

Integriertes Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“



Integriertes Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“

Impressum

Herausgeber:
Dezernat III
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung
52348 Düren

Telefon: 02421 25-2434
Telefax: 02421 25-180-1359
E-Mail: stadtplanung@dueren.de
www.dueren.de

In den nachfolgenden Texten verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Stand: April 2018

Inhalt

1. Einleitung / Ausgangslage	4
2. Nord-Düren.....	6
2.1 Untersuchungsgebiet/ Förderkulisse für das Integrierte Handlungskonzept Nord-Düren...	7
2.2 Baustruktur.....	9
2.3 Sozialstruktur	11
2.4. Fazit.....	16
3. Stadtteilentwicklungsprozess Soziale Stadt - Nord-Düren 2007-2015	17
4. ‘Problemimmobilien’ in Nord-Düren - Aktuelle Entwicklung.....	21
5. Ziele	27
6. Handlungsfelder	28
6.1 Eigentümeraktivierung.....	28
6.2 Aktives Handeln auf dem Immobilienmarkt.....	31
6.3 Entwicklungspotenziale und –perspektiven nutzen.....	33
6.4 Wohnumfeldverbesserung	33
6.5. Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements.....	34
7. Maßnahmen.....	36
7.1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme.....	36
7.1.1 Aufstellung einer förmlichen Sanierungsgebietsatzung nach VU.....	36
7.1.2a Städtebaulicher Rahmenplan Nord-Düren Kernbereich	40
7.1.2b Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzungen St. Joachim	43
7.1.2c Rahmenplanung LVR-Klinik-Gelände	44
7.1.2d Rahmenplanung Grünzug Nord-Düren – ehemalige Kreisbahntrasse.....	46
7.1.2e Kartierung und Bodenuntersuchung Flächen für Grünzug Nord-Düren.....	48
7.1.3a - c Wertgutachten und Rechtsberatung	49
7.2 Ordnungsmaßnahmen.....	50
7.2.1 a-d Erwerb ‘Problemimmobilien’ (ggf. Umzug, Sicherung, Abbruch, Grünanlage)	50
7.2.2 Umgestaltung der Platz- und Grünanlage St. Joachim	52
7.2.3 a-c Gestaltung Grünzug Düren Nord / ehem. Kreisbahntrasse.....	53
7.2.4 Ergänzende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen - Ideenwerkstätten.....	54

7.3 Baumaßnahmen	56
7.3.1 Modernisierung und Instandsetzung	56
7.3.2 Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm	57
7.3.3 Pilotprojekt ‚Musterhaus‘	58
7.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen	60
7.4.1a Sanierungsträger.....	60
7.4.1b Aktivierende Immobilienberatung - Quartiersarchitekt.....	60
7.4.2a und 7.4.2b Verfügungsfonds / Aktive Mitwirkung der Beteiligten	62
7.4.3 Quartiersmanagement	64
7.4.4 Öffentlichkeitsarbeit.....	65
7.4.5 Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes	66
7.4.6 Evaluation	67
8. Kosten-, Finanzierungs-, Zeit- und Maßnahmenübersicht.....	68

1. Einleitung / Ausgangslage

Der Stadtteil Nord-Düren ist seit Jahren im Fokus der sozialen Stadtentwicklung der Stadt Düren. Der Stadtteil hat von 2007-2015 mit dem „Stadtteilprojekt Soziale Stadt Nord-Düren“ erfolgreich am Bund-Länder-Programm Soziale Stadt NRW teilgenommen. Im damaligen Handlungskonzept wurde eine Vielzahl von Handlungsfeldern und Maßnahmen formuliert, die im Schwerpunkt auf die Aktivierung der lokalen Akteure abzielten. Ziel war es unter anderem Strukturen aufzubauen, die auch künftig in der Lage sind, Projekte und Maßnahmen in eigener Regie mit Unterstützung der Stadt Düren umzusetzen und so den Stadtteil aufzuwerten.

In einigen Handlungsfeldern konnten auf diesem Weg mit Unterstützung durch die Städtebauförderung bedeutende Erfolge erzielt werden.

Mit der Stadtteilvertretung Nord-Düren und ihren Arbeits- und Projektgruppen hat sich ein nachhaltig wirksames zivilgesellschaftliches Engagement für den weiteren Erneuerungsprozess des Stadtteils etabliert, welches in der Lage ist, kleinere, den Stadtteil belebende und attraktivierende Maßnahmen zu realisieren.

Flankiert durch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur wie bspw. das „Haus für Alle“, die Neugestaltung des Nordparks, die Neugestaltung des Quartierseingangs sowie die Aufwertung eines Schulhofes hat der Prozess zu nachhaltigen Verbesserungen im Stadtteil geführt. Darüber hinaus wurden private Investitionen zur Wohnumfeldverbesserung in den Wohnanlagen und zur Neugestaltung von Fassaden und Hofbereichen gefördert und haben zu einer sichtbaren Aufwertung des Stadtbildes beigetragen.

Diese Erfolge drohen allerdings ihre Bedeutung zu verlieren. Durch den Fokus der vergangenen Jahre auf die Aktivierung der lokalen Akteure, die Wohnumfeldverbesserung und die Stadtbildpflege wurden nicht die erwünschten Effekte im privaten Immobiliensegment erzielt. Private Investitionen in die Bausubstanz in Form von Modernisierung und Instandsetzung sind in weiten Teilen ausgeblieben. Seit einigen Jahren ist eine kontinuierliche Verschlechterung des Immobilienbestandes durch fehlende Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen zu beobachten. Im vom Altbaubestand geprägten sogenannten ‘Kernbereich’ Nord-Dürens manifestiert sich dies bereits in einer problematischen Konzentration stark instandsetzungsbedürftiger Altbaubestände, welche sich gleichermaßen negativ auf das Umfeld auswirken. In den betroffenen Beständen wohnen überwiegend Transferleistungsbezieher, die zudem häufig von sozialen Multiproblemlagen geprägt sind. Weiterhin werden dort Tendenzen zur Ghettobildung bestimmter Migrantengruppen beobachtet. In Teilen sind diese ‘Problemimmobilien’ verstärkt in den letzten 2-3 Jahren im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder auf dem freien Markt von Investoren erworben worden, die mit den Immobilien zweifelhaften Geschäftsmodellen nachgehen, die sich in missbräuchlichem Vermietungsgebaren und Überbelegung ausdrücken. Die Verwahrlosung der Wohnungsbestände und die einseitige Belegungspraxis gehen einher mit Vermüllung in den Gebäuden, Hinterhöfen und im öffentlichen Raum, Problemen mit Ungeziefer sowie einer erhöhten Kriminalitätsrate.

Aufgrund dessen hat die Stadtverwaltung, in Anlehnung an andere Städte in Nordrhein-Westfalen mit ähnlicher Problemlage am 03.05.2017 die Task Force ‘Problemimmobilien’ installiert. Diese beschäftigt sich im Kern mit den ordnungsrechtlichen Möglichkeiten, dem

rechtswidrigen Tun im Zusammenhang mit ‘Problemimmobilien’ Herr zu werden. Die Task Force, in der unter Leitung des Ordnungsdezernates alle relevanten Fachämter gebündelt werden, kann so kurzfristig eingreifen und mit dem Einsatz der rechtlichen Instrumentarien WAG, BauGB, LBO-NRW, Ordnungs- und Polizeirecht Missständen aktiv begegnen.

Das Thema der ‘Problemimmobilien’ ist allerdings wesentlich vielschichtiger und bedarf im Sinne einer proaktiven Stadtentwicklung eines weit gefassten Ansatzes auch über die ordnungsrechtliche Ebene hinaus. Erfahrungen aus zahlreichen Ortsbegehungen und Gespräche mit Eigentümern haben gezeigt, dass die Ursachen für die Entstehung von ‘Problemimmobilien’ je nach Eigentümer differenziert zu betrachten sind. Ein frühes Eingreifen ist erforderlich, um eine Abwärtsspirale zur ‘Problemimmobilie’ gar nicht erst entstehen zu lassen.

Die Bandbreite reicht von Eigentümern, die zwar Willens aber nicht in der Lage sind, sich adäquat um ihre Immobilien zu kümmern bis hin zu Eigentümern, die zwar in der Lage aber nicht willens sind, ihre Immobilien in einen annehmbaren Zustand zu versetzen. Diese Bandbreite müssen auch städtebauliche Maßnahmen im Umgang mit ‘Problemimmobilien’ abdecken. Im Sinne eines Ansatzes „Fördern und Fordern“ ist ein rein ordnungsbehördliches eingreifen nicht weitreichend genug, zumal es in diesen Fällen meist dafür schon zu spät und nur mit erheblichen finanziellen und personellen Ressourcen eine Aufwertung der Immobilie möglich ist.

Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes Nord-Düren ist es, das Handlungserfordernis für den Stadtteil konkret zu verdeutlichen und Handlungsfelder und Maßnahmen auf Grundlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu formulieren. Das Integrierte Handlungskonzept ist der Handlungsrahmen für Politik, Verwaltung und die Akteure vor Ort. Es ist zudem die Grundlage für die Beantragung von Fördergeldern. Nur mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung ist die Stadt Düren in der Lage, aktiv auf dem Immobilienmarkt in Nord-Düren zu agieren und den städtebaulichen Missständen im Zusammenhang mit den ‘Problemimmobilien’ entgegenzuwirken.

2. Nord-Düren

Nord-Düren -im Volksmund auch „Henge de Bahn“ (Hinter der Bahn)- liegt nördlich des Dürener Bahnhofs. Der Stadtteil hat rd. 6.000 Einwohner und ist damit einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Dürens. Der Stadtteil liegt sehr zentral am Dürener Bahnhof und auch die Innenstadt Dürens ist in südlicher Richtung lediglich 2 km entfernt. Nord-Düren ist über die B56 sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden, und auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Nähe zum Hauptbahnhof und zum zentralen Busbahnhof sehr gut. Mit der Bahn / S-Bahn erreicht man in rund 30 Minuten sowohl den Kölner Hauptbahnhof als auch den Aachener Hauptbahnhof.

Die Nutzungsstruktur Nord-Dürens ist sehr heterogen. Der östliche Bereich des Stadtteils wird fast vollständig durch die ausgedehnten, in einer parkartigen Landschaft gelegenen Einrichtungen der Rheinischen Landeslinik dominiert, wohingegen der westliche Teil durch eine gewerbliche und industrielle Struktur geprägt wird. Dazwischen befindet sich der eigentliche Kernbereich Nord-Dürens, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist (siehe Abbildung 1).

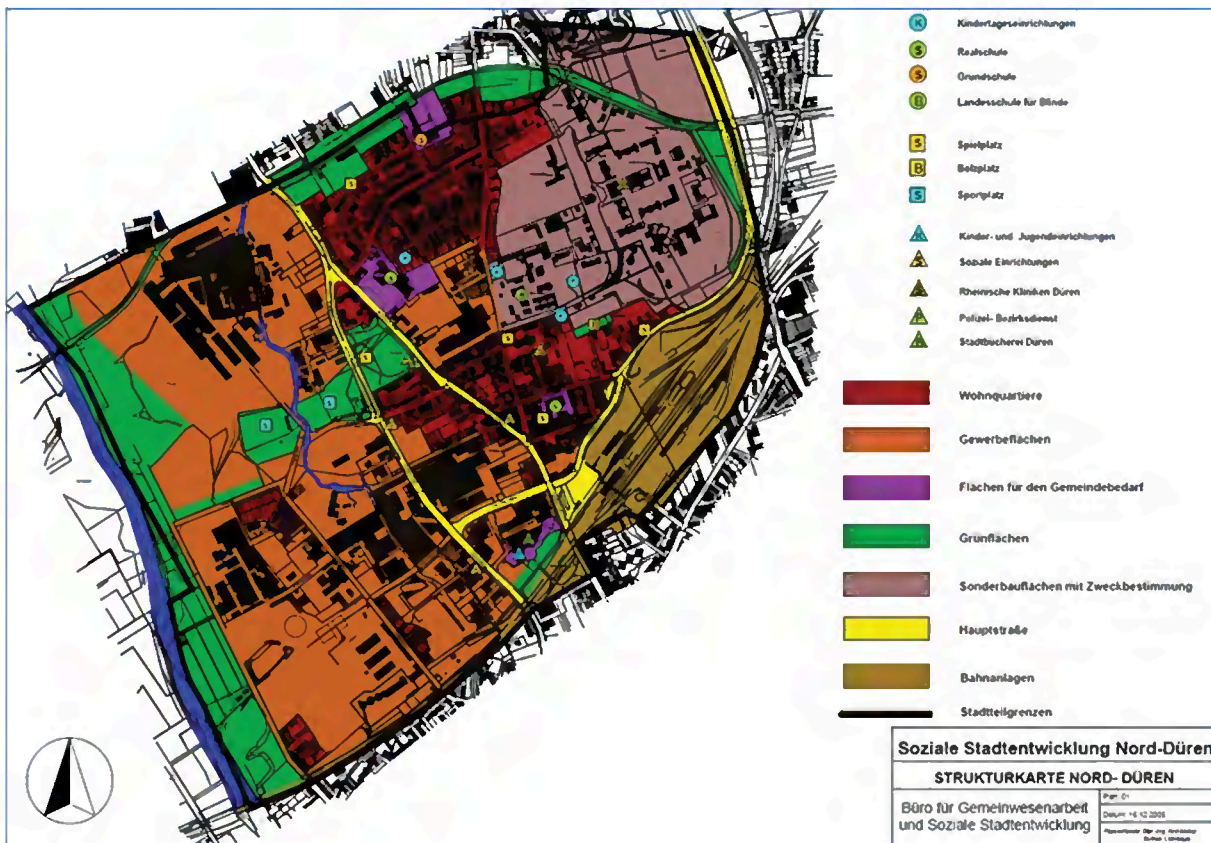


Abb. 1: Nutzungsstruktur Nord-Düren

(Quelle: Büro für Gemeinwesenarbeit und Soziale Stadtentwicklung 2006)

2.1 Untersuchungsgebiet /Förderkulisse für das Integrierte Handlungskonzept Nord-Düren

Der durch Wohn- und Sondernutzungen gekennzeichnete Teil Nord-Dürens bildet das Untersuchungsgebiet für das vorliegende integrierte Handlungskonzept. Dies ist zugleich der Untersuchungsraum für vorbereitende Untersuchungen, gem. § 141 BauGB, um ein Sanierungsgebiet gem. § 136 BauGB festzusetzen und die damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten der Stadt Düren auszuschöpfen (siehe Kapitel 7.1.1). Es liegt innerhalb der Förderkulisse der Fördermaßnahme Soziale Stadt Nord-Düren, dessen Durchführung der Rat der Stadt Düren am 19.06.2007 beschlossen hatte und deren Maßnahmen bis 2015 umgesetzt wurden (siehe Kapitel 3). Er ist weiter gefasst als der Kernbereich, in dem sich die ‘Problemimmobilien’ konzentrieren. Dieser erweiterte Untersuchungsraum ist erforderlich, um die stadträumlichen Strukturen und Handlungserfordernisse, die im engen Zusammenhang mit dem Thema ‘Problemimmobilien’ stehen, abbilden zu können. Nichtsdestotrotz wird dem Kernbereich, insbesondere bei den Maßnahmenentwicklungen ein besonderes Gewicht beigemessen.

Das Untersuchungsgebiet für das Integrierte Handlungskonzept wird wie folgt gefasst:

Die nördliche Grenze bilden die ehemalige Kreisbahntrasse und im Osten deren Verlängerung Heerweg sowie Brändströmstraße. Westlich wird das Untersuchungsgebiet durch die Veldener Straße begrenzt. Südlich stellen die Fritz-Erler- und Eisenbahnstraße sowie der Bahndamm und die Bahnanlagen sowohl eine bauliche Grenze als auch über eine Straßenunterführung sowie zwei Fußgängertunnel den Übergangsbereich zur Innenstadt dar (siehe Abbildung 2). Die Abgrenzung des Plangebiets zeigt gleichzeitig die Bandbreite der vorhandenen Barrieren auf. Diese führen dazu, dass der Stadtteil weitgehend als isolierte „Insel“ im Kernsiedlungsbereich Dürens wahrgenommen wird.

Das Untersuchungsgebiet soll auch städtebauliche und funktionale Bezüge zu angrenzenden Gebieten, z.B. das Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Veldener Straße oder den Bereich um das „Haus der Stadt“ berücksichtigen, sofern positive Effekte im Sinne der Zielsetzungen zu erwarten sind.

2.2 Baustruktur

Wie die Nutzungsstruktur ist auch die Baustruktur des Stadtteils Nord-Düren äußerst heterogen. Der Kernbereich ist geprägt durch kleinteilige gründerzeitliche Bebauung mit einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden („3-Fenster-Häuser“). In diesem Gebiet konzentriert sich auch die lokale Ökonomie und wohnen die meisten Migranten. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befinden sich Einfamilien- und Reihenhausiedlungen, aber auch privater und sozial geförderter Geschoss- und Mietwohnungsbau. Das Gewerbegebiet entlang der Rur wird durch neue Gewerbeansiedlungen, z.T. historisch erhaltenswerte Industriegebäude und Fabrikanlagen sowie durch brachliegende bzw. untergenutzte Flächen geprägt.

Nord-Düren war und ist z.T. heute noch ein wichtiger Industrie- und Gewerbeort für die Stadt Düren. Im Gebiet befanden sich die heute geschlossene Zuckerfabrik Düren und die Glashütte Peill & Putzler. Die Dürener Metallwerke, die es seit 1976 nicht mehr gibt, fertigten Duraluminium, aus dem die Traggerippe der Zeppeline hergestellt wurden. In den Hallen der Fabrik befinden sich heute die Moschee und die Jugend-Disco Endart. Die ehemalige Glashütte wird durch einen privaten Betreiber schrittweise und ambitioniert zu einem Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungszentrum entwickelt. Auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik sind zu einem Teil die Anlagen des Dürener Service Betriebes untergebracht.

Zwischen 1976 und 1987 wurden im Rahmen einer Flächensanierung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Düren in größerem Umfang Häuserzeilen abgerissen. In diesem sanierten Bereich stehen heute die Kultureinrichtung „Haus der Stadt“ und das Kinocenter. Nur wenige Meter entfernt befinden sich zudem die in den letzten Jahren erweiterten Verwaltungsgebäude des Wasserverbandes Eifel-Rur.

Angrenzend an diese Gebäudekomplexe befinden sich neben einem Parkplatz der Zentrale Omnibusbahnhof und der Zugang zum Bahnhof. Der Stadtbezirk ist damit hervorragend sowohl an den ÖV mit Bus und Bahn als auch über die B 56 als Autobahnzubringer an den überregionalen KFZ-Verkehr angeschlossen. Mit vier Kindertagesstätten, der Grundschule St. Joachim und der Realschule Bretzelweg ist Nord-Düren im schulischen bzw. vorschulischen Bereich gut ausgestattet. Andere weiterführende Schulen befinden sich in Fahrradentfernung (max. 3 Kilometer). Mit dem zentral gelegenen Nordpark, seiner Anbindung an die Ruraue, seinen Sportanlagen sowie dem öffentlich nutzbaren parkartig durchgrüntem LVR-Gelände besitzt der Stadtteil ein vielfältiges Angebot an Grün- und Freiflächen.

Vom schweren Bombardement am 16. November 1944 auf Düren blieb der Stadtbezirk weitgehend verschont. Der Kernbereich Nord-Dürens ist geprägt von einer weitgehend geschlossenen gründerzeitlichen traufständigen Blockrandbebauung mit überwiegend 3 Vollgeschossen und Satteldach sowie Seitenflügel. Zahlreiche Gebäude weisen Stuckelemente auf und verfügen innen über die historischen Ausbauelemente wie dekorative Fliesen oder gedrechselte Details der Holztreppe. Hervorzuheben ist auch das historische Gebäudeensemble der LVR-Kliniken. In einem parkartig angelegten weitläufigen Gelände befindet sich ein villenartiger gründerzeitlicher Gebäudebestand, der den Ansprüchen des modernen Klinikbetriebs nicht mehr genügt und für den als stadtteilprägendes Element sinnvolle neue Funktionen gefunden werden müssen (siehe

Kapitel 7). Nord-Düren verfügt damit über bedeutende Anteile des bauhistorischen Erbes der Stadt.

