



# ***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](mailto: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:



# Westkoterstraße 153

- Gebäude tw. bewohnt!!!
- Erker gefährdet den Gehweg →  
Steine und Putz drohen herunter  
zu fallen
- Haus bietet einen verwaorosten  
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



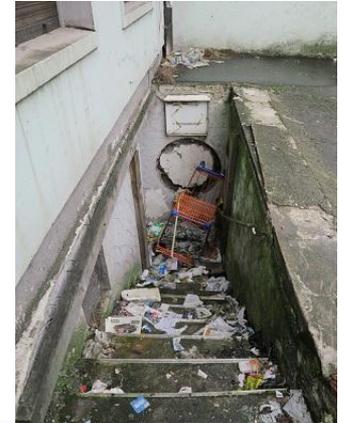
## Schönebeckerstr. 37c

- 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