

# Abschlussbericht

## „Wohnumfeld verbessern“ – Ein Programm für Aachen-Nord



im Stadtteilbüro



Gefördert durch



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



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



Hier wird die Wand auch noch grün –  
das Rankgitter ist schon vorbereitet.



## Impressum

- Herausgeber altbau plus e. V.  
AachenMünchener-Platz 5  
52064 Aachen  
Mail: [info@altbauplus.de](mailto:info@altbauplus.de), Tel.: 0241 4138880
- Vereinsregister VR 4096
- Geschäftsführung Michael Stephan
- Verfasser altbau plus e. V., Sabine von den Steinen,  
AachenMünchener-Platz 5, 52064 Aachen
- Abbildungen Fotos und Grafiken: altbau plus e. V., Stadt Aachen,  
Eigentümer\*innen
- Copyright Alle Rechte bleiben vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung  
sind nur mit schriftlicher Genehmigung von altbau plus e. V.  
erlaubt.

## Geschlechtergerechte Formulierungen

Die Formulierungen in diesem Projektbericht betreffen grundsätzlich beide Geschlechter und/ oder sind entsprechend markiert. Bitte entschuldigen Sie, falls sich doch ein Fehler eingeschlichen haben sollte.

Stand November 2021

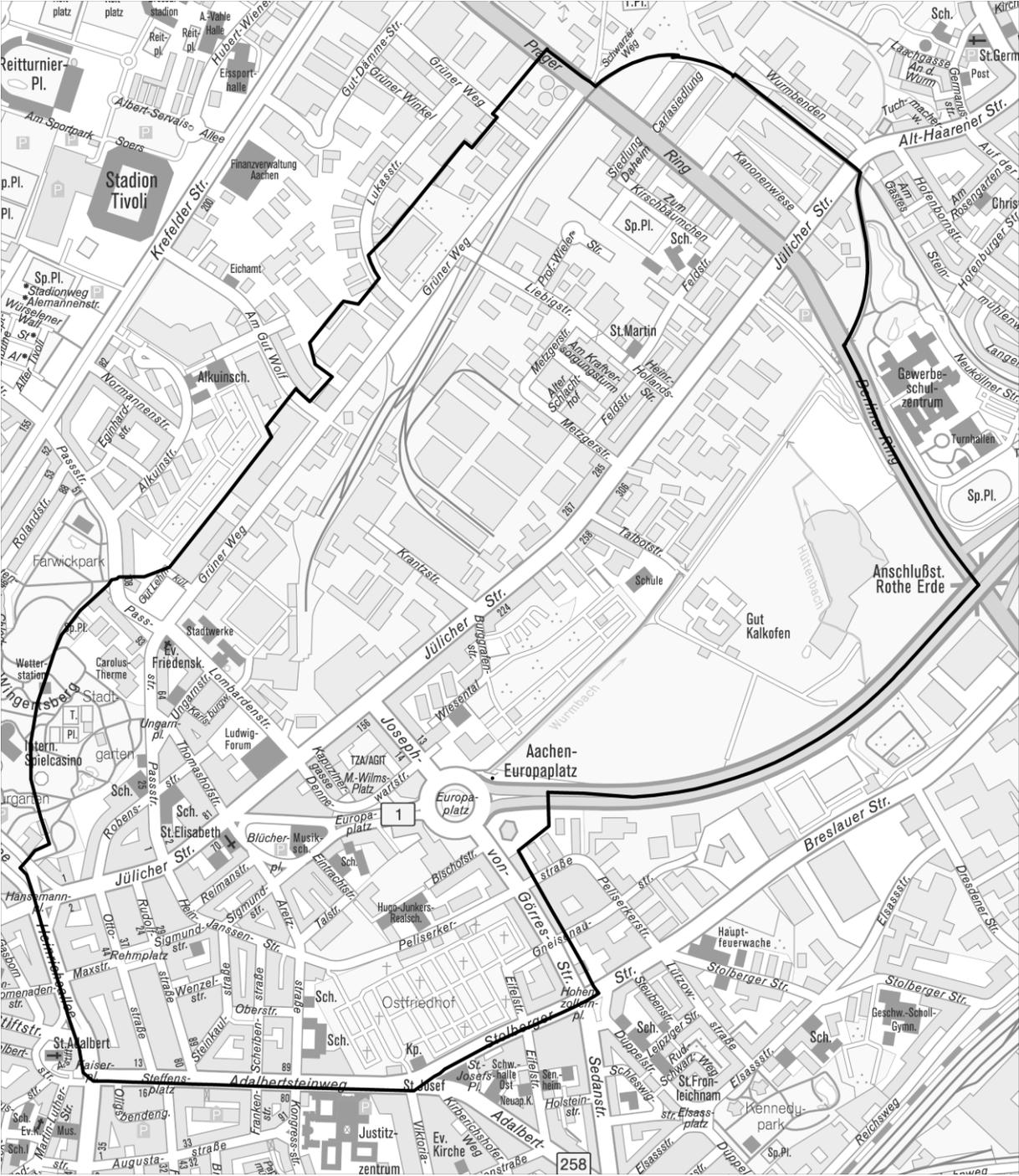
# Abschlussbericht 2018-2021



## Inhalt

Soziale Stadt Aachen-Nord und altbau plus – eine erfolgreiche Zusammenarbeit.....	1
Das Programm „Wohnumfeld verbessern“ .....	2
Ziele.....	2
Ergebnisse sind immer gut.....	4
Beratungen im Stadtteilbüro, in der Geschäftsstelle von altbau plus im Kapuziner Karree und bei Veranstaltungen .....	5
Öffentlichkeitsarbeit/ Pressearbeit .....	8
Digitale Öffentlichkeitsarbeit .....	9
Veranstaltungen/ Präsentationen .....	11
Abschlussveranstaltung mit Ausstellung und Rundgängen .....	12
Weitere Veranstaltungen .....	13
„Über den Aachen-Nord-Tellerrand“ .....	14
Ergebnisse im Detail/ Projekt-Steckbriefe .....	15
Resümee .....	32
Ausblick in die Zukunft.....	34

Projektgebiet „Soziale Stadt Aachen-Nord“



## Soziale Stadt Aachen-Nord und altbau plus – eine erfolgreiche Zusammenarbeit

Das Förderprojekt „Soziale Stadt Aachen-Nord“ verlief in zwei zeitlichen Abschnitten: 2009 bis 2014 und 2015 bis 2019, mit einer Verlängerung bis 2021. Als Grundlage diente jeweils ein Handlungskonzept (nachzulesen auf der Internetseite der Stadt Aachen [www.aachen.de/aachennord](http://www.aachen.de/aachennord)), dass mit vielen Handlungsträgern aus Verwaltung und Bürgerschaft, institutionellen Trägern und Bewohnern des Viertels erstellt wurde.

Neben vielen Aspekten aus dem sozialen Bereich, dem Miteinander der Bürger und den Gestaltungsmöglichkeiten von Freizeit und Arbeiten wird ein Soziale-Stadt-Projekt auch geprägt durch die städtebauliche und optische Erscheinungsstruktur sowie seine Wohnqualitäten. Diese Gesamtleistung kann nicht allein aus öffentlichen Mitteln aufgebaut werden, sondern bedarf vieler beteiligter Personen.

altbau plus übernahm bereits in der ersten Projektphase den Auftrag zur „Mobilisierung privater Eigentümer“ mit dem Schwerpunkt der energetischen Sanierung ihrer Wohngebäude. Von 2015 bis 2017 wurden auch Mieter verstärkt als Zielgruppen mit einbezogen, um die Viertelbindung zu erhalten und auszubauen.

Die unterschiedlichen Ansätze und Ergebnisse der Arbeit von altbau plus im Rahmen des Förderprojekts sind in den Veröffentlichungen Projektbericht 2012-2014 und Abschlussbericht nachzulesen.

Projektbericht 2012-2014  
 im Stadteilbüro 

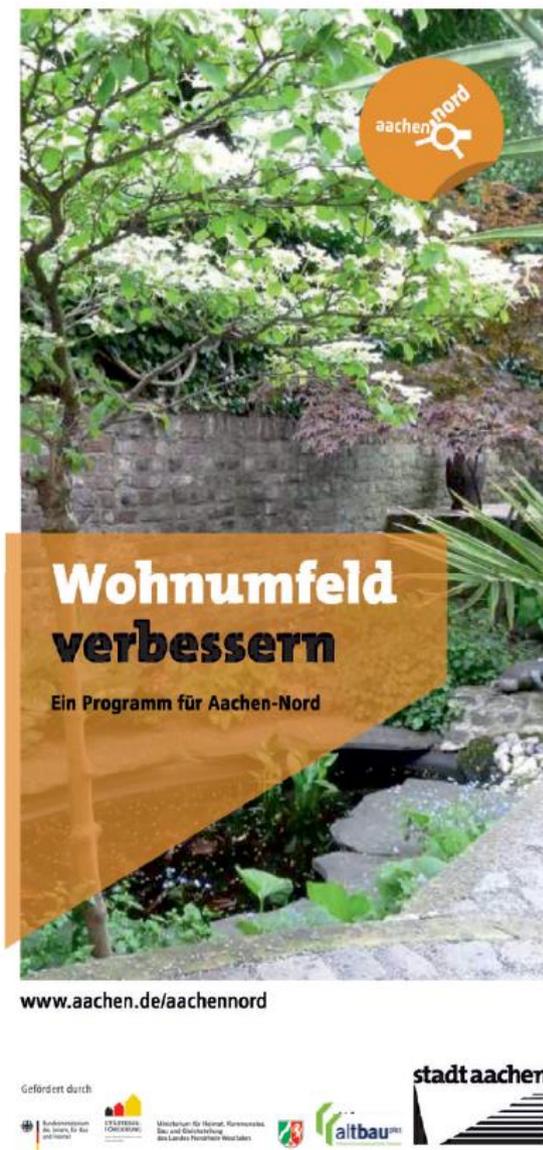


Gefördert durch  
      

Abschlussbericht  
 im Stadteilbüro 



Gefördert durch  
      



## Das Programm „Wohnumfeld verbessern“

Bei diesem Programm werden aus Mitteln der Städtebauförderung Aufwertungen im unmittelbaren Wohnumfeld (Fassadenanstriche, Gärten, Höfe usw.) unterstützt. In der zweiten Projektphase wurde dieses Programm (mit finanziellen Zuschüssen) als Anreiz zur Beratung ins Handlungskonzept aufgenommen. Die Verknüpfung von Stadtteilbüro und der Arbeit von altbau plus e. V., die Einbindung in zahlreiche Aktionen im Viertel und viele persönliche Kontakte schuf über die Jahre ein umfangreiches Netzwerk von Personen und Institutionen.

Das war die Basis, um dem Verein in der zweiten Projektphase die Aufgabe zu übertragen dieses Programm unter Eigentümern und Mietern bekannt zu machen. Zu diesem Zeitpunkt standen allerdings nur direkte Zuschussmittel für Antragsteller bereit, eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit konnte erst ab Mitte 2018 aufgenommen werden. (siehe auch Kapitel „Öffentlichkeitsarbeit“ S. 8).

## Ziele

Das vorrangige Ziel dieses Projekts war die Steigerung der Attraktivität des Wohnumfelds. Die finanziellen Zuschüsse dienten außerdem als Anreiz die Energetische Sanierungsberatung in Anspruch zu nehmen und die zuvor angelegten Beratungsstrukturen nachhaltig zu verstetigen.

Der folgende Auszug aus den Richtlinien zum Programm von 2015/2017 beschreibt die Ziele ausführlich.

*„Neben den Projekten im öffentlichen Raum spielen Initiativen von Mieter\*innen, Nutzer\*innen sowie Eigentümer\*innen auf privaten Grundstücken und an privaten Gebäuden eine besondere Rolle bei der attraktiven Gestaltung des Wohnumfelds. Die Stadt Aachen unterstützt im Plangebiet „Soziale Stadt Aachen-Nord“ mit diesem*

*Wohnumfeldprogramm finanziell private Initiativen bei baulichen Maßnahmen auf privaten Grundstücken und an privaten Gebäuden.*

*Im Quartier ist zu beobachten, dass die Nutzung zahlreicher Hinterhöfe oder auch Vorbereiche von Gebäuden stark eingeschränkt ist, das Wohnumfeld durch eine sehr unterschiedliche Attraktivität geprägt und Aachen-Nord durch seine Lage und seine bauliche Struktur besonders vom Klimawandel betroffen ist*

*Ziel des Wohnumfeldprogramms ist, mit den geförderten Maßnahmen konkrete Bedarfe aufzugreifen, private Initiativen anzustoßen und zu unterstützen, den Stadtteil Aachen-Nord durch Akzente auch auf privaten Flächen lebenswerter zu gestalten und zur Nachahmung anzuregen. Gleichzeitig sollen durch die geförderten Maßnahmen ein gemeinschaftlicher Nutzen und ein nachhaltiger Mehrwert für Eigentümer\*innen, Mieter\*innen, Anwohner\*innen sowie Hausgemeinschaften*



*entstehen.“*



Kurz gesagt:

- optische Aufwertung der Fassaden
- energetische Verbesserungen der Wohnungen
- stadtklimatische Fortschritte durch Begrünung und Entsiegelung
- Intensivierung des Gemeinschaftsgefühls

## Ergebnisse sind immer gut

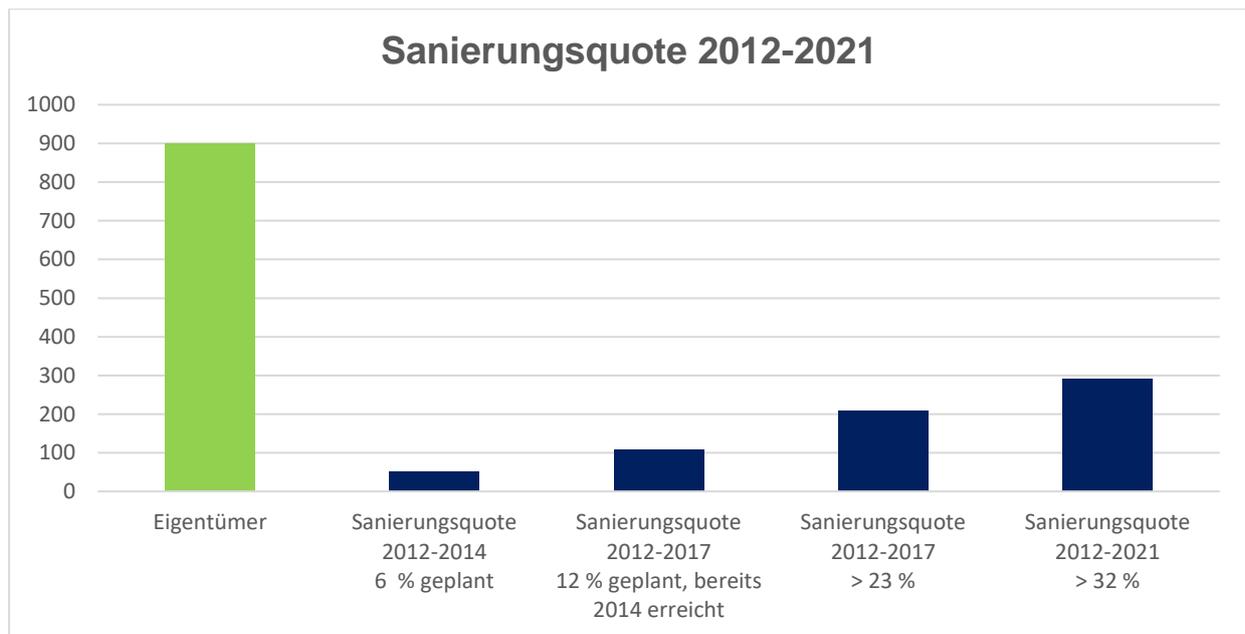
Dieser Abschlussbericht beinhaltet neben den Ergebnissen aus dem Programm „Wohnumfeld verbessern“ auch Zahlen und Fakten aus den parallel laufenden Gebäude-Sanierungsberatungen, weil die Arbeit faktisch nicht getrennt betrachtet werden kann.

- ca. 100 konkrete Objektberatungen zum Programm „Wohnumfeld verbessern“
- 23 Projektanträge wurden bewilligt
- 250.000 EUR standen für das Gesamtprojekt ab 2018 zur Verfügung (davon ca. 62.000 EUR für Personal und Öffentlichkeitsarbeit)
- 124.000 EUR wurden als Zuschüsse ausbezahlt
  
- nach Projektende der Erstberatungen zur Energetischen Gebäudesanierung Mitte 2017 hat altbau plus 240 weitere Eigentümer und Mieter zu diesem Thema informiert

### Gesamtzahl der Beratungen von 2012 – 2021: 1690

(s. auch nächste Seite)

- Außerdem kann im Projektgebiet Aachen-Nord eine außergewöhnlich hohe Sanierungsquote dokumentiert werden:





Es dauerte noch einige Zeit bis die formalen Strukturen (Änderungsantrag) angepasst werden konnten und ein neuer Weiterleitungsvertrags die Fortführung der Beratungstätigkeit durch den Verein altbau plus im Frühjahr 2018 sicherte.

Aus den Erfahrungen anderer Städte mit dem Hof- und Fassadenprogramm war bekannt, dass dieses Angebot „einen langen Atem braucht“. Stetige Öffentlichkeitsarbeit und gute Beispiele sind nötig, um das Interesse zu wecken, damit letztendlich die finanziellen Mittel abgerufen werden. Nachdem das Programm dann gut angelaufen war, führte die Pandemielage 2020 dazu, dass die Anträge zurückgingen (s. Seite 32). 2021 stiegen die Zahlen im letzten Jahr des Programms zwar wieder an, aber jetzt gesellten sich leider Schwierigkeiten bezüglich der Handwerkernachfrage dazu und in der 2. Jahreshälfte wurde das Problem fehlender Firmen noch durch die Hochwasserkatastrophe verstärkt. Einige Projekte konnten nicht mehr umgesetzt werden, weil die Eigentümer vermutlich keine Angebote erhalten haben.

Die Beratungen wurden anfangs im Stadtteilbüro angeboten. Im Laufe der Zeit stellte sich heraus, dass die meisten Termine außerhalb der Sprechzeiten vereinbart werden konnten. Das kam der relativ beengten Bürosituation im Depot zu Gute. Gleichzeitig ergaben sich damit Vor-Ort-Beratungen, die eine bessere Einschätzung der Ideen und Pläne, vor allem zu den Hof- und Gartenerneuerungen ermöglichten. Auch die Geschäftsstelle von altbau plus bot sich als Anlaufstelle an, insbesondere weil hier an jedem Wochentag Ansprechpartner verfügbar sind.

Die Gespräche der letzten Beratungsstaffel (seit 2018) wurden häufig ausgelöst durch das Zuschussprogramm, fokussierten sich aber nicht ausschließlich darauf. Im Rahmen der Fassadenverschönerungen war eine Beratung zur energetischen Sanierung des Gebäudes sogar verpflichtend, um die Möglichkeiten ressourcenschonender Maßnahmen zu erkennen und entsprechende Verhinderungen durch die Anstriche möglichst zu vermeiden. Die Beratungen zum Wohnumfeldprogramm boten aber auch Anknüpfungspunkte zu energetischen Themen, wenn es nicht ursächlich darum ging, z. B. entwickelten sich Gespräche zum energiesparenden Nutzerverhalten. Das folgende Fallbeispiel zeigt anschaulich, dass die Beratung sich auch umgekehrt entwickeln konnte.

Fallbeispiel:

Die Eigentümer und Selbstnutzer eines Mehrfamilienhauses in der Robensstraße hatten eine weitere Immobilie in der Thomashofstraße erworben.

Längerfristig sollte eine moderne Heizungsanlage installiert werden und man zog im Frühjahr 2021 altbau plus zur Erstinformation heran. Die Gebäudesanierungsberaterin erläuterte die Möglichkeiten der zukünftigen Beheizung und brachte das Gespräch auch auf das Hof- und Fassadenprogramm. Die Besitzer

waren sehr interessiert und haben aufgrund der Kürze der restlichen Projektlaufzeit die Planungen zur Heizung etwas zurückgestellt, dafür die Gestaltung des Innenhofs gemeinsam mit den Mieter\*innen in Angriff genommen.

Nachdem der Förderantrag bewilligt war, wurde im Sommer die Maßnahme durchgeführt. Jetzt stehen für das nächste Frühjahr noch die Fassadenbegrünung und als zukünftiger Schritt die neue Heizungsanlage an.



Weitere Beratungen fanden auch bei gemeinsamen Veranstaltungen mit dem Stadtteilbüro wie z. B. dem 10-jährigen Fest im Depot statt, sowie bei den Informationsangeboten Roter Tisch und Heckengespräche, s. auch Kapitel Öffentlichkeitsarbeit/ Pressearbeit.

# Öffentlichkeitsarbeit/ Pressearbeit

Aufbauend auf den Beratungen von altbau plus in den ersten Projektphasen setzte die Öffentlichkeitsarbeit vor allem auf bekannte Mobilisierungswege.

Bereits 2016 erschienen im Viertelmagazin Aachen-Nord die ersten Presseartikel zum Programm „Wohnumfeld verbessern“. Auch mit einer Rundmail an das Netzwerk der Beratenen wurde über die neuen Fördermöglichkeiten informiert. Anfangs tauchten viele interessierte Fragen auf und die Gespräche ermöglichten zum einen weitere Einblicke in die bestehenden Gebäude und Beratungschancen zu energiesparenden Aspekten, zum anderen auch Ideen, wie sich Aachen-Nord grüner und ökologisch nachhaltiger entwickeln könnte.



Bestehende Formate konnten weiterhin genutzt werden, z. B. das „Rehmplatzgrillen“, das die Anwohner jährlich organisierten.

Die Bekanntheit der Gebäudesanierungsberaterin aus der vorangegangenen Arbeit ermöglichte oft einen einfachen und vertrauensvollen Zugang zu „Altkunden“, Eigentümer\*innen und Mieter\*innen.

Es erfolgte auch eine gezielte Kontaktaufnahme bekannter potentieller Interessent\*innen oder Bewohner\*innen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt nach Zuschüssen gefragt hatten.

2017 erfolgte eine Presseeinladung gemeinsam mit dem Bau-Dezernenten der Stadt Aachen. Ein Eigentümer konnte motiviert werden seine geplanten Hofsanierungsmaßnahmen vorzustellen. Interessant in diesem Zusammenhang war auch, dass zu diesem Wohn- und Geschäftsgebäude bereits in den Anfängen der altbau-plus-Tätigkeit Beratungen stattgefunden hatten und die Ergebnisse den Pressen-Vertretern\*innen direkt mit präsentiert wurden.



Die Öffentlichkeitsarbeit zum Programm wurde von altbau plus, wann immer möglich mitberaten und beworben. Ein finanzielles Budget konnte jedoch erst Mitte 2018 über die Projektförderung abgesichert werden.

Ab diesem Zeitpunkt erschienen regelmäßig gezielte Presseartikel im Viertelmagazin, Stück für Stück mit umgesetzten Beispielen ergänzt.

2020 wurde die Aktivierung des Programms unter Corona-Bedingungen ungleich schwerer, aber im Sommer konnte immerhin der Rote Tisch vor dem Depot wieder aktiviert werden. Dieses ehemalige Nachbarschaftsprojekt diente jetzt als sichtbare Anlaufstelle für alle, ermöglichte Draußen-Gespräche und Beratungen für das Stadtteilbüro, weiteren Institutionen und altbau plus. Dieser Treffpunkt aktivierte auch die Presse. Im Bereich Feld- und Liebigstraße konnte ebenfalls ein gemeinsames Format gefunden werden: Hier kooperierte die Quartiersmanagerin mit dem Café Tabitas, einem Bürgercafé der katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth, und bot Kaffee und Gespräche über die Hecke an – somit waren über viele Wochen die gemeinsamen „Heckengespräche“ platziert.

## Digitale Öffentlichkeitsarbeit

### Internet

Die Internetseiten von altbau plus, [www.altbauplus.de](http://www.altbauplus.de) und [www.altbauplus.info](http://www.altbauplus.info), stellten Kontaktdaten und Veranstaltungshinweise für das Wohnumfeldprogramm bereit, lieferten gleichzeitig auch die Verknüpfung zu aktuellen Sanierungsthemen, Vorträgen und vielen fachlichen Informationen. Diese Medien werden auch in Zukunft zur Verfügung stehen.

The screenshot shows the altbau plus website interface. At the top, there's a search bar with the text "Bei Ihnen zieht's?". Below it, a search result for "Wohnumfeld verbessern" is displayed. The result includes a photo of Sabine von den Steinen, the program name "Wohnumfeld verbessern" - ein Programm für Aachen-Nord, and a brief description of the program. There are also navigation links like "Suche", "Hilfsfunktionen", and "Kontakt".

The flyer is titled "Förderprogramm Wohnumfeld verbessern" and features a photo of a garden. It includes the text: "Tate und Foto: Sabine von den Steinen, altbau plus", "Noch ein Jahr 50 % Zuschuss möglich!", and "Das möchte ich auch gerne haben...". A speech bubble says "Das lässt sich machen!". There is also a contact card for Sabine von den Steinen, the contact person for the program, with her address and phone number. The flyer mentions that the program is for Aachen-Nord and offers a 50% subsidy for garden improvements.

The screenshot shows a news article on the altbau plus website. The article is titled "Noch bis 30.06.2021" and discusses the "Förderprogramm 'Soziale Stadt Aachen-Nord'". It mentions that the program offers a 50% subsidy for garden improvements and that the application deadline is June 30, 2021. The article also includes photos of garden projects and contact information for Sabine von den Steinen.

Die Internetseite [www.aachen.de/aachennord](http://www.aachen.de/aachennord) war die Plattform für Formalitäten. Hier wurden die Richtlinien, städtische Ansprechpartner und die Antragsformulare veröffentlicht und die Verknüpfung zur [altbau plus](http://altbau plus)-Internetseite bereitgestellt.

## Filme

Im Rahmen des Pressegesprächs zum Roten Tisch wurden auch Interviews von einem privaten Internet-Kanal, ansässig in Aachen-Nord, aufgenommen. Daraus entstand eine filmische Dokumentation, die auf youtube eine Zeit lang bereitgestellt wurde.



Das Verfügungsfond-Projekt „all eyes on aachen nord“ stellte zahlreiche Kurzfilme zusammen, basierend auf Interviews, Veranstaltungen und Aktivitäten im Viertel. Die Gebäudesanierungsberaterin Sabine von den Steinen von [altbau plus](http://altbau plus) wurde während des Fests 10 Jahre Soziale Stadt befragt.

## facebook

Das Stadtteilbüro aktualisierte seine facebook-Seite auch mit Informationen zur Beratung von [altbau plus](http://altbau plus) und dem Programm Wohnumfeld verbessern.



## Veranstaltungen/ Präsentationen

Wichtig erschien auch, die Lenkungsgruppe als Multiplikator einzubinden und mit vielfältigen Beispielen zu motivieren. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass es einen langen Atem und viele Fürsprecher braucht.

Ein nettes Beispiel in diesem Zusammenhang: Eine Eigentümerin in der Jülicher Straße wollte ihre Fassade streichen lassen. Der Sprecher der Stadtteilkonferenz, auch Lenkungsgruppenmitglied, erfuhr davon und stellte persönlich den Kontakt zur Beratung her. Das positive Ergebnis: Die Zuschussfinanzierung konnte kurzfristig beantragt und bewilligt werden.



In Kooperation mit der Stadt Aachen konnten Anschreiben und Flyer verschickt werden.

Auf diesem Weg erreichte die Eigentümer auch die Einladung zu einer Infoveranstaltung. Der gut besuchte Vortrag im April 2019 gab dem Programm erneut einen Nachfrageschub.

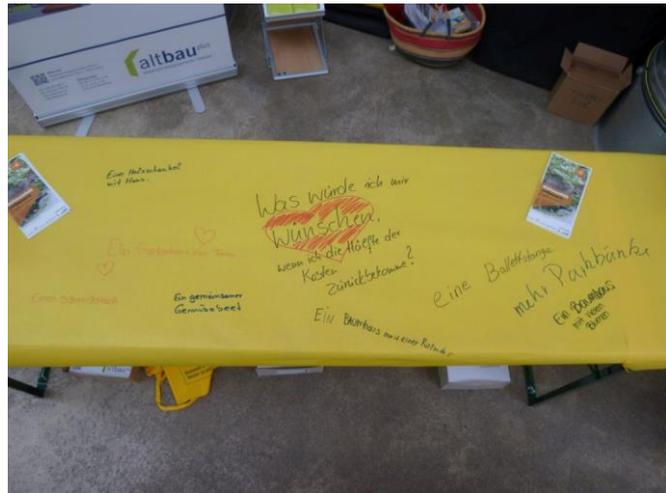
Beispielseiten aus Präsentationen für die Lenkungsgruppe und Eigentümer

Die Öffentlichkeitsarbeit lebt natürlich immer wieder auch von persönlichen Kontakten. Also wurden die Möglichkeiten von Netzwerkveranstaltungen, z. B. die Eröffnung der Rehmplätze in Kombination mit dem Tag der Städtebauförderung, ebenso genutzt wie Events des Stadtteilbüros. Hier verdient das Spiel- und Sportfest im Quartier Feld- und Liebigstraße eine besondere Erwähnung, weil zum ersten Mal der „Bauchladen“ zum Einsatz kam.

Die öffentlichkeitswirksame Vorstellung der gewoge AG (Wohnungsbaugesellschaft) von ihren sanierten und teilweise neu errichteten Wohngebäude in der Burggrafenstraße war ein schöner Anlass den Bauchladen zu reaktivieren.



Das Jubiläumsfest „10 Jahre Soziale Stadt“ im Depot lieferte die Gelegenheit für einen „aktiven“ Infostand. Hier konnten Erwachsene, Jugendliche und Kinder ihre Wünsche formulieren, aufschreiben und zeichnen und damit auf ihre Bedürfnisse aufmerksam machen. Dabei boten sich automatisch Gesprächsmöglichkeiten zum Thema „Zuschüsse - Wohnumfeld verbessern“ an.



Besonders interessant und gerne genutzt wurden auch über viele Jahre die fachlich begleiteten Viertel-Rundgänge. Hierbei stellten Eigentümer\*innen selber ihre sanierten Gebäude und Höfe vor und standen für Fragen zur Verfügung.

Wenn in Zukunft viele interessierte Anfragen gestellt werden, lassen sich vielleicht auch nochmal Viertel-Rundgänge mit fachlicher Begleitung organisieren und möglicherweise auch der eine oder andere Innenhof besichtigen. Es wird sicher im Rahmen der Klimaschutzkonzepte der Stadt Aachen weiterhin Anregungen zur ökologischen Verbesserung der Innenstadt geben. Die ersten Schritte unternehmen bereits aktive Bürger aus Aachen-Nord und planen oder gestalten nach dem Anstrich ihre Fassadenbegrünung (s. Foto letzte Seite).

## **Abschlussveranstaltung mit Ausstellung und Rundgängen**

Im Rahmen des großangelegten Abschlussevents „Im Norden geht die Sonne auf“ im September 2021 bot sich auch für altbau plus die Möglichkeit nicht nur mit den Bürgern zu feiern, sondern auch Interessierten und Beteiligten viele gute Beispiele und Ergebnisse vorzustellen.

In der Piazza des Depots präsentierten große Plakate mit Fotobeispielen sanierter Wohngebäude, Einzelmaßnahmen und Komplett-sanierungen. Das Programm „Wohnumfeld verbessern“ wurde anhand von Vorher/ Nachher-Fotobeispielen gezeigt.



Bei mehreren Viertel-Rundgängen mit Beteiligung von Eigentümer\*innen und Mieter\*innen konnten auch die Nachher-Ergebnisse persönlich in Augenschein genommen und z. B. Sitzproben auf den neuen Gartenbänken durchgeführt werden.

Während der Überraschungstour (mit Beteiligung von altbau plus) im Rahmen des Abschlussevents für die Lenkungsgruppe, war die Begeisterung der Teilnehmer\*innen spürbar, als sich auch die Tür zu einem neu angelegten Innenhof öffnete.



## Weitere Veranstaltungen

Im Herbst 2017 entwickelte sich ein intensiver Kontakt zu Beteiligten des Mehrgenerationen-Wohnprojekts „Burggrafenstraße/ Im Wiesental“. Aus dem Interesse der zukünftigen Bewohner\*innen entwickelte altbau plus zwei Vorträge zum flächen- und ressourcenschonenden Bauen (Energiestandards, Passivhaus, Plus-Energie-Haus). Inzwischen wurde das Projekt als genossenschaftliche Maßnahme organisiert und geht voraussichtlich 2022 in die Umsetzung der Baumaßnahme. Aus dieser zukünftigen Bewohnergruppe ist bereits jetzt ein großes Interesse an der Vernetzung innerhalb des Viertels“ und mit anderen Bewohner- und Interessensgruppen spürbar.

## „Über den Aachen-Nord-Tellerrand“

Das regelmäßige Netzwerktreffen vom Städtenetz Soziale Stadt NRW war in den Jahren eine hilfreiche Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen den beteiligten Projektvierteln

und lieferte Anregungen und formale Details. So folgten Sabine von den Steinen von altbau plus und Christiane Schwarz, die Projektleiterin der Stadt Aachen, sehr gerne einer Einladung nach Essen mit der Bitte das Projekt „Wohnumfeld verbessern“ in Aachen-Nord vorzustellen. Bei diesem Treffen im März 2020 waren ausgesprochen viele Mitgliedsstädte vertreten (ca.

40 Teilnehmer\*innen im Unterschied zu üblicherweise ca. 20 Personen). Das deutete auf ein grundsätzlich großes Interesse an diesem Thema hin, gleichzeitig bot es auch vielfältige Diskussionsmöglichkeiten und einen intensiven Erfahrungsaustausch aller Beteiligten.



### Wettbewerb „Vorbildprojekte der Sozialen Stadt in Nordrhein-Westfalen“

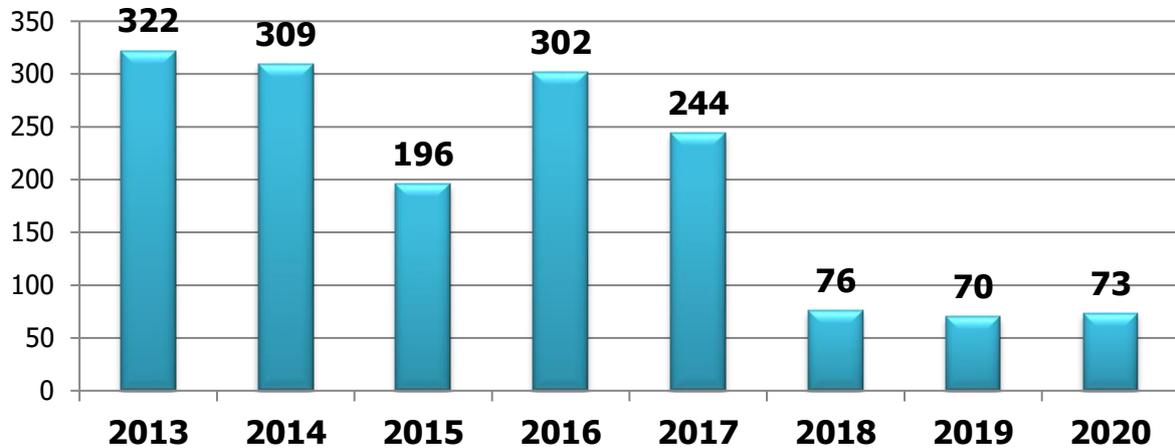
Dokumentation des Wettbewerbsverfahrens und  
Vorstellung der Projekte

2019 wurde ein Wettbewerb „Vorbildprojekte der Sozialen Stadt NRW“ zum 20-jährigen Jubiläum des BundLänder-Programms ausgeschrieben. Neben der Teilnahme der Stadt Aachen mit dem Schwerpunkt „Depot Umfeld“ hat sich auch altbau plus mit dem Thema „Fortsetzung der Eigentümermobilisierung“ an der Festtagung „Heute für Morgen“ des Städtenetzes „Soziale Stadt NRW“ mit einer Präsentation beteiligt.

Leider hat es nicht zu einem Wettbewerbserfolg geführt, aber ein Vorbildprojekt war es sicher, wie das erste Foto der Dokumentationsbroschüre

zeigt. (Das Lebkuchenhaus: „Gesunde Luft im Haus, altbau plus sagt wie!“ vom Weihnachtsmarkt auf dem Martinsplatz.)

## Veranstaltungsteilnehmer Ac-Nord 2013 bis 2020



Auch bei der Anzahl der Veranstaltungsteilnehmer lassen sich die Veränderungen in der Präsenz von altbau plus, beeinflusst durch die vertragliche Situation und die Veränderungen im Stadtteilbüro erkennen. Hier scheint sich die Verminderung erst 2018 abzuzeichnen, die hohen Teilnehmerzahlen lassen sich allerdings ziemlich eindeutig der gut besuchten Ausstellung in der Sparkassen-Zweigstelle an der Jülicher Straße zuordnen. Der Trend setzte auch hier bereits 2017 ein, wie im Kapitel Beratungen, Seite 5, bereits beschrieben.

**Das Abschluss-Event gab im September 2021** die Möglichkeit noch einmal einer breiten Öffentlichkeit die Tätigkeiten und Ergebnisse von altbau plus im Soziale-Stadt-Gebiet vorzustellen. Statistisch sind die Teilnehmerzahlen schwer zu erfassen, weil im Depot und auf dem Vorplatz ein stetiges Kommen und Gehen herrschte.

In Spitzenzeiten waren ca. **150 bis 200 Personen vor Ort** (lt. Veranstaltungsorganisation, creatEvent – Christian Mourad).

Auch nach dem Abschluss wird es in Aachen-Nord Vernetzungen mit altbau plus geben. Eine erste Kooperation erfolgte bereits eine Woche später im Rahmen der Tour Du Nord Reloaded. Hier organisierten Bürger und Institutionen, unterstützt durch die IG Aachener Portal, ein ganzes Wochenende viele Veranstaltungen im Viertel. altbau plus beteiligte sich gemeinsam mit einem Eigentümer und stellte ein Wohngebäude mit Photovoltaikanlage vor.

### Ergebnisse im Detail/ Projekt-Steckbriefe

Auf den folgenden Seiten finden die Betrachter eine Auswahl von Projekt-Steckbriefen zum Programm „Wohnumfeld verbessern“.

## Projekt-Steckbrief

Adalbertsteinweg 75,  
Mehrfamilienhaus, vermietet

Baujahr: Wiederaufbau ca. 2001,  
gedämmte Fassade

Zuschuss: Fassadenanstrich



◀ Nachher

Vorher ▼





## Projekt-Steckbrief

Passstraße 4, Mehrfamilienhaus,  
vermietet

Baujahr: Gründerzeit, ca. 1900,  
kein Denkmalschutz –  
erhaltenswerte Bausubstanz,  
typisches Aachener-3-  
Fensterhaus

Zuschuss: Fassadensanierung,  
straßenseitig und Hofgestaltung  
zur gemeinschaftlichen Nutzung  
für die Mieter (s. nächste Seite)

◀ Nachher

Vorher ▼





## Projekt-Steckbrief

Zuschuss: Hofgestaltung  
mit Mieterbeteiligung,

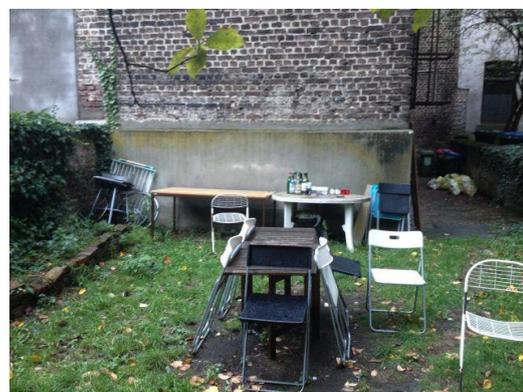
Wandbegrünung –  
Buchenhecke,  
insektenfreundliche  
Beetbepflanzungen,  
Recycling von Baumaterial  
- Beeteinfassungen



Nachher



Vorher





## Projekt-Steckbrief

Blücherplatz 14, Mehrfamilienhaus,  
vermietet, Denkmalschutz

Baujahr: Gründerzeit, ca. 1900

Zuschuss: Fassadensanierung

◀ Nachher

Vorher





## Projekt-Steckbrief

Jülicher Straße 81-83,  
Mehrfamilienhaus, vermietet

Baujahr: ca 1960,  
umfangreiche energetische  
Sanierung 2020/2021

Zuschuss:  
Fassadensanierung,  
hofseitig

◀ Nachher

Vorher





## Projekt-Steckbrief

Passstraße 6, Mehrfamilienhaus,  
vermietet

Baujahr: Nachkriegs-Wiederaufbau

Zuschuss: Fassadensanierung,  
straßenseitig, Hof- und  
Dachterrassengestaltung zur  
gemeinschaftlichen Nutzung für die  
Mieter (s. nächste Seite)

◀ Nachher

Vorher ▼





## Projekt-Steckbrief

Hof- und Dachterrassengestaltung  
mit Mieterbeteiligung, „Grüne Oase“  
– Garten, selbstgebaute Hochbeete  
auf der Dachterrasse

◀ Nachher



Zwei Gärten verbinden sich



Vorher





## Projekt-Steckbrief

Jülicher Straße 154,  
Mehrfamilienhaus, vermietet und  
selbst genutzt

Baujahr: ca.1900, historische  
Fassade, kein Denkmalschutz,  
energetisch saniert

Zuschuss: Fassadensanierung,  
straßenseitig



Nachher

Vorher

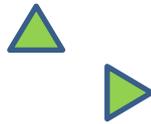




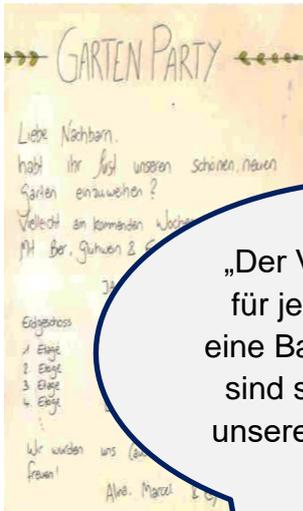
## Projekt-Steckbrief

Blücherplatz 30,  
Mehrfamilienhaus, vermietet,  
Denkmalschutz, energetisch  
sanziert

Zuschuss: Hofgestaltung mit  
Mieterbeteiligung, Hof- und  
Wandbegrünung,  
Sitzbereiche, gesicherte  
Fahrradabstellbügel,  
begrünte Pergola



Nachher



„Der Vermieter hat uns  
für jeden Sonnenfleck  
eine Bank aufgestellt. Wir  
sind sehr zufrieden mit  
unserem neuen Garten.“

Vorher





## Projekt- Steckbrief

Ottostraße 80,  
Mehrfamilienhaus,  
vermietet,  
Denkmalschutz,  
Fensteraustausch

Baujahr: Gründerzeit, ca.  
1900

Zuschuss:  
Fassadensanierung

◀ Nachher

Vorher ▼





## Projekt- Steckbrief

Aretzstraße 52,  
Mehrfamilienhaus,  
vermietet

Baujahr: ca. 1970

Zuschuss: Hochbeete für  
Gemüseanbau,  
(Mieterinitiative),  
Regenwasser-sammlung,  
Wandbegrünung



Nachher



Vorher





## Projekt- Steckbrief

Aretzstraße 2,  
Mehrfamilienhaus,  
vermietet

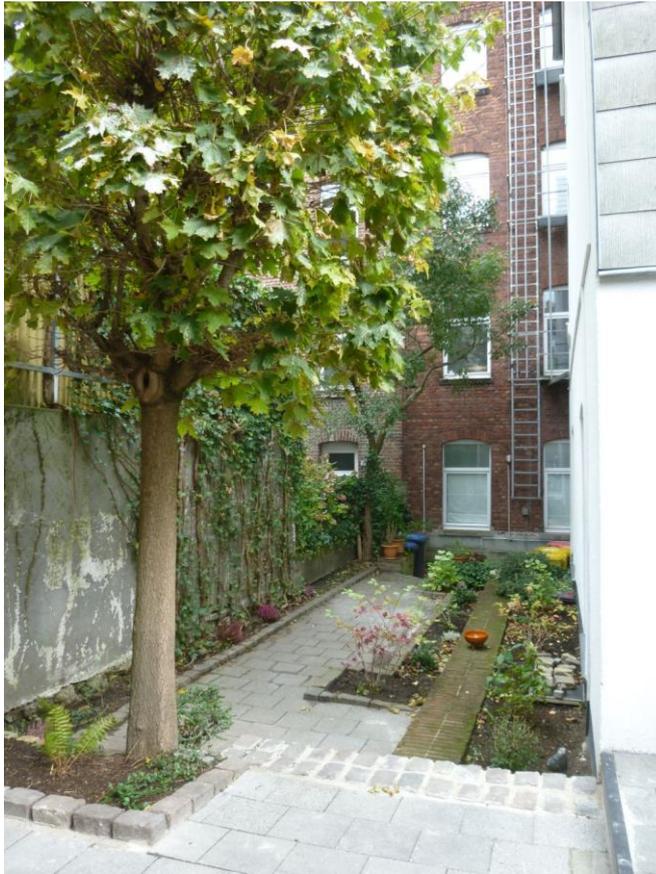
Baujahr: ca. 60er  
Jahre

Zuschuss:  
Fassadensanierung

◀ Nachher

Vorher



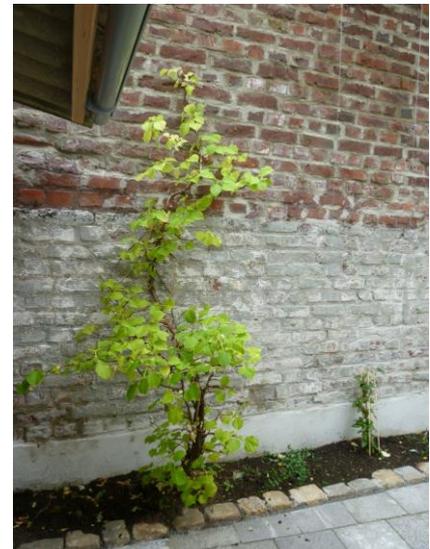


## Projekt-Steckbrief

Thomashofstraße 19,  
Mehrfamilienhaus, vermietet,  
Denkmalschutz

Zuschuss: Hofgestaltung,  
Wandbegrünung, Vorbereitungen  
Fahrradüberdachung, Beetgestaltung

Wandbegrünung, straßenseitig –  
nach Projektende geplant



Nachher



Vorher





## Projekt-Steckbrief

Steinkaulstraße 49,  
Mehrfamilienhaus,  
vermietet

Baujahr: Gründerzeit,  
ca. 1960

Zuschuss:  
Fassadenanstrich

Wandbegrünung,  
nach Projektende



◀ Nachher

Die Begrünung hilft auch hoffentlich gegen die unschönen Graffiti-Schmierereien – Wunsch der Eigentümerin.

Vorher

O-Ton der Eigentümerin: „Das hässlichste Haus in der ganzen Straße.“

Ergebnis: Es wird zu einem der schönsten, erst recht, wenn die Kletterrose demnächst blüht und gedeiht!





## Geplante Dachbegrünungen



Die leider bis zum Projektende noch nicht umgesetzt wurden.





Mieterfreundliche  
Gärten, „Am  
Kirschbäumchen“,  
ohne Förderung



## Resümee

Neun Jahre Mobilisierungsarbeit von altbau plus in Aachen-Nord - Das Fazit ist positiv, aber auch differenziert und vielfältig!

Die unterschiedlichen Projektphasen waren alle individuell und wichtig:

- Die ersten Jahre mit der vollständigen Integration ins Stadtteilbüro, der umfangreiche Aufbau des breitgefächerten Netzwerks und die gegenseitige Bereicherung der Arbeit von altbau plus und den Quartiersmanagern.
- Im zweiten „Zeitblock“, der „Verstetigung der Mobilisierungsarbeit“, wurde die Präsenzzeit der Gebäudesanierungsberaterin innerhalb des Stadtteilbüros peu à peu reduziert. Die Auswertung der Teilnehmerzahlen bei altbau plus-Veranstaltungen in der Geschäftsstelle am AachenMünchener-Platz ergaben, dass ca. 10 % der Besucher zu diesem Zeitpunkt aus dem Projektgebiet Aachen-Nord kamen, im Vergleich der übrigen Herkunftsquartiere ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis. Danach ist es aufgrund der Datenschutzgrundverordnung von 2018 und der Veranstaltungen im online-Format in den letzten 2 Jahren schwierig eine diesbezügliche Aussage zu treffen. Die außergewöhnlich hohe Sanierungsquote, s. auch S. 4, im Gebiet der Sozialen Stadt Aachen-Nord und die Beratungsanfragen von „Bestandskunden“ lassen vermuten, dass das Konzept, die Verlagerung der Beratungen aus dem Stadtteilbüro in die auch nach Projektende weiterhin bestehende Anlaufstelle am AachenMünchener-Platz, funktioniert hat. Viele Eigentümer haben verstanden, dass CO2-sparende Gebäudesanierung nicht nur die Nebenkosten senken, sondern auch eine Wertsteigerung der Häuser nach sich zieht und eine wirtschaftliche Bedeutung für die Straße/ das Viertel hat.

- Die letzte Projektphase mit einer sehr deutlich reduzierten Stundenzahl auf 5 Stunden/ Woche für das Schwerpunktthema „Wohnumfeld verbessern“ und die Pflicht der Eigentümer zur Beratung, wenn es um das Thema Fassadenverschönerung ging, wird im Nachhinein als zu gering betrachtet. Dieser Projektbaustein wurde nicht zum Selbstläufer.

Anzahl bewilligte Anträge 2018-2021	
2018	3
2019	7
2020	5
2021	8

Auch wenn eine Steigerung von Projektbeispielen von 2018 bis 2021 erkennbar ist, sondern musste bei Eigentümern und Mietern immer neu beworben werden. Die heterogene Bewohnerstruktur führte selten dazu, dass Nachbarn von ihrer Zuschussförderung erzählten. Das bedeutete, dass eine stetige Öffentlichkeitsarbeit erforderlich war. Die Projektanfragen verliefen in einer Wellenform, regelmäßig nach dem Erscheinen des jeweils aktuellen Viertelmagazins, eines Presseartikels oder einer Informationsveranstaltung

tauchten zahlreiche Anfragen auf, die mit einem umfangreichen Zeitaufwand bedient wurden und zu guten Umsetzungen führten. Dazwischen lagen aber auch größere Zeitfenster, in denen kaum Aktivitäten der Bewohner\*innen erkennbar waren.

Der sich grundsätzlich andeutende Aufschwung 2019 wurde, wie bereits im Kapitel „Beratungen“ erläutert durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und einen schwierigen Zugriff auf Handwerker (zur Angebotserstellung und Ausführung der Arbeiten) sicherlich auch gestoppt. Bis zum Projektende (leider nicht dem Pandemie-Ende) war es in dieser Phase (auch bedingt durch die Hochwasserschäden in der Region) teilweise sehr mühsam die Eigentümer einzeln für dieses Projekt zu motivieren, bzw. es bei den Handwerkern trotzdem zu versuchen. Während vieler Gespräche erhielt die Gebäudesanierungsberaterin mehrfach die Antwort: „Versuchen Sie mal im Moment einen Handwerker zu bekommen, und dann auch noch für ein Angebot!“

Die Mobilisierungstätigkeit von altbau plus in Aachen-Nord war ein absoluter Erfolg, basierend auf der Integration der Beraterin in das Team des Stadtteilbüros. Der projektbedingte (finanztechnisch begründete) Rückzug aus demselben hat dem energetischen Beratungs- und Sanierungskonzept nicht geschadet. Für das Zuschussprogramm wäre allerdings eine stärkere Präsenz im Stadtteilbüro von großem Vorteil gewesen.

## **Hindernisse**

Die oben angesprochene Differenziertheit und Vielfalt des Fazits drücken sich bereits in den letzten Abschnitten aus. Positive Aspekte, aber auch nicht immer positive, sollen in diesem Abschlussbericht nicht unerwähnt bleiben. Auch die kritischen Rückmeldungen z. B. von Nutzern des Programms können für die Zukunft hilfreich sein.

Nach den Erstberatungen der Interessenten waren längst nicht alle Fragen geklärt bzw. tauchten oft erst auf. Die in den Anträgen geforderte Vergleichbarkeit von Angeboten war für Architekten oder Hausverwalter in der Regel kein Problem, Ausschreibungen gehören zu deren Alltagsgeschäft. Für „unprofessionelle“ Eigentümer\*innen, die oft einen Handwerker\*in ihres Vertrauens beauftragen, sind drei vergleichbare Angebote eine fast unüberwindbare Hürde, insbesondere in Zeiten, in denen es sowieso schwierig ist ausführende Firmen, aufgrund großer Nachfrage, zu finden.

Die anfangs skeptisch betrachtete Staffelung der Fördersummen, abhängig von der Anzahl der gewählten Ausrichtungen (1-3: Attraktivität, Gemeinschaft und/oder Ökologie) ebenso wie die Deckelung (60 EUR/m<sup>2</sup> sanierte/ bzw. umgenutzte Fläche), die viele Anträge ermöglichen sollte, waren dagegen kein Hinderungsgrund. Die Staffelung wurde nach kurzer Zeit zurückgenommen, weil die meisten Anträge, vor

allem zu Beginn, unterhalb der Fördergrenzen lagen. Die Investitionskosten waren selten höher als die Maximalbeträge, sodass die meisten Anträge mit 50 % bezuschusst werden konnten.

Eigentümer ließen sich deutlich leichter motivieren als Mieter, was vermutlich an mehreren Aspekten liegt (finanziell in Vorkasse treten bei, in der Regel, eingeschränkterem Budget, aber auch die oben aufgeführten Formalitäten). Es gab ein Mieterprojekt, das gleichzeitig auch noch einen Multiplikatoreffekt auf die Eigentümer hatte, die bei einem weiteren Mehrfamilienhaus eine Fassadensanierung bezuschussen ließen. Das Mieterprojekt bewirkte, dass in einem grauen Hinterhof jetzt Gemüse im Hochbeet wächst.

Es ist anzunehmen, dass bei einer längeren Laufzeit auch weitere Mieteranträge gestellt worden wären.

## **Ausblick in die Zukunft**

Das Programm „Wohnumfeld verbessern“ hat viele

- attraktive
- gemeinschaftliche
- und ökologische

Projekte im Viertel hervorgebracht. Fassadensanierungen hatten den größten Anteil, ca. 75 %. Diese setzten immer eine Beratung durch altbau plus voraus. Die Beratungserfahrungen zeigen, dass die Umsetzung einer energetischen Sanierung häufig 3 bis 5 Jahre dauert. Diese Kenntnis, gekoppelt mit der Gesamtentwicklung in Aachen-Nord und den daraus resultierenden anhaltenden Multiplikatoreffekten lässt auch in den nächsten Jahren weitere klimaschutzrelevante Modernisierungen erwarten.

Die Stadt Aachen entwickelt seit einiger Zeit intensiv weitere Konzepte und Förderprogramme, die gesamtstädtisch angelegt sein werden. Davon wird natürlich auch Aachen-Nord profitieren. Möglicherweise auch leichter, weil Grundlagen bereits gelegt und die Bewohner sensibilisierter als in anderen Vierteln sind. Dazu tragen auch weitere Ideen und Umsetzungen über die Projektzeit hinaus bei, z. B. die Fassadenbegrünung, die nach dem Anstrich nicht mehr gefördert werden kann, aber die Eigentümerin trotzdem dafür sorgt, dass es grüner und lebendiger wird.



**Die Gesamtevaluation des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Janssen GmbH** zieht aus der erfolgreichen Arbeit von altbau plus im Projektgebiet Aachen-Nord das Fazit, dass die weitere Präsenz einer Gebäudesanierungsberaterin dem Quartier auch in Zukunft gut tun würde (s. S. 71 der Gesamtevaluation).

Aber auch, wenn es nicht dazu kommen sollte, ist eine nachhaltige, sich selbst stabilisierende Entwicklung, was die Wohngebäudesituation angeht, in den Jahren feststellbar. Dazu hat auch das Zuschussprogramm mit seiner attraktivitäts- und gemeinschaftsfördernden Ausrichtung beigetragen. Insbesondere die ökologischen Aspekte werden sicherlich ihre Akzente in der Zukunft setzen, mit dem einen oder anderen Vorzeigeprojekt werben und über das eigen Viertel hinaus, aber auch dort, positive Auswirkungen haben.

Natürlich wäre ein ständiger Beratungsplatz von altbau plus im Viertel für alle Bewohner hilfreich, aber die Geschäftsstelle am AachenMünchener-Platz wird auch in Zukunft sicher viele Bürger aus Aachen-Nord und der gesamten StädteRegion Aachen bedienen können.