



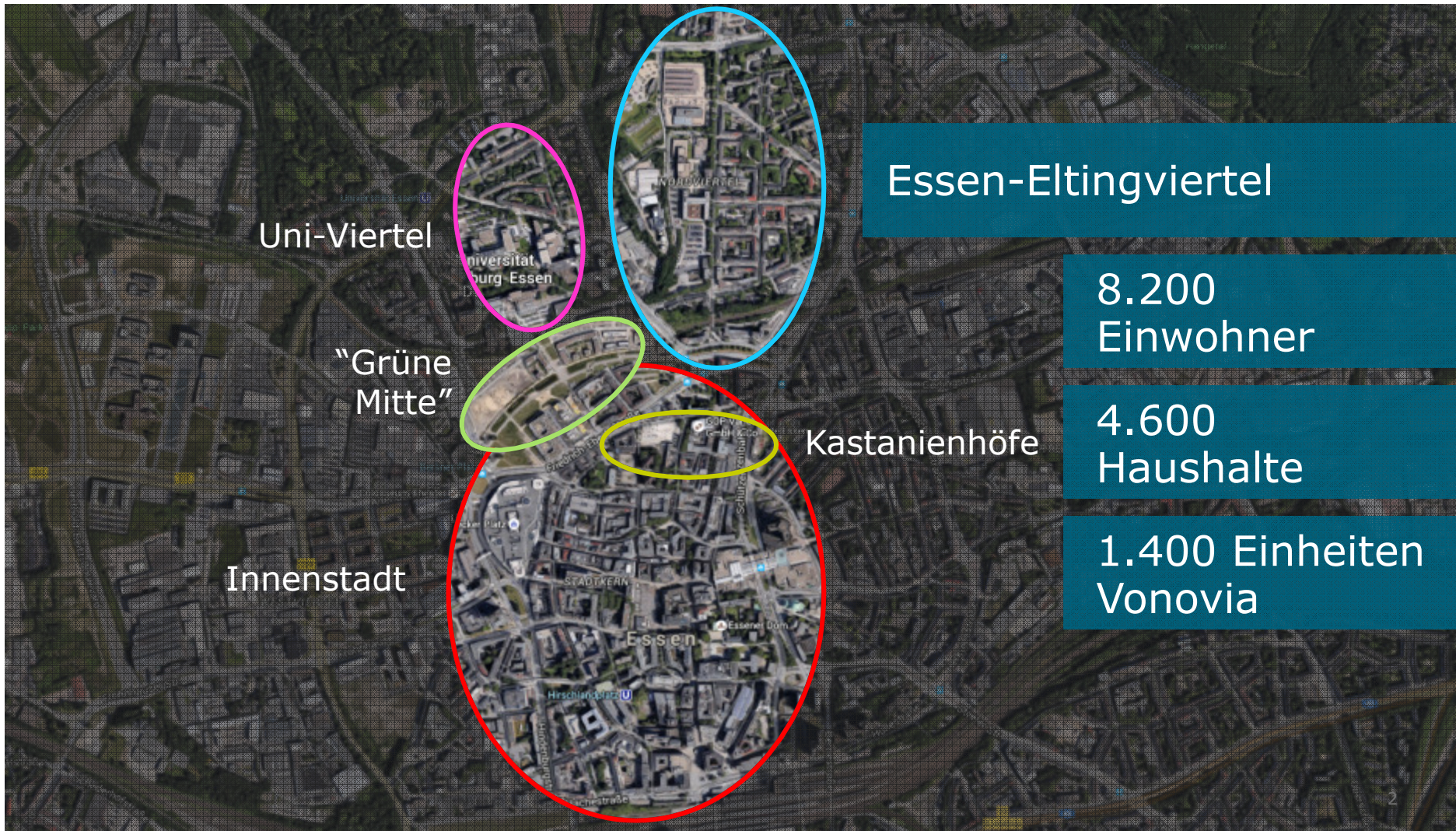
## Quartiersentwicklung Essen-Eltingviertel

Ralf Feuersenger, 05. November 2018  
Vonovia Geschäftsbereich West



# Quartiersentwicklung Essen-Eltingviertel

VONOVIA





## **AUSGANGSLAGE im ELTINGVIERTEL**

- Schwache Sozialstruktur
- Hoher Leerstand und Fluktuation
- Hoher Anteil an nicht modernisierten Beständen (Erneuerungsbedarf)
- Nicht zeitgemäße Produkte (Grundrisse, Nachtspeicherheizung, nicht nachfragegerechtes Wohnumfeld)
- Städtebauliche Defizite: optische Barrieren und Angsträume
- Mangelnde Nahversorgung und fehlende Quartiersmitte
- Potentiale in der Lagegunst durch Uni- und Innenstadtnähe

**Start der Quartiersentwicklung...**

# Vom Konzept zur Umsetzung Baubeginn im August 2015

VONOVIA

- LOI – Unterzeichnung / Pressekonferenz  
- Auftakt im Quartier April 2015
- Baubeginn mit Victoriahof im August 2015  
- Strahlwirkung im Quartier; Spatenstich 03.08.2015
- Einbindung der Mieter: Workshops, Info-Versammlung
- Einbindung in Initiative „**Starterquartier Ruhrgebiet-energetische Sanierung plus**“ Ministerium für Bauen, Wohnen , Stadtentwicklung NRW
- Aufnahme **öffentliche Förderung** in Höhe von rund 30 % als Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum im Quartier



