Interkommunales Handlungskonzept

Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes

Schlussfolgerungen und Herausforderungen

auf regionaler Ebene

INTERKOMMUNALES HANDLUNGSKONZEPT

Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes

Schlussfolgerungen und Herausforderungen auf regionaler Ebene

Stadt Hamm (Stadtplanungsamt)
für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

startklar.projekt.kommunikation
Joachim Boll

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner
Joachim Sterl | David Rohde

Stand: 31. Juli 2017

Quellen (wenn nicht weiter angegeben):

Grafiken Seite 24 links: Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e.V. (Hrsg): Katalog der Möglichkeiten (2017)

Grafiken Seite 15, 16, 24 rechts: Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e.V. (Hrsg): Katalog der Möglichkeiten, Abbildungen der Seiten 39, 55, 77, 79, 88, 90 (2017)

Schrägluftbilder: © Hans Blossey

Alle weiteren Fotos: Post • Welters, Architekten und Stadtplaner (Kapitel 2); startklar.projekt.kommunikation (Kapitel 3 und 4)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

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

Inhalt

1| Ausgangspunkte und Ziele 5

2| Baulich-gestalterische Instrumente und Themen des siedlungskulturellen Erbes 11

2.1 Instrumentenkoffer 11

2.1.1 Formelle Instrumente des Planungsrechts 11

2.1.2 Informelle Instrumente der Beratung/Kommunikation 14

2.1.3 Förderung 17

2.2 Gestaltung der Gebäude und (halb)öffentliche Räume 20

2.3 Zukunftsthemen 23

2.3.1 Barrierefreiheit/Altersgerechtigkeit 23

2.3.2 Wohnungserweiterungen 24

2.3.3 Energie 25

3| Stärkung der Partnerschaften von Kommunen und Wohnungsunternehmen 29

3.1 Perspektiven einheitliche Trägerschaft 31

3.2 Perspektiven Einzelprivatisierung 34

3.3 Perspektiven für die Einbindung in umfassende integrierte Quartiersentwicklung 37

4| Förderinstrumente für Quartiersentwicklung und Siedlungskultur 41

4.1 Quartiersbezogene integrierte Handlungskonzepte 41

4.1.1 Siedlungskultur als positiver Impuls für Stadtteilentwicklung 42

4.1.2 Weiterentwicklung von Fördergegenständen in gebietsbezogenen Programmen 43

4.1.3 Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten und Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards für die Bewohner 44

4.2 Quartierskonzepte Wohnen 45

4.2.1 »Handlungskonzepte Wohnen» auf städtischer Ebene 45

4.2.2 »Quartierskonzepte Wohnen« als besonderes Förderinstrument 45

4.2.3 Neue Fälle der Siedlungskultur für den Programmansatz »Quartierskonzepte Wohnen« aus der Wohnungsbauförderung des Landes NRW 48

4.3 Vorschlag für ein NRW-Programm Siedlungskultur im Ruhrgebiet 49

5| Ausblick 57

Hüttenheim, Duisburg

1| Ausgangspunkte und Ziele

Das Ruhrgebiet besitzt hinsichtlich Quantität und Qualität ein bedeutendes siedlungskulturelles Erbe. Dies gilt für die Siedlungen bis in die 1950/60er Jahre, aber ganz besonders für die Arbeitersiedlungen, die als Werkssiedlungen sowohl in den Kolonien ab Mitte des 19. Jahrhunderts als auch in gartenstädtischen Siedlungen bis Anfang der 1920er Jahre jeweils im Zusammenhang mit der Montanindustrie (Kohle, Stahl, Eisenbahn) errichtet wurden.

WAS IN DEN 1970ER BIS 2000ER JAHREN GESCHAH

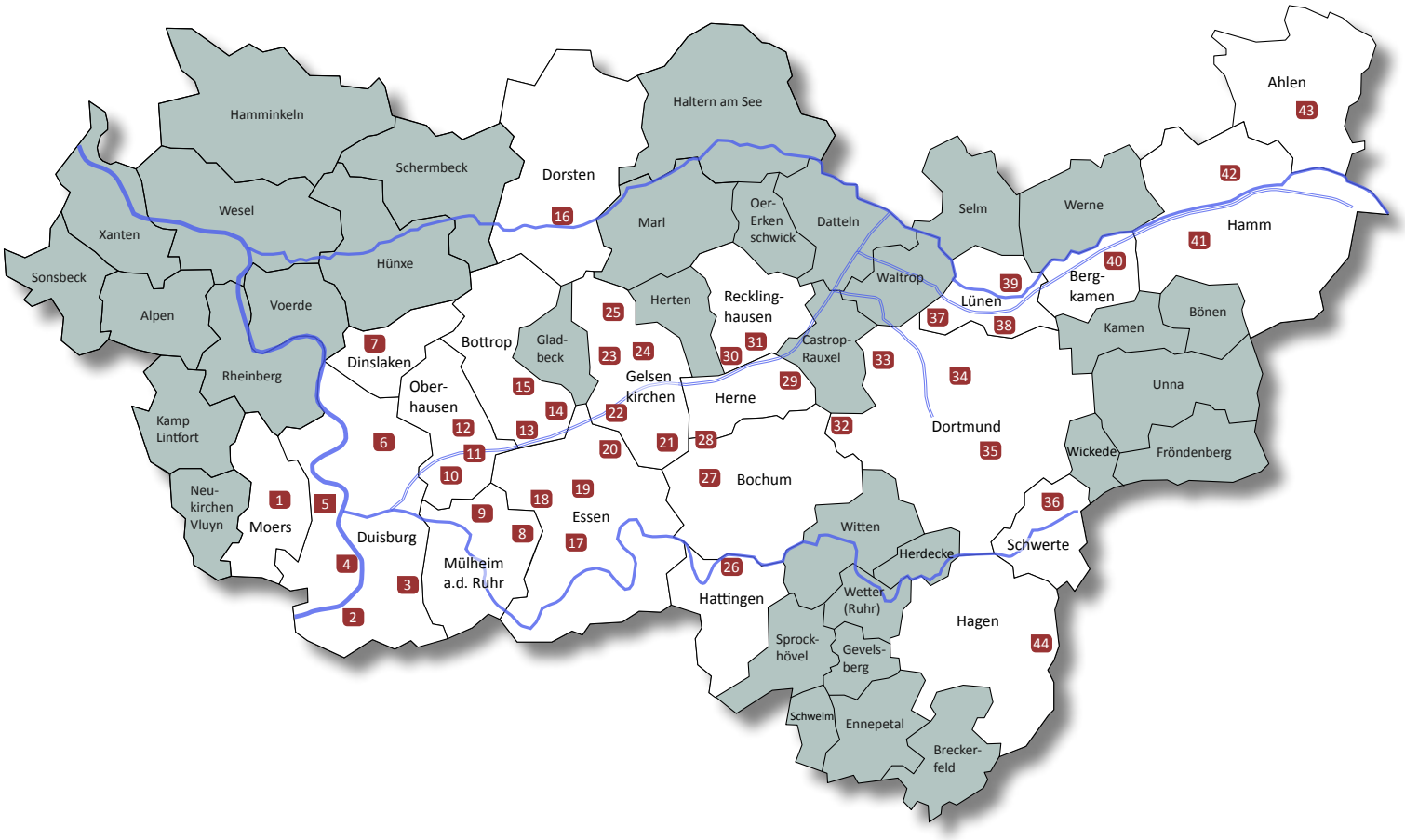
In den 1970/80er Jahren waren die Arbeitersiedlungen in den Kommunen des Ruhrgebiets und in NRW ein starkes politisches und gesellschaftliches Thema. Es ging um massive Veränderung von Stadtbereichen durch Abrisse, es ging um die Sicherung der Wohnverhältnisse der »kleinen Leute«, es ging um drohende Verdrängungen angestammter Bewohnerschaften, es ging um die fachpolitische Wende von großflächiger Abriss- und Neubaupolitik zur erhaltenden Stadterneuerung. Der Kampf der Arbeitersiedlungsinitiativen gegen die Abrisse und für den Erhalt, später gegen Luxusmodernisierung, Einzelprivatisierung und Nachverdichtung in den großen Gartengrundstücken, all dies polarisierte damals sehr.

Ergebnisse dieser Konflikte waren Ende der 1970er Jahre neue, von Land und Kommunen unterstützte Modelle der Erneuerung oder Sanierungsverfahren im Rahmen des damals neuen Städtebauförderungsgesetzes, z.B.: treuhänderische Sanierungsträger in Bergkamen-Rünthe oder Bochum-Dahlhauser Heide im Rahmen von Einzelprivatisierungen.

Anfang und im Verlauf der 1980er Jahre wurden Arbeitersiedlungen zu einem der Schwerpunkte der Politik der Erhaltenden Erneuerung des damals neuen Städtebauministeriums in NRW. In dieser Zeit wurden die vielen Siedlungen, die heute landes- und bundesweit für den besonderen Siedlungstyp der Arbeitersiedlung stehen, mit großen Kraftanstrengungen gerade der öffentlichen Förderung in einheitlicher Trägerschaft sich lokal verantwortender Wohnungsunternehmen als Mietsiedlungen erhalten und modernisiert. Hierzu gehören z.B.: die Meerbeck-Siedlung in Moers, die Rheinpreußensiedlung und Hüttenheim in Duisburg, Eisenheim oder auch die Gustavstraße in Oberhausen und die Ziethenstraße in Lünen-Süd.

In den 1990er Jahren dominierten die Erhaltungskonzepte der Internationalen Bauausstellung (IBA) EmscherPark die Diskussion: die Gartenstadt Welheim in Bottrop, die Siedlung Teutoburgia in Herne-Börnig, die Siedlung Fürst Hardenberg in Dortmund und die Perspektiventwicklung des Schüngelberg-Standorts in Gelsenkirchen. In dieser Konsequenz setzten einzelne Wohnungsunternehmen und Kommunen, z.T. auch Bewohnerinitiativen, vergleichbare Erneuerungstrategien an anderen Standorten um, z.B.: Stemmersberg und Ripshorster Straße in Oberhausen, Alte Kolonie in Lünen-Brambauer, Vogelsang in Hamm, Südteil der Kolonie Westfalen in Ahlen.

Die von Land und Kommunen, aber auch von Wohnungsunternehmen und Bewohnerinitiativen unterstützten Anstrengungen in den 1980er und 1990er Jahren waren Gegenpole zu parallel verlaufenden Strategien anfangs des Abrisses, später der Einzelprivatisierung. Im Vordergrund standen Ziele des städtebaulichen Erhalts von siedlungskulturellem Erbe der Region und des Erhalts einer besonderen Form



1 Moers - Meerbeck-Hochstraß
- Bergarbeitersiedlung Meerbeck
- Schmitthennersiedlung

2 Duisburg - Hüttenheim
- Siedlung Hüttenheim
- Beamtenkolonie Schulz-Knaudt-Straße

3 Duisburg - Wedau/Bissingheim
- Gartenstadt Wedau
- Eisenbahnersiedlung Bissingheim

4 Duisburg - Rheinhausen
- Margarethensiedlung

5 Duisburg - Homberg-Hochheide
- Rheinpreußensiedlung
- Johannenhof

6 Duisburg - Hamborn
- Jupp-Kolonie
- Dichterviertel

7 Dinslaken - Lohberg
- Zechensiedlung Lohberg

8 Mülheim a. d. Ruhr - Heißen
- Siedlung Mausegatt
- Siedlung Heimaterde

9 Mülheim a. d. Ruhr - Dümpten
- Siedlung Papenbusch

10 Oberhausen - Altenberg/Lirich
- Kolonie Gustavstraße

11 Oberhausen - Neue Mitte
- Ripshorster Straße
- »Beamtenkolonie« Grafenbusch

12 Oberhausen - Osterfeld
- Eisenheim
- Stemmersberg

13 Bottrop - Ebel
- Kolonie Ebel

14 Bottrop - Welheim
- Gartenstadt Welheim

15 Bottrop - Eigen
- Rheinbabensiedlung

16 Dorsten - Hervest
- Zechensiedlung Fürst Leopold

17 Essener Süden
- Margarethenhöhe
- Altenhof II

18 Essen - Altendorf
- Hirtsiefer-Siedlung

19 Essen Nordviertel
- Eltingviertel

20 Essen - Katernberg
- Zollverein-Siedlungen

21 Gelsenkirchen - Ückendorf
- Flöz Dickebank

22 Gelsenkirchen - Nordstern-Heßler-Horst
- Klapheckenhof und Grawenhof
- Wallstraße

23 Gelsenkirchen - Schüngelberg/Buer-Süd
- Schüngelbergsiedlung mit Brößweg und Hugostraße

24 Gelsenkirchen - Erle
- Schievenfeldsiedlung

25 Gelsenkirchen - Hassel
- Gartenstadt Hassel
- Siedlung Westerholt

26 Hattingen - Welper
- Gartenstadt Hüttenau
- Harzer Häuser
- Müsendrei

27 Bochum - Stahlhausen
- Siedlung Stahlhausen

28 Bochum & Herne, Grüne Mitte »Zeche Hannover«
- Bochum - Kolonie Hannover III/IV
- Bochum - Siedlung Dahlhauser Heide
- Herne - Kolonie Königsgrube
- Herne - Kolonie Hannover I/II

29 Herne - Börnig
- Siedlung Teutoburgia

30 Recklinghausen - Hochlarmark
- Dreiecksiedlung

31 Recklinghausen - König Ludwig/Grullbad
- Kolonie König Ludwig
- Reitwinkelsiedlung

32 Dortmund - Bövinghausen
- Kolonie Landwehr (Zeche Zollern)

33 Dortmund - Nette/Oestrich
- Hansemann-Siedlung

34 Dortmund - Eving
- Alte Kolonie
- Siedlung Fürst Hardenberg
- Kolonie Kirdorf

35 Dortmund - Hörde-Nord
- Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg

36 Schwerte - Ost
- Kreinberg-Siedlung

37 Lünen - Brambauer
- Alte Kolonie
- Neue Kolonie

38 Lünen - Süd
- Ziethenstraße
- »Preußen-Kolonien«

39 Lünen - Nord
- Victoria-Siedlung
- Siedlung Wevelsbacher Weg

40 Bergkamen - Rünthe
- Siedlung Hellweg mit D-Zug-Siedlung
- Siedlung Schlägel-/Beverstraße

41 Hamm - Herringen/Pelkum
- Siedlung Wiescherhöfen
- Isenbecker Hof

42 Hamm - Heessen
- Alte Kolonie
- Neue Kolonie
- Vogelsang

43 Ahlen - Süd/Südost
- Kolonie und Beamtensiedlung »Westfalen«
- Ulmenhof

44 Hagen - Hohenlimburg
- Hoeschsiedlung

des nachbarschaftlichen sozialen Wohnens zur Miete. Für diese Ziele wurde das gesamte Instrumentarium der Städtebau- und der Wohnungsbauförderung des Landes eingesetzt: Modernisierungsförderung für die Wohnungen, Um- und Ausbauförderung des sozialen Wohnungsbaus im Bestand, städtebauliche Ergänzungsstufe für den denkmalpflegerisch-gestalterischen Mehraufwand an den Gebäuden, Förderung des halböffentlichen Freiraums auf privaten Grundstücken (Vorgärten, Gassen, halböffentliche Erschließungswege, Stallgebäude), Wohnumfeldverbesserungen und Verkehrsberuhigungen im öffentlichen Raum, Förderung des Ausbaus von Plätzen und Spielbereichen sowie öffentlicher und nachbarschaftlicher Infrastruktur, u.v.a.m..

Auch wegen dieser Erfolge verlor Ende der 1990er und in den 2000er Jahren das Thema der historischen Arbeitersiedlungen in der gesellschaftlich-politischen und auch der fachpolitischen Wahrnehmung an Bedeutung. Zwei Entwicklungen in den 2010er Jahren trugen dann wieder zu einer beginnenden Debatte um die Arbeitersiedlungen bei. Zum einen wurde die Stadtentwicklungspolitik stärker auf die integrierte Stadtteil- und Quartiersentwicklung ausgerichtet. Seitdem rücken in der Städtebauförderpolitik auch wieder historische Arbeitersiedlungen in den Zusammenhang von Stadtentwicklung, Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Zum anderen deuten sich seit Längerem strukturelle Veränderungen an. So nimmt die früher mit der Montanindustrie verbundene Bewohnerschaft in den Arbeitersiedlungen absehbar deutlich ab, wodurch neue Zielgruppen in den Fokus rücken. Die Wohnungsunternehmen orientieren sich stark an Interessen der Eigenkapitalverzinsung der Anteilseigner; dieser Verwertungsdruck hat Konsequenzen für die örtliche Städtebau- und Wohnungspolitik. In den Kommunen wird wieder erkennbar, dass es kein Selbstläufer ist, die mit den Erneuerungsanstrengungen der 1980/90er Jahre erreichten Qualitäten dauerhaft zu halten. Auch die Durchsetzungsfähigkeit des langfristig wirksamen Einsatzes ordnungspolitischer Instrumente insbesondere in privatisierten Siedlungen rückt bei den kommunalen Akteuren wieder stärker ins Bewusstsein.

ANSTOSS ZU EINEM »INTERKOMMUNALEN HANDLUNGSKONZEPT SIEDLUNGSKULTUR IN QUARTIEREN DES RUHRGEBIETES«

Diese zuvor beschriebenen Veränderungen waren nach längerer Diskussion seit 2010 der Anlass zum Projekt eines »Interkommunalen Handlungskonzeptes Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes«.

20 Kommunen des Ruhrgebiets mit 44 Quartieren und 72 Siedlungen machten sich im Jahr 2014 unter der Federführung der Stadt Hamm auf den Weg, sich regional und kooperativ zu den Herausforderungen, Chancen und Perspektiven gemeinsamen Handelns auszutauschen. Hinzugewonnen werden konnten das Städtebauministerium NRW (das heutige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG), der Regionalverband Ruhr (RVR), die drei großen Wohnungsunternehmen LEG-Wohnen, Vivawest Wohnen und Vonovia, der Arbeitskreis der Denkmalpfleger des Ruhrgebiets und der LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in

Westfalen. Das alle verbindende Ziel ist die langfristige Sicherung großer Teile des siedlungskulturellen Erbes der Arbeitersiedlungen in der Region.

Hierzu wurden in Abstimmung mit Stadtentwicklern/Stadtplanern und Denkmalpflegern Quartiere und Siedlungen pragmatisch und beispielhaft ausgewählt, die folgenden Kernkriterien entsprachen:

- ehemalige Arbeiter- und Werkssiedlungen der Montanindustrie im Ruhrgebiet, erbaut bis Anfang der 1920er Jahre
- noch vorhandenes starkes städtebauliches, denkmalpflegerisches (sofern überhaupt Denkmal) und siedlungskulturelles Potenzial
- grundsätzliche Bereitschaft der handelnden Akteure zur Einbindung in eine integrierte Stadtteil-/Quartiers- und Stadtentwicklung.

Die kooperative Auswahl war ausdrücklich keine generell vollständige und abschließende gutachterliche Gesamterfassung. Sie sollte vielmehr möglichst alle beteiligten Kommunen und möglichst viele »Handlungstypen« abbilden.

Für alle 44 Quartiere mit insgesamt 72 Siedlungen in den 20 teilnehmenden Kommunen wurden **lokale Handlungsempfehlungen** erarbeitet. Sie gaben den Akteuren Hilfestellungen bei aktuellen und zukünftigen Herausforderungen am jeweiligen Ort durch Anregungen und neue Impulse, durch Erfahrungsaustausch, durch Kennenlernen und Übertragung beispielhafter Lösungen. Dies ist in 44 eigenständigen sogenannten **»Standortbroschüren«** zusammengetragen worden, die auf Quartiers- und Siedlungsebene kompakt Informationen zusammenstellen und lokale Handlungsempfehlungen umreißen. Die »Standortbroschüren« sollen handlungsleitend werden für die weiteren örtlichen Herausforderungen.

Die »Standortbroschüren« stehen allen Partnern zur Verfügung und unterstützen auch den weiteren Informations- und Erfahrungsaustausch als Lernen von Beispielen und Modellen aus anderen Kommunen.

In der kooperativen Arbeit an den »Standortbroschüren« wurden nicht nur beispielhafte und modellhafte Lösungen erkennbar, sondern auch **gemeinsame Herausforderungen und Perspektiven auf regionaler und Landesebene**. Diese wurden in vier übergreifenden Paketen gebündelt und strukturiert:

- **alte und neue Instrumente und Themen** im Umgang mit den baulich-gestalterischen Ausprägungen des siedlungskulturellen Erbes
- **Stärkung der Partnerschaften von Wohnungsunternehmen und Kommunen** zur Wahrung und Weiterentwicklung des siedlungskulturellen Erbes
- **Einsatz und Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums** zur Sicherung des siedlungskulturellen Erbes
- **Aufbau und Verstetigung der regionalen Vernetzung und Kooperation**.

Diese Themen werden im Folgenden in der vorliegenden übergreifenden Broschüre »**Herausforderungen und Perspektiven eines Interkommunalen Handlungskonzepts Siedlungskultur**« behandelt.

Die Ergebnisse des kooperativen regionalen Projekts stehen allen am Projekt zwischen 2014 und 2017 beteiligten Partnern zur Verfügung. Sollten der regionale Prozess weitergeführt werden und neue Unterstützungsinstrumente entstehen, kann der Kreis geöffnet werden für die Kommunen, die weitere Quartiere und Siedlungen einbringen, sofern sie sich dem erreichten Standard in Prozessqualität, Partnerschaften und Querschnittszielen stellen wollen.

Projektziele

- Lernen von Beispielen/Modellen aus anderen Kommunen, Erfahrungsaustausch
- konkrete Handlungsempfehlungen zur Siedlungs-/Quartiersentwicklung an den ausgewählten Standorten
- regionales, interkommunales Handlungsprogramm Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes
- verbindliche Perspektivvereinbarung mit Kommunen, Landschaftsverbänden, RVR, Wohnungsunternehmen und dem Land NRW zu einem möglichen Landesprogramm »Siedlungskultur in Quartieren«

20 Kommunen des Ruhrgebietes
44 Quartiere/Standorte |
72 Siedlungen

Regionaler Lenkungskreis
20 Kommunen | MHKBG NRW | LWL | RVR | Vonovia | VIVAWEST | LEG Wohnen | WIR Wohnen im Revier | AK Denkmalpfleger im Ruhrgebiet | Auftragnehmer

operative AG
Stadt Hamm | weitere Vertreter von Kommunen aus Dortmund, Bochum, Gelsenkirchen, Dorsten, Duisburg und Moers| LEG Wohnen für die Wohnungswirtschaft| AK Denkmalpfleger im Ruhrgebiet | Auftragnehmer

Förderung/Finanzierung:
MHKBG NRW, Kommunen, Vonovia, VIVAWEST, LEG Wohnen, RVR, Wohnen im Revier

Auftraggeber und Federführung:
Stadt Hamm (Stadtplanungsamt)

Auftragnehmer:
startklar.projekt.kommunikation Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

INTEGRIERTES DENKEN UND HANDELN

Schließlich sei noch auf drei zentrale Besonderheiten des regionalen Projekts hingewiesen, ohne die die vorliegenden Ergebnisse nur schwer zu verstehen sind und die gleichzeitig auch auf die weiter zu entwickelnden Chancen verweisen. Man kann sie unter dem Stichwort »integriertes Denken und Handeln« subsummieren.

(1) Da ist zunächst das kooperative und kommunalübergreifende regionale Handeln einer Vielzahl von Akteuren.
20 Kommunen, drei große und in der Region durchaus prägende Wohnungsunternehmen, »regionale Institutionen« (wie RVR, LWL-Denkmalpflege, Lenkungskreis Ruhr 2030) haben sich über drei Jahre gemeinschaftlich organisiert zusammengearbeitet:

- Federführung und Steuerung Stadt Hamm,
- operative Arbeitsgruppe aus Vertretern von Kommunen, Wohnungswirtschaft und Denkmalpflege zur Begleitung des Gesamtprojekts,
- Werkstätten und Arbeitsgruppen mit Vertretern aller Partner zu Fachthemen wie Gestaltungsinstrumente oder Förderinstrumente,
- insgesamt fünf Regionale Lenkungskreise als »Vollversammlungen« aller Partner des Gesamtkonsortiums.

(2) Von vorneherein sollten unterschiedliche Sichtweisen, Rollen und Interessen zugelassen und über die Akteure abgebildet werden:
- Stadtentwicklung und Stadterneuerung (z.B. Planungsrecht, Förderkulissen)
- Denkmalschutz/Denkmalpflege (insbesondere Untere Denkmalbehörden)
- Wohnungswirtschaft (drei große Wohnungsunternehmen sowie Wohnen im Revier als Zusammenschluss der kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet).

Über die Stadtentwickler wurden vielfach zusätzlich auch die wohnungs- und sozialpolitischen Perspektiven eingebracht, über die Denkmalpflege auch die bauordnungsrechtlichen Maßstäbe. Alleine die Schnittstellen von Stadtentwicklung und Denkmalpflege brachten neue gegenseitige Erkenntnisse, weil ihre Zusammenarbeit bei weitem nicht überall Alltag ist. Die Interessen der Wohnungswirtschaft wurden mit diskutiert und führten zu prinzipieller Bereitschaft am Konkreten weiterzuarbeiten.

(3) Erkenntnisgewinne erfolgten in vielen Fällen durch das gegenseitige Zusammendenken von Siedlung, Quartier sowie Stadt/Region. Die Kategorie Siedlung, insbesondere wenn sie nur unter dem Blickwinkel Gestaltung oder Denkmalschutz betrachtet wird, ist oft eine zu starke Verengung, weil sie Wirkungen und Handlungsoptionen/-partner zu sehr eingrenzt. Siedlungen sind langfristig auch in umgebende Stadtstrukturen einzubinden. Siedlungen (insbesondere wenn sie sich mit Standorten der Industriekultur verbinden lassen) können zudem Bedeutung weit über den lokalen Rahmen hinaus erlangen. Diese Zusammenhänge können lokales Handeln stärken.

Vogelsang, Hamm

2| Baulich-gestalterische Instrumente und Themen des siedlungskulturellen Erbes

Baulich-gestalterische Themen prägen maßgeblich das »Bild« der Arbeitersiedlungen. Für die Bewahrung des siedlungskulturellen Erbes haben diese Themen eine wichtige Bedeutung. Im Kapitel 2 werden zunächst unterschiedliche Instrumente der Umsetzung dargestellt, anschließend die Themen »Gestaltung Gebäude und (halb)öffentliche Räume« betrachtet. Danach wird auf weitergehende Themen eingegangen, die zukünftig die baulich-gestalterische Entwicklung der Arbeitersiedlungen prägen werden. Dabei fließen die Erfahrungen und Erkenntnisse aus den 44 Quartieren und die Diskussionen der AG Gestaltung aus kommunalen Vertretern mit ein.

2.1 INSTRUMENTENKOFFER

Im Folgenden wird auf die wesentlichen baulich-gestalterischen Instrumente zur Erhaltung des baukulturellen Erbes in den Arbeitersiedlungen in Hinblick auf ihre Bedeutung und die Anwendung eingegangen. Dabei wird zwischen formellen Instrumenten des Planungsrechtes, des Denkmalrechtes sowie informellen Instrumenten und Förderinstrumenten unterschieden.

2.1.1 Formelle Instrumente des Planungs- und Denkmalrechtes

Formelle Instrumente werden sowohl in privatisierten Arbeitersiedlungen als auch in Siedlungen in einheitlicher Trägerschaft angewendet. In den privatisierten Siedlungen ist aber ein größerer Handlungsbedarf festzustellen. In der Praxis ist eine große Vielfalt an angewandten formellen Instrumenten des Planungsrechtes vorzufinden. Die Instrumente werden sowohl einzeln als auch in unterschiedlichen Kombinationen eingesetzt. Deutlich wird, dass es hierzu keine allgemeingültige Empfehlung gibt – es gilt, eine auf die jeweilige örtliche Situation angepasste Anwendung der Instrumente zu finden. In Bezug auf das Alter der Instrumente ist ebenfalls eine große Bandbreite festzustellen. Viele der Satzungen und Unterschutzstellungen stammen aus dem Zeitraum Ende der 1970er bis Mitte 1990er Jahre. Deren Steuerungswirkungen sind z.T. nur noch begrenzt vorhanden – weil aktuelle Tendenzen nicht aufgegriffen werden oder weil eine rechtssichere Handhabe nicht mehr gegeben ist. Auffällig ist hierbei insbesondere, dass Ausführungen zur Erläuterung der Vorgaben gemessen an heutigen Standards eher kurz gehalten sind.

Der vorhandene formelle Instrumentenkoffer in den Siedlungen bestehend aus
- Bebauungsplan
- Denkmalschutz und Denkmalpflege (Denkmalbereichssatzung)
- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung

wird als ausreichend bewertet, gänzlich »neue« ergänzende Instrumente werden nicht als erforderlich betrachtet. Grundproblem ist aber in vielen Städten die fehlende Sanktionierung von Verstößen gegen Vorgaben in entsprechenden Satzungen sowie fehlende personelle Ressourcen.

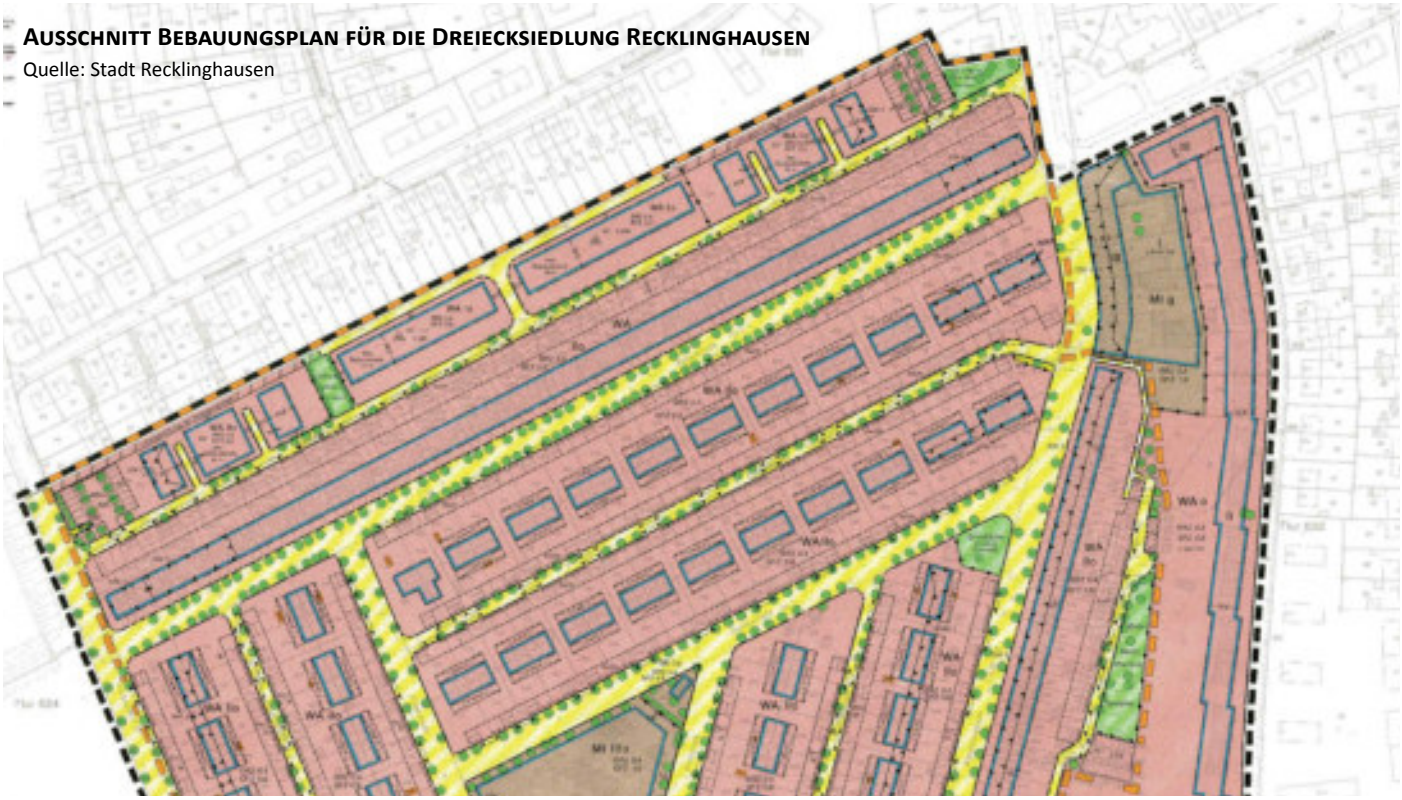
Die Anwendung der Instrumente im Detail ist dabei in den jeweiligen Kommunen unterschiedlich. Grundsätzlich sind die im Folgenden genannten Instrumente eine sehr gute Basis für den Erhalt des baulich-gestalterischen Erbes. Der Denkmalschutz kann in diesem Zusammenhang den weitestgehenden Schutz ermöglichen. In Bezug auf die einzelnen formellen Instrumente ergeben sich folgende Empfehlungen/Hinweise:

Bebauungspläne (BauGB)
Als Ergänzung zum B-Plan, der insgesamt im Sinne von verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten als sinnvoll anzusehen ist, wird ein Gestaltungsplan angeregt, der als gestalterischer Plan wesentliche Inhalte des formalen Rechtsplans zeichnerisch verdeutlicht (z.B. Stellplätze/Carport, Hecken- und Zaunanlagen, Wege) und die Lesbarkeit insbesondere für Bürger optimiert.

Denkmalschutz (DSchG NRW)
Als hilfreich werden Gestaltungsleitfäden als Ergänzung der Denkmalbereichssatzungen, der Denkmallisteneintragungen und der Siedlungen, die als Baudenkmal eingetragen sind, bewertet. Diese sollten eine Darstellung des Ist-Zustandes (systematische Fotodokumentation) sowie die zu beachtenden Richtlinien/Anforderungen bei Instandsetzung/Reparaturen beinhalten.

Gestaltungssatzung (BauO NRW)
Eine Reihe von Satzungen sollte aktualisiert werden. Wichtig ist auch eine stärkere Bewusstseinsbildung für die Satzung als Instrument bzw. deren konkrete Inhalte. Die betrifft sowohl den Bewohnerkreis als auch die Sachbearbeiter (Bauordnung bzw. Denkmalpflege) in den Verwaltungen. Die Gestaltungssatzung ist für die Regelung von baulichen Maßnahmen als wichtiges Instrument anzusehen.

Erhaltungssatzung (BauGB)
Die Erhaltungssatzung ist als Instrument in der jüngeren Vergangenheit selten angewandt worden. Insbesondere in der Kombination mit Gestaltungssatzungen kann es aber als sinnvoll betrachtet werden.



Ausschnitt Bebauungsplan für die Dreiecksiedlung Recklinghausen
Quelle: Stadt Recklinghausen

Praxisbeispiel Herne, Siedlung Teutoburgia – Maßnahmenbündel

Besonders bewährt haben sich Ansätze, bei denen ein aufeinander abgestimmtes, aktualisiertes, formelles Instrumentenbündel erarbeitet wurde, wie das Beispiel Teutoburgia zeigt.

1991 wurde eine Denkmalbereichssatzung für die Siedlung erlassen. Ein Bebauungsplan wurde 2002 aufgestellt und seit 2004 regelt eine Gestaltungssatzung vorwiegend die Nebenanlagen und Freiräume. Alle drei Satzungen wurden separat entwickelt und griffen nur bedingt ineinander. Nicht zuletzt dadurch sind Rechtsunsicherheiten zu Tage getreten, die dazu führten, alle drei Satzungen zu überprüfen und zu aktualisieren.

Ziel war die **Erarbeitung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes**, das versucht »Auswüchse« konsensorientiert zu regeln, aber auch neue Themen aufgreift und alle Instrumente konsistent bündelt. Seit Anfang 2016 liegt die neue **Denkmalbereichssatzung** vor, die das durch die IBA-Sanierung in den 1990er Jahren entwickelte Erscheinungsbild und den Gartenstadtcharakter der Siedlung dauerhaft schützt. **Bebauungsplan** und **Gestaltungssatzung** sind inzwischen ebenfalls überarbeitet. Ein **Gestaltungshandbuch**, in dem die dort festgesetzten Regelungen gebündelt und anschaulich dargestellt werden, ist 2017 in Arbeit.

Der **Bebauungsplan** schützt die historischen Gebäudeumrisse und setzt Bereiche fest, die von Nebenanlagen freizuhalten sind. Die Gestaltungssatzung macht konkrete Vorgaben zu Dächern, Fassaden, Eingangssituationen, Vorgärten, Gärten, Gartenhäusern sowie Stellplätzen. Die zur Diskussion gestellte Möglichkeit, Garagen und Carports in den Gärten zu errichten, wurde von den BewohnerInnen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens abgelehnt.

Des Weiteren wurden die historischen Bauakten ausgewertet und die Gebäude der Siedlung in Typen zusammengefasst. Für die einzelnen Typen wurden **Testentwürfe** entwickelt, die die Möglichkeiten der Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnansprüche darstellen, ohne die äußere Gestalt der Gebäude zu verändern. Auch diese werden im Gestaltungshandbuch veröffentlicht.

Seit 2014 wird in Zusammenarbeit von Unterer Denkmalbehörde, Bauordnung der Stadt Herne und Vonovia eine **Mietersprechstunde** angeboten, in der Regeln besprochen und in Beratungen mit der Bewohnerschaft Schritt für Schritt umgesetzt werden sollen.

2.1.2 Informelle Instrumente der Beratung/Kommunikation

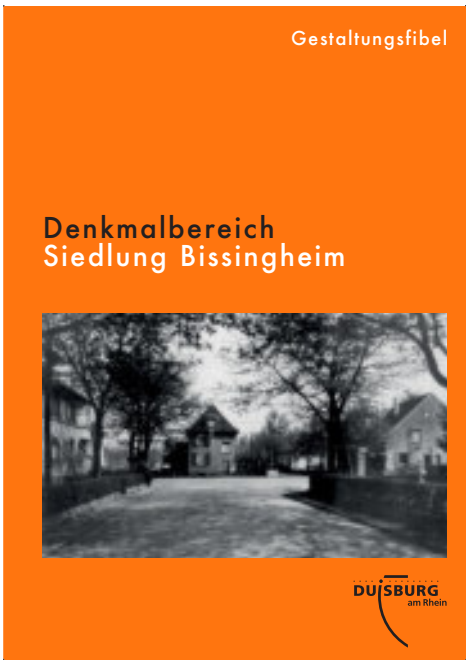
Die informellen Instrumente aus dem Bereich Beratung/Kommunikation spielen gerade in privatisierten Siedlungen eine zentrale Rolle. Auf diese Instrumente wird in den folgenden Ausführungen eingegangen. Als Sonderthema wird zum Abschluss des Kapitels noch die verwaltungsinterne Kommunikation thematisiert.

Viele baulich-gestalterische Probleme in den Siedlungen lassen sich häufig durch direkte Kommunikation oder durch geeingete Kommunikationsinstrumente lösen. Oft fehlen den Eigentümern einfache Beratungsmöglichkeiten durch Experten oder Erfahrungen von anderen Bewohnern, um architektonische oder gestalterische Problemstellungen lösen zu können. Aber auch die Kommunikation »nach außen« sowie die Außendarstellung der Siedlung ist von entscheidender Bedeutung, um sich mit einer Siedlung identifizieren zu können.

Wesentliches Ziel der vorhandenen Kommunikationsinstrumente ist es, die Eigentümer für bestimmte baulich-gestalterische Aspekte zu sensibilisieren und sie dahingehend zu beraten. Zudem gilt es, Bewusstsein und Stolz für das Leben in einer ehemaligen Arbeitersiedlung zu wecken. Zu beachten ist, dass nicht alle Kommunikationsinstrumente an jedem Standort eingesetzt werden können.

Beratung
In zahlreichen Siedlungen haben sich die positiven Auswirkungen einer intensiven Begleitung von Privatisierungsprozessen durch Quartiersarchitekten grundsätzlich bestätigt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die generelle Empfehlung, dieses Instrumentarium zukünftig verstärkt anzuwenden.

Eine Ergänzung der formellen Instrumente und ein wichtiges Hilfsmittel im Rahmen der Beratung sind Gestaltungsfibeln. Diese beinhalten i.d.R. eine Beschreibung der Siedlungsgeschichte, die Erfassung des Bestandes sowie die Begründung der Vorgaben der formellen Instrumente. Insbesondere die älteren Gestaltungsfibeln unterscheiden sich z.T. deutlich hinsichtlich Aktualität, Lesbarkeit oder Ausarbeitungstiefe. Bei künftigen Überarbeitungen/Neufassungen von Gestaltungsfibeln sollte stärker als bisher eine bürgerorientierte, leicht verständliche Vermittlung der fachlichen Inhalte angestrebt werden.



Gestaltungsfibel Duisburg Bissingheim aus dem Jahr 2010; Quelle: Stadt Duisburg

Praxisbeispiel Gelsenkirchen-Hassel
Maßnahmenbündel

Das Beispiel zeigt einen vorbildlichen, langfristig angelegten Planungsprozess, bei dem die intensive Beratung der Quartiersarchitekten durch aktualisierte formelle Instrumente sowie Förderung unterstützt wurde.

Seit 2014 sind im Stadtteilbüro Hassel zwei **Quartiersarchitekten** im Auftrag der beiden Städte Herten und Gelsenkirchen tätig, finanziert über das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt. Sie beraten Immobilieneigentümer im interkommunalen Programmgebiet zu allen Fragen der Gebäudesanierung und zu Förderprogrammen.

Parallel wird die **Gestaltungssatzung** geändert. Vorarbeiten, wie z.B. eine umfangreiche Bestandsaufnahme konnten 2016 abgeschlossen werden. Ein wichtiges Ziel der Änderung ist es, das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung zu verbessern, indem z.B. die Wiederherstellung der Fassadengestaltungselemente auf einer gedämmten Fassade festgeschrieben wird. Außerdem sollen Regelungen zur Nutzung von Solarenergieelementen auf den Dächern, zum verträglichen Ausbau der Dachgeschosse, für rückwärtige Anbauten und zur Vorgartengestaltung aufgenommen bzw. konkretisiert werden. Im Dialog mit den Bewohnern und Eigentümern wird die Vermittlung der städtebaulichen Qualitäten und die ehemalige einheitliche Gestaltung von Hausgruppen in der Gartenstadt eine entscheidende Rolle spielen. Die Änderung der Satzung soll 2017 abgeschlossen werden.

Flankiert wird die Änderung der Gestaltungssatzung von der **interkommunalen Förderrichtlinie Energielabor Ruhr**, die Sanierungszuschüsse für gestalterische Verbesserungen nach historischem Vorbild bis Ende 2018 ermöglicht. Besonders hoch gefördert werden gemeinsame Maßnahmen bei Doppelhäusern oder Häuserketten.

Städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltprägung im öffentlichen Raum werden ggf. als Städtebaufördermaßnahme realisiert. Darüber hinaus findet für die Vorgartengestaltung ein interkommunaler Bürgerwettbewerb mit dem Fokus auf Grüngestaltung als Teilprojekt des Energielabors Ruhr im Jahr 2017 statt.

Kommunikation
Im Folgenden werden vorhandene Ansätze der Kommunikation dargestellt, aber auch weitergehende Empfehlungen skizziert.

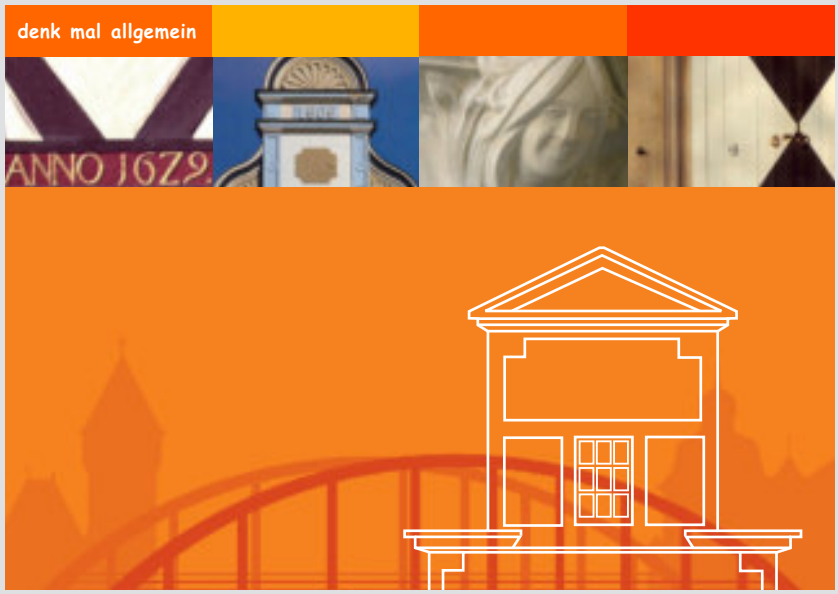
Direkte Kommunikation
- Offene Prozesse, z.B. Bürgerinfoveranstaltungen oder auch »runde Tische« mit Akteuren der Verwaltung und Eigentümern
- Bewohnerinitiative/Quartiersbeirat – Eine in sich geschlossene Struktur der Bewohnerschaft gewährleistet ein positives Image/Außenwahrnehmung und schafft »Besitzerstolz« und soziale Kontrolle.
- Im Fall von denkmalgeschützten Siedlungen: Beratungsgespräche zu konkreten Maßnahmen bei der Unteren Denkmalbehörde

Presse
- Pressearbeit/-kampagne (z.B. eine Artikelserie zu vorbildlich sanierten Häusern in einer Siedlung)

Internet
- Generell spielt das Internet eine wesentliche Rolle. Hierbei sollten die Auftritte auf der jeweiligen städtischen Homepage weitergehend optimiert werden (z.B. Gestaltungsfibel als e-book, aktives Einbringen in soziale Netzwerke).

Schulen
- »Siedlung macht Schule«: Vorgeschlagen wird auch, die Bildungsträger (insbesondere Schulen vor Ort) stärker miteinzubeziehen und das Thema Siedlungskultur (anhand der konkreten Siedlung vor Ort) im Rahmen des Unterrichtes zu thematisieren.

Praxisbeispiel
Gerade jüngere Zielgruppen sind für das Thema des Denkmalschutzes, bzw. Arbeitersiedlungen zu sensibilisieren. Hierbei sind z.B. die Denkmal-Spielbox »denk mal« des Landes NRW, das Projekt »denkmal aktiv« der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zu nennen.



Titelseiten aus den Infoheften Denkmalbox »denk mal allgemein« sowie Denkmalbox »Industriekultur«

Quelle : http://www.kinderfreundliche-stadtentwicklung.nrw.de/service/Materialien/Denkmalbox/index.html

Kommunikation mit Eigentümern
»Neu«-Eigentümer sollten mittels Beratung, Flyer/Schreiben über die Besonderheit der erworbenen Immobilie informiert und auf ggf. geltenden Vorschriften (Satzungen, Bebauungspläne etc.) hingewiesen werden. Für den Bauherren/Eigentümer sollten max. zwei Ansprechpartner benannt werden, ggf. ist ein auch fachübergreifender »Baukulturverantwortlicher« (analog zum Klimaschutzmanager) ein Ansatz. Die jeweilige Umsetzung dieser Vorschläge ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Organisation der Kommunalverwaltung individuell vorzunehmen.

Handwerker
- Die Handwerker werden als wichtige Zielgruppe identifiziert. Diese gilt es z.B. über die Handwerkskammer zu sensibilisieren. Vorgeschlagen wird auch eine Datenbank zu Handwerksbetrieben, die Erfahrungen im Umgang mit der besonderen Bausubstanz der Arbeitersiedlungen haben. Angesichts datenschutzrechtlicher Aspekte gilt es hierbei zu klären, wer diese führt bzw. pflegt.

Tourismusbezogene Ansätze
- Tag der Siedlungskultur / des offenen Denkmals / der Städtebauförderung
- Ruhrtourismus
- »Museale« Wohnung
- Infotafeln mit QR-Code
- Heimatbücher (Beispiel Siedlungshefte Duisburg (auch 1920er Siedlungen)
- Ausstellung im Rathaus/ Führung durch die Siedlung (Tourismus)

Empfehlenswert ist es, ein breit aufgestelltes Maßnahmenpaket zu bilden, welches sowohl die Kommunikation innerhalb der Siedung als auch die Kommunikation »nach außen« stärkt, passend für die jeweilige Siedlung ist und sich dort auch umsetzen lässt.

Verwaltungsinterne Kommunikation
Neben diesen auf die Eigentümer ausgerichteten Ansätzen besteht auch innerhalb der kommunalen Verwaltungen Handlungsbedarf. Zu beachten ist, dass sich die Organisation der Verwaltungen in zahlreichen Belangen unterscheidet. Gerade Verwaltungen in Großstädten sind bedingt vergleichbar mit Mittelstädten. Die unterschiedlichen Akteure aus den Bereichen Stadtplanung/Stadterneuerung, Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, Wohnraumförderung, Wohnungsunternehmen, ggf. Quartiersarchitekt sollten direkter kommunizieren und z.B. durch »ämterübergreifende Runden« etc. eine intensive Kommunikation pflegen. Ein informeller »Kümmerer« einer Siedlung in der Verwaltung (im Sinne eines »Stadtbildgestalters«) stellt den Idealzustand dar, auch wenn dies nur bedingt steuerbar ist. Hier sind Strukturen in den Verwaltungen aufzubauen, die diesen Idealzustand organisieren. Angeregt wird konkret, dass alle Bauanträge in entsprechenden Siedlungen gemeinsam von den Vertretern der Stadtplanung, der Denkmalbehörde und der Baugenehmigungsbehörde bewertet werden.

Zudem sollte gewährleistet werden, dass wesentliche Entscheidungsträger in den kommunalen Fachverwaltungen über Eigentumswechsel in den Arbeitersiedlungen (auch über die verpflichtende Anzeige bei Denkmälern hinausgehend) in Kenntnis gesetzt werden.

2.1.3 Förderung

Grundsätzlich wird gerade bei privatisierten Siedlungen eine finanzielle Unterstützung der Eigentümer im Zusammenhang mit der zielkonformen Umsetzung von Maßnahmen empfohlen. Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus werden Zuschussmodelle ausdrücklich präferiert.

Städtebauförderung
Im Rahmen eines Hof- und Fassadenprogrammes (gemäß 11.2 Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008) können mittels Zuschüssen Fassadenanstriche, Begrünung von Hausfassaden, aber auch Gestaltung von Hof- und Gartenflächen gefördert werden. Darüber hinaus können auch gemäß 11.1 der o.g. Förderrichtlinie die Modernisierung und Instandsetzung durch

einen Kostenzuschuss bzw. eine steuerliche Vergünstigung gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist ein integriertes Handlungskonzept der Kommune, das in ein entsprechendes Förderprogramm des Landes aufgenommen wird.

Allgemeine Verbesserung der Wohnungsbestände

Zur Verbesserung der Wohnungsbestände gewährt das Land NRW mit dem Programm BestandsInvest der Wohnungsbauförderung bei selbstgenutztem Eigentum und Wohnungsunternehmen zinsgünstige Darlehen zur Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen. Dazu zählen u.a. :

- Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnungsbestand (Reduzierung von Barrieren, Verbesserung Einbruchschutz)
- Sanierung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden
- Maßnahmen der Energieeffizienz
- Die Förderung erfolgt durch ein Darlehen, ggfs. mit Tilgungsnachlass, zur anteiligen Finanzierung der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Zu beachten ist aber, dass die Förderung z.T. von Einkommensgrenzen bei selbstgenutztem Eigentum abhängt.

Förderung der NRW-Bank

Die NRW Bank vergibt zinsgünstige Darlehen (0,5 %) zur Sanierung von denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulichen und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden. Gefördert werden alle baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, die zur Erhaltung, Nutzung und Verbesserung des Gebäudes und des privaten Wohnumfelds geeignet sind. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Planungsamt der Kommune abzustimmen.

Steuerliche Erleichterungen

Parallel zu den Darlehensprogrammen schaffen Steuererleichterungen insbesondere im Einkommenssteuerrecht einen Anreiz, privates Kapital für die Erhaltung von Denkmälern einzusetzen. Sie sind ein Ausgleich für die Last der Erhaltung von Kulturgütern im Interesse der Allgemeinheit. Diese sind insbesondere für höhere Einkommen relevant und daher für einen Großteil der Eigentümer in Arbeitersiedlungen wenig interessant.

»Pauschalmittel« Denkmalpflege

Darüber hinaus können private Denkmaleigentümer bei der Kommune, in der das Denkmal liegt, Zuschussfördermittel für kleine Denkmalpflegemaßnahmen aus sogenannten Pauschalmitteln für Erhaltungsmaßnahmen beantragen. Das Angebot dieser Fördermöglichkeit hängt in der derzeitigen Praxis davon ab, ob seitens der Kommune eine Bereitstellung eigener Mittel möglich bzw. erlaubt (Haushaltssicherung) ist. Zudem muss auch das Land die ergänzenden Fördermittel zur Verfügung stellen. Die Kommunen entscheiden auf Grundlage der Förderrichtlinie Denkmalpflege über die Verteilung der Mittel an die privaten Denkmaleigentümer.

Barrierefreiheit

Im Rahmen des KfW-Programmes 455 (Kreditanstalt für Wiederaufbau) erhalten Eigentümer einen Zuschuss für Maßnahmen der Barrierereduzierung. Förderfähig sind u.a.:

- Abbau von Barrieren und Schaffung von Bewegungsflächen
- Barrierearme Haus-und Wohnungseingangstüren
- Barrierereduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen:
  Treppenlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme zur Personenbeförderung
- Änderung des Raumzuschnitts von Wohn-und Schlafräumen, Fluren oder Küchenräumen

Energetische Maßnahmen

Die KfW fördert Maßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs von selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden mit Bauantrag vor dem 01.02.2002 (Kredit oder Zuschuss). Gefördert werden u.a.

Informationen zur Fassadendämmung (hier: Holzfaserdämmplatte) - aus Katalog der Möglichkeiten (siehe S. 23)

Informationen zu energetischen Maßnahmen (hier: Gas-oder Öl-Brennwertheizung) - aus Katalog der Möglichkeiten (siehe S. 23)

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und der Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen

Einzige Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist die Einhaltung der erforderlichen Mindeststandards (i.d.R. U-Werte). Vereinfachte Fördervoraussetzungen gelten für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen bzw. eine besonders erhaltenswerte Bausubstanz aufweisen.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BaFa) fördert im Rahmen des Marktanreizprogrammes den Einbau von Solarthermieanlagen, von automatisch beschickten Pellet- und Holzhackschnitzelheizungen, Brennstoffzellen und KWK-Anlagen sowie von effzienten Wärmepumpen in Bestandsgebäuden. Außerdem wird mit einem Zuschuss von 30 % der Investitionskosten der Austausch von Heizungs-Umwälzpumpen sowie die Heizungsoptimierung durch hydraulischen Abgleich unterstützt.

Das Programm Progres.NRW bezuschusst unter anderem Wohnungslüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, thermische Solaranlagen sowie weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Brennstoffzellen oder Pellet- und Holzhackschnitzelheizungen.

Energetische Stadtsanierung

Die KfW bezuschusst im Rahmen des Programms 432 die Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts und die Kosten für ein begleitendes Sanierungsmanagement für drei Jahre in einer Höhe von 65 %. Das Konzept sollte hierbei u.a. folgende Inhalte aufweisen:

- Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren
- Gesamtenergiebilanz des Quartiers als Ausgangspunkt sowie als Zielaussage für die energetische Stadtsanierung
- Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse
- Benennung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung des Sanierungskonzepts
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit.

Als Ergebnis der vorausgegangenen Ausführungen lassen sich folgende **vier zentrale Herausforderungen** ableiten:

Zentral ist insbesondere eine **hohe Präzision** bei der Formulierung von Festsetzungen, Begründungen und Satzungstexten.

Insgesamt ist das vorhandene formelle/informelle Instrumentarium gut geeignet, um auf die baulich-gestalterischen Anforderungen in den Siedlungen adäquat reagieren zu können. In der Praxis haben sich besonders **aufeinander abgestimmte, aktualisierte Instrumentenbündel** (formell, informell ggf. auch Förderung) bewährt, wie die o.g. Beispiele zeigen. Zu beachten ist aber der relativ hohe personelle bzw. finanzielle Aufwand, der aus entsprechenden Ansätzen resultiert.

Grundproblem ist aber in vielen Städten die fehlende Sanktionierung von Verstößen gegen Vorgaben in entsprechenden Satzungen. Ein wesentlicher Grund sind hier i.d.R. fehlende personelle Ressourcen. Vor diesem Hintergrund gilt es, den **Personalstock in den Kommunen für diese Aufgaben wieder auf ein den Anforderungen entsprechendes Niveau zu bringen.**

Die informellen Instrumente aus dem Bereich Beratung/Kommunikation sind zukünftig stärker auszubauen. Nur durch Vermittlung der Qualitäten der Arbeitersiedlungen kann auch bei Eigentümern, Mietern und Wohnungsunternehmen die erforderliche Sensibilität erreicht werden. **Insbesondere die Beratung in privatisierten Beständen spielt hierbei eine wesentliche Rolle**.

2.2 GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND (HALB)ÖFFENTLICHER RÄUME

Gebäude und (halb)öffentliche Räume prägen wesentlich das »Bild« der Arbeitersiedlungen. Die ursprüngliche Gestaltung in den Arbeitersiedlungen war durch eine »Ordnung in der Vielfalt« gekennzeichnet. I.d.R. wurde ein einheitliches Gestaltungsmuster vorgegeben, das aber in einem definierten Rahmen vielfach variiert worden ist. Insbesondere in den denkmalgeschützten Beständen und/oder bei einer einheitlichen Trägerschaft sind diese Qualitäten auch heute noch erlebbar.

Gestaltung Gebäude
Anders stellt sich die Situation in den privatisierten Beständen ohne Denkmalschutz (bzw. ohne restriktive Gestaltungssatzung) dar. Hier zeigt sich der Veränderungswille der Bewohner insbesondere im Bereich Fenster, Haustüren und Eingangssituationen. Auch die unterschiedliche Fassadengestaltung/-farbe sowie Dacheindeckungen (gerade bei Doppelhäusern) sind ein weiteres Problem.

Aus dem Veränderungswillen der Bewohner in den privativierten Beständen ergibt sich ein Handlungsbedarf. Als mögliche Ursachen des Veränderungsprozesses in den Arbeitersiedlungen werden folgende zentrale Aspekte identifiziert:

Rationale Aspekte
- Zu kleine Wohnfläche
- Energetische Mängel
- Fehlende Barrierefreiheit
- Fehlender Stellplatz
- Zu geringe Abstellfläche im Garten

Emotionale Aspekte
- Das Gefühl »endlich Eigentümer zu sein« und ein höheres Maß an Gestaltungsmöglichkeiten zu haben sowie zu nutzen
- Individuelles ästhetisches Empfinden - Traditionelle Strukturen bzw. Gestaltung werden zum Teil als unmodern empfunden.
- Mangelnder Sichtschutz im Garten
- (Baumarkt) Werbung
- Gewünschte Abgrenzung zum Nachbarn

Darüber hinaus spielen auch eine mangelnde Sensibilisierung sowie ein geringes Verständnis des Siedlungsgedankens in Bezug auf die vorhandenen Gestaltungsprinzipien eine wichtige Rolle.

Halböffentliche Räume
Auch die halböffentlichen Vorgartenbereiche unterliegen gerade in den privatisierten Beständen einem hohen Veränderungsdruck. Da dies die Bereiche in den Siedlungen sind, die wesentlich die Wahrnehmung prägen, ist besonders auf eine ansprechende Gestaltung, orientiert am historischen Vorbild, zu achten, z.B. bei gärtnerischen Anlagen und Heckenpflanzungen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Aspekt der Mobilität zu betrachten. Insbesondere in den letzten Jahrzehnten nahm

Positives und negatives Beispiel zur Fassadengestaltung bei benachbarten Wohneinheiten

der Motorisierungsgrad deutlich zu. In den Siedlungen ist dies durch Parkdruck im öffentlichen Raum und die Inanspruchnahme von Vorgärten durch den ruhenden Verkehr ersichtlich. Die planerischen Instrumente haben hierauf reagiert (z.B. mit Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten), eine grundlegende Problemlösung ist hiermit aber nicht verbunden.

Zwei wesentliche Tendenzen sind insbesondere in den nicht-denkmalgeschützen Beständen erkennbar:

- Im Zuge der steigenden Motorisierung werden Stellplätze für Pkw in den Vorgärten positioniert; z.T. werden die Garagen als Abstellraum genutzt, so dass zusätzliche Stellplätze erforderlich werden.
- Im Zuge aktueller Baumarktangebote werden die bisher gärtnerisch angelegten Vorgärten zunehmend versiegelt bzw. ohne eine weitergehende gärtnerische Gestaltung (z.B. mit Schotter) angelegt.

Im Ergebnis ergibt sich ein deutlich verändertes Ortsbild der Vorgartenbereiche, die ursprünglich durch eine einfache Bepflanzung und (häufig) niedrige Hecken geprägt waren.

Praxisbeispiel Bochum-Dahlhauser Heide
In der Siedlung werden dezentrale Standorte für Garagen ausgewiesen. Die Bewohner der privatisierten Siedlung, die auf dem eigenen Grundstück keinen Stellplatz haben, können hier eine entsprechende Fläche erwerben und eine Garage errichten. Stellplätze im Vorgarten sind nicht zulässig, im öffentlichen Raum sind Stellplätze begrenzt vorhanden.

Praxisbeispiel Gelsenkirchen-Gartenstadt Hassel
Zur Motivierung der Bewohner (und im Sinne einer Vorbildwirkung) loben die Städte Gelsenkirchen und Herten einen Wettbewerb zum »Schönsten Vorgarten« in Hassel, Westerholt und Bertlich aus. Die Aktion wird erstmals im Jahr 2017 durchgeführt. Mit dem Wettbewerb sollen die Möglichkeiten der klimafreundlichen, ökologischen, vielfältigen und kreativen Vorgartengestaltung ins Bewusstsein der Bewohner gerückt werden.

Öffentliche Räume
Die Gestaltung der öffentlichen Räume prägt ebenfalls das Ortsbild der Siedlungen. Viele der Siedlungen weisen hierbei relativ einfach gestaltete Bereiche auf. Daneben gibt es aber auch gartenstadtähnliche Siedlungen, die in der ursprünglichen Konzeption eine Vielzahl an Gestaltungsansätzen im öffentlichen Raum aufweisen. Die ursprüngliche Qualität dieser Siedlungen ist häufig durch die Belange des Kfz-Verkehrs überformt. Zum Teil wurden auch insbesondere in den 1980er Jahren Umgestaltungen (Spielstraßen etc.) vorgenommen, die nach heutigen Erkenntnissen unpassend für diese Bestände wirken. Erforderlich ist gerade in privatisierten Beständen die Stärkung des öffentlichen Raumes als »Grundgerüst« der Siedlung. Dies kann sowohl über eine punktuelle Aufwertung an besonders prägnanten Situationen erfolgen als auch über kleine Maßnahmen wie z.B. Baumpflanzungen.

Als Ergebnis der vorausgegangenen Ausführungen lassen sich folgende **drei zentrale Herausforderungen** ableiten:

Handlungsbedarf wird gerade bei den nicht-denkmalgeschützten Beständen gesehen, die nicht innerhalb von definierten Förderkulissen liegen. Ein wesentlicher Ansatz ist hier eine **gezielte Aufwertung innerhalb definierter »Sorgfaltsbereiche«**. In ausgewählten, besonders bedeutsamen räumlichen Situationen in den Arbeitersiedlungen (z.B. Platzräume, Eingangssituationen, Aufweitungen etc.) wird eine Aufwertung des Stadtbildes durch die **Kombination**

von Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der angrenzenden privaten Bereiche (Häuserfassaden und Vorgärten) empfohlen. Zu überlegen ist, inwiefern hier (als genereller Fördergegenstand) – unter Berücksichtigung der Einhaltung höherer Standards einschließlich Beratung – für die Eigentümer auch ein **Zugang zu erhöhten Fördermitteln als Anreiz** organisiert werden kann. Im Idealfall ergibt sich innerhalb dieser Sorgfaltsbereiche ein stimmiges Gesamtbild des öffentlichen Raumes und der angrenzenden privaten Bereiche, das auf die historische Situation Bezug nimmt und eine Vorbildwirkung für die übrigen Siedlungsteile hat.

Erforderlich sind zudem **konsequente Regelungen zu Stellplätzen und zur Versiegelung in den entsprechenden Satzungen**, die einhergehen müssen mit einem konsequenten Vollzug dieser Regelungen. Notwendig sind hier aber auch **kommunikative Ansätze**, welche die besonderen Qualitäten (auch der Freiraumgestaltung) in den Siedlungen deutlich machen müssen. Punktuell bietet es sich ggf. an, Sammelstellplätze am Quartiersrand anzubieten.

Die stadträumliche Einbindung der Arbeitersiedlungen ist durch **vernetzende Ansätze wie Rad- /Fußwege** zu optimieren. Darüber hinaus sind zukünftig die Arbeitersiedlungen in ganzheitliche **Mobilitätskonzepte** zu integrieren, z.B. durch Ansätze der Intermodalität, Quartiersammelplätze, Vernetzung mit ÖPNV, um auf diese Weise die Abhängigkeit vom Kfz-Verkehr in den Quartieren zu vermindern.

Positive Beispiele zur ursprünglichen Gestaltung des öffentlichen Raumes

2.3 ZUKUNFTSTHEMEN

Neben Aspekten der Gestaltung im engeren Sinne, die sich auf Fassade, Dach und Vorgärten beziehen (vgl. Kapitel 2.2) , wurden weitere Themen identifiziert, die sich zukünftig mit zunehmender Bedeutung auf das baulich-gestalterische Erbe auswirken können. Dies sind **Barrierefreiheit, Wohnungserweiterungen und Energie.**

2.3.1 Barrierefreiheit/ Altersgerechtigkeit

Die Siedlungen weisen in Bezug auf Barrierefreiheit/Altersgerechtigkeit kaum Handlungsansätze auf. Problematisch sind insbesondere Eingangssituationen, steile Innentreppen und die Bäder. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind mit gestalterischen Vorstellungen in Einklang zu bringen. Eine DIN-gerechte Anpassung (denkmalgeschützter) Bestandsgebäude ist daher selten möglich. Dies betrifft sowohl Einfamilienhaustypen als auch Geschosswohnungsbauten in den Arbeitersiedlungen. Erkennbar sind lediglich zwei Ansätze bei Einfamilienhaustypen: Die Nachrüstung von Zweittüren als barrierefreie Eingänge und das Aufgreifen von Aspekten der Barrierefreiheit im Zusammenhang mit Anbauten.

Generell ist erkennbar, dass in den Arbeitersiedlungen eine ausgeprägte Ortsverbundenheit der BewohnerInnen vorhanden ist. Auch in den Beratungen in der Praxis sind Barrierefreiheit/Altersgerechtigkeit derzeit noch keine Themen. Die Bewohner behelfen sich auf andere Art und Weise, in dem z.B. lediglich die Erdgeschosszone zu Wohnzwecken genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund sollten die Quartiere durch barrierefreie/altersgerechte Neubauten ergänzt werden, um den Bewohnern Alternativen zur eigenen Wohnung/Haus anzubieten, ohne dass das angestammte Quartier verlassen werden muss.

Nicht barrierefreie Eingangssituation

Praxisbeispiel Schwerte
Die Kreinbergsiedlung in Schwerte bietet keine Möglichkeit für ein barrierefreies Wohnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Eisenbahnerwohnungsgesellschaft, die große Teile der Bestände besitzt, auf Grundstücken im Umfeld der Siedlung altersgerechte, barrierefreie Wohnprojekte zu errichten. Im Quartier selbst gibt es keine freien Grundstücke, daher werden am Siedlungsrand Grundstücke mit guter Anbindung an die Siedlung gesucht.

Ein »Musterkatalog« für Maßnahmen der altersgerechten Anpassung von Beständen bzw. für Maßnahmen, die Barrierefreiheit gewährleisten, könnte darüber hinaus eine Motivation sein, sich als Bewohner mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. Notwendig ist aber hierbei eine Klärung des Bedarfes sowie der Notwendigkeit in den jeweiligen Siedlungen.

2.3.2 Wohnungserweiterungen

Die häufig kleinen Wohnflächen in den Arbeitersiedlungen entsprechen oft nicht den heutigen Bedürfnissen der Bewohner. Die Möglichkeiten der Erweiterungen beziehen sich i.d.R. auf die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (mit der Notwendigkeit entsprechender Fenster) und rückwärtiger Erweiterungen.

Insbesondere bei nicht-denkmalgeschützten Gebäuden bietet die Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse eine Möglichkeit, ohne größere Eingriffe in die Gebäudehülle (bei Unzulässigkeit von Dachgauben) neuen Wohnraum zu schaffen. Hierbei gilt es aber insbesondere die Anforderungen des Brandschutzes zu beachten (u.a. gestalterisch kritische Austritte). Für die Dimensionierung der Dachflächenfenster sollten einheitliche Vorgaben in den jeweiligen Siedlungen erfolgen. In denkmalgeschützten Siedlungen sollte diese aber – zumindest für die Dachflächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind –ausgeschlossen werden.

Seitliche Anbauten beeinflussen in der Regel das Erscheinungsbild der Gebäude deutlich und sind auch nur in Ausnahmefällen zulässig. Rückwärtige Anbauten sind in Bezug auf das wahrnehmbare Siedlungsbild im Regelfall weniger kritisch zu bewerten. Die Praxis zeigt aber, dass hier ohne eine weitergehende Steuerung unerwünschte »Wildwüchse« entstehen, die nachbarschaftliche Konflikte erzeugen können und die Werthaltigkeit der eigenen (und der benachbarten) Immobilien negativ beeinflussen.

Rückwärtige Erweiterung

2.3.3 Energie

Im Rahmen der Energiewende steht auch eine energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes im Fokus. Die Arbeitersiedlungen zeigen hierbei ebenfalls im Bereich Energieeinsparung sowie Energieversorgung Handlungsbedarf.

Energieversorgung
Die Energieversorgung in den Siedlungen erfolgt i.d.R. konventionell, d.h. diese ist insbesondere bei privatisierten Beständen individuell geregelt. Der Austausch der veralteten Heizungsanlagen einschließlich der Erneuerung der entsprechenden Haustechnik bietet – ohne weitergehende Eingriffe in die Bausubstanz – bereits ein großes Energieeinsparpotenzial. Sinnvoll ist in diesem Zusammenhang die Ergänzung von erneuerbaren Energien, z.B. Solarthermie für Warmwasser.

Festzustellen ist, dass die Möglichkeit zur Umsetzung einer siedlungsbezogenen Energieversorgung im Rahmen von Privatisierungsprozessen nicht wahrgenommen wurde. Für die Siedlungen gibt es kaum übergreifende siedlungsbezogene Energiekonzepte. Abhilfe könnte hier ein verpflichtendes Energiekonzept als standardmäßiger Baustein sein, der vor einer Privatisierung umgesetzt werden sollte. Darüber hinaus bietet auch die einheitliche Trägerschaft die Möglichkeit zumindest perspektivisch eine nachhaltige aufeinander abgestimmte Energieversorgung zu verwirklichen.

Weitergehende Ansätze der Energieeinsparung
Das Thema »Energieeinsparung« ist bei den Gebäuden in den Arbeitersiedlungen ein zentraler Aspekt. Gerade in den (nicht denkmalgeschützten) privatisierten Beständen werden Möglichkeiten der Fassadenaußendämmung sowie Aufsparrendämmung bei Dächern angefragt, z.T. sogar angewandt. Sofern ein Ausschluss noch nicht geregelt ist, empfiehlt sich eine Aktualisierung der entsprechenden Satzungen.

Die in der Praxis vielfach angewandte Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) kann zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs (Heizung) beitragen. Eine Reihe von Untersuchungen belegt aber, dass Kosten und Nutzen in einem kritischen Verhältnis stehen und eine Amortisation nur über einen längeren Zeitraum erfolgen kann. Konkrete Aussagen sind aber generell nur vor dem Hintergrund einer individuellen Betrachtung im Rahmen eines siedlungsbezogenen Energiekonzeptes möglich.

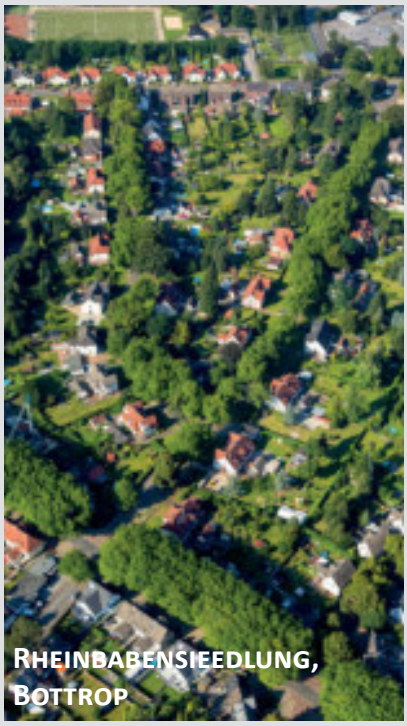
Vor diesem Hintergrund sind insbesondere in privatisierten Beständen Alternativen zur Fassadenaußendämmung stärker mit den Eigentümern zu kommunizieren, ggf. bieten sich auch kleine Maßnahmen, z.B. die Ertüchtigung von Fenstern oder Anpassungen im Bereich der Haustechnik an, um wirkungsvoll Energie einzusparen. Um Fehlentscheidungen zu vermeiden, sollten in entsprechende Beratungen in diesem Zusammenhang auch auf bauklimatische Auswirkungen und mögliche Bauschäden eingegangen werden.

Sofern tatsächlich bauliche Maßnahmen geplant werden, sollten gestalterisch sinnvolle Maßnahmen der CO^2-Minderung vorrangig umgesetzt werden, wie
1. Dämmung Kellerdecke
2. Dämmung oberste Geschossdecke/ Zwischensparrendämmung Dach
3. Innendämmung
4. Ertüchtigung Fenster/Haustür
5. spezieller Wärmedämmputz, der trotz geringer Dicke (wenige cm) eine hohe Dämmleistung aufweist
6. Einblasdämmung bei doppelschaligem Mauerwerk
7. (nicht sichtbare) Hinterdämmung bei Fassaden mit Holzverschalung.

Praxisbeispiel Bottrop-Rheinbabensiedlung: Nachbarschaftswerk

Das Praxisbeispiel zeigt, wie eine gemeinsame Energieversorgung - zumindest in Kleinem - gefördert werden kann.

Bis zu 60 % der Investitionskosten werden von der öffentlichen Hand übernommen, wenn sich Einzeleigentümer von sogenannten stadtbildprägenden Gebäuden zusammenschließen. Grundvoraussetzung sind mindestens vier Wohneinheiten und mindestens zwei Gebäude, die eine Kraftwärmekopplungsanlage, die Strom und Wärme liefert, betreiben wollen. Dieses Projekt wird aus dem Bundesprogramm »Nationale Projekte des Städtebaus« gefördert.


Rheinbabensiedlung, Bottrop

Gerade bei denkmalgeschützten Beständen sollte aber der Spielraum bei den zu verändernden Bauteilen kritisch geprüft werden. Zudem sind generell die bauphysikalischen Auswirkungen – insbesondere bei der Kombination unterschiedlicher Maßnahmen – fachmännisch (z.B. durch einen Quartiersarchitekten) zu betrachten, um Folgeschäden zu verhindern.

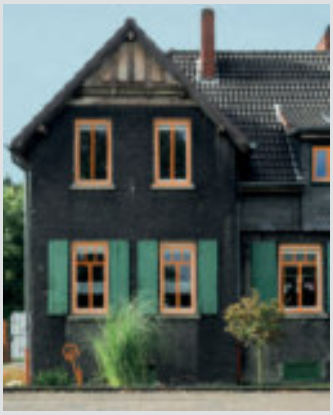
Praxisbeispiel Gelsenkirchen-Hassel - Fördermodell und Katalog der Möglichkeiten

Innerhalb des »Energielabor Ruhr« werden im Rahmen einer Sonderförderung durch das Bundesprogramm »Nationale Projekte des Städtebaus« private Eigentümer in den Zechenhausgebieten von Hassel, Buer-Nord, Herten-Westerholt und -Bertlich mit Zuschüssen unterstützt, wenn sie durch energetische Maßnahmen den CO^2-Ausstoß der Gebäude reduzieren und die Gestaltung ihrer Häuser verbessern. Die Höhe der Zuschüsse bemisst sich dabei an der Effektivität der Maßnahmen anhand der CO^2-Einsparung pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche pro Jahr. Vor Antragstellung muss eine Sanierungsberatung bei den Quartiersarchitekten/Sanierungsbegleitern im Stadtteilbüro Hassel.Westerholt.Bertlich in Anspruch genommen werden. Die Maßnahmen müssen vereinbar mit den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und den jeweils gültigen Gestaltungs- oder Denkmalbereichssatzungen sein.

Um die ehemalige einheitliche Gestaltung der Zechenhäuser zu fördern, werden Prämien für den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes und den Fassadenanstrich vergeben. Die Förderobergrenze liegt bei maximal 70% der Kosten der Maßnahme; zumeist werden rd. 40-50% der Investitionskosten durch den Zuschuss gedeckt. Gemeinsames Sanieren wird mit höheren Prämien belohnt, um die einheitliche Gestaltung der Siedlung weiter zu verbessern. Die Prämien beziehen sich dabei z.B. auf die Erneuerung von Fenstern oder Fensterläden nach historischem Vorbild.

Konkrete Ideen und Beispiele für energetische Sanierung werden im Rahmen eines Kataloges der Möglichkeiten aufgezeigt.

- Der Katalog behandelt die Themen »Energie- und Kosteneffizienz«, »Eigenleistungen« sowie »Gestaltung« und »Denkmalschutz« und liefert Ratschläge für diese. Zudem werden u.a. konkrete Hilfestellungen zur (energetischen) Sanierung der Zechenhäuser unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte gegeben.



Katalog der Möglichkeiten - Mach was draus! - Sanierung der Werkssiedlungen Hassel.Westerholt.Bertlich - Herausgeber: Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e.V.

Als Ergebnis der vorausgegangenen Ausführungen lassen sich folgende **drei zentrale Herausforderungen** ableiten:

Empfohlen wird eine **Ergänzung der Standorte durch barrierefreie/altersgerechte Neubauten**. Hierfür bieten sich Baulücken oder Restgrundstücke (sofern vorhanden) in den Quartieren bzw. am Rande an.

In Bezug auf Wohnerweiterungen können durch die **Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zu zulässigen Anbauten durch entsprechende Baufelder sowie ergänzende gestalterische Festsetzungen** (im Bebauungsplan selber bzw. in separaten Gestaltungssatzungen) zur Regelung von Dachflächenfenstern und Anbauten unerwünschte Fehlentwicklungen verhindert werden. Hierbei ist zu überlegen, welche Zielgruppen sich zukünftig in Arbeitersiedlungen niederlassen, wie zum Beispiel Familien. Zukünftig gilt es, **gemeinschaftliche Lösungen zu forcieren** sowie die **Eigentümer intensiver zu beraten**. Ein Ansatz könnte hier eine Anlage zur Gestaltungssatzung – Darstellung der Möglichkeiten (**»Katalog« für unterschiedliche Bautypen**) mit Hilfestellungen und gestalterischen Hinweisen sowie Vorschlägen zu möglichen Anbauten sein. Auch die Entwicklung von **Musterentwürfen** (in Gestaltungsfibeln), z.B. für Dachgauben, Erweiterungen durch Erdgeschoss-Terrassen und Balkone, Eingangsloggien und Anbauten (Schaffung von Positiv-Beispielen) ist empfehlenswert.

Empfohlen wird die **Erarbeitung eines (siedlungsbezogenen) Energiekonzeptes** mit einer gutachterlichen Betrachtung einschließlich Berechnungen für Einzelobjekte/Haustypen. Dieses Konzept sollte wenn möglich durch einen **Quartiersarchitekten mit entsprechenden Beratungen** begleitet werden.

Ausbaumöglichkeit Spitzboden und rückwärtige Stallanbauten - aus Katalog der Möglichkeiten

Nutzung einer elektrischen Wärmepumpe und Kombination einer Unter- mit einer Zwischensparrendämmung - aus Katalog der Möglichkeiten

Siedlung Papenbusch, Mülheim

3| Stärkung der Partnerschaften von Kommunen und Wohnungsunternehmen

Zu den Wesensmerkmalen der Arbeitersiedlungskultur im Ruhrgebiet gehört historisch die einheitliche Eigentümerschaft und der enge Verbund von Wohnen und Arbeiten. Dieser Zusammenhang hat sich seit den 1960/70er Jahren Schritt für Schritt verändert mit sozialen, aber auch städtebaulich-gestalterischen Konsequenzen. Die Erfahrungen mit unterschiedlichen Modellen und Konzepten zur Veränderung der Eigentumssituation in den historischen Arbeitersiedlungen lassen Schlussfolgerungen für die zukünftige Praxis zur Erhaltung der Arbeitersiedlungskultur und ihrer Einordnung in die Quartiers- und Stadtentwicklung zu.

VERÄNDERUNGSPROZESSE BEI EIGENTUM UND TRÄGERSCHAFT

Bis zum Ersten Weltkrieg und zum Teil auch noch unmittelbar danach sind die Arbeitersiedlungen im großen Maßstab als Werkssiedlungen direkt durch die Zechen-, Hütten- und Stahlwerkseigentümer für die Wohnungsversorgung ihrer Arbeiter und Angestellten sowie deren Familien gebaut worden. Dies ist der zentrale Hintergrund für viele der Besonderheiten der Arbeitersiedlungen: eine einheitliche städtebauliche und architektonische Planung, eine zentrale Bauherrenschaft, eine einheitliche Bewirtschaftung und eine weitgehende soziale und nachbarschaftliche Homogenität. Die meisten Siedlungen sind zudem in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Werken entstanden und waren meist nicht in existierende gemeindliche oder städtische Gefüge eingebunden.

Schon vor dem Ersten Weltkrieg deuteten sich erste Genossenschaftsgründungen an, bei denen zunächst aber auch die Montanunternehmen direkt oder indirekt beteiligt waren. Unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg nahm auch der Staat Einfluss auf die »unternehmensbezogene Wohnungspolitik«. Mit der Einrichtung des Reichssiedlungsvermögens wurde zum Beispiel die »Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im Rheinisch-Westfälischen Steinkohlenbezirk (THS)« gegründet. Insbesondere im Bereich der Stahlindustrie entstanden bis in die Nachkriegszeit der 1950er Jahre weitere industrie- oder branchenorientierte größere Wohnungsunternehmen.

Mit der Gründung der Ruhrkohle AG (RAG) Ende der 1960er Jahre änderten sich die Eigentumsverhältnisse in der Bergbauindustrie grundlegend mit erheblichen Konsequenzen auch für die bergbauverbundene Wohnungswirtschaft. Die verschärfte Stahlkrise seit den 1980er Jahren hatte ähnliche Wirkungen in der stahlverbundenen Wohnungswirtschaft. Die ehemals engen Verknüpfungen mit der Industrie wurden immer mehr aufgelöst. Vereinfacht ausgedrückt ist aus dem großen Bereich der ehemals bergbauverbundenen Wohnungswirtschaft die Vivawest Wohnen entstanden und aus der mit dem ehemaligen Stahlbereich und anderen Industrien verbundenen Wohnungswirtschaft die heutige Vonovia. Beide Wohnungsunternehmen gehören heute

zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland und sind nicht mehr nur im Ruhrgebiet, sondern in ganz NRW und in Deutschland aktiv. Ein großer Teil der verbliebenen bedeutenden historischen Arbeitersiedlungen befindet sich auch heute noch im Eigentum dieser beiden Unternehmen.

In Folge der Montankrisen, vor allem in den 1960er bis 1980er Jahren, sind viele historische Arbeitersiedlungen abgerissen und ihre Grundstücke neu verwertet und/oder einzeln privatisiert und damit zu Kapital für die Neuorganisation der ehemaligen Montanunternehmen gemacht worden. Es hat auch eine ganze Reihe von Fällen gegeben, in denen andere Akteure Siedlungen aufgekauft und gesichert haben. Hierzu zählt die ursprüngliche NRW-Landesgesellschaft LEG (die heutige LEG Wohnen im Besitz von privaten Kapitalanlegern), aber auch einige wenige Städte oder stadteigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Im Ergebnis dominieren in den Quartieren und Siedlungen des regionalen Handlungskonzepts (Stand 2017), die nicht einzeln privatisiert sind, auf der institutionellen Eigentümerseite die drei großen Wohnungsunternehmen Vonovia, Vivawest Wohnen und LEG Wohnen sowie einige Genossenschaften, Städte/städtische Unternehmen, aber auch in Einzelfällen private Unternehmen, die als Zwischenerwerber im Hinblick auf Privatisierung auftreten.

In Gegenwart und Zukunft stellen sich im Hinblick auf diese großen Wohnungseigentümer und auf die Bewahrung und Weiterentwicklung der historischen Arbeitersiedlungskultur im Ruhrgebiet **drei zentrale Herausforderungen**:

- Erhaltung einheitlicher Trägerschaften und Perspektivinvestitionen
- Strategien bei Einzelprivatisierung und »Nachverdichtung«
- Einbindung in umfassende integrierte Quartiersentwicklungen

LEG Wohnen NRW GmbH in der LEG Immobilien-Gruppe AG

- private Kapitalanleger als Anteilseigner
- Unternehmenssitz: Düsseldorf
- 130.000 Wohnungen (Schwerpunkt NRW)
- hervorgegangen aus der Neuen Heimat NRW (Übernahme durch Landesgesellschaft LEG in den 1980er Jahren)
- Unternehmensverkauf durch das Land (2008)
- Bestandsstruktur: viele Bestände des Sozialen Wohnungsbaus aus den 1970er Jahren, stadtentwickungs- und wohnungspolitische Zukäufe in den 1980er/90er Jahren

VIVAWEST

- GmbH (Anteilseigner: RAG-Stiftung, IG BCE, Evonik Pensionsfond, RAG AG)
- Unternehmenssitz: Essen
- Hauptverwaltung: Gelsenkirchen
- 120.000 Wohnungen
- Ursprung im Bau von Werks- und Bergmannswohnungen
- hervorgegangen aus THS (Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten) und Evonik Immobilien
- Zusammenführung zur Vivawest Wohnen GmbH (2012)
- Tätigkeitsschwerpunkt: Ruhrgebiet, Rheinschiene NRW
- langfristiger Bestandshalter und aktiv im Neubau

Vonovia

- börsennotiertes Unternehmen
- Unternehmenssitz: Düsseldorf
- Hauptverwaltung: Bochum
- 400.000 Wohnungen (bundesweit)
- Ursprung in der industrieverbundenen Wohnungswirtschaft des Ruhrgebiets (VEBA Wohnstätten, Viterra)
- Übernahme durch Deutsche Annington (2005), die als Aufkäufer britischer Investoren in Deutschland Wohnungen kaufte
- Umwandlung in eine Aktiengesellschaft (2013/14)
- Übernahme Gagfah und Umfirmierung zu Vonovia (2015), Aufkauf weiterer Wohnungsbestände
- immer noch großer Schwerpunkt im Ruhrgebiet
- im Ruhrgebiet: regionale Zuständigkeiten

Genossenschaften

- lokal tätige Bewohnergenossenschaften mit Genossenschaftsanteilen der Bewohner
- jüngere Kleingenossenschaften (70 bis 400 Wohnungen)
- ältere traditionelle mittelgroße Genossenschaften mit 3.000/5.000 Wohnungen
- Eisenbahnerwohnungsgenossenschaft Schwerte eG (Kreinbergsiedlung)
- Wohnungsgenossenschaft Essen Nord eG (Hirtsiefersiedlung in Altendorf)
- Wohnungsgenossenschaft RiWeTho eG (Siedlung Ripshorster Straße Oberhausen),
- Bewohnergenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG (Duisburg-Homberg)

Städte

- Stadt Oberhausen (Gustavstraße)
- Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (Siedlung Meerbeck mit Vivawest Wohnen)
- Siedlungsbestände zwischen 40 und 1.000 Wohnungen
- Aufkäufe in den 1980er Jahren aus mietenpolitischen und siedlungskulturellen Gründen

3.1 PERSPEKTIVEN EINHEITLICHER TRÄGERSCHAFTEN

Die historische Arbeitersiedlungskultur im Ruhrgebiet ist aus der Entstehungszeit geprägt von einem Bauherrn, einem Eigentümer, von ursprünglich serieller Bauweise und später immer mehr von einem städtebaulich-sozialen Leitgedanken sowie einer Bewohnerschaft, die in ihrer Erfahrungs- und Lebenswelt sehr homogen war. Dem kommt in die heutige Zeit übersetzt der genossenschaftliche Gedanke oder die einheitliche Trägerschaft bei einem sich regional und lokal verantwortenden Wohnungsunternehmen am nächsten. Die Trägerschaft bei einem Wohnungsunternehmen ist in der Regel eine gute Basis für eine einheitliche Betrachtung, für ein konsistentes Handeln und für eine Abstimmung mit der Kommune und weiteren Partnern. Auch hier sind aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahrzehnte drei Fälle zu unterscheiden:

Fall 1: **In den 1980/90er Jahren wurde eine ganze Reihe von historischen Arbeitersiedlungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen vorbildlich und in der Regel mit erheblichem Einsatz öffentlicher Fördermittel erneuert:** z.B. der Südteil der Kolonie Westfalen in Ahlen, der Vogelsang und die Siedlung Wiescherhöfen in Hamm, die Ziethenstraße und die Alte Kolonie Brambauer in Lünen, die Siedlung Fürst Hardenberg in Dortmund, die Siedlung Teutoburgia in Herne, die Schüngelbergsiedlung in Gelsenkirchen, die Gartenstadt Welheim in Bottrop, die Siedlungen Eisenheim und Stemmersberg in Oberhausen, die Siedlung Hüttenheim in Duisburg, die Meerbeck-Siedlung in Moers. Diese Siedlungen sind herausragende Arbeitersiedlungen geblieben und in aller Regel auch heute noch in einem sehr guten städtebaulich-gestalterisch und - sofern sie unter Denkmalschutz stehen - in einem guten denkmalpflegerischen Zustand. In den meisten dieser Fälle ist zudem über die Förderbedingungen der öffentlichen Hand (Miet- und Belegungsbindungen) auch eine Kontinuität stabiler Nachbarschaften und des sozialen Wohnens zur Miete entstanden. Manche baulichen Details sind in der Pflege und Instandsetzung zur wohnungswirtschaftlichen Belastung für die Unternehmen geworden. Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattung entsprechen in vielen Fällen nicht mehr allen zeitgemäßen Standards; neue Aspekte wie Energieeffizienz und Barrierearmut sind nur schwer in Einklang mit gestalterischen Anforderungen zu bringen. Belegungs- und Mietbindungen können aufgrund der öffentlichen Förderungen in Einzelfällen zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen führen, auslaufende öffentliche Bindungen aber auch zu Verdrängungen. **In Zeiten des Verkaufsdrucks und der Generierung von Erträgen in den Bilanzen der Wohnungsunternehmen rücken auch diese Bestände immer wieder in den Fokus insbesondere der Einzelprivatisierung.**

Fall 2: **Es gibt aber auch noch einige Siedlungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen, deren Potenziale noch nicht durchgängig erkannt sind und deren Bewirtschaftungsperspektive aus Sicht der Wohnungsunternehmen unklar oder noch nicht ausreichend geklärt ist.** Hierzu gehören z.B. Alte Kolonie und Hansemann-Siedlung in Dortmund, Kolonie König Ludwig in Recklinghausen, Jupp-Kolonie in Duisburg, die Alt-Siedlung Lohberg in Dinslaken und letztlich auch die Siedlung Fürst Leopold in Dorsten.

Bei einigen wurde mit Einzelprivatisierungen begonnen, die z.T. schleppend liefen oder auch wieder beendet wurden. In anderen liegen wohnungswirtschaftliche Investitionen schon länger zurück und es stehen kurz-/mittelfristig Entscheidungen an, wie aus Sicht der Portfolios der Wohnungsunternehmen mit diesen Beständen umgegangen werden soll. Wieder andere sind erst jüngst im Rahmen von Paketverkäufen an die Wohnungsunternehmen gegangen und es stehen dadurch grundsätzliche Perspektiventscheidungen an.

Fall 3: Neben der Einzelprivatisierung spielt in der Wohnungswirtschaft immer wieder die Arrondierung von Wohnungsbeständen an bestimmten Standorten und damit das Abstoßen oder der Zukauf von Wohngebäuden eine Rolle. Verstärkt geschieht dies auch durch **Verkauf oder Ankauf ganzer Bestandspakete**, so z.B. der Verkauf von Vonovia-Siedlungen in den Gelsenkirchener Stadtteilen Hassel und Ückendorf (Flöz Dickebank), oder der Ankauf/Verkauf von Siedlungen durch die LEG: König Ludwig in Recklinghausen oder Jupp-Kolonie in Duisburg.

Hieraus lassen sich **vier Schlussfolgerungen** als Herausforderungen für die Zukunft ableiten:

Prioritär sollten möglichst verbindliche und **langfristige Verständigungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen** angestrebt werden, die ein **Bekenntnis zur Verantwortung für historisch bedeutsamen Arbeitersiedlungen im Eigentum dieser Wohnungsunternehmen** enthalten.

Zwischen **Wohnungsunternehmen, Kommunen und Land NRW** sollten **Gespräche** geführt werden mit dem Ziel, **weitere bedeutsame Arbeitersiedlungen** im Eigentum dieser Wohnungsunternehmen in einer **Gesamtstrategie** und **in der Tradition der komplexen Erneuerungsansätze aus den 1980/90er** Jahren anzugehen.

Die Gespräche und Vereinbarungen für diese bedeutsamen Arbeitersiedlungen sollten **möglichst eine einheitliche Trägerschaft als Mietsiedlung bei verantwortungsvollen Wohnungsunternehmen** einschließen. Sollten die Wohnungsunternehmen dennoch im Rahmen solcher Arrondierungen Verkäufe in Form von Einzelprivatisierung und Blockverkäufen in Betracht ziehen, sollte zunächst mit den Kommunen daran gedacht werden, diese Bestände örtlichen Unternehmen anzubieten im Sinne einer sich lokal verantwortenden Trägerschaft.

Angesichts der vorgenannten Punkte sollte das Land NRW den Wohnungsunternehmen und den Kommunen in geeigneten Fällen eine **gezielte Unterstützung mit dem gesamten zur Verfügung stehenden Förderinstrumentarium des Landes** anbieten: **Städtebauförderung** im Rahmen von integrierten Handlungskonzepten, **Wohnungsbauförderung** im Rahmen der kommunalen und lokalen Handlungskonzepte Wohnen und der Quartierskonzepte Wohnen (siehe hierzu auch das Kapitel 4). Dies trifft ausdrücklich auch noch auf historisch bedeutsame Arbeitersiedlungen zu, deren Perspektiven in betreffenden Wohnungsunternehmen noch nicht abschließend geklärt sind (wie Lohberg, Jupp-Kolonie, Fürst Leopold, König Ludwig, Hansemannsiedlung, Alte Kolonie Eving).

Positive Beispiele von Blockverkäufen in neue verlässliche Trägerschaften

Die Siedlungen **Ziethenstraße** in Lünen-Süd oder die **Siedlung Vogelsang** in Hamm-Heessen gingen in den 1980/90er Jahren in den damals noch landeseigenen LEG-Verbund, weil die Voreigentümerin sich über Abriss, Einzelprivatisierung von den Beständen und den Standorten trennen wollte. LEG und Ruhr-Lippe Wohnen gelang es nach der Eigentumsübernahme mit erheblicher öffentlicher Förderung beide Siedlungen vorbildlich zu erneuern und sie weiter als Mietsiedlungen mit öffentlichen Belegungs- und Mietbindungen zu bewirtschaften.

VOGELSANG, HAMM

Die große **Arbeitersiedlung Meerbeck** in Moers oder die kleine **Kolonie an der Gustavstraße** in Oberhausen wurden von der Stadt bzw. von städtischen Unternehmen in den 1980er Jahren übernommen, um einer unkontrollierten Verwertung ein langfristiges baulich-gestalterisches und soziales Sicherungskonzept entgegenzustellen, das mit der Unterstützung öffentlicher Fördermittel und den entsprechenden Bindungen umgesetzt wurde. 30 Jahre danach wird in beiden Siedlungen darüber verhandelt, wie die Siedlungen sicher in die Zukunft der nächsten 30 Jahre überführt werden können.

KOLONIE GUSTAVSTRASSE, OBERHAUSEN

Ebenfalls in den 1980/90er Jahren wurden die **Rheinpreußensiedlung** (mit dem **Johannenhof**) in Duisburg-Homberg und die **Siedlung an der Ripshorster Straße** in Oberhausen durch Überführung in eine neue Gesamtträgerschaft gesichert und danach mit Unterstützung öffentlicher Förderung erneuert. In diesen beiden Siedlungen konnten ganz neue Bewohnergenossenschaften als verantwortliche Träger aufgebaut werden.

RHEINPREUSSENSIEDLUNG, DUISBURG

3.2 PERSPEKTIVEN DER EINZELPRIVATISIERUNG

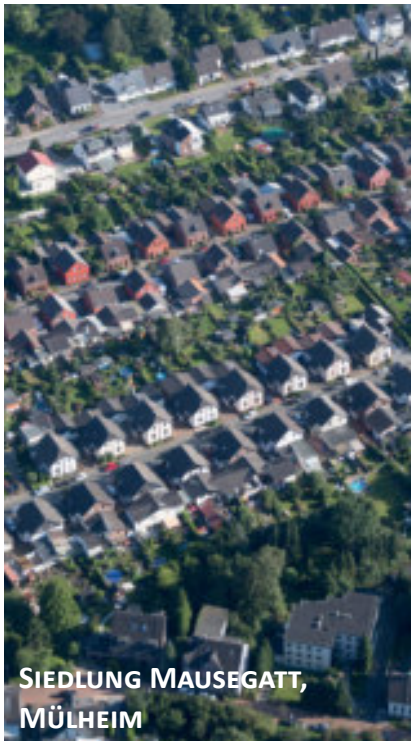
Die Immobilienverwertung durch Abriss von Arbeitersiedlungen in der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre und durch Errichtung von neuem Wohnungsbau an deren Stelle gehört inzwischen der Vergangenheit an. In den 1970/80er Jahren begannen Strategien zur Einzelprivatisierung vor allem der eigenheimähnlichen Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser in den Arbeitersiedlungen und der Mobilisierung von Bauland im Siedlungszusammenhang (Nachverdichtung). Meist liefen Einzelprivatisierung und Nachverdichtungen parallel – oft verbunden mit dem Ziel der Wohnungsunternehmen, sich von bestimmten Siedlungen und Nachbarschaften generell zurückzuziehen.

Bei der Einzelprivatisierung sind seit den 1970er Jahren drei Phasen und damit drei Fälle mit je unterschiedlichen Ergebnissen zu unterscheiden:

Fall 1: In den Anfangszeiten der Einzelprivatisierung in den 1970er bis frühen 1980er Jahren wurde neben den damaligen massiven Abrissen mit ersten Modellen der erhaltenden Erneuerung auch im Rahmen der Einzelprivatisierung experimentiert. Zwei Beispiele hierzu sind die Siedlungen in Bergkamen-Rünthe oder die Dahlhauser Heide in Bochum. Hier kam das ganze damals im Aufbau befindliche Erneuerungsinstrumentarium zum Einsatz: Aufkauf durch einen öffentlichen Sanierungsträger, Entwicklung eines Sanierungs-, Modernisierungs- und Gestaltungskonzepts und deren Umsetzung mit öffentlichen Programmen der Wohnungs- und Städtebauförderung, abschließend schrittweise Verkauf vor allem an die bisherigen Mieter. Dies war relativ aufwändig, hat aber dazu geführt, dass diese Siedlungen auch über 30 Jahre danach noch in ihrer gestalterischen Einheitlichkeit weitgehend erhalten geblieben sind.

Fall 2: Eine große Welle der Einzelprivatisierung in den historischen Arbeitersiedlungen kam dann in den 1980er Jahren, als die Nachfolgekonzerne der Montanindustrie in großem Stil und möglichst schnell freies Kapital für die Umstrukturierung ihrer Gesellschaften benötigten. Die ehemals bergbauverbundenen Unternehmen (wie Harpen) sahen in der Einzelprivatisierung und in der Vermarktung von Grundstücken zur Nachverdichtung die größten Kapitalmobilisierungspotenziale; aber auch die mit der Ruhrkohle oder den großen Stahlunternehmen verbundenen Wohnungsgesellschaften verhielten sich aus denselben Gründen ähnlich. Die Bergbaugewerkschaft (z.T. auch die Stahlgewerkschaft) und die kommunale Politik unterstützten fast durchgängig diese Strategie. Es wurden vor Einstieg in die Privatisierung zwar Mieter- und Wohnrechte zu sichern versucht, der gestalterischen Einheitlichkeit und der Konsequenzen für Städtebau und Stadtentwicklung aber ein deutlich geringerer Stellenwert beigemessen. Zumeist wurden erst nachträglich und in Einzelfällen im laufenden Privatisierungsprozess städtebaulich-gestalterische Sicherungsinstrumente eingeführt (Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, Planungsrecht). Im Rückblick sind in dieser Zeit die einheitlichen Erscheinungsbilder sehr vieler Arbeitersiedlungen verloren gegangen bzw. drohen noch immer verloren zu gehen.

Fall 3: Seit den 1990er Jahren und auch aktuell in den 2010er Jahren ist grundsätzlich der Verkaufsdruck geblieben. Der Druck ist zwar nach dem Höhepunkt um den Jahrtausendwechsel geringer geworden. Dennoch erwarten die Anteilseigner von Vonovia, Vivawest Wohnen und LEG Wohnen und anderer Unternehmen immer noch eine hohe Eigenkapitalverzinsung ihres in die Wohnungsun-



Siedlung Mausegatt, Mülheim

ternehmen investierten Kapitals, die auch durch Verkäufe realisiert werden kann. Insofern steht ein großer Teil der Arbeitersiedlungen in den jeweiligen Portfolio-Abteilungen grundsätzlich immer wieder auf der Prüfliste zum Verkauf, entweder über den Weg der Einzelprivatisierung oder über den Weg des Blockverkaufs ganzer »Pakete«. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit können Wohnungsunternehmen, Kommunen und Land für den zukünftigrn Umgang mit Einzelprivatisierungen in historischen Arbeitersiedlungen konstruktive Schlussfolgerungen ziehen, die in **zwei Herausforderungen** münden:

Wenn Wohnungsunternehmen jenseits einheitlicher Trägerschaft (siehe 3.2) in konkrete Überlegungen zu **Einzelprivatisierung und Grundstücksverwertungen** über Neubau in den historischen Arbeitersiedlungen eintreten wollen, sollten Wohnungsunternehmen und Kommunen sich abstimmen, bevor diese Überlegungen im Konkreten abgeschlossen sind und nach außen kommuniziert werden. Ziel sollte es sein, dass **Wohnungsunternehmen und Kommune eine gemeinsame Strategie mit abgestimmten Instrumenten zur Vorbereitung und Begleitung der Privatisierungsprozesse** verfolgen.

Gespräche zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen sollten zu drei Aspekten erfolgen:

(a) **Absicherung der Mieterrechte/-interessen** aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen (hier können durchaus die Regelungen aus den 1980er Jahren (Stichwort Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen, GSB) und ihre Weiterentwicklungen hilfreich sein)

(b) **Absicherung eines städtebaulich-gestalterischen Gesamtkonzepts** und eines Instrumentariums aus Ordnungsinstrumenten, Beratung und Kommunikation (siehe Kapitel 2)

(c) **Abstimmungen von Investitionen (Gebäude + öffentlicher Raum) vor Verkauf** und Verpflichtungsübernahmen in den Kaufverträgen

Dahlhauser Heide, Bochum

Beispiele und Bausteine zu Vereinbarungen vor Einsetzen der Einzelprivatisierung

Die heute privatisierten Siedlungen in **Bergkamen-Rünthe** oder auch die **Dahlhauser Heide** in Bochum wurden in den 1970er Jahren durch öffentliche Sanierungstreuhänder übernommen, die den Privatisierungsprozess steuerten. In Bergkamen wurden zusätzlich mit öffentlicher Förderung Ausgangsinvestitionen durchgeführt, die die Einheitlichkeit der Gestaltung gewährleisten sollten. In Bochum wurden die Mieter ebenso wie die Kaufwilligen intensiv über mehrere Jahre beraten.

Siedlung Rünthe, Bergkamen

Im **Klappheckenhof** in Gelsenkirchen-Heßler wurden vor der Privatisierung in den 1980er Jahren z.B. die Dächer durchgängig erneuert und die öffentlichen Flächen, Gassen, Wege in Gemeinschaftseigentum (WEG) überführt.

Klappheckenhof, Gelsenkirchen

Die **»Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen« (GSB)** hat in den 1980er Jahren Mindeststandards zur sozialen Absicherung von Mietern und Kaufwilligen durchgesetzt.

Die Stadt Gelsenkirchen hat Anfang der 2010er Jahre dem Privatisierungsunternehmen in der **Siedlung Flöz Dickebank** in Ückendorf ein gestalterisches Gesamtkonzept mit Quartiersarchitektin sowie eine sozialplanerische Begleitung mit »Runden Tischen« auferlegt.

Flöz Dickebank, Gelsenkirchen

3.3 PERSPEKTIVEN FÜR DIE EINBINDUNG IN UMFASSENDE INTEGRIERTE QUARTIERS-ENTWICKLUNGEN

Die Sichtweisen von Kommunen und Wohnungsunternehmen auf die historischen Arbeitersiedlungen können durchaus sehr unterschiedlich sein. Die kommunale Stadtentwicklung geht auf die Wohnungswirtschaft meist mit konkreten Anliegen zu, entweder wenn Probleme sichtbar werden oder wenn die Wohnungswirtschaft für ein konkretes Anliegen gewonnen werden soll. Umgekehrt sind die Entscheidungen der Wohnungswirtschaft an den Perspektiven der Wohnungs- und Immobilenmärkte sowie an Renditeerwartungen der Anteilseigner orientiert.

Spätestens seit Mitte der 1990er Jahre ging die Wohnungswirtschaft auf Distanz zu öffentlichen Förderinstrumenten, weil sie mit Bindungsfristen verbunden sind, die das kurzfristigere Reagieren auf mögliche Mieterhöhungsspielräume oder die unternehmerischen Freiheiten erschwerten. Parallel wurden in der Wohnungswirtschaft effizienzsteigernde »quartiersbezogene Bündelungseffekte« diskutiert, die unternehmensintern die klassisch getrennten Bereiche von Wohnungsverwaltung und Investitionen besser zusammenführen und quartiersbezogene Schwerpunkte mit all ihren Problemen und Chancen in den Blick nehmen sollten.

Die Förderpolitik des Landes NRW - insbesondere im Bereich der Wohnungsbauförderung, aber auch in der Kombination mit der Städtebauförderung - hat seit Jahren auf diese Entwicklungen reagiert und neben einer Flexibilisierung der klassischen wohnungs- und zielgruppenbezogenen Angebote auch ein Angebot zur Unterstützung der Quartiersentwicklung formuliert (siehe auch Kapitel 4).

Die systematische Kooperation von Kommunen und (insbesondere großen) Wohnungsunternehmen auf Quartiersebene und die gemeinsame Erarbeitung von Stadt(teil)entwicklungsstrategien ist noch nicht überall Alltagspraxis. Sie benötigt offenbar immer wieder konkrete Anlässe für Dialog, wie das regionale Projekt Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets.

Hieraus entstehen drei **Herausforderungen für den Dialog über konkrete Quartiere und Siedlungen**:

Das »Interkommunale Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets« kann für eine **systematischere Kooperation in einem klar umrissenen Handlungsfeld** genutzt werden. Ziele, auf die sich die Wohnungswirtschaft und die Kommunen verständigen könnten, sind:

- **gemeinsame Verantwortung für bedeutsame Beispiele der historischen Arbeitersiedlungskultur** im Eigentum der Wohnungsunternehmen
- **Zusammenführung der Perspektiven von Bundes- und Landesförderangeboten, kommunalen Quartiersentwicklungsplanungen und längerfristigen Bewirtschaftungsstrategien** von Wohnungsunternehmen am konkreten Objekt (hier der Arbeitersiedlungskultur)
- kurz-, mittel- und langfristige **Kooperation und Verabredungen von abgestimmten privaten und öffentlichen Investitionen**

Erster Schritt könnte die **Verständigung auf Qualitätsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen** zur Sicherung der historischen Siedlungskultur sein. Das sind von der Entscheiderebene unterschriebene freiwillige und nicht-formelle Vereinbarungen, die quartiers- und siedlungsbezogen auf den Handlungsempfehlungen der lokalen »Quartiersbroschüren« aufbauen und sie weiter konkretisieren. Sie könnten Grundlagen werden von späteren verbindlicheren Aussagen.

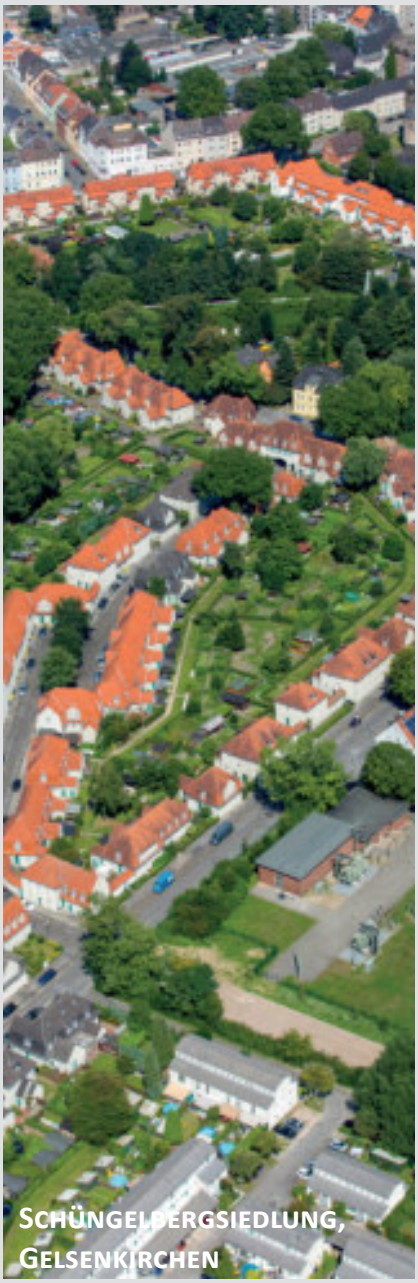
Solche **Qualitätsvereinbarungen** sollten Zielvorgaben beschreiben. Als **Mindeststandard** sollten konkretisierte Aussagen enthalten sein, die sich auf die in diesem Kapitel beschriebenen Herausforderungen beziehen:

- gemeinsam beschriebene und getragene Ziele zu Siedlungskultur und Quartiersentwicklung (Themen der Kooperation benennen)
- Verständigung auf die Erarbeitung und Zusammenführung kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Quartierskonzepte (mit Benennung der Handlungsfelder)
- Abstimmung kurz-/mittel- und langfristiger Investitionspakete der Wohnungsunternehmen und der Kommunen am Standort (mit Benennung der wahrscheinlichen Handlungsfelder)
- gegenseitige Abstimmung/Beratung bei Gestaltungskonzepten und ihrer Umsetzung
- gemeinsames Auftreten gegenüber öffentlichen Fördergebern bei Land/Bund/EU
- frühzeitige gegenseitige Information über sich verändernde Investitionsperspektiven und mögliche Eigentumsveränderungen und darauf abgestimmte Handlungserfordernisse
- Benennung von Quartiersverantwortungen bei Kommune und Wohnungsunternehmen

Beispiele von Qualitätsvereinbarungen

Qualitätsvereinbarungen sind ein Instrument der informellen Planung und Steuerung, die gemeinsam erarbeitet und auf jeweiliger Entscheiderebene unterzeichnet werden. Sie beschreiben im besten Fall gemeinsam getragene Ziele, untereinander abgestimmte Maßnahmen im jeweiligen Verantwortungsbereich sowie Verfahren und Organisation gegenseitiger Abstimmung. Die Vereinbarungen gehen über formelle Verfahren (zu Eigentum, Planungsrecht, Förderverträgen) hinaus, gehen ihnen oft zeitlich voraus oder begleiten sie zusätzlich, ersetzen sie aber nicht.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park in den 1990er Jahren wurde das Instrument systematisch zur Qualitätsentwicklung und -steuerung eingesetzt. Qualitätsvereinbarungen gab es z.B. für die **Gartenstadt Welheim** in Bottrop, die **Schüngelbergsiedlung** in Gelsenkirchen-Buer, die Siedlung **Teutoburgia** in Herne, die **Siedlung Fürst Hardenberg** in Dortmund, die **Siedlungen Stemmersberg und Ripshorster Straße** in Oberhausen. Hier wurden nicht nur die Ziele, sondern sehr detailliert auch beabsichtigte Maßnahmenpakete und ihre Finanzierungen abgestimmt (denkmal- und bewohnerorientierte Gestaltung, Wohnungsmodernisierungen, Wohnumfeldverbesserung, bau-ökologische Maßnahmen, aber auch städtebauliche Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Wegen, Aufbau von nachbarschaftlichen Gemeinschaftsinfrastrukturen, Einbindungen ins Stadtgefüge und den Emscher Landschaftspark). Die Qualitätsvereinbarungen waren in den 10 Jahren der IBA auch ein »lebendiges Instrument«, das in Schritten weiter entwickelt und konkretisiert wurde. Insofern waren Verständigungen zur Prozessorganisation (operative Projektverantwortung der Partner und Meilensteine) ebenfalls Gegenstand der Qualitätsvereinbarungen. Unterschrieben wurden die Qualitätsvereinbarungen von den Spitzen der Kommunen und der Wohnungsunternehmen und, sofern sich die Bewohnerschaft organisiert hatte, auch von diesen sowie vom Land NRW vertreten durch die IBA GmbH (fallweise kamen noch weitere Finanzierungspartner hinzu).



Schüngelbergsiedlung, Gelsenkirchen

Anfang der 2000er Jahre wurden für **drei Dortmunder Arbeitersiedlungen** anstehende Privatisierungsprozesse mit Vereinbarungen zwischen Stadt, Viterra (Vorläufer von Vonovia) und Bewohnerinitiativen bzw. Mieterverein erarbeitet und unterschrieben. Hierdurch wurden die Mieterinteressen in der Privatisierung abgesichert, die Voraussetzungen für die Privatisierung geregelt, Gestaltungsgrundsätze verdeutlicht und Nachverdichtungen auf zu den Wohnungen gehörenden Gartengrundstücken ausgeschlossen.

Kolonie Kirdorf, Dortmund

Darüber hinaus gibt es in einigen wenigen Fällen auch neuere Vereinbarungen zwischen Kommunen und Eigentümern in Siedlungen, die in Förderkulissen der »Sozialen Stadt« liegen, deren Regelungsinhalte aber i.d.R. nicht sehr tief gehen.

Hansemannsiedlung, Dortmund

Müsendrei und Ausschnitt Gartenstadt Hüttenau, Hattingen

4| Förderinstrumente für Quartiersentwicklung und Siedlungskultur

Seit den 1970er Jahren sind Arbeitersiedlungen Gegenstand der Förderpolitik des Landes NRW mit dem Höhepunkt in den 1980/90er Jahren. Im Folgenden wird auf den Zusammenhang von Erhalt und Weiterentwicklung der Arbeitersiedlungen, Stadtteil- und Quartiersentwicklungen und Förderpolitik eingegangen. Dabei fließen die Erkenntnisse aus 20 Kommunen des Ruhrgebiets, aus 44 Quartieren und 72 Siedlungen sowohl hinsichtlich der rückblickenden Erfahrungen als auch der aktuellen lokalen Herausforderungen ein.

Zunächst stehen zwei bestehende Förderzugänge im Mittelpunkt: Förderkulissen mit Integrierten Handlungskonzepten (Schwerpunkt Städtebauförderung) und mit Quartierskonzepten Wohnen (Schwerpunkt Wohnungsbauförderung). Anschließend wird ein möglicher neuer Förderschwerpunkt für ein »Programm Siedlungskultur in Quartieren« vorgeschlagen.

4.1 QUARTIERSBEZOGENE INTEGRIERTE HANDLUNGSKONZEPTE

Für ca. die Hälfte der Siedlungen bzw. Quartiere des regionalen Projekts bestehen Integrierte Handlungskonzepte und entsprechende Förderkulissen bzw. sie werden aktuell angestrebt oder diskutiert. Damit sind Fördervoraussetzungen (Schwerpunkt Städtebauförderung) gegeben bzw. sie können erreicht werden, um das Thema der historischen Siedlungskultur mit der Quartiersentwicklung zu verbinden. In diesem Zusammenhang ist der Quartiersbegriff sowohl ein fördertechnischer (Gebietskulisse als potenzieller Förderraum) als auch ein planerisch-fachlicher, der lokal Zusammenhänge und Identitäten, aber auch Probleme und Chancen zu einem nach vorne gerichteten Handlungsprogramm formuliert, das durchaus eine Perspektive von 10 oder 20 Jahren hat. Die Arbeitersiedlungen stehen dabei nicht allein im Fokus, sondern werden auch in ihren Wirkungsbezügen zur unmittelbaren Umgebung betrachtet. Sie können dann auch Handlungsgegenstand werden – und zwar gestalterisch als siedlungskulturelles Erbe, aber auch sozial und wohnungspolitisch oder hinsichtlich der Einbindung ins umgebende Stadtgefüge.

Quartiere und Siedlungen mit vorhandenen, anlaufenden oder möglichen neuen Förderkulissen der Städtebauförderung (Integrierte Handlungskonzepte):

- Moers-Meerbeck**
- Dinslaken-Lohberg*
- Duisburg-Rheinhausen (mit der Margarethensiedlung)
- Duisburg-Homberg* (mit Rheinpreußensiedlung und Johannenhof)
- Oberhausen-Osterfeld** (mit Eisenheim und Stemmersberg)
- Dorsten-Hervest* (mit der Siedlung Fürst Leopold)
- Essen-Altendorf* (mit Hirtsiefersiedlung)
- Essen-Zollverein* (mit Resten der Siedlung Hegemannshof sowie dem Ottekampshof und der Kolonie III)

- Gelsenkirchen-Ückendorf* (mit Flöz Dickebank)
- Gelsenkirchen-Hassel* (mit der Gartenstadt Hassel)
- Recklinghausen-König-Ludwig (mit der Kolonie König Ludwig)
- Bochum/Herne- »Grüne Mitte Hannover« (mit Kolonie Königsgrube, Kolonie Hannover I/II, Kolonie Hannover III/IV, Dahlhauser Heide)
- Bochum-West* (mit Stahlhausen)
- Hattingen-Welper* (mit Harzer Häusern, Müsendrei und Gartenstadt Hüttenau)
- Lünen-Süd* (mit Kolonie Ziethenstraße)
- Lünen-Nord** (u.a.mit Victoria-Siedlung)
- Bergkamen-Rünthe
- Hamm-Pelkum/Wiescherhöfen** (mit der Siedlung Wiescherhöfen)
- Ahlen-Süd*(Ulmenhof)/Süd-Ost** (Kolonie und Beamtensiedlung Westfalen)

* Quartiere in laufenden Förderprogrammen
** Quartiere mit anlaufenden Förderprogrammen

4.1.1 Siedlungskultur als positiver Impuls für Stadtteilentwicklung

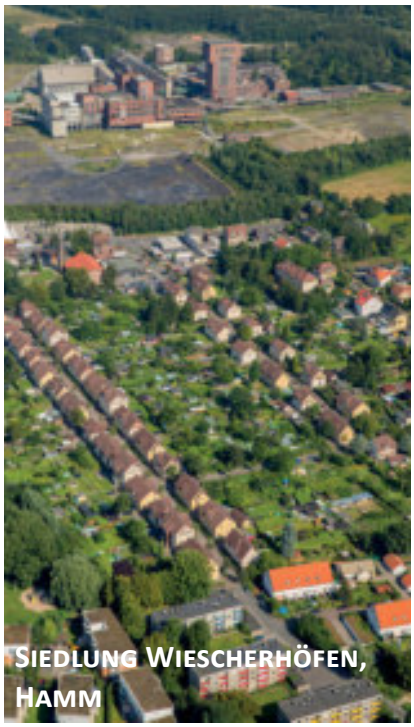
Viele der historischen Arbeitersiedlungen, die in den räumlichen Förderkulissen liegen, waren in der Vergangenheit erstaunlicherweise nur selten ausdrücklicher Gegenstand der Förderung. Die Bewahrung des siedlungskulturellen Erbes der Arbeitersiedlungen wird oftmals als ein Thema begriffen, dessen Probleme vor 20 und mehr Jahren gelöst wurden, und nicht als eine »Daueraufgabe« unter sich verändernden Bedingungen, die dem siedlungskulturellen Erbe auch wieder gefährlich werden können.

Dies beginnt sich in den letzten Jahren zu ändern. Da ist zum einen die Größe von Arbeitersiedlungen, die ganze Standorte prägen wie in Moers-Meerbeck, in Gelsenkirchen-Hassel oder in der Gartenstadt Hüttenau in Hattingen. Vereinzelt sind es auch Konfliktlagen, die kommunales Handeln aktivieren wie beim Blockverkauf der Siedlung Flöz Dickebank an einen neuen Zwischeneigentümer zur Einzelprivatisierung statt einer lange favorisierten Genossenschaftslösung. Es gibt aber auch Kommunen, die die siedlungskulturelle, die wohnungspolitische und stadtentwicklerische Bedeutung kleinerer Arbeitersiedlungen sehen und sie deswegen aktiv aufgreifen, und zwar als Chance und positiven Impuls für eine langfristige Entwicklung des ganzen umgebenden Quartiers; beispielhaft genannt seien die Bemühungen der Stadt Bochum mit der Siedlung Stahlhausen im Bochumer Westen oder der Stadt Hamm mit der Siedlung Wiescherhöfen im Zusammenhang der Umnutzung des ehemaligen Bergwerks Ost.

Daraus ist **eine Herausforderung an die Kommunen und eine ans Land** abzuleiten:

Der Tendenz zur Ausblendung ist zu begegnen, indem die Kommunen **die Siedlungsakteure und die Siedlungsthemen aktiv in Quartiersentwicklungsprozesse einbinden** und die mittel- und längerfristige Sicherung und Stabilisierung auch Gegenstand der Integrierten Handlungskonzepte werden. Damit können im Siedlungs- und Quartierszusammenhang die Aspekte Städtebau/Denkmalschutz, Wohnwert/Wohnungsmarkt, soziale Mischung und Nachbarschaftsstrukturen im Hinblick auf Handlungsansätze diskutiert werden.

Es wird angeregt, **Baukultur - und Siedlungskultur** seitens des Landes **zum Abstimmungsgegenstand bei der Aufstellung von Integrierten Handlungskonzepten** zu machen. Hiermit wäre auf allen Ebenen eine Beschäftigung mit dem Thema Siedlungskultur verbunden. Allerdings sollte auch der Gefahr begegnet werden, der schon komplexen Liste von Prüfpunkten im Rahmen der Aufstellung von Integrierten Handlungskonzepten einen weiteren aufwändigen Prüfpunkt hinzuzufügen.



Siedlung Wiescherhöfen, Hamm

4.1.2 Weiterentwicklung von Fördergegenständen in gebietsbezogenen Programmen

Das Instrumentarium insbesondere der Städtebauförderung im Rahmen der gebietsbezogenen Programme bzw. der Integrierten Handlungskonzepte wurde in den letzten Jahren durch die Förderrichtlinien und seine politischen Schwerpunktsetzungen so weiter entwickelt, dass es auch gut anwendbar ist auf die Erfordernisse von historischen Arbeitersiedlungen innerhalb der entsprechenden gebiets- und quartiersbezogenen Förderkulissen. Die Kommunen, die dieses Instrumentarium anwenden bzw. anwenden wollen, bestätigen dies weitgehend: z.B. Quartiersmanagement, Beteiligungsverfahren, Organisation von partnerschaftlicher Kommunikation, Verbesserung öffentlicher Räume und Plätze, Anbindung der Siedlungen an das umgebende Stadtgefüge, u.a.m..

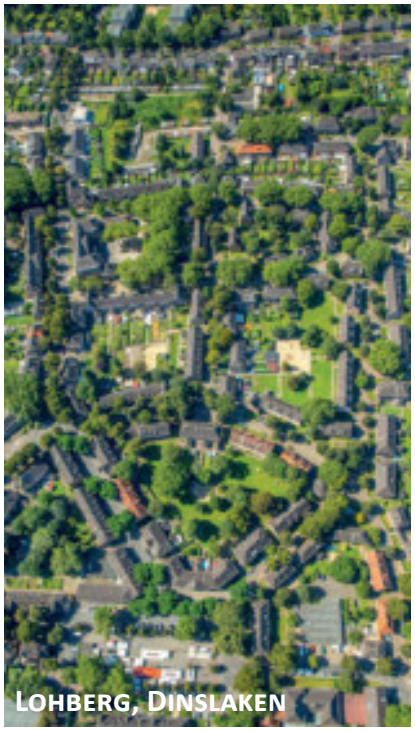
Hieraus ergeben sich **zwei Herausforderungen an die Kommunen und zwei weitere an Kommunen und Land**:

Die Förderung von **Quartiersarchitekten** sollte **offensiver als Fördergegenstand** angegangen werden, wenn damit auch ein **organisatorisches Verstetigungskonzept** für Beratung auf kommunaler Ebene nach Auslaufen der Förderung aufgebaut wird. Dies könnte mit dem jeweiligen Quartiersmanagement und der Einübung einer Kommunikations-/Kooperationskultur verbunden werden. Dieses Angebot sollte v.a. Siedlungen dienen, die sich in der Privatisierung befinden oder deren Privatisierung weitgehend abgeschlossen ist, in denen sich gestalterisch-denkmalpflegerische Erfolge erzielen lassen, evtl. auch durch Konzentration auf sogenannte »Sorgfaltsbereiche« (vgl. S. 18). Die Unterstützung sollte an die **Vorlage von gestalterischen Gesamtkonzepten** gebunden werden, z.B. mit der Kombination von Ordnungsinstrumenten, Förderinstrumenten, Beratung und Kommunikation, aber auch in Kombination mit kleineren kommunalen städtebaulichen Maßnahmen im unmittelbar umgebenden öffentlichen Raum.

Die **Förderung der Aktualisierung von Gestaltungs-, Erhaltungs- und Denkmalbereichssatzungen** oder der Erarbeitung allgemeinverständlicher Siedlungsbücher (»Gestaltungsfibeln«) sollte angegangen werden (ganz besonders in Kombination mit vorgenanntem Punkt).

Im Bereich der quartiers-/siedlungsbezogenen Energiekonzepte oder der gebäudebezogenen Energieeinsparungen gibt es viele aktuelle experimentelle Erprobungen von Förder-/Unterstützungsinstrumenten, aber auch ein Defizit bei der Erarbeitung quartiers-/siedlungsbezogener Gesamtkonzepte sowohl an Privatisierungsstandorten als auch in Siedlungen der großen Wohnungsunternehmen. Die **Erarbeitung quartiers-/siedlungsbezogener Energiekonzepte zu einem privilegierten Fördergegenstand** zu machen, könnte richtungsweisend sein.

Viele Städte haben in den letzten Jahren gesamtstädtisch fortgeschriebene und fortzuschreibende Grundlagen zur Stadt- und Quartiersentwicklung erarbeitet, z.B. Sozialraum-Monitoring sowie Quartiersanalysen (Dortmund), räumliche Schwerpunkte zu Stadtentwicklungsstrategien (Duisburg), Stadtentwicklungsindex (Gelsenkirchen), kleinteilige Raumbeobachtungssysteme (Herne). Die Städte wollen diese stadtweiten Instrumente als Ausgangspunkt für lokale Integrierte Handlungskonzepte und den **Aufbau von einfacheren gebietsbezogenen Förderkulissen** nutzen, um in der Konsequenz auch einfacher auf die besonderen Erfordernisse von Stadtteilen und Quartieren eingehen zu können. Dies könnte die Bereitschaft von Kommunen erhöhen, über **Integrierte Handlungskonzepte für weitere Quartiere mit bedeutendem siedlungskulturellen Erbe** Handlungsoptionen zu entwickeln.



Lohberg, Dinslaken

4.1.3 Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten und Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards für die Bewohner

Die Besonderheiten der historischen Werkssiedlungen und das Ziel ihrer Sicherung bedeuten auch Begrenzungen für heute übliche Wohnstandards. Zunächst ist festzustellen, dass die Begrenzungen in dem Siedlungstypus Arbeitersiedlung auch einige Vorteile mit sich bringen wie kleine Wohnungen kombiniert mit großen Gärten, oder eigenheimähnliches Wohnen zur Miete, oder gemeinschaftlich organisierbare Nachbarschaften oder historische Adresse vs. gesichtsloser Wohnungsbau. In mittelfristiger Perspektive sollten die Wohnungen in den historischen Arbeitersiedlungen gerade für Bewohner vorgehalten werden, die sich bewusst für diese besondere Wohnform entscheiden.

Nichtsdestotrotz gibt es auch jenseits davon Aspekte, mit denen die Nachhaltigkeit des Wohnens und aktuelle Wohnstandards Berücksichtigung finden sollten. Themen sind:

- Wohnungsgrößen/-zuschnitte (um mittel-/längerfristig einseitigen Sozialstrukturen begegnen zu können)
- zukunftsorientierte Energiekonzepte
- Barrierearmut innerhalb der Siedlungen und quartiersbezogen

Hier stehen zunächst die sozialen Standards und die Wohnungsstandards sowie deren Einordnung in den heutigen bzw. zukünftigen Wohnungsmarkt im Vordergrund, die letztendlich mit den gestalt- und/oder denkmalverträglichen Aspekten in Übereinstimmung zu bringen sind.

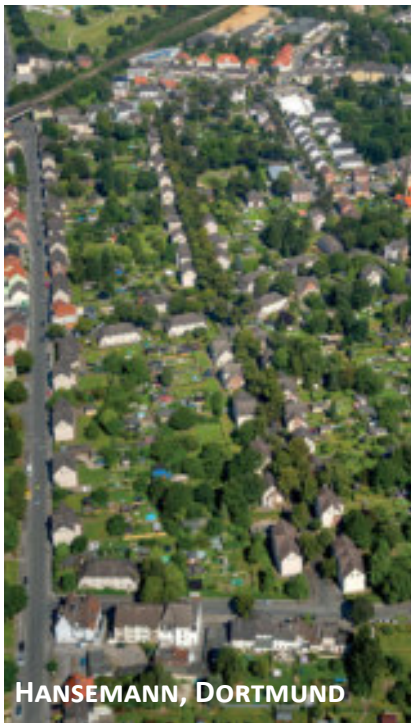
Daraus ist folgende **Herausforderung vor allem an die Kommunen** abzuleiten:

In Integrierten Handlungskonzepten für Stadterneuerungsgebiete ist die Einbindung der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Perspektive zu forcieren. Dies bedeutet z.B. aus Sicht der Förderung, die **Kombination von Städtebau- und Wohnungsbauförderung**. In Stadterneuerungsgebieten, in denen sich historische Arbeitersiedlungen insbesondere im Eigentum von (großen und kleinen) Wohnungsunternehmen befinden, sollte zumindest die **Prüfung eines Quartierskonzepts Wohnen** und damit die Zugriffsoption auf dieses spezifische Angebot der NRW-Wohnungsbauförderung obligatorisch sein. Hiermit besteht die Chance der wohnungs- und sozialpolitischen Dimension beim Erhalt des siedlungskulturellen Erbes in Integrierten Handlungskonzepten angemessen Rechnung zu tragen. Das inzwischen ebenfalls stark ausdifferenzierte Instrumentarium der Wohnungsbauförderung wird bei den Integrierten Handlungskonzepten nur selten angewandt. Hier liegt ein großes Potenzial (siehe hierzu das entsprechende nachfolgende Kapitel 4.2).

Generell gilt, dass bezogen auf Integrierte Handlungskonzepte der Städtebauförderung bei konkreten Stadterneuerungsquartieren das Thema Siedlungskultur in all seinen Dimensionen zwischen Kommunen, Bezirksregierungen und dem Städtebauministerium (MHKBG) NRW vorangetrieben wird. Notwendige Flexibilitäten in den Förderregularien sollten im direkten Dialog benannt, ausgebaut und dann genutzt werden.

4.2 QUARTIERSKONZEPTE WOHNEN

Fürst Leopold, Dorsten



Hansemann, Dortmund

In den 1980/90er Jahren standen bei der Stadterneuerungspolitik bezogen auf die historischen Siedlungen neben den gestalterischen Aspekten auch die miet- und wohnungspolitischen Aspekte im Fokus. Diese traten seit Ende der 1990er und vor allem in den 2000er Jahren immer mehr in den Hintergrund. Dies resultierte auch aus der Positionierung der Wohnungswirtschaft am Immobilienmarkt und der sich daraus ableitenden Distanz zu öffentlicher Förderung und deren Bindungswirkungen. Es war die Zeit einer stärkeren Orientierung in der Wohnungswirtschaft an Finanzinvestoren aus dem In- und Ausland. Seit nunmehr 20 Jahren hat es daher auf Landes- und kommunaler Ebene eine Abnahme von Erfahrungen der Kooperation von Wohnungsunternehmen und Wohnungsbauförderung im Hinblick auf Förderinstrumente im Bestand bei Arbeitersiedlungen gegeben. Von der Wohnungswirtschaft wurden vor allem noch die öffentlichen KfW-Programme zur Verbesserung der energetischen Situation und der Barrierefreiheit/-armut in ihrem Wohnungsbestand eingesetzt, weil sie mit keinen starken Bindungen einhergehen. Erst gegen Mitte der 2010er Jahre gibt es hier wieder Annäherungen einer stärkeren Kooperation in Fragen der öffentlichen Förderung zwischen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf der einen und der Wohnungswirtschaft auf der anderen Seite.

4.2.1 »Handlungskonzepte Wohnen« auf städtischer Ebene

NRW-Bank und die Wohnungsbauabteilung des Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) (heute MHKBG) NRW unterstützen das Instrument des Handlungskonzepts Wohnen. Hierzu hat das Ministerium im Jahr 2016 einen ausführlichen Leitfaden für Kommunen herausgegeben: »Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln«. Ende 2014 hatten 12 Kommunen im Ruhrgebiet solche Konzepte erarbeitet – allerdings sind einige Konzepte schon älter und aktualisierungsbedürftig. Auch dies hat zu einem wieder einsetzenden systematischeren Dialog zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft geführt. Das Instrumentarium der Wohnungsbauförderung des Landes NRW priorisiert Förderung, wenn sie sich auf diese Handlungskonzepte bezieht und darauf aufbaut (siehe: Mehrjähriges Wohnungsbauförderprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014/2017) gemäß Runderlass vom 23. Januar 2014). Die Handlungskonzepte Wohnen nehmen aber prioritär die gesamtstädtische und eine eher an den quantitativen Problemen ansetzende Perspektive ein und brechen dies nur selten auf konkrete Projekte auf die räumliche Ebene von Quartieren und Siedlungen herunter. Daher wurde innerhalb des Wohnungsbauprogramms NRW ein Unterstützungs- und Förderangebot entwickelt, das kleinräumige Kulissen von Quartieren stärker in den Fokus nimmt.

4.2.2 »Quartierskonzept Wohnen«

Ein flexibel gehandhabtes Instrument im Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes NRW ist der Förderschwerpunkt »Quartierskonzepte Wohnen«, der im aktuellen Wohnungsbauförderprogramm 2014/2017 mit 120 Mio. € ausgestattet ist. Idealerweise ist dies aus dem die gesamte Kommune betreffenden Handlungskonzept Wohnen abzuleiten, gewissermaßen als Grundlage für konkrete Projekte, die sich auf ein konkretes Quartier oder eine konkrete Siedlung beziehen. Voraussetzung ist die aktive

Kooperation von Eigentümern/Wohnungsunternehmen und Kommunen.
Für solche Quartiere können dann z.B. Vorbereitungs- und Begleitungsmaßnahmen durch Aufträge an Dritte gefördert werden:

- Erarbeitung von Quartierskonzepten und Aufbau von Quartiersnetzwerken (u.a. auch die örtlich tätigen Wohnungsunternehmen) zu den Themen Wohnen, Soziales, Planung, Stadtentwicklung
- Beratungsangebote, Quartiersmanagements/»Kümmerer«

Solchen Quartieren kann dann prioritär das gesamte »normale« Instrumentarium der Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt werden, z.B.:

- ergänzender generationengerechter Wohnungsneubau inklusive Flächen für Betreuung und Pflege
- Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand
- Bestandsförderung zur Erreichung eines zeitgemäßen Wohnungsstandards in den Schwerpunkten Energieeffizienz, Abbau von Barrieren, Einbruchschutz (Darlehen, z.T. mit Tilgungsnachlässen gegen Belegungs-/Mietbindung) (Runderlass BestandsInvest)
- in ausgewählten Privatisierungsprozessen: Erneuerung selbst genutzter, siedlungskulturell erhaltenswerter Gebäude (Runderlass BestandsInvest von 2006, zuletzt geändert am 19.1.2017)

Als Förderoptionen für die »Quartierskonzepte Wohnen« kommen z.B. hinzu:

- Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken
- Ausbau öffentlicher Quartiersplätze und Spielbereiche etc.
- Verbesserung wohnungsnaher sozialer Infrastruktur
- Unterstützung von Nahmobilitätskonzepten
- sozialplanerische Vorläufe und Begleitungen, Voruntersuchungen, Befragungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren

Die Wohnungsbauabteilung des MHKBG NRW bietet Kommunen und Eigentümern, die kooperativ abgestimmte »Quartierskonzepte Wohnen« erarbeiten und diese umsetzen wollen, unmittelbare Beratung an, die ein flexibles und auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmtes Förderkonzept zum Ziel haben. Hierbei können auch Abweichungen von Vorgaben der Förderrichtlinien besprochen werden, sofern sie aus der örtlichen Situation abgeleitet und begründet sind.

Hieraus ergibt sich eine **zentrale Herausforderung an Kommunen und Wohnungsunternehmen:**

Vom Grundsatz her steht mit den **Quartierskonzepten Wohnen der Wohnungsbauförderung** neben der Städtebauförderung ein **weiteres Förderangebot für die Arbeitersiedlungskultur** zur Verfügung. Auffällig ist, dass im Rahmen des Projektes Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes bisher nur drei/vier Quartiere vertreten sind, die das Instrumentenangebot des Landes nutzen. Dieses Angebot muss aus dem Windschatten der Aufmerksamkeit geholt werden nach dem Motto: **mehr Praxis!**

JUPP-KOLONIE, DUISBURG

Praxisbeispiel Quartierskonzept Wohnen in der Kreinbergsiedlung in Schwerte

Die **Kreinbergsiedlung** ist eine große gartenstädtische Eisenbahnersiedlung aus den 1910/20er Jahren. Sie steht unter Denkmalschutz und wird von einer traditionellen Eisenbahnergenossenschaft bewirtschaftet. Die Wohnungen sind einfach ausgestattet, haben durchschnittlich 62 qm Wohnfläche mit Mieten zwischen 3,70 €/qm und 4,70 €/qm.

Die Siedlung liegt gewissermaßen »vor der Stadt« in Schwerte-Ost im Zusammenhang mit einem großen Eisenbahnausbesserungswerk, das es heute nicht mehr gibt. Die Stadt Schwerte sieht die erhaltenswerte siedlungskulturelle Besonderheit, aber auch die isolierte Lage im gesamtstädtischen Gefüge. Die Genossenschaft sieht die mittel-/längerfristige Notwendigkeit, eine Gesamtperspektive zu entwickeln und daran die Investitionen auszurichten. Anlässe sind die notwendige Klärung von Erbbaurechtsfragen mit der Deutschen Bahn, die aus der Entstehungszeit resultieren, aber auch der sich abzeichnende Generationenwechsel in Siedlung und Genossenschaft.

Stadt, Genossenschaft und Denkmalpflege haben sich daraufhin mit der Wohnungsbauförderung des MBWSV zusammengesetzt und gemeinsam einen Handlungsrahmen entwickelt mit den Zielen des Erhalts des städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erscheinungsbildes, der langfristigen Absicherung der Wohnungen am Mietwohnungsmarkt in Schwerte (Familien-, Alters- und Generationengerechtigkeit) und der besseren Integration der Siedlungsinsel ins Stadtgefüge.

Die Stadt erarbeitete mit einem externen Büro ein kommunales Handlungskonzept Wohnen. Die Genossenschaft beauftragte zusätzlich die Einordnung der Wohnungen der Kreinbergsiedlung in den Kontext des kommunalen Handlungskonzepts und ein weiteres externes Büro zur Erarbeitung eines städtebaulichen und gestalterischen Gesamtkonzepts, das auch mit der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen abgestimmt wurde. Damit wird in Umrissen eine längerfristig ausgerichtete Gesamtstrategie erkennbar, die sich von den vielen bisherigen kleinen Einzelschritten bei Investitionsentscheidungen abhebt.

Als mögliche Maßnahmen und Gegenstände öffentlicher Unterstützung sind u.a. benannt:

- energetische Optimierung des Bestands (in Abstimmung mit Denkmalpflege)
- kleinere Maßnahmen zur Barrierearmut im Bestand
- Begegnung der Defizite im Wohnungsmix mit punktuellem Neubau von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen im Siedlungsgefüge und Wohnungsneubau am Siedlungsrand
- Verbesserung von städtebaulich/denkmalpflegerisch wichtigen Plätzen und Sicherung der siedlungsbezogenen Fußwegeerschließungen
- begleitende kleinere Maßnahmen durch die Stadt (Mobilität, Wegeanbindungen)

4.2.3 Quartiere der Siedlungskultur für »Quartierskonzepte Wohnen« aus der Wohnungsbauförderung des Landes NRW

Als ein Grund für die seltene Anwendung des Förderangebots Quartierskonzept Wohnen wurden die unterschiedlichen Sichtweisen von Planern und Wohnungsbauförderern auf kommunaler Ebene identifiziert. Planer und Stadtentwickler sind stark auf die ausdifferenzierten Instrumente der Städtebauförderung ausgerichtet. Wohnungsbauförderer sind traditionell abhängig von den Aktivitäten von Wohnungsunternehmen und Eigentümern und denken in eher quantitativen bzw. eher sektoral wohnungspolitischen Kategorien. Hinzu kommt, dass nur die kreisfreien Städte die Wohnungsbauförderung unter dem eigenen kommunalen Dach haben.

Die Wohnungswirtschaft brachte zudem seit den 1990er Jahren wegen der öffentlichen Bindungen eine ausgeprägte Skepsis beim Einsatz von Wohnungsbauförderung mit. Dies beginnt sich zumindest in Teilen zu ändern, zumal gerade in NRW das Instrumentarium deutlich flexibilisiert werden konnte (Stichworte wie Handlungskonzepte Wohnen, Quartierskonzepte Wohnen, aber auch Tilgungsnachlässe u.a.m.).

Hieraus ergeben sich für die Siedlungskultur in historischen Arbeitersiedlungen **vier zentrale Herausforderungen** (die erste an das Land, die zweite/dritte an die Kommunen und die vierte an Kommunen und Land):

Zunächst sind auf regionaler und kommunaler Ebene mit dem Land NRW die **Chancen des Programmansatzes der Quartierskonzepte Wohnen bei den Kommunen und bei den Wohnungsunternehmen zu kommunizieren**.

Auf Seiten der Kommunen heißt dies die Fortsetzung einer gemeinsamen Zielentwicklung von Planung/Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Denkmalpflege (im Fall von denkmalgeschützten Siedlungen) und **Einstieg in bzw. intensivierte Fortsetzung der Gespräche mit der Wohnungswirtschaft**. Basis hierfür sind **Handlungsempfehlungen aus den entsprechenden »Standortbroschüren«**, die Empfehlungen aus dem Kapitel 3 und hier v.a. die Aussagen zu den **Qualitätsvereinbarungen**.

Quartierskonzepte Wohnen in weiteren Siedlungen/Quartieren neben den schon angegangenen Beispielen in Schwerte, Gelsenkirchen, Essen und Oberhausen bieten sich u.a. an:

- Ahlen: Kolonie Westfalen* (VIVAWEST)
- Hamm: Vogelsang (LEG)
- Hamm: Siedlung Wiescherhöfen* (VIVAWEST)
- Lünen: Victoriasiedlung/Münsterstraße* + Wevelsbacher Weg (LEG + VIVAWEST)
- Lünen: Brambauer (VIVAWEST)
- Dortmund: Hansemann-Siedlung (Vonovia)
- Dortmund: Alte Kolonie + Fürst Hardenberg in Eving (Vonovia + VIVAWEST) (evtl. Ausdehnung auf Bestände der DoGeWo21 in Eving aus den 1920er Jahren)
- Bochumer Westen: Stahlhausen und andere Bestände* (Vonovia)
- Recklinghausen: König Ludwig* (LEG)
- Gelsenkirchen: Schüngelberg mit Bröß-weg und Hugostraße (VIVAWEST)
- Dorsten: Siedlung Fürst Leopold in Hervest* (VIVAWEST)
- Essen: Hirtsiefersiedlung am Rand von Altendorf* (lokale Genossenschaft)
- Oberhausen: Eisenheim + Stemmersberg in Osterfeld* (VIVAWEST + LEG)
- Dinslaken: Lohberg* (VIVAWEST)
- Duisburg: Jupp-Kolonie + Dichterviertel in Hamborn (LEG/Velero + VIVAWEST)
- Moers: Meerbeck (Wohnungsbau Stadt Moers + VIVAWEST)*

In den mit * gekennzeichneten Quartieren/Siedlungen gibt es zudem Förderkulissen der Städtebauförderung bzw. Ansätze/Bestrebungen dazu.

Als eine Lösung zur Verbreiterung einer Praxis der Quartierskonzepte Wohnen in zusätzlichen Siedlungen/Quartieren wird eine **personelle, beratende und begleitende Unterstützung auf regionaler oder Landesebene und auf kommunaler bzw. Quartiersebene** angeregt.

4.3 VORSCHLAG FÜR EIN LANDES-PROGRAMM SIEDLUNGSKULTUR IN QUARTIEREN

Am Sommerberg/ Am Winterberg, Dortmund

Heimaterde, Mülheim

Mit den Förderoptionen aus der Städtebauförderung (räumliche Förderkulissen und Integrierte Handlungskonzepte) und aus der Wohnungsbauförderung (Quartierskonzepte Wohnen) können nicht alle angesprochenen Quartiere mit bedeutenden historischen Arbeitersiedlungen abgedeckt werden.

In der Stadterneuerungspolitik in NRW gab es in den 1980/90er Jahren neben der Stadterneuerung in innenstadtnahen Wohn- und Mischgebieten und den großen städtebaulichen Entwicklungsprojekten zur Umnutzung von ehemaligen Industriebrachen zwei weitere Schwerpunkte des baukulturellen Erbes: den Erhalt der Historischen Stadt- und Ortskerne (HSOK) und den Erhalt historischer Arbeitersiedlungen als Mietsiedlungen in einheitlicher Trägerschaft. Das Thema historischer Arbeitersiedlungen schien Ende der 1990er Jahre für die Stadterneuerung abgeschlossen.

Dass die historischen Arbeitersiedlungen in abgeschwächter Form wieder auf die Tagesordnung gehören, zeigt die regionale Kooperation im Ruhrgebiet zu diesem Thema seit 2015. Zudem wurde die Städtebauförderpolitik mit Konzepten zur Integrierten Quartiersentwicklung verknüpft; monothematische Stadterneuerung ist damit mehr oder weniger ausgeschlossen.

In über 20 der untersuchten Quartiere mit Siedlungen lassen sich Förder- und Unterstützungszugänge über Integrierte Handlungskonzepte und die Städtebauförderung erreichen, in über 20 Quartieren können Förder- und Unterstützungszugänge über Quartierskonzepte Wohnen angestrebt werden, davon ca. die Hälfte innerhalb von integrierten Handlungskonzepten. Im Ergebnis könnten in 25 bis 30 Quartieren mit Siedlungen Förder- oder Unterstützungszugänge aus der Städtebau- und der Wohnungsbauförderung organisiert werden.

Das heißt umgekehrt aber auch, dass Kommunen, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer in den anderen Quartieren mit Siedlungen aktuell ohne Unterstützungsoptionen aus der Städtebauförderung (oder der Wohnungsbauförderung) auskommen müssen. Hierzu gehören einige der herausgehobenen Siedlungen im Eigentum großer Wohnungsunternehmen (wie die Siedlung Teutoburgia in Herne oder der Vogelsang in Hamm) und damit die dauerhafte Erhaltung eines aus der Vergangenheit stammenden hohen Qualitätsstands. Hier stellen sich mittel- und langfristig Fragen der einheitlichen Trägerschaft, des Belegungsmanagements und der Nachbarschaftsbildung, der Aktualisierung der Gestaltungsinstrumente, aber auch der erhöhten denkmalpflegerisch-gestalterischen Mehrkosten in der Gebäudebewirtschaftung. Auch in Quartieren mit Siedlungen, für die Quartierskonzepte Wohnen mit Hilfe der Wohnungsbauförderung erarbeitet werden können, fehlen z.B. Handlungsoptionen zur Unterstützung eines integrierten Gestaltungskonzepts inklusive z.T. der Ersterarbeitung, auf jeden Fall aber zur Aktualisierung und Ergänzung bisheriger formeller und informeller Instrumente. Beispiele hierfür sind Duisburg-Hüttenheim, Gelsenkirchen Schüngelberg/ Buer Süd mit der Schüngelbergsiedlung, Dortmund-Eving mit Alter Kolonie und der Siedlung Fürst Hardenberg sowie Lünen-Brambauer mit der Alten Kolonie.

Qualitätsvereinbarungen (siehe Kapitel 3) zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen (und anderen örtlichen Partnern) könnten in knapp 30 Quartieren erreicht werden, davon

- 6 LEG-Quartiere
- 8 Vonovia-Quartiere
- 10 VIVAWEST-Quartiere.

Alle 6 Quartiere mit LEG-Beständen liegen bereits in Stadterneuerungsgebieten mit integrierten Handlungskonzepten (Schwerpunkt Städtebauförderung) oder haben eine durchaus realistische Option für ein Quartierskonzept Wohnen (Schwerpunkt Wohnungsbauförderung); an einem der Standorte haben LEG und Vonovia (Duisburg-Hüttenheim) gemeinsam Siedlungsbestände.

In 4 von 8 Vonovia-Quartieren können Förderzugänge über integrierte Handlungskonzepte oder Quartierskonzepte Wohnen erreicht werden. Für vier Quartiere/Siedlungen könnten/sollten Qualitätsvereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen geschlossen werden. Davon sind in zwei Fällen die Qualitätsvereinbarungen aus der IBA-Zeit auf die heutige Zeit zu übertragen. Es bleiben zwei Dortmunder Quartiere bzw. Siedlungen, in denen das Instrument ganz neu angegangen werden müsste.

In der weit überwiegenden Zahl der Vivawest-Quartiere lassen sich grundsätzlich Förderzugänge über Integrierte Handlungskonzepte oder Quartierskonzepte Wohnen erreichen; davon müsste Vivawest Wohnen an je einem Standort mit LEG (Oberhausen-Osterfeld), Vonovia (Dortmund-Eving) und Wohnungsbau Moers (Moers-Meerbeck) kooperieren.

Quantitativ viel größer ist die Anzahl der Quartiere und Siedlungen, die sich in Privatisierungsprozessen befinden oder diese weitgehend abgeschlossen haben und für die es aktuell keine unmittelbare Aussicht auf Förderkulissen gibt. Innerhalb der untersuchten 44 Quartiere ist dies außerhalb (potenzieller) Förderkulissen die größte Fallzahl (z.B. die Gartenstadt Wedau und die Siedlung Bissingheim in Duisburg, die Siedlungen Papenbusch, Mausegatt und Heimaterde in Mülheim, die Rheinbaben-Siedlung in Bottrop, die Dreiecksiedlung in Recklinghausen, die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg in Dortmund-Hörde). Dies betrifft sicher auch weitere Siedlungen, die bisher noch nicht Gegenstand des regionalen Projekts sind.

Hieraus ergeben sich dann folgende **Herausforderungen**:

Die beteiligten Kommunen fordern das Städtebauministerium (MHKGB NRW) auf, mit ihnen ein **»Landesprogramm Siedlungskultur in Quartieren«** zu entwickeln und umzusetzen, das die Siedlungskultur in bedeutenden Arbeitersiedlungen auch außerhalb der bisherigen Förderkulissen sichern hilft und sie als Anstöße für weitere Quartiersentwicklungen nutzt.

Auf kommunaler Ebene wären **Quartiersentwicklungskonzepte** zu erarbeiten und als **potenzielle Förderkulissen** anzuerkennen, die auf **einfachere Fördervoraussetzungen** setzen: z.B. Fortschreibung gesamtstädtischer Raumbeobachtungssysteme und ihre Vertiefung in Quartieren.

In diesem Zusammenhang wären folgende **potenzielle Fördergegenstände und Fördervolumina eines solchen ergänzenden Programms** zu diskutieren, die zu gebietsbezogenen Handlungsprogrammen zusammenzuführen wären:

- Erarbeitung städtebaulicher- und Gestaltungskonzepte für die jeweiligen Quartiere, in Siedlungen von Wohnungsunternehmen auch wohnungs-/mietenpolitischer und Investitionskonzepte in Form von Qualitätsvereinbarungen (siehe Kapitel 4.2)
- Aktualisierung und Ergänzung kommunaler Gestaltungs-/Erhaltungssat-

Gartenstadt Wedau, Duisburg

zungen, Denkmalbereichssatzungen, Bebauungspläne
- Quartiersarchitekten zur Beratung der Eigentümer
- Förderung von Kommunikations- und Beteiligungsinstrumenten
- Hof- und Fassadenprogramm evtl. mit höheren Fördersätzen in besonderen städtebaulichen »Sorgfaltsbereichen«
- Wohnungsmodernisierungen auf Grundlage von abgestimmten Konzepten insbesondere der Wohnungsanpassung
- Förderung denkmal- und/oder städtebaulich bedingter Mehrkosten
- Erarbeitung von quartiers- und siedlungsbezogenen Energiekonzepten, evtl. existierende Förderprogramme, ergänzende Maßnahmen

Bei **potenziell 20 Quartieren** wäre überschlägig z.B. ein Fördervolumen von bis zu 1 Mio. € je Quartier/Siedlung zu veranschlagen, was auf ein Förderprogramm von bis zu 20 Mio. € über z.B. 5 bis 10 Jahre hinauslaufen könnte. Sollten auch Wohnungsanpassungen Fördergegenstand werden, kann der Förderaufwand in Einzelfällen auch höher liegen.

Siedlungskultur ist insbesondere im Ruhrgebiet ein Alleinstellungsmerkmal und kann die Stadtentwicklung langfristig befruchten. Es ist aber auch ein Thema in anderen Regionen von NRW. Um dies wieder stärker in die politische und die fachliche Diskussion einzuführen, wird vorgeschlagen, den 2014/15 mit dem Projekt „Siedlungskultur in Quartieren im Ruhrgebiet“ begonnenen Prozess regionaler Kooperation zum Thema Siedlungskultur zu verstetigen, punktuell zu vertiefen und z.T. auch aufzuweiten sowie perspektivisch ein Netzwerk und eine Austauschplattform aufzubauen.

Hieraus ergeben sich weitere **Herausforderungen an die Kommunen, regionale Organisationen und das Land**:

In der Analogie oder als Ergänzung zur Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne (HSOK) in NRW sollte eine **Arbeitsgemeinschaft Siedlungskultur in Quartieren** von Kommunen, Wohnungsunternehmen und Land geprüft werden.

Mit dem RVR sollte ein **Abgleich im Hinblick auf die Route der Industriekultur** vorgenommen werden. Dies kann in Einzelfällen zur Aufnahme weiterer Siedlungen führen sowie zu einer Aktualisierung der Kommunikationsinstrumente der bereits in der Route aufgenommenen Siedlungen. In diesem Zusammenhang kann auch eine **Reihe von »Heimatbüchern Siedlung, Quartier, Nachbarschaft«** entstehen, die die bisherigen RVR-Hefte aus der Route der Industriekultur ersetzt und die örtliche Kommunikation auf kommunaler sowie Stadtteil-/Quartiersebene hinsichtlich Quartiersentwicklung, aber auch der planungs- und ordnungsrechtlichen Instrumente adäquat unterstützt.

Dem Wunsch nach **Fortsetzung des regionalen Erfahrungsaustauschs** könnte der Aufbau eines Formats auf RVR-Ebene oder der Ebene der vorgeschlagenen Arbeitsgemeinschaft Siedlungskultur in Quartieren Rechnung tragen. Ein systematischerer Ansatz könnte ein durch das Land unterstützter **»regionaler Evaluationsprozess« alle zwei oder drei Jahre** sein, der den Stand der Umsetzung der lokalen und regionalen Handlungsempfehlungen von 2016/17 dokumentiert, fortschreibt und dann in regionalem Rahmen im Hinblick auf Weiterentwicklungen diskutiert.

Die Kommunen des Projektkonsortiums möchten zudem aus Anlass des regionalen Projekts zur Arbeitersiedlungskultur mit dem Land darüber in einen Dialog eintreten, wie **Anreize** geschaffen werden können **zur Bündelung und zur personellen Unterstützung der Aspekte von Bau- und Siedlungskultur auf kommunaler und regionaler Ebene**.

Dreiecksiedlung, Recklinghausen

Siedlungskultur in Quartieren

Die folgende Tabelle listet auf drei Seiten die Quartiere mit Siedlungen auf, die bereits ein Integriertes Handlungskonzept als Zugang zur Städtebauförderung bzw. ein Quartierkonzept Wohnen als Zugang zur Wohnungsbauförderung haben bzw. für die ein solcher empfehlenswert ist und hergestellt werden kann. Darüber hinaus wird (in der letzen Spalte) aufgeführt, welche der Quartiere mit Siedlungen sich für ein (neues) Landesprogramm Siedlungskultur in Quartieren eignen würden. Dabei zeigen »x« vorhandene Förderzugänge, »x« dagegen neue bzw. neu anzugehende Förderzugänge auf.

Handlungsprogramme

Stadt/Quartier/ Siedlung	Integriertes Handlungskonzept	Quartierskonzept Wohnen	Landesprogramm Siedlungskultur in Quartieren
Moers-Meerbeck			
Siedlung Meerbeck	X	X	
Schmitthennersiedlung	X		X
Duisburg-Hüttenheim			
Siedlung Hüttenheim		X	X
Kolonie Schultze-Knaudt			X
Duisburg-Wedau			
Gartenstadt Wedau			X
Siedlung Bissingheim			X
Duisburg-Rheinhausen			
Margarethensiedlung	X	X	
Duisburg-Homberg			
Rheinpreußensiedlung	X		
Johannenhof	X		
Duisburg-Hamborn			
Dichterviertel		X	
Jupp-Kolonie		X	
Dinslaken-Lohberg			
Zechensiedlung Lohberg	X	X	
Mülheim/Ruhr-Heißen			
Mausegatt			X
Heimaterde			X
Mülheim/Ruhr-Dümpten			
Siedlung Papenbusch			X
Oberhausen-Altenberg			
Kolonie Gustavstraße		X	
Oberhausen-Neue Mitte			
Ripshorster Straße		X	X
Grafenbusch			X
Oberhausen-Osterfeld			
Eisenheim	X	X	
Stemmersberg	X	X	
Bottrop-Ebel			
Kolonie Ebel	X		
Bottrop-Welheim			
Gartenstadt Welheim		X	X

Siedlungskultur in Quartieren

Handlungsprogramme

Stadt/Quartier/ Siedlung	Integriertes Handlungskonzept	Quartierskonzept Wohnen	Landesprogramm Siedlungskultur in Quartieren
Bottrop-Eigen			
Rheinbabensiedlung			X
Dorsten-Hervest			
Zechensiedlung Fürst Leopold	X	X	
Essener Süden			
Margarethenhöhe			X
Altenhof II			X
Essen-Altendorf			
Hirtsiefersiedlung		X	
Essen-Nordviertel			
Eltingviertel	X	X	
Essen-Katernberg			
Zollverein-Siedlungen	X		
Gelsenkirchen-Ückendorf			
Flöz Dickebank	X		
Gelsenkirchen-Nordstern			
Klapeckenhof/Grawenhof			X
Wallstraße			X
Gelsenkirchen-Buer-Süd			
Schüngelberg/Brößweg/Hugostraße		X	
Gelsenkirchen-Erle			
Schievenfeldsiedlung		X	
Gelsenkirchen-Hassel			
Gartenstadt Hassel	X		
Siedlung Westerholt	X		
Hattingen-Welper			
Gartenstadt Hüttenau	X		
Harzer Häuser	X		X
Müsendrei	X		X
Bochumer Westen			
Siedlung Stahlhausen	X	X	
Bochum/Herne „Grüne Mitte“			
Kolonie Hannover III/IV	X		X
Siedlung Dahlhauser Heide	X		X
Kolonie Königsgrube	X		X
Kolonie Hannover I/II	X		X
Herne-Börnig			
Siedlung Teutoburgia			X
Recklinghausen-Hochlarmark			
Dreiecksiedlung			X

Siedlungskultur in Quartieren

Handlungsprogramme

Stadt/Quartier/ Siedlung	Integriertes Handlungskonzept	Quartierskonzept Wohnen	Landesprogramm Siedlungskultur in Quartieren
Recklinghausen-König Ludwig			
Kolonie König Ludwig	X	X	
Reitwinkelsiedlung			X
Dortmund-Bövinghausen			
Kolonie Landwehr (Zollern)			X
Dortmund-Nette/Oestrich			
Hansemann-Siedlung		X	
Dortmund-Eving			
Alte Kolonie		X	X
Siedlung Fürst Hardenberg		X	X
Kolonie Kirdorf			X
Dortmund-Hörde-Nord			
Am Sommerberg/Am Winterberg			X
Schwerte-Ost			
Kreinbergsiedlung		X	
Lünen-Brambauer			
Alte Kolonie		X	X
Neue Kolonie		X	
Lünen-Süd			
Ziethenstraße	X	X	
Kolonie Oberbecker	X		
Lünen-Nord			
Victoria-Siedlung	X	X	
Wevelsbacher Weg		X	
Bergkamen-Rünthe			
Siedlung Hellweg mit D-Zug	X		
Schlägelstraße/Bevernstraße	X		
Hamm-Herringen/Pelkum			
Siedlung Wischerhöfen	X	X	
Isenbeckerhof		X	X
Hamm-Heessen			
Alte Kolonie			X
Neue Kolonie			X
Vogelsang		X	X
Ahlen-Süd/Süd-Ost			
Kolonie + Beamtensiedlung Westfalen	X	X	
Ulmenhof	X		
Hagen-Hohenlimburg			
Hoeschsiedlung			X

König Ludwig Recklinghausen

Moers Meerbeck

5| Ausblick

20 Kommunen mit ihren Unteren Denkmalbehörden haben 44 Stadtteile/ Quartiere mit insgesamt 72 historischen Arbeitersiedlungen in das regionale Projekt eingebracht. Stadtplaner, Stadtentwickler und Denkmalpfleger haben sich über die gemeinsamen Perspektiven an diesen Standorten und Siedlungen auseinander gesetzt. Im Verlauf der Gespräche sind in vielen Städten auch noch die Perspektiven der kommunalen Wohnungsbauförderer eingeflossen. Darüber hinaus ist in der Wohnungswirtschaft - hier insbesondere bei den drei großen Wohnungsunternehmen Vivawest Wohnen, Vonovia und LEG Wohnen - eine Diskussion angestoßen worden, ihre besonderen historischen siedlungskulturellen »Schätze« noch einmal in den Blick zu nehmen und mit den Kommunen über Perspektiven nachzudenken. Dies alles ist kommunalübergreifend mit regional tätigen Akteuren in den regionalen Kontext gestellt worden.

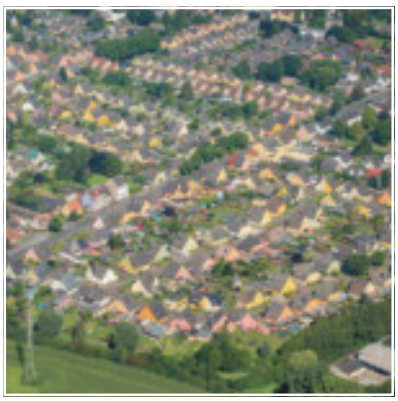
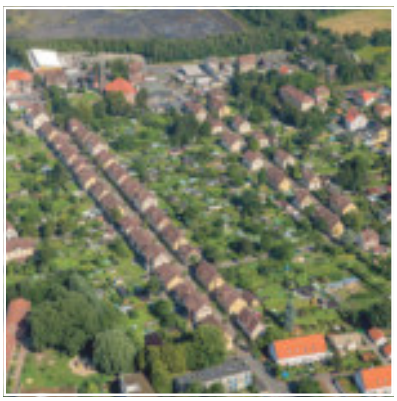
Mit der letzten Sitzung des Regionalen Lenkungskreises am 28. Juni 2017 in Duisburg sowie mit der lokalen und regionalen Verständigung über die 44 Quartiers-/Siedlungsbroschüren sowie der vorliegenden zusammenfassenden Abschlussbroschüre ist ein kooperativer Weg aufgezeigt worden, den alle Partner jetzt konsequent weiter gehen können.

Auf kommunaler Ebene heißt es nun, dass die Handlungsempfehlungen aus den Quartiers-/Siedlungsbroschüren örtlich weiter konkretisiert und mit Leben gefüllt werden. Die einzelnen Kommunen entscheiden in einem nächsten Schritt ab Herbst/Winter 2017/18 darüber, ob sie auf Grundlage der Broschüren die Räte oder Ausschüsse über die Informations- oder Beschlussvorlage unterrichten.

Im Verhältnis zur Wohnungswirtschaft kommt es darauf an, dass die betreffenden Kommunen ab Herbst/Winter 2017 weitere Gespräche zunächst im Hinblick auf Qualitätsvereinbarungen beginnen.

Das Land (hier das MHKBG NRW) und die regionalen Partner werden zentrale Schlussfolgerungen und Herausforderungen aus dieser Abschlussbroschüre weiter diskutieren. Hierfür wird für den Herbst/ Winter 2017 eine größere Werkstatt mit allen Partnern organisiert.

Im Ergebnis ist eine gute Grundlage entstanden, auf der in den nächsten Jahren lokal, aber auch im regionalen Verbund, das Thema Siedlungskultur in Quartieren noch einmal in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt wird.

Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

startklar.projekt.kommunikation
Joachim Boll

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner
Joachim Sterl | David Rohde

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

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