



Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts

Vorwort

Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts



Demographischer Wandel, eine individualisierte Gesellschaft, zunehmende regionale Unterschiede – diese Phänomene wirken sich auf alle gesellschaftlichen Sphären aus. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen stehen deshalb vor großen Umbrüchen und auf die Wohnungswirtschaft kommen neue Aufgaben zu. Immer stärker ausdifferenzierte Lebensstile erfordern neue Strategien für den Bestand und den Neubau.

In beiden Bereichen haben sich die Aufgaben gewandelt: Im Neubau ging es in den 80er und 90er Jahren überwiegend darum, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen; familien-gerechte Grundrisse dominierten. Heute stehen zielgruppenspezifische Projekte im Vordergrund. Neben altersgerechtem Wohnraum wird das Neubaugeschehen vor allem vom Wohnen mit Service- und Pflegeangeboten, Mehrgenerationenwohnen, von Projekten für Alleinerziehende, Wohneigen-tum und eigentumsähnlichen Wohnformen bestimmt. Die Pluralisierung der Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen wird sich auch in differenzierten Wohnangeboten niederschlagen. Dabei müssen die Wohnungsunternehmen ihre zukünftigen Angebote stärker als bisher auf die Ent-wicklung ganzer Stadtquartiere ausrichten. Nur so kommen wir dem Leitbild einer lebendigen und lebenswerten Stadt näher.

Im Bestand war noch in den 80er und 90er Jahren der Erhalt der Substanz ein unumstößliches The-ma. Die energetische Optimierung durch Wärmedämmung und eine moderne Haustechnik standen im Vordergrund. Heute geht es eher darum, die Wohnungsbestände in Hinblick auf zukünftige Bedar-fe und Wohnwünsche umzustrukturieren. Das heißt, sich immer wieder der schwierigen Abwägung zwischen dem Erhalt der Gebäudesubstanz oder einem möglichen Teil-/ oder Totalabriss zu stellen. Beim Substanzerhalt beschäftigen uns heute - bei gestiegenen Wohnansprüchen - nicht nur energie-tische Themen sondern die Frage, ob sich Neubaustandards durch Sanierung im Bestand zu vertret-baren Kosten erreichen lassen. Auch Änderungen am Grundriss und am Gebäude mit Blick auf den demographischen Wandel rücken vermehrt in den Vordergrund.

Die Broschüre stellt dreißig Wohnungsbauprojekte vor, die zeigen, wie deutlich sich die Bauaufgaben am Beginn des 21. Jahrhunderts gewandelt haben. Die Beispiele dokumentieren auch, dass sich die mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichteten Objekte in ihrer Gestalt- und Nutzungsqualität nicht von den freifinanzierten unterscheiden. Viele Innovationen werden zunächst im sozialen Woh-nungsbau erprobt und geben dann auch positive Impulse für den freifinanzierten Wohnungsbau.

Die Publikation dokumentiert das gesamte Spektrum der Zukunftsthemen für die Wohnungswirt-schaft. Ich hoffe, dass diese positiven Beispiele Schule machen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Wittke'. The signature is stylized and cursive.

Oliver Wittke
Minister für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Inhalt	2
Antworten auf den demographischen Wandel	4
Dortmund, Bruder-Jordan-Haus	6
Münster, Davertstraße	12
Neuss, Weckhovener Straße	18
Remscheid, Moltkestraße	24
Schwerte, Holzener Weg	30
Unna, Krummfuß	36
Innenentwicklung der Städte	42
Bochum, Dorstener Straße	44
Hückelhoven, Lippeweg	50
Köln, Geldernstraße	56
Münster, Lincoln-Quartier	62
Rheine, Runde Straße	68
Wohneigentum und eigentumsähnliche Wohnformen in der Stadt	74
Aachen, Friedlandstraße	76
Bonn, Karmelkloster	82
Dortmund, Am Tremoniapark	88
Hamm, Franz-Marc-Weg	94
Köln, ParkVeedel	100
Mettmann, Am Laubacher Feld	106

Umstrukturierung von 50er- bis 70er-Jahre-Siedlungen	112
Bottrop, In der Welheimer Mark	114
Köln, Nobelstraße.....	120
Köln, Vitalishöfe	126
Viersen, Höhenstraße	132
Umnutzung von Nichtwohngebäuden	138
Eschweiler, Grabenstraße	140
Gevelsberg, Bahnhofstraße	146
Mönchengladbach, Friedenskirche	152
Wuppertal, Kreuzkirche	158
Energetische Optimierung von Neubauten und Bestand	164
Düsseldorf, Gladbacher Straße	166
Erkelenz, Lambertusweg	172
Köln, Hildegardisstraße	178
Leverkusen, Paul-Klee-Straße	184
Schwerte, Märkische Straße	190
Fotonachweis	196
Impressum	200



Antworten auf den demographischen Wandel

Die demographische Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland wird zu tiefgreifenden Veränderungen der Gesellschaft führen. Abnehmende Bevölkerungszahlen, der starke Zuwachs der älteren Bevölkerung sowie die zunehmende Heterogenität der Bevölkerung und ihrer Wohnansprüche stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

So wird der Anteil der über 60-Jährigen konstant anwachsen und 2050 bundesweit und in NRW bei über einem Drittel der Gesamtbevölkerung liegen. Bemerkenswert ist, dass die Gruppe der über 80-Jährigen die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe darstellt. Ihr Anteil steigt in NRW von 4,25 % im Jahr 2001 auf 13,3 % im Jahr 2050, während gleichzeitig der Anteil der unter 20-Jährigen von heute einem Fünftel auf ein Sechstel sinkt.¹

Mit Blick auf diese Daten gilt es, Lösungen für die Anforderungen einer alternden Gesellschaft zu schaffen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst im hohen Alter – etwa ab 80 Jahren – der Anteil der pflegebedürftigen Älteren ansteigt. Die Wohnungsnachfrage der älteren Bevölkerung wird sich auf jetzt noch nicht

absehbare Weise ausdifferenzieren. Eine Studie der empirica ag² unterscheidet bei den Umzugswilligen über 50 Jahre nach:

- „jungen Alten“ bis 70 Jahre, die sich ausschließlich für Wohnangebote ohne professionelle Hilfeleistungen interessieren. Gefragt sind hier großzügige Wohnungen mit Aufzug und gut nutzbaren Balkonen, die weitgehend barrierefrei sind. Viele in dieser Gruppe sind offen für ein selbstständiges Wohnen in der Gemeinschaft (im Familien- oder Freundesverband).
- „mittelalten Alten“ (70 bis 80 Jahre), für die ein Wohnangebot eine Versorgungssicherheit bieten soll, professionelle Hilfsangebote aber nur nach Bedarf abrufbar sein sollen. Die Wohnung selbst sollte für eine Pflege (möglichst bis zum Lebensende) geeignet sein.
- „alte Alte“ (über 80 Jahre), die meist im Fall der eintretenden Pflegebedürftigkeit umziehen und dann institutionelle Einrichtungen der Altenhilfe oder Wohnanlagen mit Rundumversorgung suchen. Hier werden häufiger als bisher Wohngruppen an Stelle der klassischen





Ein- oder Zweibettzimmer nachgefragt werden.

So verschieden die Bedürfnisse der Älteren auch sein mögen, allen gemeinsam ist der Wunsch, auch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung verbleiben zu können, um z. B. Kontakte zu Freunden und Bekannten zu pflegen und am Leben im Quartier teilzuhaben. Die Anforderungen an die Wohnung der Zukunft werden teilweise nur durch Neubau zu realisieren sein. Konzepte, die geeigneten Wohnraum in Ergänzung von bestehenden Quartieren neu schaffen, haben auch langfristig gute Perspektiven. Dabei sollte Barrierefreiheit als ein Komfortstandard verstanden werden, der allen Menschen – nicht nur Gebrechlichen oder Älteren – ein Mehr an Lebensqualität bietet.

Mit ergänzenden Neubauten kann auch die Nachfrage nach neuen Wohnformen, die Alternativen zwischen eigenständigem Wohnen und Heimunterbringung schaffen, befriedigt werden. Beispielhaft hierfür sei das Projekt **Münster, Davertstraße** genannt.

