



Quartiersentwicklungskonzepte bei der GAG
AGW AK Gesellschaft und Quartier
AGW AK Wohnungsmarkt
Bielefeld, 30. November 2015

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Quartiersentwicklung und –management bei der GAG, Wohnungsbestand in Quartieren (1)

Grundsatzfrage:

Quartiersdefinition für die GAG ursprünglich:

technisch, kaufmännisch, sozial, örtlich, Portfolio, Kundencenter, Flurstücke, Datengrundlagen, Finanzierung, etc....

==> Nachbarschaften, Stadtteile, Gebäudekomplexe, kleines Quartier, großes Quartier

==> völlig unterschiedliche Sichtweisen machen eine einheitliche Definition und Betrachtungsweise notwendig

Ergebnis:

1. Quartier ist das städtische Quartier/Veedel (GAG Immobilien AG Bestand inkl. Dritte)
2. Nachbarschaft sind die GAG Immobilien AG Bestände im Veedel, die sozialräumlich zusammengehören
3. Gebäudekomplexe sind zusammenhängende Gebäudestrukturen (ein Dach)

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Quartiersentwicklung und –management bei der GAG, Wohnungsbestand in Quartieren (1)

Quartiersdefinition Stadt Köln

Die Stadtviertel sind Gebiete, die nach **soziodemographischer, baulicher oder nutzungsspezifischer Struktur geschlossene Räume** bilden. Sie fassen Blockabschnitte zusammen und **liegen immer vollständig innerhalb von Stadtteilen**, bilden diese aber nicht immer flächendeckend ab. Insbesondere Frei- und Grünflächen gehören in der Regel keinem Stadtviertel an.

Typische Stadtviertel sind **Kirchspiele***, **Dorfkerne**, **Wohnsiedlungen**, **Gewerbeparks** und **Industriegebiete**. Die Stadtviertelgliederung ist keine statische Gebietsabgrenzung, sondern unterliegt einem dynamischen Prozess durch Neubau, Gewerbeansiedlungen sowie durch Umschichtungen in der soziodemographischen, baulichen oder nutzungsspezifischen Struktur.

In Köln kommt dem Viertel (Veedel) auch umgangssprachlich besondere Bedeutung zu. Der vielfach beschworene Viertelsgeist in Kölner Wohngebieten ist daher auch immer wieder Gegenstand soziologischer und sozialgeographischer Untersuchungen.

Gegenüber der Stadtteileinteilung setzt sich die Stadtvierteldifferenzierung als Basis kleinräumiger, ganzstädtischer Analysen immer mehr durch.

Bei der Stadtviertelbenennung erhalten alle Industriegebiete das Kürzel GI und alle Gewerbegebiete das Kürzel GE vorangestellt.

Ab 2009 wurden Stadtviertel mit einer Einwohnerzahl unter 500 einem naheliegenden Viertel zugeschlüsselt. Dies ist Grundlage der aktuellen Ergebnisse.“

*Pfarrbezirke

3

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Quartiersentwicklung und –management bei der GAG, Wohnungsbestand in Quartieren (1)

In 2014 wurde die GAG-Quartierssicht, der Stadt Köln Quartierssicht angepasst.

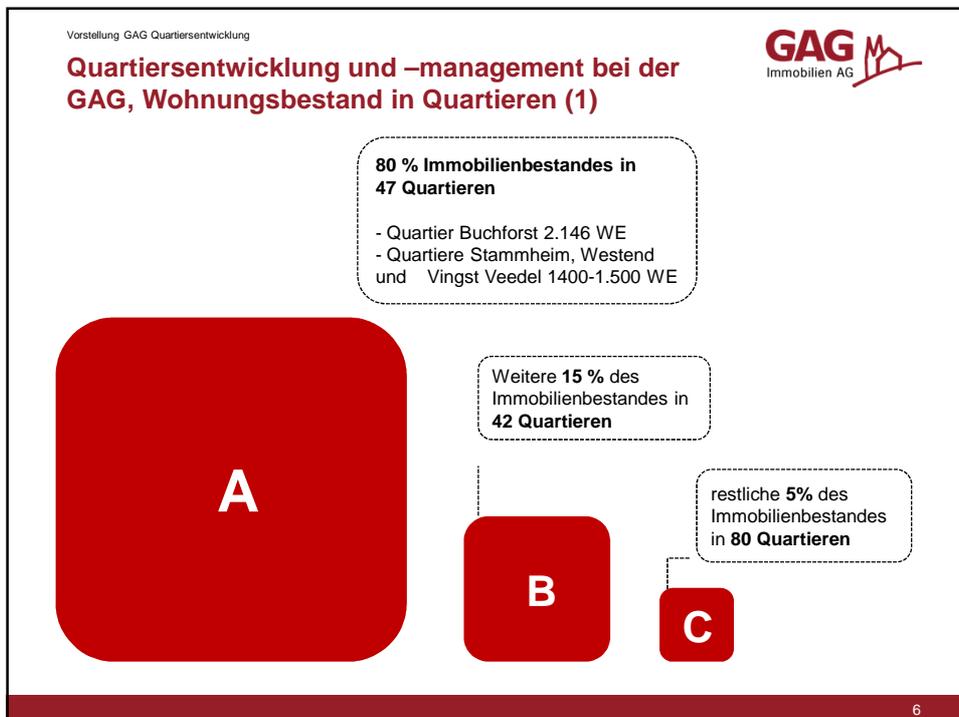
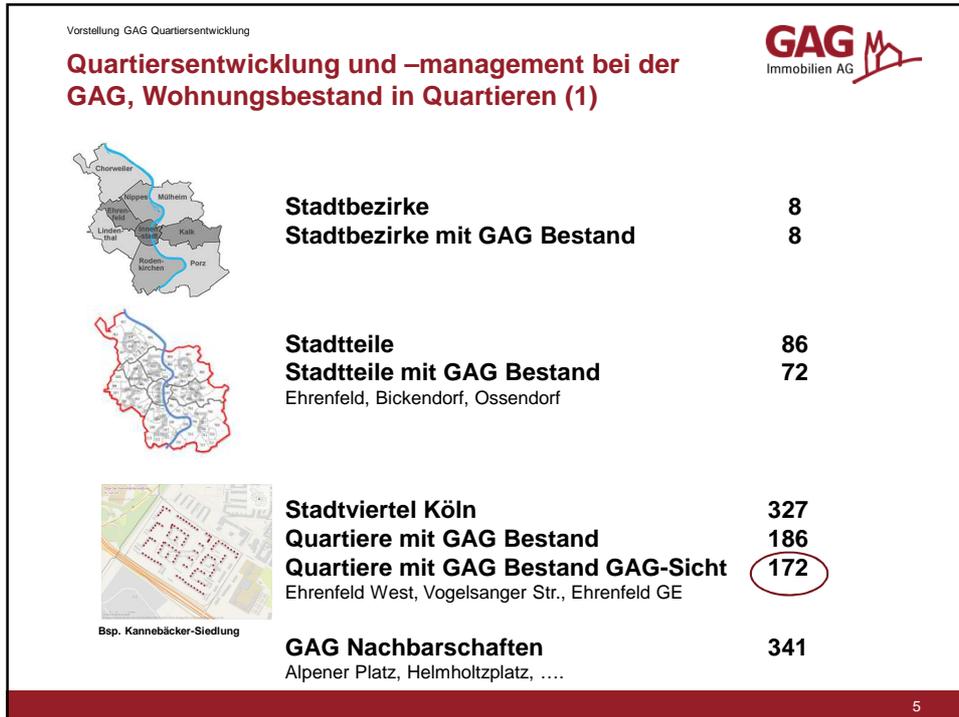
Dazu erfolgte auf Grundlage der Stadtviertel eine GAG interne Analyse mit Prokuristen, Fachabteilungen und Kundencentern. Lediglich in wenigen Bereichen gibt es kleine Abweichungen zur Stadt Köln Sicht. Grundsätzlich entspricht die GAG Sicht der der Stadt Köln.

Diesen Abweichungen würde die Gebietseinteilung, Amt für Statistik und Stadtentwicklung der Stadt Köln in großen Teilen folgen, wenn historische Zeitreihen, dadurch nicht gestört werden würden. GAG Abweichungen insbesondere bei der Namensgebung (Bsp. Kannebäckersiedlung anstatt Siedlung Humboldt), Erfassung neuer Wohngebiete (Bsp. Grüner Weg) werden bei einer zukünftigen Überarbeitung bei der Stadt Köln bedacht.

In der Quartierssicht der GAG werden diese Änderungen bereits ab 2014 erfasst und berücksichtigt.

Die weitere Bearbeitung des Projektes Quartiersentwicklung der GAG erfolgt auf Grundlage der in 2014 neu erfassten Quartiere, diese beinhaltet auch Fremdbestand. Der GAG eigene Bestand wird kleinteiliger als das Quartiers in Nachbarschaften erfasst, dabei handelt es sich überwiegend um (zusammengefasste) Blockabschnitte.

4



Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Quartiersentwicklung und -management bei der GAG, Wohnungsbestand in Quartieren (1)

Top 5

1. Buchforst 2.146
2. Stammheim 1.499
3. Westend 1.452
4. Vingst Veedel 1.410
5. Ostheim 1.392

= Wohnungsbestand von 7.899 Wohnungen.

= 20 % des gesamten Wohnungsbestandes der GAG.

Top 20

- 1-5
6. BICKENDORF 1.306
7. BUCHHEIM 1.264
8. CHORWEILER-NORD 1.203
9. EHRENFELD-WEST 1.199
10. NEU-BOCKLEMÜND 1.160
11. KALK-NORD 1.051
12. GERMANIA-SIEDLUNG 1.027
13. OSSENDORF 988
14. HOLWEIDE 940
15. KANNEBÄCKERSIEDLUNG 828
16. VINGST-SÜD 867
17. NIEHL-SÜD 809
18. AM DONEWALD 669
19. ROCHUSPLATZ 652
20. BERLINER STR 638

= Wohnungsbestand von 22.600 Wohnungen.

= 55 % des gesamten Wohnungsbestandes der GAG

Top 40

- 1-20
21. HACKETÄUER SIEDLUNG 628
22. VINGST 617
23. ZOLLSTOCK 569
24. MÜNGERSDORF-NORD 552
25. SEVERINS-VIERTEL 534
26. HÖHENBERG-SÜD 486
27. NAUMANN-VIERTEL 480
28. WEILER 454
29. BLUMENBERG 451
30. BILDERSTÖCKCHEN 413
31. LINDWEILER 401
32. OBER-IDDELSFELD 391
33. PORZ-MITTE 363
34. BOLTENSTERNSTRASSE 363
35. NEU-VOGELSANG 338
36. HUMBOLDT 331
37. PARKGÜRTEL-SÜD 318
38. ZÜNDORF-NORD 308
39. RONDORF 303
40. RHEINSTEINSTR 294

= Wohnungsbestand von 31.194 Wohnungen.

= 75 % des gesamten Wohnungsbestandes der GAG

7

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Quartiersentwicklung und -management bei der GAG, Quartierssteckbriefe (3)

BILDERSTÖCKCHEN



Bestanddaten

Kundencenter: Kundencenter Nord Köln
 Stadtteil: Bilderstöckchen
 Quartier Stadt Köln: BILDERSTÖCKCHEN

Bestanddaten

Wohnungen gesamt	413	Baujahr (min)	1970
davon:		Baujahr (max)	2010
Wohnungen freif.	22	Fair Value in €	38.360.376
Wohnungen gefördert	391	Fair Value in €/qm²	1.296
BLV	68	Erdbau	-
		Denkmalschutz	-

Kaufmännische Daten

	Anzahl MO	NSM €/p.a.	NSM €/qm²	NVM €/qm²	VGLM €/qm²	Leerstand
Wohnen	413	1.696.404	4,91	6,78	7,85	0,62%
Gewerbe	1	145.968	15,27	-	-	-
Stellplätze	132	33.200	21,00	-	-	46,86%
Sonstiges	-	-	-	-	-	-

BILDERSTÖCKCHEN



Finanzierungsarten / Ende Mietpflanzbindung

Anzahl Wohneinheiten nach Finanzierungsarten

Finanzierungsart	Anzahl
Finanzierungsart	22
andere	391
BLV	68

Anzahl, in den nächsten 10 Jahren, aus der Bindung fallender Wohnungen*

2018	68
------	----

*Vorkontrakt, Mietpflanzbindung, Finanzierung BLV

Statistikdaten Stadt Köln

Quartier: Stadt Köln	7.752	1.044.070	Arbeitslosenquote (%)	15,4	9,5
Einwohner (absolut)	48,3	34,9	Geburten/ 1000 EW	11,6	9,7
Migrationsintegr. (%)	22,8	13,2			
Leistungsbew. SGB II (%)					

8

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Quartiersentwicklung und -management bei der GAG, Quartierssteckbriefe (4)

BILDERSTÖCKCHEN

Altersstruktur der Bewohner

Altersstruktur im GAG Bestand

Altersstruktur im Stadtviertel Köln

EBITDA

EBITDA €m²

EBITDA MARGE in % der NSM

BILDERSTÖCKCHEN

Portfoliogramme

Anzahl Wohnungen je Portfoliosegment

* Für Erklärung zu den einzelnen Segmenten bitte hier klicken

Portfolioscoring

Scoringspannweite

* obere Markierung = maximaler Punktwert, mittlere Markierung = Median, untere Markierung = minimaler Punktwert

Anzahl Wohnungen je Raumanzahl und Größenkategorie

	40 m² und kleiner	40-59 m²	60-80 m²	80-99 m²	99 m² und größer
1	3	94	0	0	1
2	3	42	0	0	0
3	10	0	145	34	0
4	3	0	0	65	2
5	0	0	0	1	10

Mietefuß je Raumanzahl und Größenkategorie

Raumfläche	40-59 m²	60-80 m²	80-99 m²	99 m² und größer
1	4,53			5,72
2	4,82			
3		5,00	4,69	
4			4,64	8,00
5			4,74	4,66

9

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Quartiersentwicklung und -management bei der GAG (2)

Quartiersentwicklung

Konzeptionelle Ebene

Formulierung einer fachlich interdisziplinär aufgestellten Entwicklungsperspektive für das Wohnen in einem klar abgegrenzten Quartier!

Ergebnis:
integriertes Handlungskonzept (Problemlage, Ziele, Maßnahmen)

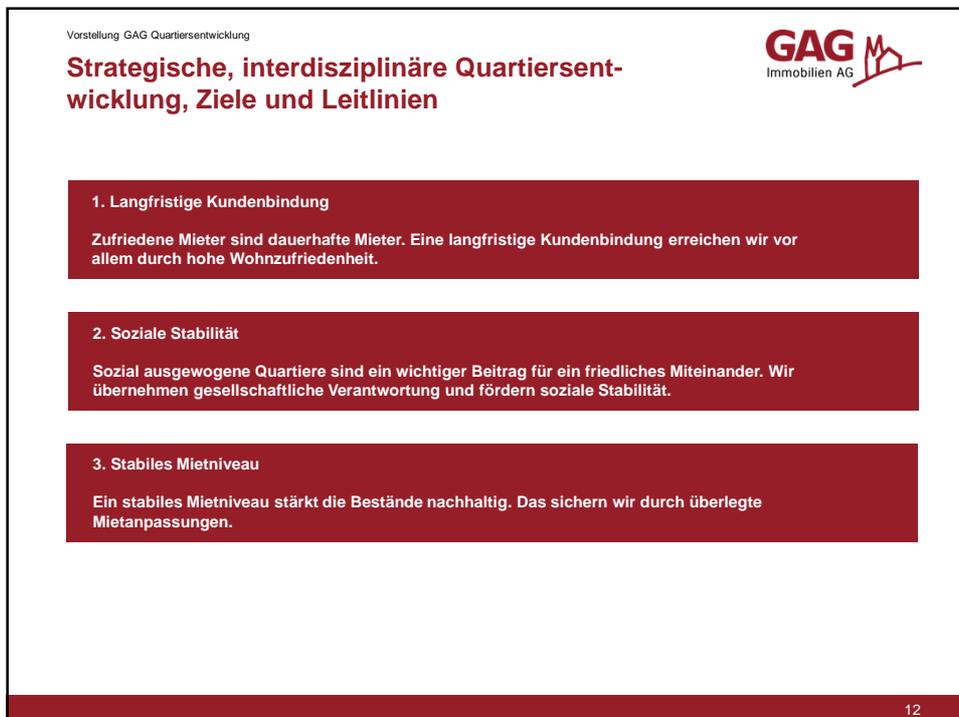
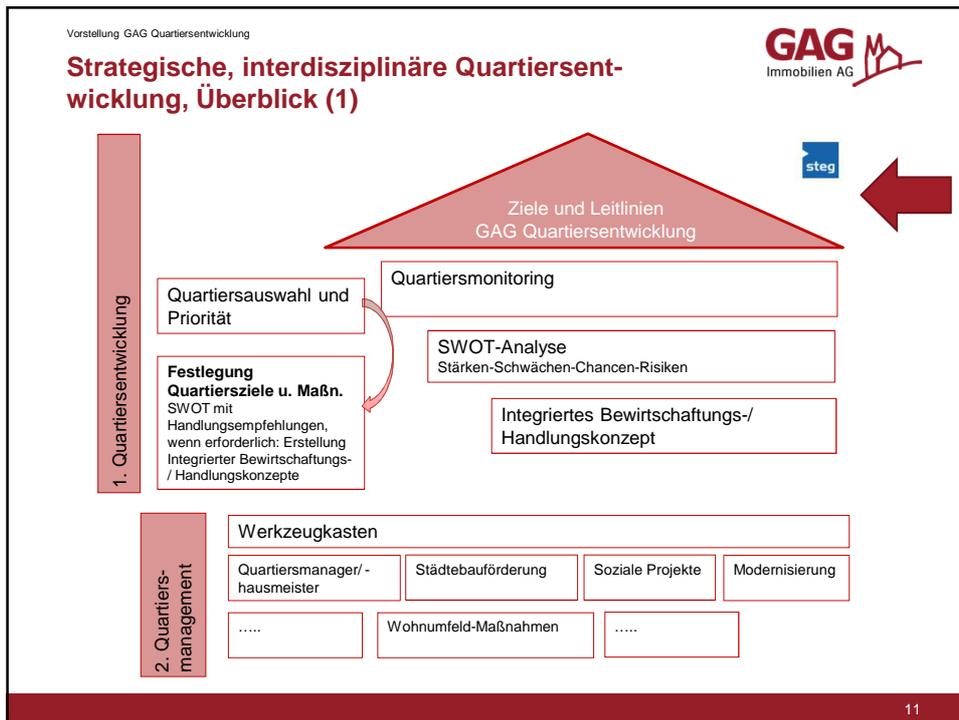
Quartiersmanagement

Umsetzungsebene

Einleitung und Gestaltung eines langfristig angelegten Entwicklungs- und Kommunikationsprozesses zur Revitalisierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf!

Ergebnis:
Umgesetzte Maßnahmen des integrierten Handlungskonzepts

10



Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Ziele und Leitlinien

4. Impulse für die Stadtentwicklung

Von Stadtentwicklung mit Qualität profitiert die Stadtgesellschaft auf lange Sicht. Wir geben wichtige Impulse durch anspruchsvolle Baukultur

5. Sicherung der Wirtschaftlichkeit

Nachhaltige Quartiersentwicklung funktioniert nur auf dem Fundament der Wirtschaftlichkeit. Wir passen alle Maßnahmen in ein wirtschaftliches Gefüge ein.

6. Durchmischung der Quartiere

Bunte Quartiere sind lebendige Quartiere. Wir fördern die Lebendigkeit durch unterschiedlichen Wohnraum. Für unterschiedliche Bedürfnisse, für Einzelne oder Mehrere, für Jung oder Alt.

13

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Ziele und Leitlinien

7. Attraktivität durch gemeinsames Handeln

Die Attraktivität der Quartiere wird gesteigert durch abgestimmtes Handeln der Beteiligten. Wir stimmen das Handeln verschiedener Abteilungen ab und integrieren dabei externe lokale Akteure.

8. Positives Image

Intakte Nachbarschaften fördern die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier und sorgen für ein positives Image. Wir unterstützen Nachbarschaften und bestärken die Identifikation.

9. Qualität im Wohnumfeld

Ein ansprechendes Umfeld stärkt das Wohlbefinden der Bewohner. Wir fördern dieses Wohlbefinden durch attraktive Grün-, Spiel- und Freiflächen.

14

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Ziele und Leitlinien

10. Stärkung der Infrastruktur

Lebenswerte Quartiere benötigen eine ansprechende (soziale) Infrastruktur. Wir setzen uns für die Schaffung und Sicherung von Bildungs-, Betreuungs- und Nahversorgungsangeboten sowie für eine vernünftige Verkehrsanbindung ein.

11. Potenziale erkennen und nutzen

Quartiere bieten mehr als nur Gebäude. Wir prüfen Quartiere auf energetische und ökologische Potenziale und nutzen diese effizient.

>> Leitlinien

- Keine Modernisierung, Abriss/Neubauaktivitäten ohne Quartierskonzept
- Implementierung einer dauerhaften und interdisziplinären Betrachtung bzw. eines Monitorings zur Umsetzung einer gesteuerten, langfristigen Entwicklung im Quartier
-

15

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

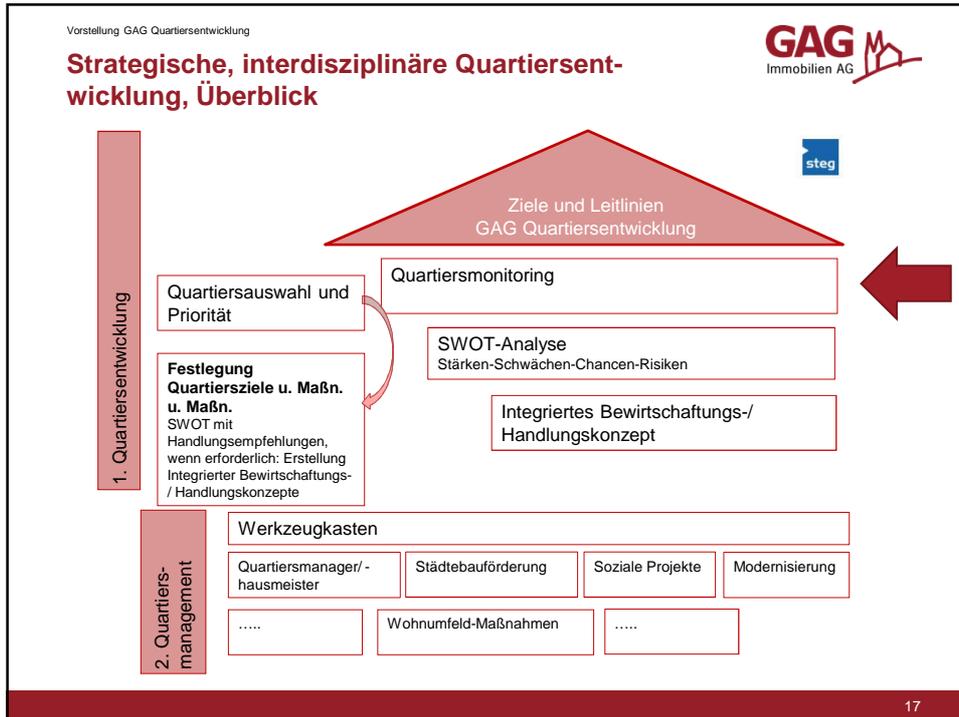


Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, lebenswertes GAG – Quartier



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Soziale Durchmischung (Generationen, Nationalitäten Heterogenität) • Funktionale Durchmischung (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit) • Attraktiver Wohnraum • Wohnraum für alle Lebensabschnitte • Attraktive Freiräume • Nutzbare Plätze (Treffpunkt im öffentlichen Raum) • Ordnung/ Sauberkeit • Attraktive Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> • Identifikationsstiftende Gebäude/ Merkmale • Wohlfühl-Quartier (Geborgenheit) • Nahversorgung/ Medizinische Grundversorgung • Zufriedene Bewohner/ Mieter • Ehrliches bürgerschaftliches Engagement • Gute Nachbarschaft • Gelebte Nachbarschaft (soziale Kontakte) • Infrastruktur für den Feierabend • Angemessene/bezahlbare Wohnkosten |
|---|--|

16



Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG Immobilien AG

Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Quartiersmonitoring

Immobilienportal - GAG
Quartiersanalyse

Start Standorte Quartiere Portfolio Planung

Wichtig und Element auswählen

Scoring-Modell

- Scoring-Modell
 - 01. Scoring Quartier
 - 01.01. Quartiersmonitoring
 - 01.01.01. Image
 - 01.02.01. Altersstruktur
 - 01.02.02. Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre
 - 01.02.02. Entwicklung des natürlichen Saldos der letzten 5 Jahre
 - 01.02.03. Sozialstruktur
 - 01.02.04. Wanderung/Fluktuation
 - 01.03. Ökonomische Struktur
 - 01.03.01. Kaufkraft
 - 01.03.02. Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktentwicklung
 - 01.04. Nahversorgungsangebot
 - 01.04.01. Versorgung des täglichen Bedarfs
 - 01.04.02. Zentraler Versorgungsbereich
 - 01.05. Freizeitangebot
 - 01.06. Medizinische Versorgung
 - 01.07. Bildungs-/Kulturangebote
 - 01.08. Erreichbarkeit/Verkehr
 - 01.09. Ökologie/Umwelt
 - 01.10. Soziale Stabilität

Immobilienportal - GAG
Quartiersbrowser

Start Standorte Quartiere Portfolio Planung Integration Reporting Bergrühungsbogen

01.01 Quartier (D) "BILDERSTÖCKCHEN"

| Modell | 07/15 | F | mit Massenänderung |
|--|---------|---|--------------------|
| 01. Quartiersmonitoring | 276 Pkt | | |
| 01.01. Image | 308 Pkt | | |
| 01.01. Image (DND) | 308 Pkt | | |
| 01.02. Bevölkerung-/Sozialstruktur | 276 Pkt | | |
| 01.02.01. Altersstruktur | 290 Pkt | | |
| 01.02.01. Anteil der über 65-jährigen (DND) | 500 Pkt | | |
| 01.02.01. Anteil der unter 18-jährigen (DND) | 400 Pkt | | |
| 01.02.01. Entwicklung Anteil der über 65-jährigen der letzten 5 Jahre (DND) | 300 Pkt | | |
| 01.02.01. Entwicklung Anteil der unter 18-jährigen der letzten 5 Jahre (DND) | 100 Pkt | | |
| 01.02.02. Bevölkerungsentwicklung | 180 Pkt | | |
| 01.02.02. Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre (DND) | 300 Pkt | | |
| 01.02.02. Entwicklung des natürlichen Saldos der letzten 5 Jahre (DND) | 300 Pkt | | |
| 01.02.03. Sozialstruktur | 276 Pkt | | |
| 01.02.03. Anteil an Empfänger von Sozialleistungen nach SGB II (DND) | 100 Pkt | | |
| 01.02.03. Anteil an Migranten | 300 Pkt | | |
| 01.02.03. Arbeitslosenquote (DND) | 200 Pkt | | |
| 01.02.03. Sozialstruktur | 300 Pkt | | |
| 01.02.03. Erbk. Anteil an Empfänger von Sozialleistungen nach SGB II (DND) | 300 Pkt | | |
| 01.02.03. Jugendbeschäftigungsquote (DND) | 300 Pkt | | |
| 01.02.04. Wanderung/Fluktuation | 240 Pkt | | |
| 01.02.04. Ein- nach Wohnort in der Wohnung | 400 Pkt | | |
| 01.02.04. Saldo innerstädtischer Fern-Züge | 400 Pkt | | |
| 01.02.04. Wanderungsplus/minus (Zugang/Abgang) | 100 Pkt | | |
| 01.03. Ökonomische Struktur | 300 Pkt | | |

19

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG Immobilien AG

Quartierssicht und GAG Wohnungsbestand, Bewertungsebenen

Portfolio Makro

86 Stadtteile (Standort Makrolage)
 GAG bestandsunabhängige Bewertung

Kriterien: Image, Angebotsmieten Median, Arbeitslosenquote, Ausländerentwicklung, Ausländerquote, Einwohnerprognose, Einwohnerentwicklung, Haushaltseinkommen, Jugendarbeitslosigkeit, Wohnungsnachfrage

Quartier

327 Quartiere, 172 in denen GAG vertreten
 GAG bestandsunabhängige Bewertung

Kriterien: Image/Identifikation, Generationenwechsel, Nachfrageentwicklung, Nahversorgung, Freizeit, Medizinische Versorgung, Bildungs-/Kulturangebot, Erreichbarkeit/Verkehr, Ökologie/ Umwelt, Sozialer Friede, Städtebau, Struktur

341 GAG Nachbarschaften Bsp.: 15 GAG Nachbarsch.

1.400 GAG Wirtschaftseinheiten (WE) Bsp.: 58 WE

Portfolio Mikro

6.180 GAG Gebäude (GE) Bsp.: 157 Gebäude, 1.199 Whg.

Standortseigenschaften

- Standort Makrolage
- Mikrolage = direktes Umfeld

Objektstandard

- Vermietungserfolg

Fremdbestand Bsp.: 7.896 Haushalte

Anteil GAG an Gesamtbestand im Quartier Ehrenfeld-West: rund 15%

GE- Ehrenfeld
 Nonnweg
 Helmholtz-Hospelt-Str.
 WE xxx
 extern
 Takustr.
 Alpen er Str.
 extern
 Ehrenfeld-West
 Vogelsanger Str.
 Neu Ehrenfeld
 Ehrenfeld
 Stadtteil Ehrenfeld

20

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Kriterien in Portfolioscoring und Quartiersmonitoring im Überblick

| | | | |
|-----------------|---|--|---|
| | Portfolioanalyse | Quartiersanalyse | Portfolioanalyse |
| Standort | Stadtteil
(Standort Makrolage) | Quartier | Nachbarschaften/ direktes Umfeld
(Standort Mikrolage) |
| | Kriterien:
<ul style="list-style-type: none"> • Image • Bevölkerungs- und Sozialstruktur • Ökonomische Struktur | Kriterien:
<ul style="list-style-type: none"> • Image • Bevölkerungs- und Sozialstruktur • Ökonomische Struktur • Nahversorgung • Freizeit • Medizinische Versorgung • Bildungs- und Kulturangebot • Erreichbarkeit/ Verkehr • Ökologie/ Umwelt • Soziale Stabilität • Städtebauliche Struktur | Kriterien:
<ul style="list-style-type: none"> • Image • Nahversorgung • Bildungsangebot • Erreichbarkeit/ Verkehr • Ökologie und Umwelt • Soziales Umfeld • Bauweise, Gebäudetyp |
| Gebäude | | | Wirtschaftseinheiten
Gebäude
Vermietungserfolg
Objektstandard |
| | | | Kriterien:
<ul style="list-style-type: none"> • EBITDA-Marge • EBITDA-Entwicklung • Nettosolmiete zu <ul style="list-style-type: none"> • Neuvertragsmiete • BK/HK • Mietrückstände |
| | GAG bestandsunabhängige Bewertung | | GAG bestandsabhängige Bewertung |

21

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Quartiersmonitoring

| Quartiersmonitoring | | | | |
|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Image | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Bevölkerungs- und Sozialstruktur | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Ökonomische Struktur | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Nahversorgung | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Freizeit | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Medizinische Versorgung | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Bildung und Kultur | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Erreichbarkeit und Verkehr | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Ökologie und Umwelt | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Soziale Stabilität | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Städtebauliche Struktur | 100 | 200 | 400 | 500 |

| Portfolioanalyse | | | | |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|
| Vermietungserfolg | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Standortigenschaften | 100 | 200 | 400 | 500 |
| Objekteigenschaften | 100 | 200 | 400 | 500 |

22

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Prozessübersicht – Der Weg zum Handlungskonzept

- 1. SWOT-Analyse Quartier Bilderstöckchen**
GAG-Bestand: Mietpreisklassen, Portfoliosegmente, Performance, Verkehrswert
- 2. Ziele für das Quartier, Brainstorming.**
- 3. Auswahl der notw. Maßnahmen zur weiteren Bearbeitung durch den Lenkungsreis**
- 4. Bearbeitung der ausgewählten Maßnahmen und ToDos (**
- 5. Zusammenfassung: Entwurf des Ziel- und Maßnahmenkatalog für das Quartier**

23

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, Überblick

Ziele und Leitlinien
GAG Quartiersentwicklung



1. Quartiersentwicklung

Quartiersauswahl und Priorität

Quartiersmonitoring

Festlegung Quartiersziele u. Maßn.
SWOT mit Handlungsempfehlungen, wenn erforderlich: Erstellung Integrierter Bewirtschaftungs-/ Handlungskonzepte

SWOT-Analyse
Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken

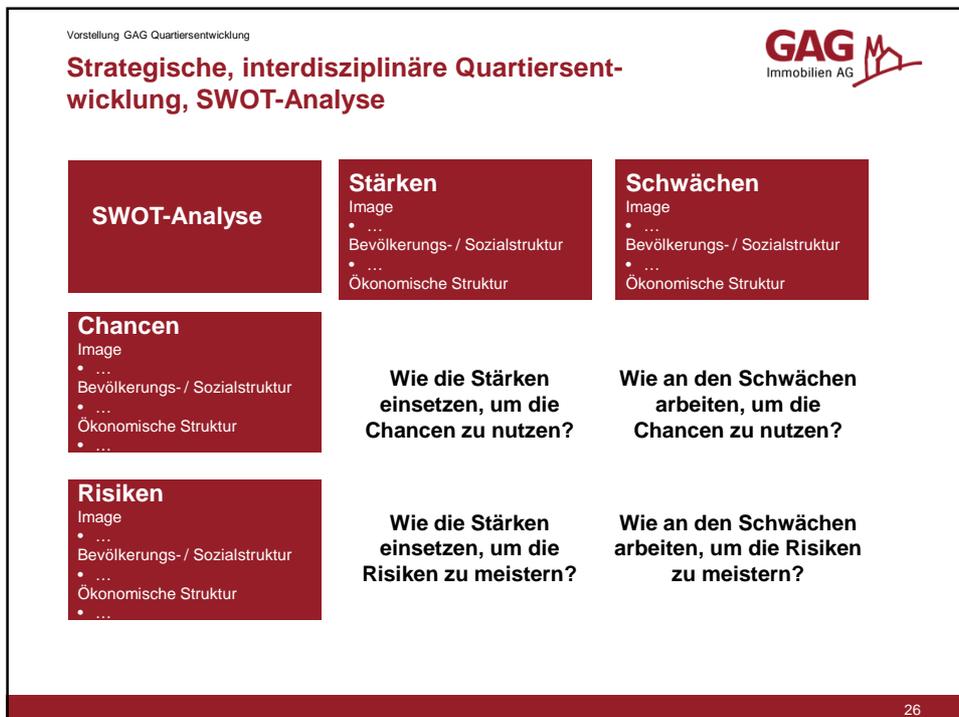
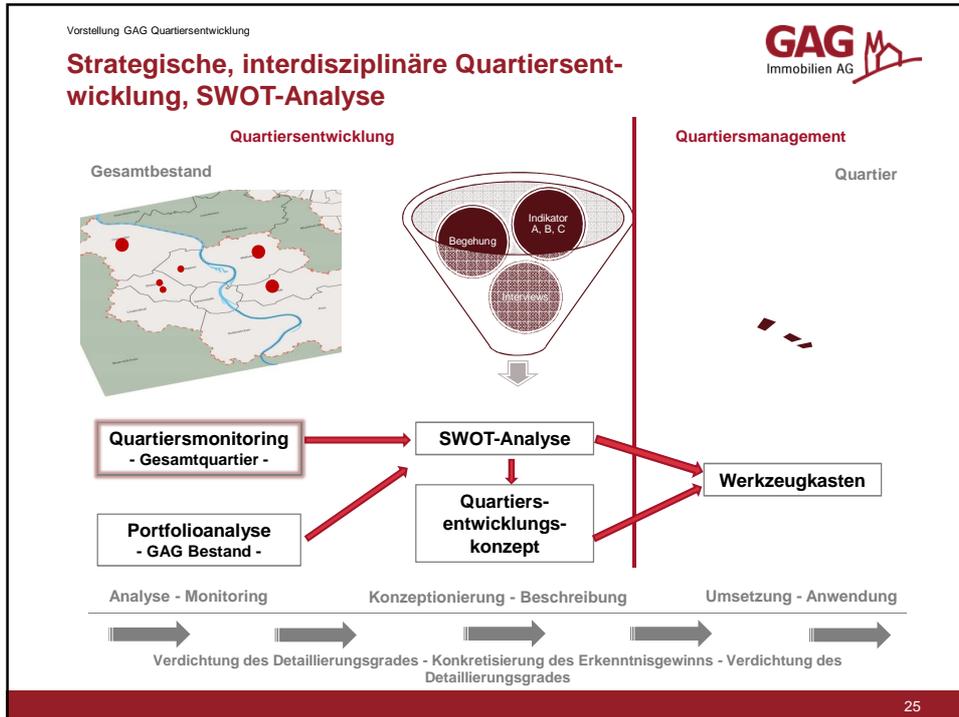
Integriertes Bewirtschaftungs-/ Handlungskonzept

2. Quartiersmanagement

Werkzeugkasten

| | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------------|----------------|
| Quartiersmanager/- hausmeister | Städtebauförderung | Soziale Projekte | Modernisierung |
| | Wohnumfeld-Maßnahmen | | |

24



Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, SWOT-Analyse

4 Tabellarische Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

4.1 Quartier Bilderstöckchen

Stärken

- ▶ Hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern
- ▶ Junges Quartier mit hohem Geburtenüberschuss und hohem Anteil an Familien mit Kindern
- ▶ aktiver Sozialraumkoordinator mit Stadtteilkonferenz
- ▶ Vielzahl an sozialen Einrichtungen
- ▶ Kaum leerstehende Wohn- oder Gewerbeinheiten
- ▶ Die quantitative Nahversorgung ist gesichert
- ▶ Umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot
- ▶ Sehr gute MIV-Anbindung
- ▶ Gut ausgebautes Busnetz
- ▶ Das Quartier ist umgeben von Grünstrukturen mit hohem Freizeitwert
- ▶ Vielzahl an wohnungsnahen Freizeitangeboten für Kinder
- ▶ Spielflächen der GAG in gutem Zustand
- ▶ Gartenklub als zusätzliches Angebot für GAG Kunden
- ▶ Ärztliche Mindestversorgung (auch für Kinder und Jugendliche) vorhanden
- ▶ Umfangreiche, altersgerechte Wohnraumangebote (z.B. Schiefersburger Weg 54)
- ▶ Betreuungs- / Nachbarschaftsangebote für Senioren
- ▶ gute Radverbindung zum Zentrum/Bahnhof
- ▶ Kleindenkmäler als identifikationsstiftendes Element
- ▶ Hohe Identifikation der Bewohner mit dem Quartier

