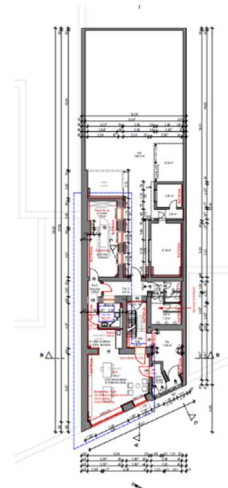


Neue Jülicher Straße 27a: „Nord-Düren: Mach-Bar“ –

Konzept für ein Musterhaus zur Wiederbelebung von Problemimmobilien der Gründerzeit in Nord-Düren

Verfasser: Amt für Stadtentwicklung, Stadt Düren, Stand 8-2025



Inhalt

1.	Das Musterhaus als Teil des Modellvorhabens Problemimmobilien	3
2.	Biografie und Typik der Problemimmobilien in Nord-Düren	4
3.	Musterhaus – Umbaulabor für die Sanierung von Problemimmobilien	5
4.	Langfristige Verwertung des Musterhauses.....	7
5.	Neue Jülicher Straße 27a - Begründung für die Auswahl als Musterhaus	8
7.	Phasenkonzept für das Musterhaus - Neue Jülicher Straße 27a.....	8

1. Das Musterhaus als Teil des Modellvorhabens Problemimmobilien

Das Musterhaus ist eine Maßnahme des Integrierten Handlungskonzeptes „Problemimmobilien Nord-Düren“ und mit Förderbescheid vom 14.12.2018 im Rahmen der Gesamtmaßnahme ein förderfähiges Projekt. Die Maßnahme „Musterhaus“ umfasst verschiedene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig und im Gesamttestat der Bewilligung der Gesamtmaßnahme bereits enthalten sind (siehe auch Punkt 3).

Anhand eines Musterhauses soll insbesondere beispielhaft demonstriert werden, wie eine typische Problemimmobilie in Nord-Düren nach einer Sanierung wieder zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Stabilisierung der Nachbarschaft finden kann. Um der Aufgabe eines Musterhauses gerecht werden zu können, muss die ausgewählte Immobilie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a. Die Immobilie muss eine für eine Problemimmobilie typische Biografie und die für die Problemimmobilien im Fördergebiet typischen Baumängel aufweisen (siehe auch Punkt 2).
- b. Die Liegenschaft muss sich im Stadtteil in exponierter Lage befinden, um durch Präsenz Signalwirkung erzielen zu können.
- c. Die Immobilie selber muss vom Gebäudetyp geeignet sein, als Musterhaus und Anlaufstelle dienen zu können (u.a. Ladenlokal).

Die Liegenschaft Neue Jülicher Straße 27a weist die typischen Merkmale einer Problemimmobilie auf und ist durch zentrale Lage in der Neuen Jülicher Straße 27a als Musterhaus geeignet. Eine den Zielen des Förderprojektes entsprechende Konzeptumsetzung ist mit dem Gebäude und auf der Liegenschaft möglich (siehe auch Punkt 5).

Der Erwerb der Immobilie hat am 28.08.2024 stattgefunden und ist als nicht förderschädlich eingestuft worden. Da es sich –unabhängig von der geplanten Nutzung als Musterhaus– um eine Problemimmobilie handelt, ist vorgesehen, den Erwerb und die Abbruchmaßnahmen über den Förderbescheid 2023 fördern zu lassen. Im Rahmen des Förderantrages 2023 wurde die Liegenschaft Neue Jülicher Straße 27a nachträglich in die Liste der Erwerbsimmobilien und damit das Förderprogramm aufgenommen. Auch die Abbruchmaßnahmen sollen aus diesem Bescheid gefördert werden.