Die Berücksichtigung der Prinzipien barrierefreien Bauens bei Neubauten allein reicht aber nicht aus, um den Bedarf an geeignetem Wohnraum zu befriedigen. Auch im Bestand sind besondere Anstrengungen erforderlich, um vorhandene Barrieren aller Art abzubauen. Aber wegen der vorhandenen Defizite im Grundriss – geringe Wohnflächen, enge Bäder, Sockelgeschosse – ist die Umsetzung barrierefreier Standards mit mehr Schwierigkeiten behaftet als im Neubau. Hier muss das Ziel die größtmögliche Reduzierung von Barrieren unter Anerkennung der Realitäten im Bestand sein. Es gilt das Motto: Jede vermiedene Barriere zählt. Das Beispiel **Neuss, Weckhovener Straße** belegt eindrucksvoll, welche Potenziale in einer 60er Jahre Siedlung durch eine geschickte Planung erschlossen werden können. Insbesondere der nachträgliche Anbau eines Aufzugsturms und die von Laubengängen mit hoher Aufenthaltsqualität barrierefrei neu erschlossenen Bestandswohnungen sind Beispiel gebend für den Umgang

mit vielen Siedlungen aus dieser Zeit.

In kleinerem Maßstab, aber wegweisend für den zeitgemäßen Umgang mit historischer Bausubstanz zeigt das Beispiel **Unna, Krummfuß**, dass auch in einem unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhäus aus dem 18. Jahrhundert und einem Gründerzeithaus barrierefreie Wohnungen entstehen können. Möglich wurde dies durch die Auslagerung der Erschließung in einen transparenten Anbau, durch den über Treppen und Aufzug alle Ebenen beider Gebäude neu erschlossen werden.

Aber auch auf die bestehenden Pflegeheime kommen neue Herausforderungen zu. Denn selbst bei Pflegebedürftigkeit suchen sich Umfragen zufolge die meisten Älteren eine Alternative zur Pflege im Heim. Die meisten der ca. 135.000 Pflegeplätze in Nordrhein-Westfalen wurden in der Nachkriegszeit realisiert und sind überwiegend für die Wohn- und Pflegeanforderungen aus heutiger Sicht nicht mehr geeignet (kasernenartige Flure, mangelhafte Sanitärausstattung, unübersichtliche Pflegegruppen...). Ihr Vorteil liegt in einigen Fällen in der integrierten städtebaulichen Lage. Die Wohn- und Pflegekonzepte vieler Heime müssen insgesamt auf den Prüfstand, um auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit oder Demenz ein individuelles Wohnen in Würde zu ermöglichen. In Modellvorhaben hat Nordrhein-Westfalen seit 2004 die Anpassung von Bestandsprojekten mit quartiersintegrierter Lage an heutige Wohn- und Pflegebedürfnisse gefördert. Das **Bruder-Jordan-Haus in Dortmund** verfolgt genau diesen Ansatz: nach einer grundlegenden Modernisierung entstanden übersichtliche Wohngruppen mit gemeinschaftlich nutzbaren dezentralen Bereichen, die eine aktive Einbindung der Bewohner in das Tagesgeschehen ermöglichen.

¹ LDS; Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalen 2005 – 2025/2050, Düsseldorf, 2006

² empirica ag; „Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potentiale und Perspektiven“; im Auftrag der LBS; 2006





Dortmund Bruder-Jordan-Haus

Architektur **stahlberg-architekten**
 Investor **Caritas-Verband Dortmund e.V.**
 Fertigstellung **2006**



Viele Altenwohn- und Pflegeheime, insbesondere der 60er und 70er Jahre entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnlichkeit und neuzeitliche Pflegekonzeptionen. Ihre baulichen Anpassungsmöglichkeiten stehen auf dem Prüfstand. Dabei ist in jedem Einzelfall abzuwägen, ob eine Modernisierung gelingen kann, die neuzeitlichen Anforderungen an Wohnen und Pflege gerecht wird oder ob ein Abriss unumgänglich ist. Entscheidend wird dabei auch die Lage der Heime sein. Integration in das Wohnquartier und Kooperation mit anderen Institutionen und jüngeren Menschen aus dem Wohnquartier sind heute wichtige Elemente für die Akzeptanz und die Nachfrage nach solchen Einrichtungen. Das Bruder-Jordan-Haus besaß diese Voraussetzungen und zeigt, dass auch bei größeren Einrichtungen mit 100 Plätzen durch intensive Eingriffe in die Bausubstanz und eine Wohngruppenorientierung attraktive neuzeitliche Wohn- und Pflegeformen in Bestandsobjekten möglich sind.



Erweiterungsbauten modernisiert und zeitgemäßen Wohn- und Pflegebedürfnissen angepasst.

Die rund 100 Bewohnerinnen und Bewohner, die zumeist aus dem direkten Umfeld stammen, wurden während der Umbauphase umquartiert, konnten aber nach Fertigstellung zurückkehren, um ihren Lebensabend im gewohnten Lebensumfeld zu verbringen.

Aus Alt mach Neu

Das 1977 erbaute Pflegeheim an der Melanchthonstraße am Rand der östlichen Innenstadt von Dortmund war im Laufe der Jahre immer wieder durch kleinere und größere Baumaßnahmen den Anforderungen neuer Betreuungskonzepte angepasst worden. 2002 fiel die Entscheidung für eine umfassende Modernisierung und Umstrukturierung.

Dabei wurde das Altenpflegeheim in 14 Monaten Bauzeit durch Um- und

Umorganisation auf allen Ebenen

In der bestehenden Struktur einer vorhandenen Blockrandbebauung wurde das Gebäude auch äußerlich modernisiert. Dabei blieb die Fassade aus Waschbetonplatten zwar größtenteils erhalten, wurde jedoch instand gesetzt und gereinigt. Die bestehenden Loggien wurden den Zimmern zugeschlagen und durch neue bodengleiche Fensterelemente mit vorge-

setzten Balkongittern (französische Balkone) und Sonnenschutzelemente ersetzt.

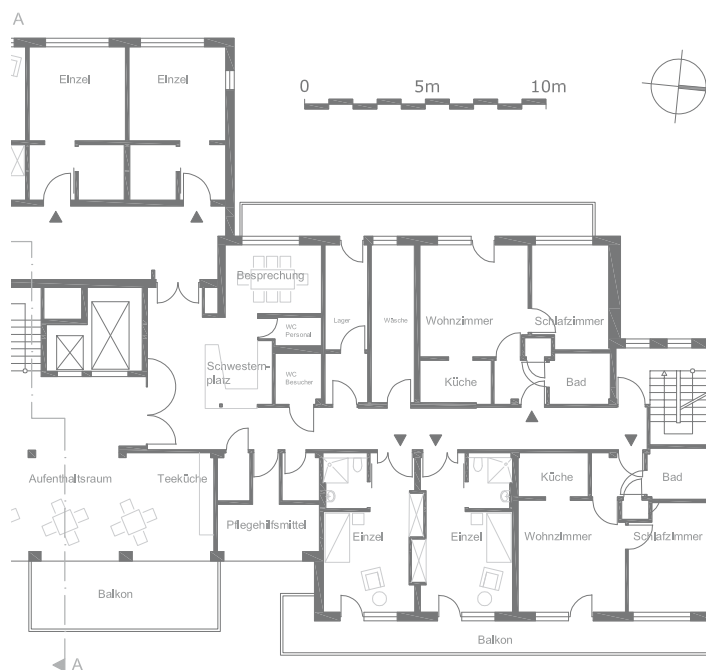
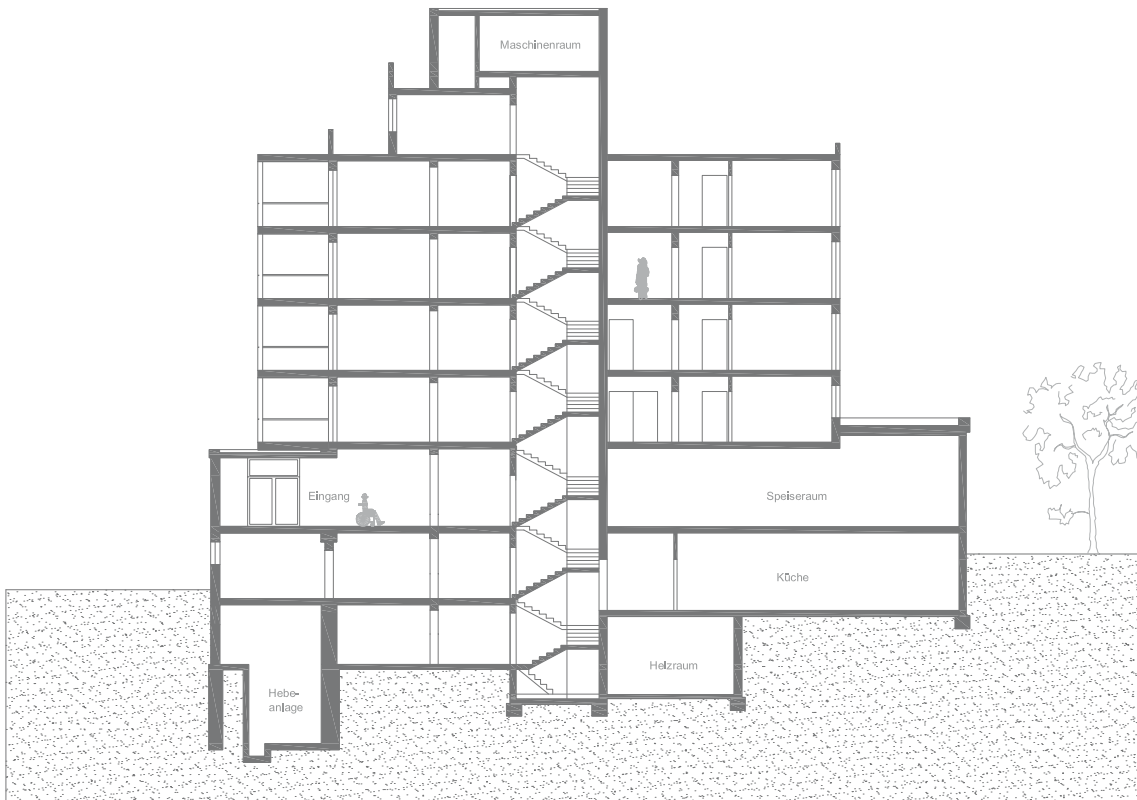
Im Innenbereich wurde das gesamte Gebäude funktional neu gegliedert. Dabei konnte in den Innenräumen aufgrund der Stahlbetonskelettstruktur den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner und des Personals Rechnung getragen werden. So war es möglich, trotz vorgegebener schmaler Flure die notwendige Mobilität der Betten und somit der bettlägerigen Patienten durch breite doppelflügelige Bewohnerzimmertüren zu erreichen. Das Verschieben der Bewohnerbetten außerhalb der Zimmer war in der Vergangenheit nicht durchführbar.

Im Erdgeschoss befinden sich die allgemeinen und halb-öffentlichen Zonen wie Speisesaal, Begegnungsstätte, Kapelle, Gymnastikraum, etc.



Durch Umorganisation präsentiert sich der Eingangsbereich heute mit einladender und freundlicher Geste. Der frühere Pförtnerbereich ist offen in das Entree integriert und wirkt optisch und funktional als Kontaktstelle zwischen Gästen und Bewohnerschaft.

Im 1. bis 4. Obergeschoss sind die Wohn- und Pflegebereiche untergebracht. Der zentral gelegene Personenaufzug wurde erneuert, der Bettenaufzug und das unmittelbar angegliederte Treppenhaus lediglich modernisiert. Auf einer Etage angekommen, erreicht man direkt die Wohnküchen der Bewohner und den offenen Schwesterndienstplatz mit angeschlossenem Besprechungsraum. Von hier aus erschließen sich in beide Richtungen die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner.



oben Schnitt
 unten Erdgeschossausschnitt



Übersichtliche Wohngruppen

Die Wohn- und Pflegeetagen des Gebäudes sind, anders als vor der Modernisierung, in je zwei übersichtliche Wohngruppen pro Etage mit jeweils zehn bis fünfzehn Personen unterteilt.

Für die demenzerkrankten Patienten sind in allen Obergeschossen die Erschließungszonen des zentralen Bereichs als durchgehender Umlauf ausgebildet, was durch Aufstockung eines Anbaus ermöglicht wurde.

In die Flure eingefügte Sitzbereiche laden die Bewohner zum Verweilen ein. Die tief gezogenen Fenster ermöglichen auch im Sitzen einen uneingeschränkten Blick nach draußen.

In der zentralen Wohnküche der jeweiligen Wohngruppe haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich an der Hausarbeit zu beteiligen. Wahlweise können die Mahlzeiten in den Wohnküchen, in der Altenbegegnungsstätte oder im eigenen Zimmer eingenommen werden.

Die auf 14 qm vergrößerten Zimmer verfügen über eigene barrierefreie Nasszellen. Im Bestand gab es neben den „normalen“ Zimmern auch größere Altenwohnungen, die aber zum Teil in Doppelzimmer umgewidmet wurden. Auf diese Weise konnten dem Umbau zum Opfer gefallene Einzelzimmer ersetzt und die Kapazität des Bruder-Jordan-Hauses erhalten werden. Als Ersatz für die aufgegebenen Loggien, die ursprünglich kaum in An-

spruch genommen wurden, gibt es jetzt auf jeder Etage zwei barrierefreie Balkonanlagen bzw. große Dachterrassen (3. und 4. OG), die von den Bewohnerinnen und Bewohnern als gemeinsame Fläche der Begegnung und Kommunikation intensiv genutzt werden.

Im 5. Obergeschoss befindet sich das Hospiz des Bruder-Jordan-Hauses, das jedoch aufgrund früherer Umbauten weitestgehend von der Modernisierungsmaßnahme ausgenommen blieb.

Wiedernutzung durch ehemalige Bewohnerinnen und Bewohner

Vor dem Umbau beherbergte das Bruder-Jordan-Haus in 50 Einzelzimmern, 25 Doppelzimmern und 11 heimgelundenen Wohnungen insgesamt rund 110 Bewohnerinnen und Bewohner.

Zwar machte die Modernisierung des Gebäudes es erforderlich, einige Zimmer zurück zu bauen, aber gute Planung machte es möglich, dass alle Personen, die zu Beginn der Baumaßnahme im Bruder-Jordan-Haus untergebracht waren, auch nach der Fertigstellung wieder einziehen konnten.

Nach dem Umbau gibt es 69 Einzelzimmer, 11 Doppelzimmer und 6 heimgelundene Wohnungen.



Integration durch Erreichbarkeit

Durch die Lage am Rande der Innenstadt ist die Infrastruktur als sehr gut zu bewerten.

Der nahe gelegene Ostfriedhof stellt sich heute als gepflegte Grünanlage dar und wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers und des Bruder-Jordan-Hauses entsprechend genutzt. In ca. 150 m Entfernung befindet sich eine U-Bahn-Haltestelle mit Anschluss an das Zentrum von Dortmund. In ähnlicher Entfernung findet zweimal wöchentlich ein Markt statt, der von den so genannten orientierten Bewohnern (80 % der Bewohner sind an Demenz erkrankt) besucht werden kann.

Alle von den Bewohnerinnen und Bewohnern benötigten Fachärzte arbeiten mit dem Bruder-Jordan-Haus zusammen und kommen ins Haus.

Einige Teilbereiche des Gebäudes werden für externe Veranstaltungen (z.B. Kursangebote) genutzt. So wird der Gymnastikraum regelmäßig von einer Grundschule in Anspruch genommen. Bewohner aus dem Quartier nutzen die Altenbegegnungsstätte regelmäßig und tragen damit zu einer Durchmischung von Jung und Alt und zu einer Integration des Bruder-Jordan-Hauses in sein Umfeld bei.



