

Brigitte Karhoff, Sabine Matzke

„Alte und neue Nachbarschaften in der Flüsse-Siedlung“

Zwischenbericht über die Revitalisierung einer innenstadtnahen 50er Jahre Siedlung in Bochum Grumme

■ Mit diesem Beitrag wird deutlich, welche aktive Rolle die Wohnungswirtschaft übernehmen kann, um die Qualitäten innenstadtnaher Wohngebiete, die häufig in 50er Jahre-Siedlungen „schlummern“, zu wecken.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum erneuert aktuell ihren größten zusammenhängenden 50er Jahre-Siedlungsbestand, die „Flüsse-Siedlung“ in Bochum-Grumme. Als Antwort auf aktuelle Anforderungen des Wohnungsmarktes und die absehbaren Folgen der demografischen Entwicklung soll die Siedlung zu einem attraktiven Gebiet für ein innerstädtisches Wohnen von Jung und Alt und für unterschiedlichste Miet- und Eigentumsgruppen weiter entwickelt werden.

Welche Arbeitsschritte bislang hierzu erfolgten und mit welchen Bausteinen die Weiterentwicklung der Siedlung vorangetrieben werden soll ist Inhalt des folgenden Beitrags.

Frühzeitiges Handeln, bevor ...

Die Flüsse-Siedlung ist eine gewachsene zentral gelegene 50er- und 70er-Jahre Siedlung. Sie entstand im Zuge der Wohnungsversorgung von Berg- und Stahlarbeitern. In den 70er/80er Jahren wurden einzelne mehrgeschos-sige Wohngebäude eingefügt. Ergänzend wurden zu diesem Zeitpunkt auch (damals noch nicht barrierefreie) Altenwohnungen in einer Altenwohn-anlage gebaut, in der soziale Kommunikationsmöglichkeiten für die zahlreichen älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung angeboten werden. Die Siedlung umfasst rund 1 200 Wohnungen und hat einen hohen Freiflächenanteil.

Verkehrsgünstig gelegen und trotz der Nähe zu zwei Autobahnen dennoch sehr ruhig, verfügt die Siedlung über sehr gute Standortfaktoren; die Nahversorgung und ebenso die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs

ist gut. Innerhalb der Siedlung sind jedoch früher vorhandene kleinere Ladenstrukturen aufgrund der Konkurrenz zu nahegelegenen Großmärkten aufgegeben worden.

Die Siedlung weist seit Jahren im Kern stabile Nachbarschaftsstrukturen auf. Die gewachsene Bevölkerungsstruktur besteht aus überdurchschnittlich vielen älteren (Klein-)Haushalten. Die vorhandenen Wohnungsgrundrisse und Ausstattungsstandards der Wohnungen werden jedoch absehbar nicht mehr marktgängig sein. Die Wohnzufriedenheit ist (noch) recht hoch, was vor allem auch an den vielen langjährigen Mietern liegt, die mit viel Eigenleistungen ‚ihre‘ Wohnungen ebenso wie die zahlreichen individuell genutzten Garten- und Freiflächen hinter den Wohngebäuden ihren Bedürfnissen entsprechend gestaltet haben.

Die VBW Bauen und Wohnen hat hier zu einem recht frühen Zeitpunkt die Initiative zur Entwicklung von Handlungsstrategien für eine zukunftsfähige Erneuerung der Flüsse-Siedlung ergriffen.

Zukunftsfähige, vielfältige Weiterentwicklung für Alt und Jung, Single und Familien

Handlungsbedarf besteht für dieses Quartier im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig tragfähige Entwicklung des Bestandes für neue zukünftige Nachfragegruppen sowie für eine altengerechte Weiterentwicklung der Bestände für die derzeitigen und zukünftigen älteren Mieter.