In der Zeit des Wiederaufbaus der Innenstadt hat Nord-Düren wichtige Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt übernommen. Heute stellt sich die Nahversorgungssituation günstig dar. „Der Nahversorgungsstandort Düren Nord liegt in einem gewachsenen Stadtteil nördlich der Eisenbahntrasse Aachen-Köln. Rund 6.000 Einwohner sind dem Standort zuzuordnen. Das Zentrum des alten Stadtteils, dessen Baubestand aus der Vorkriegszeit stammt, befindet sich im Bereich des Dreiecks Karlstraße (Nord), Neuer (West) und Alter Jülicher Straße (Ost). Die Nahversorgung des Standortes wird durch zwei Discountmärkte in der Fritz-Erler-Straße sowie einen Discountmarkt am Standortrand an der Malteserstraße sichergestellt. Im Zentrum des o.g. Dreiecks befinden sich mehrere Bäckereien, Gastronomie, Dienstleistungen und südländische Lebensmittelläden. (...) Der alte Kern mit seiner hohen Bevölkerungsdichte, kleingliedrigen Struktur und Funktionsmischung weist ein hohes Maß urbaner Atmosphäre auf, welche in Düren außerhalb der Fußgängerzone sonst nicht vorzufinden ist.“ (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren, 2010)

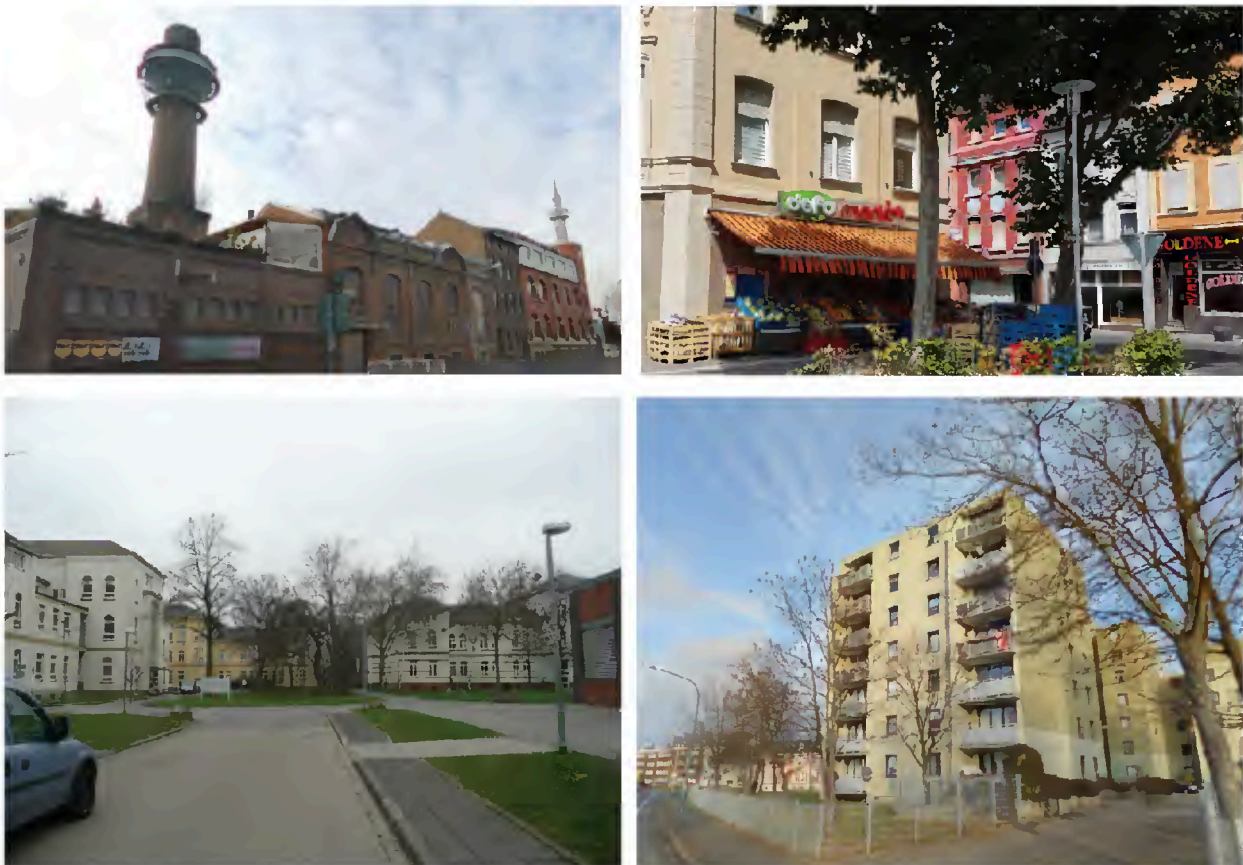


Abb. 3: Ehemalige Industriebauwerke - heute Moschee und Diskothek (o.I. Quelle: globespotter), LVR-Klinikgelände (u.I. Quelle Foto Stadt Düren), Eingangssituation Nord-Düren (o.I. Quelle globespotter); „Grüne Häuser“ (u.I. Quelle: globespotter)

2.3 Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben rd. 6.000 Einwohner (Stand 01.2017). Hinsichtlich der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind insbesondere drei Besonderheiten hervorzuheben, die in dieser Ausprägung in keinem anderen Stadtteil anzutreffen sind:

- Nord-Düren ist der Stadtteil mit dem **höchsten Anteil an Migranten** unter der Wohnbevölkerung.
- Nord-Düren ist hinsichtlich der Altersstruktur der Wohnbevölkerung ein **vergleichsweise junger Stadtteil**.
- Nord-Düren ist wie kein anderer Stadtteil von **Armut unter der Wohnbevölkerung betroffen**.

Liegt der Anteil der Migranten an der Wohnbevölkerung im gesamtstädtischen Durchschnitt bei knapp 18 %, erreicht Nord-Düren mit über 36 % einen doppelt so hohen Anteil. Allerdings gibt es auch in Nord-Düren selbst wesentliche Unterschiede: Im Kernbereich von Nord-Düren – das sind die weitgehend mit Altbaubestand ausgestatteten nordwestlich gelegenen Blockrandbebauungen im Bereich der Alten und Neuen Jülicher Straße – ist der Ausländeranteil mit rd. 45 % deutlich höher als im Nordosten, wo der Ausländeranteil bei rd. 23 % liegt (siehe Abb. 4 und 5).

Dabei sind die türkischen Staatsbürger mit einem Anteil von knapp 14 % an der Wohnbevölkerung und von über 1/3 an der ausländischen Bevölkerung die dominierende Migrantengruppe. An zweiter Stelle folgen Migranten aus Südosteuropa – Rumänien und Bulgarien. Ihr Anteil an der ausländischen Wohnbevölkerung liegt bei 16 %. Gesamtstädtisch hat sich die Anzahl von 952 Personen Ende 2014 bis Mitte 2017 auf 1.716 Personen mehr als verdoppelt (siehe Abb. 6).

Bevölkerungsstruktur: Ausländeranteil				
Düren gesamt (01.01.2017)				
Einwohner	92.956			
Deutsche	76.432			
Ausländer	16.524			
Ausländeranteil	17,78%			
Anmerkung: Der Ausländeranteil bildet die Einwanderung nicht vollständig ab. Eingebürgerte Einwanderer sind Deutsche. Es stellen sich nur relativ neu zugezogene Einwanderer, EU-Ausländer, für die es keinen Anreiz zur Einbürgerung gibt, und Einwanderer früherer Einwanderungswellen mit starker Bindung zur Herkunftsnationalität dar.				
Düren Nord				
Wohnplätze	Düren Nordwest	Düren Nordost	Nord gesamt	
Einwohner	3.638	2.382	6.020	
Deutsche	2.006	1.827	3.833	
Ausländer	1.632	555	2.187	
Ausländeranteil	44,86%	23,30%	36,33%	

Abb. 4: Anteil an ausländischer Bevölkerung in Düren / Düren Nord (Quelle: Stadt Düren 01.01.2017)

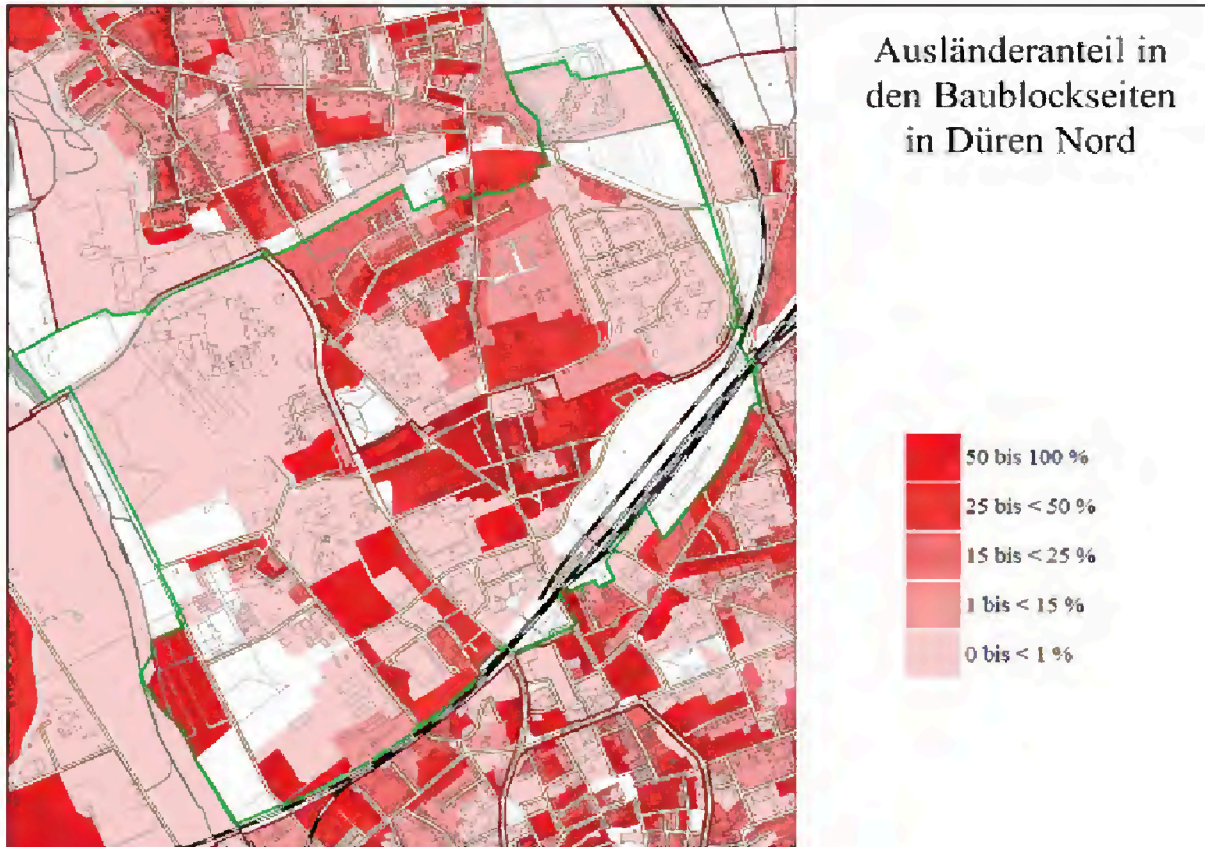


Abb. 5: Ausländeranteil nach Baublockseiten in Nord-Düren (Quelle: Stadt Düren 2017)

Nationalitäten nicht deutscher Herkunft in Düren-Nord

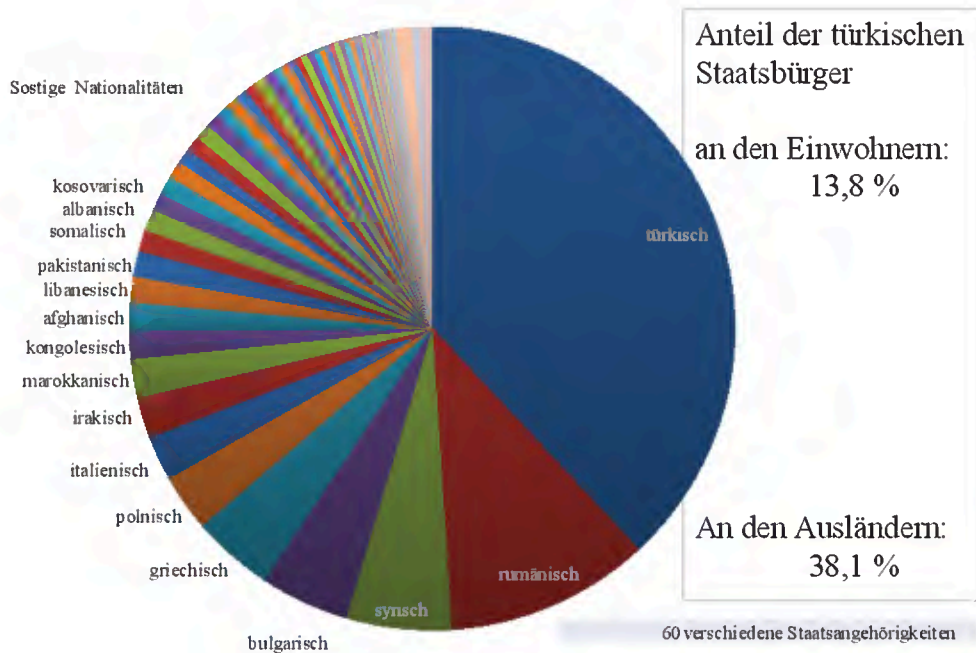


Abb. 6: Nationalitäten in Düren (Quelle: Stadt Düren 01.01.2017)

Bei Betrachtung der **Altersstruktur der Wohnbevölkerung** fällt in besonderem Maße auf, dass der Anteil der über 65-jährigen Einwohner in keinem anderen Stadtteil so niedrig ist wie in Nord-Düren. Hier machen die über 65-Jährigen einen Anteil von 13 % aus, während er im gesamtstädtischen Durchschnitt zwischen 20 und 25 % liegt. Nahezu ein Fünftel der Bewohnerschaft ist unter 18 Jahre alt, ein Wert der nur noch von drei anderen Stadtteilen erreicht wird (siehe Abb. 7). Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen der Ursachen für diese signifikante Unterrepräsentation lassen sich zwei Vermutungen anstellen. Zum einen ist zu vermuten, dass ein erheblicher Anteil der über 65-jährigen Migranten nach Beendigung des Arbeitslebens wieder in die Heimat zurückkehrt. Zum anderen fehlt es im Stadtteil bislang an altengerechten Wohn- und Lebensangeboten (Altenheim, betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen) sowie an barrierefreien Wohnungen. Die gründerzeitliche Bebauung ist mit der vertikalen Erschließung typologisch wenig altengerecht.

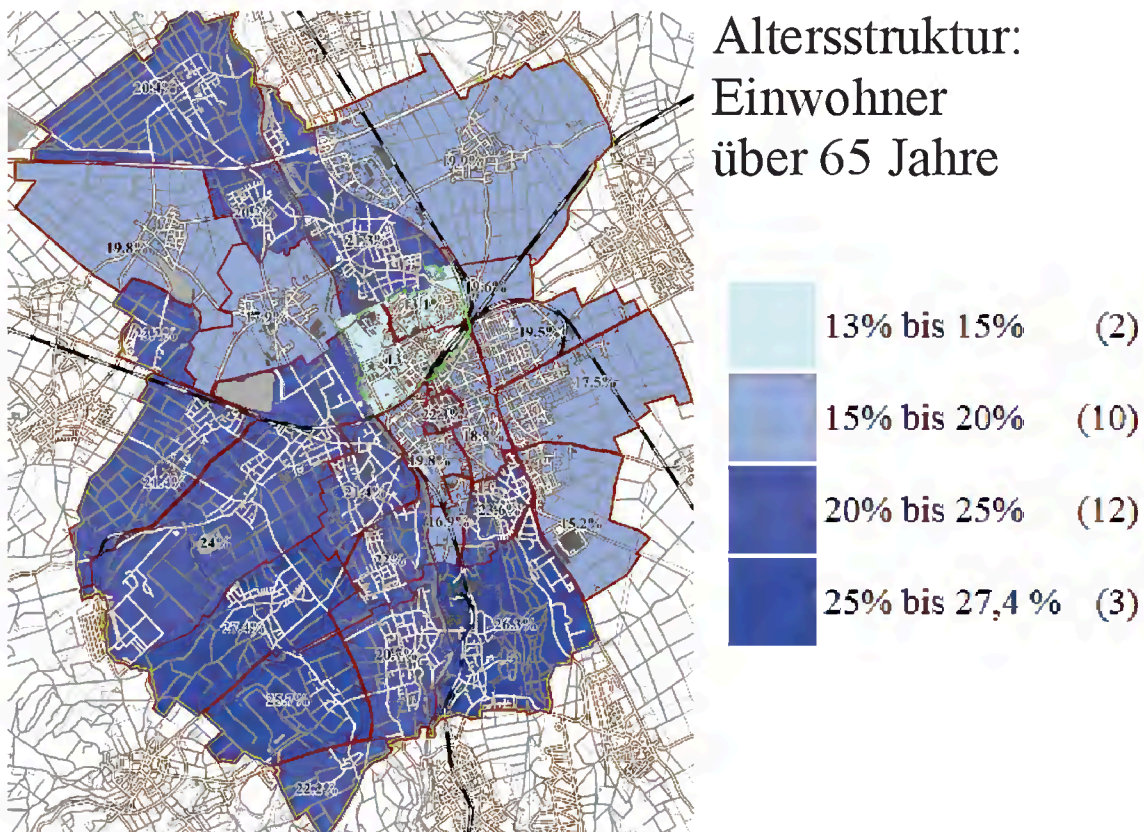


Abb. 7: Altersstruktur in Düren – Einwohner älter als 65 Jahre (Quelle: Stadt Düren 01/2017)

Als Indikator für das **Ausmaß und die räumliche Verteilung von Armut** unter der Wohnbevölkerung Nord-Dürems wurden die Daten zum Wohnort von Transferleistungsbeziehern nach SGB II und XII zugrunde gelegt. Wie die Abbildung 8 verdeutlicht, ist der Anteil von Transferleistungsbeziehern an der Wohnbevölkerung in keinem anderen Stadtteil so hoch wie in Nord-Düren: Im statistischen Wohnplatz ‚Stadtkern Nord-Ost‘ kommen im Jahr 2016 auf 100 Einwohner 45,4 Menschen mit Transferleistungsbezug.

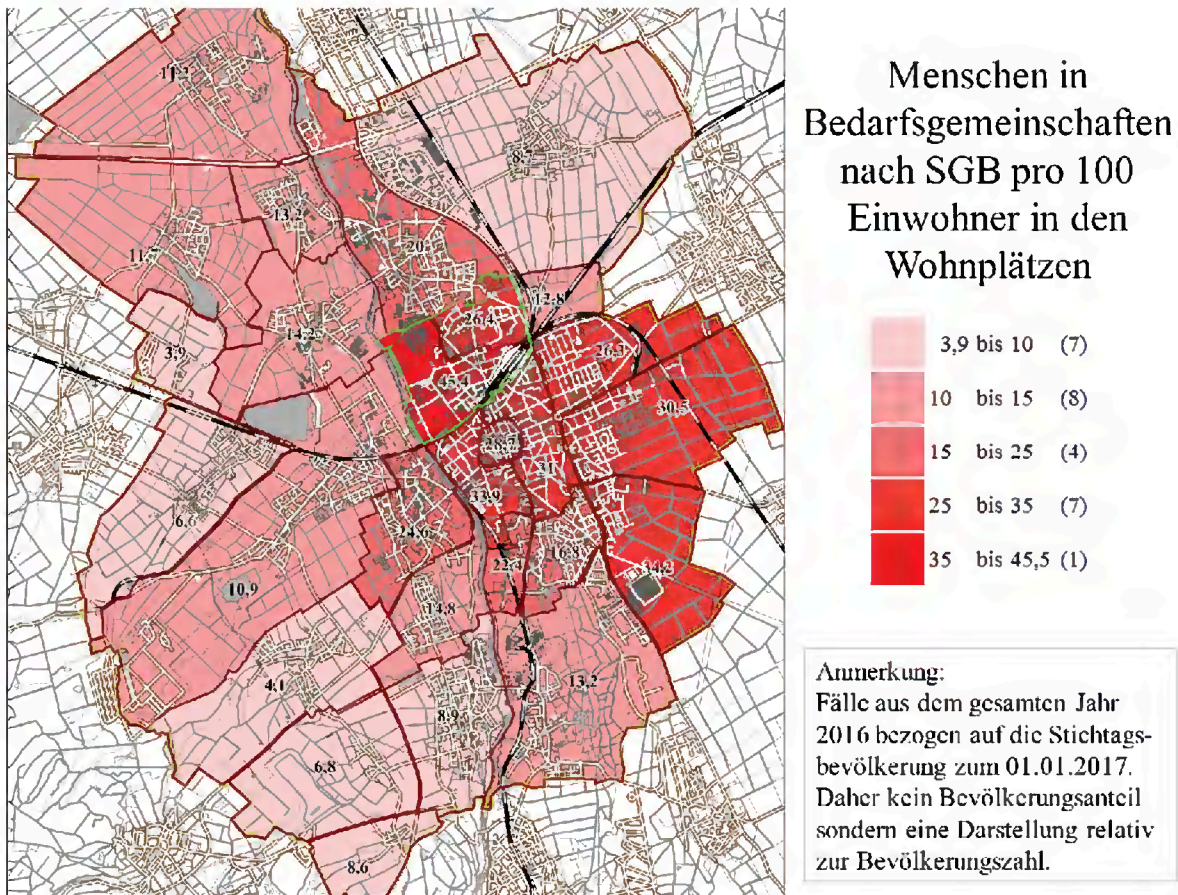


Abb. 8: Menschen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB pro 100 Einwohner in den Wohnplätzen (Quelle: Stadt Düren 01/2017)

Eine genauere Betrachtung der räumlichen Verteilung der SGB-II und -XII-Fälle nach Straßenzügen macht deutlich, dass insbesondere die Straßenzüge des Kernbereiches von Nord-Düren von Armut betroffen sind - also die Bereiche in denen die meisten Altbaubestände zu verzeichnen sind und das Thema der 'Problemimmobilien' am augenscheinlichsten ist. In der Neuen Jülicher Straße beispielsweise wohnen bei einer Fallzahl von 523 in 41 von 56 Wohnhäusern Personen aus Bedarfsgemeinschaften. In der Alten Jülicher Straße sind 54 von 115 Wohnhäusern mit 257, in der Josefstraße 33 von 58 Wohnhäusern mit 169, und in der Karlstraße 28 von 39 Wohnhäusern mit 165 Personen aus Bedarfsgemeinschaften bewohnt. Diese Beispielzahlen zeigen auf, dass im Kernbereich von Nord-Düren weit mehr als jedes zweite Wohnhaus von Transferleistungsbeziehern bewohnt wird und zumindest eine räumliche Deckung mit dem Aufkommen von 'Problemimmobilien' zu verzeichnen ist.

2.4. Fazit

In der Zusammenschau kann konstatiert werden, dass das Untersuchungsgebiet trotz der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit, dem guten Infrastrukturangebot und den Angeboten des täglichen Bedarfs sein Potenzial als wichtiger Wohnstandort in der Stadt Düren nicht ausschöpfen kann. Vielmehr wird das Untersuchungsgebiet nach wie vor als „Insel“ im innerstädtischen Gefüge wahrgenommen. Trotz der erheblichen Erfolge, die im Rahmen des Soziale Stadt Prozesses erzielt worden sind, leidet Nord-Düren nach wie vor an seinem schlechten Image.

Dies schlägt sich auch in der Vernachlässigung des Immobilienbestandes und fehlenden Investitionstätigkeiten nieder. Aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus und der Zunahme an untergenutzten Flächen und damit verbundenen Substanz- und Funktionsschwächen schließen weite Teile der Bevölkerung Nord-Düren als Wohnstandort kategorisch aus. Der Kreislauf der Stigmatisierung und des damit verbundenen baulichen Zerfalls hemmt wiederum den Investitionswillen und wirkt sich negativ auf die Rentierlichkeit zwingend erforderlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten aus. Denn mit durchschnittlichen Mieten von unter 5,00 Euro / m², die sich auch nach einer Modernisierung aus den genannten Gründen nicht wesentlich erhöhen werden können, lassen sich die zum Teil erheblichen Modernisierungsbedarfe in keiner Weise wirtschaftlich abbilden.

Diese Abwärtsspirale bedroht das bedeutende bauhistorische Erbe der Stadt Düren, da die letzten Altbaubestände ohne fachgerechte Sanierung langfristig in Gefahr sind. Dadurch besteht die Gefahr, dass der Erfolg vergangener Bemühungen um den Stadtteil sich umkehrt.

Es besteht dringend Handlungsbedarf, um den Standort zu sichern, zu entwickeln und negative Ausstrahlungseffekte insbesondere auch in die angrenzenden Stadtteile und Quartiere zu verhindern.

3. Stadtteilentwicklungsprozess Soziale Stadt - Nord-Düren 2007-2015

Der Stadtteil Nord-Düren ist seit langem Schwerpunkt der Sozialen Stadtentwicklung in Düren. Wichtigster Baustein der bisherigen Tätigkeit ist das Stadtteilprojekt „Soziale Stadt Nord-Düren“. Dieses wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt“ intensiv von Bund und Land gefördert und konnte erhebliche Erfolge insbesondere im Bereich der Aktivierung der lokalen Akteure und der Aufwertung des öffentlichen Raumes bzw. des Erscheinungsbildes des Stadtteils erreichen. Das dem damaligen Prozess zugrundeliegende Integrierte Handlungskonzept Nord-Düren hat aufbauend auf einer umfassenden sozialräumlichen Analyse Ziele und Maßnahmen formuliert, die im Rahmen des geförderten Prozesses und darüber hinaus erreicht und umgesetzt wurden.

Folgendes Zielgerüst lag dem damaligen Handlungskonzept zugrunde:

Ziel 1: Nachhaltige Kooperationsstrukturen

Ziel ist es, im Stadtteil Nord-Düren im Verlauf des beantragten Förderzeitraums Zug um Zug wachsende, *nachhaltige Kooperationsstrukturen* mit allen relevanten Akteursgruppen aufzubauen.

Ziel 2: Verbesserung des Stadtteilimages in der Innen- und Außenwahrnehmung

Das Ziel "*Verbesserung des Stadtteilimages in der Innen- und Außenwahrnehmung*" gliedert sich in zwei gleichrangige Teilziele. Teilziel (a) ist es, die Wertschätzung und das Image des Stadtteils durch seine Bewohner/innen nachweislich zu verbessern. Teilziel (b) ist es, die Darstellung des Stadtteils Nord-Düren im gesamtstädtischen Umfeld zu verbessern sowie die Wahrnehmung des Stadtteils zu optimieren, um ihn im öffentlichen Leben als ein im gesamtstädtischen Vergleich lebenswertes Quartier zu etablieren.

Ziel 3: Integrationskraft anerkennen und stärken

Ziel ist es, die im Stadtteil Nord-Düren etablierte Integrationskraft mit den geplanten Maßnahmen des Förderprogramms anzuerkennen und so zu stärken, dass eine weitgehende Reduzierung externer Maßnahmen und Förderungen zur Unterstützung der *Integrationsfähigkeit* des Stadtteils erfolgen kann.

Ziel 4: Mittel-/langfristige Aufwertung des Stadtteils durch städtebauliche Maßnahmen

Ziel ist es, durch die Umsetzung des Förderprogramms mittel- bis langfristig eine *städtebauliche Aufwertung des Stadtteils* zu unterstützen bzw. anzuregen. Dazu werden im Rahmen des Förderprogramms sowohl öffentliche Maßnahmen als auch Maßnahmen zur Steigerung der Bereitschaft, private Investitionen im Stadtteil zu tätigen, durchgeführt.

Nach über 10 Jahren kann das Stadtteilprojekt Soziale Stadt Nord-Düren auf bedeutende Erfolge zurückblicken, von denen nur einige exemplarisch genannt werden können:

Mit der „Stadtteilvertretung Nord-Düren“ ist ein Kooperationsgremium entstanden, das unter außerordentlich engagierter und zahlreicher Beteiligung aller Akteursgruppen die Erneuerung des Stadtteils in Angriff genommen hat. Die „Stadtteilvertretung Nord-Düren“ hat auch nach Ende der Städtebauförderung die Verantwortung für die Entwicklung des Stadtteils übernommen. Die Zusammensetzung der Stadtteilvertretung, in der alle relevanten Akteursgruppen des Stadtteils repräsentiert sind, unterstreicht in besonderem Maße die Integrationskraft und -fähigkeit des Stadtteils. Mit zahlreichen Projektgruppen und Kooperationsgremien wurde gegen

Probleme wie Teestuben, illegale Wettbüros oder Drogenproblematiken bereits wirkungsvoll vorgegangen.

Mit dem „Haus für Alle“ ist erstmalig ein „neutraler“ Ort der Begegnung für alle Bevölkerungsgruppen mit generations- und kulturübergreifenden Angeboten entstanden. Mit der „Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V.“ hat sich ein Träger konstituiert, der dauerhaft dafür sorgen wird, dass das „Haus für Alle“ mit seinem anspruchsvollen Nutzungs-, Trägerschafts- und Bewirtschaftungskonzept integraler Bestandteil des Stadtteilprojektes bleiben wird. Mit der Stadtteilvertretung, dem „Haus für alle“ und dem auf den Stadtteil zugeschnittenen Betreiberkonzept konnten langfristig tragende Strukturen entwickelt werden, die auch heute noch im Sinne einer Sozialen Stadtentwicklung arbeiten.

Darüber hinaus hat der Stadtteil durch eine Vielzahl von baulichen Maßnahmen eine gestalterische und städtebauliche Aufwertung erfahren:

- Neugestaltung von Zugangsbereich, Nordpark, Schulhöfen, Wohnumfeld in den Wohnanlagen Eisenbahnstraße und ‚Grüne Häuser‘
- Neugestaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen (Laute-Dei-Straße, Josefstraße)
- Neugestaltung von Fassaden- und Hofbereichen (über 110 Einzelmaßnahmen mit einem Fördervolumen von über 500.000 € und einem privaten Investitionsvolumen von über 1,5 Mio. €)
- Einzelne Neuerwerber von Wohn- und Geschäftsgebäuden haben ihre Gebäude und Wohnungen in beispielhafter Weise saniert und modernisiert.

Diese Maßnahmen sind wichtige Bausteine zur Aufwertung des Stadtteils.

Die Imageveränderung des Stadtteils in der Wahrnehmung und Einschätzung seiner eigenen Bewohner und aus gesamtstädtischer Perspektive in der ‚Fremdwahrnehmung‘ durch die Dürener ist in repräsentativen Befragungsaktionen und durch Experteninterviews am Anfang, in der Mitte und zum Ende des Stadtteilprojektes durch einen mit der Evaluation beauftragten externen Wissenschaftler erhoben worden. Die Ergebnisse dokumentieren erste Anzeichen einer Trendwende hin zu einem positiveren Ansehen des Stadtteils.

Im Rahmen der Akteursbeteiligung hat das Stadtteilprojekt auch in den Handlungsfeldern der Gebäude- und Wohnungssanierung sowie der Drogenprävention / Bekämpfung von Drogenkriminalität und der Verbesserung von Sauberkeit und Ordnung wichtige Impulse gesetzt.

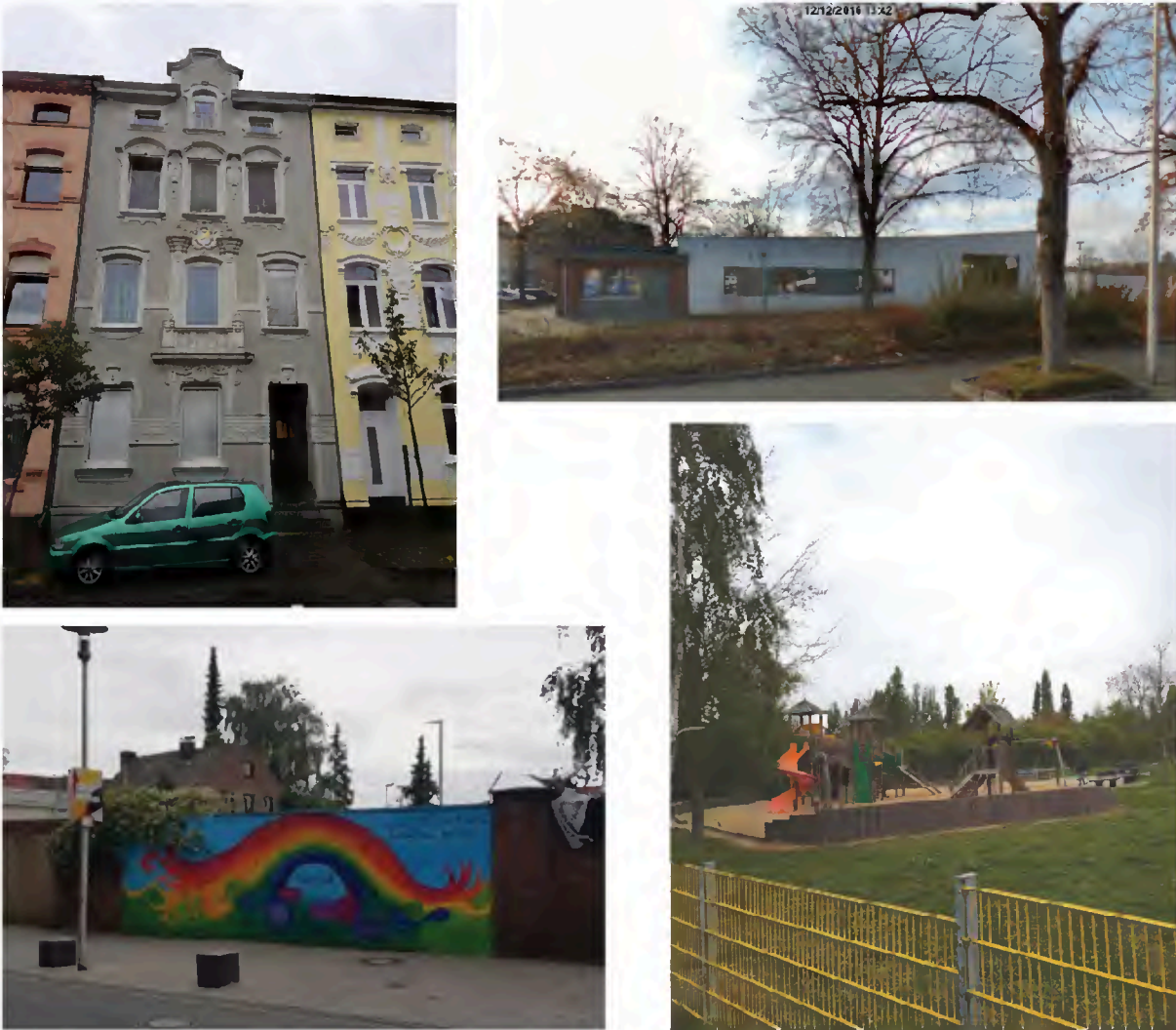


Abb. 9: Beispiel des Fassadenprogramms (o.l.), „Haus für Alle“ (o.r.), Wandmalaktion (u.l.) Umgestalteter Spielplatz Laute-Dei-Straße (u.r.) – (Quelle: Fotos Stadt Düren, globespotter)

Der damalige Fokus des Stadtteilprojektes war sehr stark auf die Aktivierung lokaler Akteure, Integrationsprozesse und den Aufbau einer nachhaltigen Beteiligungs- und Mitwirkungskultur ausgerichtet. Diese ist eine zwingend erforderliche Basis, um einen Stadtteil wie Nord-Düren aufzuwerten und die Teilhabe des Stadtteils und der Bewohner an der städtischen Gesellschaft zu fördern und einer der Kernerfolge des Prozesses.

Trotz der beachtlichen Erfolge, insbesondere des durch Städtebauförderung unterstützten Stadtteilprojektes „Soziale Stadt Nord-Düren“, haben sich in den letzten Jahren Entwicklungen ergeben, die nach wie vor eines besonderen Augenmerks auf den Stadtteil Nord-Düren bedürfen (siehe auch Kapitel 2).

In der Vergangenheit konnten in diesem Zusammenhang vor allem in die Bausubstanz nicht die gewünschten Impulse für private Investitionen gesetzt werden. Es konnten zwar mit Unterstützung der Städtebauförderung Erfolge bei der städtebaulichen Aufwertung bzw. der Aufwertung des öffentlichen Raumes erzielt werden, und auch das Fassaden- und Hofprogramm hat das Erscheinungsbild des Stadtteils erheblich verbessert. Jedoch konnte damit nicht die Entwicklung von ‘Problemimmobilien’ verhindert werden.

Dieser Prozess ist vielschichtig und bedarf eines anderen Ansatzes als bislang im Stadtteilprozess verfolgt. Es wird stärker darum gehen müssen, zum einen die ordnungsrechtlichen Instru-

mente auszuschöpfen, und zum anderen bedarf es einer aktiveren Rolle der Stadt Düren auf dem (Problem-)Immobilienmarkt. Dabei müssen die Eigentümer mit in die Pflicht genommen und je nach Einzelfall und Ursachengeflecht ein fordernder und/oder fördernder Ansatz gewählt werden.

Im Folgenden wird auf diese Thematik, bezogen auf den Untersuchungsraum, detaillierter eingegangen und die Handlungsstrategie der Stadt Düren aufgezeigt.

4. ‘Problemimmobilien’ in Nord-Düren - Aktuelle Entwicklung

Nord-Düren ist geprägt durch eine Vielzahl von vernachlässigten Wohn- und Geschäftsgebäuden, was sich deutlich auf das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils und die Wahrnehmung des Stadtteils in der Dürener Bevölkerung auswirkt. Vor allem aber sind gesunde Lebensverhältnisse erheblich beeinträchtigt. Besonders betroffen ist der von historischer Bausubstanz aus der Gründerzeit geprägte Kernbereich in Nord-Düren. Diese konzentrierte Entwicklung im Kernbereich wirkt sich insgesamt negativ auf das Image des Stadtteils Nord-Düren aus und gefährdet auch die Wirksamkeit der durchgeführten städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 3).

Der Entwicklung von verwahrlosten Immobilien hin zu ‘Problemimmobilien’, die oftmals Gegenstand missbräuchlicher und z.T. rechtswidriger Geschäftsmodelle werden, ist frühzeitig entgegenzuwirken. Sind ‘Problemimmobilien’ erst einmal Gegenstand dieses, im nachfolgenden skizzierten Geschäftsmodells, ist eine Umkehrung bzw. eine Rückentwicklung einer Problemimmobilie hinzu einer wieder „normalen“ marktfähigen Immobilie langwierig und nur unter erheblichem finanziellem, rechtlichem und personellem Einsatz möglich.

Missbräuchliches Geschäftsmodell ‘Problemimmobilien’

Die aktuellen Beobachtungen des Mietwohnungsmarktes in Nord-Düren zeigen, dass die Anzahl von Eigentümern, die für die Verwertung ihrer Immobilien ein regelrecht missbräuchliches ‚Geschäftsmodell‘ praktizieren, gestiegen ist.

Der Weg einer Immobilie hin zu diesem missbräuchlichen ‚Geschäftsmodell‘ verläuft schrittweise und meist nach einem ähnlichen Schema:

- Eigentümer einer sanierungsbedürftigen Immobilie sind mit der Immobilie überfordert und/oder in finanzielle Schieflage geraten.
- Kostengünstiger Erwerb der Wohnimmobilien durch privaten Investor, häufig im Rahmen von Zwangsversteigerungen
- Keine oder nur notdürftige Instandsetzung bzw. Instandhaltung
- Systematische Vermietung an Personengruppen mit erschwertem Zugang zum freien Immobilienmarkt - oftmals Bezieher von Transferleistungen - zu als Sozialleistungen anerkannten Höchstmieten und Überbelegung
- Kriminelle Vermietungskonzepte für gezielten Sozialleistungsmissbrauch im Zuge der EU-Freizügigkeit und Überbelegung
- Übertragung von Instandsetzungsarbeiten auf die Mieter
- Ausnutzung der Notlagen der genannten Personengruppe und Überbelegung der dem weiteren Verfall ausgesetzten Immobilien
- Bereitschaft, die Zwangslage und fehlende bzw. eingeschränkte Interessenvertretung der Mieter für Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher auszunutzen (Es sind Fälle von Mietpreisüberhöhung/Mietwucher durch falsche Angaben der Wohnungsgrößen oder durch erhebliche Abweichungen vom Mietspiegel dokumentiert.)
- Verweigerung jeglicher Kooperation der Eigentümer mit Verwaltungsträgern

Diese Verwertungspraxis von Eigentümern, die in der Regel selbst nicht im Quartier wohnen, führt zu einer fortschreitenden Verwahrlosung der Immobilien. Die systematische Vernachlässigung der Immobilien betrifft nicht nur die Bausubstanz als solche, sondern hat erhebliche negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung. Die Konzentration wenig integrierter Mietergruppen, bei denen häufig Multiproblemlagen (Drogen, Alkohol, psychische Labilität, etc.) anzutreffen sind, führt zu einem allgemeinen Imageverlust und einer baulichen und sozialen Abwärtsspirale, die sich auf den gesamten Stadtteil auswirkt.

Ausgangslage für diese Entwicklung bilden Eigentümer mit geringem Investitionsvermögen / -interesse, deren Immobilien mit gründerzeitlicher Gebäudestruktur mit den überholten Standards so nicht marktgängig sind. Hinzu kommt das problematische Image des Stadtteils als industriener Arbeiterstandort.

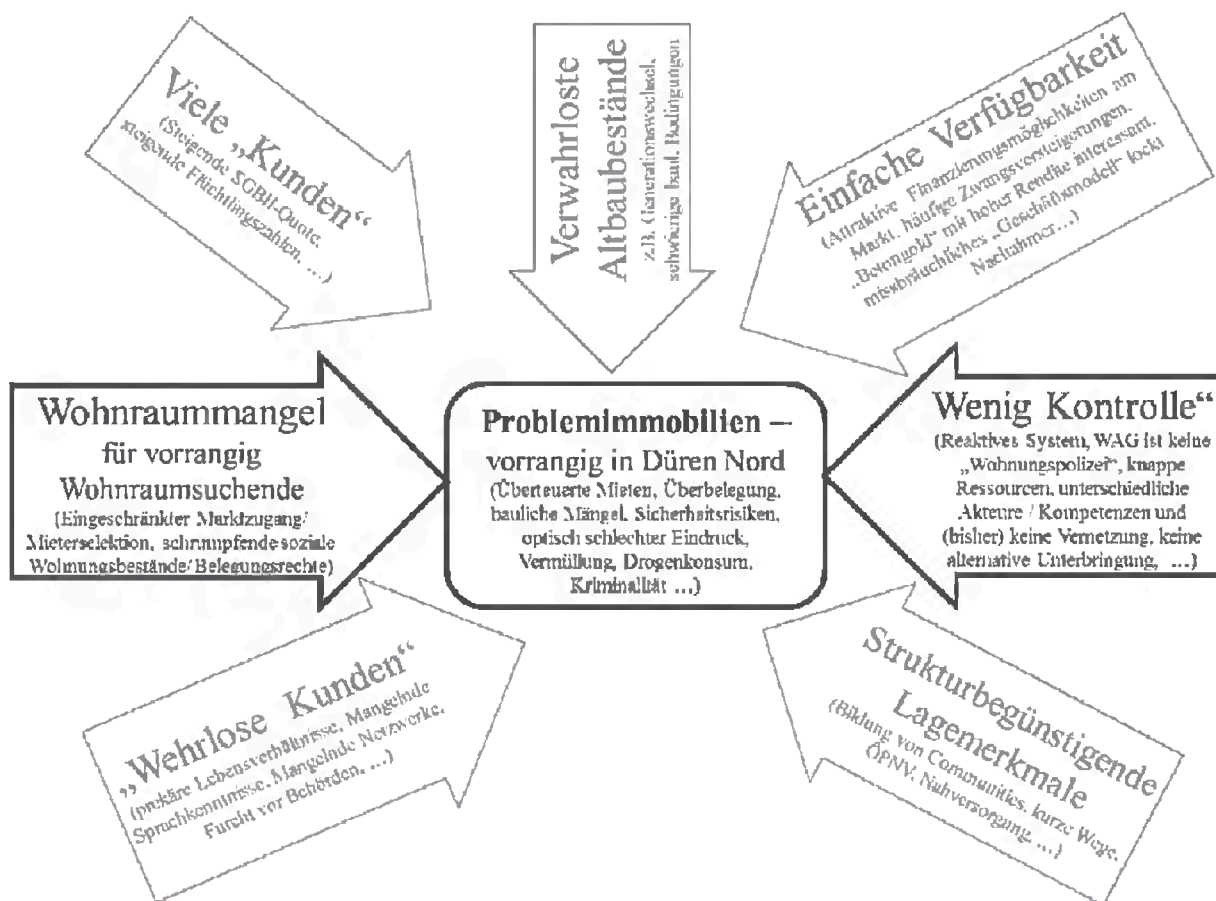


Abb. 10: Geschäftsmodell 'Problemimmobilien' (Quelle: Ergänzung Handlungskonzept Wohnen, Düren 2017)

Räumliche Ausdehnung der ‘Problemimmobilien’ in Nord-Düren

In Kooperation mit der Projektgruppe Bauen & Wohnen der Stadtteilvertretung Nord-Düren und dem Büro für Gemeinwesenarbeit und Soziale Stadtentwicklung hat die Stadtverwaltung zurzeit ca. 45 ‚Problemimmobilien‘ ermittelt, für die Handlungsbedarf besteht (siehe Abb. 11 zu räumlicher Ausdehnung und räumlichen Schwerpunkten).



Geltungsbereich

o.M.

Abb. 11: Räumliche Schwerpunkte ‘Problemimmobilien’ (Quelle: Stadt Düren)

Grundlage für die Ermittlung waren mehrere Begehungen, bei denen offensichtlicher Instandhaltungsstau sowie bauliche Mängel am Gebäude und in den Wohnungen festgestellt wurden. Weiterhin wurden die Hinweise von Mietern und Ordnungsbehörden auf Mängel in den Wohnungen und Gebäuden wie auch auf Überbelegung systematisch erfasst. In einigen Fällen sind die ‘Problemimmobilien’ bereits durch ordnungsbehördliche Verfahren aktenkundig geworden.

Die folgende Liste benennt – nicht abschließend – die am häufigsten anzutreffenden und in ihren Auswirkungen gravierendsten Mängel:

- Nicht verschließbare Haustüren, fehlende oder defekte Klingelanlage, nicht verschließbarer Kellerzugang, nicht verschließbare oder aufgebrochene Wohnungstüren. (Diese Mängel sind Folge einer völlig fehlenden sozialen Kontrolle durch den Vermieter. Bei einer per se schon ‚problematischen‘ Mieterstruktur wird das Haus zusätzlich in den Abend- und Nachtstunden von Alkohol- und Drogenabhängigen sowie Obdachlosen als Aufenthalts- und Schlafstelle genutzt. In Extremfällen kommt es als Folge von Beschaffungskriminalität – Demontage und Diebstahl von Installationen - zu einem Ausfall der Versorgung mit Wasser, Gas und Strom.)
- Mangelhafte Instandsetzung von konstruktiven Bauteilen wie Boden, Decken, Fenster, Treppen (Die in Folge von Wassereintrag, Wohnungsbrand, Glasbruch oder auch durch Überalterung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigten Bauteile werden durch die Vermieter gar nicht oder durch ‚Provisorien‘ instandgesetzt. Verbretterte Fenster nach Glasbruch haben eine fatale Innen- und Außenwirkung. Ermittelt wurden außerdem abgefangene Decken ohne jeden statischen Nachweis, nicht auf Tragfähigkeit überprüfte Holzbalkendecken nach Wassereintrag und erkennbare Bodenabsenkungen. Auch fehlende Stäbe am Treppengeländer wurden dokumentiert. Dies ist insbesondere für Kinder eine bedrohliche Gefahrenquelle.)
- Nicht genehmigter Ausbau von Dachgeschosswohnungen ohne ausreichenden Brandschutz – Fehlen des zweiten Rettungsweges
- Vermüllung der Keller, der Treppenhäuser, der Einfahrt, der Hofbereiche, des Eingangsbereiches vor dem Hauseingang durch Fehlen der sozialen Kontrolle durch den Vermieter zur Einhaltung der Hausordnung sowie bei freier Zugänglichkeit durch Fremdnutzer (Es findet keine geordnete Müllentsorgung statt. Regelmäßig überquellende Mülltonnen haben nicht nur eine abstoßende Außenwirkung, sie stellen auch eine Gesundheitsgefährdung dar. Die Ablagerung von Sperrmüll etwa nach Wohnungsauflösung im Hofbereich macht diesen für einen Aufenthalt im Freien völlig unbenutzbar.)
- Schimmelbildung in Wohnräumen
- Defekte Elektroinstallation, offene Kabelverbindungen im Treppenhaus

Nach Erfassung und Begehung des Stadtteils und teilweise Sichtung der ‘Problemimmobilien’ lassen sich zwei Kategorien unterscheiden:

Kategorie: Verwahrlosung

In dieser Kategorie liegen Verfahrensdokumente vor, die auf Verwahrlosung und Vermietungsmissbrauch verweisen.

Kategorie: Vernachlässigung

Die in dieser Kategorie erfassten Immobilien weisen Verdachtsmomente und Umstände auf, die bei fortgesetztem Instandhaltungsverzicht zu akuten Problemfällen werden könnten. Hier sind

typischerweise die Immobilien zu nennen, deren ‚arme‘ Eigentümer finanziell nicht in der Lage sind, die Wohngebäude angemessen zu bewirtschaften.

Die Immobilien der Kategorie „Vernachlässigung“ sind diejenigen, wo ein aktives Handeln der Stadt erforderlich ist, um zu vermeiden, dass die Immobilien zu ‘Problemimmobilien’ und in Folge Gegenstand des oftmals damit verbundenen missbräuchlichen Geschäftsmodells werden. Bei den Immobilien der Kategorie „Verwahrlosung“ sind neben dem Ziel des Erwerbs Zwangsmittel erforderlich.

Der Großteil der erfassten Immobilien liegt im Kernbereich von Nord-Düren, der durch die Straßenzüge der Josef-Schregel-Straße, der Alten und Neuen Jülicher Straße, der Josefstraße, der Schulstraße, der Karlstraße sowie der Johannerstraße gebildet wird. (siehe Abb. 11)

Die identifizierten Trading-Down-Effekte und die problematische Milieubildung erreichen ein Ausmaß und eine Qualität, die geeignet sind, die eigentlich überaus positiven Standortfaktoren des gesamten Stadtteils (historische Bausubstanz, exzellente Infrastruktur, zentrale Lage, Nahversorgungsangebote) zu überprägen.



Abb. 12 und 13: Immobilien mit verbretterten Fenstern
(Quelle: Stadt Düren)

Fazit

Der Stadtteil Nord-Düren leidet insbesondere im Kernbereich unter einer Konzentration von ‘Problemimmobilien’, die zum Teil bereits Gegenstand eines, die Not einiger Bürger ausnutzenden, missbräuchlichen Vermietungsgeschäftes sind. Diese Entwicklung wirkt sich negativ auf das Stadtbild, das Image aber auch auf den Mietwohnungsmarkt aus und hemmt damit wiederum wichtige private Investitionen im Stadtteil.

Durch die räumliche Konzentration der ‘Problemimmobilien’ wird nicht nur die soziale und städtebauliche Stabilität des Stadtteils Nord-Düren gefährdet. Auch ein Übergreifen auf angrenzende Quartiere sowie das Stadtzentrum, das im Rahmen des durch Städtebaufördermittel unterstützten ‚Masterplans Düren-Innenstadt‘ mit aufwendigen Maßnahmen Bahnhof und Bahnhofsumfeld neugestaltet wird, kann nicht ausgeschlossen werden.

Um die Abwärtsspirale zu durchbrechen, ist entsprechend dringendes Handeln erforderlich. Die nachfolgenden dargestellten Ziele (Kapitel 5), Handlungsfelder (Kapitel 6) und Maßnahmen (Kapitel 7) zeigen die Strategie der Stadt Düren im Umgang mit der Thematik ‘Problemimmobilien’ in Nord-Düren auf.

5. Ziele

Um für den Umgang mit ‘Problemimmobilien’ eine konsistente Maßnahmenausrichtung zu erreichen, ist eine Orientierung an allgemeinen Zielsetzungen notwendig. Die verfolgten Ziele der Stadt Düren gehen entsprechend der Vielschichtigkeit des Themas deutlich über eine objektbezogene Aufwertung der Immobilien hinaus. Die nachfolgend formulierten Ziele setzen entsprechend an unterschiedlichen Schwerpunkten an.

Sozialstruktur

- Schutz der Bewohner vor unzumutbaren Wohnverhältnissen
- Förderung einer ausgewogeneren Mischung der Bewohnerschaft
- Stärkung der nachbarschaftlichen Bezüge
- Weiterentwicklung des bürgerlichen Engagements im Stadtteil

Bauliche Struktur

- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnungsneubau
- Rückbau von nicht mehr modernisierungs- bzw. markfähigen Immobilien
- Erhalt und Pflege des bauhistorischen Erbes
- Schaffung von Anreizen für Neubau und damit Vergrößerung des Angebotes an Wohnoptionen

Städtebauliche Aufwertung und Imageverbesserung

- Verbesserung der Lebensqualität im Quartier
- Verbesserung des Stadtbildes
- Sicherung des gut integrierten und infrastrukturell hochwertigen Wohnstandortes für die Gesamtstadt
- Aufbrechen der Insellage Nord-Dürens im städtischen Kontext – insbesondere Verbesserung der Anbindung Nord-Dürens an die umliegenden Quartiere
- Entgegenwirken der Stigmatisierung des Stadtteils und Verbesserung der Wahrnehmung Nord-Dürens als Wohn- und Lebensort

6. Handlungsfelder

Entsprechend der Ziele, die die Stadt Düren im Umgang mit ‘Problemimmobilien’ verfolgt und die weit über den alleinigen Objektansatz hinaus gehen (müssen), um eine langfristige Veränderung im Stadtteil zu erreichen, sind auch die Handlungsfelder umfassend. Nur ein umfassender Ansatz im Sinne eines strategischen Gesamtkonzeptes ist geeignet, die vom Missstand ‘Problemimmobilien’ ausgelöste Abwärtsspirale aufzuhalten und umzukehren.

Entsprechend des Entwicklungsprozesses von ‘Problemimmobilien’ ist zunächst bei den Eigentümern anzusetzen, um diese in die Lage zu versetzen, sich adäquat um ihre Immobilie zu kümmern. Ein aktives Eingreifen der Stadt Düren in den Immobilienmarkt ist erforderlich, wenn eine Immobilie Gefahr läuft, weiter in eine Abwärtsspirale zu geraten und Gegenstand des in Kapitel 4 skizzierten missbräuchlichen Geschäftsmodells zu werden.

Für einen erfolgreichen Umgang mit ‘Problemimmobilien’ sind allerdings neben dem oben geschilderten Objektansatz auch begleitende Maßnahmen erforderlich. Vorhandene Potenziale (insbesondere Entwicklungspotenziale) müssen identifiziert und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Das Wohnumfeld muss im Sinne eines attraktiven Wohn- und Lebensortes aufgewertet und das bereits vorhandene zivilgesellschaftliche Engagement weiter verstetigt werden.

Daraus ergeben sich folgende Handlungsfelder, auf die im Nachfolgenden eingegangen wird:

- Eigentümeraktivierung
- Aktives Handeln der Stadt Düren auf dem Immobilienmarkt
- Entwicklungspotenziale und –perspektiven nutzen
- Wohnumfeldverbesserung/ Stadtbildpflege
- Verstetigung des zivilgesellschaftlichen Engagements

6.1 Eigentümeraktivierung

Das Handlungsfelder der „Eigentümeraktivierung“ ist der erste wichtige Baustein im Umgang mit ‘Problemimmobilien’ bzw. Immobilien, die drohen in die Abwärtsspirale der ‘Problemimmobilien’ zu geraten.

Grundsätzlich geht es darum, die Eigentümer der betroffenen Immobilien im Sinne einer „Hilfe zu Selbsthilfe“ in die Lage zu versetzen, ihre Immobilie in einen adäquaten Zustand zu versetzen.

Dieser fördernde und beratende Ansatz soll insbesondere gegenüber den Eigentümern zum Einsatz kommen, die zu einer Sanierung und Modernisierung bereit sind und damit zur baulichen und sozialen Aufwertung beitragen, aber aktuell (aus unterschiedlichsten Gründen) nicht dazu in der Lage sind.

Beispiele für fördernde Ansätze sind nachfolgend skizziert:

Information über Fördermittel

Für die Sanierung, Erhaltung, energetische Ertüchtigung, Herstellung von Barrierefreiheit, denkmalgerechte Sanierung, Fassaden- und Hofneugestaltung, etc. stehen diverse Förderprogramme des Landes und Bundes zur Verfügung. Die Beratung sollte - in Kooperation mit dem Wohnungsbauförderungsamt des Kreises – durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen. (Beispielsweise ermöglicht die Festlegung eines Sanierungsgebietes den Hauseigentümern eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Sanierungs-/ Modernisierungskosten der innerhalb der Sanierungsgebiete liegenden Gebäude gemäß § 7h EstG.)

Bauberatung

Eine erste kostenlose Bauberatung soll modernisierungsbereite Eigentümer über die architektonisch-technische Machbarkeit, die Kostenermittlung und die Finanzierungsalternativen informieren. Ein häufig anzutreffender Fall in Nord-Düren ist der zwar sanierungswillige aber ‚arme‘ Eigentümer. Hier sind modellhaft Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Vermittlung von Fördermitteln

Im Rahmen der Städtebauförderung sind unter bestimmten Voraussetzungen finanzielle Zuschüsse zur Modernisierung möglich.

Ebenfalls soll das Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm in begrenztem Umfang – hier beschränkt auf den Kernbereich von Nord-Düren – neu aufgelegt werden.

Für die Beratung und Abwicklung von Zuschussanträgen ist qualifiziertes Fachpersonal erforderlich.

Erprobung besonderer Beratung- und Vermittlungsformen wie Immobilienbörse, Planungsleitfaden, Musterhaus

Anknüpfend an die Erfahrungen des Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren 2007-2015 mit der Durchführung von mehreren gut besuchten Immobilienbörsen sowie der in Deutsch und Türkisch herausgegebenen Broschüre zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm sollen besondere Akquisitionsformen erprobt werden:

- Zum Beispiel Herausgabe eines Planungsleitfadens „Gründerzeit maßvoll sanieren in Nord-Düren“ in deutscher und türkischer Sprache (gegebenenfalls in Forschungs Kooperation mit einer Hochschule)
- Modernisierung eines ‚Musterhauses‘
- Immobilienbörsen mit erweitertem Beratungsangebot

Sofem Eigentümer betroffener Immobilien sich jeglicher Kooperation verweigern, sind verwaltungs- bzw. ordnungsrechtliche oder ggf. privatrechtliche Ansätze erforderlich.

Diese sollen insbesondere gegenüber den Eigentümern zum Einsatz kommen, die durch das beschriebene missbräuchliche ‚Geschäftsmodell‘ zur baulichen und sozialen Abwärtsspirale beitragen. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine behördenübergreifende Task Force eingerichtet, in der Sachverhalte zu ‚Problemimmobilien‘ aus den verschiedenen Ressorts ausgetauscht

und Handlungsschritte abgestimmt werden, mit dem Ziel Eigentümer zu einer Behebung der Missstände zu bewegen (siehe Kapitel 1).

Hier werden insbesondere folgende Instrumentarien geprüft und je nach Situation zum Einsatz gebracht:

Öffentlich-rechtliche Instrumente:

In systematischer und auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmter Konsequenz sollen die folgenden öffentlich-rechtlichen Instrumentarien zum Einsatz kommen:

- Baugesetzbuch – Instandhaltung- und Modernisierungsgebot
- Baugesetzbuch - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. BauGB
- Bauordnungsrecht verbunden mit den Rechtsgrundlagen zum Brandschutz
- Wohnungsaufsicht
Das reformierte Wohnungsaufsichtsgesetz bietet die umfassendsten Eingriffsmöglichkeiten gegen Eigentümer von vernachlässigten Immobilien. Das zuständige Amt kann eine aktiv eingreifende Rolle einnehmen.
- Ordnungsrecht/Polizeirecht
Aus dem Ordnungs- und Polizeirecht ergibt sich eine Allzuständigkeit für alle Fälle, die nicht im Zuständigkeitsbereich von anderen Ressorts liegen.
- Gesundheits-/Hygienerecht
- Sozialgesetzbuch – Eingriffsrechte und -pflichten der Transferleistungsträger
Der Sozialleistungsträger hat die Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit der Höhe von Mietzahlungen zu überprüfen. Auch hier kann der Sozialleistungsträger eine aktive Rolle einnehmen (Kostensenkungsgebot §22 (1) 3 SGB II).
- Strafgesetzbuch – Betrug, Nötigung, Bedrohung
In einem Fall hat die job-com als Sozialleistungsträger bereits ein Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher eingeleitet, dem ein strafrechtliches Verfahren folgen könnte.

Privatrechtliche Instrumente:

Mietrecht (Mieter)

Das Mietrecht bietet den Mietern eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Eigentümer von ‚Problemimmobilien‘ zur Beseitigung von Instandhaltungsmängeln zu bewegen. Wenn das Mietobjekt einen Mangel aufweist, stehen dem Mieter nach Mängelanzeige folgende Möglichkeiten der Geltendmachung von Rechten zur Verfügung: Mietminderung, Zurückbehaltung der Miete, Selbstvornahme/Aufwendungsersatz, Schadensersatz, Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Vermittlung mietrechtlicher Beratung der Mieter kann durch ein Quartiersmanagement in Kooperation mit den Transferleistungsträgern erfolgen. Der Einsatz dieser Instrumente des Mietrechtes hat gegenüber den öffentlich-rechtlichen Instrumenten den Vorteil einer erheblich schnelleren zeitlichen Wirksamkeit. Zudem treffen Mietminderungen und analoge Formen der Verringerung der Mietzahlungen den Eigentümer empfindlicher als z.B. ordnungsbehördliche Zwangsgelder. Gegebenenfalls muss auch bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum unterstützt werden.

Mietrecht (Vermieter)

Für sanierungswillige Eigentümer soll eine mietrechtliche Beratung vermittelt werden, die den Vermieter z.B. unterstützt bei der Kündigung von Mietern, die durch ihr Verhalten erheblich zur Verwahrlosung des Wohngebäudes und gegebenenfalls der Umgebung (z.B. Vermüllung) beitragen: Durchsetzung der Einhaltung der Hausordnung, Abmahnungs- und Kündigungsverfahren.

Die Vermittlung mietrechtlicher Beratung der Vermieter kann ebenfalls durch ein Quartiersmanagement vermittelt werden.

6.2 Aktives Handeln auf dem Immobilienmarkt

Im Umgang mit ‘Problemimmobilien’ ist ein aktives Handeln der Stadt Düren auf dem Immobilienmarkt ein wichtiger Baustein, welcher gerade in den Fallkonstellationen zum Tragen kommt, bei denen eine Aktivierung der Eigentümer scheitert oder zu scheitern droht. Um zu verhindern, dass eine vernachlässigte Immobilie Gegenstand eines missbräuchlichen Geschäftsmodells wird, ist frühzeitiges Eingreifen dringend geraten.

Dass dieser Weg oftmals langwierig und ressourcenaufwendig ist, verdeutlicht das Beispiel „Karlseck“ in Düren:

Das sogenannte ‚Karlseck‘ ist ein ehemaliges Wohnhaus mit Eckkneipe in exponierter Lage vis à vis der Kirche St. Joachim, das nach einem Brandfall in den letzten Jahren von Leerstand und baulichem Verfall heimgesucht wurde. Nach mehreren Jahren der Beratung und Unterstützung der Eigentümer scheiterte die Sanierung der mittlerweile zur Ruine verkommenen Immobilie. Letztendlich blieb nur der Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Düren.

Der jahrzehntelange Instandsetzungs- und Sanierungsstau in Nord-Düren ist allein durch die Eigentümeraktivierung nicht zu beseitigen. Um die bauliche und soziale Abwärtsspirale aufzuhalten und auch insgesamt positive Effekte für Nord-Düren zu erzielen, sind beispielhaft städtische Interventionen in diesem spezifischen Markt erforderlich.

Für die exemplarische Entwicklung von ‘Problemimmobilien’ können verschiedene Wege beschritten werden, die im Einzelfall geprüft werden müssen:

- Rückbau und Gestaltung einer Freifläche: Erwerb von ‚Problemimmobilien‘, Abriss und Erhalt der Freifläche. Hiervon sind stark verwahrloste Gebäude betroffen, für die auch nach Sanierung keine wirtschaftliche Verwertung mehr gegeben ist. Die anschließende Gestaltung einer Freifläche muss stadträunlich vertretbar sein.
- Rückbau für Neubau: Erwerb von ‘Problemimmobilien’, für die hinsichtlich ihres abgängigen baulichen Zustandes und ihres Standortes nur ein ersetzender Neubau in Frage kommt
- Rückbau auf Rohbauzustand: Erwerb von ‘Problemimmobilien’, deren historische Bausubstanz bzw. die städtebauliche Gestalt zu erhalten ist, deren Sanierungsstau und baulicher Zustand aber keine ordnungsgemäße Vermietung zulassen, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilien soll in Kooperation zwischen Stadt Düren, Sanierungsträger und z.B. dem Dürener Bauverein stattfinden

- Ankauf von Immobilien mit Sanierungsstau und Sanierung unter Einbeziehung von Arbeitsmarktfördermitteln in Kooperation mit gemeinnützigen Ausbildungs- und Beschäftigungsträgern
- Zwischenerwerb von Immobilien mit dem Ziel der Weiterveräußerung an sanierungsbereite Interessenten
- Ankauf einer Problemimmobilie und Sanierung als Musterhaus

In einer Verwertungskonzeption sollen die unterschiedlichen Wege der Verwertung und deren Voraussetzungen näher beschrieben und ausgearbeitet werden. Für eine Kalkulation ist -auf Grund der Erfahrung mit dem „Karlseck“- das Worst-Case-Szenario mit einem Ankauf, anschließendem Abriss und Herstellung einer begehbaren Fläche zu Grunde zu legen.

6.3 Entwicklungspotenziale und –perspektiven nutzen

Maßnahmen, die an der Substanz der ‚Problemimmobilie‘ selbst ansetzen, können nicht isoliert ohne die Berücksichtigung des Quartiers nachhaltige Effekte erzielen. Durch die ‚Problemimmobilien‘ werden Trading Down-Effekte ausgelöst, die oftmals weit über das direkte Umfeld wirken. Dies bedingt auch umgekehrt Ansatz in dem Sinne, dass das Umfeld positiv auf das Kerngebiet ausstrahlt. Vorhandene Entwicklungspotenziale (Freiraumstrukturen, Potenzialflächen etc.) müssen in der Form entwickelt werden, dass von Ihnen stärkende Effekte auf den Stadtteil ausgehen können.

An mehreren Standorten haben sich in den letzten Jahren bedeutsame Entwicklungspotenziale für die Stadtteileerneuerung aufgetan, die bei richtiger Entwicklung positive Effekte auf Nord-Düren und das dortige Investitionsklima haben.

Beispielhaft seien hier die Revitalisierung von zentral im Stadtteil gelegenen gewerblichen Brachflächen und die Flächenpotenziale um die Kirche St. Joachim aufgeführt. Besondere Bedeutung hat die Schließung der räumlichen Zäsur der „ehem. Kreisbahntrasse“ zwischen Nord-Düren und Birkesdorf. In Bezug auf die Entwicklungsfläche „Kreisbahntrasse“ ergibt sich ein besonderer Handlungsdruck. Der in Teilen schwer zugängliche Freiraum in Gemengelage mit Industriebrachen und zu ordnendem Gewerbe wird als räumliche Trennung zwischen den Stadtteilen Nord-Düren und Birkesdorf und als Angst- bzw. Gefahrenraum empfunden, der von Fußgängern und Fahrradfahrern gemieden wird. Mit einer Gestaltung der Fläche und deren Einbeziehung in einen Grünzug, der Nord-Düren und Birkesdorf an die Rurauen und damit an einen sehr hochwertigen Naherholungsraum anbinden würde, könnte diese Zäsur geheilt, ein Stück Stadtraum an die Bevölkerung zurückgegeben und ein attraktiver Bewegungsraum geschaffen werden. Mit der Realisierung eines Skateparks im Zuge des Prozesses Soziale Stadt Nord-Düren ist an der Veldener Straße ein erster Trittstein bereits umgesetzt. Teile der Fläche könnten qualitativollen Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt und so für die erforderliche soziale Kontrolle gesorgt werden.

Diese Entwicklungspotenziale sollen durch Machbarkeitsstudien und teilräumliche Rahmenplanungen präzisiert und gesteuert werden (siehe Kapitel 7).

6.4 Wohnumfeldverbesserung

Über die eigentlichen baulichen Maßnahmen hinaus sind auch vor allem weitere Maßnahmen und Aktionen zielführend, um das Image des Stadtteils aufzuwerten. Im zurückliegenden Jahr hat die Stadt Düren in Kooperation mit der Stadtteilvertretung Nord-Düren mehrere Ideenwerkstätten zur Fortführung des Stadtteilprojektes Nord-Düren durchgeführt. Ergebnis dieser Beteiligungsaktionen waren Vorschläge zur Sicherung, Entwicklung und Erweiterung von öffentlichen Flächen sowie Gemeinschaftseinrichtungen von Nord-Düren. Beispielhaft können folgende Ideen genannt werden:

- Vorplatz St. Joachim – in Zusammenhang mit der Neubebauung des gegenüber liegenden ‚Karlseck‘
- Spielplatz hinter der alten Realschule – die neuen Nutzungen des ehemaligen Schulgebäudes und Areals (Kita, Ausbildungs- und Beschäftigungsförderung) bedingen eine neue Konzeption für dieses Spielgelände.
- Ergänzung Nordpark
- Soccer-Felder für den Spielplatz Laute-Dei-Straße und die Grundschule St. Joachim
- Neugestaltung des Stadtteilgartens
- Neugestaltung des Außengeländes des Jugendheimes ‚Multikulti‘
- Nutzungsverbesserung Nachbarschaftstreff

Eine Konkretisierung der Maßnahmen und eine Fortführung/Verstetigung des Prozesses ist ein weiterer wichtiger Baustein für den Stadtteil.

6.5. Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements

Im Rahmen des Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren konnten, wie in Kapitel 3 erläutert erhebliche Erfolge im Bereich des zivilgesellschaftlichen Engagements erzielt werden.

Die Stadtteilvertretung Nord-Düren hat mit ihren Arbeits- und Projektgruppen maßgeblich dazu beigetragen das zivilgesellschaftliche Engagement in Nord-Düren zu aktivieren.

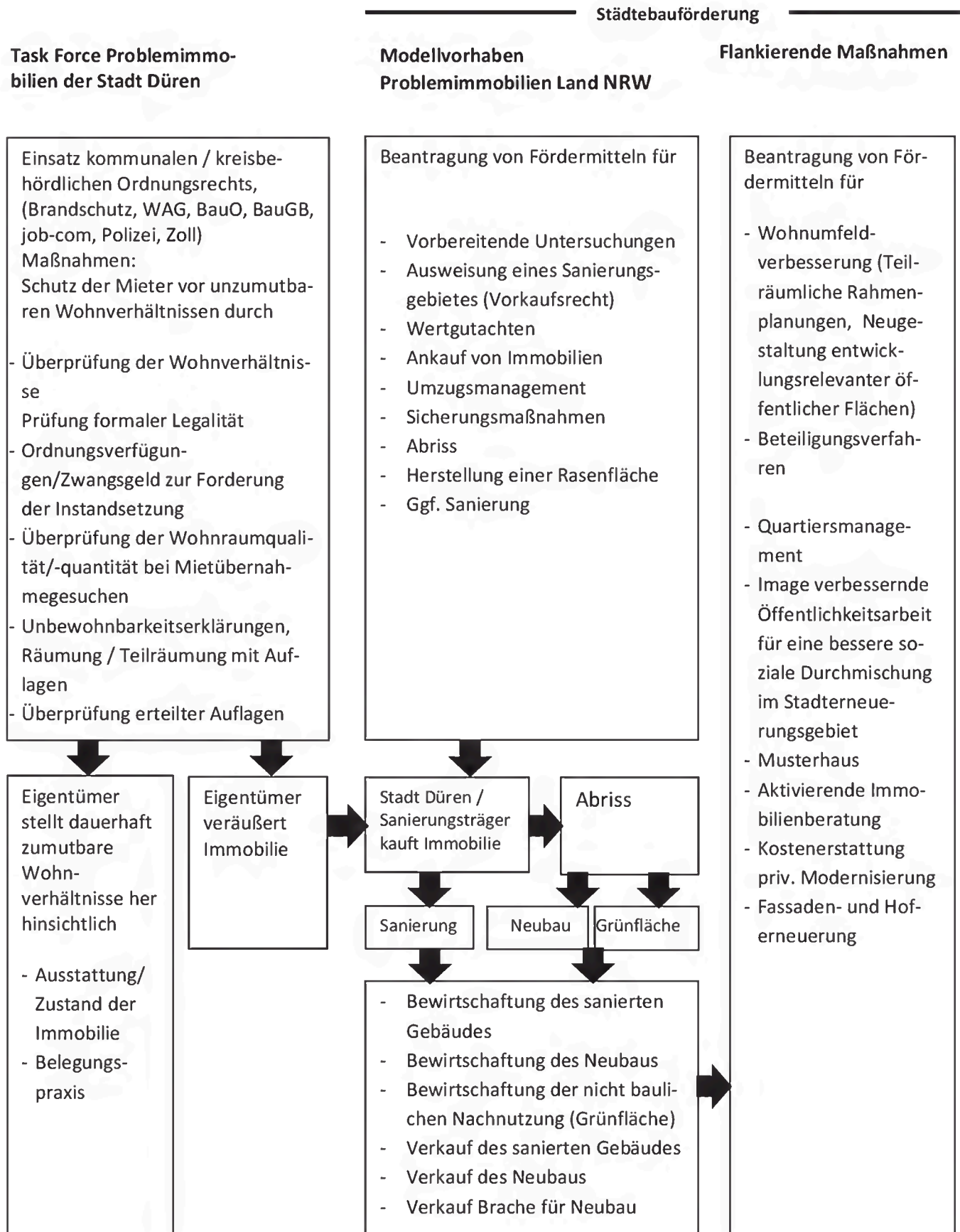
Die Förderung des zivilgesellschaftlichen Engagements soll mit folgenden Schwerpunkten fortgeführt bzw. weiter verstetigt werden:

- Quartiersmanagement als Schnittstelle für den Informationsaustausch zwischen Bürger und Verwaltung insbesondere im Handlungsfeld ‚Problemimmobilien‘
- Quartiersmanagement als Moderator und Organisator von Beteiligungsprozessen bei der Entwicklung, Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Gestaltung öffentlicher Räume bzw. zur Wohnumfeldverbesserung
- Fortführung der Kooperationsgremien in den Handlungsfeldern ‚Vereinslokale/Teestuben‘, ‚Sauberes Nord-Düren‘ sowie Bekämpfung des Drogenmissbrauchs
- Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung
- Förderung des Engagements vor Ort unter Einbeziehung von Verfügungsmitteln
- Quartiersmanagement für die Moderation von Prozessen und Beteiligungsverfahren

Die Handlungsfelder lassen sich in der nachfolgenden Gesamtstrategie „Gesamtstrategie ‚Problemimmobilien‘ Nord-Düren“ zusammenfassen.

Folgende Seite: Abb. 14: Schaubild Gesamtstrategie „‚Problemimmobilien‘ Nord-Düren“

Gesamtstrategie „Problemimmobilien Nord-Düren“



7. Maßnahmen

7.1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

7.1.1 Aufstellung einer förmlichen Sanierungsgebietssatzung nach VU

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB lassen auf Grund der bereits vorliegenden Tatbestände erwarten, dass sich das Vorliegen ‚städtebaulicher Missstände‘ bestätigt. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach BauGB (§ 136 Abs. 2 Satz 1). Wenn das von der Häufung von ‚Problemimmobilien‘ betroffene Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht, liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr.1 BauGB Substanzschwächen vor, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen. Das Sanierungsrecht bietet der Kommune gegenüber Haus- und Wohnungseigentümern zusätzliche Ermittlungs- und Eingriffsrechte, die für eine Feststellung und Beseitigung der ermittelten Missstände geeignet sind.

- Die gemäß § 140 Nr. 3 und 4 BauGB von der Gemeinde erarbeiteten Sanierungsziele und städtebaulichen Planungen bieten eine rechtliche Basis für die Begründung der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit des Einsatzes von städtebaulichen Geboten und sonstigen städtebaulichen Instrumentarien.
- Die nach § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme bietet der Gemeinde erleichterten Zugang zu wesentlichen Beurteilungsgrundlagen.
- Gemäß §§ 144 und 145 BauGB stehen der Gemeinde im Sanierungsgebiet Genehmigungsvorbehalte zur Verfügung. Diese können genutzt werden, um im Bereich von ‚Problemimmobilien‘ Entwicklungen entgegenzuwirken, die mit den Sanierungszielen nicht vereinbar sind.
- Soweit für das konkrete Sanierungsgebiet das „klassische“ Sanierungsverfahren festgelegt ist, stehen der Gemeinde auch die Vorschriften des § 153 BauGB zur Preisprüfung und Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und Kaufpreisen zur Verfügung.
- Der Gemeinde steht im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu, das nach § 27a BauGB in bestimmten Fällen auch zugunsten Dritter, insbesondere zugunsten eines Sanierungsträgers, ausgeübt werden kann. Um bereits vor Beschluss des Sanierungsgebietes Zugriff auf den Immobilienmarkt zu erhalten, wird beabsichtigt, eine Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorab zu beschließen.

Bereits mit dem Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Sanierungsgebietssatzung wird für die betroffenen Eigentümer und andere Beteiligte die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) konstituiert.

Die **Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen** umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Erhebung und Bewertung von sozialer und baulicher Struktur sowie infrastruktureller Zusammenhänge (Bestandsaufnahme)

- Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung
- Begründung von Erfordernis und Durchführbarkeit der Sanierung (Dazu zählen Aussagen unter anderem zur Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes bzw. der Sanierungsgebiete, zum beabsichtigten Verfahren (vereinfacht oder klassisch), zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger, zu den voraussichtlichen Gesamtkosten (überschlägig) und ihrer möglichen Finanzierung sowie zum groben Zeitrahmen für die Abwicklung der Maßnahmen.)
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen (z.B. Umzug bzw. Unterbringung von Mietern nach Abbruch von ‘Problemimmobilien’)

Ausgehend von den bisherigen Ermittlungen zur räumlichen Verteilung und Konzentration von ‘Problemimmobilien’ wird das in der folgenden Karte (siehe Abbildung 15) dargestellte Untersuchungsgebiet vorgeschlagen. Mit der Veldener Straße als westlicher und der Fritz-Erler-Straße als südlicher Grenze, erstreckt sich das Untersuchungsgebiet über den gesamten Kernbereich von Nord-Düren. Die nördliche Grenze wird durch den Grünzug markiert. Das LVR-Gelände stellt die östliche Begrenzung dar. Das in seinem Kernbereich durch die ‘Problemimmobilien’-Thematik definierte Untersuchungsgebiet wird dabei um Bereiche erweitert, die u.a. durch aktuelle Umstrukturierungsprozesse gekennzeichnet sind und für die künftige Entwicklung des Stadtteils von wesentlicher Bedeutung sind:

- Auf dem LVR-Gelände findet ein großflächiger Leerzug denkmalgeschützter Bausubstanz verbunden mit Neubauten und Funktionserweiterungen in Richtung Ausbildung von Pflegepersonal statt.
- Durch die Auflassung von Gewerbenutzungen entstehen Brachen, für die neue Nutzungskonzepte entwickelt werden müssen.
- Für die Kirche St. Joachim ist ein Diskussionsprozess im Gang, der im Ergebnis zu einer Teilumnutzung der Kirche und ihrer Umgebung führen kann.
- Das Gelände der ehemaligen Kreisbahntrasse steht zur Disposition. In dieser Freiraumzäsur zwischen den Stadtteilen Nord-Düren und Birkesdorf bietet sich die Chance, verbunden mit Wohnungsneubau den Grünzug auszubauen und attraktive Wegeverbindungen zwischen beiden Stadtteilen und zur Rur anzubieten.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen in zwei Stufen erfolgen. Eine erste grobe Untersuchung soll das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen (Grobanalyse). In dieser Stufe werden die möglichen Sanierungsgebiete ermittelt, für die in einer zweiten Stufe (Feinanalyse) die Untersuchungen vertieft werden.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird die Abgrenzung eines oder mehrerer Sanierungsgebiete sein. Des Weiteren wird eine Festlegung erfolgen, welches Sanierungsverfahren in den jeweiligen Gebieten zur Anwendung kommt und in welchem Umfang der Einsatz hoheitlicher Instrumente gemäß BauGB erforderlich ist.

Im „klassischen“ Sanierungsverfahren sind die Gestaltungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt größer. Dafür ist das Verfahren aber komplexer, greift stärker in die Rechte der Eigentümer ein und berücksichtigt zum Abschluss der Maßnahme eventuelle Bodenwertsteigerungen. Das

„vereinfachte“ Verfahren hat Erleichterungen in der Abwicklung aber eine geringere Eingriffintensität. Wie im „klassischen“ Verfahren können auch hier die Eigentümer von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Modernisierungsinvestitionen profitieren.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen soll ein geeignetes Gutachterbüro beauftragt werden. Die Kosten sind förderfähig. Angesichts des Gebietsumfangs und der spezifischen Untersuchungsaufgaben bei der Bestandsaufnahme von ‘Problemimmobilien’ erscheint bei der Bearbeitungszeit von ca. einem Jahr eine Kostenannahme von 200.000 € erforderlich. Eine fundierte Einschätzung des Umfangs und der Tiefe der vorbereitenden Untersuchungen soll im Vorfeld durch eine Vorstudie gewährleistet werden.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Sanierungsgebietssatzung / Vorbereitende Untersuchungen	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Gutachter- bzw. Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Task Force ‘Problemimmobilien’ ▪ Kauf- und Abbruch von ‘Problemimmobilien’ ▪ Modernisierungsförderung und -beratung
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	200.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm förderfähige Kosten	Städtebauförderung Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’ 200.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018/2019

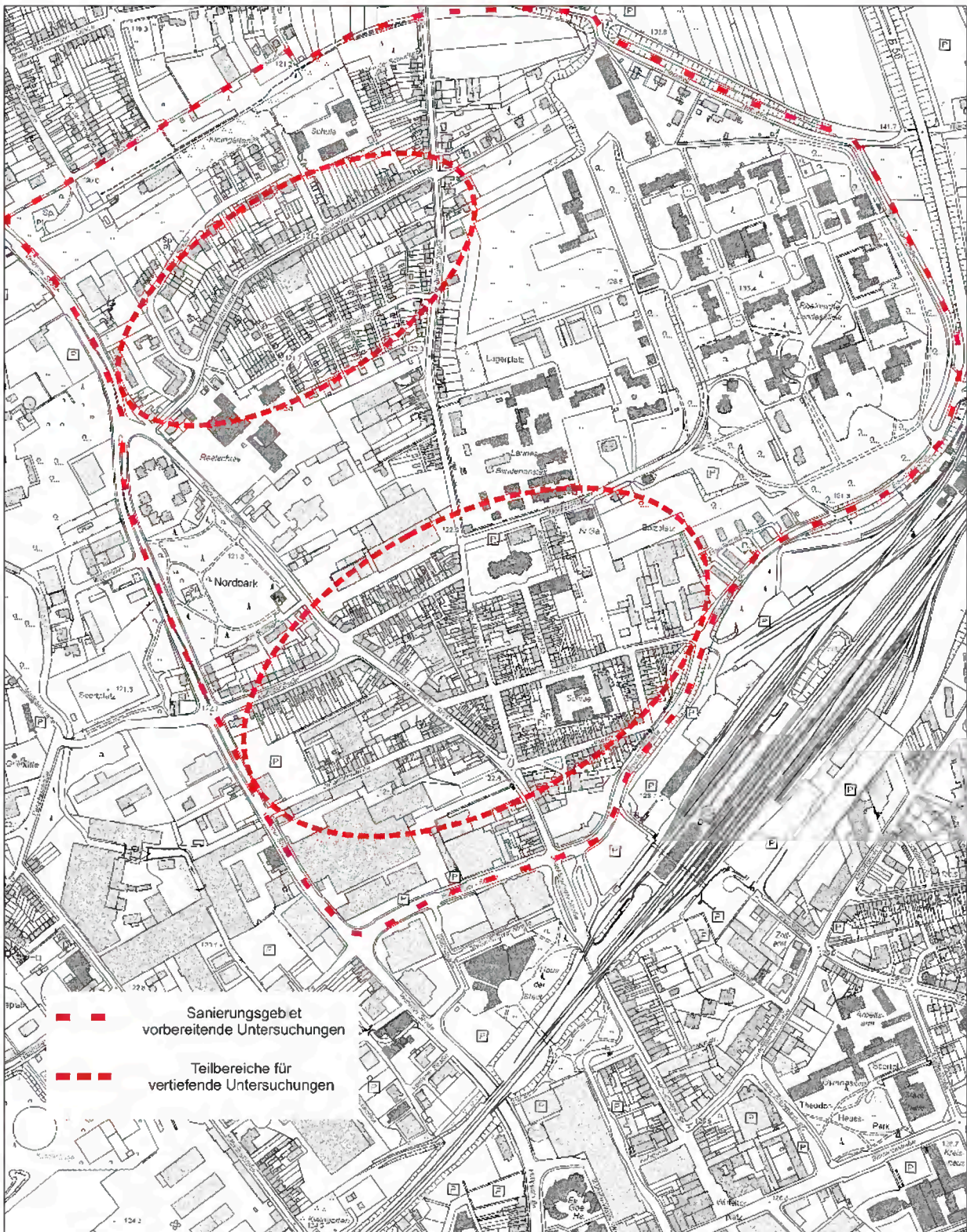


Abb. 15: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen mit Vertiefungsräumen für die Festlegung des Sanierungsgebietes

7.1.2 Rahmenplanungen und Machbarkeitsstudien in Nord-Düren

Der Prozess der Beseitigung von städtebaulichen Missständen im Handlungsfeld ‚Problemimmobilien‘ muss in übergeordnete planerische Zielvorstellungen für Nord-Düren eingepasst werden, die die vorhandenen Nutzungen und möglichen Entwicklungspotenziale einbeziehen. In diesem Rahmen sollen zeitlich parallel ergänzt geeignete Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils geplant und durchgeführt werden. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Neuordnung und Aufwertung von Flächen und prägenden Bauwerken,

- die sich innerhalb des Kernbereichs bzw. angrenzend in einem Umbruchprozess befinden (Spielplatz Alte Jülicher Straße / Alte Realschule, Kirchengemeinde St. Joachim, LVR-Gelände, ehemaliges Blindeninternat, ehemalige Kita Lollipop (historisches Gebäude ehemalige Blindenwerkstatt), ehemalige Kita Villa Winzig (historisches Gebäude ehemaliges Lazarett der Blindenanstalt) (Abb. 23),
- die durch Wegzug bzw. Aufgabe von Gewerbe Entwicklungspotenziale eröffnen (Gewerbe­flächen westlich der Neuen Jülicher Straße und Gewerbe­flächen nördlich Schulstraße/Eisenbahnstraße) (Abb.23) und
- die als brachliegendes und über Jahrzehnte vernachlässigtes Freiraumband zwischen Nord-Düren und Birkesdorf (ehemalige Kreisbahntrasse (Abb. 19,23)) zum Nutzen beider Stadtteile aufgewertet werden können.

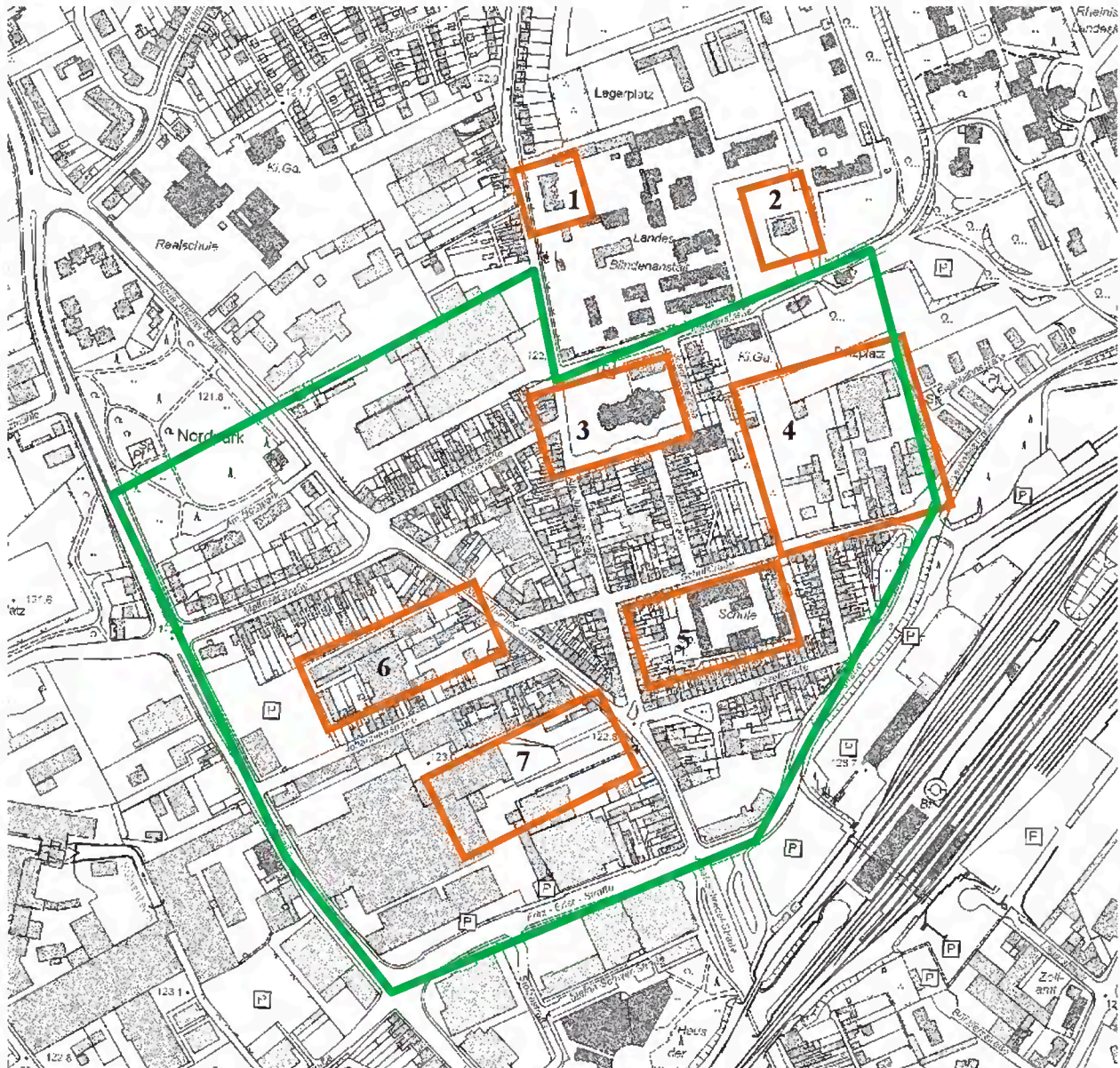
7.1.2a Städtebaulicher Rahmenplan Nord-Düren Kernbereich

Für den Kernbereich Nord-Dürens sollen in einer Rahmenplanung die unterschiedlichen Nutzungen und neu zu ordnenden Flächen im Zusammenhang entwickelt werden. Die bestehenden Wohnformen, Infrastruktureinrichtungen, Frei- und Verkehrsflächen sollen mit im Umnutzungsprozess befindlichen ehemaligen Gewerbeflächen wie auch verbleibenden Gemengelagen in Zusammenhang gebracht und aufeinander abgestimmt werden.

Die Aufgabe bzw. Verlagerung von Gewerbe ermöglicht insbesondere in drei Arealen westlich der Josef-Schregel-Straße (angrenzend), der Neuen Jülicher Straße (Blockinnenbereich) und südlich Schulstraße / Eisenbahnstraße die Entwicklung dieser Flächen in erster Linie für eine Stärkung der Wohnfunktion durch attraktiven innerstädtischen Wohnungsneubau. Hier soll in Kooperation mit dem jeweiligen Eigentümer eine vertiefende Bearbeitung erfolgen, um die Potenziale aufzuzeigen und die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren, die Grundlage für künftige Projektentwicklungen und Investitionen sind.

Ein weiterer Vertiefungsbereich ist der Spielplatz an der ehemaligen Realschule (Nordschule). Der von der Straße über eine Wegeverbindung erreichbare, im Blockinnenbereich liegende Spielplatz wird seit Schließung der ehemals angrenzenden Realschule Nord von Kindern wenig frequentiert. Die abseitige Lage und die geringe Nutzung machen den Standort zum Treffpunkt für Drogenkonsum und -handel. Eine Konzeptplanung soll überprüfen, ob die neuen Nutzungen in der ehemaligen Schule – Kita und Ausbildung – tragfähige Bedarfe hervorrufen oder welche anderen Entwicklungschancen für dieses Areal bestehen. Ggf. können weitere Flächen der ehemaligen Schule einbezogen werden. Ggf. ist eine Ergänzung mit Wohnnutzung vorstellbar.

Außerdem befinden sich denkmalgeschützte Gebäudebestände am Rand des LVR-Geländes, für die neue Nutzungskonzepte gesucht werden. Die Erstellung des Rahmenplanes soll in Abstimmung mit den Machbarkeitsstudien für das LVR-Gelände, die Kirche St. Joachim und den Grünzug Alte Kreisbahntrasse erfolgen (siehe Kapitel 7.1.2b, 7.1.2c und 7.1.2d)



1. Ehemalige Werkstatt Blindenanstalt (Denkmalschutz)
2. Ehemaliges Lazarett der Blindenanstalt (Denkmalschutz)
3. St. Joachim (Teilumnutzung vorgesehen)
4. Ungeordnete Gewerbefläche
5. Spielplatz ehemalige Nordschule (Drogenthematik)
6. Gewerbestandort zur Umstrukturierung
7. Gewerbestandort zur Umstrukturierung

Abb. 15: Kernbereich mit Vertiefungsräumen und Sonderbauten der Blindenanstalt (Quelle: Stadt Düren)

Projektsteckbrief

Maßnahme: Rahmenplan Nord-Düren Kernbereich	
Maßnahmenträger	Stadt Düren / Eigentümer
Projektbeteiligte / Akteure	Planungsbüro / Nutzer
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Städtebauliche Sanierung
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (KUF 2.1)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	50.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	50.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 / 2019

7.1.2b Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzungen St. Joachim

Vor dem Hintergrund einer schwindenden Zahl an Gemeindemitgliedern, steht die zukünftige Nutzung der als Denkmal geschützten katholischen Kirche St. Joachim zunehmend in Frage. Die katholische Gemeinde als Träger hat einen externen Berater mit der Untersuchung und gegebenenfalls Entwicklung von Zukunftsperspektiven beauftragt. Ein unter Leitung der katholischen Gemeinde einberufener Arbeitskreis unter Beteiligung des Bistums, des Kirchenvorstands sowie des Amtes für Stadtentwicklung hat einen Beratungsprozess über die zukünftige Nutzung der Kirche eingeleitet. Die Kirche St. Joachim mit ihrem Vorplatz ist ein den Stadtteil Nord-Düren prägender Standort. Im Rahmen des Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren ist die Bedeutung des Kirchengebäudes bereits durch eine weithin sichtbare Beleuchtung des Kirchturms unterstrichen worden. Die Zugänge zur Kirche, die auf öffentlicher Fläche liegen, sind barrierefrei hergestellt worden. Die Beantwortung der Frage nach einer tragfähigen Nutzungsperspektive des Kirchengebäudes sowie seiner unmittelbaren Umgebung (Gemeindehaus mit ehemaligem Jugendheim, Platzanlage) ist für die städtebauliche Entwicklung des Kernbereiches von Nord-Düren von großer Bedeutung. In Kooperation mit den regionalen Hochschulen sowie unter Beteiligung des o.g. Arbeitskreises und der Denkmalpflege sollen mit einer Machbarkeitsstudie Nutzungsalternativen entwickelt und überprüft werden. Die Kosten werden mit 15.000 € kalkuliert.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzung St. Joachim	
Maßnahmenträger	Pfarre St. Joachim/ Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	AK St. Joachim / Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Untere Denkmalbehörde / Fachplaner
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Platzfläche ▪ Rahmenplanung LVR-Areal ▪ Neugestaltung 'Karlseck'
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	15.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	5.000 € (Eigenanteil Pfarre St. Joachim)
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	10.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 / 2019

7.1.2c Rahmenplanung LVR-Klinik-Gelände

Das parkartig angelegte Areal der LVR-Klinik nimmt hinsichtlich der Fläche nahezu ein Viertel des Stadterneuerungsgebietes Nord-Düren in Anspruch und ist mit ca. 1100 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber des Stadtteils und zudem einer der größten der Stadt Düren. Die Klinik befindet sich in einem permanenten Prozess der baulichen und kommunikativen Öffnung in Richtung Stadt und Stadtteil. Das Gelände ist mittlerweile frei zugänglich und parkartig ausgestattet. Der Vorstand der Klinik unterstützt die Stadtteilvertretung Nord-Düren aktiv. In den Räumen der Klinik haben z.B. Stadtteilversammlungen stattgefunden. Angesichts aktueller baulicher und funktionaler Umstrukturierungen der Klinik – Neubauten von Klinikgebäuden, Schaffung von Ausbildungsplätzen für Pflegepersonal als neue zusätzliche Funktion – soll dieser Prozess der Öffnung zum Stadtteil durch eine Rahmenplanung unterstützt werden. Außerdem sind markante und exponierte Einzelgebäude im Rahmenplan zu bearbeiten. Hierzu zählen insbesondere die Liegenschaft Alte Jülicher Straße 64 (ehemals Werkstattgebäude der Blindenanstalt), die Liegenschaft Meckerstraße 7 (ehemaliges Lazarett der Blindenanstalt) sowie das ehemalige Internat der Landes Blindenanstalt. Die Gesamtkosten werden mit 15.000 € kalkuliert.



Abb. 16: LVR-Klinik-Gelände
(Quelle: Stadt Düren)

Projektsteckbrief**Maßnahme: Rahmenplanung LVR-Klinik**

Maßnahmenträger	Stadt Düren / LVR
Projektbeteiligte / Akteure	Rheinisches Amt für Denkmalpflege / Untere Denkmalbehörde / Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Kreisbahntrasse
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	15.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	5.000 € (Eigenanteil LVR-Klinik)
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	10.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 / 2019

7.1.2d Rahmenplanung Grünzug Nord-Düren – ehemalige Kreisbahntrasse

Das ca. 5 ha umfassende Freiraumband zwischen Nord-Düren und Birkesdorf war ursprünglich die nach Osten führende Bahnverbindung für den Gütertransport der entlang der Rur gelegenen Industrie- und Gewerbeanlagen. Die Einstellung erfolgte in der 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Ein Teil der Fläche – angrenzend an die Veldener Straße – ist von der Stadt Düren als Spielplatz und Skateranlage ausgebaut worden. Ein Gerüstverleihbetrieb befindet sich als gewerbliche Nutzung im Gebiet. Der überwiegende Teil des Areals wird von einem in West-Ost-Richtung verlaufenden Trampelpfad durchzogen, der einige Grabeländer erschließt. Brachliegendes, ungeordnetes und zum Teil dicht und wild bewachsenes Gelände bestimmt die ausge dehnte Fläche. Aufgrund mangelnder sozialer Kontrolle wird der Grünzug von der Bevölkerung weitgehend gemieden.

Mit einer Neuordnung (u.a. Grunderwerb) und Gestaltung des brachliegenden Freiraumbandes mit einer Mischung aus Fuß- und Radwegeverbindung, naturnahen Erholungsflächen sowie ergänzendem Wohnungsneubau besteht die Chance, den Grünzug städtebaulich nachhaltig aufzuwerten und funktional als Anbindung an die Rur weiterzuentwickeln. Grundlage für die Entwicklung soll eine Rahmenplanung sein. Die Kosten hierfür werden auf 35.000 € kalkuliert.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Rahmenplanung Grünzug Nord-Düren – ehemalige Kreisbahntrasse	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Stadtteilvertretung Nord-Düren / Eigentümer / Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielplatz Laute-Dei ▪ Grundschule St. Joachim
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	35.000 € städtebauliche Rahmenplanung
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	35.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 / 2019

17.10.2017

Grünes Licht für den Pflege-Campus

LVR und Krankenhaus Düren wollen im Haus 8 drei Schulen vereinen. Geklärt werden muss aber noch die Finanzierung.

VON BURKHARD GIESEN



Abb. 17: Umstrukturierung LVR-Klinik-Gelände
(Quelle: Dürener Nachrichten 17.10.2017)



Abb. 18: LVR-Klinik-Gelände
(Quelle: Stadt Düren)



Abb. 19: Ungeordnete Flächen im Bereich der alten Kreisbahntrasse
(Quelle: Stadt Düren)

7.1.2e Kartierung und Bodenuntersuchung Flächen für Grünzug Nord-Düren

Voraussetzung für die Freiraumgestaltung des Grünzug Nord-Düren ist eine Grundlagenermittlung, bestehend aus einer Kartierung der Landschaftsbestandteile sowie der Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, für die 40.000 € kalkuliert werden.

20.000 € Kartierung Landschaftsbestandteile

20.000 € Bodengutachten

Gesamtkosten: 40.000 €

Projektsteckbrief

Maßnahme: Kartierung / Bodengutachten Grünzug Nord-Düren – ehemalige Kreisbahntrasse	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Eigentümer / Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	20.000 € Kartierung der Landschaftsbestandteile 20.000 € Bodenuntersuchung
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	40.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2020
Dauer	2020

7.1.3a-c Wertgutachten und Rechtsberatung

Zur Vorbereitung der Ordnungsmaßnahmen, insbesondere im Vorfeld des Erwerbs oder einer Umlegung müssen für Immobilien und Liegenschaften Wertermittlungen durchgeführt werden. Da nicht klar absehbar ist, welche Gebäude erworben werden können, müssen mehr Wertgutachten werden als Ankäufe kalkuliert werden.

Wertgutachten sind erforderlich im Zusammenhang mit dem Erwerb von ‘Problemimmobilien’, mit der Sanierung von besonders erhaltenswerten, möglicherweise denkmalgeschützten Immobilien sowie im Zusammenhang mit der Realisierung des Grünzugs an der ehem. Kreisbahntrasse, insbesondere für den ergänzenden Ankauf von Dritten.

Im Zuge des Immobilienerwerbs wird zudem ggf. eine Rechtsberatung erforderlich werden.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Wertgutachten	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Gutachter, Sanierungsträger
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Städtebauliche Sanierung, Rahmenplanung Kreisbahntrasse
Maßnahmenkategorie / -art	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr. 9)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 7.1.3a Wertgutachten für bis zu 20 Immobilien der Kategorien „vernachlässigt“ und „verwahrlost“ (50.000 €, siehe Anlage Kalkulation) ▪ 7.1.3b Wertgutachten für Grunderwerb im Bereich des Grünzugs an der ehem. Kreisbahntrasse 15.000 € ▪ 7.1.3c ergänzende Rechtsberatung 20.000 € <p style="text-align: right;">Gesamt: 85.000 €</p>
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt Städtebauförderung Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’
förderfähige Kosten	85.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 - 2022

7.2 Ordnungsmaßnahmen

7.2.1 a-d Erwerb ‘Problemimmobilien’ (Umzug, Sicherung, Abbruch, Grünfläche)

Um der andauernden Negativentwicklung durch ‘Problemimmobilien’ und der Verfestigung bzw. Zunahme städtebaulicher Missstände wirkungsvoll entgegenzuwirken, ist ein aktives kommunales Handeln erforderlich. Anderenfalls drohen Immobilien und Wohnraum unfassend in die ‚falschen Hände‘ zu gelangen, was zu einem weiteren Abwärtstrend im Stadtteil führen würde.

Dies bedeutet, dass sich die Stadt Düren in ausgewählten Fällen selber den Zugriff auf ‘Problemimmobilien’ oder solche Gebäude, denen eine derartige Entwicklung droht, sichern muss. Die Stadt setzt damit ein Signal, dass sie die Gestaltungshoheit über den Stadtraum hat und nicht gewillt ist, diesen aufzugeben.

Der Zugriff kann im Rahmen eines freihändigen Erwerbs, durch Ausübung des Sanierungsvorkaufsrechtes oder im Rahmen von Zwangsversteigerungen erfolgen. Ein solches Vorgehen wird schwerpunktmäßig im Kernbereich von Nord-Düren, wo die Konzentration von ‘Problemimmobilien’ und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen am größten sind, zur Anwendung kommen.

In einzelnen Fällen ist davon auszugehen, dass der aufgelaufene Instandsetzungsstau so gravierend ist, dass eine Erhaltung und Sanierung der Gebäude nicht mehr wirtschaftlich darstellbar ist. In solchen Fällen bleiben als Konsequenz die vorübergehende Sicherung, der Abbruch sowie die baureife Herrichtung des Grundstücks bzw. dessen Zuführung einer öffentlichen Nutzung (z.B. als Grünfläche).

Exemplarisch ist dies am Fall des ‚Karlseck‘ bereits durch die Stadt Düren erfolgt. Die Stadt hat die zur Bauruine heruntergewirtschaftete Immobilie auf dem Wege der Zwangsversteigerung erworben, die Immobilie über Jahre aufwendig gesichert und sah sich nunmehr - nach erfolglosen Versuchen, einen Bauträger für das Objekt zu finden – gezwungen, in eigener Regie den kostenaufwendigen Abbruch vorzunehmen. Die Kosten für Erwerb, Sicherung und Abbruch der Immobilie sind erheblich und übersteigen deutlich den Bodenwert des Grundstücks.

Nach der bisher vorliegenden Bestandsaufnahme von ca. 45 ‘Problemimmobilien’, deren Aussagekraft durch die vorbereitenden Untersuchungen zur Aufstellung der Sanierungssatzung noch vervollständigt wird, wird mit dem Erfordernis des Ankaufs und zum Teil des Abbruchs von voraussichtlich ca. 10 ‘Problemimmobilien’ kalkuliert. Für jeden potenziellen Fall einer Abbruchimmobilie sind die erforderlichen Gutachten und Ermittlungen durchzuführen:

- Erstellung von Wertgutachten, die auch den Vergleich zwischen Sanierungsaufwand und -kosten mit Neubaukosten beinhalten
- Ermittlung der Kosten für Abbruch, Sicherung und Herstellung der Baureife bzw. Grünfläche. Es wird davon ausgegangen, dass aus städtebaulichen Gründen die Herstellung einer Grünfläche im Sinne eines Pocketparks aus städtebaulichen Gründen in Baulückensituationen nach Möglichkeit verhindert werden soll. Wünschenswert ist, dass das Grundstück als Bauland wieder veräußert wird (vgl. Karlseck). Gleichwohl ist zumindest vorübergehend eine begehbbare Fläche herzustellen.
- Ermittlung von Umzugskosten für die Mieter

Im Rahmen dieser Ermittlungen und Begutachtungen von Immobilien sollen neben der Option des Abbruchs weitere Modelle der Aufwertung des Standortes erprobt werden:

- Ggf. Rückbau auf Rohbauzustand
- Kauf der Immobilie durch die Stadt und Weiterveräußerung an Bauträger
- Kauf der Immobilie durch die Stadt, Sanierung in Kooperation mit einem Ausbildungs- und Beschäftigungsträger unter Einbeziehung von Arbeitsmarktfördermitteln, Verkauf oder Einbeziehung in den Wohnungsbestand der Stadt
- Kauf der Immobilie, Abriss und Wohnungsneubau, Einbeziehung in den Wohnungsbestand der Stadt Düren
- Erprobung von Kooperations-, Finanzierungs- und Fördermodellen für ‚arme‘ seriöse Eigentümer

Die Steckbriefe der ‘Problemimmobilien’ werden im Zuge der Fördermittelbeantragung hinsichtlich ihrer Verwertungsoptionen weiter konkretisiert. Der Kalkulation für Fördermittel liegt der ‚Worst Case‘: Abriss und Herstellung einer Grünfläche zu Grunde.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Erwerb von ‘Problemimmobilien’ / Abbruch / Mieterumzug

Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Sanierungsträger
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Task Force ‘Problemimmobilien’
Maßnahmenkategorie / -art	Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.1 - 10.4)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	<p>a. Kauf von 10 ‘Problemimmobilien’ a 200.000 €, gesamt: 2.000.000 € (FRL Nr. 10)</p> <p>b. Umzugskosten 10 Objekte a 2.000 €, gesamt: 20.000 € (FRL Nr. 10.2)</p> <p>c. Abbruch, Sicherung, Herstellung der Baureife 10 Objekte a 160.000 €, gesamt: 1.600.000 € (FRL Nr. 10.3)</p> <p>d. Herrichtung öffentliche Grünfläche 10 Flächen a 20.000 €; gesamt 200.000 € (FRL Nr. 10.4)</p> <p>Gesamt : 3.820.000 €</p>
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’
förderfähige Kosten	3.820.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 - 2025

7.2.2 Umgestaltung der Platz- und Grünanlage St. Joachim

Auf der Grundlage der Ergebnisse sowohl der Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung des Kirchengebäudes St. Joachim als auch der Rahmenplanung LVR-Gelände und Konzeptplanung für die Platz- und Grünanlagen im unmittelbaren Umfeld der Kirche soll das gesamte Areal neu gestaltet werden, da es sich bei dem Kirchenvorplatz um eine zentrale Fläche mit hohem Identifikationspotenzial handelt.

Auch die Neubebauung des ‚Karlseck‘ hat Auswirkungen auf die Neugestaltung.

Mit Ergebnissen ist voraussichtlich Mitte 2019 zu rechnen. Damit liegt eine Realisierung der Neugestaltung in der zweiten Hälfte des Förderzeitraums.

Auf der Grundlage des Umfangs der neu zu gestaltenden Fläche ermitteln sich die Kosten auf 400.000 €.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Umgestaltung der Platzanlage St. Joachim	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	angrenzende Eigentümer / Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Machbarkeitsstudie St. Joachim
Maßnahmenkategorie / -art	Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.4)
Kalkulationsansätze / Kostenschätzung	400.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm förderfähige Kosten	Städtebauförderung Soziale Stadt 400.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2020
Dauer	2020 -2022

7.2.3 a-c Gestaltung Grünzug Düren Nord / ehem. Kreisbahntrasse

Auch für die Gestaltung des Grünzugs Düren Nord sind zunächst die Ergebnisse der Rahmenplanung abzuwarten. Ausgehend von einer groben Konzeptplanung aus den 1990er Jahren, die zur ersten Orientierung herangezogen werden kann, wird eine Kombination von öffentlichen und privaten Maßnahmen zu einer Aufwertung des gesamten Grünzugs und des Übergangsbereiches zwischen Nord-Düren und Birkesdorf beitragen. Das Areal umfasst Flächenpotenziale, die zur Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung durch Wohnungsneubau genutzt werden können. Weiterhin grenzen größere, bislang brachliegende private Flächen unmittelbar an den Grünzug, die ebenfalls für Wohnungsneubau entwickelt werden können.

Damit kann in beiden Stadtteilen auf der einen Seite dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Auf der anderen Seite schafft angrenzende Wohnnutzung an den Grünzug soziale Kontrolle und verbessert damit das Sicherheitsbefinden.

Der Grünzug selbst hat eine wichtige Funktion als Freiluftschneise und für die Stadtökologie. Städtebauliches Ziel ist es, diesen als gliederndes Element zwischen den beiden Stadtteilen zu bewahren und gleichzeitig als verbindendes Element weiterzuentwickeln.

Die öffentlichen Maßnahmen werden eine Kombination aus Fuß- und Radwegeverbindungen (Anbindung an die Ruraue), Ergänzung der bestehenden Spiel-, Freizeit- und Bewegungsangebote sowie möglicherweise eine geordnete Konsolidierung von Grabeländern sein. Die Bedeutung des Grünzugs für beide Stadtteile erfordert zudem eine Bodenordnung sowie umfangreiche und genügend Zeit beanspruchende Beteiligungsprozesse der Bürger, Vereine und Einrichtungen beider Stadtteile. Vor diesem Hintergrund ist mit einer Realisierung frühestens ab 2020 zu rechnen. Eine Kostenschätzung für die Neugestaltung auf der Grundlage der neu zu gestaltenden Flächen sowie des erforderlichen Grunderwerbs kommt zu Gesamtkosten von 2.000.000 €. Dabei sind 500.000 € für den Erwerb von Flächen vorgesehen, die zur Zeit überwiegend gewerblich genutzt werden und abgebrochen werden müssen, wofür auf Grund unklarer Bodenverhältnisse und Baumaterialien 200.000 € kalkuliert sind. Für die Neugestaltung des Grünzuges werden Kosten in Höhe von 1.000.000 € geschätzt.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Neugestaltung Grünzug Düren Nord /ehem. Kreisbahntrasse	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	angrenzende Nutzer, SV Nord-Düren, Planungsbüro
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Inageaufwertung des Stadtteils
Maßnahmenkategorie / -art	Ordnungsmaßnahmen (FRL 10.1, 10.3, 10.4)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung für die zu gestaltende Fläche von ca. 5 ha,	a. Ankauf privater Fläche 500.000 € b. Abrisskosten 200.000 € c. Gestaltung der Parkanlage 1.000.000 € Kosten insgesamt: 1.700.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	1.700.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2020
Dauer	2020 -2022

7.2.4 Ergänzende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen - Ideenwerkstätten

Die Stadtteilvertretung Nord-Düren hat in Kooperation mit der Stadt Düren und dem Büro für Gemeinwesenarbeit in der ersten Jahreshälfte 2017 zwei Ideenwerkstätten im Stadtteil Nord-Düren durchgeführt. Ziel war es ursprünglich, für das Förderprogramm ‚Starke Quartiere – Starke Menschen‘ Ideen und Projekte zur Weiterentwicklung des Stadtteilprojektes Nord-Düren zu erarbeiten. Die folgenden Maßnahmen aus den Ideenwerkstätten sollen als Ordnungsmaßnahmen in das Integrierte Handlungskonzept aufgenommen werden:

- **Gestaltung des Außengeländes des ev. Jugendzentrums MultiKulti**

Seit 2016 hat das Jugendheim zusammen mit Kindern und Jugendlichen auf dem Außengelände einen Nutzgarten angelegt. Es wurden Terrassen- u. Hochbeete gebaut, in denen die Kinder Erdbeeren, Salate etc. angepflanzt haben. Um diesen Bereich weiter für Kinder, aber auch für Jugendliche, interessanter, vielseitiger und erlebnisreicher zu gestalten, sind folgende Maßnahmen geplant: Basketballfläche, Kletter- und Spielelemente, Bestuhlung außen, Wasserhahn außen. Es entstehen Kosten im Umfang von 35.000 €.

- **Ergänzungsmaßnahmen für bestehende Spielplätze und Schulhöfe**

Sowohl für den bestehenden Spielplatz Laute-Dei-Straße als auch für den Schulhof der Grundschule St. Joachim haben die Projektgruppe Spielplätze sowie die Eltern, Schüler und das Lehrerkollegium der Grundschule wie auch der offenen Ganztagschule an der GS St. Joachim den Wunsch nach der Einrichtung von je einem Soccerfeld eingebracht. Mit geringen Kosten können die bestehenden Anlagen attraktiver gemacht werden. Weiterhin sollen die im Rahmen des zurückliegenden Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren neu gestalteten Spiel- und Aufenthaltsflächen (Spiel- und Aufenthaltsflächen im Nordpark, Spielplatz Laute-Dei-Straße, Spielplatz Alte Realschule) auf der Grundlage von Beteiligungsprozessen durch einzelne Maßnahmen attraktiver gestaltet bzw. ergänzt werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 60.000 €.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzung öffentlicher Flächen

Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Schulen, Evangelische Kirche, SV Nord-Düren
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Imageaufwertung des Stadtteils
Maßnahmenkategorie / -art	Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10.4)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	35.000 Jugendzentrum Multikulti, 20.000 Spielplatz Laute-Dei, 20.000 Nordpark, 20.000 Grundschule Gesamt: 95.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	95.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -2020

7.3 Baumaßnahmen

7.3.1 Modernisierung und Instandsetzung

Wie unter Punkt „Handlungsfelder“ dargestellt, soll durch einen Quartiersarchitekten über die Laufzeit der Stadterneuerungsmaßnahme eine kontinuierliche und intensive Beratung von Eigentümern zur Modernisierung ihrer Immobilien stattfinden. Das Projekt ‚Musterhaus‘ – siehe unter 7.3.3 – wird ein baulich-technisches, architektonisches und finanzielles Anschauungsbeispiel liefern, das den Immobilieneigentümern und Investoren die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie sie ihre Gebäude modernisieren und Instand setzen können, um sie damit dauerhaft vermietbar zu halten. Der gesamte Prozess der Aktivierung von Eigentümern wird von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet sein, die die Durchführung von Immobilienbörsen, Herausgabe eines Handbuches für beispielhafte Modernisierung von 3-Fenster-Häusern sowie Kooperationen mit der Wohnungsbauförderung des Kreises Düren umfasst.

Ziel der Modernisierungsförderung ist es, den Immobilieneigentümern darüber hinaus auch einen finanziellen Anreiz zu bieten, ihre Gebäude Instand zu setzen und an heutige Wohnstandards anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass in Anbetracht der schwachen Sozialstruktur im Stadtteil es nicht möglich sein wird, die Kosten durch Mietsteigerung auf die Mieter umzulegen. Ein Teil der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bleiben für die Eigentümer unrentierlich. Dies begründet auf der einen Seite die geringe Investitionsbereitschaft im Quartier. Auf der anderen Seite begünstigt dies ein Geschäftsmodell, Wohnungen zu sittenwidrigen Konditionen an Personen zu vermieten, die häufig keinen Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben, ohne in den Erhalt der Gebäude und Wohnungen zu investieren. Die im Vergleich zum Zustand der Wohnungen überhöhten Mieten machen diese Immobilien zur lukrativen ‚Cashcow‘. Die Gebäude werden in Folge dessen immer mehr ‚heruntergewirtschaftet‘ bis ein Zustand erreicht ist, der aus der ‚Problemimmobilie‘ eine ‚Schrottimmobilie‘ werden lässt, für die letztlich nur der Abbruch bleibt.

Mit der Modernisierungsförderung soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Viele der Gebäude im Kernbereich von Nord-Düren haben stadtbildprägende Bedeutung und in Teilen durch die Ensemblebildung denkmalwerten Charakters. Insbesondere in diesen Fällen ist der Erhalt der Gebäude ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Der Sanierungsstau und damit auch der Aufwand der Instandsetzung und Modernisierung ist beträchtlich – in einzelnen Fällen kann er bis zum Rückbau auf den Rohbauzustand führen. Da die erzielbaren Mieten im Stadtteil gering sind, ist bei vielen Maßnahmen von einer Unrentierlichkeit auszugehen.

Die Modernisierungsförderung soll insbesondere auch Investoren Anreiz sein, ‚Problemimmobilien‘ in Nord-Düren zu erwerben, die Gebäude und Wohnungen zu sanieren und dem Wohnungsmarkt zu bezahlbaren Mieten wieder zur Verfügung zu stellen. Die Förderung soll vor allem die Eigentümer und Investoren unterstützen, die in der schwierigen Anfangsphase bereit sind, im Stadtteil zu investieren und damit das größte Risiko tragen.

Die Problematik der Rentierlichkeitsberechnung bei der Förderung nach FRL 11.1 ist der Stadt Düren aus dem Stadtumbaugebiet Innenstadt bekannt. Im Vergleich zur Innenstadt sind in Nord-Düren bei vielen Objekten im Rahmen von Substanzsanierungen jedoch deutlich höhere Modernisierungskosten zu erwarten – bei gleichbleibend niedrigerem Mietzins. Zudem haben die Maßnahmen modellhaften Charakter im Rahmen des ‚Modellvorhabens ‘Problemimmobilien‘.

Der Kostenkalkulation liegen ca. 10 Objekte zugrunde, die für eine Modernisierungsförderung in Betracht kommen. Der Zuschuss wird mit 50.000 € pro Objekt angesetzt, orientiert an Modellrechnungen beispielhafter Gebäudetypen, die in Nord-Düren für eine Modernisierung vorgesehen sind.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Kostenerstattung für private Wohnungsmodernisierungen

Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Immobilienberatung
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fassaden- und Hofprogramm ▪ Task Force Problemimmobilien ▪ Aktivierende Immobilienberatung
Maßnahmenkategorie / -art	Modernisierung und Instandsetzung (FRL Nr. 11.1)
Kalkulationsansätze / Kostenschätzung	Bei ca. 10 Objekten und durchschnittlich 50.000 € Förderung pro Maßnahme entstehen Gesamtkosten von 500.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben Problemimmobilien
förderfähige Kosten	500.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -31.12.2022

7.3.2 Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

Das Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm war im Rahmen des zurückliegenden Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren ein großer Erfolg. Mit Auslaufen der Förderung hatte sich ein erheblicher Antragsüberhang gebildet, der nicht mehr berücksichtigt werden konnte. Mit den verbesserten Förderbedingungen – Aufhebung der Deckelung der maximal förderfähigen Kosten pro qm gestalteter Fläche – sowie der unter 7.3.1. beschriebenen Beratung zur Abwicklung von Förderanträgen im Stadtteil durch den Quartiersarchitekten ist davon auszugehen, dass dieses Programm auch weiterhin nachgefragt werden wird. Es wird über den Zeitraum von fünf Jahren eine Fördersumme von 300.000 € veranschlagt.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Immobilienberatung
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenerstattung für private Modernisierung ▪ Task Force Problemimmobilien ▪ Aktivierende Immobilienberatung
Maßnahmenkategorie / -art	Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	15 Objekte a 20.000 € Gesamtkosten: 300.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben Problemimmobilien
förderfähige Kosten	300.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -2022

7.3.3 Pilotprojekt ‚Musterhaus‘

Zur Veranschaulichung und zur Dokumentation der Machbarkeit und baulichen wie auch wirtschaftlichen Attraktivität soll ein ‚Musterhaus‘ für eine erfolgreiche Sanierung einer typischen Bestandsimmobilie entstehen. Das ‚Musterhaus‘ soll für die Dauer der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes die folgenden Aufgaben erfüllen:

- Beispielhafte Modernisierung nach unterschiedlichen Standards
- Beispielhafte Fassadenneugestaltung und Hoferneuerung
- Büro des Quartiersarchitekten / Quartiersmanagers
- Ort der Beratung und Abwicklung von Anträgen zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm sowie zur Kostenerstattung für private Modernisierungsvorhaben
- Veranstaltungs- und Präsentationsort für verschiedene Maßnahmen zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit: Herausgabe und Präsentation eines Planungsleitfadens „Gründerzeit maßvoll sanieren in Nord-Düren“, Durchführung von Immobilienbörsen, Präsentation beispielhafter Modernisierungen sowie Neugestaltungen von Fassaden und Hofbereichen
- Präsentation des lokalen Bauhandwerks, Beratung durch Bauhandwerk
- Ausbildungs- und Konferenzort in Kooperation mit den Hochschulen der Region (Köln, Aachen und Düsseldorf)

Mit Auslaufen der Förderphase des Stadtteilprojektes kann das Musterhaus verkauft werden oder im städtischen Gebäudebestand bewirtschaftet werden. Die für die Nutzungszeit als Gemeinbedarfsanlage entstehenden unrentierlichen Kosten der Erstherstellung und -ausstattung sowie der Bewirtschaftung sind förderfähig.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Musterhaus Erstherstellung und -ausstattung, Bewirtschaftung	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Sanierungsträger
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Task Force Problemimmobilien ▪ Aktivierende Immobilienberatung
Maßnahmenkategorie / -art	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen(FRL Nr.11.3))
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kauf des zukünftigen Musterhauses: 200.000 €, ▪ Modernisierung, zwei Standards Teilmod.: 120 m² a 550 €/m² = 66.000 € Vollmod.: 180 m² a 1.260 €/m² = 227.000 € ▪ Erstausrüstung: Büro, Konferenz, Teeküche, Wohnen 20.000 € ▪ Bewirtschaftungskosten: 5 Jahre, 2 €/m² = 36.000 € ▪ Umzugskosten: 2.000 € ▪ Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: 50.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben Problemimmobilien
förderfähige Kosten	600.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2019
Dauer	2019 - 2022

7.4 Besondere städtebauliche Maßnahmen

7.4.1a Sanierungsträger

Für die Durchführung der Sanierung beabsichtigt die Stadt Düren einen Sanierungsträger einzusetzen. Die Aufgaben des Sanierungsträgers sind:

- der Erwerb von Grundstücken oder Rechten an ihnen im Auftrag der Stadt Düren zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung, hier insbesondere der Erwerb von ‘Problemimmobilien’
- die Durchführung (§ 146 BauGB) der Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch, Sicherung des Grundstücks nach Abbruch, Herstellung der Baureife des freigelegten Grundstücks, die Beauftragung und Begleitung der Baumaßnahmen, die Abwicklung des erforderlichen Umzugs von Bewohnern
- Projektentwicklung und Projektsteuerung bei Neubau bzw. Sanierungsvorhaben für eine Folgenutzung der Standorte von ‘Problemimmobilien’
- Kooperation mit dem Quartiersarchitekten

Der Sanierungsträger soll eng mit der Task Force ‘Problemimmobilien’ sowie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit dem beauftragten Planungsbüro insbesondere bei der Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Mieter kooperieren. Die Kosten des Sanierungsträgers sind förderfähig. Es wird ein Kostenaufwand von 50.000 € pro Jahr kalkuliert.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Bestellung eines Sanierungsträgers

Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	anerkannter Dienstleister/ Gutachter/ Fachplaner
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Task Force Problemimmobilien ▪ Quartiersarchitekt ▪ Kauf- und Abbruch von Problemimmobilien ▪ Modernisierungsförderung und -beratung ▪ Hof- und Fassadenprogramm
Maßnahmenkategorie / -art	Vergütung an Beauftragte (FRL Nr.12)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Ansatz 50.000 € pro Jahr Gesamt: 250.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben Problemimmobilien
förderfähige Kosten	250.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 - 2022

7.4.1b Aktivierende Immobilienberatung - Quartiersarchitekt

Die Fokussierung auf das Projekt- und Beteiligungsmanagement im Handlungsfeld ‘Problemimmobilien’ erfordert eine Ergänzung des bestehenden Quartiersmanagements. Es muss einen Ansprechpartner vor Ort geben, der die aktuelle Bewohner-, Eigentümer- und Immobiliensituation und bei der Sanierungsplanung, Bewirtschaftung ggf. auch Nutzerberatung aktiv werden kann. So soll der Quartiersarchitekt in enger Kooperation mit dem Quartiersmanagement folgende Aufgaben übernehmen:

- Aktivierende Sanierungsberatung der Eigentümer (baulich-technische und finanzielle Machbarkeit)
- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen
- Abwicklung von Zuschüssen aus Städtebaufördermitteln zur Modernisierung
- Beratung zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm und Abwicklung
- Kooperation mit Sanierungsträger und Quartiersmanagement
- Ggf. Leerstandsmanagement

Es wird ein Kostenaufwand von 50.000 € pro Jahr kalkuliert.

Maßnahme: Quartiersarchitekt zur aktivierenden Immobilienberatung	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Stadtteilvertretung Nord-Düren, QM
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsträger ▪ Task Force Problemimmobilien ▪ Gemeinwesenarbeit, SV Nord-Düren
Maßnahmenkategorie / -art	Besondere Städtebauliche Maßnahmen (FRL Nr. 12)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Kosten: 50.000 € pro Jahr, 5 Jahre, 250.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	250.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -2022

7.4.2a und 7.4.2b Verfügungsfonds / Aktive Mitwirkung der Beteiligten

Die Fördermittel des Verfügungsfonds nach Nr. 14 der Städtebauförderrichtlinien sollen vorrangig für Maßnahmen, die der nachhaltigen Verbesserung der nachbarschaftlichen Beziehungen dienen und gestalterische Aufwertungen des öffentlichen Raumes durch bürgerschaftliches Engagement eingesetzt werden. Orientiert an diesen Schwerpunkten soll der Rat der Stadt Düren entsprechende Richtlinien für die Vergabe dieser Fördermittel beschließen. Das bewährte Verfahren, wonach die Stadtteilvertretung Nord-Düren Projekt- und Maßnahmenanträge berät und eine Vergabeempfehlung ausspricht und die Stadt Düren die Einhaltung der Förderrichtlinien überprüft und die Zuschussvergabe abwickelt, soll fortgeführt werden (Struktur und Zusammensetzung der Stadtteilvertretung Nord-Düren, siehe Anlage).

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 6.000 Personen kann der Verfügungsfonds mit 30.000 € pro Jahr ausgestattet werden.

Auch Projekte der Ideenwerksstätten sollen über den Verfügungsfonds gefördert werden.

- Erweiterung des Stadtteilgartens für viele Gruppen
Der bestehende Stadtteilgarten – zentral gelegen im Blockinnenbereich nördlich der Schulstraße – soll durch Erweiterung der Beetanlagen sowie Verbesserung der Bodenqualität von Personengruppen und Institutionen aus dem Stadtteil z.B. Kitas, Jugendheim, Senioren besser und intensiver genutzt werden können.
- Ausstattungsverbesserung des Nachbarschaftstreffs
Um die Arbeit mit Flüchtlingen zu verbessern, sollen die Unterrichtsräume zweckmäßig möbliert werden, damit 25 Personen in Kursen aufgenommen werden können.

Die Ideenwerkstätten haben noch weitere Maßnahmen und Projekte auf die Wunsch- und Bedarfsliste gesetzt (siehe Anlage), für die allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch keine qualifizierten Planungen und Konzepte entwickelt sind und daher auch kein Kostenrahmen geschätzt werden kann. Die Projektideen spiegeln gleichwohl Bedarfe wider, die bei der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes gegebenenfalls berücksichtigt werden können. Als weitere Projektideen werden Indoorspielplatz (inklusive kleinem Imbiss), Platzverweiterung des Ascheplatzes vom DSV 1906 um einen Kinderplatz/Kunstrasenplatz in Kooperation mit der Realschule, Ausbau der Turnhalle ehemalige Nordschule zu einer Aktions- und Begegnungsstätte für Jugendliche genannt. Die Umsetzung dieser Quartiersmaßnahmen soll im Rahmen des Verfügungsfonds ermöglicht werden.

Für den Verfügungsfonds gemäß FRL Nr. 14, der im Wesentlichen investive Maßnahmen der Quartiersentwicklung deckt, werden 20.000 € pro Jahr angesetzt. Neben den investiven Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds soll im Rahmen des Quartiersmanagement auch weiterhin die aktive Mitwirkung der Beteiligten im Stadtquartier auf Grundlage der FRL Nr. 17 unterstützt werden. Hierzu zählen insbesondere Mitmachaktionen im Stadtteil und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Bevölkerung vor Ort. Hierfür werden Kosten von 10.000 € pro Jahr kalkuliert.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Aktive Beteiligung / Verfügungsfonds	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Stadtteilvertretung Nord-Düren
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Quartiersmanagement
Maßnahmenkategorie / -art	Besondere Städtebauliche Maßnahmen (FRL Nr. 14 und Nr. 17)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Kosten: 5 € / Einwohner / 5 Jahre, 6.000 EW 30.000 € / Jahr davon 20.000 € nach FRL Nr. 14 (Verfügungsfonds) 10.000 € nach FRL Nr.17 (Aktive Beteiligung) Gesamt 150.000 €
Finanzierung Verfügungsfonds	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	100.000 €
Fördersatz	50 %
Finanzierung Aktive Beteiligung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Soziale Stadt
förderfähige Kosten	50.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 - 2022

7.4.3 Quartiersmanagement

Das im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt etablierte und erfolgreich arbeitende Quartiersmanagement soll mit neuem Schwerpunkt fortgeführt werden. Als Ansprechpartner und Bindeglied zwischen Planung, Umsetzung und Bürgerschaft soll es einerseits Beteiligungsprozesse durchführen, die dazu dienen, die Bevölkerung zu informieren, um sie bei den Entwicklungsprozessen mitzunehmen, insbesondere ist ein Quartiersmanagement erforderlich, um die Öffentlichkeitsarbeit für die Imageentwicklung des Stadtteils zu betreiben und die Verfügungsfonds zu verwalten, dazu zu beraten und bei der Antragstellung zu unterstützen.

- Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit und Maßnahmen zur Imageverbesserung
- Verwaltung und Abrechnung der Verfügungsfonds nach RL 14 und RL 17
- Schnittstelle zu den im Stadtteil aktiven Behörden und Weitergabe von Informationen zu den vorgesehenen Planungsschritten
- Ansprechpartner für die Bewohner und Akteure im Stadtteil, insbesondere auch für Mieter mit dem Ziel der Mitwirkung der ‚Betroffenen‘ z.B. innerhalb von Hausordnungen und bei der Versorgung von alternativem Wohnraum
- Durchführung von Beteiligungsprozessen für die Maßnahmen zur Neugestaltung bzw. Ausstattungsergänzung von öffentlichen Plätzen, Parks, Spielplätzen sowie Gemeinschaftsanlagen: Ideen- und Planungswerkstätten
- Koordinierung von projektbezogenen Kooperationsgremien

Maßnahme: Quartiersmanagement

Maßnahmenträger	Stadt Düren / Quartiersmanager
Projektbeteiligte / Akteure	Stadtteilvertretung Nord-Düren
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfügungsfonds, Mitwirkung ▪ Gemeinwesenarbeit, SV Nord-Düren
Maßnahmenkategorie / -art	Besondere Städtebauliche Maßnahmen (FRL Nr. 18)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Kosten: 50.000 € pro Jahr, 5 Jahre, 250.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm förderfähige Kosten	Städtebauförderung Soziale Stadt 250.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -2022

7.4.4 Öffentlichkeitsarbeit

Das Stadtteilprojekt Soziale Stadt Nord-Düren hat bewährte Instrumente zur Öffentlichkeitsarbeit entwickelt und etabliert:

- Die drei- bis viermal jährlich erscheinende und an alle Haushalte verteilte Stadtteilzeitung berichtet über die aktuellen Entwicklungsprozesse im Stadtteil.
- Auf dem in jedem Sommer stattfindenden Nord-Stadt-Fest im Nordpark sowie Straßen-, Spielplatz- und Wohnanlagen-Festen präsentiert sich das breite Netzwerk des bürgerschaftlichen Engagements zusammen mit Betrieben und Einrichtungen des Stadtteils.

Diese Maßnahmen sollen fortgeführt werden.

Als Ergänzung der sich am Projekt des Musterhauses orientierenden Öffentlichkeitsarbeit sollen die folgenden Maßnahmen einen auf den Handlungsschwerpunkt ‘Problemimmobilien’ und Wohnungssanierung abgestimmten Beitrag zur Imageverbesserung des Stadtteils leisten:

- Das Thema ‚Immobilien‘ als regelmäßige Rubrik in der Stadtteilzeitung
- Veröffentlichung beispielhafter Neugestaltungen von Fassaden und Hofbereichen
- Nord-Düren als Veranstaltungsort der jährlich stattfindenden Dürener Baumesse
- Berichterstattung über Entwicklungsfortschritte und Potenziale auch außerhalb des Stadtteils

Als Kosten für Öffentlichkeitsarbeit werden 10.000 € jährlich veranschlagt.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Öffentlichkeitsarbeit	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Quartiersmanager / Stadtteilvertretung Nord-Düren
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	alle Projekte
Maßnahmenkategorie / -art	Öffentlichkeitsarbeit (FRL Nr. 18)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Kosten: 10.000 € pro Jahr, 5 Jahre gesamt 50.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm förderfähige Kosten	Städtebauförderung Soziale Stadt 50.000 €
Fördersatz	80 %
Finanzierung / Förderung	Förderprogramm Soziale Stadt NRW, Fördersatz 80 %
Maßnahmenbeginn	2018
Dauer	2018 -2022

7.4.5 Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes

Die komplexe und innovative Strategie im Handlungsfeld ‘Problemimmobilien’ macht es erforderlich, das Integrierte Handlungskonzept an den jeweiligen Erfahrungs- und Erkenntnisstand anzupassen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Aufstellung einer Sanierungsgebietssatzung sind nicht vorhersehbar. Die zukünftige Nutzungsperspektive für erworbene ‘Problemimmobilien’ ist am konkreten Einzelfall zu überprüfen. Die Ergebnisse der Rahmenplanungen für Flächen mit Entwicklungspotenzial werden eine Kombination von öffentlichen und privaten Maßnahmen beinhalten. Die Kooperationsmöglichkeiten oder -hindernisse zwischen privaten und öffentlichen Akteuren sind nicht vorhersehbar.

Diese Bedingungen machen eine Fortschreibung des IHaKo erforderlich.

Die Kosten werden mit 10.000 € kalkuliert.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Fortschreibung IHaKo

Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Externer Dienstleister
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Task Force ‘Problemimmobilien’
Maßnahmenkategorie / -art	Fortschreibung Entwicklungskonzept (FRL Nr.20)
Kalkulationsansätze/Kostenschätzung	Kosten: 10.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’
förderfähige Kosten	10.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2020
Dauer	2020

7.4.6 Evaluation

Die Evaluation des IHaKo soll durch eine Kombination aus interner und externer begleitender Untersuchung erfolgen.

Die interne Evaluation wird laufend überprüfen, ob und wie effektiv die gesetzten Ziele mit den gewählten Maßnahmenkombinationen und Kooperationen erreicht worden sind:

- Überprüfung der Wirksamkeit eines kombinierten Einsatzes öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Instrumente und Verfahren
- Überprüfung der Kooperationsbeziehungen und -verfahren zwischen den beteiligten Akteuren
- Fortschreibung der Sozialraumberichterstattung

Die externe Evaluation soll anknüpfen an die im Rahmen des abgelaufenen Stadtteilprojektes Soziale Stadt Nord-Düren durchgeführten Untersuchungen zur Veränderung der Image-Wahrnehmung des Stadtteils. Zu Beginn und zum Ende des IHaKo soll durch eine Befragung aller Haushalte des Stadtteils die Veränderung der Imagewahrnehmung gemessen werden. Dabei soll in besonderem Maße auf den Schwerpunkt ‘Problemimmobilien’ abgehoben werden.

Für die Durchführung von zwei Befragungen und ihre Auswertung und Präsentation werden Kosten in Höhe von 25.000 € veranschlagt.

Projektsteckbrief

Maßnahme: Evaluation	
Maßnahmenträger	Stadt Düren
Projektbeteiligte / Akteure	Externer Dienstleister
Verknüpfung / Synergien mit weiteren Maßnahmen	Task Force ‘Problemimmobilien’
Maßnahmenkategorie / -art	Fortschreibung Entwicklungskonzept (FRL Nr. 20)
Kalkulationsansätze / Kostenschätzung	Kosten: 25.000 €
Finanzierung	
Einnahmen	-
Förderprogramm	Städtebauförderung Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’
förderfähige Kosten	25.000 €
Fördersatz	80 %
Maßnahmenbeginn	2022
Dauer	2022, 2023

8. Kosten-, Finanzierungs-, Zeit- und Maßnahmenübersicht Integriertes Handlungskonzept „‘Problemimmobilien’ Nord-Düren“

Die förderfähigen Kosten für die Gesamtmaßnahmen betragen 8.840 T€. Davon sind 6.085 T€ dem Modellvorhaben ‘Problemimmobilien’ zuzuordnen. Hierzu zählen unter anderem die Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsgebiete, der Erwerb sowie die Sicherung, der Abbruch und die Herrichtung der Grundstücksflächen, die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die Immobilienberatung sowie die Bestellung eines Sanierungsträgers. 2.755 T€ entfallen auf Maßnahmen, die dem Förderprogramm Soziale Stadt zuzuordnen sind. Mit 1.700 T€ nimmt hier die Neugestaltung des Grünzugs Düren Nord entlang der ehemaligen Kreisbahntrasse den größten Umfang ein. Weitere Maßnahmen sind Machbarkeitsstudien und Rahmenplanungen für das Kerngebiet Nord-Düren inklusive ausgewählter Bereiche im Fördergebiet (z.B. Kirche St. Joachim, LVR-Klinik-Gelände), die Gestaltung öffentlicher Flächen (u.a. Spielplätze, Umfeld St. Joachim) sowie das Quartiersmanagement.

Grundlage der Finanzierung sind auf der einen Seite Mittel der Städtebauförderung mit 80%, auf der anderen Seite der städtische Eigenanteil mit 20 %. Ausnahme ist der Verfügungsfonds nach RL 14, der je zu 50% über Städtebauförderung und städtische Anteile finanziert wird.

Eine Zusammenstellung der Kosten und eine Zuordnung der Maßnahmen zu den jeweiligen Förderprogrammen enthält die nachfolgende Tabelle:

Kap.	Nr. FRL	Kosten Maßnahmengruppe /-titel	Kosten gesamt	Modell- vorhaben Problem- immobilien	Programm Soziale Stadt
7.1.	9	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme	450.000 €	280.000 €	160.000 €
7.1.1	9	Vorstudie zur Anwendung Besonderes Städtebaurecht	10.000 €	10.000 €	
7.1.1	9	Vorbereitende Untersuchungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes	200.000 €	200.000 €	
7.1.2a	9	Städtebaulicher Rahmenplan Kernbereich Nord-Düren	50.000 €		50.000 €
7.1.2b	9	Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzung Kirche St. Joachim (*+5.000 € privatfinanziert)	15.000* €		15.000 €
7.1.2c	9	Rahmenplanung LVR-Klinik-Gelände (*+5.000 € privatfinanziert)	15.000* €		15.000 €
7.1.2d	9	Rahmenplanung Grünzug Nord-Düren (ehem. Kreisbahntrasse)	35.000 €		35.000 €
7.1.2e	9	Kartierung Bodengutachten Grünzug Nord-Düren	40.000 €		40.000 €
7.1.3a	9	Wertgutachten 'Problemimmobilien'	50.000 €	50.000 €	
7.1.3b	9	Wertgutachten Grünzug Nord	15.000 €		15.000 €
7.1.3c	9	Rechtsberatung	20.000 €	20.000 €	
7.2	10	Ordnungsmaßnahmen	6.015.000 €	3.820.000 €	2.195.000 €
7.2.1a	10.1	Erwerb 'Problemimmobilien'	2.000.000 €	2.000.000 €	
7.2.1b	10.2	Entmietung und Umzug Bewohner 'Problemimmobilien'	20.000 €	20.000 €	
7.2.1c	10.3	Sicherung und Abbruch 'Problemimmobilien'	1.600.000 €	1.600.00 €	
7.2.1d	10.4	Herrichtung öffentlicher Grünfläche auf Grundstück der 'Problemimmobilien'	200.000 €	200.000 €	
7.2.2	10.4	Ungestaltung der Platz- und Grünanlage an St. Joachim	400.000 €		400.000 €
7.2.3a	10.1	Grunderwerb im Bereich Grünzug Düren Nord (ehem. Kreisbahntrasse)	500.000 €		500.000 €
7.2.3b	10.3	Sicherung und Abbruch der baulichen Anlagen im Bereich Grünzug Nord	200.000 €		200.000 €
7.2.3c	10.4	Neugestaltung Grünzug Düren Nord (ehem. Kreisbahntrasse)	1.000.000 €		1.000.000 €
7.2.4	10.4	Maßnahmen zur Verbesserung öffentlicher Spielplatzflächen	95.000 €		95.000 €

Integriertes Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“

7.3	11	Baumaßnahmen	1.400.000 €	1.400.000 €	
7.3.1	11.1	Modernisierung und Instandsetzung	500.000 €	500.000 €	
7.3.2	11.2	Hof- und Fassadenprogramm	300.000 €	300.000 €	
7.3.3	11.3	Musterhaus	600.000 €	600.000 €	
7.4		Besondere städtebauliche Maßnahmen	985.000 €	585.000 €	400.000 €
7.4.1a	12	Sanierungsträger einschließlich aktivierender Immobilienberatung	250.000 €	250.000 €	
7.4.1b	12	Quartiersarchitekt zur aktivierenden Immobilienberatung	250.000 €	250.000 €	
7.4.2a	14	Verfügungsfonds Nord-Düren	100.000 €		100.000 €
7.4.2b	17	Aktive Mitwirkung der Beteiligten	50.000 €		50.000 €
7.4.3	18	Quartiersmanagement Nord-Düren	250.000 €		250.000 €
7.4.4	18	Öffentlichkeitsarbeit	50.000 €	50.000 €	
7.4.5	20	Fortschreibung IHaKo Nord-Düren	10.000 €	10.000 €	
7.4.6	20	Evaluation	25.000 €	25.000 €	
		Ausgaben gesamt	8.850.000 €	6.085.000 €	2.765.000 €
		Finanzierung			
		Förderung 80 %	6.992.000 €	4.868.000 €	2.124.000 €
		Förderung 50 % (Verfügungsfonds)	50.000 €		50.000 €
		städtischer Eigenanteil	1.798.000 €	1.217.000 €	581.000 €
		Sonstige Einnahmen	10.000 €		10.000 €
		Einnahmen gesamt	8.850.000 €	6.085.000 €	2.765.000 €

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gesamtmaßnahme ist auf einen Förderzeitraum von 5 Jahren angelegt. Einschließlich der Verpflichtungsermächtigungen ergibt sich ein Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahme bis 2025 (siehe Tabelle 2).

Zeit- und Maßnahmenplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vorstudie zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts								
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB								
Wertgutachten Problemimmobilien								
Wertgutachten Grünzug Nord-Düren								
Städtebaulicher Rahmenplan Kernbereich Nord-Düren								
Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzung Kirche St. Joachim								
Rahmenplanung LVR-Klinik-Gelände								
Rahmenplanung Grünzug Nord-Düren (ehem. Kreisbahntrasse)								
Erwerb Problemimmobilien								
Entmietung/Umzug Bewohner								
Sicherung und Abbruch der Grundstücke und Immobilien								
Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche auf Grundstücken Problemimmobilien								
Grunderwerb Grünzug Nord-Düren								
Sicherung und Abbruch der baul. Anlagen im Bereich des Grünzug Nord-Düren								
Neugestaltung Grünzug Nord-Düren (ehem. Kreisbahntrasse)								
Umgestaltung der Platz- und Grünanlage St. Joachim								
Maßnahmen zur Verbesserung öffentlicher Spielflächen								
Modernisierung und Instandsetzung								
Hof- und Fassadenprogramm								
Musterhaus								
Sanierungsträger								
Aktivierende Immobilienberatung (Quartiersarchitekt)								
Verfügungsfonds Nord-Düren								
Aktive Beteiligung/ Umsetzung Verfügungsfonds								
Quartiersmanagement Nord-Düren								
Öffentlichkeitsarbeit								
Fortschreibung Integriertes Handlungskonzept								
Evaluation								

Modellvorhaben Problemimmobilien
 Soziale Stadt

Tabelle 2: Zeit- und Maßnahmenplan

Die nachfolgende Übersichtskarte verortet die Maßnahmen im Maßnahmengbiet. Das Fördergebiet „‘Problemimmobilien’ Nord-Düren“ entspricht der Abgrenzung des Gebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsgebiete. Bis auf die Teilmaßnahme „Gestaltung des Außengeländes des ev. Jugendzentrums MultiKulti“ liegen alle Maßnahmen innerhalb der Gebietskulisse.

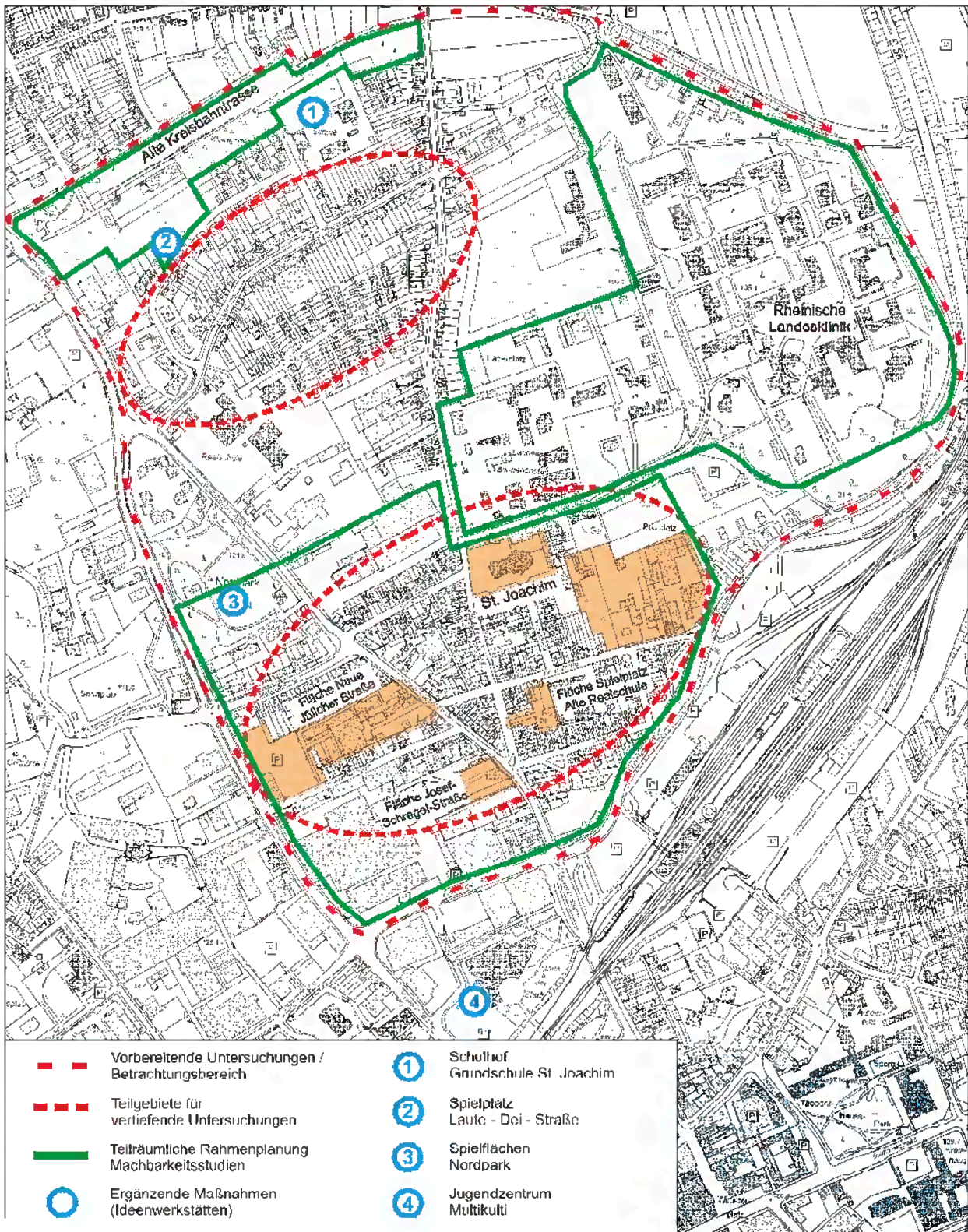


Abb. 23: Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes „‘Problemimmobilien’ Nord-Düren“ (Quelle: Stadt Düren)

Anlagen

Anlage 1: Ergebnisse der Ideenwerkstätten Nord-Düren

Anlage 2: Zusammensetzung der Stadtteilvertretung Nord-Düren

Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V.

Projektliste für ein IHK Nord-Düren

Zusammenfassung der Ergebnisse der Ideenwerkstätten:

Themenbereich Kinder/ Jugendliche und Angebote für Erwachsene

Projektname:	Ermittelte Kosten
Freie W-lan initiative „Freifunk Düren“ (Errichtung eines Freifunknetzes im Stadtteil und am Haus für Alle)	Kosten geringfügig - noch nicht beziffert
Volleyball + Tischtennis innen und außen (mobil) – StV- PG Sport	6000,00 €
Kochprojekte mit Kindern aus Nord-Düren und Veranstaltungen für Kinder- und Jugendliche in Nord- Düren (Multikulti, Nachbarschaftstreff – Anschaffung von neuen Kühlgeräten als Grundausstattung)	1.550,00 €
Handy-Kurzfilm-Workshop im Evangelischen Jugendzentrum Multi Kulti (Koop. Nachbarschaftstreff – Erstellung von Kurzfilmen unter Anleitung)	4.972,00 €

Themenbereich Öffentliche Flächen/Einrichtungen/Verkehr

Projektname:	Ermittelte Kosten
Erweiterung des Stadtteilgartens (Träger Nachbarschaftstreff – Koop.: Lollypop, Multikulti, LVR, StV, Senioren)	18.610,00 €
Erweiterung Unterricht für Flüchtlinge (Träger Nachbarschaftstreff – Anschaffung von Mobiliar)	4.466,00 €
Elterncafé/Kommunikationsecke für Kita und deren Eltern (Ausstattung wie Bistromöbel, Lautsprecher usw. werden benötigt - Kita Pustebume)	1.000,00 €
Gestaltung des Außengeländes des ev. Jugendzentrums Multikulti - Haus der Stadt (Basketballfläche, Landschaftliche Gestaltung des Hügels, Sitzgruppen, Wasserhahn außen)	30.800,00 €
Soccer Feld für Spielplatz Laute-Dei-Straße (Soccerfeld mit Toren in der Laute-Dei-Straße- StV/PG Spielplätze)	7.500,00 €
Soccer Feld für Grundschule St. Joachim/OGS (Anschaffung: qualitative Eisentore, Spielfeldmark. Für Rasen)	2.500,00 €
Umweltsensibilisierung an Schulen und Kitas und im Stadtteil (Organisation Umwelttheater – Verant. StV PG Öffentliche Ordnung in Koop. Realschule und Kitas – min. 3 Aufführungen, Einbeziehung Projektwoche Realschule)	10.000,00 €
Umweltsensibilisierung im Stadtteil (StV/ PG Öffentl. Ordnung – Beschaffung von Flyern, Plakaten usw.)	1.000,00 €
Ermittlung zu wilden Müllablagerungen (StV/PG Öffentl. Ordnung – Beauftragung einer Detektei um anhand von Präzedenzfällen auf die Problematik hinweisen zu können.	3.000,00 €

Themenbereich Beratung / Bildung

Projektname:	Ermittelte Kosten
Beratung für Jugendliche und junge Erwachsene (12-16 J.) zum Thema Übergang Schule-Beruf durch JUST NORD	20.000,00 €
"Auf Tour"- Bildungsfahrten in NRW und Euregio (Familien, Zielgruppen – versch. Träger: Nachbarschaftstreff – Koop.: Kitas, Ev. Gemeinde, StV, Multikulti)	15.000,00 €
Begrüßung für neue Nord-Dürener (Erstellung eines Flyers für Vereine, Organisationen)	300,00 €
Mütter- und Väterberatung (Bildung Gesprächsgruppen – versch. Träger)	3.000,00 €

Beratung von Senloren im Bereich "Pflege" (Zusammenführung von Senioren mit Beratungsangeboten- Träger noch offen)	3.000,00 €
Außerschulische Kinder- u. Jugendförderung im Bereich kreatives Gestalten (Teilnahme von Kindern, Jugendlichen an kreativen und künstlerischen Projekten, Träger NT – Koop.: MultiKulti, StV)	14.400,00 €
Sozialräumliche Beratung/Sozialberatung (u.a. Abstimmung und Durchführung eines sozialräumliches Beratungskonzept - Träger noch offen)	55.000,00 €
Grundschule - sprachliche Integrationshilfe für Kinder mit Migrationshintergrund (Träger: Nachbarschaftstreff – Koop.: Café International)	3.000,00 €

"Investitionspakt Soziale Integration im Quartier" (beantragt im Mai2017)

(Projekte sollen bei Nichtbewilligung in das IHK mit aufgenommen werden)

Projektname:	Ermittelte Kosten
Spielplatzverbesserung (Überarbeitung Verbesserung einzelner Spielplätze in Nord-Düren – Träger PG Spielplätze –Norddüren)	18.500,00 €

Projektideen der Ideenwerkstätten

(zunächst noch) ohne konkrete Projektierung)

Projekte sollen nach einer Anerkennung des IHKo und Aufnahme in ein Programm entwickelt und nachgereicht werden

Bisher nicht bearbeitete Projekte

Themenbereich Kinder, Jugendliche und Angebote für Erwachsene
Indoorspielplatz (inklusive kleinem Imbiss)
Platzerweiterung des Ascheplatzes vom DSV 1906. Kinderplatz/Kunstrasenplatz Kooperation mit der Realschule
Spielgruppe für Kinder ohne Kitaplatz
Ausstattung Stadtteil Fahrräder
Gemeinsam Essen & Trinken
Kostenloser Zugang zu Vereinen
Musikunterricht/Musikalische Ausbildungsmöglichkeiten für Kinder
Gründung und Betreuung von Wohngemeinschaften für Senioren
Projektförderung Schule z.B. Nikotin- Parcours, Alkoholprävention, Theater
Themenbereich Öffentliche Flächen/Einrichtungen/Verkehr
"Treffpunkt" vor der Joachimkirche, Platzänderung
Ausbau der Turnhalle Nordschule zu einer aktions- und Begegnungsstätte für Jugendliche
Ausbau Haus für Alle / Neuer Boden
Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Birkesdorf und Nord-Düren
Toilettenanlage Grundschule St. Joachim -> OGS
Nutzbarte Radwege
Beruhigte Zone Lauscherstraße
Eingangsbereich verbessern
Ausstattung & Instandhaltung bestehender öffentlicher Gebäude
Themenbereich Beratung / Bildung
Beratung für traumatisierte Flüchtlinge
Geld für politische Bildung
Pflege der Grünflächen durch Arbeitslose
Prävention/Kooperation mit BfL (Beratung für Langzeitarbeitslose) / Kooperation mit Arbeitslosenzentrum Düren

Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V.

Vor Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt NRW“ wurde 2006 in über zweihundert Aktivierungsgesprächen mit allen maßgeblichen Akteursgruppen in Nord-Düren auch die Frage erörtert: Wie soll das weitere Beteiligungsverfahren gestaltet werden? Was ist die angemessene Organisationsform? Von den Gesprächspartnern wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass Nord-Düren angesichts der Geschichte und Funktion im gesamtstädtischen Raum eine eigene Lobby braucht, um den negativen Entwicklungen in den nächsten Jahren entgegenwirken zu können.

Als Charakteristika dieser Vertretung wurden genannt bzw. stellen sich als konsensfähig heraus: Das Gremium muss unabhängig und demokratisch, parteipolitisch ungebunden sowie nationen- und religionsübergreifend sein. In einer Vorbereitungsgruppe, in der alle Akteursgruppen vertreten waren, wurden das Organigramm und der folgende Delegiertenschlüssel für die Stadtteilvertretung abgestimmt.

Danach entsenden

- a die deutschen Vereine vier VertreterInnen,
- b die Migrantenvereine ebenfalls vier VertreterInnen,
- c die sozialen Einrichtungen zwei VertreterInnen,
- d die Institutionen zwei VertreterInnen,
- e die Kindergärten zwei VertreterInnen,
- f die Schulen zwei VertreterInnen
- g die Wohnquartiere zwölf VertreterInnen
- h und die Gewerbetreibenden vier VertreterInnen.

Auf einer Stadtteilversammlung Ende November 2006 wurde die Stadtteilvertretung für Nord-Düren ins Leben gerufen, deren Gesamtvorstand bis heute aus 32 Mitgliedern (natürliche u. juristische Personen) und zahlreichen Projekt- und Bewohnergruppen besteht.

Die Stadtteilvertretung ist auf Stadtteilebene seit zehn Jahren die wichtigste Instanz für den Erneuerungsprozess, entscheidet nach dem Konsensprinzip über Projektanträge, richtet Projekt- und Bewohnergruppen ein und vertritt gemeinschaftlich alle bedeutsamen Stadtteilthemen nach außen hin. Weiterhin ist das Gremium ein wichtiges Auftrags- und Abstimmungsorgan für das GWA-Büro. In 2012 wurde die Organisationsstruktur der Stadtteilvertretung in die Rechtsform eines eingetragenen Vereins überführt.

Zu dem Kreis der Akteure/Organisationen, die nach dem Delegiertenschlüssel VertreterInnen für die Stadtteilvertretung bestellen können, gehören z.B. auf Ebene der Vereine, die St. Joachim Schützenbruderschaft e.V., die KG Närrische Nord-Dürener e.V., Dürener Spielverein 1906 e.V., die Alevitische Gemeinde Düren und Umgebung e.V., SG Türkischer SV 69/84 e.V., Ditib Türkisch Islamische Gemeinde

zu Düren e.V.; auf Ebene der Institutionen und Einrichtungen, der Nachbarschaftstreff Düren-Nord, der Sozialdienst kath. Frauen e.V., die Katholische Pfarrgemeinde St. Joachim, der Dürener Service Betrieb, die Kindertagesstätten Lollypop, St. Joachim und Pusteblume, die städtische Realschule Bretzelweg, die Gemeinschaftshauptschule Birkesdorf, die OGS St. Joachim, die Evangelische Gemeinde als Vertreter der Gewerbetreibenden, die Schlosserei Vossen & Söhne, das Bestattungshaus Haas, Diva Hairstyling, Emre Automobile, die low-tec gGmbH und die LVR-Klinik Düren.

Hinzu kommen zahlreiche Einzelpersonen, die sich innerhalb der Stadtteilvertretung an den gebildeten Projekt- und Bewohnergruppen aktiv beteiligen.

GWA / SVND 11/2017