Adresse

Melanchthonstraße 17, 44143 Dortmund

Wohnfläche

ca. 4.600 qm (ohne Hospiz und Altenwohnungen)

Projektgröße

69 Einzelzimmer
11 Doppelzimmer
6 heimgebundene Wohnungen
alle öffentlich gefördert (ModR 2001)

Gemeinschaftseinrichtungen

Wohnküche, Altenbegegnungsstätte, Mehrzweckräume für Kursangebote und Feierlichkeiten (auch zur Anmietung), Sozialdienst, Gästezimmer, zentraler Speisesaal, Internet-Café, Werkraum, Gymnastikraum, Kapelle

Bauweise

Bestand Stahlbetonskelettbauweise, neue Bauteile Trockenbau

Haustechnik

Zentrale Lüftungsanlage
Gaszentralheizung kombiniert mit BHKW

Bauwerkskosten

ca. 1.570,- €/qm Wohnfläche brutto





Münster Davertstraße

Münster-Amelsbüren

Architektur **Bau Plan GmbH Zimmermann**

Investorin **Alexianer Brüdergemeinschaft GmbH**

Fertigstellung **2005**



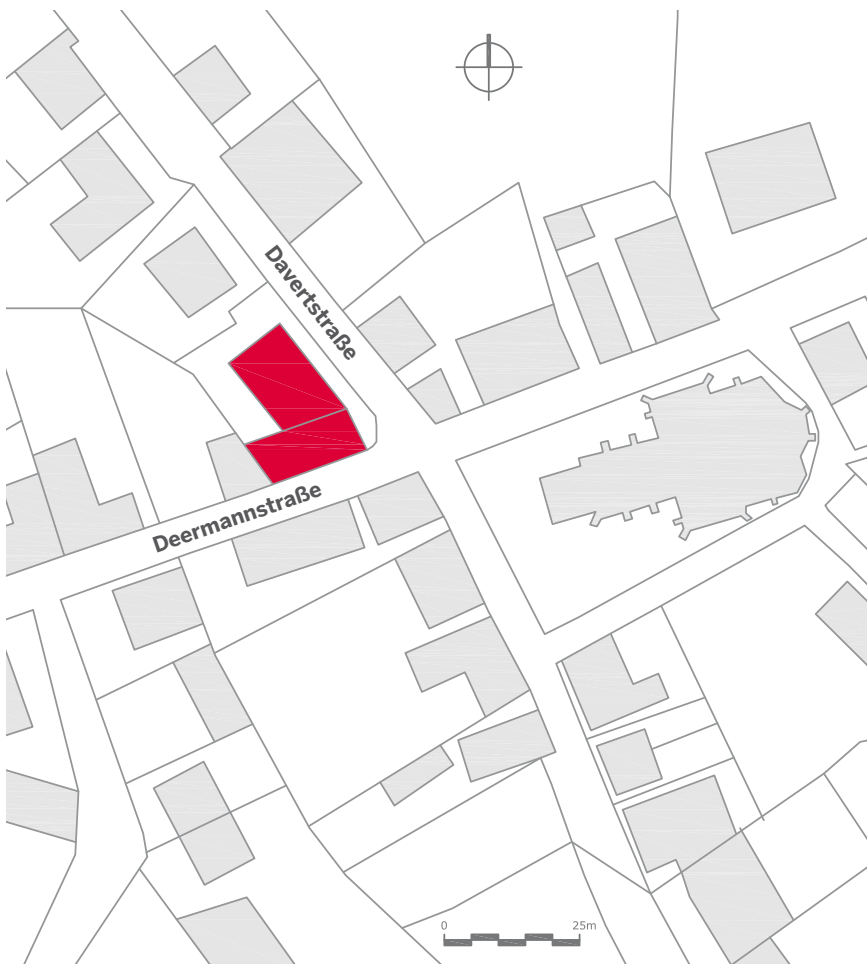
Die veränderten Vorstellungen unserer Gesellschaft hin zu einer weitestgehenden Integration von älteren und behinderten Menschen in das normale Alltagsleben lässt den Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen ansteigen. In Münster Amelsbüren hat die Alexianer Brüdergemeinschaft eine Gruppenwohnung für behinderte Menschen erstellt, die sich durch eine Kombination von kleinen Appartements mit eigenem Bad/WC und Küche und einem unmittelbar dazugehörigen Gemeinschaftsraum auszeichnet. Gerade im Bereich des betreuten Wohnens oder des Wohnens mit Service hat diese Wohnform Vorteile, da sie geeignet ist, familienähnliches Zusammenleben mit Unterstützung im Alltag zu ermöglichen.

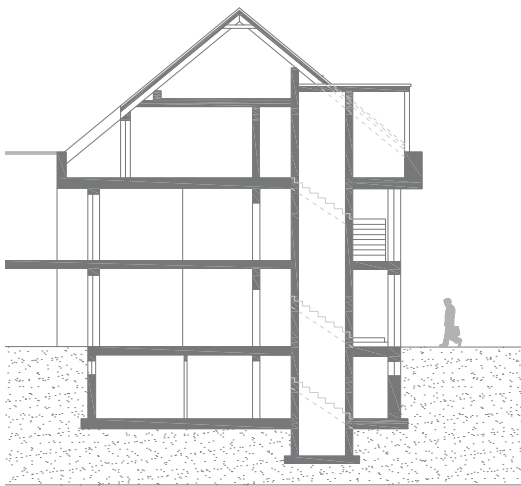


Neubau im Ortskern von Amelsbüren

Im südlich von Münster gelegenen Stadtteil Amelsbüren errichtete das im Ort ansässige Alexianer-Krankenhaus eine Wohnanlage mit neun Einzimmer-Wohnungen und zwei Zweizimmer-Wohnungen für Menschen mit Behinderungen in Form von Gruppenwohnungen, die im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert wurden. Das im Juni 2005 fertig gestellte Gebäude beinhaltet elf Wohnungen und ein Ladenlokal auf einer Nutzfläche von insgesamt 703 qm. Der zweigeschossige Neubau mit ausgebautem Dachgeschoss und ortstypischer, schlichter Klinkerfassade steht auf einem Abrissgrundstück an der Ecke Davertstraße / Deermannstraße und stellt eine Aufwertung sowie eine Nachverdichtung für den Ortskern von Amelsbüren dar. Die geradlinig gestaltete Ziegelfassade mit waagerechtem Attikaabschluss setzt sich in ihren Proportionen deutlich von der umliegenden Bebauung ab. Das zurückliegende Dachgeschoss mit konventionellem Satteldach, zinkverkleideten Dachgauben und verputzten Giebelflächen ist dagegen sehr unauffällig.

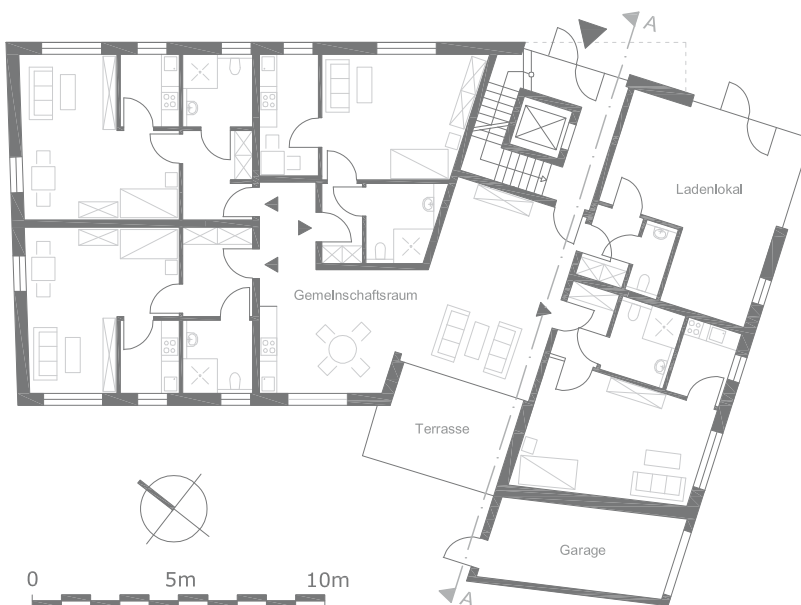
Ziel des Pilotprojektes ist vor allem die Förderung der Selbstständigkeit der Hausbewohner mit einer möglichen sozialen Integration in das Ortsleben.





Gruppenwohnungen als neue Wohnform

Das schräg gegenüber der St. Sebastian-Kirche stehende Eckgebäude wird von der Davertstraße aus erschlossen. Neben dem Eingang wurde ein Ladenlokal integriert, das ursprünglich zur Vermarktung der Eigenprodukte der Alexianer-Werkstätten vorgesehen war, aber zur Zeit von einem Versicherungsmakler genutzt wird. Über das Treppenhaus mit Aufzug gelangt man in die zentral gelegenen und großzügig gestalteten Gemeinschaftsräume auf jedem der drei Geschosse. Auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verteilen sich die neun Einzimmer-Appartements (mit durchschnittlich 42 qm Wohnfläche), die jeweils an einen 58 qm großen Gemeinschaftsraum angegliedert sind. Im Dachgeschoss, das sich durch einen Versprung von der Klinkerfassade absetzt, gruppieren sich zwei Zweizimmer-Appartements (60 qm + 63 qm Wohnfläche) um einen kleineren Gemeinschaftsraum. Die in drei Zonen aufgeteilten Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche von 162 qm sind mit Kochzeile, Essecke und Sitzbereichen einladend ausgestattet und nach Südwesten orientiert. Über Terrasse und Balkon öffnen sich die beiden großen Aufenthaltsräume zum schmalen Innenhof hin, der lärmgeschützt abseits von den beiden angrenzenden Straßen liegt. Alle Appartements sind behindertengerecht nach DIN 18025 Teil 1 ausgestattet. Nach einer anfänglichen Impulsgebung durch die Betreuer führen die Bewohnerinnen und Bewohner ein selbstständiges Leben in der Gemeinschaft. Vor allem die beiden Paare der Dachgeschosswohnungen und die Bewohnerinnen und Bewohner im 1. Obergeschoss nutzen die Gemeinschaftsräume regelmäßig zum gemeinsamen Kochen.



oben Schnitt
unten Erdgeschoss

Förderung des selbstständigen Wohnens

Das Konzept des Projekts beruht auf der Umsetzung einer Wohnform, die die unterstützenden Faktoren eines Wohnheims, wie z.B. soziale Bezugspunkte oder Gruppengefühl mit den Freiheiten und Vorteilen der ambulanten Betreuung in den eigenen vier Wänden verbinden soll. Die dreizehn Bewohnerinnen und Bewohner, in der Mehrzahl mit Minderbegabung, lebten bisher in betreuten Wohngruppen des Alexianer-Krankenhauses oder in externen Wohnheimen mit Dauerversorgung.

Die baulichen und organisatorischen Maßnahmen (Barrierefreiheit, Gemeinschaftsflächen) ermöglichen ein eigenständiges Wohnen innerhalb einer Hausgemeinschaft. Diese wird unterstützt nach dem Prinzip „so viel wie nötig – so wenig wie möglich“ durch Mitarbeiter der Alexianer-Service-Wohnen-Gesellschaft oder anderer Betreuungseinrichtungen, deren Service über Alltagsbereiche wie Einkaufen, Hygiene, Versorgung und Umgang mit Behörden hinausgeht.

Die Integration in das Arbeitsleben findet über einen Bustransfer zu den Werkstätten des Alexianer-Krankenhauses oder zu anderen Einrichtungen statt.

Das Betreuungsangebot umfasst auch die Gestaltung sozialer Be-

ziehungen, Hilfe bei emotionalen und psychischen Krisen. Dabei erhält der Einzelne eine auf ihn zugeschnittene Hilfestellung und Förderung, damit ihm eine eigenständige und gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ermöglicht wird. Diese ambulante Betreuung erfolgt je nach Bedarf zu festen Sprechzeiten in einem Büro im Kellergeschoss oder nach Absprache in der Wohnung oder am Arbeitsplatz und ist sehr effizient, weil hier mehrere Personen ohne großen Fahrzeitaufwand betreut werden können.





Gute Kontakte im Ort

Bedingt durch den dörflichen, konservativen Charakter des Standorts war die Akzeptanz der neuen Nachbarschaft anfangs etwas zurückhaltend. Mittlerweile erzählen die Mieter aber von interessanten Begegnungen, die beim Einkaufen, in Speiselokalen oder durch Kontakte zur Kirchengemeinde und zu Sportvereinen stattgefunden haben.

Die Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Münster ist gut: von der Haltestelle Davertstraße fährt der Bus im 20- bis 30-Minutentakt zum Hauptbahnhof Münster. Von dem in sieben bis zehn Minuten fußläufig zu erreichenden Amelsbürener Bahnhof fährt stündlich die Regionalbahn zum Hauptbahnhof nach Münster.



Adresse

Davertstraße 24, 48163 Münster – Amelsbüren

Wohnfläche

703 qm (einschließlich kleiner Gewerbefläche)

Projektgröße

11 Wohneinheiten,
öffentlich gefördert, Einkommensgruppe A

Wohnungsschlüssel

9 Einzimmer-Wohnungen
2 Zweizimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

3 Gemeinschaftsräume

Bauweise

Massivbauweise
mit Ziegelvorsatzschale im 1. + 2. OG.
sowie Wärmedämmverbundsystem im DG
Holzfenster

Haustechnik

Gaszentralheizung und
zentrale Warmwasserversorgung

Bauwerkskosten

2.110,- €/qm Wohnfläche brutto





Neuss Weckhovener Straße

Neuss-Weckhoven

Architektur **Grosser Architekten, Neuss**
 Investorin **Neusser Bauverein AG**
 Fertigstellung **2007 (geplant)**



Die Bestände der 60er-Jahre stehen zu einer Runderneuerung an. Viele der Wohngebäude und Wohnungen dieser Baualtersstufe entsprechen weder den aktuell gefragten Nutzungsqualitäten (wie z.B. der Barrierefreiheit) noch dem energetischen Stand der Technik. Bei der Frage nach dem Umgang mit solchen Beständen hat sich der Neusser Bauverein in Neuss-Weckhoven für ein differenziertes Erneuerungskonzept entschieden.

Ein achtgeschossiges Hochhaus wurde abgerissen und durch Reiheneigenheime ersetzt. Die umliegenden viergeschossigen Wohnungsbestände werden schrittweise umgebaut und modernisiert und durch zusätzlichen Neubau ergänzt, so dass neue, städtebaulich folgerichtige und attraktive Wohnangebote entstehen. Innovativer Bestandteil der Erneuerung ist die komplette neue barrierefreie Erschließung des Altbestands durch ein außen liegendes Erschließungssystem mit zentralem Aufzugturm. Das Ergebnis dieser umfassenden Erneuerungsstrategie ist eine zukunftsfähige, den demographisch bedingten Wohnbedürfnissen angepasste Wohnanlage, die durch die Mischung verschiedener Wohnformen für Mieter- und Eigentümerhaushalte auch zu einer sozialen Stabilisierung des Quartiers führt. Dazu trägt auch die Integration einer Gruppenwohnung für behinderte Menschen im Neubau bei.



Entwicklung und Modernisierung einer 60er-Jahre-Siedlung

Die Sanierung und Verdichtung der 60er-Jahre Bestandssiedlung in Neuss-Weckhoven ist ein bemerkenswertes Beispiel der Anpassung bestehender Siedlungen an veränderte Wohnbedürfnisse. Die drei viergeschossigen Häuserzeilen sind nicht nur umfassend saniert, sondern zusätzlich durch dreigeschossige, straßenbegleitende Anbauten ergänzt worden. Dadurch werden die ehemals unmittelbar dem Straßenlärm ausgesetzten Zwischenräume der Zeilen in ruhige Innenbereiche von hoher Nutzungsqualität verwandelt, die sich nach Südosten zum Landschaftsraum öffnen.

Die so entstandenen winkelförmigen Gebäude erhielten davor gesetzte Laubengänge, die zur Wahrung von Privatheit mit Abstand vor die Fassaden gesetzt wurden. Freistehende Aufzugstürme, die durch ihren roten Anstrich im Straßenraum deutliche Signale setzen, erschließen die Laubengänge barrierefrei.

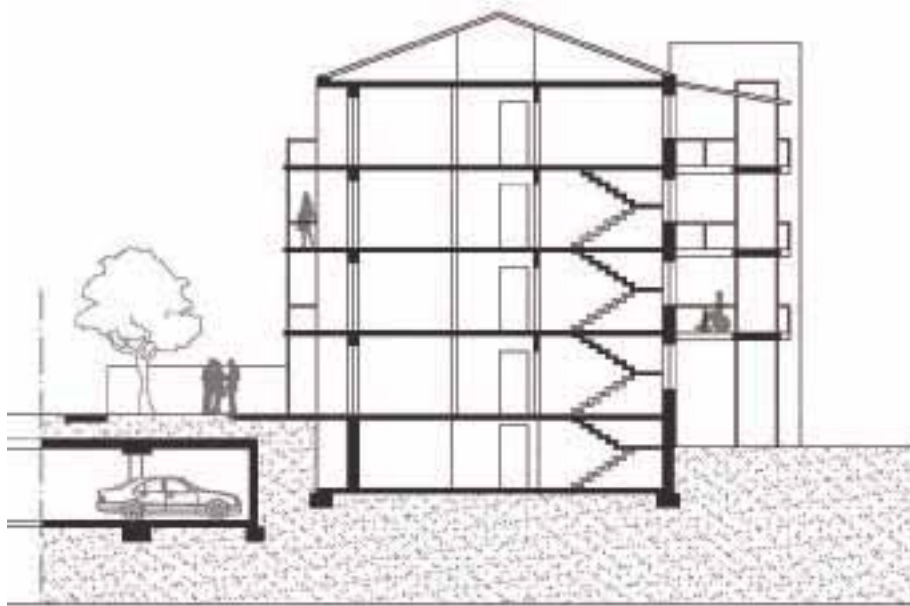
Das mutige Projekt des Neusser Bauvereins belegt, dass auch im Bestand eine Herstellung barrierefreier Standards möglich ist und dass der Kostenaufwand dafür unterhalb der Neubaukosten liegen kann. Gleichzeitig sind in diesem Projekt attraktive Wohnungen entstanden, die einen qualitativen Vergleich mit Neubauwohnungen nicht scheuen müssen.

Differenziertes Wohnungsangebot

Im Bestand waren durchweg Zweizimmer-Wohnungen vorhanden, wenn auch mit unterschiedlich großen Flächenangeboten. Die alte Monostruktur wurde zugunsten eines vielfältigen und differenzierten Angebotes aufgegeben. So entstanden zum Teil größere, familiengerechte Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern. Fertig gestellt umfasst die Wohnanlage insgesamt 99 Wohneinheiten mit einem breiten Wohnungsmix auf einer Gesamtwohnfläche von 2.628 qm. Die ursprünglichen Bestandstreppenhäuser mit Zwischenpodesten blieben erhalten, zusätzlich jedoch erhielt jede Wohnung im Bereich der Wohnküche einen barrierefreien Zugang über den Laubengang. Da der Laubengang mit Abstand vor die Fassade gesetzt ist, werden die Wohnungen über kleine Stege erschlossen, die einen Wetterschutz über seitliche Verglasungen erhielten. Diese Bereiche werden als kleine halbprivate Übergangsbereiche von den Bewohnern sehr gut angenommen, was man an der liebevollen Ausstattung mit Pflanzen und Sitzmöglichkeiten sofort erkennt. Die Erdgeschoss-Wohnungen erreicht man barrierefrei über private Terrassen und Gärten von der Rückseite (Gartenseite). Alle Obergeschoss-Wohnungen erhielten neu davor gesetzte große Balkone, die ohne Schwellen vom Wohnbereich zugänglich sind.

Aus Platzgründen ist es nicht in allen Wohnungen gelungen, bodengleiche Duschen einzubauen; in etwa der Hälfte der Bestandswohnungen und außerdem in allen Neubauwohnungen jedoch sind diese zusätzlich zu den Badewannen installiert. In größeren Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern gibt es grundsätzlich zwei Sanitärräume, je mit Wanne und mit bodengleicher Dusche. In Bestandswohnungen ohne bodengleiche Dusche wird stattdessen eine flache Duschtasse eingebaut.





oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt

Alte Mieter in neuen Wohnungen plus zusätzliche neue Wohnformen

Die fertig gestellten Bauabschnitte sind bereits mit „alten“ und „neuen“ Mieterinnen und Mietern bezogen. Alle Wohnungen wurden öffentlich gefördert. Bei der Belegung wurde auf eine tragfähige soziale Mischung Wert gelegt.

Das große Angebot an barrierefreien Wohnungen zusammen mit einem Service-Angebot der Diakonie fördert ein Miteinander der Generationen. Auch bei fortschreitendem Alter oder bei eintretenden Behinderungen ist ein Verbleib in der vertrauten Wohnung und der Umgebung möglich. Ergänzt wird das Angebot durch drei von der Diakonie betreute Wohngruppen für insgesamt 16 Personen im Neubauteil.





Ladenzentrum in fünf Gehminuten

Eine gute ÖPNV-Anbindung des Quartiers besteht durch eine Bushaltestelle direkt vor der Siedlung mit Anbindung zum Stadtzentrum und zu weiteren Stadtrandgebieten und eine S-Bahn-Haltestelle in etwa 2 km Entfernung mit regionalen Verbindungen zu den umliegenden Großstädten. Da PKW-Stellplätze nur teilweise vorhanden waren, war der Bau einer Tiefgarage im Hof zwischen den westlichen beiden Zeilen erforderlich. Der Zugang zur Tiefgarage und das gesamte sonstige Wohnumfeld sind konsequent ohne Barrieren gestaltet.

Die in der Nähe gelegenen Infrastruktureinrichtungen – wie das Ladenzentrum, das in fünf Minuten fußläufig erreichbar ist – sind eine weitere wichtige Voraussetzung für ein selbstständiges Wohnen auch bei Mobilitätseinschränkungen.



Adresse

Weckhovener Str. 22-38a, 41466 Neuss

Wohnfläche

2.628 qm

Projektgröße

93 Wohneinheiten, davon
81 WE Bestand, öffentl. gefördert
(Einkommensgr. A)
12 WE Neubau, öffentl. gefördert
(Einkommensgr. B)
16 Wohnheimplätze
(Wohnheimförderung)

Wohnungsschlüssel

18 Zweizimmer-Wohnungen
36 Dreizimmer-Wohnungen
30 Vierzimmer-Wohnungen
9 Fünzimmer-Wohnungen
16 Wohnheimplätze (1 Gebäude mit
3 Vierzimmer-Wohnungen und
3 Fünzimmer-Wohnungen)

Gemeinschaftseinrichtungen

Wasch- und Trockenräume im Kellergeschoss

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, barrierefrei davor gestellte Balkone
Neubaustandard nach ENEC (auch im Bestand)

Haustechnik

Kontrollierte Wohnungslüftung, Gaszentralheizung, Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung

Bauwerkskosten

ca. 900,- €/qm Wohnfläche brutto





Remscheid Moltkestraße

Remscheid-Hasten

Architektur **Edelhoff + Reska**
 Investorin **Hastener Altenhilfe gGmbH**
 Fertigstellung **2004 und 2005**



Die Wohnprojekte in Remscheid-Hasten sind beispielhaft für die breite Vielfalt an Wohnformen, die in Nordrhein-Westfalen für ältere und pflegebedürftige Menschen zur Verfügung stehen. Das reicht von der barrierefreien (Einzel-) Wohnung über die Gruppenwohnung mit ambulanten Betreuungsmöglichkeiten bis zu vollstationären Pflegeeinrichtungen mit Wohngruppenorientierung. Die Wohnangebote in Remscheid-Hasten zeichnen sich darüber hinaus durch die Integration in ein bestehendes Wohnquartier aus. Eine weitere Besonderheit ist die Mischung aus Neubau und der attraktiven Umnutzung und Modernisierung eines erneuerungsbedürftigen Wohnheims zu barrierefreien Appartements für Senioren. In dieser engen Anbindung zu einer vollstationären Einrichtung liegt gerade für viele ältere Menschen die Attraktivität und die Sicherheit, im Alter bei möglichst langer Selbstständigkeit gut versorgt zu sein.



Versorgung und Betreuung für Senioren in differenzierten Wohnangeboten

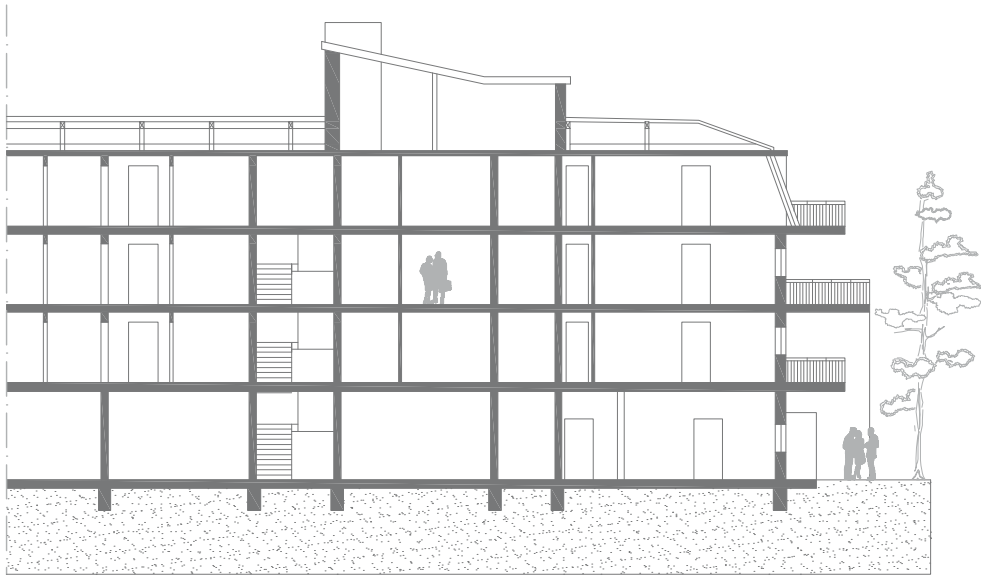
Die Evangelische Kirchengemeinde Remscheid-Hasten hat sich zum Ziel gesetzt, eine umfassende Versorgung und Betreuung für Senioren des Stadtteils Hasten anzubieten. Sie folgt dabei ihrem Grundsatz, Schwierigkeiten, die durch das Alter entstehen, zu überwinden und Vereinsamung zu vermeiden. Neben einem Altenpflegeheim aus den 60er-Jahren, das vor zwölf Jahren umgebaut wurde und das jetzt 100 Betten hat, wur-

de ein weiteres Wohnheim von 1972 komplett umgebaut und modernisiert. Es entstanden 35 Service-Wohnungen und eine halböffentliche Begegnungsstätte mit Mittagstisch und Café für Mieter und Bürger des Stadtteils. Das Angebot wird ergänzt durch den Neubau der Wohnanlage „Haus im Pfarrgarten“ mit barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftsraum, der 2004 fertig gestellt wurde.

Umbau des Altenwohnheims zu modernen Service-Wohnungen

Das Altenwohnheim aus dem Jahr 1972 genügte mit seinen geringen Wohnflächen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Die neu geschaffenen Wohnungen sind deutlich größer, haben getrennte Schlafräume und barrierefreie Sanitärräume. Die Bäder der Appartements für zwei Personen sind zusätzlich zu den barrierefreien Duschen mit Wannen ausgestattet. Die Wohn-/Essräume wirken durch die offenen Küchen großzügig.





oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Abstellräume liegen innerhalb der Wohnung und sind vom Flur aus erreichbar. Die Balkone sind barrierefrei zugänglich. Auf jeder Etage gibt es im Bereich des zentralen Treppenhauses einen Gemeinschaftsraum mit behindertengerechtem WC.

In einem Internetcafé im Hause finden Senioren ein Angebot für Schulungen und Betreuung im Umgang mit neuen Medien. Eine besondere Qualität der gesamten Anlage stellt der große Multifunktionsraum im Erdgeschoss dar. Er ist großzügig, hell und freundlich gestaltet. Es gibt dort einen Mittagstisch sowie Kaffee und Kuchen. Außerdem ist er unterteilbar und kann so zu verschiedensten Anlässen wie z. B. privaten Feiern, Tanztees, Diavorträgen oder von Selbsthilfegruppen genutzt werden. Die angenehme, offene Atmosphäre lädt auch Neugierige zum Einkehren ein, die nicht aus dem Quartier stammen.

Der rückwärtige Gartenbereich grenzt direkt an das Terrain des Kindergar-



tens der evangelischen Kirche. Hier ist Kontaktaufnahme möglich und findet auch beispielsweise als Vorlesestunde oder zur gemeinschaftlichen Kaninchenpflege statt. Ein kleiner Sinnesgarten ist hier angelegt worden, der nicht nur die Wahrnehmungsfähigkeit Demenzkranker anregen soll.

Ergänzung durch einen Neubau mit barrierefreien Wohnungen

Die Gesamtanlage erhielt 2004 eine Ergänzung durch ein zweiflügeliges Wohnhaus mit barrierefreien Wohnungen in der nahe gelegenen Kaiser-Wilhelm-Straße. Hier sind auf dreieinhalb Geschossen 39 barrierefreie



Wohnungen entstanden, sechs davon sind behindertengerecht (nach DIN 18025 Teil 1) ausgestattet. Es gibt 32 Einperson-Wohnungen und 7 Zweipersonen-Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über eine keilförmig die beiden Gebäudeflügel verbindende Halle mit Aufzug und Laubengängen. Das Projekt wird ergänzt durch einen Gemeinschaftsraum, der vorne am Eingang liegt und auch direkt von außen zugänglich ist. Auch hier wird wieder die Öffnung zum Quartier deutlich. Die Halle bietet im Erdgeschoss einen Durchgang zu dem auf der Rückseite des Gebäudes liegenden Gemeindehaus der Evangelischen Kirche.





Geförderte Sozialwohnungen

Beide Projekte beinhalten ausschließlich geförderte Sozialwohnungen. Um eine soziale Mischung zu erreichen, sind 60 % für Mieter der Einkommensgruppe A und 40 % für Mieter der Einkommensgruppe B vorgesehen.

Lage im Zentrum von Hasten

Der Gesamtkomplex aus barrierefreien Wohnungen, betreutem Wohnen und Seniorenheim liegt in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gemeindehaus, der Kirche und dem Kindergarten direkt in der Nähe des Zentrums von Hasten. In 150 m Entfernung ist eine Bushaltestelle erreichbar. In 200 m Entfernung liegen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Bäcker, eine Bank. Einkaufsmärkte sind in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Projekt

Umbau Altenwohnheim

Adresse

Moltkestraße 15-17, 42855 Remscheid

Wohnfläche

1.750 qm Wohnfläche (Mod.)
300 qm Wohnfläche (Neubau)

Projektgröße

35 Service-Wohnungen, öffentlich gefördert, davon
21 Einkommensgruppe A
14 Einkommensgruppe B

Wohnungsschlüssel

24 Einperson-Wohnungen
11 Zweiperson-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Multifunktionsraum mit
Mittagstisch und Café (425 qm)
1 Gemeinschaftsraum pro Etage
Internetcafé
Sinnesgarten, Gemeinschaftsterrasse

Bauweise

Massivbauweise/Vollwärmeschutz

Haustechnik

Gasheizung Brennwerttechnik, Solarkollektoren

Bauwerkskosten (300+400)

956,- €/qm Wohnfläche brutto



Projekt

Neubau barrierefreie Wohnungen

Adresse

Kaiser-Wilhelm-Straße 28, 42855 Remscheid

Wohnfläche

2.169 qm Wohnfläche

Projektgröße

39 barrierefreie Wohnungen, öffentlich gefördert, davon
28 Einkommensgruppe A
11 Einkommensgruppe B

Wohnungsschlüssel

32 Einperson-Wohnungen
7 Zweiperson-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsraum
mit Küche und Bad
Gemeinschaftsterrasse

Bauweise

Massivbauweise/Vollwärmeschutz

Haustechnik

Gasheizung Brennwerttechnik, Solarkollektoren

Bauwerkskosten

1.130,- €/qm Wohnfläche brutto





Schwerte Holzener Weg

Architektur **Pesch & Partner Architekten Stadtplaner GbR**
 Investorin **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG**
 Fertigstellung **2003 / 2004**



Bestandsentwicklung bedeutet nicht automatisch Modernisierung, sondern kann je nach vorhandener Substanz, die es gewissenhaft zu bewerten gilt, das gesamte bauliche Spektrum von ergänzenden Neubauten bis hin zu (Teil-)Abrissen) umfassen. Manchmal ist Abriss und Neubau die bessere Lösung gegenüber einer Bestandssanierung. Auch in der innenstadtnah gelegenen Wohnsiedlung Schwerte, Holzener Weg /Am Lenningskamp war die 50er-Jahre-Bebauung durch zu enge Grundrisse und ungeeignete statische Voraussetzungen für eine Anpassung an barrierefreie Standards und moderne Wohnansprüche nicht geeignet. Die Schwerter Wohnungsbaugenossenschaft entschied sich daher für eine Neubebauung und schuf so ein neues lebendiges Wohnquartier für Jung und Alt. Besonderes Plus dieser neuen Wohnsiedlung ist ein Quartiers- und Sozialmanagement mit einem Sozialarbeiter vor Ort, das wesentlich zur Konfliktvermeidung und zu einem harmonischen Miteinander beiträgt.



Neue Bebauung mit vielfältigen Qualitäten

Das Neubauprojekt der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG (GWG Schwerte) mit 60 Mietwohnungen wurde auf dem Abrissgrundstück zwischen Holzener Weg und Am Lenningskamp realisiert. Die Wohnblocks aus den 50er-Jahren waren aus statischen Gründen und wegen ungünstiger Wohnungszuschnitte für eine Modernisierung ungeeignet.