Die Siedlung bietet erhebliche Entwicklungspotenziale, auch um auf bereits jetzt erkennbare Wohnungsnachfragen und Bedarfe reagieren zu können. Ziel der VBW war damit die Entwicklung einer Gesamterneuerungsstrategie, die Planungen zur Gestaltung der Wohnungen (Wohnungsgröße, Grundriss, Ausstattung) und das Wohnumfeld sowie neue Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen beinhaltet

ten sollte. Bereits 2003 hat die VBW Bauen und Wohnen begonnen, das Quartier punktuell zu erneuern, zu diesem Zeitpunkt lag noch kein schlüssiges Entwicklungskonzept für das Gesamtgebiet vor. Kleinere Modernisierungsaktivitäten an einzelnen Wohnhäusern (Anbringen von Balkonen, Wärmedämmung, Neugestaltung



von Eingangsbereichen, im Einzelfall Zusammenlegung von Wohnungen) und kleinere Abrissabnahmen wurden bereits auf den Weg gebracht.

Die WohnBund-Beratung NRW wurde vor dem Hintergrund des Zieles, ein schlüssiges, am Bedarf jetziger und zukünftiger Nachfragegruppen orientiertes und integriertes Gesamtkonzept für die Flüsse-Siedlung zu entwickeln, mit folgenden Arbeiten beauftragt:

1) Bedarfsanalyse/Wohnungsnachfrage/Wohnungsmarkt

- Bewertung des Wohnungsangebotes
- Befragung von aktiven Akteuren vor Ort
- Aufzeigen von Bausteinen für ein nachbarschaftliches und mehrgenerationenfreundliches Wohnen

2) *Modellhafte Weiterentwicklung eines kleineren Siedlungsbereiches*

- Befragung von Bestandsmietern zur Wohnzufriedenheit und zum zukünftigen Bedarf
- Entwicklung von Handlungsempfehlungen

3) *Konkretisierung von Handlungsmöglichkeiten für das „Wohnen im Alter“*

- Weiterentwicklung des Bestandes hin zu altengerechten Wohnungen
- Machbarkeitsstudie für die modernisierungsbedürftige Altenwohnanlage im Gebiet
- Entwicklung eines Angebotes für hilfe- und pflegebedürftige Mieter
- Entwicklung von wohnungsnahen Dienstleistungen (Wohnen plus im Bestand)

4) *Organisation eines Gutachterverfahrens*

- Fixierung der Handlungsempfehlungen in Vorgaben für ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept
- Durchführung eines planerischen Gutachterverfahrens mit vier beteiligten Arbeitsgemeinschaften von Architektur- und Landschaftsplanungsbüros

Schrittweise wurden im Dialog mit dem Auftraggeber die erarbeiteten Handlungsstrategien konkretisiert. Zur Qualifizierung vorhandener erster Planungsüberlegungen wurde die Durchführung eines Gutachterverfahrens vorgeschlagen. Auf der Grundlage eines ersten von der VBW erstellten rahmengenbenden Entwicklungskonzeptes für räumliche Teilbereiche der Siedlung entstand der Ausschreibungstext für das Planungsverfahren.

Die Zielvorgaben für das Gebiet lauteten:

- Umfassendere Modernisierungsmaßnahmen
- Weiterer Rückbau von einzelnen Gebäuden
- Kleinteilige Ergänzung durch Neubaumaßnahmen
- Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung
- Maßnahmen zur Ergänzung der Infrastruktur



Plan und Planer

Wenig Lärm und viele Schritte ...

Im dem ersten Entwicklungskonzept zur Gesamterneuerung der Siedlung wurde von der VBW räumliche Teilbereiche mit einzelnen Schwerpunktthemen belegt. Hierzu gehörten folgende Ziele bzw. Aufgaben:

- die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu einem marktorientiertem Wohnungsmix, um eine stabile Mischung der Mieterschaft und gegebenenfalls auch kleinteilige Privatisierungsmaßnahmen zu ermöglichen





Die Abrisshäuser

- die Profilierung von räumlichen Teilbereichen für unterschiedliche Zielgruppen: z. B. die Entwicklung eines altengerechten Wohnangebotes für hilfe- und pflegebedürftige Mieter rund um den Rhönplatz
- die Einfügung kleinteiliger Neubauten mit attraktiven Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen (Familien, ältere Menschen, Eigentumsinteressierte, etc.)
- die Einbettung der Freiflächen-/Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen in ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Anforderungen/Bedarfe (Barrierefreiheit, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsbereiche für Jugendliche, etc.)
- die Schaffung von Verbindungswegen zwischen einzelnen Siedlungsbereichen und der Umgebung der Flüsse-Siedlung (fußläufiges Wegenetzsystem)
- die Nutzung des (Regen-)Wassers als Gestaltungselement für die Gesamtsiedlung bzw. als Verbindungsglied für die definierten Teilbereiche und als Ausdruck einer möglichen Verbindung zu den nahegelegenen „Grummer Teichen“.

Mit dem Gutachterverfahren sollten nun für die einzelnen räumlichen Teilbereiche vertiefende Studien und Vorschläge und ein gestalterisches Gesamtkonzept erarbeitet werden. Vier Arbeitsgemeinschaften, jeweils bestehend aus einem Architektur- und Landschaftsbüro aus der Region, wurden im Sommer 2005 mit dieser Aufgabe beauftragt.

Zwischenergebnisse/Ergebnisse des bisherigen Verfahrens ...

Mit dem Gutachterverfahren lagen im Herbst 2005 wertvolle Planungs- und Entwurfsideen vor. Die Jury (bestehend aus Vertreter der VBW, der Emschergenossenschaft, des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes NRW, dem Planungsdezernenten der Stadt Bochum sowie Akteuren aus dem Stadtteilarbeitskreis Grumme) empfahl der VBW als Partner für die Weiterent-

wicklung der Flüsse-Siedlung eine Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Klein + Neubürger Architekten und den Landschaftsarchitekten wbp (Christine Wolf) aus Bochum. (Positiv bewertete Elemente der anderen Entwürfe können in die weitere Konkretisierung der Planung aufgenommen werden.)

Entstanden ist ein umfassendes Erneuerungskonzept mit folgenden Elementen:

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes und behutsame Weiterentwicklung der Siedlung

Für die bunte Vielfalt an Familiensituationen, Alters- und Einkommensstrukturen sollen in die Siedlung im Bestand und durch Neubauten unterschiedlichste Wohnungsgrößen und -typen mit unterschiedlichen Freiflächenangeboten entstehen.

Eine zentrale Kernidee ist dabei die thematische Profilierung einzelner Siedlungsbereiche in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen. Die Grundidee „Wohnen im Park“ wurde definiert für die großmaßstäblicheren Entwicklungsbereiche mit einer mehrgeschossigen Bebauung aus den 60er-70er Jahren und „Wohnen in den Gärten“ für die eher kleinteiligeren 50er Jahre-Siedlungsbereiche.

Die thematische Klassifizierung der Siedlungsbereiche wird mit einer entsprechenden Gebäudeensemble stufenweise weiter entwickelt (Quelle: Wettbewerbserläuterung Klein+Neubürger, wbp, Bochum):

„Wohnen im Park“ mit kleinen privaten Freiräumen im parkartigen Umfeld für Senioren, Singles und „Gartenmuffel“

„Wohnen in den Gärten“ mit großen privaten Gartenflächen für Familien

„Wohnen in den Höfen“ mit viel Platz für Gemeinschaftsaktivitäten für Familien und Mehrgenerationenwohnen

„Altengerechtes Wohnen im Park“.

Der „Ankerpunkt“ Wohnen im Alter

Für die bereits dort lebenden und neu hinzuziehenden älteren Menschen soll ein attraktives barrierefreies Wohnangebot sowie ein Angebot für Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf entstehen. Auf dem derzeitigen Spielplatzbereich wird ein Neubau als





Brigitte Karhoff

Raumplanerin, Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Mitglied des Vorstands wohnbund e.V.

