

Quartierentwicklung bei Vonovia

AGW Arbeitskreis „ Gesellschaft und Quartier“

Quartiersentwicklung (Ansatz , Prozess)

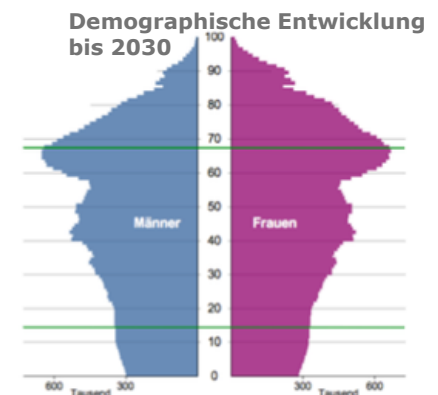
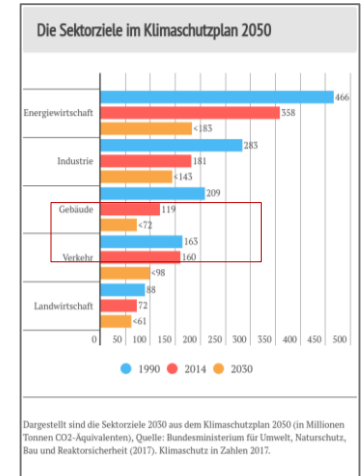
Beispiele

Erfahrungen

Treiber bei Quartiersentwicklungen

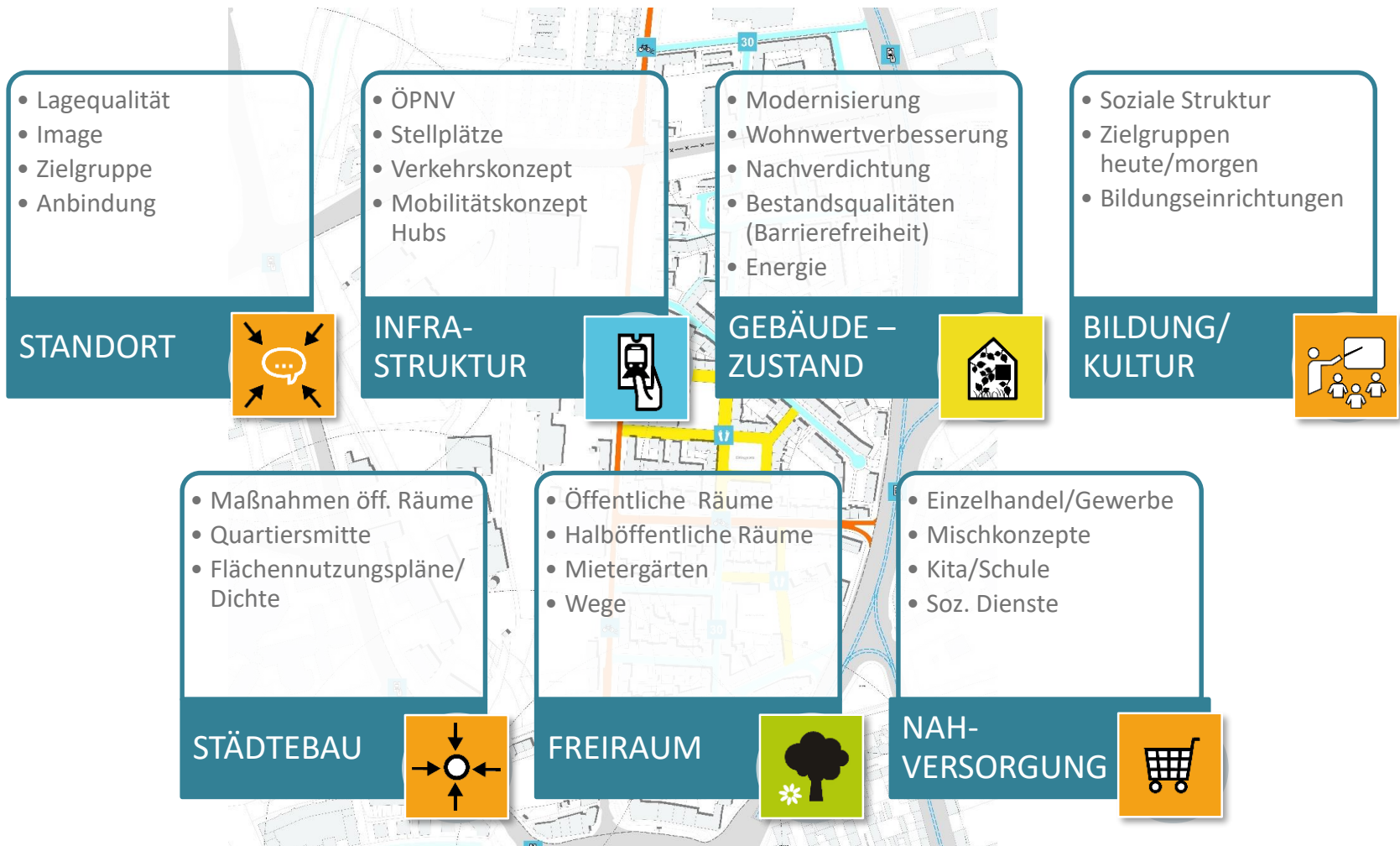
..... mit Auswirkungen auf die Konzepte

- Wohnungsnot: Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in innerstädtischen Bereichen
- Energiewende : Verpflichtung zur Einhaltung der Klimaziele-energetische Sanierung sowie zeitgemäße Ausstattung der Wohnungsbestände
- Demografischer Wandel: steigender Anzahl pflegebedürftiger Menschen in den eigenen Wänden
- Sozialer Wandel und Migration: mit Auswirkung auf nachbarschaftliche Strukturen und das Erscheinungsbild vieler Quartiere
- Urbanisierung: hohe Attraktivität urbaner Lagen, damit einhergehende finanzielle Belastung durch steigende Mieten. Trifft vor allem die ärmeren sozialen Schichten; hier droht Verdrängung an die Stadtränder.



Handlungsebene Quartier

Interdependenzen bestimmen die Zukunftsfähigkeit von Quartieren



Vonovia Ansatz für ganzheitliche Quartiersentwicklung

VONOVIA



Screening und Analyse von Portfolien in urbanen Lagen mit Wertsteigerungspotential und bedeutsamen Marktanteil



Entwicklung eines „Masterplans“ - mehrjähriger Bebauungsplan fürs Quartier mit maßgeschneidertem Mix an Investitionsarten (Modernisierung, Nachverdichtung, OA, Wohnumfeld etc.) und Zeitplan



Mittelfristiger strategischer Ansatz (3-5 Jahre) - **full-scale approach** unter Berücksichtigung ökonomischer, infrastruktureller und sozialer Kriterien



Veränderung des Images des Quartiers in Verbindung mit spezifischen Maßnahmen mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential



Kommunikation-Strategie für Partner, Stakeholder, Politik und **Mieterpartizipation** ist wichtiger Erfolgsfaktor



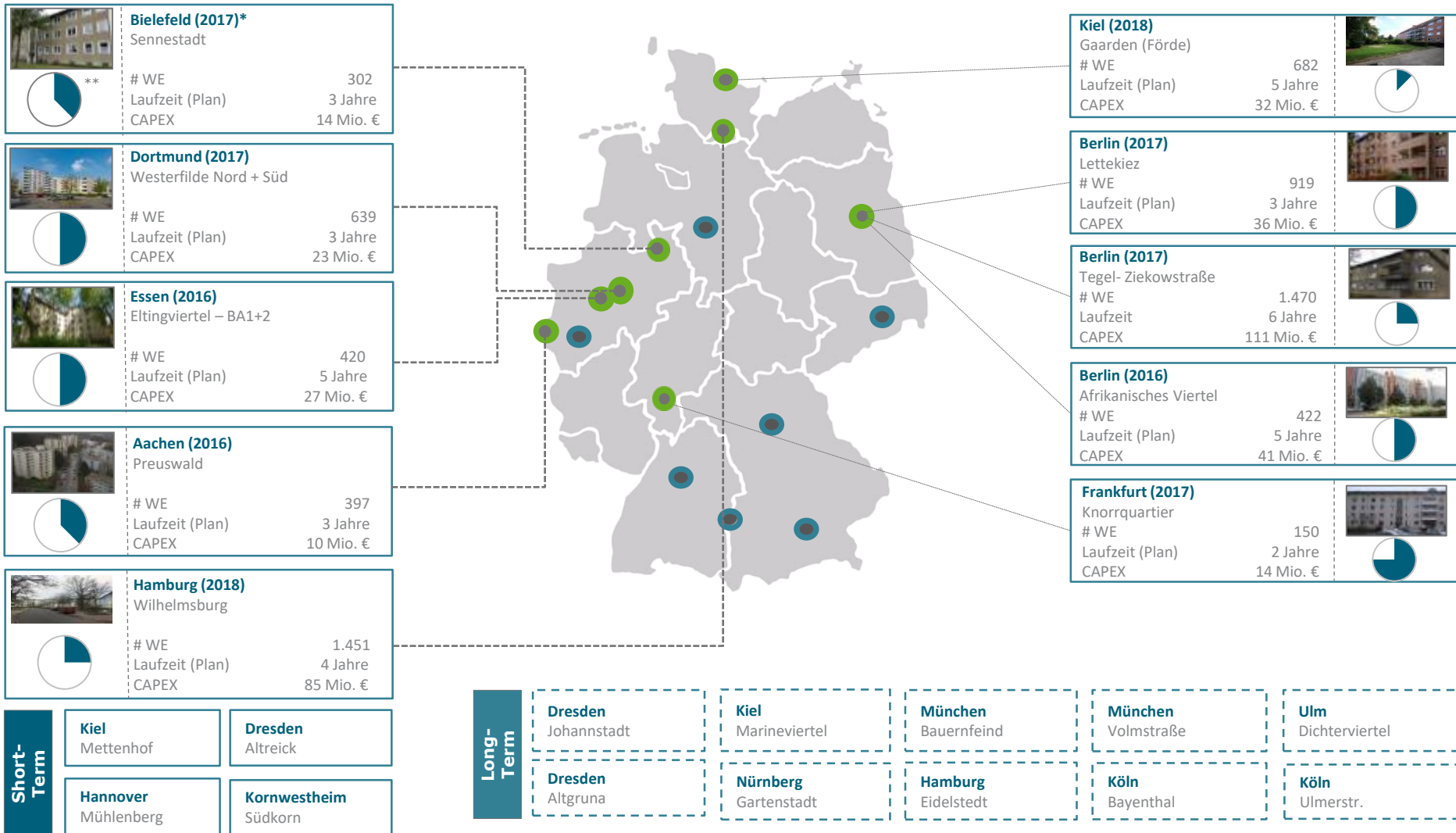
Kooperation – Partnerschaften mit **Kommunen/ Städten** und in Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden und soz. Einrichtungen



	Upgrade Buildings	Optimise Apartments	Neue Produkte	Quartiersentwicklung	Space Creation	
Beschreibung	Energetische Modernisierung Gebäudehülle	Modernisierung Leerwohnungen	Innovationen in der Immobilienbranche	Ganzheitliche Modernisierung Siedlung	Gebäude-neubau	Wohnungs-neubau
Gewerke	WDVS, Dach, Keller, Balkon, Treppenhaus, Umfeld, Fenster	Bad, Elektro, Wände, Oberböden	Mod auf Mieterwunsch; Zentralheizungen; WEG	Mix aus allen Investitionsarten zzgl. Umfeld und Sonstiges	Modularer o. konventioneller Neubau auf eigenen Grundstücken	Aufstockung oder Ausbau Dach
Status	Roll out in 2011 etabliert	Roll out in 2013 etabliert	Roll out in 2014 etabliert	Roll out in 2015 Ramp up	Roll out in 2016 Ramp up	Roll out in 2015 Ramp up

Quartiersentwicklungen 2019.

Projektübersicht Gesamt (6.800 WE)



Vorgehensmodell bei Vonovia

Prozess Quartiersentwicklungen

Schematische Darstellung



Bestand

- | | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungswirtschaftl. KPI • Zielgruppenanalyse • Bestandsanalyse (techn. Bedarf) • Nachverdichtung • Wohnumfeld • Machbarkeitsstudie | <ul style="list-style-type: none"> • Masterplan (Generalbebauungsplan) • Zeitplan • Investitionsbedarf • Zielgruppendefinition • Fördermöglichkeiten | <ul style="list-style-type: none"> • Investitions-/ Renditerechnung • Budget-/ Capexplanung • Einbindung Fachabteilungen • Gremienfreigabe | <ul style="list-style-type: none"> • Bauvorbereitung • Bau-Anträge • Architekten- GU-Auswahl • Mieterversammlungen • Wettbewerb • Anträge Fördermittel | <ul style="list-style-type: none"> • Management • Technische Bauleitung • Soz. Maßnahmen • Projektcontrolling • Erfolgsmessung • Kommunikation |
|---|---|--|--|--|

Quartier

- | | | | | |
|---|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Quartiersanalyse (Potential/Bedarf) (SWOT) • Infrastruktur-analyse • Städtebau-Analyse • pol. Rahmenbedingungen • Investoren/ Stakeholder | <ul style="list-style-type: none"> • Städtebaul. Konzept • Energiekonzepte • Flächennutzungsplan • Wettbewerb/ Partizipation • Soz. Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> • Politische Beschlüsse • Partner Kick-Off • Koordination Prozesse Behörde, Kommune und Politik • Mittelbeantragung/ Budget | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligungsverfahren • Zielvereinbarung mit Kommune und Partnern • Städtebau • Bplan-Verfahren • Fördermittel Programme, Anträge | <ul style="list-style-type: none"> • Projektstisch • Quartiersmitarbeiter • Städtebau • Maßnahmen • Begleitende Kommunikation/ Bürgerbeteiligung und soziale Maßnahmen |
|---|--|--|---|---|

1-2 Jahre

3-5 Jahre

Gebäude-Modernisierung

- Umfassende, energetische, Gebäude-MOD, Energiekonzepte
- Sozialverträglich (Selbstverpflichtung , öffentl. Förderung)
- Maßnahmen mit Orientierung am Kunden und Bestand

Neubau & DG-Aufstockung

- Zielgruppengerechte bezahlbare DG-Aufstockung und Neubau in Ergänzung zur Modernisierung
- Abriss und Neubau
- Kita/ Nahversorgung

Leerwohnungs-Modernisierung

- Altersgerechte Leerwohnungs-sanierung (OA)
- Öffentliche Anforderung
- Familienwohnungen
- Modernisierung auf Mieterwunsch

Wohnumfeld-Gestaltung

- Familien- & Seniorengerecht (Sicherheit, Beleuchtung, Spiel)
- Aufbau eines individuellen Images, Akzente pro Quartier
- Zukunftsorientiertes Mobilitäts-konzept (E-Mobilität, Rollatoren, Parken, Car-Sharing)

Soziales Angebot/ Maßnahmen

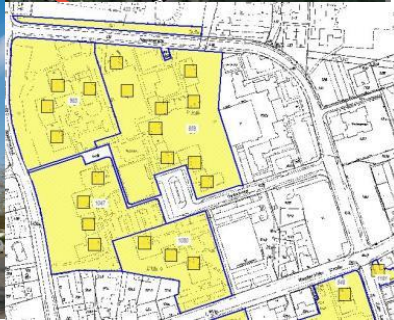
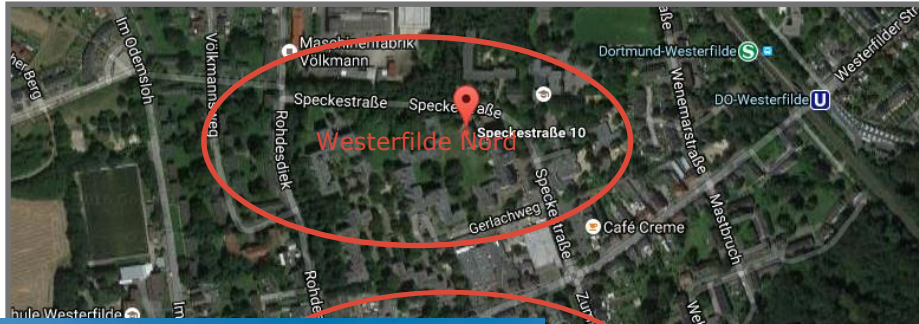
- Altersgerechtes Service- und Betreuungsangebot (Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden)
- Nachbarschaftstreffs , -Projekte Quartiersinitiativen (Seniorentreff, Cafe, Künstler etc.)

Umfassende Partizipation & Kommunikation

- Mieterbefragung & - beteiligung, Mediations-Prozesse
- Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern (Bezirk, Politik, sozialer Träger, Kita, Schule)
- Aktive Kommunikation

Dortmund Westerfilde

Maßnahmen



Vonovia mit 640 WE im Quartier;
ganzheitliche Entwicklung des Stadtteils
Westerfilde Nord und Süd

- Energetische Sanierung der Duo Bauten (u.a. Strangsanierung, Treppenhäuser, Fassaden, Bäder u.a.); Neugestaltung Eingangssituation Hochhaus: barrierefrei; Concierge-Lösung
- Umfassende Wohnumfeldgestaltung im Quartier und Fassadenfarbkonzept (Stadtteil der „1000 Gärten“), Städtebau Fördermittel
- Bezahlbarer Wohnraum – Modernisierung mit öff. Mitteln

Investitionsvolumen 23 Mio. €;
Umsetzungszeitraum Zeitraum bis 2016-
2020



Dortmund Westerfilde

Conciergelösung: barrierefreier Zugang sowie Stärkung soziale Kontrolle

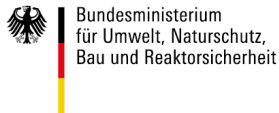
Häuser Gerlachweg 7- 9



Eckdaten

- Die Modernisierung ist Bestandteil der Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“ des Bauministeriums NRW.
- Ziele dieser Initiative sind die energetische Sanierung, die Erneuerung der Quartiere und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums (RL BestandsInvest)
- Nach Abschluss der Modernisierung sind 110 Wohnungen preisgebunden (rd. 30 % im Quartier); preisgebundene Miete bei 5,60 €/m²
- Fördervolumen NRW Bank Darlehn rund 3,4 Mio. € (Förderantrag 2017), 20 % Tilgungsnachlass beantragt

Gefördert aus Mitteln des Bundes und der NRW.BANK

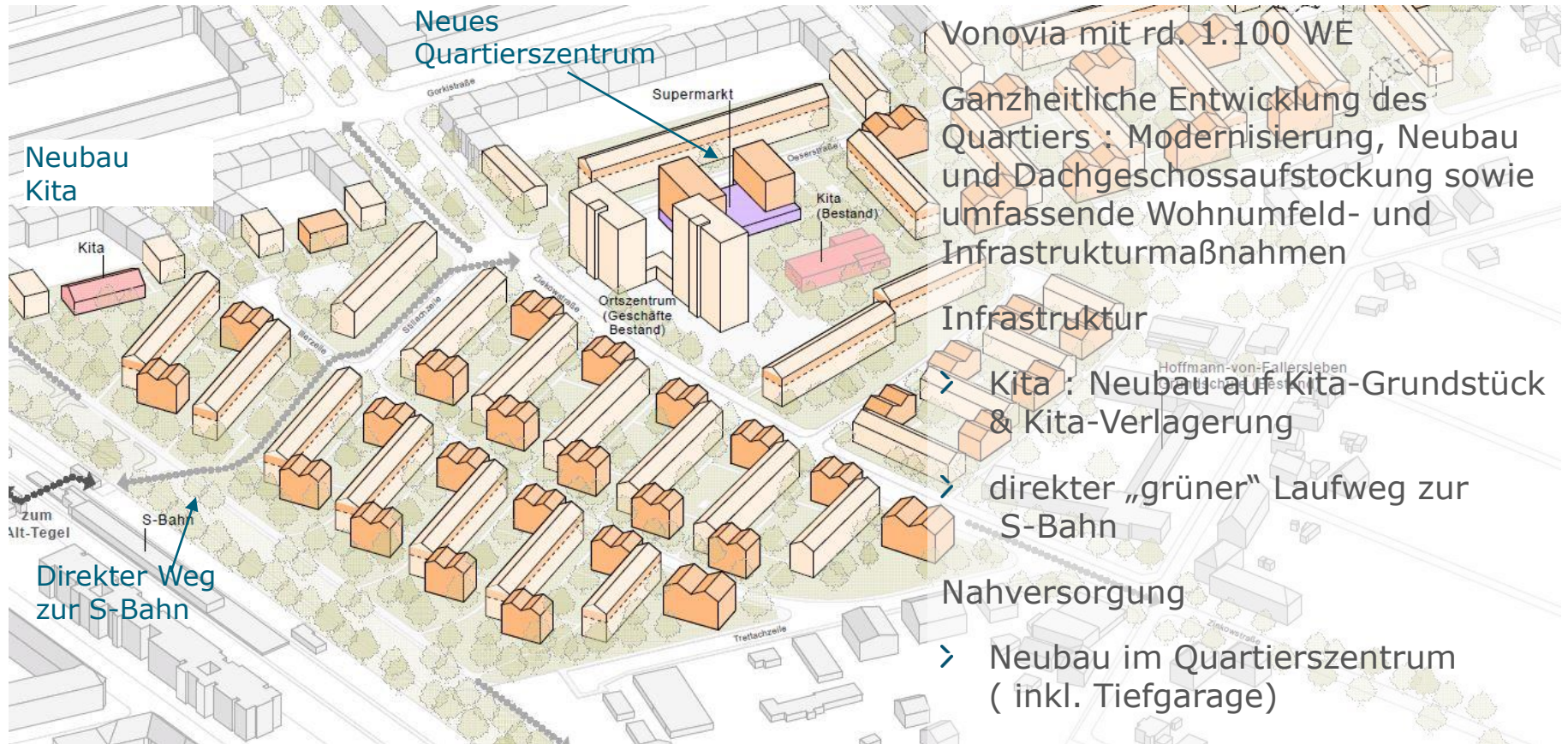


Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Quartiersentwicklung Berlin Ziekow, Tegel

Ganzheitlicher Ansatz mit Nachverdichtung



Vonovia mit rd. 1.100 WE

Ganzheitliche Entwicklung des Quartiers : Modernisierung, Neubau und Dachgeschossaufstockung sowie umfassende Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen

Infrastruktur

> Kita : Neubau auf Kita-Grundstück & Kita-Verlagerung

> direkter „grüner“ Laufweg zur S-Bahn

Nahversorgung

> Neubau im Quartierszentrum (inkl. Tiefgarage)

Realisierungszeitraum bis 2023, Investitionsvolumen rd. 110 Mio. €

Quartiersentwicklung Berlin Ziekow, Tegel

Umfassende Mieterbeteiligung und Partizipation

Das Projekt

Mit „Zusammen zum Ziekowkiez“ beginnt im Herbst 2018 eine Quartiersentwicklung entlang der Ziekowstraße. Vonovia plant, die bestehenden Gebäude an veränderte Bedürfnisse anzupassen (energetische Sanierung). Außerdem soll dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum entstehen (500 bis 600 neue Wohnungen). Dazu werden einige Bestandshäuser mit Dachgeschossen aufgestockt und Anbauten errichtet.

Es geht aber um mehr: Wir von Vonovia und ZebraLog möchten gemeinsam mit Ihnen die Nachbarschaft im Ziekowkiez stärken und den Ziekowkiez weiterentwickeln. Deshalb wollen wir mit Ihnen ins Gespräch kommen. Welche Anforderungen haben Sie an Ihr Wohnumfeld? Welche Angebote brauchen Sie in Ihrer Nachbarschaft? Wie möchten Sie in Zukunft hier leben und wohnen? „Zusammen zum Ziekowkiez“ soll die Möglichkeit geben, über diese Fragen zu diskutieren und gemeinsam Ideen für die Nachbarschaft zu entwickeln.

www.zusammen-zum-ziekowkiez.de

Bezirksvereinbarung begrenzt Modernisierungsumlage und garantiert dauerhaft bezahlbare Mieten

Damit Sie sich als Mieter/-in nicht über zu hohe Mieten sorgen müssen, ist uns wichtig, dass alle, die im Ziekowkiez leben, auch dort bleiben können. Schließlich soll der Kiez modernisiert werden – die Bewohner/-innenstruktur und Nachbarschaft aber bleiben. Deshalb haben das Bezirksamt Reinickendorf und Vonovia eine Vereinbarung getroffen. Darin wird geregelt, dass die Sanierungen sozialverträglich gestaltet werden.

Konkret heißt das, dass die monatliche Miete nach Abschluss der Baumaßnahmen maximal um 1,75 € pro Quadratmeter steigen kann. Zugleich sinken durch die Maßnahmen auch Nebenkosten (z.B. Heizung, Strom). Die Warmmiete darf nicht 30% des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens übersteigen.

Sie haben Fragen? Gerne informieren wir Sie in unserem Kiezschauenster in der Ziekowstraße 114 oder online unter:

www.zusammen-zum-ziekowkiez.de

Wer führt die Beteiligung durch?

Vonovia lässt sich von einem erfahrenen und unabhängigen Partner – dem Berliner Büro ZebraLog – unterstützen. Sie sind für die Planung und Umsetzung der Dialogangebote zuständig und kümmern sich darum, dass Ihre Ideen Gehör finden. Als Pionier der Partizipation gestaltet ZebraLog seit 2003 den Austausch zwischen verschiedenen Institutionen und Interessengruppen und bringt Erfahrungen aus mehr als 350 partizipativen Dialogverfahren mit.

www.zebralog.de

Kontakt Vonovia

Angela von der Waydbrink

Referentin Quartiersentwicklung,
Organisation und Kommunikation
Tel: 030/30009389
Mobil: 0152 57 92 50 40
E-Mail:
angela.vonderwaydbrink@vonovia.de

Janno Großklaus

Key Account Quartiersentwicklung
Tel: 030/30009383
Mobil: 0152 57 93 24 43
E-Mail: jannagroszklaus@vonovia.de



Büro
Kaschir-Kamatz-Allee 45, 105 57 Berlin

Internetseite

www.zusammen-zum-ziekowkiez.de

Kontakt ZebraLog

Kai Westermann

Projektmanagement
Mieterbeteiligung
Tel: 030/221 8265-29
E-Mail:

Julia di Mauro

Projektmanagement
Mieterbeteiligung
Tel: 030/221 8265-23
E-Mail: dimauro@zebralog.de



Was bedeutet „Zusammen zum Ziekowkiez“?

Projektüberblick und Beteiligungsmöglichkeiten

- Ganzheitlicher Blick: mehrjähriger Generalbebauungsplan mit zeitlicher Struktur und Investitions-Mix von Anfang an elementar.
- Über den „Tellerand“ schauen: Neues Wohnumfeld und Nahversorgung für belebende Attraktivität von innen heraus. Mut zu neuen Ansätzen wie z.B. Umbau zu Cafes, Künstlerräumen und Arztpraxen, Kita.
- „Aufgleisen“ der Projekte dauert- techn. Kapazitäten.
- Permanentes techn. und kaufm. Management des Projektes erforderlich (Kapazität).

Lessons learned

- Permanentes Marketing mit Öffentlichkeitsarbeit für Imagewechsel- Kommunikation !
- Begrenzter Einfluss auf Umsetzungsgeschwindigkeit – Städtebauliche Maßnahmen in Kommunen „ticken“ langsamer.
- Mediation- Zunahme „not in my backyard attitude“
- Soziale und kulturelle Impulse setzen.
- Komplexität nicht unterschätzen- Management.