VONOVIA

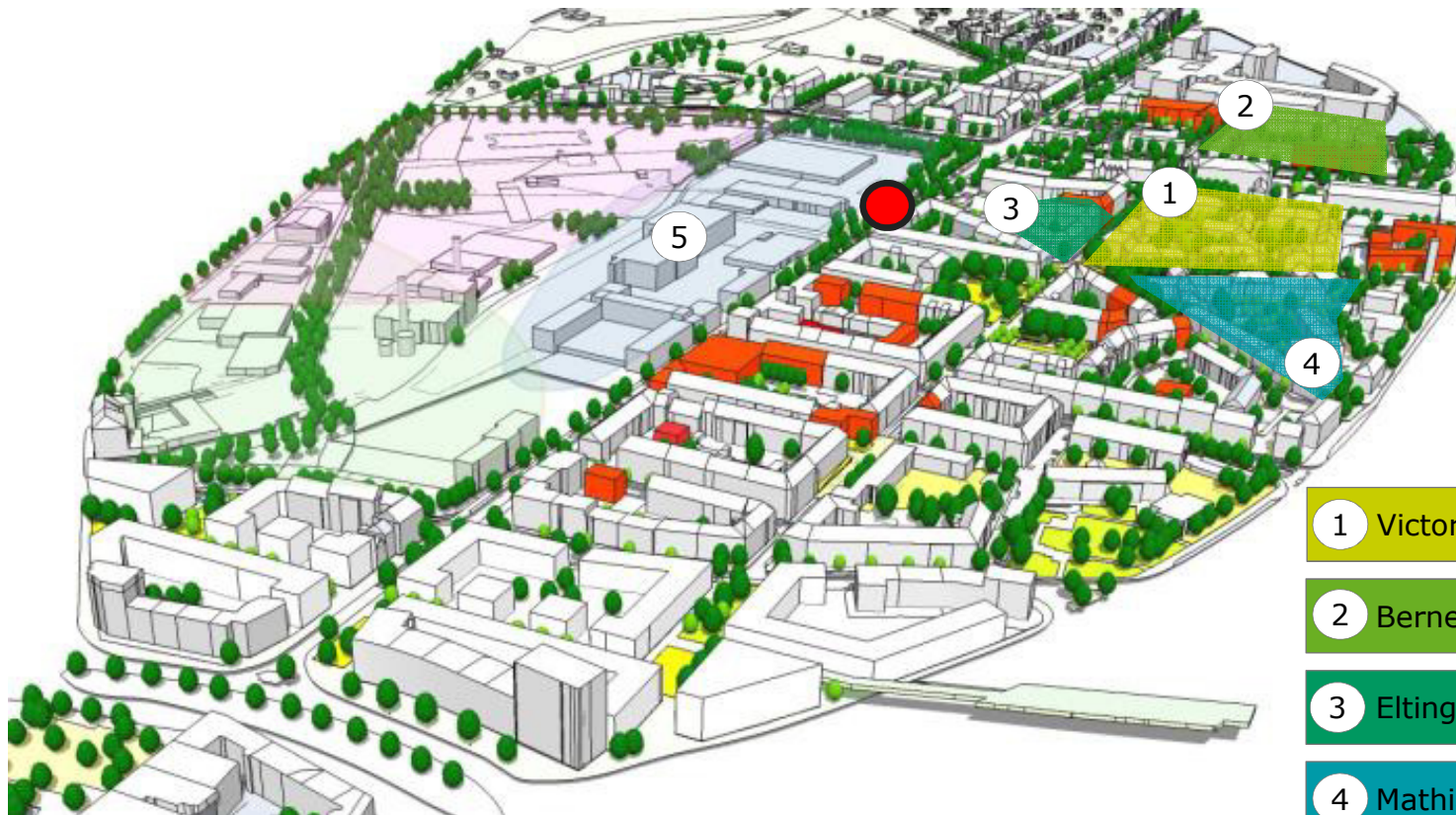


VORWEG GEHEN EMSCHER LIPPE  
GENOSSENSCHAFT EGLV VERBAND

# Masterplan Quartiersentwicklung Eltingviertel

VONOVIA

Subquartiere mit ergänzenden Eigenschaften und separater Strahlwirkung



1	Victoriahof	2015 bis 2018
2	Bernehof	Start in 2018
3	Eltinghof	Start in 2018
4	Mathiashof	Start 2019 -2021
5	Neubau RWE-Zentrale	
	Quartiersbüro	

# Modernisierungskonzept Vonovia im Victoriahof

VONOVIA



- ✓ Anbau Balkone
- ✓ Einbau Zentralheizung (Naturwärme aus Biomethan)
- ✓ Fensteraustausch
- ✓ Barriere-reduzierte Gestaltung der Hauseingangsbereiche
- ✓ Treppenhaussanierung
- ✓ Dämmung der Keller- und Dachgeschossdecken  
KEINE WDVS!!!
- ✓ Fassadeüberarbeitung in Anlehnung an Ursprungsgestaltung
- ✓ Wohnumfeldkonzept für die Wohnhöfe und Grünanlagen
- ✓ Umfassende Leerwohnungs-sanierung

- Für die Mieter eine annähernd kostenneutrale Modernisierung.
- Modernisierung im bewohnten Zustand
- Rund 30% dieser Wohnungen sind nun öffentlich gefördert!



# Naturwärme der Steag statt Nachtspeicher nach Vonovia-Modernisierung



Vision:  
Vollumfängliche Innenhofgestaltung als Ergänzung zur hochwertigen Gebäudemodernisierung und Gestaltung lebenswerter Freiräume für neue Kundengruppen

## Wettbewerb:

- Einbindung Bewohner, Politik, Kommune
- Mieterwerkstatt mit den Bewohnern
- Fach- und Sach-Jury (Stadtdirektor, Experten Ministerium, etc.)
- Café und Arztpraxis beleben den neuen „Zwingliplatz“



Sieger-Entwurf, Scape Düsseldorf



Ist-Situation, Bernehof



# Phase 1: Eltingviertel Victoriahof

VONOVIA

## Gebäude und Freiflächen nach der Modernisierung



## Phase 2: Berne- und Eltinghof Modernisierung und Neubau



- 20 Bestandsgebäude (insgesamt 138 WE) werden modernisiert
- Um das Quartier ganzheitlich zu entwickeln, ist es notwendig sechs Bestandsgebäude (Straßenseitig und zwei innenliegende Gebäude) abzureißen.
- Die Neubauten (insgesamt 64 WE/ 4.800m<sup>2</sup>) fügen sich als optimale Ergänzung in die Bestandsbauten ein und schirmen das Wohnkarree zur Straße hin ab.
- Annähernd Verdoppelung der Wohnfläche im Vergleich der Abriss- und Neubau-Gebäude



## Phase 3: Geplanter KITA-Neubau im Eltingviertel 2018/2019

VONOVIA



- Ca. 84 Betreuungsplätze für U3- und Ü3-Kinder entstehen mitten im Quartier



# Neue Impulse für einen erfolgreichen Wandel

VONOVIA

- Carsharing seit September 2018
- Elektro-Ladeinfrastruktur am Victoriahof
- Roadshow des Landes zum Thema Elektromobilität / Mobilitätswoche der Stadt Essen vom 17. bis 22.09.2018
- In Kürze: Carsharing mit Elektro-Auto



Mobilität von morgen gehört zu einem sich verändernden Quartier..



# Neue Impulse für einen erfolgreichen Imagewandel

VONOVIA

- Mieterworkshops und Bürgerbeteiligungen
- Neuer Quartiersmittelpunkt am Zwingliplatz: Café mit Terrasse und Arztpraxis (Kindergarten und Apotheke in Planung)
- Kunst im Quartier: z.B. Künstlerinitiative „Creative Labs“, [www.ellingmoebel.de](http://www.ellingmoebel.de), Nachbarschaftsprojekte
- Social Events (Mieterfeste, Aktionen im Quartier, Lichterfest, Fußball-Camp VfL Bochum), Unterstützung der Grundschule



Vom sozialen Brennpunkt „Essen Nordviertel“ hin zum *ELTINGVIERTEL*:  
Ganzer Stadtteil mit neuem Label

# Kunst im Quartier Essen-Eltingviertel

VONOVIA





# Kunst im Quartier

VONOVIA

KREATIV  
QUARTIER  
CITY NORD.ESSEN



ART  
WALK  
5.11.  
2016



# Creative Lab

VONOVIA





# „Wir sind Nachbarn“ im Atelier „Vier Viertel!“

VONOVIA

STAND: JUNI 2018

Vonovia  
Mieterstiftung

Kreativkurse und Aktionen für mehr Miteinander im Eltingviertel  
mit Maren Precht & Sophie Gnest

Altenessenerstr. 77  
45141 Essen



Mehr Infos unter der Webseite:  
[wirsindnachbarn.ruhr](http://wirsindnachbarn.ruhr)



nachbarn@  
vierviertel.ruhr

instagram.com/  
wir\_sind\_nachbarn

facebook.com/  
atelier.vierviertel

## Was ist passiert seit Anfang 2018?

## Was haben wir vor bis Ende 2018?

## Was sagt die Nachbarschaft über das Angebot?



KREATIVITÄT &  
VERNETZUNG

### Offene Werkstatt

jeden Dienstag offene Werkstatt im VierViertel für alle Interessierte

### Vereinsgründung

„Buntes Norviertel in Essen“

### Viertelhopping

wöchentliches Co-Working an verschiedenen Begegnungsorten: VierViertel, Impact Hub Ruhr, Werkstatt Katernberg, Freiraum Weberplatz...

### Kreativkurs

Vermittlung von Kreativtechniken im Rahmen unserer Masterarbeit



ÖFFENTLICHKEITS-  
ARBEIT

### Wir sind Nachbarn Flyer

Gestaltung und druck

### Webseite

Launch der Webseite:  
wirsindnachbarn.ruhr

### PR Konzept für Verein

in Kooperation mit Studierenden der Uni Due

### Kreativwagen + Infotafel

die Nachbar\*innen vor Ort über Neuigkeiten und Veranstaltungen informieren



AKTIONEN & EVENTS

### 1. Viertelspaziergang

zum Thema historische Architektur

### Tag der Nachbarn

Organisation und Durchführung des 1. Eltingstraßenfestes / Tag der Nachbarn

### Viertelspaziergänge

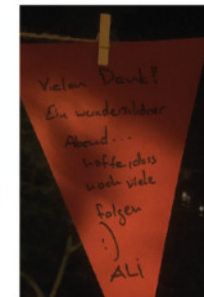
Fortführung mit den Themen Natur im Viertel, Treffpunkte etc...