Schwächen

- ▶ heterogene städtebauliche Struktur mit überwiegend schlichter architektonischer und städtebaulicher Qualität ohne baukulturellen Wert
- ▶ Kein Quartiers- / Geschäftszentrum vorhanden
- ▶ Existierende Brachflächen kaum für Wohnungsbau zu aktivieren
- ▶ Negative soziale Indikatoren (Arbeitslosenquote, Jugendarbeitslosigkeit, Anteil an SGB II-Empfängern)
- ▶ negativer Wanderungssaldo
- ▶ Müll- und Vandalismusproblematik im GAG Bestand konzentriert
- ▶ Unterdurchschnittliche Kaufkraft im Quartier und erheblich unterdurchschnittliche Kaufkraft im GAG-Bestand
- ▶ Nahversorgungsstandorte überwiegend in nicht-integrierter Lage mit eingeschränkter Angebotspalette (kein Vollsortimenter)
- ▶ Die bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorte sind baulich unattraktiv und durchlaufen eine Trading-down-Prozess
- ▶ Medizinische Versorgung auf unterem Niveau (kaum Fachärzte oder Apotheken im Quartier)
- ▶ ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt nur über Umstieg möglich
- ▶ ÖPNV-Knotenpunkt „Geldernstraße/ Parkgürtel“ als sozialer Brennpunkt und städtebaulicher Missstand ohne Barrierefreiheit
- ▶ Straßenräume mit Defiziten hinsichtlich Barrierefreiheit (fehlende Strukturierung, z.T. überdimensioniert)
- ▶ Stellplatzsituation angespannt (trotz Leerständen in TG der GAG)
- ▶ Mangel an Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkten für Jugendliche
- ▶ Wenig umfangreiches gastronomisches Angebot
- ▶ Teilweise hohe Belastung durch Straßenlärm und tw. NO_x-Emissionen (v.a. Am Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg, Longericher Straße) sowie durch Wärme
- ▶ Negatives Image und Wahrnehmung als sozialer Brennpunkt und eher tristes und langweiliges Quartier

27

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung



Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, SWOT-Analyse

Chancen

- ▶ Kleindenkmäler (Bilderstöckchen) als identifikationsstiftendes Merkmal wieder in Wert setzen!
- ▶ Brachflächen entlang der Bahntrasse zur Quartiersentwicklung nutzen!
- ▶ Integrationsaufgabe des Quartiers gerade aufgrund der jungen Altersstruktur (insbesondere im GAG Bestand!) sehr gut umsetzbar!
- ▶ Status als Sozialraumgebiet für die Beantragung sozialer und integrativer Projekte nutzen!
- ▶ Potenziale des Radverkehrs besser ausnutzen!
- ▶ Wiederbelebung der AG Wohnen im Rahmen der Bilderstöckchen Konferenz als Austausch- und Kooperationsplattform von Einzeleigentümern und größeren Bestandshaltern (z.B. GAG, Deutsche Annington Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH, Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH)

Risiken

- ▶ Städtebauliche Strukturen mit geringer Qualität können weiterhin die Wahrnehmung/ das Image des Quartiers prägen!
- ▶ Hoher Migrantenanteil kann zu Integrationsproblemen führen!
- ▶ Stark familienbezogene Strukturen können zu Clanbildungen mit entsprechenden Konflikten führen!
- ▶ Ohne Eingriffe in die Strukturen droht eine Abwärts Spirale (Ärztmangel, Trading-down Prozesse im Einzelhandel usw.)
- ▶ Vollständiger Wegfall der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- ▶ Gefahr einer „Ghettosierung“ in Teilbereichen durch extreme Konzentration von sozial Schwachen

28

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Strategische, interdisziplinäre Quartiersentwicklung, SWOT-Analyse

4.2 GAG-Bestand Bilderstöckchen

| | |
|--|---|
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gebäudehülle wirkt intakt ▶ Marktgängige Grundrisse ▶ Aufzüge sind im Gebäude im EG nahezu schwellenfrei erreichbar ▶ Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone ▶ Gartencub als Bildungs- und Betreuungsangebot im GAG-Bestand ▶ Gutes seniorengerechtes Wohnraumangebot (Schiefersburger Weg 54) mit ergänzendem Dienstleistungsangebot ▶ Vielzahl an wohnungsnahen Freizeitangeboten für Kinder in gutem Zustand ▶ Umfangreiches Stellplatzangebot in Tiefgaragen der GAG vorhanden ▶ Bushaltestelle in direkter Nähe zum Kernbestand | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Überwiegend optisch und energetisch veraltete Mineralputz- oder Waschbetonplattenfassaden (teilweise noch Holzfenster) ▶ Zentralheizungen überwiegend älter als 25 Jahre ▶ z.T. Sicherheitsmängel in den Hauseingangsbereichen (veraltete Türen, fehlende Gegensprechanlagen, veraltete Briefkästen, Vandalismus) ▶ Hauseingänge überwiegend nicht barrierefrei ▶ Betonbalkone teilweise mit Schäden an der baulichen Substanz ▶ Treppenhäuser, Hausflure und Aufzugsanlagen machen einen sehr ungepflegten Eindruck (Am Bilderstöckchen 68 und 70) ▶ Bäder und Küchen in überwiegend veraltetem Standard (Modernisierungen nur bei Mietwechsel, nicht auf Wunsch) ▶ Hohe Lärmbelastung (Am Bilderstöckchen 55-97 und 83-85) ▶ Belastung durch Luftschadstoffe (NO_x-Emissionen) entlang der Bestände Am Bilderstöckchen ▶ Wärmebelastung für die Bestände an der Frankenthaler Straße |
| <p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Modernisierung der GAG-Bestände kann zu einer extremen Wendung in der Wahrnehmung des gesamten Quartiers führen! ▶ Gebäude mit Aufzug gut nutzbar für barrierearmes altersgerechtes Wohnen! ▶ Differenz zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Quartier bietet eine gewissen Investitionsspielraum | <p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verfestigung des Status als sozialer Brennpunkt durch ausbleibende Modernisierungen und extreme Erhöhung der BLV-Wohnungen! ▶ Die durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ausgelösten Mietserhöhungen können von den Bestandmietern der GAG aufgrund ihrer geringen Kaufkraft nicht gestemmt werden! |

29

Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

GAG
Immobilien AG 

Workshop Quartiersentwicklung

Lenkungskreis Quartier - Ziel und Maßnahmenkatalog

| | | | |
|--|--|--|--|
| Quartier | Ehrenfeld-West | | |
| Datum | 22.09.2015 9:00 - 12:00 h | | |
| Teilnehmer | Mauel (9:00-9:30h), Frömbling, Möhren, Arentz, Schötz, Kempf, Kühle, Ebinger, Müsch, Cüppers (steg), Hoing (steg) | | |
| Ziele | | | |
| Quartier | GAG-Bestand | | |
| Vermeidung von Verdrängung | Gebäude in zeitgemäßen Zustand versetzen (Heizung und Bad), Mindeststandards | | |
| Nutzungsmischung erhalten | Qualifizierung der Innenhöfe
"Quartiersrendite"
Verbesserung des Erscheinungsbildes der Fassaden
Erhaltung von BLV Beständen und niedrigen Mietpreisklassen | | |
| Maßnahmen/ Aufgaben | Verantw. | | |
| Quartier | GAG-Bestand | | |
| | Kommunikationsstrategie für das Quartier erstellen, Gesamtquartier, kein langfristigen Investitionshorizont aufzeigen sondern Einzelmaßnahmen und Gesamtbestand | | |
| | alle Häuser ohne Heizung und Bad in Mod/ A/N übernehmen | | |
| | Mietpreisklassen niedrig - mittel - hoch erhalten | | |
| | Bewohner mit Migrationshintergrund in soziale Projekte/ Aktivitäten einbinden | | |
| | Konzeption für Innenhöfe erarbeiten | | |
| | 3 Mietpreisklassen aktuell und 3 Mietpreisklassen nach Modernisierungsplanung | | |
| Mietpreisentwicklung, Entwicklung | | | |
| Abgeschlossenheitsbescheinigungen, ETW | | | |
| Preise und Entwicklung der Strukturdaten der Bevölkerung jährlich monitorieren | | | |
| Aktivitäten Altpersonen Platz unterstützen | | | |
| | Förderung von Fahrradangeboten (Stellplätzen) und Car Sharing | | |
| | Möhren, Fleis | | |
| | Technik Müsch
Wegerer, Kem
Sozialmanagr
Technik, Sozia
Controlling, P
Portfoliomans | | |
| | Technik, HBW | | |