- Erwerb Problemimmobilie (99.000 Euro + NK)
- Sicherung und Abbruch ruinöser Nebengebäude (50.000 Euro)

Der konkrete Bewilligungsantrag für die Maßnahme „Musterhaus“ wurde auf Grundlage der erarbeiteten und konkretisierten Konzeption bereits für das Förderjahr 2021 für die ursprünglich als Musterhaus vorgesehene Immobilie gestellt. (Die Neue Jülicher Straße 5 konnte auf Grund fortgeschrittener Baufälligkeit allerdings nicht als Musterhaus umgesetzt werden. Das Objekt musste ausgetauscht werden.) Die für die Nutzungszeit als Gemeinbedarfseinrichtung entstehenden unrentierlichen Kosten der Ersterstellung und -ausstattung sowie der Bewirtschaftung sind laut Gesamttestat förderfähig.

Der für Umbau- und Bewirtschaftung des Musterhauses vorliegende Förderbescheid von 2021 ist für eine Restlaufzeit bis 2027 verlängert worden, um innerhalb dieser zwei Jahre den Umbau umzusetzen. Im Gegensatz zu dem ursprünglichen Konzept, das einen langsamen, stets von der Öffentlichkeit

begleiteten Umbauprozess vorsah, wird nun der Zweck der Dokumentation und Information über eine Zweiteiligkeit erreicht. Erdgeschoss und 1. OG werden umgehend umgebaut. Das zweite OG bleibt unverändert, um den Vorher/Nachher- Unterschied demonstrieren zu können. Das Musterhaus kann damit auch ohne den ohnehin gefährlichen Baustellenbetrieb als Informationszentrum genutzt werden. Das zweite OG steht im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses als „Umbaulabor“ für wissenschaftliche Zwecke zur Verfügung. So soll für die kommenden 5 Jahre die „Bespielung“ des Musterhauses sichergestellt werden. Ein auch für Öffentlichkeitsarbeit beauftragtes Büro für PR- und Quartiersmanagement wird zunächst die Dokumentation der Umbauarbeiten und dann die Betreuung des Umbaulabors bis zum Ende des Gesamtförderzeitraums sicherstellen. Danach wird die Verwaltung und Betreuung von der Stadt Düren übernommen.

2. Biografie und Typik der Problemimmobilien in Nord-Düren

Nord-Düren ist geprägt durch eine grundsätzlich erhaltenswerte Bausubstanz. Gleich mehrere Straßenzüge verfügen über eine nahezu geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung. Im Falle der Kirchstraße sind darüber hinaus Ansätze für einen gründerzeitlichen Stadtgrundriss zu finden. Für die Stadt Düren, die im zweiten Weltkrieg nahezu komplett zerstört worden ist, ist dies ein sehr wertvoller Teil des gebauten Gedächtnisses, zumal Nord-Düren den Dürenern nach dem Bombenangriff Obdach bot und damit das Überleben sicherte. Obwohl der Stadtteil bereits durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ mit Fördermitteln unterstützt worden ist (z.B. für ein Fassadenprogramm und die Gestaltung öffentlicher Flächen), wird das Quartier zunehmend durch vernachlässigte Immobilien geprägt. Zum einen liegt das daran, dass viele Eigentümer weitgehend mittellos sind (darunter viele türkische Senioren mit sehr kleinen Renten, die die Immobilie selbst nutzen). Diese Eigentümer können weder eine Sanierung noch eine ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie finanziell und personell bewältigen (hier häufig Teilleerstand). Diese Immobilien werden - soweit es geht- in Eigenleistung instandgehalten. Weiterhin gibt es Immobilieneigentümer, die die Kosten der Pflege und Instandhaltung der Immobilie sparen, und -häufig über job-com finanzierte Mietverhältnisse- mit möglichst wenig Aufwand Mieteinnahmen erzielen wollen. Diese Gebäude werden sich selbst und Bewohnern überlassen, die ihrerseits keine hohen Ansprüche an den Zustand ihrer Unterkunft stellen können. Eine besonders negative Ausstrahlung bewirken Gebäude, die bewusst erworben wurden, um Vermietungsmissbrauch zu betreiben (Bettenlager, Erschleichen von Sozialhilfeleistungen über fingierte Mietverträge, Überbelegung) und, wo zur Renditemaximierung jegliche Instandhaltungskosten gespart wird, wie auch der durch häufige Mieterwechsel anfallende Sperrmüll und sonstige Hinterlassenschaften nicht entfernt werden. Hier werden in kurzer Zeit hohe Einnahmen erzielt. Der langfristige Werterhalt der Immobilie spielt keine Rolle für die Eigentümer. Die Bewohner, die hier einquartiert werden, kennen häufig sehr einfache Wohnverhältnisse und sind auch vielfach nur vorübergehend untergebracht, so dass bereits ein Dach über dem Kopf als ausreichend gilt. Die in Teilen durchaus sehr engagierte und im Rahmen des Prozesses Soziale Stadt erfolgreich aktivierte Nachbarschaft leidet zunehmend unter der erheblichen Vernachlässigung in so unmittelbarer räumlicher Nähe. Sie kann den Stadtteil aber nicht aus eigener Kraft umprägen. Es kommt zu einer Abwärtsspirale bei der durch das negative Image auch ordnungsgemäß bewirtschaftete Immobilien unter Vermietungsproblemen zu leiden haben und Nachbarschaften durch häufige Mieterwechsel destabilisiert werden. Jede Immobilie kann sich in Nord-Düren zu einer Problemimmobilie entwickeln, solange keine überzeugenden Lösungen vorliegen, wie Immobilien

insbesondere der Gründerzeit für Investoren mit seriösen Bewirtschaftungsmodellen interessant gemacht werden können.

Bei Begehungen im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts, der Vorbereitenden Untersuchungen, durch die Untere Denkmalbehörde aber auch bei den Objektprüfungen der Task Force Problemimmobilien Düren, haben sich bestimmte Erscheinungsbilder des baulichen Zustandes bei den Beständen aus der Gründerzeit fast ausnahmslos wiederholt: Die Immobilien (vorwiegend Rheinische 3-Fenster-Häuser mit Hinterhaus, kleinem Innenhof und 3 bis max. 8 Wohneinheiten, ggf. Gewerbeeinheit und Ladenlokal) sind von Privateigentümern ohne grundlegende Sanierungsmaßnahmen immer wieder mit sehr geringen Mitteln und vielfach in Eigenleistung an den unmittelbaren Bedarf angepasst worden. So ergeben sich häufig provisorische Ergänzungen der Haustechnik, mehrere Lagen des Innenausbaus sowie behelfsmäßige Einbauten sanitärer Einrichtungen. Sofern das Gebäude nicht von einer Familie bewohnt wurde, wurden für abgeschlossene Wohnungen auf den beschränkten Geschossflächen selten dem heutigen Stand entsprechende Grundrissaufteilungen vorgefunden. Insbesondere außerhalb der Wohnung angeordnete sanitäre Einrichtungen und Durchgangszimmer sind unzeitgemäß. Allen Problemimmobilien ist gemein, dass es sich eher um Gebäude mit geringer Grundfläche handelt, was für Mietobjekte eher nachteilig ist. Die schmalen Grundstücke sind häufig vollständig mit preisgünstigen Baustoffen und ohne Genehmigung überbaut. Immer wieder wird festgestellt, dass Dachgeschosse und Hinterhäuser bewohnt werden, ohne dass der Brandschutz gewährleistet oder das Dachgeschoss als Wohnraum genehmigt ist. Auf Grund der vertikalen Erschließungsstruktur kann Barrierefreiheit kaum gewährleistet werden. Die Gebäude weisen häufig noch gründerzeitliche Bauteile auf (Holztreppe, Stuck, bauzeitlicher Fliesenboden, hohe Decken, Originaltür), die aber eher als unmodern wahrgenommen und bei Umbaumaßnahmen abgedeckt oder entfernt werden. Beim Betreten dieser Immobilien strahlen diese zunächst Hoffnungslosigkeit aus.

Vordergründig erscheinen diese Immobilien irreversibel verbaut und kaum marktgerecht. Ein Abbruch wird auf den ersten Blick als die wirtschaftlichste Lösung ins Auge gefasst. In einer Stadt wie Düren, wo bei einer Kahlschlagsanierung das letzte verbliebene bauhistorische Erbe endgültig verloren gehen würde, ist es jedoch unerlässlich genauer hinzuschauen und –angepasst an die vorherrschende Typologie- wirtschaftliche Sanierungsmethoden und Ausbaustandards musterhaft zu erproben, so dass Nachahmer im Quartier und darüber hinaus darauf zurückgreifen können.

3. Musterhaus – Umbaulabor für die Sanierung von Problemimmobilien

Es fehlt in Nord-Düren an positiven Beispielen, die einen wertschätzenden aber pragmatischen Umgang mit der Gebäudesubstanz demonstrieren. Die kleinen Grundflächen erweisen sich als problematisch für moderne Grundrissaufteilungen. Hier sind gute Beispiellösungen erforderlich. Die Gebäude sind zum Teil stark verbaut. Die Originalsubstanz verbirgt sich unter mehreren Schichten PVC, Laminat, Fliesen und sonstigen Verkleidungen. Hier braucht es Mut zum Rückbau. Die überbauten Höfe sind Zeugnisse vergangener und vielfach nicht mehr zeitgemäßer gewerblicher Nutzungen. Vorbilder sind nötig, die aufzeigen, wie mit möglichst geringen Kosten neue Hofnutzungen entwickelt werden können, um sich an den Abbruch und die Entsiegelung zu wagen.

Zu diesem Zweck wird ein Gebäude benötigt, das den oben beschriebenen Zuständen weitgehend entspricht und durch einen zentralen Standort auffällig und gut zugänglich ist. Zur Veranschaulichung und zur Dokumentation der Machbarkeit und baulichen wie auch wirtschaftlichen Attraktivität soll an

einem Musterhaus eine beispielhafte Sanierung einer typischen Bestandsimmobilie durchgeführt werden und mit einer dem Quartier dienenden Nutzung wiederbelebt werden.

Das Musterhaus ist auch in Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet Nord-Düren zu sehen. Ziel ist es, die Lebensqualität in Nord-Düren langfristig zu verbessern und die identitätsstiftende Bausubstanz für die Bewohner und die Stadt Düren zu erhalten und dazu die Gebäudesubstanz wie auch die Bewirtschaftung zu verbessern. Hierzu kann das Musterhaus als Umbaulabor, Beratungsstelle und Eventlocation rund um das Thema Architektur und Aktivitäten im Quartier wertvolle Beiträge leisten. Außerdem soll an dieser zentralen Stelle neben dem Quartiersarchitekten auch der Sanierungsträger eine Anlaufstelle im Quartier erhalten. Zu den Themen Sanierung, Erhalt und Bewirtschaftung von Problemimmobilien kommen außerdem Themen der Nachhaltigkeit in Bezug auf Klimaresilienz (Entsiegelung, Begrünung, Mikroklima) und Ressourcenwirtschaft (graue Energie) hinzu. Der Erhalt des Gebäudes leistet dazu einen wesentlichen Beitrag, da kein Energieverbrauch für einen Neubau entsteht. Zusätzlich kann mit dem Abbruch von nicht nutzbaren Nebengebäuden und der Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen ein Beitrag für den Bodenschutz geleistet werden. Weitere positive Effekte für das Mikroklima können durch Dachbegrünung der Flachdächer und einen „ökologischen Nutzgarten – annes¹ Garten“, organisiert und bewirtschaftet durch den Nachbarschaftstreff, erzielt werden.

Weiterhin soll das Musterhaus ein Ort der Aneignung sein, wo Austausch, Beratung, Information und Teilhabe möglichst umfassend angeboten werden soll, aber auch durch Stadtteilmaking und positive Bilder das „WIR-Gefühl“ im Stadtteil gestärkt werden soll. Unterstützung hat hier auch die Initiative Baukultur NRW zugesagt, die zur Zeit in Gelsenkirchen ein „Umbaulabor“ in einer Problemimmobilie betreibt.

Das Musterhaus soll für die Dauer der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes die folgenden Aufgaben erfüllen:

- Beispielhafte Modernisierung nach einfachem Standard und in Teilen als Vollmodernisierung
- Beispielhafte Fassadenneugestaltung
- Beispielhafte Hoferneuerung und Freiraumgestaltung (nach Abbruch abgängiger Hofbebauung), ggf. mit Gartenpflege durch Paten: „annes Garten“
- Ggf. beispielhafte Neuordnung der Grundstückszuschnitte
- Dokumentation des Sanierungsfortschrittes (Beispiel: Haus Reichstein in Gelsenkirchen, Bochumer Straße: <https://haus-reichstein.nrw/haus>)
- Entwicklung eines (ggf. digitalen) Planungsleitfadens mit Beschreibung und Kostenkalkulation „Gründerzeit maßvoll sanieren in Nord-Düren“
- Ggf. You-Tube-Tutorials für Nachahmer und als Beratungsinstrument für eine Modernisierungsförderung im Quartier
- Muster für Nutzungs- und Verwertungsoptionen für Gebäude der Gründerzeit in Nord-Düren (Prüfung der Eignung der Grundrisse für Familien, Paare, Singles, WGs, sonstige Wohnformen, Studierende, Flüchtlinge, Frauenhaus, ...)
- Durchführung der Eigentümerberatung

¹ „anne“ ist das türkische Wort für Mutter. Im Falle der Neuen Jülicher Straße 5 hatte die Eigentümerin einen kleinen Nutzgarten angelegt, der auch im neuen Musterhaus weiterhin ein erstes Signal für einen Wandel sein kann.

- Ausbildungs- und Schulungsort in Kooperation mit den Hochschulen der Region (Aachen, Jülich, Köln, Düsseldorf), ggf. in Zusammenhang mit einem Auftrag zur wissenschaftlichen Begleitung des Sanierungsprozesses
- Präsentation beispielhafter Modernisierungen sowie Neugestaltungen von Fassaden und Hofbereichen in Ausstellungen und Fachvorträgen
- Durchführung von Immobilienbörsen
- Präsentation des lokalen Bauhandwerks, Beratung durch Bauhandwerk
- Ggf. Ausstellungsmöglichkeiten für Akteure und Aktivitäten des Quartiers (z.B. Rurtalwerkstätten, Blindenanstalt, LVR, ...)
- Projekt-Café mit Außengastronomie im Innenhofbereich „Nord-Düren: Mach-Bar“ (vgl. Projekt-Café in Förderprojekt Bochumer Straße Gelsenkirchen)
- Um eine möglichst regelmäßige und nicht nur veranstaltungsbezogene Öffnung zu gewährleisten, sind regelmäßige Öffnungszeiten vorgesehen, die durch die Nutzung des Erdgeschosses durch die in Nord-Düren aktiven Quartiersarchitekten, den Sanierungsbeauftragten und ggf. weitere lokale Beratungsangebote gewährleistet werden sollen.
- Veröffentlichung der Aktivitäten, Veranstaltungen und des Baufortschritts auf einer eigenen Internetpräsenz, die u.a. im Zeitraffer den Umbauprozess präsentiert, z.B. Nord-Düren Mach-Bar.de
- Wohnnutzung als „Probewohnen“ für Studierende, die als Botschafter für mehrere Monate in Düren leben und in einem Blog dies als Werbekampagne für die Stadt dokumentieren
- Verwaltung und Management der Veranstaltungen und der Prozesse durch einen „Kümmerer“

Sanierungskonzept:

Das Architekturbüro des Sanierungsträgers erstellt ein vollständiges LV für die Sanierung des Gebäudes.

Folgende Maßnahmen im Umfang von ca. 425.000 Euro werden im Förderzeitraum des Zuwendungsbescheides von Fördermitteln finanziert werden:

- Ausbau Quartiersbüro
- Fassade und Fenster Straßenseite
- Sanierung 1.OG
- Leitungen für die spätere Sanierung des gesamten Gebäudes

4. Langfristige Verwertung des Musterhauses

Nach Abschluss des Förderprogramms wird die sanierte Liegenschaft ein Ladenlokal/Büroraum, einen gestalteten Hof und ein sofort als Wohneinheit nutzbares Geschoss umfassen (eine 2 und 3. Wohneinheit wäre bei Einbeziehung des 2. OGs und des DG möglich). Mit Auslaufen der Förderphase des Stadtteilprojektes bzw. der Zweckbindung kann das Musterhaus verkauft werden oder im städtischen Gebäudebestand bewirtschaftet werden. Ggf. ist auch eine Übergabe an die städtische Wohnungsbaugesellschaft denkbar. Für die Zeit der Zweckbindung ist eine öffentliche Nutzung erforderlich. Hier könnten vorübergehend Dienststellen der Verwaltung, die unmittelbar dem Quartier dienen, untergebracht werden (z.B. Büro Streetworker, Beratungsstellen, ergänzende Bildungseinrichtungen, wie Hausaufgabenbetreuung, etc.). Für die Dauer des Sanierungsprozesses in

Nord-Düren werden Quartiersarchitekt und Sanierungsträger im Erdgeschoss untergebracht. Der Sanierungsträger ist auch für die Verwaltung des Gebäudes zuständig. Perspektivisch sind auch Betreiberlösungen denkbar mit Evangelischer / Katholischer Kirche, Low Tech, InVia, Rurtalwerkstätten, Studierendenwerk, etc...

5. Neue Jülicher Straße 27a - Begründung für die Auswahl als Musterhaus

Die Liegenschaft Neue Jülicher Straße 27a liegt sehr zentral in der Mitte des Quartiers an der Einkaufsstraße Neue Jülicher Straße. Das Gebäude aus der Gründerzeit mit der typischen illegal errichteten rückwärtigen Hofbebauung, fällt durch einen schlechten Gebäudezustand auf. Vergleichbar mit vielen anderen bauzeitgleichen Gebäuden des Quartiers, wurde die Instandhaltung mit einfachen Mitteln und geringem Budget vorgenommen. Die nachträglich eingebauten Fenster, Holztreppe, Böden, Wände wurden immer wieder mit neuen Materialien überklebt, die Haustechnik angestückelt. Eine grundsätzliche und fachgerechte Sanierung blieb aus. Die Adresse weist eine sehr negative Biografie auf. Sie ist bekannt als Stammlokal eines berüchtigten und Angst verbreitenden kriminellen Clans in Nord-Düren und wurde zeitweilig als Sammelunterkunft für Arbeitskräfte aus Südost-EU Ländern genutzt. Sie war Teil der nächtlich ausartenden Aktivitäten rund um die zahlreichen „Teestuben“ in Nord-Düren. Gerüchte zufolge fand in der Gastronomie Drogenhandel und kriminelle Machenschaften im Zusammenhang mit dem Missbrauch der EU-Freizügigkeit und illegalem Glücksspiel statt. Polizeieinsätze waren häufig. Vermutlich war beabsichtigt, das Gebäude an einen Strohhalm zu verkaufen. Die Stadt Düren nutzte das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht und stieg in den Kaufvertrag ein. Hätte die Stadt Düren die Immobilie nicht erworben, wäre eine Fortsetzung von missbräuchlichen Bewirtschaftungsmodellen wie auch eine weitere Verschlechterung des baulichen Zustandes wahrscheinlich und an diesem zentralen Standort besonders problematisch gewesen.

Die Liegenschaft Neue Jülicher Straße 27a kann mit ihrer Sanierung und einer dem Viertel dienenden Nutzung in der Ladenzone ein deutliches Signal an exponiertem Standort setzen und einen entscheidenden Beitrag zum Aufbruch des Quartiers leisten. Vorgesehen ist eine Verdeutlichung der verstärkten Präsenz der Stadt Düren im Viertel, u.a. durch eine Beschilderung, das auf die neuen Nutzungen hinweist.

7. Phasenkonzept für das Musterhaus - Neue Jülicher Straße 27a

Phase 1- Erwerb und Planung	Förderfähigkeit
Erwerb durch Vorkauf der Problemimmobilie zum 28.08.2024 (Verkaufspreis deutlich unter Verkehrswert)	X
Verwaltung, Bewirtschaftung durch Sanierungsträger	X
Start Dokumentation des Bestandes	X
Planung der Rückbau- und Umbauarbeiten durch Sanierungsträger	X
Sicherungsmaßnahmen durch Sanierungsträger	X
Auszug der Bewohner Mitte September 2025	X
Start Dokumentation des Sanierungsprozesses und der Öffentlichkeitsarbeit (Webpage, Blog, Youtube- Tutorials, ...) durch Management für PR-/ QM-Musterhaus	X
Öffentlichkeitsarbeit (Banner, Infolyer, Begehungen,...)	X

Phase 2 – Umbau – Betrieb - Begleitung	
Start Umbau Ladenlokal, Rückbau Rohbauzustand und Sanierung ab Herbst 2025	X
Einzug Quartiersarchitekten und Sanierungsbeauftragter, Einweihung	X
Start Rückbau der Hofbebauung und Dokumentation ab 2026	X
Start Rückbau der Wohnbereiche und Dokumentation ab 2026	X
Start Umbauprozess 1. Obergeschosse und Dokumentation ab Ende 2026	X
Öffentlichkeitswirksame Begleitung des Umbauprozesses zunächst über Internetpräsenz, dann mit Aktionen vor Ort (siehe unten)	X
Nutzung des EG und der Obergeschosse –soweit fertig- für Ausstellungen, Infoveranstaltungen, Happenings, Kunstaktionen, Mitmachaktionen für Bewohnerschaft – aktive Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit, Pop Up Café (vgl. Städtebauförderung Bochumer Straße Gelsenkirchen)	X
Ggf. Erprobungsphase Wohnen: Probewohnen für Studierende als Botschafter für Nord-Düren, und um Düren als Wohnstandort für Studierende interessant zu machen (Idee: Wohnung gegen Blog-Beiträge zu Nord-Düren und Düren aus junger Perspektive, u.a. zu Markt, Rurauen, Anna-Kirmes, Anna-Kirche) - Öffentlichkeitsarbeit	X
Alternativ bzw. ergänzend; Nutzung als städtische Beratungsstelle	X
Phase 3 – langfristige Verwertung	
Nach dem Umbau verfügt die Stadt Düren über ein Gebäude mit Ladenlokal im Erdgeschoss und 1-2 vorbereitete Wohneinheiten in den Obergeschossen. Während der Zweckbindung dürfen keine Erträge erwirtschaftet werden (bzw. müssen verrechnet werden). Das Gebäude wird als Musterhaus vom Sanierungsträger für die Dauer des Sanierungsprozesses und Nutzung als Dokumentationszentrum verwaltet und als Veranstaltungslocation und Showroom, bzw. Beratungsstelle für den Stadtteil weiterverwendet werden.	X
Das Gebäude kann anschließend dauerhaft im Eigentum der Stadt verbleiben und nach Ablauf der Zweckbindung als Musterhaus (10 Jahre laut ZB) verkauft und zu Wohnzwecken fertiggestellt und vermietet werden oder einem Betreiber mit Bezug zum Wohnquartier zur Verfügung gestellt werden (evangelische Kirche, Low Tech, In Via, ...).	