„Ankerpunkt“ realisiert: barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht acht Wohnungen und zwei Gruppenwohnungen mit 1 x 6 bzw. 1 x 9 Appartements. Damit werden zukünftig „Pflegetische“ für Mieter mit Pflegestufe 1 bis 3 im Quartier angeboten. Ein alle Gebäudebereiche bindender Vorplatz soll Ankommende einladen zum Verweilen, als Ort für Feste dienen und der Mittelpunkt der Hausgemeinschaft bilden. Durch die Einbeziehung des Bereichs der vorhandenen Altenwohnanlage kann das Angebot mittel- bzw. langfristig erweitert werden.

„Wohnen im Park“

Die weitgehend vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des Großteils der Gebäude aus den 70er Jahren und deren Einbettung in eine parkähnliche Raum- und Vegetationsstruktur wurde von den Wettbewerbsgewinnern als besondere Qualität gesehen. Für die-



Sabine Matzke

Architektin, Wohnpsychologie, WohnBund-Beratung NRW GmbH www.wbb-nrw.de

sen Bereich sind deswegen keine Wohnungsbauergänzungen vorgeschlagen worden.

Nur die „etwas in die Jahre gekommene“ Vegetation soll zurückgeschnitten bzw. zum Teil entfernt und durch eine ‚sensible‘ Ergänzung von Bäumen, klare Grenzziehungen (Hecken) zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen realisiert werden.

„Wohnen in den Gärten“

Die zwei- bis dreigeschossigen 50er Jahren Bestände der Siedlung sind Einzel- oder Zeilengebäude. Der rückwärtige Freiraum ist Großteils Wiesenfläche mit zum Teil angeeigneten Aufenthaltszonen/Sitzecken. Zwei Teilbereiche werden zukünftig privatisiert. Dadurch wird das bislang die Zeilen- und Reihenhausbebauung prägende vorrangige Abstandsgrün zu nutzbaren Gartenräume. Je nach Zielgruppen können die Erschließungsflächen und der Vorgarten auch als gemeinschaftlich nutzbare Kommunikations- und Spielzonen gestaltet werden.

Lebendiges Wohnen im Freiraum

Die Angebote im Freiraum werden für die unterschiedliche Altersgruppen als

Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielorte weiterentwickelt. Ein durchgängiges sichtbares und verbindendes Gestaltungselement wird das Regenwasser (Dach- Oberflächenwasser) für die Gesamtsiedlung bilden. Das Wasser wird thematischer Schwerpunkt der drei geplanten größeren Spielplätze werden und wichtige Erschließungswege im Quartier begleiten.

Zwischenbilanz

Mit der schrittweisen Realisierung des integrierten Erneuerungskonzeptes reagiert die VBW auf eine bereits jetzt vorhandene Nachfrage von jungen Haushalten, die bislang kein entsprechendes Wohnangebot in der Innenstadt finden konnten ebenso wie auf den Wunsch nach einem selbstbestimmten Wohnen der älteren Menschen, die Versorgungsangeboten in erreichbarer Nähe haben möchten. Der vielfältige Mix von Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedlichste Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in Verbindung mit der Weiterentwicklung vorhandener Freiraumqualitäten bildet eine gute Grundlage für ein zukunftsorientiertes Wohnangebot in der Innenstadt von Bochum.

Wesentlich erscheint die Strategie der engen Verzahnung der Qualitätsverbesserung für und mit bestehenden Bewohner- und Akteursgruppen (die vielen älteren Bewohner die auch in Zukunft eine wesentliche Nachfragegruppe bleiben werden, der vorhandene Stadtteilarbeitskreis, vorhandene Sozial- und ambulante Pflegedienste) in Verbindung mit der behutsamen Ergänzung neuer Wohnangebote für bereits bekannte unterschiedlichste Nachfragegruppen.

