

Nordstadt stärken.



Chancen einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung im
Südlichen Nordmarktquartier

Zweiter Info-Termin zu ersten Ergebnissen

- **Donnerstag, 16. Oktober, 18 Uhr**
Münsterstraße 59

Stadtspaziergang

- **Freitag, 17. Oktober, 16 Uhr**
Treffpunkt vor der Gastronomie
„Grüner Salon“ am Nordmarkt

Anmeldung an: nordstadt@stadt.do.de
Weitere Infos: dortmund.de/gestaltung-nordstadt



An alle **Eigentümer*innen**
und **Gewerbetreibenden**

© Stadt Dortmund / Roland Gorecki

RHA ●



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



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



Stadt Dortmund
Amt für
Stadterneuerung





CHANCEN EINER GESTALTUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG IM SÜDLICHEN NORDMARKTQUARTIER

DOKUMENTATION ZUR ZWEITEN
INFORMATIONSVORANSTALTUNG | 16.10.2025



Hannah Rosenbaum

Bezirksbürgermeisterin

Sebastian Kröger

Stadt Dortmund: Leiter des Amtes für Stadterneuerung

Holger Hoffschröer

RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH

ANLASS UND ZIEL

Worüber möchten wir heute mit Ihnen sprechen?



- **ANLASS:** Vorstellung des Arbeitsstandes zu **Gestaltungs-** und/oder **Erhaltungssatzungen**
- **ZIEL** des heutigen Abends:
 - **Erste Ergebnisse im Arbeitsprozess „Gestaltungssatzung“ bzw. „Städtebauliche Erhaltungssatzung“**
 - **Überblick über mögliche Regelungen und mögliche Geltungsbereiche von Satzungen**
 - **Welcher Mehrwert kann sich daraus für Eigentümer:innen ergeben?**

ABLAUF HEUTE

Überblick Agenda und Inhalte



- **18.00 Uhr** **Begrüßung & Vortrag zum bisherigen Vorgehen**
- **19.00 Uhr** **Gespräch Immobilien-Eigentümer:innen**
- **19.15 Uhr** **Informationsmöglichkeiten an unterschiedlichen Stationen**
- **ca. 20.00 Uhr** **ENDE der Veranstaltung**

VORTRAG ZUM BISHERIGEN VORGEHEN



Foto: RHA

RÜCKBLICK 29.04.25

Erste Informationsveranstaltung



Fotos: RHA



ANLASS UND ZIELE

Sicherung von Gestaltungsqualitäten

- **Größte gründerzeitliche Stadterweiterung** in NRW, mit vielfältigen Gestaltungsmerkmalen wie zum Beispiel aus dem Jugendstil
- **Hohe architektonische Qualitäten**, die aber oft **beeinträchtigt** sind
- Viele **positive Beispiele** von restaurierten und vorbildlich instandgesetzten historischen Gebäuden



Foto: RHA

WAS KANN EINE SATZUNG BRINGEN?

- Eine Satzung trifft **für ALLE verbindliche Regelungen und konkretisiert insbesondere die Zielsetzungen des Sanierungsgebiets**
- Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzungen treffen **Regelungen zur Gestaltung und zum Erhalt einzelner Bauteile** von Gebäuden
- Das können etwa **Fassaden, Fenster und Schaufenster, Türen oder Dächer inkl. Aufbauten** sein oder die Gestaltung von **Werbeanlagen und -auslagen oder Außengastronomie**
- Tritt eine **Satzung in Kraft**, wird sie zur **Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen**. Das heißt: Ein Vorhaben wird nur genehmigt, wenn es auch dieser Satzung entspricht

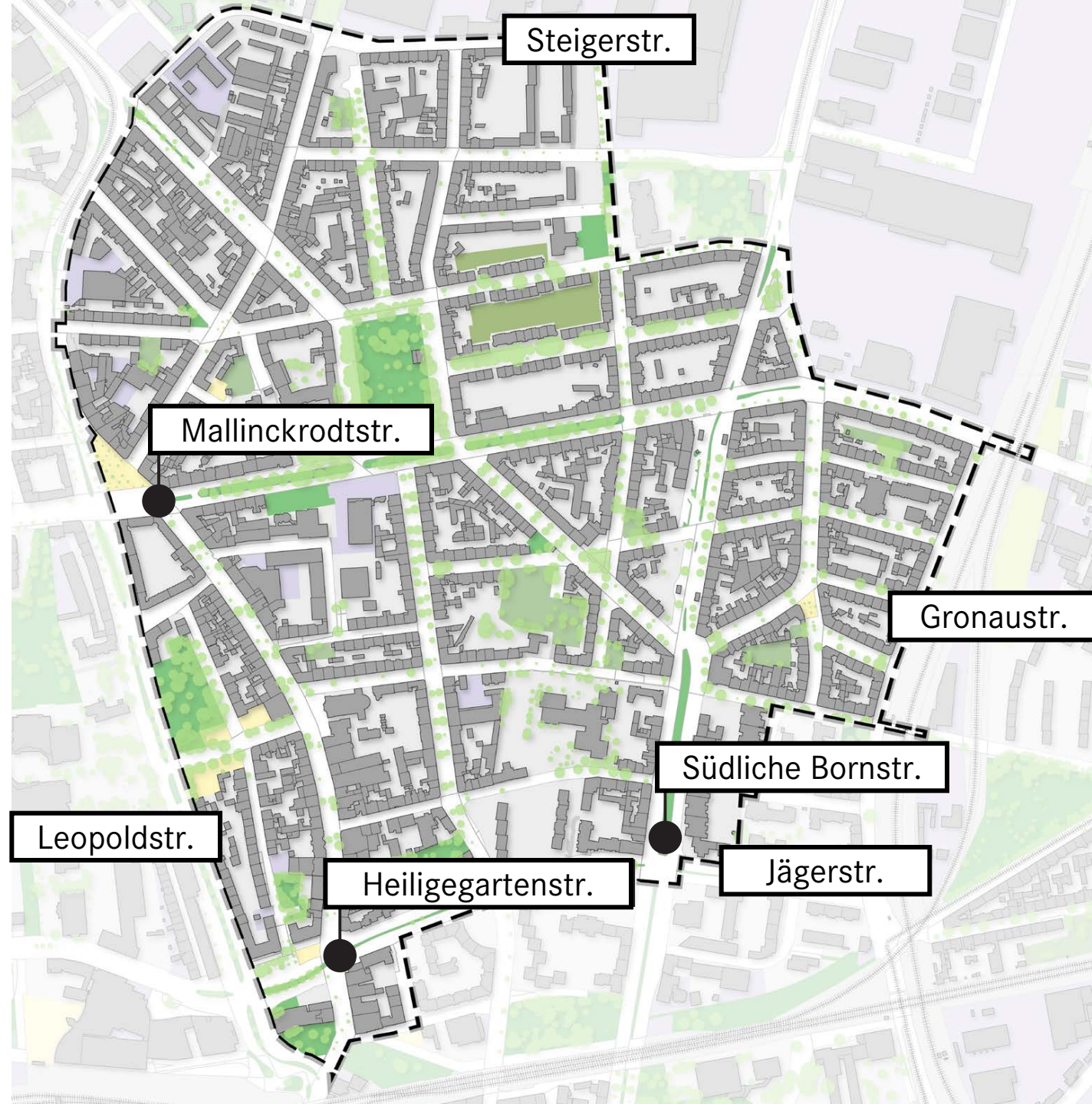
UM DIESES GEBIET GEHT ES

Sanierungsgebiet Südl. Nordmarktquartier

- **ZIEL**

Sicherung von gestalterischen Qualitäten und deren Wiederherstellung, wenn Umbaumaßnahmen vorgenommen werden

- Das betrachtete Gebiet reicht von Leopoldstr. bis zur Gronaust. und von Steigerstr. bis zur Jägerstr.

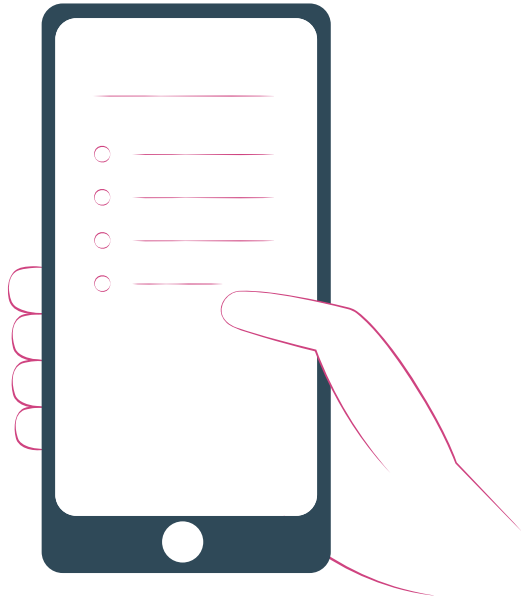


ONLINE-BEFRAGUNG – WER HAT TEILGENOMMEN?

29.04. bis 30.06.25 – Auszüge aus den Ergebnissen



65 TEILNEHMER*INNEN



LAUFZEIT 29.04 bis 30.06.25

Grafiken: RHA

11 EIGENTÜMER*IN EINER
IMMOBILIE IN DER NORDSTADT

4 GASTRONOM*IN IN
DER NORDSTADT

5 ANDERWEITIG
GEWERBETREIBENDE*R IN DER
NORDSTADT

30 BEWOHNER*IN IN DER
NORDSTADT

15 SONSTIGE

ONLINE-BEFRAGUNG – „WAS MÜSSTE MAN MAL EINHEITLICH REGELN?“

29.04. bis 30.06.25 – Auszüge aus den Ergebnissen

WERBESCHILDER &
LEUCHTREKLAME

32 Personen



FENSTER & TÜREN

11 Personen



„DAS HAB ICH NOCH
NIE GEDACHT“

19 Personen



FASSADENFARBE -
UND MATERIAL

15 Personen



SCHAUFENSTER

18 Personen



SONSTIGE

11 Personen



AÜBENGASTRONOMIE

12 Personen



Grafiken: RHA

ONLINE-BEFRAGUNG – „WORAUF SOLLTE DIE STADT NOCH ACHTEN?“

29.04. bis 30.06.25 – Auszüge aus den Ergebnissen

*„Wenn die Stadt mich als Eigentümer noch zwingt, Sanierungsmaßnahmen mit der Stadt abzustimmen und durch Vorgaben teurer macht, **steigt die Wahrscheinlich massiv, dass ich auf die Sanierung verzichte.**“*

Grafiken: RHA

*„Nicht fachgemäß ausgeführte Sanierungen sanktionieren, **Eigentümer zum Erhalt der Fassaden zwingen**“*

*„Die **Richtlinien erklären** und ob die Stadt auf irgendeine Weise Unterstützung bietet.“*

*„Dass durch die Verbesserung der Gestaltung nicht die **Bezahlbarkeit der Wohnungen** beeinträchtigt wird“*

KURZER ÜBERBLICK ONLINE-UMFRAGE

- **Werbeanlagen und die Gestaltung von Schaufenstern** werden von **über 75 %** der Teilnehmenden als besonders regelungsbedürftig angesehen
- Knapp **die Hälfte der Teilnehmenden** wünscht sich Regelungen für die Gestaltung von **Fassaden, Fenstern, Türen, ...**
- Besorgt sind einige Teilnehmende darüber, dass durch die zusätzlichen Regelungen **Investitionen verhindert** werden könnten. Ziel der Stadt ist jedoch, über die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen die allgemein gehaltenen **Regelungen des Sanierungsgebietes zu konkretisieren**. Zudem werden bereits jetzt **über das Quartiersmanagement kurzfristig und kostenfrei Beratungen zu Baumaßnahmen** angeboten

ANLASS UND ZIELE

Sicherung von Gestaltungsqualitäten

- Dargestellt werden auf den folgenden Folien besonders gute Beispiele, bei denen versucht wurde, ein **Optimum an Gestaltungsqualität** herauszuarbeiten
- Insbesondere mit Blick auf die **Wirkung im baulichen Zusammenhang**, d. h. mit den anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ergibt sich in einigen Straßenzügen des Südlichen Nordmarktquartiers bereits jetzt **ein attraktives Gesamtbild**
- HINWEIS: Zum Gebäude auf der nächsten Folie finden Sie am Ende des Vortrags noch die Transkription eines **Interviews**, das mit dem Eigentümer des Gebäudes geführt wurde



*Foto:
Alexander
Sbosny*



*Foto:
Daniel
Sadrowski*

Vorher – Nachher: NORDSTADT







WERBEANLAGEN

- Auch **Werbeanlagen beeinflussen das Erscheinungsbild und die Architektur** im Südlichen Nordmarktquartier. Daher soll künftig auch über die reine bauordnungsrechtliche Genehmigung hinaus die Gestaltung, Art und Größe Werbeanlagen geregelt werden
- **Beispiele für gelungene Werbeanlagen** aus anderen Städten:
 - Minimalistisch **gestalteter Ausleger mit Werbeschriftzug** - aber mit dennoch unmissverständlicher Botschaft
 - **Schriftzüge auf der Fassade, die zum Alter und Stil des Hauses passen**, sind optisch gut erkennbar und fügen sich zugleich gestalterisch ins Erscheinungsbild des Gebäudes ein





Optik Duisdieker



20

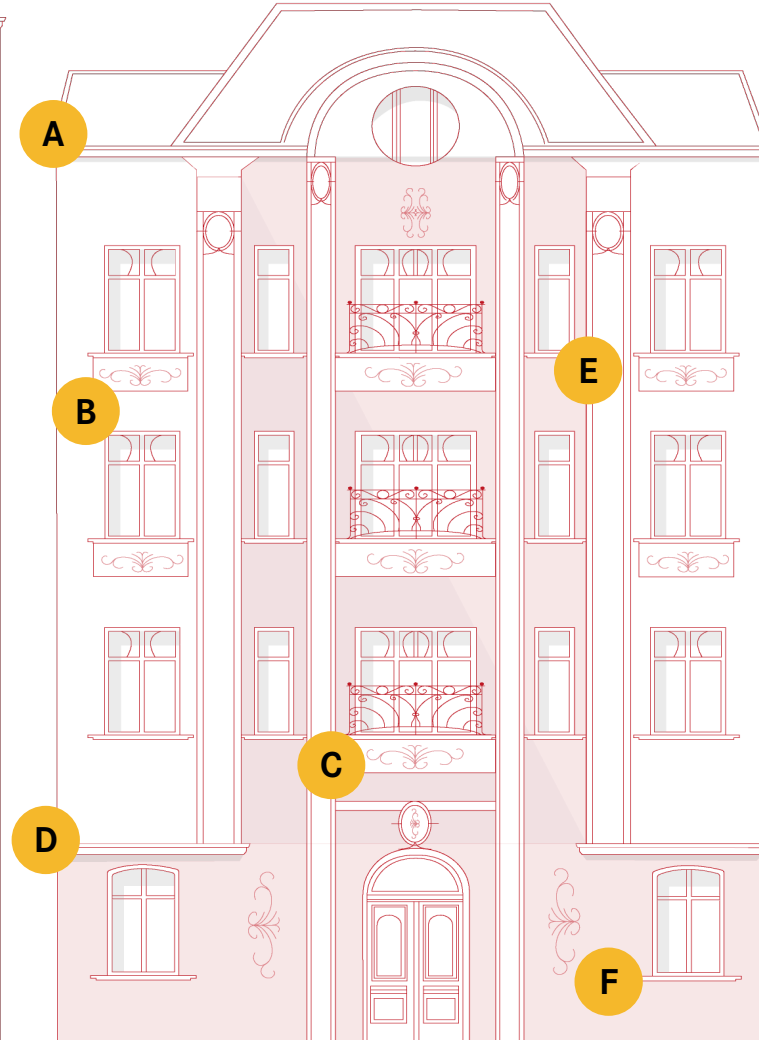
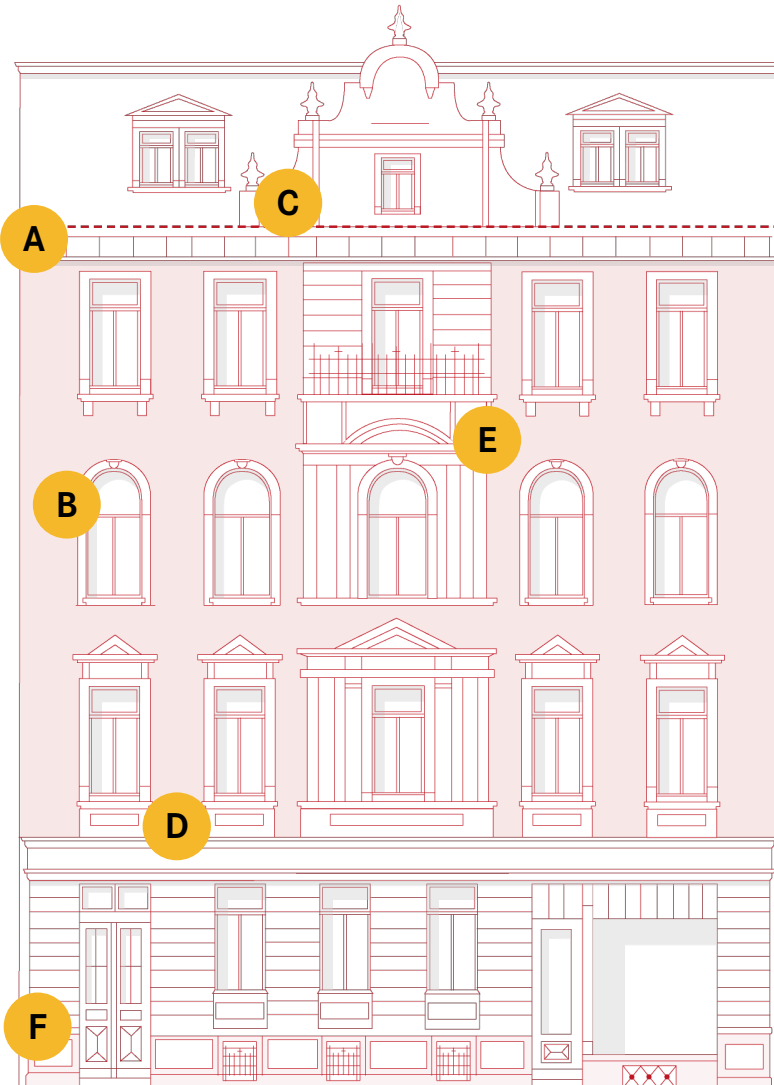


HERANGEHENSWEISE

WIE HABEN WIR UNS DEM QUARTIER GENÄHERT?

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Gründerzeit** und **Jugendstil**

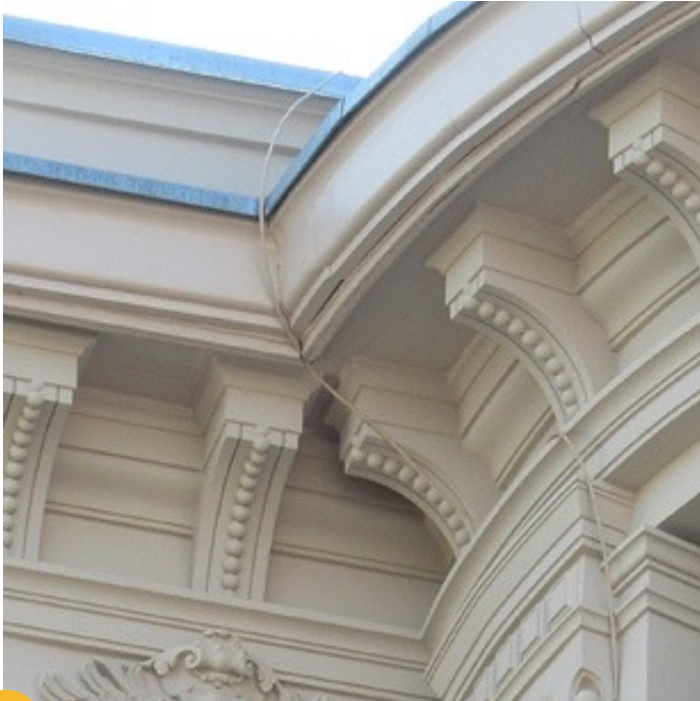


- A** Gestaltetes Dachgesims
- B** Stehende Fensterformate
- C** Skulpturen, Figuren, ...
- D** Gesimse und Frieze an Fassaden
- E** Stuck, Verzierungen und Ornamente
- F** Reliefs und rustizierte Zonen
- ...** Aufgrund der knappen Zeit zeigten wir hier nur beispielhaft in Auszügen einige erhobene Gestaltungsmerkmale

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Gründerzeit** und **Jugendstil**

Foto: Stadt Dortmund



A

Gestaltetes Dachgesims

Foto: RHA



B

Stehende Fensterformate

Foto: RHA



C

Skulpturen, Figuren, ...

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Gründerzeit** und **Jugendstil**

Foto: Stadt Dortmund



D

Gesimse und Frieze an Fassaden

Foto: Stadt Dortmund



E

Stuck, Verzierungen und Ornamente

Foto: RHA

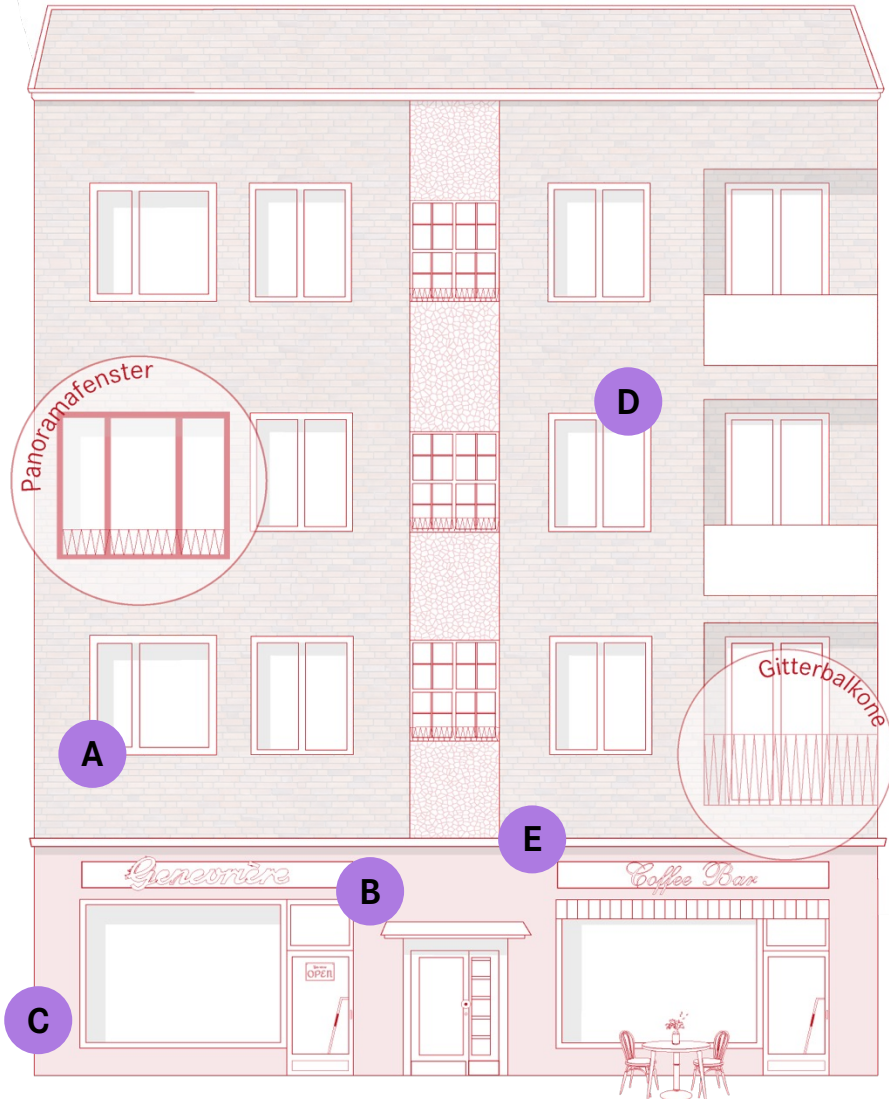


F

Reliefs und rustizierte Zonen

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Nachkriegs- und Wiederaufbauarchitektur**



- A** Fensterformate liegend und quadratisch
- B** Kragplatten
- C** Materialunterschiede Erd- und Obergeschoss
- D** Faschen
- E** Gesimse
- ...

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Nachkriegs- und Wiederaufbauarchitektur**

Foto: RHA



A

Liegende und quadratische Fensterformate

Foto: RHA



B

Kragplatten

DEFINITION VON GESTALTUNGSMERKMALEN UND PRÄGENDER ARCHITEKTUR

Beispielhafte Darstellung: Hier Stilrichtung **Nachkriegs- und Wiederaufbauarchitektur**

Foto: RHA



C

Materialunterschiede EG und OG

Foto: RHA



D

Faschen

Foto: RHA



E

Gesimse

ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

Warum Unterteilung in Vor- und Nachkrieg?

- **Es gab massive Zerstörungen** im Zweiten Weltkrieg im Südlichen Nordmarktquartier mit anschließendem **Wiederaufbau auf alten Strukturen**, teils unter Beibehalt von verbliebenen Gebäudeteilen und Ruinen
- Daraus ergibt sich eine charakteristische Mischung von **Gebäuden der 50er Jahre** und erhalten gebliebenen **Gründerzeithäusern (und teils auch Jugendstilgebäuden):**

Beide „Haustypen“ sind prägend und typisch für das Südliche Nordmarktquartier!

ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

Gestaltungsmerkmale Vorkrieg

Überlagerung stilübergreifender Merkmale

- **GESTALTUNGSMERKMALE** von Vorkriegs- und Zwischen- und Nachkriegsarchitektur
- Die **Überlagerung gelber Flächen (Vorkrieg) und violetter Flächen (Nachkrieg)** zeigt, welche Bereiche von welcher Epoche geprägt sind.

Die Farbintensität zeigt, wie stark Gebäude jeweils geprägt sind.

Vorkriegsmerkmale



Merkmale: Relief / Rustiziert, Skulpturen / Figuren, Gesimse, Gemälde / Mosaik, Fries, Dachgesims (gestaltet), Stuck / Ornamente, Fensterformat: stehend



ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

Gestaltungsmerkmale Nachkrieg

Überlagerung stilübergreifender Merkmale

- **GESTALTUNGSMERKMALE** von Vorkriegs- und Zwischen- und Nachkriegsarchitektur
- Die **Überlagerung gelber Flächen (Vorkrieg) und violetter Flächen (Nachkrieg)** zeigt, welche Bereiche von welcher Epoche geprägt sind.

Die Farbintensität zeigt, wie stark Gebäude jeweils geprägt sind.

Nachkriegsmerkmale

	1 Merkmal
	2 Merkmale
	3 Merkmale
	4 Merkmale
	5 Merkmale

Merkmale: Gesims: moderne, Faschen, Kragplatte,
Fensterformat: liegend oder quadratisch, Materialunterschied EG/OG



ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

„Heat Map“ als Gesamtbild

Überlagerung stilübergreifender Merkmale

- **GESTALTUNGSMERKMALE** von Vorkriegs- und Zwischen- und Nachkriegsarchitektur
- Die **Überlagerung gelber Flächen (Vorkrieg)** und **violetter Flächen (Nachkrieg)** zeigt, welche Bereiche von welcher Epoche geprägt sind.

Die Farbintensität zeigt, wie stark Gebäude jeweils geprägt sind.

-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit gemischten Merkmalen (Nachkriegs dominant)
-  Gebäude mit gemischten Merkmalen (Vorkriegs dominant)



ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

Arbeitsstand 01.10.

Betrachtung von Blöcken und Straßenzügen

- **Abgrenzung von einheitlichen Bereichen**
(„Schwerpunktbereiche“ von Nachkriegs- und Vorkriegsarchitektur)

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Einheitlicher Bereich der Nachkriegszeit
- Einheitlicher Bereich der Vorkriegszeit
- Besonderer Bereich Nordmarkt
- Gebäude mit Merkmalen der Nachkriegszeit
- Gebäude mit Merkmalen der Vorkriegszeit
- Gebäude mit gemischten Merkmalen (Nachkriegs dominant)
- Gebäude mit gemischten Merkmalen (Vorkriegs dominant)



GRÜNDERZEIT ERLEBEN

Arbeitsstand 01.10.

**BRAUNSCHWEIGER STR., BURGHOLZSTR.,
CLAUSTHALER STR. UND TEILE DER BERGMANNSTR.**

BESONDERHEITEN

- Fassadengliederung mit Stuck
- Ornamentik
- Stehende Fensterformate
- Materialität (Putz, Klinker)
- Dachformen
- Noch vorhandene historische Türen und Fensterteilungen
- ...



Fotos: RHA



1 ARBEITSSTAND GELTUNGSBEREICHE

Stand 01.10.

BERGMANNSTR. (NORDSEITE)

BESONDERHEITEN

- Ziergitter
- Vordächer
- Türen und Tore
- Materialität (Putz)
- Dachformen
- ...



VERSORGUNGSHERZ DER NORDSTADT

Fotos: RHA

Arbeitsstand 01.10.

MÜNSTERSTR.:

ZENTRALE THEMEN:

- **Größe und Gestaltung** von Werbeanlagen
- Begrenzung der **Anzahl** von Werbeanlagen
- Beschränkung der **Art von Werbeanlagen** (z.B. keine LED- oder Blinklichter, keine Monitore, ...)
- Regelung **Beklebungen von Schaufenstern** und Fassaden
- ...



INTERVIEW MIT EINEM EIGENTÜMER

- Dargestellt wird der Sanierungsprozess einer ehemaligen “Problemimmobilie“, bei der der neue Eigentümer die Fassade, Haustür etc. originalgetreu wiederhergestellt hat. Dabei war **eine wirtschaftliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen** wichtig – Das Amt für Stadterneuerung und das Quartiersmanagement und konnten hier beraten und unterstützen
- Auch **stark beschädigte Fassaden und verloren gegangene Fensterteilungen können wiederhergestellt** werden. Historische Fotos, Bauakten, Befunde und Vergleichsimmobilien helfen hier oftmals
- Historische Bausubstanz sollte nicht zu früh aufgegeben werden – zuerst sollten die Beratungsangebote der Stadt Dortmund, des Quartiersmanagements und von entsprechenden Expert:innen in Anspruch genommen und überlegt werden, was sich retten lässt!



*Foto:
Alexander
Sbosny*



*Foto:
Daniel
Sadrowski*

INTERVIEW MIT EINEM IMMOBILIENEIGENTÜMER – AUF DEM BALKON



TRANSKRIPTION INTERVIEW - AUF DEM BALKON

- **Stefan Spörl (RHA):** Wir sind hier in einem gut renovierten gründerzeitlichen Gebäude in der Nordstadt. Bei mir ist der Besitzer. Vielleicht können Sie sich kurz vorstellen: Wer sind Sie, und wann haben sie die Immobilie gekauft?
- **Vageli Tsagrakis (Eigentümer):** Mein Name ist Vageli Tsagrakis. Wir haben die Immobilie 2019 gekauft. Sie war in einem erbärmlichen Zustand. Freunde hatten mir erzählt, dass einige Jahre zuvor sogar die Straße gesperrt war, weil sich die Fassade nach vorn gedrückt hat und Steine runtergefallen waren. Das Haus war 35 Jahre lang nicht bewohnt. Das war dann natürlich eine Herausforderung, diese Immobilie zu erwerben und zu renovieren – zumal sie nicht ganz günstig war.
- **Spörl:** Konnten Sie für die Finanzierung Unterstützung oder Förderung nutzen?
- **Tsagrakis:** Ja. Wir haben einerseits die erhöhte Abschreibung nach §7h Einkommensteuergesetz genutzt. Das ist eine sehr gute Unterstützung, von der wir extrem profitiert haben und die die Sache enorm erleichtert hat. Außerdem haben wir Fördermittel für die Fassade bekommen.
- **Spörl:** Das Thema Finanzen ist ja durchaus relevant. Sie haben die Fassade ja sehr aufwändig gestaltet bzw. erhalten und zum Beispiel auch passende Fenster ausgewählt – hat sich das langfristig ausgezahlt für Sie?
- **Tsagrakis:** Ich glaube schon. Man zieht damit ganz andere Menschen an, man schafft eine andere Umgebung und die Menschen erfreuen sich daran. Wir haben die Wohnungen insgesamt auf einen modernen Stand gebracht und man kann mit Sicherheit eine viel höhere Miete damit erzielen, als wenn man nur „0815“ saniert.
- **Spörl:** Gibt es etwas, auf das Sie bei dieser Immobilie besonders stolz sind?
- **Tsagrakis:** Wir haben im Dachgeschoss Balkone ergänzt. Das war mit dem Genehmigungsverfahren nicht so einfach. Auch die Etage darunter hat einen neuen Balkon bekommen. Da bin ich sehr glücklich, dass wir das hingekriegt haben. Von Seiten der Stadt sind uns Fachleute zur Verfügung gestellt worden, die uns beraten haben, was ja normalerweise eine kostenpflichtige Geschichte ist. Davon haben wir sehr profitiert. Das Schöne war dabei, dass sie immer Rede und Antwort gestanden haben, dass man sie anrufen konnte und sie auch vorbeigekommen sind.

INTERVIEW MIT EINEM IMMOBILIENEIGENTÜMER – VOR DEM HAUS



TRANSKRIPTION INTERVIEW – VOR DEM HAUS

- **Spörl:** Wir stehen jetzt vor dem Haus. Sie haben die Fassade sehr sorgfältig erhalten und gestaltet. Welchen Wert messen Sie der Fassade bei?
- **Tsagrakis:** Wir haben uns in die Fassade verliebt. Sie ist für uns das A und O: Sie entscheidet, ob man ein Haus schön findet oder nicht und ob man dort wohnen möchte. Wir haben die Fassadenelemente sehr aufwändig renoviert und eine Dämmung von innen gemacht. Die Fensteraufteilung haben wir entsprechend wiederhergestellt, so wie sie früher einmal war. Farblich sind wir von der Stadt beraten worden, das war sehr schön. Über das Fassadenprogramm haben wir einen Großteil des Geldes zurückbekommen, um die 50 Prozent. Das hat uns sehr geholfen. Und wenn Sie sich das einmal anschauen: Unsere Fassade ist nicht mit Graffiti beschmiert. An den meisten umliegenden Häusern ist deutliches Graffiti zu sehen, und die werden ständig gestrichen. Also: Es lohnt sich, eine schöne Fassade zu machen – da freuen sich die Menschen in der Stadt.
- **Spörl:** Sie haben auf eine Außendämmung verzichtet, um die Gestaltung zu erhalten und stattdessen eine Innendämmung eingebracht. Wie bewerten Sie das?
- **Tsagrakis:** Innendämmung ist auch beruflich mein Spezialgebiet, da kenne ich mich sehr gut aus. Innendämmung kann ja problematisch sein, weil man den Taupunkt reinzieht, also nach innen verlagert. Das kann man aber berechnen und die ökologischen Dämmstoffe verzeihen da sehr viel. Wenn man das intelligent löst, ist das überhaupt kein Problem. So haben wir modernen Wohnraum geschaffen, der rundum gedämmt ist, und die schöne Fassade erhalten.
- **Spörl:** Vielen Dank für die Einblicke und das Gespräch.
- **Tsagrakis:** Sehr gern.



GESPRÄCHSRUNDE MIT...

Dipl.-Ing. Jutta Praglowski Architektin
AKNW

Praglowski Architekten Aachen

UMBAU BAUDENKMAL ROBENSSTRASSE IN AACHEN

PRAGLOWSKI ARCHITEKTEN

📍 Triebelsstraße 11
52066 Aachen

☎ 0241 94 37 90 10

✉ mail@praglowski.de

🌐 www.praglowski.de





PRAGLOWSKI ARCHITEKTEN

📍 Triebelsstraße 11

52066 Aachen

☎ 0241 94 37 90 10

✉ mail@praglowski.de

🌐 www.praglowski.de

Ihre Experten für das Bauen im Bestand.

Profitieren Sie von unserer umfangreichen Erfahrung und vielseitigen Expertise über Jahrzehnte im Bauen im Bestand. Viele erfolgreich umgesetzte Projekte in unterschiedlichen Bauvorhaben belegen diese Philosophie und Herangehensweise.

In Aachen zuhause, In ganz Deutschland tätig

Seit über 20 Jahren verwirklichen wir die Wünsche unserer Bauherren. Gemeinsam mit lokalen Partnern realisieren wir erfolgreich Projekte in ganz Deutschland.

Seit Jahren ein zuverlässiger Partner der Deutschen Bahn

Kontinuierlich arbeiten wir seit vielen Jahren mit der Deutschen Bahn zusammen. Das Arbeiten in und an Empfangsgebäuden ist uns bestens bekannt. Wir sind Rahmenvertragspartner der Deutschen Bahn. Eine professionelle Abwicklung der uns anvertrauten Bauvorhaben ist für uns selbstverständlich.



FASSADENSANIERUNG



FERNWÄRMEANSCHLUSS IM BEWOHNTEN ZUSTAND



GESPRÄCH MIT JUTTA PRAGLOWSKI

- Auch bei dem gezeigten Beispiel war der Eigentümerschaft **eine wirtschaftliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen** wichtig
- Die **beschädigte Fassade wurde wiederhergestellt. Besondere Abschreibungen (hier nach BAFA)** haben hier die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen ermöglicht
- Die baulichen Maßnahmen (u.a. Anschluss an Fernwärme, Fassadensanierung, Einbau eines Aufzuges, Austausch von Fenster und teils Ergänzung von Innendämmung, ...) wurden **in bewohntem Zustand der Immobilie** durchgeführt. Hierzu war eine intensive und kontinuierliche Absprache mit der Mieterschaft erforderlich

GESPRÄCH MIT JUTTA PRAGLOWSKI

- Grundsätzlich hängen **bauliche und organisatorische Fragen** immer stark vom Einzelfall ab:

Diskutiert wurde in der Gesprächsrunde am 16.10. z.B. die Frage, wann eine **Außen- oder Innendämmung** Sinn macht. Wenn ein Gebäude noch bewohnt ist, ist eine Außendämmung möglicherweise leichter umzusetzen. Entscheidend ist dabei jedoch auch die Frage, wie erhaltenswert die Fassade ist. Denkbar ist auch, wohnungsweise vorzugehen und eine Innendämmung Schritt für Schritt vorzunehmen

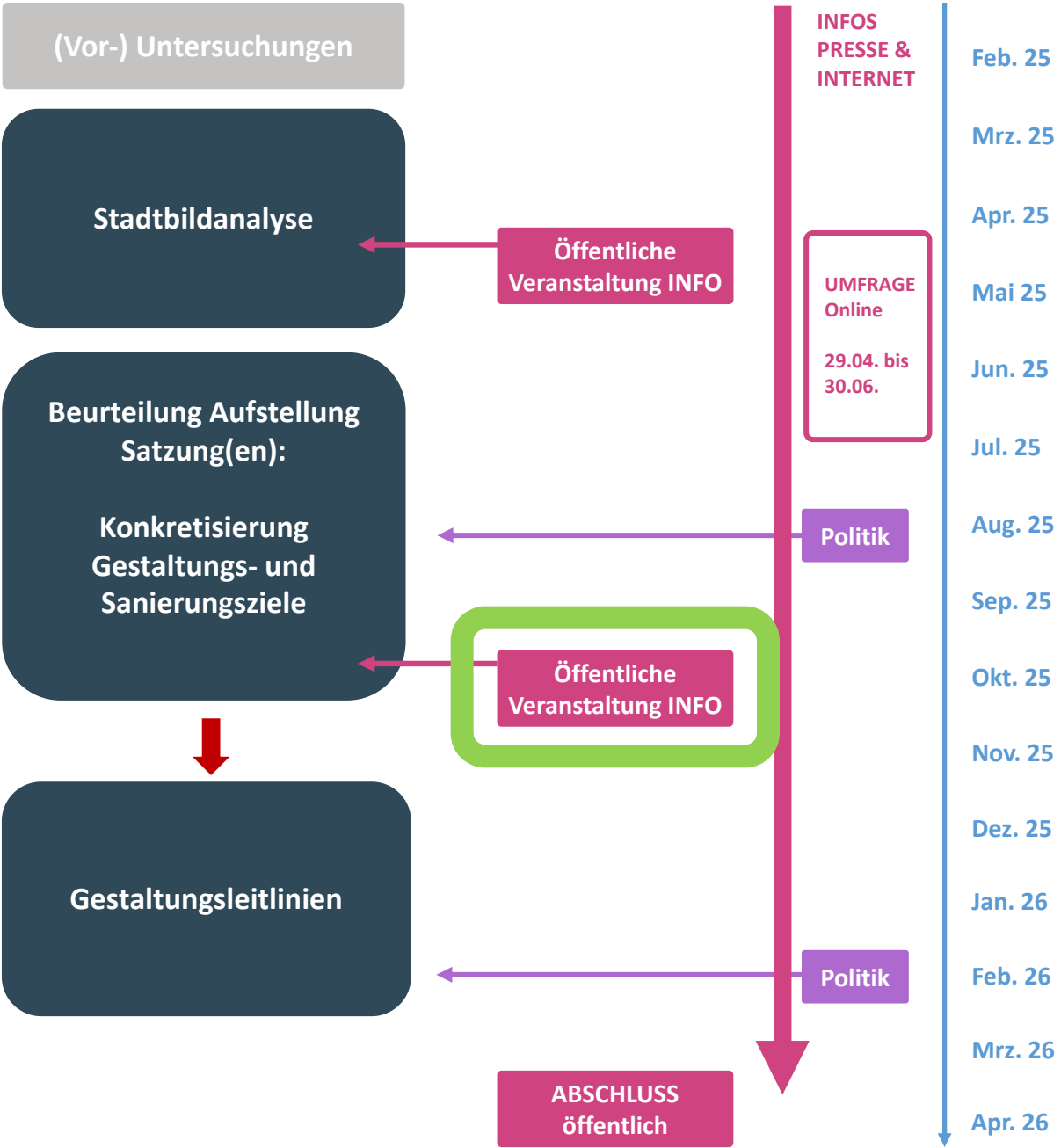


NÄCHSTE SCHRITTE

INHALTE

AUSTAUSCH & INFO

ZEIT





RÜCKFRAGEN UND VORLÄUFIGES FAZIT

VORLÄUFIGES FAZIT

- Die Sanierungsziele sollen **über die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen weiter qualifiziert** werden. Anforderungen an Qualitäten von baulichen Maßnahmen sollen klar kommuniziert werden. Dieses schrittweise Vorgehen ist vom Gesetzgeber vorgesehen: Es soll der Weg konkretisiert werden, auf dem die bereits geltenden Sanierungsziele erreicht werden sollen
- Bereits jetzt gibt es das Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“. Wenn hier eine bauliche Maßnahme am Gebäude umgesetzt werden soll, ist **bereits jetzt eine sanierungsrechtliche Genehmigung** erforderlich. Dies wird auch künftig so sein – die Regelung der neuen Satzungen werden dabei eingeschlossen
- Es wird einen **politischen Beschluss** zu den Satzungen geben: Gerade erfolgt die Prüfung von Machbarkeit und Rechtssicherheit. Anschließend entscheidet der Stadtrat nach politischer Diskussion

VORLÄUFIGES FAZIT

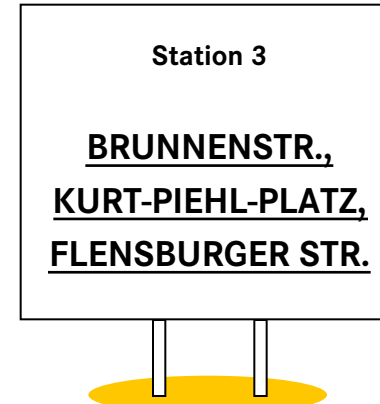
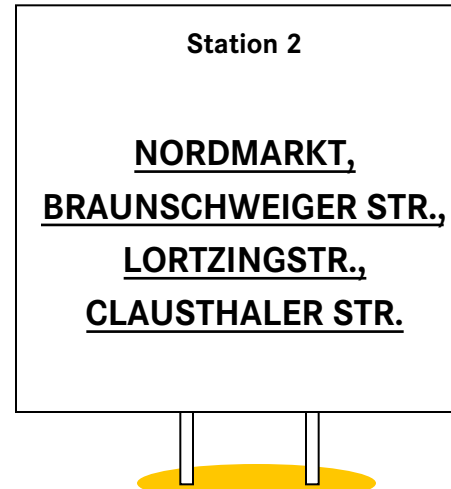
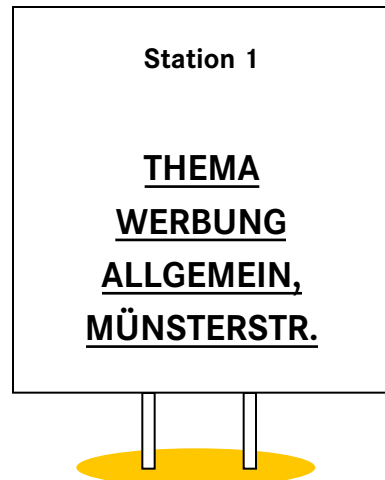
- Ziel ist es, die **architektonischen Stärken und charakteristischen baulichen Gestaltungsmerkmale** der Nordstadt zu bewahren und wiederaufzunehmen, wenn notwendig zu verbessern und das Stadtbild mit seiner ganz eigenen Art zu sichern – die **Gründerzeit ebenso wie die stilprägende Nachkriegsarchitektur**
- Denn: behutsam und schlüssig gestaltete Gebäudeensembles tragen bedeutend zur Lebensqualität im Viertel bei. Eine derartige Gestaltung und Entwicklung bedarf der Steuerung und **Überblicks über das gesamte Gebiet**
- Anfangsinvestitionen für hochwertige Materialien liegen möglicherweise höher – aber **auf Dauer rechnet sich Langlebigkeit**. Und: dadurch ergeben sich **Einsparpotenziale** (z.B. reduzierte Werbeanlagen)
- Es geht auch um den Werterhalt und sogar **Wertzuwachs** von Immobilien. Da alle Eigentümer gleichermaßen an die Vorgaben gebunden sind, verbessert sich das Umfeld insgesamt



INFORMATIONSMÖGLICHKEITEN AN VIER STATIONEN BIS CA. 20 UHR

DISKUSSION, INFORMATION & BERATUNG

Diese Stationen für weitergehende Informationen standen zur Verfügung



DISKUSSION, INFORMATION & BERATUNG



Fotos: RHA



VIELEN DANK!

IMPRESSUM

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschroer, Christoph Klanten

Büro Aachen
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen

+49 (0)241 46376 740
ac@rha-planer.eu

www.rha-planer.eu

16. Oktober 2025