30

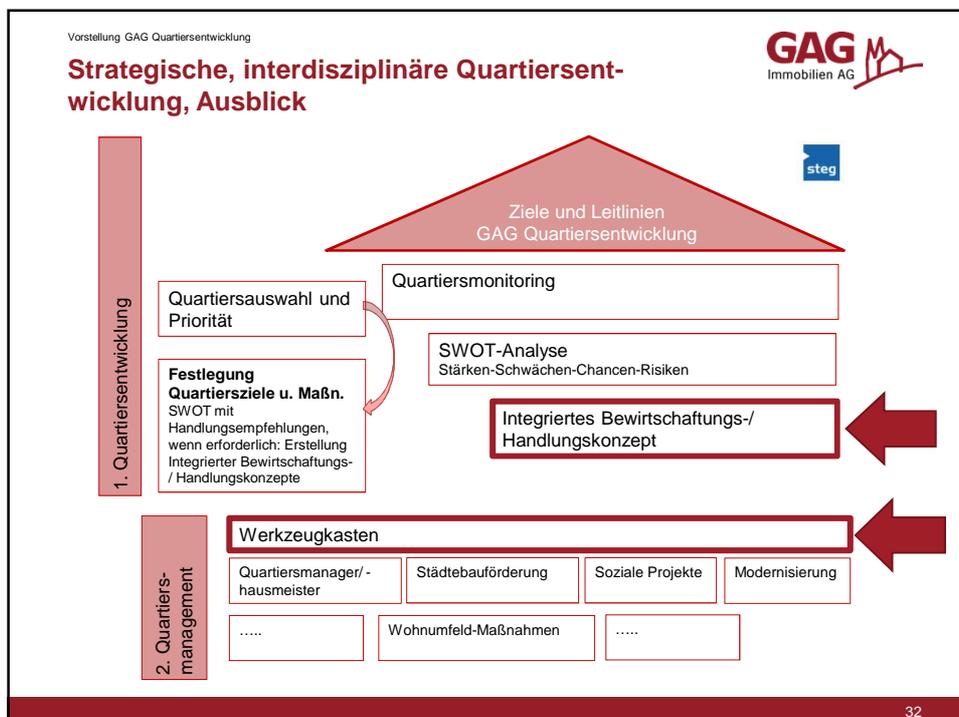
Vorstellung GAG Quartiersentwicklung

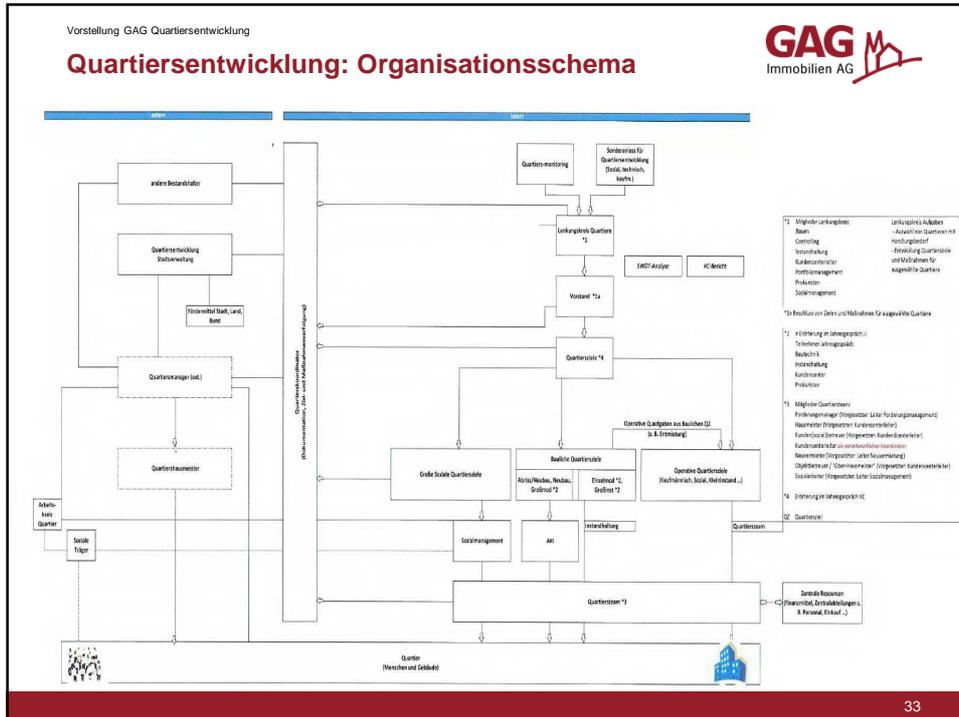
GAG
Immobilien AG 

Erkenntnisse aus dem Prozess

- "Quartiersvision" – wie sieht für uns das konkrete lebenswerte Quartier in der Zukunft aus - muss nach der SWOT Analyse und vor der Zieldefinition abgestimmt werden
 - Was ist ein gutes "Quartier" konkret an dieser Stelle?
 - Abgleich der konkreten schon laufenden Maßnahmen mit Vision muss erfolgen
 - technische Notwendigkeit vs. Plan vs. Finanzen
- Viele Werkzeuge schon vorhanden (Sozialmanagement)
- Umsetzung und Wirksamkeitsmessung der Ziele schwierig
- Einbindung Dritter ist Herausforderung
- Stadt verfolgt völlig eigene Ziele und will keine wirklich Unterstützung (Bauplanungsrecht etc.)
- Einwerbung von Fördermitteln ohne Stadt kaum möglich
- Viele Akteure wollen Ihre Projekte und Institutionen nicht den Handlungskonzepten unterordnen (bspw. Bosko)
- Verkehrs-Infstrukturelle Defizite praktisch kaum zu beheben

31





GAG
Immobilien AG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit