



Hindernisse beseitigen- Chancen nutzen Die Arbeit der AG Bestandentwicklung

4. Forum Wohnstandort Wuppertal
am 26. Februar 2014

Dipl.- Ing. Andreas Mucke
Geschäftsführer WQG
T: 0202 758028600
Mail: Info@quartier-entwicklung.de



Agenda

1. Einleitung
2. Schwerpunkt Schrottimmobilien
3. Modellhaus Deweerthstraße 5
4. Schwerpunkt Wichlinghausen
5. Ausblick



Teilnehmer der AG

- Dipl.- Ing. Architektin
Anja Schacht
- Dipl.- Ing. Architekt
Wolf-Ekhard Schäfer
- Silke Kessel (Haus & Grund)
- Gaby Schulten (Ölberg eG)
- Dipl.- Ing. Architekt
Alexander Buckardt
(Wirtschaftsförderung)
- Stephan Frischemeier
(Unternehmer)
- Renate Galvagni
(Stadt Wuppertal)
- Frank Müller (Maklernetzwerk)
- Dipl.- Ing. Architekt
Michael Meyer (BWAG)
- Roland Maltz (GWW)
- Hans-Peter Brause (Sparkasse)
- Dipl.- Ing. Architekt
Michael Koch-Kohlstadt
- Dipl.- Ing. Architektin
Christiane Windgassen
- Michael Schulte
(Gebäudeeigentümer)
- Dipl.- Ing.
Andreas Mucke (Leitung)



Ausgangslage/Arbeitsweise

- Neustart der AG Bestandentwicklung im Januar 2012
- Seither 14 Treffen
- Themen werden von der AG gemeinsam festgelegt
- Praktische Themen, keine Produktion neuer Papiere
- Arbeitsaufträge werden von Einzelnen oder Arbeitsgruppen umgesetzt
- Themen werden in die Stadtverwaltung bzw. zur Stadtspitze kommuniziert
- Teilnehmer decken breites Spektrum an Fachkompetenz ab
- **Hohes Engagement aller Teilnehmer für die Stadt, Einbringung des Wissens und der Arbeit ehrenamtlich!!!**



Agenda

1. Einleitung
2. **Schwerpunkt Schrottimmobilien**
3. Modellhaus Deweerthstraße 5
4. Schwerpunkt Wichlinghausen
5. Ausblick



Ausgangslage

- Aufgrund des Überhangs an (unsanierten) Wohnungen zunehmender Leerstand von Gebäuden
- Investitionsstau und dadurch nicht zeitgemäßer Wohnraum beschleunigen den Leerstand ganzer Gebäude
- Stehen Gebäude- insbesondere aus der Gründerzeit- längere Zeit leer, leidet die Bausubstanz- Unbewohnbarkeit nimmt zu
- Überforderte Privateigentümer, „abgetauchte“ Eigentümer und „individuelle“ Eigentümer verschärfen das Problem




Folgen

- Anzahl der Schrottimmobilien nimmt zu – derzeit rund 50 erfasst
- Weitere Gebäude drohen „abzustürzen“
- Dadurch bedingt werden ganze Nachbarschaften deutlich in Mitleidenschaft gezogen (vgl. Bandstraße) → Wertverlust der umliegenden Immobilien
- Stadtbildprägend
- Kosten für die Allgemeinheit (Ersatzvornahme, Sicherungsmaßnahmen, volkswirtschaftlicher Schaden durch Imageverlust) bei gleichzeitigen Kosten für die Nachbarn (Sicherungsmaßnahmen, Feuchtigkeit, Wertverlust, Mieterschwund..)

Entwicklung eines ‚Schrottimmobilienkatasters‘

Allgemeine Angaben zum Objekt					
Lage des Objekts:	Schönebeckerstraße 27c				
Gemarkung:	Barmen	Flur	383	Flurstück	24
Grundstücksgröße:	270	Bebaute Fläche	Ca 155 m²	Vollgesch.	III
Baujahr:	1910	Art der Nutzung		Ehem Wohnen	
Flächennutzungspl.:	Mischgebiet		B-Plan	Nicht vorhanden	
Anmerkung:					
Angaben zum Eigentümer					
Eigentümer:	Name				
	Straße / nr.				
	Plz.				
	Wohnort				
	Telefon				
	e-mail				
Kooperation Eigentümer :	So weit bekannt sperrt sich der Eigentümer				
Probleme aus Sicht des Eigentümers:					
Verkaufsbereitschaft:	Nicht vorhanden				
Anmerkung:					
Sichtbare Schäden am Objekt					
Wohneinheiten:	Anz. bewohnt	0	Anz. unbewohnt	Ehem 8	
Schäden Fassade:	Teile der Fassade zur Straße hin sind eingebrochen, an der Rückseite zeigt sich ein deutlicher Diagonalriss, Die Decken sind nicht mehr vorhanden (so weit dies ersichtlich ist. Das EG ist zugemauert				
Schäden Fenster:	Nicht mehr vorhanden				
Schäden Dach:	Nicht mehr vorhanden				
Wasserschäden:	Das Objekt ist voll bewittert				
Brandschäden:	Sind nicht ersichtlich				
Einsturzgefahr:	Akute Einsturzgefahr				
Anmerkung:	Das Gebäude ist so stark in Mitleidenschaft gezogen dass hier nur noch der Abriss übrig bleibt				
Sichtbare schädliche Auswirkung auf das Umfeld					
Geruchsbelästigung:	Leichter Modergeruch				

Geruchsbelästigung:	Leichter Modergeruch				
Verkehrsgefährdung:	Durch herabfallende Teile ist sehr wahrscheinlich				
Vermüllung:	Objekt ist nicht einsehbar				
Schädlingsbefall:	Konnte nicht festgestellt werden				
Bewuchs	Es wachsen Bäume in der Ruine				
Optische Beeinträchtigung durch den Zustand des Objekts:	Extrem, erinnert an Kriegskulisse				
Anmerkung					
Entwicklung des Objekts					
Sanierung	Nicht möglich	X			
Umnutzung	Nach Abriss	X			
Alternative Nutzung	Gewerbliche Nutzung- nicht störend, wohnen oder als Parkpta				
Interessenten	Name	Pflanzenhof			
	Straße / nr.			
	Plz.			
	Wohnort	Wuppertal			
	Telefon			
	e-mail				
	Nutzung	Als Parkplatz			
Anmerkung:	Auf Grund der Lage (Lärmemissionen) erscheint eine Wohnnutzung eher unwahrscheinlich				
Fotodokumentation					
Fotos					



Das hat die AG Bestandentwicklung daraus gemacht.....

- Exemplarische und ehrenamtliche Aufarbeitung des Themas und Benennung von Beispielen
- Transport des Themas in die Verwaltung und beim Oberbürgermeister sowie Platzierung als wichtiges Thema für die Stadtverwaltung, woraufhin die AG Schrottimmobilien in der Verwaltung gegründet wurde
- Beispielhaft für Vorgehensweise der AG Bestandentwicklung ist der von ihr initiierte Abriss der Fachwerkhäuserruinen an der Fr.- Engels- Allee 142
- Weitere Beispiele für Handlungsbedarf:



Westkottterstraße 153

- Gebäude tw. bewohnt!!!
- Erker gefährdet den Gehweg →
Steine und Putz drohen herunter
zu fallen
- Haus bietet einen verwehrlosten
Anblick und beeinträchtigt das
Stadtbild negativ
- Eisenbahnlädchen vermüllt





Baumeisterstraße 4,6,8

- Brandruine, Bäume wachsen aus Dach
- Grundstück herrenlos
- Hohe Belastung im Grundbuch bei Banken
- Stadtbild prägend
- Künftig ggf. als Parkraum nutzbar





Simonstr. 45

- Massive Schäden am gesamten Gebäude, jedoch sanierte Fassade
- bedroht Bestand in Riemenstraße
- Objekt unbewohnt
- eines der wenigen unsanierten Gebäude der Straße
- Keine Kooperation der Eigentümer



Hatzfelderstraße 14

- Gewerbeleerstand
- Eigentümer tw. bekannt
- Stadtbild prägend
- gute Einsicht von der Autobahn
- Gebäude noch zu retten
- Entwicklungschancen!



Gildenstraße

- Eigentümer bekannt
- Ruine, einsturzgefährdet
- Stadtbild prägend → östliches Eingangstor zur Stadt
- Abriss unumgänglich



Schönebeckerstr. 37c

- Einsturz gefährdet
- Einsicht von Nordbahnstrasse möglich
- Eigentümer sperrt sich
- Kaufinteressent vorhanden
- Schadet dem Stadtbild deutlich, da Hauptverkehrsstraße



Gathe 38

- Alte Gastronomie
- Leerstehend
- vermüllt, Optik beeinträchtigt
Nachbargebäude
- Schadet dem Bild der Gathe
- Gefahr für die Öffentlichkeit
durch offenes Treppenloch





Vorschläge der AG Bestandentwicklung

- Gesamtstädtische Aufgabe!!! Daher Querschnittsaufgabe für u.a die Bereiche Stadtentwicklung, Bauordnung, Kataster, Grundstückswirtschaft, Finanzwirtschaft, Stadtmarketing
- AG Schrottimmobilien der Stadtverwaltung als dauerhafte Einrichtung mit hochkarätiger Besetzung etablieren (dient auch als ‚Frühwarnsystem‘)
- Deutliche Aufstockung des Etats für Ersatzvornahme in HH 2014/15 ff, ggf. Schaffung eines Fonds, der aus Grundstückverkäufen gespeist wird

→ Gesamtstädtische Aufgabe

- Schaffung einer Stelle, die sich ausschließlich mit der Thematik der Schrott- und Problemimmobilien befasst
- Stelle muss mit einer erfahrenen und sehr kompetenten Person besetzt werden



Vorteile für die Stadt

- Stadtbild und Stadteingangstore werden deutlich aufgewertet
- Wuppertal macht was anders: Wir fördern dadurch das Image Wuppertals nach außen und innen
- Verwahrlosung ganzer Nachbarschaften wird gestoppt
- Wertverlust privaten Eigentums wird gestoppt
- Weniger Sicherungsmaßnahmen durch die Stadt in Zukunft nötig



Agenda

1. Einleitung
2. Schwerpunkt Schrottimmobilien
3. **Modellhaus Deweerthstraße 5**
4. Schwerpunkt Wichlinghausen
5. Ausblick



Vorzeigeprojekt „Modellhaus“

- mustergültige Sanierung eines gründerzeitlichen, denkmalgeschützten Gebäudes durch die WQG
- Sanierung als Baukasten mit Blaupausencharakter für Eigentümer zum Nachahmen
- Standort: Wuppertal, Deweerthstraße 5, Eigentümer (seit Mitte 2013): Barmer Wohnungsbau AG
- typisches Wohngebäude mit aktuell 8 WE und Hinterhofbebauung
- Energetisch und ökonomisch optimaler Standard
- künftig Barrierefreiheit im EG
- Kooperation mit Haus & Grund, Kreishandwerkerschaft, WSW und Stadtparkasse
- breites Marketing, medienwirksame Begleitung



- Baujahr: 1910
- Denkmalnummer: 3171
- Eintragungsdatum: 09.11.1993
- Schutzzumfang: gesamtes Gebäude
- Gesamtwohnfläche ca. 420 qm

- EG: 1 Wohnung mit ca. 57 qm und Löv
- 1.OG – 3.OG: 2 Wohnungen mit insgesamt ca. 90 qm und ca. 8 qm Balkon
- 4. OG: 1 Wohnung mit ca. 90 qm
- Dachboden: ca. 55 qm Grundfläche

- teilunterkellert
- Ausrichtung der Balkone und Garten Richtung Osten
- Anbau im Hinterhof

Ansichten

- Straßenansicht



- Hofansicht



Zustand im Sept. 2013





Geplante Maßnahmen

- Vorbildliche energetische Sanierung unter Beachtung des Denkmalschutzes (Dämmung Rückseite, Dach, Kellerdecke, Innendämmung vorne, 2/3-fach verglaste Fenster)
- Moderne Wohnungen, EG barrierefrei (ggf. Aufzug, Balkonanbau etc.)
- Familienfreundlicher Hof/Garten
- Integration in die Nachbarschaft (Gründerzeitkiez, soziale Quartierentwicklung)
- Vorzeigbare technische Gebäudeausrüstung als inhaltlicher Beitrag der Wuppertaler Stadtwerke: ([kontrollierte] Wohnraumlüftung, innovatives Heizsystem – ggf. Mikro-KWK, Luftkollektoren, ggf. therm. Solaranlage)
- Elektrotankstelle für PKW und/oder Pedelecs durch Wuppertaler Stadtwerke
- Smart Home (WSW Strom Smart Box) /Smart Meter anwendbar/erlebbar/auswertbar



Agenda

1. Einleitung
2. Schwerpunkt Schrottimmobilien
3. Modellhaus Deweerthstraße 5
4. **Schwerpunkt Wichlinghausen**
5. Ausblick



Wichlinghausen ist klasse...

- Leerstände bieten Entwicklungspotential
- Zahlreiche Fabrikgebäude bieten Entwicklungschancen
- Gründerzeithäuser mit tollen Hinterhöfen machen das Flair aus
- Stadthistorisch bedeutsames Quartier, das viel besser ist als sein Ruf !!!
- Spannender Rundgang der AG mit dem Stadtführer Frank Khan
- Geplant sind Aktivitäten, um das Image zu stärken und die schönen ‚Ecken‘ Wichlinghausens hervor zu heben
- Multiplikatoren für den Stadtteil gewinnen → Investoren, Architekten, Planer, Verwaltung
- Mit der Stadtspitze haben wir begonnen:

Auftakt: Ein Rundgang mit dem Oberbürgermeister





- In der Eylauerstraße sind alte Fachwerkhäuser liebevoll restauriert worden und werden von den Eigentümern bewohnt

,

- Das Ehepaar Sohn aus der Nornenstraße kümmert sich um die Pflege der Straße und betreiben ein kleines ‚Museum‘ im Hinterhof





- Konversion: aus der ehemaligen Zannerfabrik in der Königsberger Straße sind Mietwohnungen entstanden

- Direkt nebenan:
grüne Oasen in Wichlinghausen





Agenda

1. Einleitung
2. Schwerpunkt Schrottimmobilien
3. Modellhaus Deweerthstraße 5
4. Schwerpunkt Wichlinghausen
5. **Ausblick**



Was als nächstes passiert...

- Stärken von Wichlinghausen sammeln und Rundgänge planen:
„**Wichlinghausen entdecken**“
→ Medien, Verwaltung, Investoren, Planer, Architekten....
- Kleine Aktionen mit wenig Aufwand und großem Effekt umsetzen
- Akteure vernetzen



Weitere Themen:

- Begleitung Modellhaus
- Living-Hub
- Entwicklung Bürger-Gelände
-

Wir bleiben am Ball!!!



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit