



Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium

In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet

Impressum

Herausgeber:

IRPUD - Institut für Raumplanung der TU Dortmund
August-Schmidt-Straße 10
44227 Dortmund
irpud.rp@tu-dortmund.de



Redaktion:

Torsten Bölting, Alexandra Hill, Kerstin Jochimsen, Anja Szypulski

Layout und graphische Gestaltung:

Nadine Mägdefrau

Stand: März 2011

© IRPUD, Dortmund, 2011

Gefördert durch

WIR – Wohnen im Revier, Bochum

und

die NRW.BANK - Förderbank für das Land Nordrhein-Westfalen

Titelbild: HGW Herne

Bilder auf der Rückseite: WIR – Wohnen im Revier

Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium

In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	5
Einleitung <i>Torsten Bölting, Kerstin Jochimsen, Anja Szypulski</i>	6
Wohnkultur im Ruhrgebiet - Blick zurück und nach vorne <i>Univ.-Prof.*in Christa Reicher</i>	8
Handeln in Quartieren - Mehrwert für Wohnungswirtschaft, Stadt und Region <i>Dr. Dieter Kraemer</i>	16
In Quartieren denken - Stadtumbau Bochold/Altendorf <i>Hans-Jürgen Best</i>	20
World Café <i>Dr. Anja Szypulski</i>	24
Perspektiven vielfältiger Wohnkulturen <i>Brigitte Karhoff</i>	26
WohnWirtschaft im Quartier <i>Mathias Wirtz</i>	30
Gesamtstädtisch denken - In Quartieren handeln <i>Kerstin Jochimsen</i>	36
Fazit und Ausblick <i>Dr. Anja Szypulski</i>	40
Kooperationspartner	44

In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet

Torsten Bölting, *WIR – Wohnen im Revier*,
Kerstin Jochimsen, *NRW.BANK Geschäftsbereich
Wohnraumförderung*,

Anja Szypulski, *IRPUD, Fakultät Raumplanung,
TU Dortmund*

Das Quartier, die Siedlung oder die Nachbarschaft: Zuhause bedeutet im Revier (und anderswo) längst nicht nur die eigenen vier Wände – zuhause ist dort, wo man Bekannte trifft, Besorgungen macht, sich unterhält. Eindrucksvolle Belege dafür sind z.B. zahlreiche Trinkhallen, die sich als Orte sozialer Interaktion bis heute in vielen Siedlungen und Nachbarschaften gehalten haben. Wer nicht vor die Tür kann oder will, nimmt übers Fensterbrett am Leben im Quartier teil – humorvoll wusste das schon Adolf Winkelmann in „Die Abfahrer“ 1978 in Szene zu setzen.

Kamen in den 1980er Jahren bei Flächensanierungen noch Abrissbagger zum Einsatz, so wurde seit Ende der 1980er Jahre durch die Erkenntnisse zur Quartiersforschung aus Soziologie und Sozialwissenschaften das Quartier als wichtige Handlungsebene erkannt. Entwicklung heißt seitdem nicht mehr nur etwas Neues zu bauen, sondern kann eben auch bedeuten, mit dem Bestand zu arbeiten und Quartiere weiterzuentwickeln.

Auch wenn sich diese Erkenntnisse in der Praxis bislang nicht in allen Planungsbereichen haben durchsetzen können, so sind dennoch entsprechende Ansätze heute im Stadtumbau und Quartiersentwicklung zu finden – die offiziellen Förderprogramme des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung fordern integrierte Konzepte und ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung. Doch die meisten Ballungsräume wie auch das Ruhrgebiet als „Metropole aus Siedlungen“ besteht längst nicht nur aus sogenannten „Problemquartieren“. Im Prinzip ist das Ruhrgebiet ein Aneinander von einzelnen Siedlungen und Nachbarschaften, die alle vielfältige Potenziale zur Weiterentwicklung bieten. Eine Schlüsselrolle kommt dabei der Stadtplanung und Stadtentwicklung zu, die konsequent, möglichst flächendeckend und bestenfalls aus gesamtstädtischen oder sogar regionalen Handlungskonzepten abgeleitete integrierte Quartiersansätze mitentwickeln und moderieren müssen. Aber auch die (nachhaltig agierende) Wohnungswirtschaft als Eigentümer vieler Bestände ist ein wichtiger Akteur, der durch gezielte strategische Interventionen zur Stabilisierung von Quartieren beitragen kann. Nicht zuletzt erfordert diese Vorgehensweise eine Förderpolitik, die auf die Handlungsebene Quartier eingeht und den engagierten Akteuren dort möglichst vielfältige Handlungsoptionen eröffnet. Ein Schlüssel zu dieser Vorgehensweise ist das Verständnis der Siedlung als

Ort von Wohnkultur. Dort, in den Siedlungen des Ruhrgebietes, wohnen die Menschen und manifestieren durch ihren persönlichen „way of life“ ein Potenzial, das bislang weitgehend unterschätzt wird.

Im Jahr der Kulturhauptstadt RUHR.2010 erhalten erstmals auch vielfältige Projekte der „Wohnkultur“ eine Bühne: So z.B. die „Route der Wohnkultur“, bei der die verschiedensten Siedlungen, Wohngebäude und Wohnungen des Ruhrgebiets als Orte von Wohnkultur im Mittelpunkt stehen. Ein anderes Beispiel ist das Projekt „2-3 Straßen“, das über ein Jahr die Beobachtungen von Menschen aus ihrem (neuen) Wohnumfeld dokumentiert oder auch die Lichtkunstbiennale in privaten Wohnzimmern des Ruhrgebiets.

Deshalb widmete sich das diesjährige Wohnungspolitische Kolloquium der Fragestellung, wie Wohnkultur einen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung leisten kann. Seit 2008 wird das Wohnungspolitische Kolloquium alljährlich von NRW.BANK und IRPUD und je nach Themenschwerpunkt von einem dritten Träger organisiert. Passend zur Wohnkultur unterstützte diesmal die Kooperation kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen WIR - Wohnen im Revier die Veranstaltung. Mehr als 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hörten am 6. Mai 2010 im stadt.bau.raum in Gelsenkirchen interessante Vorträge und diskutierten anschließend im „World Café“. In der vorliegenden Dokumentation sind die Input-Beiträge und die Ergebnisse der Diskussion zusammengefasst.

Blick ins Auditorium



Foto: Uwe Grützner

Wohnkultur im Ruhrgebiet - Blick zurück und nach vorne

Univ.-Prof.'in Christa Reicher, *FG Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund*

Verständnis von Wohnkultur

Wenn ich von der Wohnkultur im Ruhrgebiet spreche, dann verstehe ich darunter die physisch-räumlichen Ebenen des Wohnens von der Wohnung, über das Wohnumfeld bis hin zum Quartier, die architektonischen Prägungen, die mit ästhetischen Fragen verknüpft sind, die atmosphärische Dimension, die eng mit den Fragen nach der Identität und Identifikation verbunden ist, und die sozialen Aspekte der Menschen, die in diesen Räumen wohnen. „Die Wohnung ist für jedermann der Mittelpunkt der privaten Existenz“, so lautet ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahre 1993.

Wohnen ist zugleich ein wichtiger Teil der Kulturgeschichte, wie Carl Debus in seiner intensiven Beschäftigung mit der Siedlung Teutoburgia treffend formuliert hat: „Man könnte unsere gesamte Kulturgeschichte eine Geschichte der Wohnung nennen. Man hat schon gesagt, der Mensch sei das, was er esse; jedenfalls richtiger ist, zu sagen, er sei das, was ihn seine Wohnung werden lasse“ (Debus 1915).

Wohnungsbau ist Städtebau

„Wohnungsbau ist Städtebau“ diese Devi-

se gilt im Besonderen im Ruhrgebiet, wo traditionell, gegenwärtig und mit Blick auf zukünftige Entwicklungen Wohnung und Umfeld eng miteinander verwebt sind. Der Fokus dieser Tagung auf das Quartier bestätigt diesen Zusammenhang, der nicht nur räumlich, sondern auch aufgrund der Demographie gegeben ist, denn „unter allen städtischen Funktionen ist das Wohnen diejenige, die am stärksten und unmittelbarsten von einer Zu- und Abnahme der Bevölkerung und einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur betroffen ist“ (Spiegel, 2007: 63).

Der Blick zurück: Wohn- und Siedlungstradition im Ruhrgebiet

Arbeitersiedlungsbau

Die erste mit dem Bergbau verbundene Bauphase im Ruhrgebiet, die bis etwa zur Mitte des 19. Jahrhunderts dauerte, zeichnet sich durch die sog. Bergmannskotten in der Ruhrzone aus. Ab 1850 hielten es die ersten Unternehmer für nötig, Arbeitersiedlungen zu bauen. Der Bau dieser Siedlungen galt als ein wirksames Mittel zur Anwerbung und Bindung des Arbeiters an die Firma. Im 19. und frühen 20. Jahrhundert entstanden die Arbeitersiedlungen dort, wo Arbeit war, eng angebunden an die Zechen, wo bis dahin noch das Vieh geweidet hatte und Korn geerntet wurde, und legten den ersten Grundstein für die heutigen Ruhrgebietsstädte.

Ehemalige Werksiedlung Eisenheim in Oberhausen



Foto: Nadine Mägdefrau

Stellvertretend für die ersten Siedlungen aus der Phase der Eisenindustrie steht Eisenheim in Oberhausen Osterfeld (1846) oder auch Stahlhausen in Bochum (1857). Eisenheim ist die erste Siedlung, in der zuerst nur Hüttenarbeiter und seit 1857 auch Bergarbeiter lebten. Hier kann man die vier Phasen des Wohnens von Arbeitern (vgl. Günter 2010) studieren:

- 1848: Gemisch von Stadthaus und Kolonialhaus
- 1865: Reihenhausezeilen mit Mistweg
- 1872: Entstehung des Kreuzgrundrisses
- 1897: Aufwertung des Außenraums

In der zweiten, der industriellen Phase des Siedlungsbaus wurden die Arbeitersiedlungen meist als Kolonien errichtet. Nach Grund- und Aufriss haben sich bis Anfang des 20. Jahrhunderts drei Typen von Arbeiterkolonien entwickelt:

- „D-Zug“ (ab 1850)
- Doppelhäuser (ab 1880)
- Gartenkolonien (ab 1905)

In kurzer Zeit – von 1890 bis 1910 – entstand vor allem im Emschergebiet eine Kette von Siedlungen. Die Menschen hatten einen gemeinsamen Arbeitsplatz, gemeinsame Werte und richteten ihre Wohnungen auch ähnlich ein. Gleichzeitig zum Werksiedlungsbau errichteten in der industriellen

Früh- und Hochzeit private Unternehmer Häuser auf Spekulationsbasis.

Der Werkbund und die Gartenstadt-Bewegung

Der Werkbund hatte einen starken Einfluss auf den Siedlungsbau nach der Jahrhundertwende. Erwähnt werden muss der Einfluss des Bankiersenkels Karl Ernst Osthaus, der zu den Gründungsvätern des Deutschen Werkbundes zählte und prägnante Siedlungsspuren in Hagen, den sog. Hagener Impuls, hinterlassen hat.

Die in England gegründete Gartenstadt-Bewegung hinterließ ebenfalls ihre Spuren im Ruhrgebiet. Die Gartenstadt Margarethenhöhe in Essen, die nach ihrer Stifterin Margarethe Krupp benannt ist und die erste Werkbund-Siedlung war, galt schon während ihrer Entstehungszeit zwischen 1909 und 1920 als Paradebeispiel einer zweckmäßigen und zugleich menschenfreundlichen Siedlungsbauweise. Der Planer Georg Metzendorf hat diese komplexe Stadt geplant, die nicht ohne Einfluss der Bewegung des künstlerischen Städtebaus geblieben ist. Sie gilt als eine Experimentierstätte des Kleinwohnungsbaus, gruppiert um einen Marktplatz als Mitte der Siedlung.

Die Gartenstadt Welheim in Bottrop wurde von 1914 bis 1923 für die Bergleute der

Schachtanlage 1/2 der „Zeche Vereinigte Welheim“ errichtet. In der aus 650 Gebäuden bestehenden Siedlung leben heute etwa 2.700 Einwohner und sie ist damit einer der größten und mit 40 verschiedenen Haustypen auch eine der vielfältigsten Arbeiter-siedlungen im Ruhrgebiet. Die relativ großen Häuser verdecken, dass die einzelnen Wohnungen oft nur 35 m² groß waren. Jenseits der Grubenbahn entstand die Siedlung für Beamte mit größeren Wohneinheiten.

Bis zum Jahre 1945 entstanden im Ruhrgebiet 311.363 Bergarbeiterwohnungen, von denen im Zweiten Weltkrieg 237.492 zerstört wurden. Nach 1945 begann eine umfangreiche Umwidmungsphase der verbliebenen Wohnungen in Eigenheime. Im Jahre 1955 waren ca. 55 % aller Bergarbeiterwohnungen privatisiert (vgl. Dege/Dege 1983).

Die Leitbilder der Nachkriegszeit

Der Siedlungsbau nach dem zweiten Weltkrieg, die Zechensiedlungen der 3. Phase, war Ausdruck der allgemeinen Integration der Bergleute in das städtische Sozialgefüge. Dabei entfaltete sich der Bergmannswohnungsbau „von der Kolonie zur Siedlung mit urbanen Lebensformen unter starker Betonung des Eigenheims bei gleichzeitig zunehmender sozialer Differenzierung und abnehmender Berufs- und Firmengebundenheit der Bewohner“ (vgl. ebd.).

In der Phase des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg sind im Ruhrgebiet übergeordneten Leitbilder erkennbar. Die Aktivitäten der Neuen Heimat hinterlassen hier ihre Spuren wie andernorts. Das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt prägt insbesondere die Stadterweiterungsgebiete der Nachkriegszeit. Auch das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ fand im Ruhrgebiet an vielen Stellen seinen Niederschlag. Die 1970er Jahre standen ganz im Zeichen des modernen Sozialen Wohnungsbaus, dessen Leitprinzip ein Höchstmaß an infrastruktureller Qualität im wohnungsnahen Bereich war: hohe Bevölkerungsdichte (Hochhäuser) um Haltestellen des Öffentlichen Nahverkehrs. Exemplarisch für diese Form der Stadterneuerung steht die Siedlung Clarenberg in Dortmund-Hörde.

Die Großwohnsiedlung Clarenberg im südöstlich gelegenen Stadtteil Hörde der Stadt Dortmund wurde auf dem Gelände einer abgerissenen Kolonie von 1969 bis 1973 auf einem 7 ha großen Areal errichtet. Die Wohnanlage besteht aus über 1.000 Wohnungen in 25 vier- bis siebzeingeschossigen Gebäuden, in der ca. 3.300 Menschen wohnen konnten. Clarenberg war in der Anfangszeit vor allem bei den Arbeitern der nahe gelegenen Hütte „Hörder Fackel“ begehrt.

1974 wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus die „Metastadt“, eine erste größere Wohn- und Gewerbeanlage in der Neuen Stadt Wulfen, erstellt. Bauherrin war die THS Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten GmbH Essen. 1987 wurde der gesamte Komplex nach nur 13 Jahren wegen nicht nachhaltig behebbaren technischer Mängel abgerissen. Insbesondere Mitte der 1980er Jahre trat – bedingt durch größere Leerstände – eine Phase der Verunsicherung ein. Die Hochhäuser waren out, nachdem vorher alle Politiker, Soziologen, Städtebauer und Architekten in ihnen die Zukunft gesehen haben. Nicht nur die Hochhäuser als Bauform waren das Problem, sondern ihre Standorte, ihre Ausstattung, Belegung und Verwaltung bzw. Bewirtschaftung.

Der Rückblick auf die Tradition des Arbeitersiedlungsbaus und der Gartenstadt-Bewegung machen deutlich,

- dass Arbeitsstätte und Wohnstätte traditionell in dieser Region immer eng miteinander verbunden waren,
- dass der Freiraum eine wichtige Rolle gespielt hat, im Sinne eines für die Versorgung nutzbaren Geländes und auch für Erholungszwecke und
- dass sich eine Baukultur dieser Wohnsiedlungen entwickeln konnte.

Kriegszerstörung und Privatisierung stellen einen tiefen Einschnitt dar und leiten über

zu den Phasen nach dem 2. Weltkrieg, in denen sich übergeordnete städtebauliche Leitbilder niederschlagen.

Die Siedlungskultur der IBA Emscher Park

Die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park hat eine wichtige Weichenstellung für die Wohnkultur im Ruhrgebiet vorgenommen. Alle Bauausstellungen der letzten hundert Jahre haben das Wohnen als zentrales Thema betrachtet. „Bauausstellungen sind Wohn-Ausstellungen“ (vgl. Cramer/Gutschow 1984). Die IBA Emscher Park setzte sich in besonderem Maße mit dem Bestand gartenstädtischer Arbeitersiedlungen auseinander und hat zugleich auch neue Konzepte – größtenteils basierend auf dieser Wohntradition – befördert. In rund 30 Projekten der IBA hat der Wohnungsbau eine zentrale Rolle für die Stadt-(teil)entwicklung und bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeparks in zentralen Lagen gespielt. Vier Handlungsfelder haben im Mittelpunkt gestanden (vgl. Beierlorzer 2010):

1. Denkmalgerechte und sozialverträgliche Erneuerung gartenstädtischer Arbeitersiedlungen: Hier ging es darum, weitere bedeutende alte Arbeitersiedlungen als Kulturerbe des Ruhrgebiets zu sichern, in der baulichen Struktur, aber auch in der sozialen und Freiraumstruktur (Teutoburgia in Herne, Welheim in Bottrop, Fürst Hadenberg

in Dortmund, Stemmersberg in Oberhausen, Schüngelberg in Gelsenkirchen, u.a.).

2. Neubau städtebaulich geschlossener Siedlungen in der Größenordnung von 100 bis 250 Wohnungen als (Teil)-Projekte der Revitalisierung ehemaliger Industriebrachen in integrierten Lagen (Küppersbusch in Gelsenkirchen, Prosper III in Bottrop, Schüngelberg in Gelsenkirchen, Zeche Holland in Bochum, Seseke-Aue in Kamen, u.a.).

3. Wohnmodelle in einer Größenordnung von 30 bis 60 Wohnungen als integrierter Bestandteil der Stadtentwicklung: Diese Projekte erhalten thematische Akzente, sie sind zugleich Träger von experimentellen Ansätzen („Frauen planen und bauen“ in Bergkamen, „Alternatives Wohnen / Tor zur Südstadt“ in Recklinghausen, Wohnen PLUS auf Prosper III in Bottrop, u.a.).

4. Selbstbausiedlungen „Einfach und selber bauen“: Soziale Wohnungsversorgung und Baukultur werden mit organisierter Gruppenbauselbsthilfe zu einer Strategie für soziale Eigentumsbildung gekoppelt (Taunusstraße in Duisburg, Kinderfreundliche Siedlung in Herten, Laarstraße in Gelsenkirchen, u.a.).

Bei den Projekten wird erkennbar, dass im Städtebau insbesondere die Thematik der Landschafts- und Freiraumbezüge zu einem der zentralen Qualitätsmerkmale wird. Es werden Schlüsselentscheidungen zum ressourcenschonenden Bauen, zum Bauen mit der Sonne sowie zur Minimierung der

Erschließung getroffen. Es wird das Prinzip verfolgt, Baukultur und die damit einhergehenden Qualitätsansprüche im normalen Kostenrahmen zu realisieren: Nicht die Luxuswohnung wurde realisiert, sondern es wurde versucht, über einen „Komfortaustausch“ die Qualitätsziele zu erreichen. Planungskultur im Sinne von Qualifizierungsprozessen (Wettbewerbe, Gutachterverfahren, u.a.) wurde als Instrument hoch gehalten. Die soziale Qualität spielte eine zentrale Rolle, was sich vor allem auch in den Gemeinschaftsräumen widerspiegelt. Mit den Siedlungen entstehen „neue Gemeinwesen, die immerhin teilweise die Größe von Dörfern haben“ (Beierlorzer 2010).

Die Untersuchung von Fallstudien im Rahmen des Forschungsprojektes „IBA revisited – eine Neubetrachtung der IBA Emscher Park“ (vgl. Reicher/Schauz 2010) hat zutage gefördert, dass die Internationale Bauausstellung als Motor für Innovationen im Wohnungsbau fungiert hat. Sie hat im Ruhrgebiet Neuerungen eingeführt, die zum Großteil in die Planungspraxis Eingang gefunden haben:

- die Durchführung von Wettbewerben und Qualifizierungsverfahren mit zum Teil internationaler Beteiligung in Hinblick auf einen „besonderen Städtebau“,
- die Entwicklung von bedarfsorientierten, flexiblen Wohnungsgrundrissen jenseits des zu jener Zeit üblichen Standards,

- die Entwicklung zielgruppenorientierter Wohnformen, z.B. „Frauen planen und wohnen“ oder „Alternatives Wohnen“,
- eine intensive Bewohnerbeteiligung und Partizipation der Akteure,
- die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und das Initiieren von Bewohnervereinen,
- die Prämisse des kostengünstigen Bauens und
- das Initiieren von Eigentumsbildung, insbesondere in der Projektreihe „Einfach und selber bauen“.

Insgesamt hat die IBA in vieler Hinsicht experimentiert. Experimente dürfen im Einzelfall auch einmal scheitern, aber sie eröffnen die Perspektive für die Zukunft. Sie haben Innovationen in ein „innovationsfeindliches“ Milieu – wie das Ruhrgebiet vielfach bezeichnet wird – getragen.

Die neue Generation von Wohnprojekten und die Herausforderungen

Die neuere Generationen von Wohnprojekten, die gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnformen, sind Reaktionen auf die demographische Anforderung, stehen aber zugleich auch in der Tradition der Internationalen Bauausstellung. Ansätze wie Solares Bauen und der Umbau von Großsiedlungen greifen aktuelle Fragestellungen auf und begeben sich auf die Suche nach einer adäquaten Antwort. Neben dem Rückbau von überholten, nicht mehr trag-

fähigen Siedlungsstrukturen (wie im Rahmen der Bergbaustadt Oer-Erkenschwick geschehen) zeigen sich innovative Ansätze von generationenübergreifenden Wohnformen an vielen Standorten im Ruhrgebiet.

Die aktuellen Herausforderungen lassen sich schlagwortartig mit Gegensatzpaaren umschreiben:

- Urbanität versus Wohnansprüche
 - Aneignungsmöglichkeiten versus ästhetische Qualität
 - Soziale Nachbarschaften versus abgeschottete Idylle
 - Dauerhaftes versus Temporäres
 - Bestandsentwicklung versus Neubau
 - Alltagsqualität versus Leuchtturmprojekt
- Auf diese Herausforderungen gilt es, Antworten zu finden in den Projekten und Themen von morgen.

Der Blick nach vorne: Die Themen von morgen

Für die Zukunft des Wohnens im Ruhrgebiet muss man davon ausgehen, dass zwei äußerst wichtige Zielgruppen zu bedienen sind: Das sind, bedingt durch den demographischen Wandel aber auch spezifische, soziale Gesetzmäßigkeiten in dieser Region, die Familien und die Senioren. Des Weiteren – und hierin unterscheidet sich das Ruhrgebiet nicht von den übergeordneten Trends – muss eine prognostizierte Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund

Wohnen an der Gracht in Duisburg



Foto: Uwe Grützner

6 % auf 3,1 Mrd. m² im Jahr 2025 (für den Prognosezeitraum 2010 bis 2025 nach der aktuellen BBSR-Wohnungsmarktprognose bis 2025) berücksichtigt werden. Der Zuwachs wird dabei ausschließlich von der positiven Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte getragen (+15,5 %), während die Wohnflächennachfrage der Mieterhaushalte rückläufig ist (-4,9 %).

Wie aber sieht – neben diesen quantitativen Prognosen – die Wohnkultur von morgen in der Region aus?

Die Gartenstadt weiter denken!

Das zentrale Thema des Wohnens im Ruhrgebiet ist immer noch die Gartenstadt. Von Bedeutung ist dabei nicht nur das Gesamtkonstrukt Gartenstadt, sondern auch die mit diesem städtebaulichen Leitbild verbundenen kleinteiligen Ansätze: Die Lagen am/im Park und die Profilierung der sog. „inneren Ränder“. Das Ruhrgebiet definiert sich über seine offene Siedlungsstruktur. Durch seine scheinbare Zersiedeltheit und Disparität hat man Kerne, die in sich funktionieren.

Die Wasserlagen profilieren!

Wasser hat eine magische Anziehungskraft, auch für das Wohnen. Das Wohnen am Duisburger Innenhafen an den Grachten ist die Bestätigung dafür. Der Masterplan Zukunft Emscher und die Entwicklung

des Neuen Emschertals bieten beste Voraussetzungen, um die unterschiedlichen Qualitäten des Wohnens zu realisieren.

Innovative energetische Konzepte entwickeln!

Das allgegenwärtige Thema des Green Building findet auch verstärkt im Wohnungsbau seinen Niederschlag, nicht nur im Neubau, sondern auch in der Bestandsentwicklung (vom Green Building zum Green Living).

Das Experimentelle wagen!

Zukunftswohnen ist nicht nur die systematische Analyse von Vergangenheit und Gegenwart, um hieraus logische Schlussfolgerungen für das Handeln zu ziehen. Wir brauchen in dieser Region mehr Experimentelles, das auf die Tradition des Ruhrbiets aufbaut und die Zukunft des Wohnens in der Region – auch über die Region hinaus – wahrnehmbar macht. Das Format der Europäischen Kulturhauptstadt RUHR.2010 bietet eine Menge an Projekten, die ein ungemein großes Potenzial besitzen, solche Experimente weiterzubringen.

BBSR (2010): *Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn.*

Beierlorzer, Henry (2010): *Neue und alte Siedlungen als Erneuerungsimpuls für*

eine Region. In: Reicher, Christa; Schauz, Thorsten (Hrsg.): *Internationale Bauausstellung Emscher Park. Die Wohnprojekte 10 Jahre danach*. Klartext: Essen.

Cramer, Johannes; Gutschow, Niels (1984): *Bauausstellungen - Eine Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts*. Kohlhammer: Stuttgart.

Debus, Carl (1915): *Die Kolonieranlage der Zeche „Teutoburgia“ des „Bochumer Verein für Bergbau und Gussstahlfabrikation“*. In: *Arbeiterwohnungswesen im rheinisch-westfälischen Industriebezirk unter besonderer Berücksichtigung der Arbeiterkolonie der Zeche „Teutoburgia“ des „Bochumer Verein für Bergbau- und Gussstahlfabrikation“*. Bochum.

Dege, Wilhelm; Dege, Wilfried (1983): *Das Ruhrgebiet*. Borntraeger: Berlin.

Günter, Roland (2010): *Eine Struktur-Geschichte des Wohnens in „Blitz-Lichtern“*. In: Reicher, Christa; Schauz, Thorsten (Hrsg.): *Internationale Bauausstellung Emscher Park. Die Wohnprojekte 10 Jahre danach*. Klartext: Essen.

Reicher, Christa; Schauz, Thorsten (Hrsg.) (2010): *Internationale Bauausstellung Emscher Park. Die Wohnprojekte 10 Jahre danach*. Klartext: Essen.

Spiegel, Erika (2007): *Wohnen und Wohnungen als Strukturelemente der Stadt. Hat jede Vergangenheit eine Zukunft*. In: Giseke, Undine; Spiegel, Erika (Hrsg.): *Stadtlichtungen – Irritationen, Perspektiven, Strategien*. Birkhäuser: Gütersloh, Berlin.

Handeln in Quartieren - Mehrwert für Wohnungswirtschaft, Stadt und Region

*Dr. Dieter Kraemer, Sprecher des Vorstands der
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Vorstand von
WIR – Wohnen im Revier*

Ob „Kreative Quartiere“, „Quartierserneuerung“ oder „Quartiersumbau“ – viele Akteure stürzen sich auf das Quartier als wichtige (stadt-)planerische Handlungsebene – nicht nur im Ruhrgebiet. Doch mit der Wohnungswirtschaft hat es das Quartier bislang nicht so leicht, denn die denkt traditionell eher in Beständen. Aber in Teilen der Branche setzt sich die Erkenntnis durch, dass quartiersbezogenes Denken und Handeln auch einen Mehrwert bietet – für Wohnungswirtschaft, Stadt und Region.

Denken in Beständen? Wandel der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft ist mit der Aufgabe gewachsen, die Bevölkerung nach Kriegszerstörungen und Bevölkerungswachstum schnell mit genügend „Wohnraum“ zu versorgen. Noch aus dieser Zeit stammt das Denken in Produktionskennziffern, Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmalen, das bis heute in vielen Unternehmen überlebt hat. Aber auch vergleichsweise „moderne“ staatliche Anforderungen und Qualitätsnormen, wie etwa DIN-Normen, die Energie-Einsparverord-

nung EnEV und auch viele Förderprogramme der KfW-Bank, fokussieren die Entwicklung von Wohnqualitäten weiterhin auf eine technisch-physische Ebene.

Aber die Branche ist längst nicht mehr durch einheitliche Zielsetzungen und Strategien gekennzeichnet. Durch den Einstieg cash-flow-orientierter Finanzinvestoren in den Wohnungsmarkt ist der Anteil nachhaltig handelnder Akteure spürbar zurückgegangen, was sich manchmal auch in der Vernachlässigung von Wohnungsbeständen äußert. Dies ist auch in vielen Quartieren im Ruhrgebiet deutlich erkennbar.

Zudem ist die Branche auch von gesamtwirtschaftlichen und -gesellschaftlichen Trends betroffen. Nicht zuletzt befördert durch das Engagement der Finanzinvestoren, aber auch durch immer vielfältigere Aufgaben und steigende Anforderungen, z.B. bei der Bewertung und Bewirtschaftung von Beständen, durchläuft die Wohnungswirtschaft eine Phase der Professionalisierung. Das äußert sich in der Optimierung von Datengrundlagen, der Nutzung verbesserter betriebswirtschaftlicher Instrumente als Grundlage von Investitionsentscheidungen und in der Optimierung von Prozessen im Unternehmen. Dadurch ist schon viel erreicht – letztlich kann nur wirtschaftliche Stärke, die sich mit solchen Maßnahmen sichern lässt,

eine verlässliche Grundlage für nachhaltiges Handeln sein. Dennoch bleibt auch bei all diesen Neuerungen die Betrachtungsebene meist gleich – es geht immer noch um „Objekte“, „Wirtschaftseinheiten“ und „Wohneinheiten“. Außerdem gilt im Zuge der betriebswirtschaftlichen Professionalisierung umso mehr: „Was sich nicht rechnet, bringt auch keinen Mehrwert!“

Von der Wohnung zum Wohnen

Dieses Verständnis ist allerdings oft etwas kurzgedacht. Denn die Kunden, die Wohnungsunternehmen bedienen, denken nicht nach diesen Kriterien. Im Gegenteil zeigt sich auch hier ein Wandel. Besonders in entspannten Wohnungsmärkten wie dem Ruhrgebiet emanzipieren Kunden sich zunehmend von tradierten Vorstellungen und äußern vielfältige Anforderungen an das Produkt „Wohnen“. Das bedeutet für die Wohnungswirtschaft, dass sie ein breiteres Instrumentarium zur Kundengewinnung und -bindung einsetzen muss. Auch deshalb werden in der Wohnungswirtschaft Dienstleistungen und die Themen „Stadrendite“ und CSR (Corporate Social Responsibility) immer wichtiger. Und noch etwas wird zunehmend klar: Kunden schauen nicht auf Wirtschaftseinheiten – sie nehmen das Quartier als Wohnstandort wahr.

Aus den genannten Gründen braucht die Wohnungswirtschaft Instrumente, mit de-

nen sich Effizienzsteigerung und Ökonomisierung mit dem Anspruch an ganzheitliches wohnungswirtschaftliches Handeln überzeugend verknüpfen lassen. Dazu eignet sich die Handlungsebene Quartier oberhalb der klassischen Ebenen der Portfoliobetrachtung (Wohnung, Haus, Block, Grundstück). Gleichzeitig findet eine Verknüpfung unterschiedlicher inhaltlicher Handlungsstränge (z.B. Infrastruktur, Soziales, Wohnen, Wohnumfeld, Bauen,...) auf Ebene des Quartiers statt. Diese integrierte Quartiersbetrachtung eröffnet auch den Wohnungsunternehmen eine Ausweitung des klassischen wohnungswirtschaftlichen Instrumentariums. Bestand vorher nur die Wahl zwischen „Modernisierung“ oder „keine Modernisierung“, so bieten die neu entdeckten Handlungsfelder oft Alternativen. Das macht eine Neubewertung von Handlungsoptionen im Rahmen nachhaltiger Unternehmensstrategien möglich.

Vielfältige Maßnahmen für die Zukunft der Quartiere erfordern ein Umdenken

Neben klassischen wohnungswirtschaftlichen Modernisierungsstrategien gibt es somit auf Quartiersebene viele weitere Handlungsansätze:

Aufstockung: In vielen Quartiere besonders aus den 1950er- und 1960er Jahren in attraktiven Lagen können durch einen Quartiersumbau auch mit neuen Woh-

nungstypen (Maisonette, Penthouse, o.a.) neue Zielgruppen angesprochen werden.

Abriss: Noch vor wenigen Jahren als Wertvernichtung verpönt, ermöglicht ein kluger Rückbau in Kombination mit Neubau- und Nachverdichtungsstrategien manchmal eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung.

Adressbildung: Besonders das Wohnumfeld wird zunehmend als wichtiger Imagefaktor wahrgenommen. Statt Abstandsgrün gibt es daher mediterrane Gärten, attraktive Spielplätze oder Mietergärten.

Nachbarschaft: Quartiersentwicklung heißt nicht nur „bauen“, es kommt auch auf die Sicherung stabiler Nachbarschaften, z.B. durch die Förderung von Hilfsnetzwerken für ältere Menschen oder kulturelle Angebote etwa für Kinder, an.

Kooperation: Viele dieser Aufgaben kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine bewältigen, da sie weder die notwendigen Ressourcen noch Kenntnisse hat. Deshalb ist eine Einbindung lokaler Initiativen und Akteure in die Quartiersarbeit wichtig. So können oft auch private Dienstleistungen im Quartier gesichert werden.

Für eine solche Sensibilisierung für die Mehrwerte im Quartierskontext bedarf es auch vielfältiger Veränderungen in den Wohnungsunternehmen selbst. Damit das Verständnis für neue integrierte Handlungsstrategien reift, brauchen sie Organisationsstrukturen mit interdisziplinären

Teams, die auf der Quartiersebene handeln können. Aber auch einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen unterstützt werden – mit dem Erwerb von Zusatzqualifikationen und „soft skills“. Denn wenn wir uns als „Quartierskümmerer“ und nicht nur als „Mieterbetreuer“ verstehen, werden auch unsere Kunden sich noch besser aufgehoben fühlen.

Städte und die Regionen profitieren

Sozialer Frieden und Stabilität sowie die Attraktivität der Städte als Wohnstandort werden auch in Zukunft maßgeblich über l(i)ebenswerte Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften und guter Versorgung definiert. Deshalb sind Städte und die nachhaltig agierende Wohnungswirtschaft geborene Partner für Investitionen in die Weiterentwicklung von Quartieren!

Städte brauchen Beschäftigung und Arbeitsplätze:

Eine wertschöpfende Investitionspolitik der Wohnungswirtschaft in ihren Quartieren ist ein Stabilisator lokaler Beschäftigung.

Städte haben kein Geld: In Zeiten von Haushaltssicherung und Nothaushalt kann die strategische Beteiligung von Wohnungsunternehmen, z.B. an Programmen zur Quartierserneuerung (Soziale Stadt, Stadtumbau West/Ost), die Städte spürbar entlasten.

Städte brauchen Innovationen: Starke Wohnungsunternehmen können in ihren

Kooperation - Wohnpark Hiltrop in Bochum



Foto: VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Quartieren Modellprojekte umsetzen und finanzieren, z.B. in der energetischen Modernisierung oder auch bei der altersgerechten Quartiersanpassung.

Städte brauchen Partner: Besonders komplexe Stadtentwicklungsstrategien lassen sich nur im Kontext einer starken Gemeinschaft umsetzen. Nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen haben selbst ein Interesse an der Weiterentwicklung „ihrer“ Stadt und „ihrer“ Wohnstandorte und bringen wichtige Erfahrungen und Handlungsoptionen mit.

Stadtumbau und Quartiersumbau bekommt man nicht kostenlos. Deshalb sind auch die Förderprogramme von Land und Bund wichtige Anschubhilfen in der Quartierserneuerung. Aber sie können ihre Wirkung nicht entfalten, wenn quartiersbezogene integrierte Handlungsansätze nicht in den Städten gelebt werden. Deshalb brauchen wir die Verankerung von Quartierskonzepten in kommunalen Strategien – etwa in kommunalen Wohnkonzepten. Das kann nur funktionieren, wenn auch in den Städten eine interdisziplinäre Verankerung des Themas gelingt. Ressortegoismen und Zuständigkeitsschiebereien behindern die Arbeit auch der ambitioniertesten Partner.

Zugleich können Städte die Wohnungswirtschaft nicht allein lassen. Ohne politische Legitimation und unterstützendes Verwal-

tungshandeln können kaum langfristige und nachhaltige Veränderungen umgesetzt werden. Das wird noch schwieriger, wenn etwa kommunalen Wohnungsunternehmen neben all den geschilderten Leistungen auch noch hohe Ausschüttungsvorgaben auferlegt werden.

Vom Quartier zur Region

Vernetzung und Partnerschaft sowie integriertes Handeln ist nicht nur auf der Quartiersebene wichtig. Auch auf städtischer und sogar regionaler Ebene werden entsprechende Entwicklungstrends offenbar. Bei vielen Kooperationen nimmt das Thema „Wohnen“ eine wichtige Rolle ein. Deshalb können Themen und Strategien, die in den Quartieren des Ruhrgebiets erprobt werden, ausgetauscht und exportiert werden. Ein Beispiel ist etwa die Kooperation WIR – Wohnen im Revier. Die dort organisierten kommunalen Wohnungsunternehmen tauschen sich regelmäßig aus und „gucken voneinander ab“, denn was in Dortmund gut funktioniert, kann man vielleicht auch in Bochum, Essen oder Duisburg (angepasst an lokale Gegebenheiten) verwenden.

Wir sollten gemeinsam darauf achten, dass die neue Regionalplanung des Ruhrgebiets diesen Entwicklungen Rechnung trägt und regionale Initiativen beteiligt. So können wir langfristig die Kraft stabiler und qualitätsvoller Quartiere für eine starke Region nutzen.

Energiehaus Burgplatz in Essen, Projekt von Ener-Tec und Allbau



Foto: Allbau AG

In Quartieren denken - Stadtumbau Bochold/Altendorf

Hans-Jürgen Best, *Beigeordneter der Stadt
Essen für Planen*

In den Essener Stadtteilen Altendorf und Bochold zeichnen sich seit einigen Jahren demographische und baulich-strukturelle Entwicklungen ab, die deutlich machen, dass Interventionen von öffentlicher Seite zur Stabilisierung erforderlich geworden sind. Für den Stadtteil Altendorf wird bereits seit 1998 das Programm „Soziale Stadt“ steuernd und unterstützend eingesetzt. Mit Stadtumbau-West steht nun ein weiteres Bundesländer-Programm zur Verfügung, über das die wohnungswirtschaftlichen Faktoren verstärkt in den Fokus genommen werden. Das Programm verfolgt im Wesentlichen die Zielsetzung, die städtebaulichen Strukturen an die tatsächlichen Erfordernisse von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen.

Im Folgenden wird eine Anpassungsstrategie in Form eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtumbaugebiet Bochold/Altendorf-Nord skizziert.

Am Anfang steht dabei die Diskussion um die langfristigen Entwicklungsziele und wie sich die Stadtteile innerhalb Essens positionieren können. Darauf aufbauend sind zur Ermittlung des konkreten Anpassungs-

bedarfs diejenigen Räume zu identifizieren, in denen der größte Anpassungs-, respektive Handlungsbedarf besteht.

Zu folgenden Zielrichtungen sind Maßnahmen zu entwickeln:

- Schaffung eines qualitativ und quantitativ bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum
- Entwicklungsmöglichkeiten, die überkommene, nicht mehr marktgerechte bauliche Strukturen auflösen und gleichzeitig Impulse für neue Entwicklungen geben
- Optimierung von Standortfaktoren als Rahmen und Voraussetzung für Entwicklungsimpulse

Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt damit einen Leitfaden für umfassende Maßnahmen dar, die in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden sollen.

In der Betrachtung der baulichen Nutzung des Stadtumbaugebiets wird auf Anhieb deutlich, dass im Stadtumbaugebiet die Wohnnutzung dominiert. Flankiert wird sie durch teilweise gemischt genutzte Bereiche entlang der Altendorfer Straße mit vorwiegend Einzelhandel in den Erdgeschosslagen und teilweise Büronutzung in den Obergeschossen sowie einer Einzelhandelslage zur Nahversorgung an der Bocholder Straße. Insgesamt ist festzuhalten, dass innerhalb der Quartiere alle Nutzungen in engem Zusammenhang zur Wohn-

funktion stehen. Im Osten bilden die Flächen des Krupp-Gürtels den städtischen Rahmen. Es ist davon auszugehen, dass die aktuellen Entwicklungen im Krupp-Gürtel und hier insbesondere die neue Konzernzentrale von ThyssenKrupp maßgeblichen Einfluss auf die Struktur des Stadtumbaugebiets haben werden.

An Freiflächen dominieren innerhalb des Stadtumbaugebiets die Grünflächen des Niederfelds mit einer Größe von ca. 35 ha. Innerhalb des Stadtumbaugebiets ist damit kein Mangel an Grünflächen gegeben. Allerdings führen Qualität, Ausprägung, Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Grünflächen dazu, dass – insbesondere in Altendorf – ein subjektives Gründefizit empfunden wird. Künftige Maßnahmen werden insofern weniger neue Grünflächen schaffen müssen, sondern vielmehr die vorhandenen Grünflächen qualifizieren und zugänglich machen müssen.

Die zentrale Zielsetzung für das Stadtumbaugebiet leitet sich aus der historischen Entwicklung der Stadtteile und der aktuellen Nutzungsstruktur direkt ab: Primäres Ziel für den Stadtumbauprozess ist die künftige Sicherung des Stadtumbaugebiets als wichtiger innerstädtischer Wohnstandort der Stadt Essen!

In der Spezifizierung dieser Zielsetzung

sind insbesondere die Vorgänge zu thematisieren, die in den letzten Jahren die Entwicklung in den Quartieren geprägt haben: Es zeichnet sich seit längerem ein Residualisierungsprozess ab, d. h. in Nachbarschaften, in denen kein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gegeben ist und/oder soziale Spannungen entstanden sind, verlassen diejenigen Bewohner den Stadtteil, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleibt eine sozial problematische Klientel, die das Quartier nachhaltig und langfristig prägt. Damit sind zweierlei Problemstellungen verbunden:

- der rein quantitative Bevölkerungsverlust über den Wegzug von Personen und
- die Manifestierung von sozial belasteten Gebieten.

Diesen Tendenzen ist insoweit entgegenzuwirken, als über die Schaffung von attraktiven Standortfaktoren die Wohnfunktion deutlich gestärkt werden soll.

Die Auswertung der Strukturdaten und die Situation am Wohnungsmarkt in Altendorf und Bochold zeigen, dass die vorhandenen Standortpotenziale für die Wohnfunktion nicht ausreichend ausgeschöpft werden. Potenziale sind im Wesentlichen die integrierte Lage, die Nähe zur Innenstadt sowie die gute Versorgungssituation. Darüber hinaus kann mit der Öffnung des Niederfelds sowie den Entwicklungen im Krupp-Gürtel

davon ausgegangen werden, dass mit dieser Optimierung der Standortfaktoren eine zusätzliche Nachfrage als Wohnstandort neu generiert wird.

Darauf aufbauend beinhaltet das städtebauliche Strukturkonzept drei grundlegende Maßnahmenfelder:

- Optimierung der Standortfaktoren für das Wohnen
- Angebot an Flächen für den Wohnungsneubau
- Anpassungen im Bestand

Die Voraussetzungen für die Entwicklung positiver Standortfaktoren sind mehr als günstig. Durch den Krupp-Park und die Konzernzentrale von ThyssenKrupp kann ein entscheidender Entwicklungsimpuls für die Wohnquartiere sowie die lokale Ökonomie entstehen. Allerdings nur, wenn es gelingt, die sich daraus ergebenden Möglichkeiten positiv zu nutzen. Dies beinhaltet die Herstellung von Querbezügen zum Krupp-Gürtel, die Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds und die Herausarbeitung des zentralen Grünraums Niederfeld als positiven Standortfaktor für die Stadtteile insgesamt und im Speziellen für die Wohnfunktion.

Dem Niederfeld, der Umgestaltung der Bachläufe und dem vorgesehenen Niederfeldsee kommt hierbei eine herausragende

Bedeutung zu: Eine urbane Parklandschaft mit See und einem attraktiven Wegenetz kann Initialzündung für die Stadtteilentwicklung sein. Nach wie vor sind wohnungsnahe Freiraum- und Freizeitangebote zentrale Standortfaktoren für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot.

Für das Angebot an Flächen für den Wohnungsneubau ist zunächst deutlich zu machen, dass zunehmende Wohnungsleerstände und der Neubau von Wohnungen keinen Widerspruch darstellen. Es geht primär um die Beseitigung nicht bedarfsgerechter Strukturen auf der einen und das neue Angebot marktfähiger Wohnungen auf der anderen Seite. Dies ist im Übrigen ein Prozess, der seit jeher die bauliche Entwicklung geprägt hat und weiter prägen wird. Die aktuellen und künftigen Standortfaktoren sind ausreichend positiv zu werten, um ein neues Angebot an Wohnraum zu entwickeln. In der Erschließung von neuen Wohnbauflächen ist aus demographischer Perspektive auf junge Familien bzw. Personen in der Haushaltsgründungsphase in zweierlei Hinsicht ein besonderes Augenmerk zu legen. Zum einen wird in diesen Familien über die Geburt der Kinder die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst und zum anderen weisen genau diese Personengruppen eine hohe Umzugsmobilität auf, d. h. Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt werden durch diese

Gruppen nachhaltig geprägt. In der Analyse wird sehr deutlich, dass die Bevölkerungsverluste der jüngeren Vergangenheit in erster Linie auf Familien mit Kindern sowie junge Paare in der Haushaltsgründungsphase zurückzuführen sind. Entsprechender Nachholbedarf wird in erster Linie darin gesehen, diese bis dato abwandernden Personen zu halten. Ein zentrales Aktionsfeld für das Programmgebiet Stadtumbau West liegt demnach in der Bereitstellung von familienfreundlichem Wohn- und Lebensraum als eine grundlegende Voraussetzung, um Familien zu binden bzw. sie wieder zurückzugewinnen.

Anpassungsleistungen im Bestand sind in erster Priorität in denjenigen Stadtteilen bereichen erforderlich, in denen

- die größten Wanderungsverluste zu verzeichnen sind,
- sich der Anteil von Sozialhilfeempfängern und Arbeitslosen zunehmend erhöht,
- gleichzeitig Gebäude-, Wohnungsgrößen und Baualter Hinweise darauf geben, dass der Wohnraum nur noch eingeschränkt bedarfsgerecht ist,
- darüber hinaus offensichtliche Mängel im Bauzustand und in der Gestaltung gegeben sind,
- die größten Leerstände erkennbar sind.

Anhand dieser Faktoren ergibt sich als Ergebnis der Analyse in verschiedenen Teil-

flächen dringender und akuter Handlungsbedarf.

Die Anpassungsleistungen und damit die Sicherung des Stadtumbaugebiets als Wohnstandort beinhalten im Hinblick auf die Herstellung bedarfsgerechter Strukturen auch den Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohngebäude. Allerdings kann und soll in dieser Lage im Stadtgebiet der Rückbau nicht allein im Vordergrund stehen. Die integrierte Lage, die guten Anbindungsmöglichkeiten an das Stadtzentrum und die Universität sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Krupp-Gürtel erfordern gleichermaßen, dass der Rückbau nicht bedarfsgerechter Wohnungen gleich getaktet mit der Herstellung marktgerechter Strukturen, also auch dem Neubau von Wohngebäuden einhergehen kann.

Mit den drei Handlungsfeldern - Standortfaktoren, Wohnungsneubau und Anpassungsleistungen - wird für die Zielsetzung und das gesamte städtebauliche Entwicklungskonzept die differenzierte Herangehensweise deutlich: Identifikation nicht bedarfsgerechter Strukturen und Strategien zur Beseitigung sowie die Lokalisierung von Potenzialen, einschließlich der entsprechenden Strategien zur Weiterentwicklung.

World Café

Dr. Anja Szypulski, IRPUD, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Das World Café ist eine einfache und wirkungsvolle Moderationsmethode um große Gruppen von Teilnehmenden in intensive Gespräche und einen fachlichen Austausch zu bringen. Als Einstieg in das World Café dienen fachliche Kurzreferate. In der Arbeit zu einem gemeinsamen Thema wird das kollektive Wissen der Gruppe sichtbar, wodurch kreative Ideen und Lösungsansätze für komplexe Fragestellungen möglich werden.

Das Setting eines World Cafés ist informell. Die Leitidee ist die entspannte Atmosphäre eines Straßencafés, in dem sich Menschen zwanglos unterhalten. Die Teilnehmenden sitzen an kleinen Tischen und diskutieren gemeinsam eine vorgegebene Fragestellung. Ideen und Kommentare werden – in unserem Fall – auf vorbereitete Plakate geschrieben. Nach einer vorgegebenen Zeit wird der Tisch gewechselt. Ein sog. Gastgeber bleibt an jedem Tisch, moderiert die Diskussionen und ist verantwortlich für das Festhalten der Ergebnisse. Mit neuen Nachbarn geht das Diskutieren und Vernetzen von Lösungsansätzen weiter.

Auf unserer Tagung wurden die drei Hauptthemenblöcke „Perspektiven der Wohn-

kultur“, „WohnWirtschaft im Quartier“ und „Gesamtstädtisch denken – in Quartieren handeln“ in einem World Café bearbeitet.

Die leitende Fragestellung zur Bearbeitung dieser Themenkomplexe war:

1. Welche Potenziale sehen Sie?
2. Welche Probleme sehen Sie?
3. Welche (konkreten) Projekte erscheinen sinnvoll?

Die Teilnehmenden aus den unterschiedlichen Akteursgruppen Wohnungswirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Banken erarbeiteten eine Sammlung der Potenziale und Probleme und stellten konkrete Maßnahmen und Projekte zur Diskussion. Die Ergebnisse dieses multiperspektivischen Diskussionsprozesses sind in den folgenden drei Beiträgen für die drei Hauptthemenblöcke dokumentiert.

Jens Immorde hält das Kurzreferat zum Thema „Gesamtstädtisch denken – in Quartieren handeln“



Foto: Uwe Grützner

Perspektiven vielfältiger Wohnkulturen

Brigitte Karhoff, WohnBundBeratung NRW

Wohnkultur, was ist das?!

Im Folgenden wird Wohnkultur als all das verstanden, was der Mensch selbst gestaltend in seine Wohnung, in sein Wohnumfeld und sein Quartier einbringt. Wohnkultur ist demnach ein aktives (nicht immer bewusstes und je nach Ausdrucksform vor allem nicht immer von allen erwünschtes) Gestalten und Aneignen von Raum, sei es als Eigentümer oder auch Mieter einer Wohnimmobilie, sei es als Initiatorin einer ‚Spontanbegrünung‘ von Freiflächen oder als autoschraubender Jugendlicher, der eine leer stehende Tiefgarage in seiner Nachbarschaft „umnutzt“.

In Zeiten der Proklamation von „Kulturhauptstädten“, „Kreativquartieren“, „Routen der Wohnkultur“, etc. scheint einerseits ein größeres Bewusstsein und eine neue Form der Auseinandersetzung mit dem Wohnen im Quartier zu entstehen, andererseits entsteht auch der Eindruck einer einseitig geprägten Wahrnehmung, von dem was als Wohnkultur gefeiert oder verstanden wird.

Prägend für eine Stadt und Region und ihre Wohnqualitäten sind die tatsächlich vorhandenen Spielräume und Aneignungsmöglichkeiten, um Ideen einer „eigenen, aktiv

gestalteten Wohnkultur“ und die daraus resultierende Wohn- und damit Lebensqualität erproben zu können.

Wie wollen Menschen ihre Wohnwelt gestalten? Wie können Impulse für eine Entfaltung von Wohnkulturen die Lebensqualität schaffen entstehen? Welche Voraussetzungen müssen dafür geschaffen werden?

Wohnwünsche - das ist eine Binsenweisheit - sind ebenso vielfältig wie die jeweiligen Lebens-, Einkommens-, Alterssituationen und die jeweiligen Milieus, zu denen sich Menschen zugehörig fühlen. Nicht immer lassen sich diese Wünsche erfüllen bzw. es fehlen persönliche, aber auch räumliche, ökonomische, gesellschaftliche Voraussetzungen für ihre Entfaltung.

Voraussetzungen und Potenziale für die Entfaltung von Wohnkultur

Die folgenden Punkte richten sich an die professionell Gestaltenden (PlanerInnen, Akteure aus Kommunen, Wohnungswirtschaft) und ihre Möglichkeiten, die Voraussetzungen für das Entstehen von Wohnkultur zu unterstützen:

- Entdecken und Aufspüren der Vielfalt „gelebter“ Wohnkultur ist notwendig: Wohnkultur meint nicht nur Baukultur, sondern ist die lebendige Vielfalt der Aneignung, der Um- und Zwischennutzung von privatem und

öffentlichem Raum;

- Unterschiedlichkeit der Ausdrucksformen von Wohnkultur muss anerkannt und zugelassen werden, natürlich nur insoweit sie nicht andere in ihrer Entfaltung einschränkt: Wohnwünsche und Aneignungsformen von Jugendlichen in selbst gewählten Freiräumen bieten z.B. vielfältige Hinweise und Anknüpfungspunkte für eine Stadt(teil-)entwicklungspolitik, die tatsächlich vorhandene Wünsche von Jugendlichen aufgreift;
- Aneignungsformen und -möglichkeiten entstehen nicht voraussetzungslos: Einerseits verhindern soziale, ökonomische, bauliche Problemlagen häufig die Möglichkeit des Entstehens von Wohnkultur. Verwaarloste Wohnungsbestände, Arbeitslosigkeit und Nachbarschaftskonflikte sind nur schlaglichtartige Beispiele hierfür. Andererseits: „Not macht zwangsläufig auch erfinderisch“. Kreativität entsteht häufig an den Orten, wo ökonomisch nichts mehr zu holen ist, wo auch die Kreativen, die sich nicht selten in prekären Lebenslagen bewegen, mit wenig Ressourcen Kunst und Kultur produzieren. Diese Handlungsansätze zuzulassen, zu unterstützen und zu fördern könnte eine wichtige Ressource – trotz aktueller Haushaltsnöte – erschließen.

Drei kleine Beispiele für die Vielfalt der Wohnkulturen

1. Wohngruppenprojekte als Vorreiter für innovative Wohnkultur

Baugemeinschaften und Mietergemeinschaften sind häufig zentrale Impulsgeber für eine aktive Gestaltung von Siedlungen und Quartieren. Selbstorganisierte, gemeinschaftliche, nachbarschaftliche Wohnprojekte realisieren meist in sehr innovativer Weise ihre Wunschwünsche. Qualitätvolle Architektur, innovative energetische Lösungen, die Realisierung neuer, ambulanter Versorgungsformen für gehandicapte Menschen, die Schaffung von Räumen für Kultur, Gemeinschaft und Quartiersaktivitäten kennzeichnen häufig die Kultur von Wohnprojekten.

2. International geprägte Stadtquartiere schaffen Stadtkultur

Potenziale für die Weiterentwicklung von Quartieren liefern viele lokalökonomische Aktivitäten von Menschen mit Migrationshintergrund: Kleinräumige Nahversorgungsstrukturen schaffen Ersatz für den Tante Emma-Laden, innovative Existenzgründungen, vielfältige gastronomischen Angebote, neue Dienstleistungsangebote, spezifische Wohnformen, wie serviceorientierte Angebote für sogenannte Pendlerhaushalte, sind Beispiele für die Potenziale einer international geprägten Quartiersentwicklung.

3. Zwischennutzungen, Umnutzungen im öffentlichen und privaten Raum schaffen Experimentierfelder für innovative Wohnkultur

Umnutzungen von Kirchengebäuden bieten Raum für Künstler. Neue Wohn- und Infrastrukturangebote für Jung und Alt, Klettergärten für Jugendliche u.v.a.m. beleben inzwischen einzelne Kirchenstandorte und ermutigen zu weiteren Projekten. Zwischennutzungen von Ladenlokalen, von gewerblichen Flächen oder auch Freiflächen für eine „Freiraumbibliothek“, für Existenzgründungen, für Kulturaktionen bieten Experimentierfelder und Freiräume für das Erproben neuer Aneignungs- und Nutzungsformen, (noch) jenseits von markt-gängigen Nutzungen.

Kommunikation, innovative Kooperations- und Trägermodelle schaffen Wohnkultur

Ohne einen intensiven Austausch und Dialog von Wohnenden, von Nachbarschaften, von Wohnungswirtschaft, Kommunen, ArchitektInnen, PlanerInnen kann eine bedarfsgerechte und qualitätvolle (Weiter-)entwicklung des Wohnens im Quartier nicht gelingen.

Die Methoden und Formen wie Workshops, Werkstätten, Runde Tische, Quartierskonferenzen oder World Cafés sind hinreichend erkannt und erprobt. Darüber hinaus

ist es zentral, über ein Gespür und Kenntnisse darüber zu verfügen, wie BewohnerInnen und Akteure, die sich nicht per se an organisierten Veranstaltungen beteiligen, erreicht werden können. Sollen sie für den Austausch über die Weiterentwicklung ‚ihrer‘ Quartiere gewonnen werden, gelingt dies am besten über direkte, informelle Gespräche an vertrauten Orten und auch durch das Hinzuziehen geeigneter „Brückenköpfe“ oder vertraute „Mittler“.

Innovative Kooperations- und Trägermodelle bieten Chancen für neue Partnerschaften zur Entwicklung von Wohnkultur: Bürgerstiftungen, informelle Stadtteilnetzwerke, Vereine und Genossenschaften sind nicht neu. Innovation kann dann entstehen, wenn der Zusammenschluss für das Gelingen eines Vorhabens relevante Personen, VertreterInnen von Einrichtungen und ihre Ideen und Ressourcen bündelt und verstärkt, um Gestaltungsspielräume und Aneignungsmöglichkeiten von Wohnungen, Siedlungen und Quartieren zu entwickeln, die allein nicht zu erreichen wären.

Perspektiven vielfältiger Wohnkulturen

Ausfüllen eines Plakates im World Café

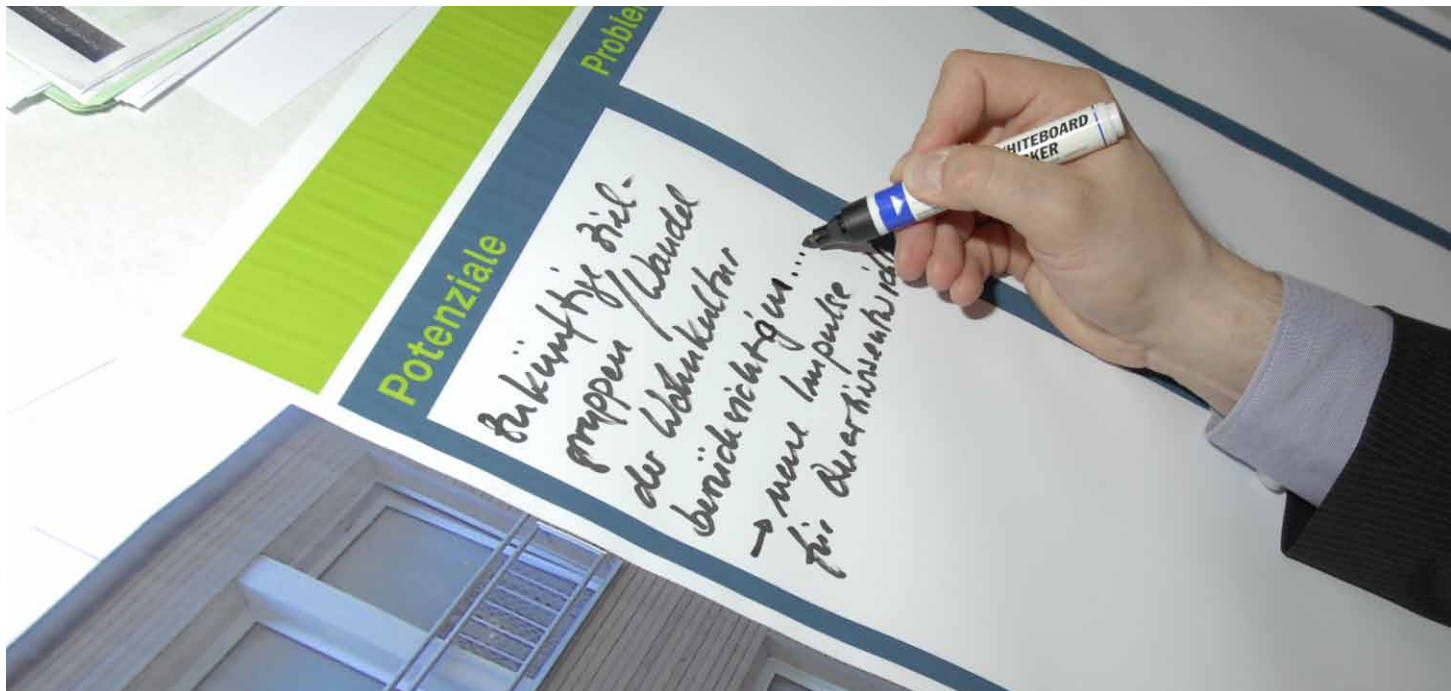


Foto: Uwe Grützner

WohnWirtschaft im Quartier

Mathias Wirtz, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

Im Rahmen der Veranstaltung „Denken in Quartieren“ waren die Teilnehmenden angehalten, zu einzelnen Fragestellungen in einem „World Café“ wichtige Meinungen und Informationen zu sammeln und zu strukturieren. Auch zum Themenbereich „WohnWirtschaft im Quartier“ konnten die Akteure Probleme, Potenziale und Projekte benennen. Die Ergebnisse werden hier in einer Synopse zusammengefasst.

Probleme

...aus Planersicht

Die anwesenden Akteure aus der Wohnungswirtschaft aber auch aus Stadtplanung und Stadtentwicklung benennen als Probleme insbesondere die diffusen Eigentumsverhältnisse in vielen Quartieren bzw. die Vielfalt von Eigentümern mit teils sehr unterschiedlichen Strategien, Erwartungen und Möglichkeiten zu agieren. Selbst wenn z.B. kommunale oder andere Wohnungsunternehmen handlungsfähig und -willig sind, fehlt es oft an privaten (Einzel-)Eigentümern mit ausreichendem Know-how, finanziellem Spielraum und dem notwendigen Interesse für Gebäude und Standort, um dort wirkungsvoll handeln zu können. Dieses Problem existiert auch in Quartie-

ren, die von (Mehrfach-)Verkäufen an ausschließlich renditeorientierte Unternehmen geprägt sind (sog. „Heuschrecken“), die ggf. höhere Leerstände oder eine schlechte Bausubstanz in Kauf nehmen und die Bestände lediglich „auscashed“. Noch schwieriger wird eine Quartiersentwicklung bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen.

Die cash-flow-orientierten Geschäftsmodelle einiger Wohnungsunternehmen haben häufig keinen nachhaltigen (quartiersbezogenen) Ansatz, weshalb es mitunter zu Modernisierungs- und Investitionsstaus kommen kann. Aber auch beim größten „Sorgenkind“ vieler Kommunen und Stadtplaner, den privaten Einzeleigentümern, fehlen Städten und anderen Akteuren Ansprechpartner und Einflussmöglichkeiten, um diese Probleme angehen zu können. Finanzierungsengpässe, Risiken der Wirtschaftlichkeit von Investitionen oder auch Desinteresse spielen bei privaten (Einzel-)Eigentümern eine große Rolle und können Investitionen verhindern. Neben der Qualität der Bausubstanz sinkt auf diese Weise auch die Zufriedenheit der Mieter. Wer es sich leisten kann, zieht ggf. in ein anderes Quartier. Somit befördert die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen Segregation. Geschieht das in einem ganzen Quartier, entstehen schnell sozio-demographische Problemzonen, da oft nur noch die älteren Menschen und solche, die sich an-

derswo keine Wohnung leisten können oder wollen, dort bleiben.

...aus Investorensicht

Gerade die Unsicherheit über demographische und sozio-kulturelle Entwicklungen und Trends auf kleinräumiger Ebene (Quartiersbezug) werden aber neben den weiter zu beobachtenden Suburbanisierungswünschen vieler Bevölkerungsteile als Argumente von Investoren für unterlassene Investitionen in innerstädtische Quartiere benannt.

Es wird deutlich, dass sich die Diskussion über Ursachen und Wirkungen von Investitionen in Quartieren inhaltlich über die vergangenen Jahrzehnte nicht wesentlich verschoben hat – viele Argumente gab es schon damals. Aber die Qualität ist angesichts dramatisch klammer kommunaler Haushalte und der Verkaufswellen der letzten Jahre eine andere. Heute können meist auch die Kommunen nicht mehr einspringen. Konsequenz wird auch Kritik an einem fehlenden Bewusstsein für interdisziplinäres und koordiniertes Planen der Städte geübt. Selbst für wichtige stadtweite Konzepte und quartiersbezogene Analysen bzw. Rahmenpläne ist kein Geld vorhanden – somit kommen z.B. „Kommunale Konzepte Wohnen“ wegen der Haushaltssituation häufig nicht zustande. Schon gar nicht werden über die Stadtgrenzen hinaus Ziele koordiniert und gemeinsam Maßnahmen ent-

wickelt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kommunen nach §107 LHO ihren Eigenanteil der Wohnungswirtschaft nicht eigenständig finanzieren dürfen und so handlungsunfähig sind. Mit dem wenigen, was zur Verfügung steht, wäre zudem statt des oft zu beobachtenden Gießkannenprinzips der punktuelle Einsatz öffentlicher Mittel in Quartieren sinnvoller.

...aus Bewohnersicht

Aus Sicht der Bewohner besteht ebenfalls Anlass zur Kritik an Wohnungswirtschaft und Stadtplanung. Die Auswahl für die Förderung bestimmter Quartiere ist für Bewohner oft nicht nachvollziehbar und wirkt ungerecht. Auch die vielerorts durchgeführte Bürgerbeteiligung führt offenbar nur bedingt zum Erfolg; Ideen werden teilweise nicht genügend berücksichtigt, was die Motivation der Beteiligten trübt.

Kommt es in einigen Quartieren trotz aller Schwierigkeiten doch zu Investitionen, dann meist nur, wenn durch die Umlegung des Kapitalaufwands auf die Mieter eine ausreichende Rendite zu erwarten ist. Problematisch ist dann die immer noch zu beobachtende Verdrängung alteingesessener Haushalte (Gentrifizierung). Dies verändert langfristig die Sozialstruktur des gesamten Quartiers und steht einer sozialen Stadtentwicklung entgegen.

Potenziale

Ein häufig genannter Aspekt zum Thema „Wohnwirtschaft in Quartieren“ ist die Aktivierung und Vernetzung von Akteuren vor Ort. Großes Potenzial bietet dabei die Kooperation und Kommunikation kommunaler und privater Wohnungsunternehmen, die gegenüber Privateigentümern mit Aspekten wie fachlichem Know-how, Qualifikation und verfügbaren finanziellen Mitteln klar im Vorteil sind. Um nachfragegerecht agieren zu können, müssen alle Akteure Probleme im Quartier erkennen und sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst werden. Ein Austausch von Daten und Informationen zwischen den Akteuren durch vorhandene Netzwerke und im Rahmen von Moderation / Mediation kann dabei zu einer anforderungsorientierten Planung beitragen. Die möglichst große Vielfalt der Akteure kann in diesen Prozessen die Vielschichtigkeit der Ideen befördern.

Auch eine sinnvolle Prioritätensetzung bei Investitionsabsichten im Quartier, wie sie durch die Aktivierung aller relevanten Akteure ermöglicht wird, ist wichtig. Diese Vorhaben sollten vor allem mit der Stadtplanung abgestimmt werden, um Handlungsoptionen abzuwägen. Das setzt natürlich voraus, dass eine städtische Planungskultur vorhanden ist, die Interesse an solchen Entwicklungen zeigt und sie aktiv unterstützt und fördert.

Die noch verfügbaren kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. sonstige Unternehmen, die im Sinne einer weit zu fassenden Gemeinnützigkeit handlungswillig (und -fähig) sind, sind selbst ein großes Potenzial. Diese Akteure können maßgeblich zu Stadterneuerungsprozessen beitragen, wenn eine nachhaltige (auch wirtschaftliche) Rendite dabei entsteht und sie nicht nur als einfache „Geldgeber“ gesehen werden. Deshalb müssen die Investitions- und Handlungsmöglichkeiten der Unternehmen auch im Falle des Verkaufs erhalten werden. Auch eine Erhaltung der Förderlandschaft ist wünschenswert, Zuschüsse und Darlehen sind zu begrüßen.

Bezüglich der Potenziale der Eigentümerstruktur scheiden sich die Geister. Einige wollen den Wohnungsbestand in einzelnen Quartieren lieber in einer Hand sehen, um möglichst einen guten Ansprechpartner für Stadtentwicklungsmaßnahmen etc. zu haben. Dafür sei auch der Erwerb vernachlässigter Bestände durch solche Akteure von Vorteil. Andere wiederum argumentieren, besser sei die Verteilung auf viele Schultern, so dass nicht ein Eigentümer, sofern er handlungsunfähig ist, das gesamte Quartier herunterzieht. Entscheidend ist wohl eher, wie gut die Eigentümer aufgestellt sind und nicht, wie viele es gibt.

Lage und Standortfaktoren in Quartieren spielen eine wichtige Rolle. Große Potenziale bestehen demnach besonders in den Quartieren, die über gute soziale und ökonomische Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Grün- bzw. Freiflächen verfügen. Die Qualität des Wohnumfelds wird ebenso als entscheidender Faktor gesehen wie eine bestehende, funktionierende Nachbarschaft. Deshalb sollten Bewohner im Quartier gehalten werden, um Mieterstrukturen zu stabilisieren. Dazu ist es unerlässlich, eine Identifikation der Bewohner mit dem Quartier herbeizuführen, was z.B. durch ein aktives Vereinsleben, ehrenamtliche Tätigkeiten im Quartier oder eine kleinteilige Bewohnerstruktur mit einer Vielzahl an sozialen Kontakten gefördert wird. Darüber hinaus sind die Akteure der Wohnungswirtschaft angehalten, zielgruppenorientiert, d.h. nachfragegerecht zu handeln. Wichtige Zielgruppen sind Senioren, Familien und Studenten, die ihrerseits ganz eigene Wohnwünsche und -bedürfnisse haben; ihnen müssen die Quartiere zugänglich gemacht werden. Hierfür empfiehlt sich im Vorhinein die Analyse vorhandener Daten wie z.B. demographischer und sozialstruktureller Art sowie Daten zum Gebäudebestand. Viele Quartiere besonders aus den 1950er und 1960er Jahren bieten vielfältige Potenziale zur Nachverdichtung, so dass auch neue Wohnformen realisiert werden können. Manchmal las-

sen sich durch Neubaumaßnahmen – etwa Eigentumswohnungen – auch Quersubventionen erzielen.

Aber auch im Gebäudebestand ist es hilfreich, Offenheit für neue Wohnformen und Wohnungstypen zu zeigen. Oft helfen schon kleine Maßnahmen, um z.B. neue Zielgruppen ansprechen zu können (z.B. das Angebot teilmöblierter Wohnungen oder die Zusammenlegung von Wohnungen) oder um alte Zielgruppen zu halten (z.B. der altersgerechte Umbau von Wohnungen und Wohnumfeld).

Kommunen können in diesem Zusammenhang ihre hoheitliche Rolle nutzen und einen rechtlichen Rahmen für behutsame Innenentwicklung schaffen. Förderprogramme, Best-Practice-Modelle und Plattformen zur Organisation sind geeignete Mittel, um die Stadtplanung strategisch auszurichten.

Projekte

Die Teilnehmenden des World Café hatten viele Ideen, mit welchen Instrumenten „Wohnwirtschaft im Quartier“ verbessert werden kann.

Zunächst ist es demnach wichtig, die Nachfrage und Bedarfe der Bewohner von Quartieren festzustellen, um daraufhin bedarfsgerecht agieren zu können. Auch

demographische Faktoren spielen bei der zielgenauen Planung eine große Rolle und sollen daher analysiert werden. Auf kommunaler Ebene gibt es informelle Projekte (Handlungskonzepte Wohnen, Ableitung von Quartierskonzepten aus gesamtstädtischen Handlungskonzepten etc.), die eingesetzt werden sollten. Daneben könnte das „Delfter Modell“ („flächenhafte Verkehrsberuhigung“) ggf. auch auf Quartiersebene Anwendung finden. Die Tischgruppen im World Café wünschten sich insgesamt häufiger integrierte und vielschichtige Analysen auf städtischer Ebene und auf Ebene von Quartieren und Handlungsräumen. Daraus können Ziele und Maßnahmen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Quartiers aus wohnungswirtschaftlicher Sicht abgeleitet werden.

Für eine nachhaltige Vermietbarkeit können z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, barrierefreies Wohnen und die Etablierung hausnaher Dienstleistungen im Quartier sinnvolle Projekte sein. Auch eine energetische Anpassung vieler Bestände ist für die Zukunft sinnvoll und zielgruppengerecht.

Möglich ist auch die Zwischennutzung leerstehender Immobilien. Kreative Wohnideen können so als „Leuchtturmprojekte“ für die Stadt umgesetzt werden. Auch die Einführung sog. Housing-Improvement-Districts kann dazu beitragen, Quartieren mit bisher

schlechtem Ruf die Chance einer Imageverbesserung zu geben, die auf lange Sicht zu einer Aufwertung des Quartiers mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum verbunden sein kann.

Wichtig ist es in jedem Fall, auch wohnungswirtschaftliche Projekte in den Quartieren durch Workshops und Informationsveranstaltungen zu begleiten, um bei Bewohnern und Öffentlichkeit Akzeptanz für die Vorhaben zu schaffen.

Entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung ist zudem das Zusammenwirken aller beteiligten Akteure. Auch eine Kooperation zwischen (privater) Wohnungswirtschaft und sozialen Einrichtungen bzw. Nahversorgern ist denkbar. Zudem kann die Bildung von Eigentümergemeinschaften auf der einen Seite und interkommunale Kooperation auf der anderen Seite zu einer zeitnahen und konfliktfreien Zielfindung beitragen. Auch das Zusammenwirken zwischen Mietern und Vermietern ist sinnvoll, um Missverständnisse und Interessenskonflikte von vornherein auszuschalten. Mietergemeinschaften stellen daneben eine Gemeinschaft zur Vertretung ihrer Interessen dar und sollten deshalb ebenfalls etabliert werden. Die Einrichtung eines Quartiersmanagements (ggf. ko-finanziert von der Wohnungswirtschaft) als Nahtstelle zwischen allen Beteiligten ist darüber

hinaus sinnvoll, um Probleme, Fragen und Konflikte lösungsorientiert klären zu können.

Darüber hinaus ist die Förderung von Vorhaben der Wohnungsunternehmen zu begrüßen. Denkbar ist auch die Einführung einer Abbruchprämie, wenn das Quartier nur so noch „zu retten“ ist.

Plakate des World Café



Foto: Uwe Grützner

Gesamtstädtisch denken - In Quartieren handeln

*Kerstin Jochimsen, NRW.BANK Geschäfts-
bereich Wohnraumförderung*

Das Quartier gewinnt im Kontext gesamtstädtischer Planungen ein immer größeres Augenmerk und auch städtebauliche Förderprogramme wie „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“, die städtebauliche Mißstände beheben sollen, haben schwerpunktmäßig das Quartier als Handlungsebene. Im Prinzip ist jede Stadt die Ansammlung einer Vielzahl von Quartieren unterschiedlicher baulicher, städtebaulicher, demographischer und sozioökonomischer Strukturen. Intrakommunale Analysen auf der Ebene von Stadtbezirken und / oder Quartieren beschreiben eben solche Unterschiede, aus denen sich aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung ganz unterschiedliche Konsequenzen ableiten lassen. Doch wie funktioniert das Zusammenspiel von gesamtstädtischen und kleinräumigen Zielen?

Probleme

Eine Grundvoraussetzung für die Ableitung gesamtstädtischer und kleinräumiger Ziele ist eine Analyse der Stadtbezirke und / oder Quartiere. In größeren Städten können mangelnde Datentransparenz und die Koordinierung verschiedener Ämter (und ihres Res-

sortdenkens) die Erarbeitung von solchen Datengrundlagen verhindern oder erschweren. Das Themenfeld Wohnen ist dabei als Querschnittsthema in vielen Kommunen in verschiedenen Ämtern wie dem Bauamt, Planungsamt, Stadtentwicklungsamt, Wohnungsamt oder Sozialamt verankert. Nur die wenigsten der größeren Städte haben eine übergeordnete Stadtentwicklungsplanung, die eine inhaltliche Koordinierung im Sinne einer „Kompetenzbündelung“ sicherstellt. In kleinen und mittleren Kommunen sind die Ämervielfalt und damit der Abstimmungsbedarf geringer, hier besteht das Alltagsgeschäft weniger aus strategischer Bestandsentwicklung (für die nicht immer die erforderlichen personellen Kapazitäten vorhanden sind) als in der Entwicklung neuer Baugebiete. In vielen Kommunen scheitert das Erarbeiten von Konzepten daran, dass die Finanzierung des erforderlichen Personals oder Sachkosten nicht gewährleistet ist. Insbesondere in Kommunen im Haushaltssicherungsverfahren können solche strategischen und konzeptionellen Arbeiten in der bisher üblichen Bewertung nicht als Pflichtaufgabe definiert werden.

Zudem scheint die Identifizierung und Auswahl von Problemquartieren schwierig: Mit der datentechnischen Beschreibung von Stadtbezirken und / oder Quartieren können die Stärken und Schwächen des untersuchten Raums beschrieben werden. Eine

anhand von Zahlen, Daten und Fakten vorgenommene Problembeschreibung beinhaltet jedoch das Risiko, dass ein schlechter Ruf verstetigt wird. Oftmals widerspricht dies einer öffentlichkeitswirksamen Leitlinie der „no bad news“. Insbesondere das Thema der zurückgehenden Bevölkerungszahlen wird in einigen Kommunen immer noch stiefmütterlich behandelt: Das Thema „Schrumpfung“ ist in einigen Städten mit einem Negativ-Image behaftet.

Auch die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft als wichtigem Kooperationspartner gestaltet sich nicht immer einfach: Beide Akteure haben unterschiedliche Blickwinkel bei der strategischen Entwicklung. Dekliniert eine Kommune im Optimalfall ihre gesamtstädtischen Ziele in den unterschiedlichen Themenfeldern auf alle untergeordneten räumlichen Ebenen durch, so bewertet die Wohnungswirtschaft hingegen die Entwicklungsfähigkeit ihrer Bestände auf der Objektebene und nach betriebswirtschaftlichen Aspekten (vgl. Beitrag Kraemer). Hier muss sich die Wohnungswirtschaft von ihrem „Bestandsdenken“ lösen und die Ergebnisse aus der Portfoliobewertung der Bestände in die gesamtstädtische Entwicklungsplanung mit einfließen lassen.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass die auf der Landesebene übergeordneten

Förderkulissen wie „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ häufig an Kriterien gebunden sind, die durch ausgewählte Indikatoren definiert werden. Hier haben manche Quartiere (wie die Dortmunder Nordstadt) Fördermittel aus einer Vielzahl von Programmen in Anspruch nehmen können, während viele andere Quartiere bislang nicht gefördert worden sind.

Auch bei der neuen Förderkulisse zur sozialen Wohnraumförderung definieren auf der kommunalen Ebene ausgewählte Indikatoren verschiedene Kosten- und Bedarfsniveaus. Im Ergebnis können benachbarte Kommunen in unterschiedliche Kategorien eingeordnet sein und somit unterschiedlichen Förderkriterien unterliegen, was beispielsweise bei einem gemeindeübergreifenden Wohnungsbaugebiet nur schwer vermittelbar ist. Zudem erfolgt die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums ohne die Berücksichtigung regionaler Bedarfsniveaus und wird häufig als „Gießkannenprinzip“ kritisiert.

In der Summe lassen sich die am häufigsten genannten Probleme mit „unzureichender strategischer Abstimmung von Zielen und deren Konkretisierung“ beschreiben, wozu auch eine mangelnde oder fehlende Festlegung gesamtstädtischer Ziele und die Identifizierung und Auswahl von Problemquartieren zählen. Es scheint letztend-

lich weniger einer Frage des vorhandenen Instrumentariums zu sein als der Problembezeichnung und der Umsetzung.

Potenziale

Prinzipiell verfügen die Kommunen über alle Voraussetzungen, auf verschiedenen inhaltlichen und räumlichen Ebenen strategische Ziele in der Stadtentwicklungsplanung zu definieren. Sowohl mit den kommunalen Daten als auch mit denen der Wohnungswirtschaft können kleinräumige Analysen durchgeführt werden. Die Verknüpfung von statistischen Daten der Kommunen mit den Portfoliodaten der Wohnungswirtschaft ermöglicht eine Bestandsanalyse und -bewertung aus verschiedenen Blickwinkeln. Auch das Wissen um viele Best-Practice-Modelle ist ein wichtiges Entwicklungspotenzial.

In vielen Kommunen existiert bereits ein etabliertes Akteursnetzwerk, das es zu nutzen gilt. Die vielfach schwer zu mobilisierenden Einzeleigentümer könnten als Ansprechpartner für die „Kreative Szene“ dienen. Auch die von den Wohnungsunternehmen regelmäßig getätigten Investitionen – sei es in Form von Wohnungsneubau, Sanierung oder Modernisierung – sind ein wichtiges Potenzial der Quartiersentwicklung und sollten deshalb mit den übergeordneten Stadtentwicklungszielen abgestimmt werden. Hier bietet die Bündelung

finanzieller Ressourcen von Wohnungswirtschaft und Kommunen die Möglichkeit, zielorientiert städtebauliche und bauliche Impulse zu setzen. Die Vielfalt von Akteuren und deren Ideen und Anregungen sind ein wichtiges zur Verfügung stehendes Instrumentarium, um gesamtstädtisch zu denken und auf der Quartiersebene zu handeln.

Die Quartiere einer Kommune zeichnen sich durch ihre Verschiedenartigkeit hinsichtlich ihrer Bewohner, der Lage und städtebaulichen Situation aus. Es gibt dabei nicht nur Problemquartiere, sondern eine Vielzahl von Quartieren in guter Lage und mit einer stabilen Mieterstruktur. Vielfach bieten innerstädtische Brachflächen oder Baulücken die Voraussetzung, um neue Qualitäten und Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen, das verstärkte Angebot von altengerechten Wohnungen etc. ins Quartier zu bringen (vgl. Beitrag Karhoff).

Projekte

Um eine stärkere Verzahnung von Quartiersentwicklung mit der gesamtstädtischen Entwicklung zu erreichen, müssen auf der gesamtstädtischen Ebene Entwicklungsziele definiert und diese auf die Quartiere herunter gebrochen werden. „Handlungskonzepte Wohnen“ oder ein „Masterplan Wohnen“ sind hierfür geeignete Instrumente: Sie stellen neben einer detaillierten Analyse einen Diskussionspro-

zess aller relevanten Akteure sicher. Neben den Aspekten einer Optimierung der ämterübergreifenden Zusammenarbeit und der Einbindung der Wohnungswirtschaft, auch um deren Investitionsabsichten anzuhören, sollten die vielen Einzeleigentümer und die Bürgerinnen und Bürgern in die Diskussions- und Entscheidungsprozesse miteinbezogen werden.

In der Summe ist die Einbindung verschiedenster Akteure ein komplexes Unterfangen. Im Optimalfall gibt es auf städtischer Seite eine Stelle, die sich um solche Moderations- bzw. Mediationsaufgaben kümmert.

Fazit und Ausblick

Dr. Anja Szypulski, IRPUD, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Das Thema unserer Veranstaltung – Perspektiven der Wohnkultur – hat im Ruhrgebiet eine besondere Bedeutung. Hier ist die Vergangenheit gekennzeichnet von einer symbiotischen Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Diese Verbindung hat auch bei der Herausbildung von Wohnformen wie z. B. der Arbeitersiedlungen und der Wohnkultur insgesamt eine Rolle gespielt.

Der „Schmelztiegel“ Ruhrgebiet hat auch schon in der Vergangenheit zu heterogenen Strukturen geführt: Waren es im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert vor allem polnische und masurische Arbeiter, kamen in den Zeiten des Wirtschaftsaufschwungs nach dem Zweiten Weltkrieg italienische und spanische Gastarbeiter. Ab Anfang der 1960er erweiterte sich die Zahl der Migranten durch die Zuwanderung türkischer Arbeiter und deren Familien. Die Zusammensetzung der aktuell rund 5,3 Mio. Einwohner des Ruhrgebiets wurde durch diese Zuwanderungen nachhaltig geprägt.

In der jüngeren Vergangenheit hat der sozioökonomische und demografische Wandel zu noch mehr Vielfalt, aber auch zu Problemlagen geführt. Die Akteure in der

Region müssen sich – früher als in anderen Regionen Deutschlands – mit einem bereits heute deutlich sichtbaren demographischen Wandel auseinandersetzen: Die Bevölkerung in den Städten schrumpft, die Bewohner werden älter und die Anforderungen an das Wohnen differenzieren sich aus. Wenn es gelingt, diesen Schrumpfungsprozess durch eine Kooperation von Kommunen, Wohnungswirtschaft und zivilgesellschaftlichen Akteuren sinnvoll zu gestalten, können auch die Chancen dieses Prozesses zum Tragen kommen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen thematisierte das 3. Wohnungspolitische Kolloquium „In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet“ die zunehmende Bedeutung des Quartiers als Handlungsebene für Kommunen und Wohnungswirtschaft und als ein Ort von Wohnkultur.

Der Begriff der Wohnkultur beinhaltet neben baulichen und architektonischen Aspekten auch Fragen nach der Atmosphäre, der Identität bzw. Identifikation mit dem Wohnumfeld und der sozialen Zusammensetzung der Bewohner. Die Wohnkultur im Ruhrgebiet ist historisch mit der Geschichte des Arbeitersiedlungsbaus verknüpft: Arbeitsstätte und Wohnorte waren eng verbunden und die Nutzung des Freiraums als einem für die Versorgung nutzbaren

Geländes spielte ebenfalls eine große Rolle. Aktuell werden die „aktiven“ Aspekte einer Wohnkultur betont: Vielfältiges Gestalten und Aneignen des Wohnraums/ des Quartiers, Identifikation durch Beteiligungsprozesse und die Bedeutung von Gestaltungsspielräumen für die Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier.

Die Wohnungswirtschaft – so zeigt der Beitrag von Dieter Kraemer – muss den Blickwinkel des Quartiers erst noch lernen; sie denkt traditionell eher in Beständen. Daran hat auch die betriebswirtschaftliche Professionalisierung der Wohnungswirtschaft in den zurückliegenden Jahren nichts geändert. Die Betrachtungsebene bleibt der Bestand und die Wirtschaftlichkeit der „Objekte“ ist oberstes Ziel. Demgegenüber wird immer mehr wahrgenommen, dass Kunden nicht in Wirtschaftseinheiten denken, sondern das Quartier als Wohnstandort wahrnehmen.

Das Quartier mit seiner Verknüpfung unterschiedlicher inhaltlicher Handlungsfelder wird entsprechend als ein Instrument gesehen, das ganzheitliches wohnungswirtschaftliches Handeln mit der notwendigen Effizienzsteigerung des Unternehmens verbindet. Das Quartier wird so zu einem „Mehrwert“ – die quartiersbezogene Betrachtungsweise ermöglicht eine Erweiterung der klassischen wohnungswirt-

schaftlichen Strategien und den Einsatz integrierter und damit nachhaltiger Handlungsstrategien.

Um dies umzusetzen, sind allerdings noch vielfältige Hemmnisse zu überwinden. So erfordert der Quartiersansatz Veränderungen in den Wohnungsunternehmen selbst, aber auch die Aktivierung und Vernetzung von Akteuren im Quartier (dazu zählen insbesondere auch die privaten Einzeligentümer) und die Verankerung von Quartierskonzepten in kommunalen Strategien. Großes Potenzial bietet nach Einschätzung der Kolloquiumsteilnehmenden hier die Kooperation und Kommunikation zwischen kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen, die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und eine städtische Planungskultur, die diese Prozesse begleitet und unterstützt. Eine notwendige Grundlage dafür sind bislang leider nur unzureichend vorhandene integrierte und vielschichtige Analysen auf städtischer und Quartiersebene.

Die Beispiele aus Essen zeigen idealtypisch auf, dass auf kommunaler Ebene das Quartier eine besondere räumliche Ebene der Stadtentwicklungsplanung darstellt. Dies spiegelt sich auch in den städtebaulichen Förderprogrammen wieder, die das Quartier als Schwerpunkt benennen. Städtische Quartiere weisen sehr

unterschiedliche Strukturen hinsichtlich Bausubstanz und Bewohnerschaft auf; nur die wenigsten sind sog. Problemquartiere. Jedoch führen der demographische Wandel und eine häufig nicht an Wohnbedürfnisse angepasste Bausubstanz zu Leerständen. Die zur Lösung dieser Probleme entwickelten kleinräumigen Ziele müssen wieder in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebunden werden. Hierzu zählt auch das Aufzeigen einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive unter Schrumpfungsbedingungen, auch vor dem Hintergrund einer Standortdiskussion um Infrastrukturen wie Kindergärten, Grundschulen u.a.

In der Summe zeigt sich, dass im Ruhrgebiet ein enormes Wissens- und Entwicklungspotenzial besteht: Dies betrifft die bauliche Substanz, das vorhandene Wissen (statistische Daten von Kommunen und Portfoliodaten der Wohnungswirtschaft) und vorhandene Netzwerke und Kooperationen. Auf der kommunalen Ebene scheint der Umgang mit negativen Bevölkerungsvorausberechnungen oder Leerstandsuntersuchungen manchmal schwierig zu sein. Teilweise scheint der politische Wille zu fehlen, diese offensichtlichen Trends auch zu benennen. Auch die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft gestaltet sich nicht immer einfach. Beide Akteure haben unterschiedliche Blickwinkel bei der

strategischen Entwicklung. Die Etablierung einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft ist daher eine Voraussetzung, um gemeinsam wohnungspolitische Zielsetzungen formulieren und umsetzen zu können.

Die knappen Kassen der Kommunen bedingen immer kleinere Handlungsspielräume und erfordern ein gemeinsames Handeln zusammen mit der Wohnungswirtschaft und auch den Einzeleigentümern. Enger werdende finanzielle Rahmenbedingungen – beim Land und bei den Kommunen – führen auch zu der Frage nach der optimalen Verteilung von Fördergeldern verschiedener Ressorts. Eine Verknüpfung von Investitionen der Wohnungswirtschaft mit Mitteln aus der Städtebauförderung und der Wohnungsbauförderung an strategisch definierten räumlichen Schwerpunkten macht hier sicherlich mehr Sinn als ein Gießkannenprinzip.

Mittagspause neben der Fördermaschine



Foto: Uwe Grützner

IRPUD

Das 1974 gegründete Institut für Raumplanung (IRPUD) ist die zentrale wissenschaftliche Einrichtung der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund. Es integriert die an der Fakultät vertretenen Fachdisziplinen durch inter- und transdisziplinäre Forschungsprojekte und Dienstleistungen. Das Institut für Raumplanung bearbeitet überwiegend drittmittelfinanzierte Forschungsprojekte aus verschiedenen Bereichen der Raumplanung. Es hat ein breites Portfolio abgeschlossener Projekte vorzuweisen, deren Fördergeber u.a. die Europäische Kommission, das BMBF und die DFG sind. Das Institut ist in vielfältiger Weise in regionale, nationale und internationale Forschungsnetzwerke eingebunden. Im Kontext dieser Broschüre ist die Kooperation mit der NRW. BANK zu nennen, durch die das IRPUD seit dem Jahr 2007 mit einer jährlichen Basisförderung unterstützt wird, welche zur Finanzierung wissenschaftlicher Zwecke genutzt wird. Um den fachlichen Austausch zwischen Wissenschaft, Kommunen und der Wohnungswirtschaft zu fördern, findet seit 2008 jährlich das Dortmunder Wohnungspolitische Kolloquium statt (2008 „Hartz IV und der Wohnungsmarkt“; 2009 „Perspektiven der Wohnungsbauförderung in der Städteregion Ruhr“ in Kooperation



mit dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.; 2010 „In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet“ in Kooperation mit WIR Wohnen im Revier). Zur Dokumentation des dritten Kolloquiums in 2010 hat das IRPUD die vorliegende Broschüre erstellt.

Kontakt:

IRPUD - Institut für Raumplanung
TU Dortmund
August-Schmidt-Straße 10
44227 Dortmund

Dr. Anja Szypulski
anja.szypulski@tu-dortmund.de
Tel. 0231 / 755 2290

Dr. Alexandra Hill
alexandra.hill@tu-dortmund.de
Tel. 0231 / 755 6023

www.raumplanung.tu-dortmund.de/irpud/



Die NRW.BANK ist die Förderbank für Nordrhein-Westfalen und unterstützt ihre Eigentümer – das Land Nordrhein-Westfalen und die Landschaftsverbände Rheinland und Westfalen-Lippe – bei deren struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben. Sie agiert dabei wettbewerbsneutral und setzt das gesamte Spektrum kreditwirtschaftlicher Förderprodukte ein – vom klassischen Kredit bis zur maßgeschneiderten Beratung. Dies tut sie im öffentlichen Auftrag auf den Kompetenzfeldern Existenzgründungs- und Mittelstandsförderung, soziale Wohnraumförderung, Infrastruktur- und Kommunalfinanzierung und Individualförderung. Mit kreditwirtschaftlichen Mitteln fördert die NRW.BANK so die wirtschafts- und strukturpolitische Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen und wirkt als Förderbank daran mit, neue Perspektiven zu eröffnen – für das Land, seine Kommunen und nicht zuletzt die Menschen.

Im Themenfeld „Wissenschaft & Bildung“ fördert die Bank wissenschaftliche Institute mit dem Schwerpunkt Finanz- und Wohnungswirtschaft. Neben anderen Instituten in NRW unterstützt sie das Institut für Raumplanung (IRPUD) der TU Dortmund.

Der heutige Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK ist mit dem Instrument der „Wohnungsmarktbeobachtung“ schon seit Anfang der 1990er Jahre aktiv. Was als landesweites Monitoring-System begann, hat sich nach mehr als 15 Jahren konzeptioneller Arbeit und Erfahrung zum einen in ein inhaltliches und regional differenziertes Analysemodell gewandelt; zum anderen werden kommunale und zunehmend auch regionale Netzwerke dabei beratend unterstützt, ein Frühwarnsystem zum Wohnungsmarkt zu etablieren und aus den Analyseergebnissen stadt- bzw. wohnungspolitische Strategien abzuleiten.

Kontakt:

NRW.BANK – Förderbank des Landes
Nordrhein-Westfalen
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Karl-Friedrich Hofmann
Kerstin Jochimsen
info@nrwbank.de
0211 / 91 74 1 – 7651 und 8860

www.nrwbank.de



WIR ist die Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Die neun Mitgliedsunternehmen wollen gemeinsam dazu beitragen, das Ruhrgebiet zu einer lebenswerten Metropolregion zu entwickeln. Zusammen stehen sie für mehr als 80.000 Wohnungen und bieten damit ca. 200.000 Menschen ein sicheres Zuhause im Revier. Mit mehr als 680 Mitarbeitern – davon allein 50 Auszubildenden – und mit einem Investitionsvolumen von jährlich über 200 Mio. Euro und durch die Modernisierung von bis zu 3.000 Wohnungen in jedem Jahr sind die WIR-Unternehmen auch ein wichtiger Arbeitgeber und Auftraggeber in der Region. Alle WIR-Unternehmen fühlen sich dem Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet. Das äußert sich z.B. darin, dass die Unternehmen sich zu „ihren“ Quartieren bekennen und aktiv Stadt- und Quartiersentwicklung vorantreiben. „Wir machen uns stark für Sie!“ – dieses Versprechen von WIR gilt auch für die RUHR.2010. Die WIR-Unternehmen engagieren sich zusammen im Projekt „Route der Wohnkultur“ und darüber hinaus in vielen weiteren Projekten auf lokaler Ebene.

WIR sind: Allbau AG, Essen; DOGEWO21 mbH, Dortmund; GBB mbH, Bottrop; GE-BAG, Duisburg; ggw mbH Gelsenkirchen; HGW mbH, Herne; SGW mbH, Witten; swb mbH, Mülheim an der Ruhr; VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum.

Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier
Wirmerstraße 28
44803 Bochum

Vorstand:

Dr. Dieter Kraemer
Klaus Graninki
Dirk Miklikowski

Geschäftsführer:

Torsten Bölting
torsten.boelting@inwis.de
Tel. 0234 / 31 02 97

www.wir-wohnenimrevier.de



IRPUD