### Teilnahme an Roadshow für Elektromobilität

Mit Info- und Aktionsständen des VierViertels

### Fotoausstellung im Viertel

zusammen mit Nachbar\*innen, ISSAB und der Folkwang Universität der Künste



„Das VierViertel hat so viel Potential. Die Nachbarn hier brauchen zwar immer etwas länger, um warm zu werden, aber langsam lernen wir sie kennen!“  
– Meral, Altenessenerstraße

„Das VierViertel ist eine Ideenwerkstatt. Die Nachbarn können hier reinkommen und Ideen bekommen.“  
– Ayman, Rüttenscheid

„Wenn ich euch nicht kennen würde, wüsste ich gar nicht, was hier los ist.“  
– Andy, Overbergstraße

„Das VierViertel ist wie nach Hause kommen.“  
– Paula, Altenbergstraße

„Super, dass es so einen Ort gibt! Viele Leute sind immer nur zu Hause und sind negativ eingestellt durch die ganzen schlechten Nachrichten. Deshalb sollte man rausgehen und Leute kennen lernen.“  
– Sumer, Altenessenerstraße

„Seit ihr hier aktiv seid, sind die Leute freundlicher!“  
– Matthi, Eltingstraße

„Endlich ein Ort, an dem man seinem Hobby nachgehen kann.“  
– Stefan, Overbergstraße

# „Eltिंगmöbel“ im Atelier „Vier Viertel!“

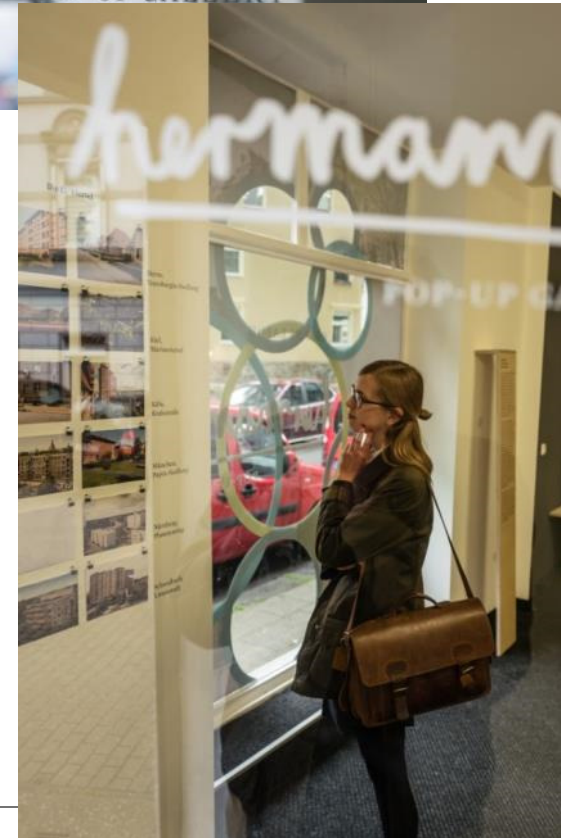
VONOVIA





# Pop-Up-Galerie „hermann“

VOIONOVA





---

## **Ralf Feuersenger**

Referent Quartiersentwicklung  
Geschäftsbereich West  
Immobilienmanagement

Vonovia Immobilienservice GmbH  
Altenessener Str. 50  
45141 Essen  
Deutschland

T +49 201 / 2787 - 5353  
M +49 177 / 52 48 627  
[ralf.feuersenger@vonovia.de](mailto:ralf.feuersenger@vonovia.de)

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)





Quartiersentwicklung Essen-Eltingviertel

# Disclaimer

## Vertraulichkeitserklärung

---

VONOVIA

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.