) in Teilbereiche
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017, Basis Ing.-Büro Brendt 2016

Das Kanalsystem weist Sanierungsbedarf auf insgesamt 5.620 m auf (vgl. Abb. 77). Damit liegt die Untergrenze für reine Baukosten bei rund 1,9 Mio. Euro und höchstens 2,6 Mio. Euro.

Quelle: Ing.-Büro Brendt 2016, Planungsgruppe MWM 2017

Auch hier ist mit einer teilweisen Kostenübernahme durch Private zu rechnen, was den kommunalen Aufwand reduzieren sollte.

Grobe Kostenschätzung Erschließung*		
Maßnahmenbereich (vgl. Plandarstellung)	Baukosten min. (brutto)	Baukosten max. (brutto)
Teilbereich West (rote Flächen)	546.100 €	858.500 €
Teilbereich Ost (blaue Flächen)	1.056.529 €	1.664.395 €
Carportanlagen West (violette Flächen)**	142.200 €	237.000 €
Carportanlagen Ost (violette Flächen)**	330.000 €	550.000 €
Summe Erschließung	2.074.829 €	3.309.895 €
Grobe Kostenschätzung Kanalsystem*		
Teilbereich West (rote Flächen)	565.000 €	772.500 €
Teilbereich Ost (blaue Flächen)	1.357.500 €	1.846.500 €
Summe Kanal	1.922.000 €	2.619.000 €
* ohne Ing-Kosten, Begrünung, aufwendigere Gestaltungen, Vermessung, Vermarkung, Gutachten, VS-Leitungen, Beleuchtung usw. ** flankierende / private Maßnahme		

Tab. 8: Sanierungskostenschätzung Erschließung

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 EWW 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.

7.3.6 Quartiersöffnung

Das frühere Natex-Gebäude zwischen Lilienthalallee und Stauffenbergstraße bietet den Nato-Bediensteten die Möglichkeit, sich mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. In der Öffnung der Einrichtung für die Öffentlichkeit oder zumindest für die Bewohner der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung liegt eine besondere Chance die Attrak-

tivität der Siedlung zu erhöhen und sollte daher forciert werden. Erste Gespräche zwischen Stadtverwaltung und NATO wurden bereits im Mai 2016 geführt. Inwieweit diese von beiden Seiten gewünschte Öffnung (u. a. rechtlich) möglich ist, steht derzeit jedoch nicht fest.

7.4 Weiterführende Planungen

7.4.1 Energetische Quartiersentwicklung

Ursprünglich ausschlaggebend für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die ehem. Fliegerhorstsiedlung 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 Energieeffizienz 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.

Ein erster praktischer Ankerpunkt könnte durch die beispielhafte Sanierung eines Bestandsobjektes und dessen kostenfreie Bereitstellung durch die BlmA als „Musterhaus“ für die Dauer des Sanierungsprozesses gesetzt werden (vgl. auch Kap. 7.1).

Eine energetische Quartiersentwicklung muss, ebenso wie eine städtebauliche Ent-

wicklung, 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 Anspruchsgruppen 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 Bundesregierung 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, energeti-

sche 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.

Vielsprechend verliefen in der Vergangenheit auch die Gespräche mit dem 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 Quartierssanierung der ehem. Fliegerhorstsiedlung.

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 Kümmerer und Ansprechpartner zur Seite und soll insbesondere im Zuge des geplanten Umbaus (Abriss und Neubau) im Bereich Scharnhorst-/ Yorckstraße helfen, negative Auswirkungen für die betroffenen Bewohner abzumildern.

Die Unterbringung des Quartiersmanagements im sog. „Musterhaus“ (vgl. Kap. 7.1) wäre ein wichtiger Schritt zur Etablierung im Quartier und zur Sicherstellung der niederschweligen Erreichbarkeit für alle Bewohner.

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 Gesamtstadt 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 Kommu-

nikationsmaßnahmen 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 (u. a. Stadtteilzeitung, Pressearbeit, Plakate, Flyer, Internetauftritt, Stadtteilsteste, Gemeinschaftsaktionen, 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 Verfügungsfonds

Um breit getragene Maßnahmen ohne große Umwege auf den Weg zu bringen, soll ein gemeinsamer Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser finanziert sich jeweils zur Hälfte aus privaten Mitteln (z. B. Wirtschaft,

Vereine) und aus öffentlichen Mitteln (Städtebauförderung / Kommune). Ziel ist es, auf der Grundlage einer Zurverfügungstellung öffentlicher Fördergelder zusätzlich privates Engagement und private Finanzmittel für die Entwicklung der Siedlung zu aktivieren. Ein Erfolgsmerkmal dieses Förderinstrumentes ist, dass die vorhandenen finanziellen Mittel sehr flexibel, mit hoher lokaler Ausrichtung und mit einem großen Maß an Entscheidungsbefugnis seitens der privaten Akteure einzusetzen sind.

Fördermittelempfänger und Verwalter des Verfügungsfonds ist in der Regel die Kommune, welche jedoch eine lokale Quartiersmanagement-Initiative als Fondsverwalter einsetzen kann. Über die Mittelverwendung entscheidet ein für diesen Zweck zu bildendes lokales Gremium auf der Grundlage kommunaler Richtlinien. Die Zusammensetzung dieses lokalen Gremiums ist vom Fördergeber nicht vorgegeben. Dieses soll sich vielmehr an der Situation vor Ort und den eingebrachten Finanzierungsanteilen ausrichten. Im Idealfall sollte das Gremium in ganzheitlicher Weise die verschiedenen privaten Interessensgruppen sowie die Stadtverwaltung repräsentieren. Die notwendige organisatorische Vorbereitung soll das eben-

falls beantragte Quartiersmanagement (vgl. Kap. 7.5.1) übernehmen.

7.5.5 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 Veran-

staltungsteilnehmern 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 Bür-

gerschaft 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 Gelegenheit, 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.

7.7 Finanzierungskonzept

Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist eine Bündelung verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten vorgesehen, bestehend aus kommunalen und privaten Mitteln sowie Mitteln aus Förderprogrammen.

In erster Linie werden kommunale Eigenleistungen erforderlich sein, z. B. für den Kauf von Grundstücksflächen, die Sanierung der Kanäle und Straßen oder den Bau und die Ausstattung des Quartiersparks und Quartiersplatzes.

Für den Aufwand der durch Sanierung der Straßen und Kanäle anfällt, ist die Stadt Geilenkirchen berechtigt, kommunale Abgaben zu erheben und damit die Maßnahme zum Teil zu refinanzieren.

Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, für bestimmte Maßnahmen Fördermittel von Bund und Land zu beantragen. Die Beantragung von Mitteln aus der Städtebauförderung ist in den Segmenten Management (Quartiersmanagement) Unterstützung und Beratung (Bauberatung) aussichtsreich. Zusätzlich werden für die Schaffung von Begegnungsräumen wie dem Quartierspark und Quartiersplatz finanzielle Hilfen in Aussicht

gestellt. Über die Verteilung der Fördersätze entscheidet der Fördergeber nach sachlichen Indikatoren, die für alle Kommunen erhoben werden (u. a. Arbeitslosenquote, finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune). Der derzeitige Fördersatz für Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land betragen für Geilenkirchen 70 % und damit 10 Prozentpunkte über dem Regelfördersatz.

Zur Unterstützung privater Baumaßnahmen bietet die NRW.Bank unterschiedliche Förderprodukte an. Hierzu legt die das Land NRW ein jährliches Wohnraumförderungsprogramm auf, aus dem zinsgünstiges Darlehen mit einem Gesamtvolumen von etwa 800 Mio. Euro vergeben werden. Unter anderem gefördert werden hieraus:

- 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

Unter Einhaltung bestimmter Kriterien durch den Kreditnehmer werden Tilgungsnachlässe zwischen 15 und 20 % gewährt, was ein

entscheidender Investitionsanreiz für private Eigentümer, mögliche Käufer und Investoren sein könnte. Ansprechpartner für Interessenten sind die örtlichen Kreditinstitute.

8 FAZIT

Entsprechend den Rahmenbedingungen eines steigenden Wohnraumbedarfs und der landesplanerischen Situation der Siedlung, wird durch Empfehlungsszenario ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot bei gleichzeitig stabiler Anzahl von Wohneinheiten geschaffen.

Ein Vorteil dieses insgesamt sanften Eingreifens ist, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Bewohnerschaft, z.B. Wohnungswechsel im Falle eines GebäudeabrisSES, sehr gering gehalten werden, bzw. bei gezielter nicht-Neuvermietung der betroffenen Wohneinheiten sogar ganz ausbleiben können.

Durch Umbau sowie Nachverdichtung im Bereich Scharnhorst-/ Yorckstraße wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt. Eine Sanierung des Kanal- und Erschließungssystems sollte in einem frühen Umsetzungsschritt erfolgen. Im Zuge der Sanierung von Erschließungsanlagen ist auch zu prüfen, inwieweit eine Erneuerung bzw. Instandsetzung der Stromleitungen im Quartier erfolgen muss.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen in ihrer Dimension reduziert und entsprechend dem

lokalen Bedarf mit den Bewohnern zusammen umgestaltet und ausgestattet werden.

Insgesamt wird eine Aufwertung des Siedlungsbildes durch Umbaubereiche, Treffpunkte und den Erhalt des grünen Charakters der Siedlung erfolgen.

Bauleitplanerisches Eingreifen ist vonnöten, um Umbaubereiche und Ergänzungsbauten einen rechtlichen Rahmen vorzugeben. Dabei sind folgende Themen zwingend zu berücksichtigen:

- 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

Angebote zur Betreuung und Begleitung der Umsetzung sollten, wie bereits im Entwicklungskonzept dargestellt, in jedem Fall Bestandteil des Umsetzungsprogramms sein. Hierzu gehören:

- die Schaffung eines „Musterhauses“ (von der BImA beispielhaft sanierte Immobilie) als Anschauungsobjekt und Sitz der Beratungs- und Begleitungsangebote

- die Einrichtung eines Quartiers- und Sanierungsmanagements (u. a. Begleitung und Betreuung von Umzügen im Quartier),
- Beratungsangebote, v. a. zu den Themen Fassadengestaltung, energetische Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnungen,
- Beratungsangebote zu möglichen Förderprogrammen für Private,
- imagebildende Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit,
- die Einrichtung eines Verfügungsfonds für die Bewohnerschaft,
- die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements ,
- stetige Information und aktiver Einbezug der Quartiersbewohner im weiteren Arbeits- und Umsetzungsprozess.

Mit dem Entwicklungskonzept liegt eine fundierte, von den beteiligten Akteuren breit getragene Basis für die weiteren Detailplanungen zur Realisierung des Siedlungsumbaus bzw. der -sanierung vor.

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 vom 27.08.2015
- Anlage 4: Präsentation „Entwicklungsszenarien“, Ausschuss vom 26.11.2015
- Anlage 5: Kenndaten der Entwicklungsszenarien I – V
- Anlage 6: Niederschrift der Einwohnerversammlung am 25.08.2016

- 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: Erschließung
- Plan Nr. 8: Leitungsinfrastruktur
- Plan Nr. 9: Baustruktur
- Plan Nr. 10: Gebäudeausrichtung
- Plan Nr. 11: Gebäudehöhe und Dachform
- Plan Nr. 12: Nutzungen und Typologien
- Plan Nr. 13: Geschätzter Sanierungsaufwand
- Plan Nr. 14: Städtebauliches Entwicklungsszenario I
- Plan Nr. 15: Städtebauliches Entwicklungsszenario II
- Plan Nr. 16: Städtebauliches Entwicklungsszenario III
- Plan Nr. 17: Städtebauliches Entwicklungsszenario IVc
- Plan Nr. 18: Städtebauliches Entwicklungsszenario V (Empfehlung)