Herausragendes Qualitätsmerkmal der neuen Wohnsiedlung ist die Förderung des generationenübergreifenden Zusammenlebens u.a. durch zwei

Sozialarbeiter, die vor Ort die unterschiedlichen Mietparteien intensiv betreuen und täglich im zentral gelegenen Stadtteilbüro neben dem einladenden Gemeinschaftsraum erreichbar sind. Das Wohnungsbauprojekt wurde 2004 fertig gestellt. Die meisten Mieter der ehemaligen Bestandsgebäude konnten in die neu erbauten Wohnungen einziehen und damit im vertrauten Quartier verbleiben.

Eine Holzhackschnitzelheizung versorgt 189 Wohnungen im neuen Wohnviertel und im umliegenden Wohngebiet. Die Anlage wird ergänzt durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und

durch einen Gaskessel, der den Spitzenbedarf abdeckt. Das BHKW erzeugt während des Heizbetriebs neben Heizwärme auch Strom, der ins öffentliche Netz eingespeist wird.

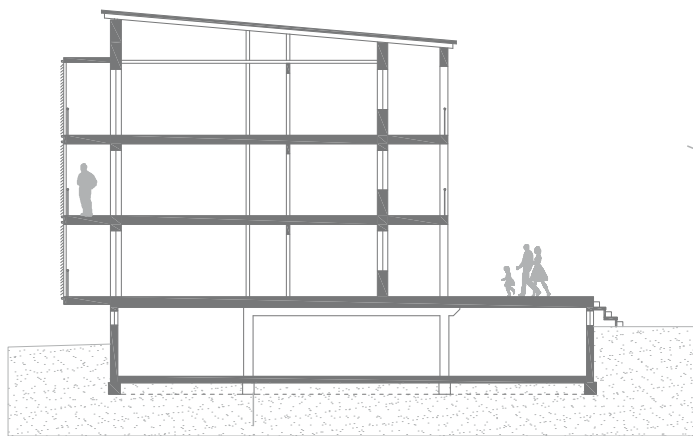
Durch dieses moderne und umweltfreundliche Nahwärmesystem in Verbindung mit dem Niedrigenergiehausstandard entstehen ökonomische Vorteile für die Mieter mit einer spürbaren Senkung der Nebenkosten. Die guten Erfahrungen mit der Holzhackschnitzel-Heiztechnik haben dazu geführt, dass die GWG in allen neueren Projekten diese Technik einsetzt.



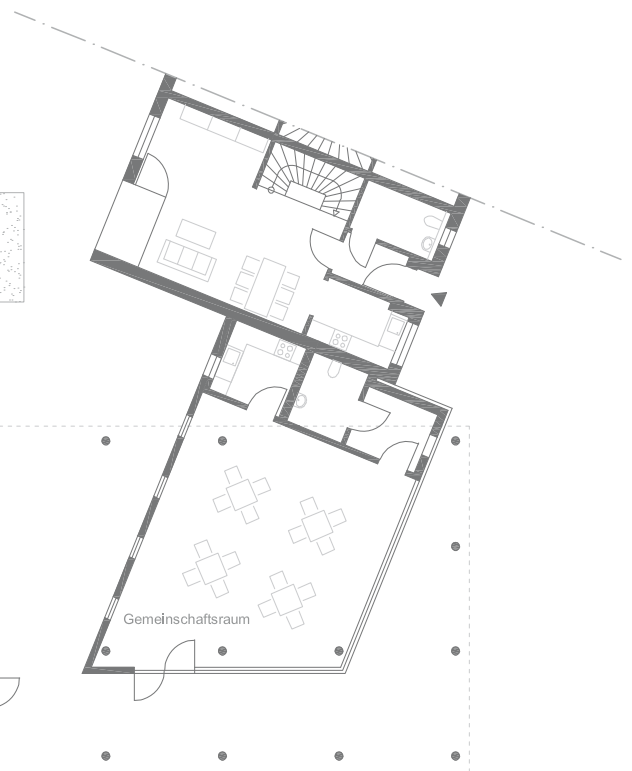
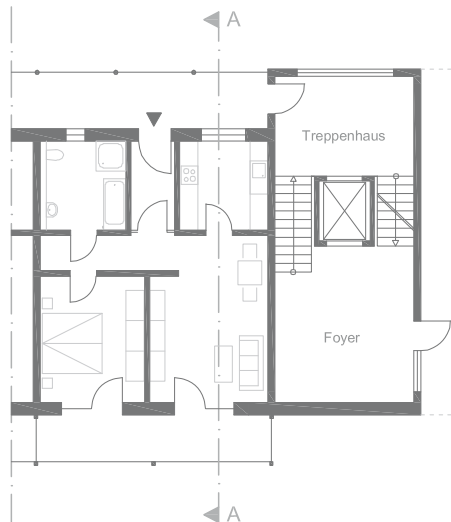
Wohnungen für Jung und Alt

Das aus fünf Gebäuden bestehende neue Wohnviertel in moderner Architektursprache mit Wohnhöfen, Mietergärten und den unterschiedlichsten Wohnungstypen wird hohen Wohnansprüchen gerecht.

Am Holzener Weg dominiert ein langer Baukörper mit Seniorenwohnungen und vorstehender Glasfassade als Wintergarten sowie einer auf Stützen stehenden Eckbebauung mit zentralem Eingangsbereich und unter der Aufständigung angeordnetem Gemeinschaftsraum, Service-Büro und Durchgang zu den hofähnlichen Gartenanlagen des Gesamtprojekts.



links Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



0 5m 10m





Die 18 altengerechten Wohnungen werden über einen Aufzug und über Laubengänge von der Gartenseite barrierefrei erschlossen und verfügen über einen gut nutzbaren Wintergarten zur südwestlich gelegenen Straßenseite, der gleichzeitig zum Schallschutz gegen Straßenlärm dient. Fünf Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet, um die hohe Nachfrage in diesem Bereich zu befriedigen.

Entlang der Nebenstraße „Am Leningskamp“ stehen die beiden dreigeschossigen, winkelförmigen Gebäude mit jeweils Dreieinhalb- und Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, teilweise als Maisonnette-Wohnungen. Dahinter liegen zwei Hofgebäude mit Dreizimmer-Wohnungen. Die insgesamt 42 Wohnungen für junge Familien liegen in einer ruhigeren Lage, von der stark befahrenen Straße des Holzener Wegs entfernt.



Sämtliche Wohnungen der Obergeschosse werden über Laubengänge erschlossen und verfügen über große Dachterrassen bzw. Balkone. Dadurch erhalten die mit flachen Pultdächern abschließenden Baukörper eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung, die durch eine farbliche Absetzung von einzelnen Bauteilen verstärkt wird.

In den Untergeschossen der drei Hauptgebäude befinden sich Mieterkeller, Wasch- und Trockenräume sowie drei große Tiefgaragen mit 60 Stellplätzen. Dadurch werden die Außenanlagen nicht durch Verkehrsflächen beeinträchtigt und es konnten ruhige und begrünte Außenraumbereiche mit Fußwegen und Mietergärten entstehen. Ein attraktiver Spielplatz rundet die gelungene Innenhofgestaltung ab.



Zu Fuß in die Innenstadt

Eine Buslinie am Holzener Weg sorgt für eine schnelle Anbindung des neuen Wohngebiets zum Hauptbahnhof und zur Schwerter Innenstadt, die aber auch zu Fuß in ca. zehn Minuten zu erreichen sind. Auch direkt vor Ort sind einige Geschäfte vorhanden und die Kinder des Wohnviertels haben einen kurzen Schulweg zur Realschule in unmittelbarer Nähe.

Aktives Sozialmanagement

Die räumliche Trennung der Seniorenwohnungen von den Familienwohnungen in verschiedenen Gebäuden wird kompensiert durch den zentral gelegenen Gemeinschaftsraum mit angegliedertem Service-Büro und gut gestaltete Außenbereiche, wo sich generationsübergreifende Begegnungsmöglichkeiten ergeben.

Neben der Schaffung von lebenswerten und attraktiven Wohnquartieren hat sich die GWG Schwerte als Ziel gesetzt, durch Einsatz eines Sozialmanagements das Zusammenleben von Jung und Alt, Deutschen und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte zu fördern.

Dazu hat die GWG zwei Sozialarbeiter eingestellt, die in dem eingerichteten Stadtteilbüro während der Woche nachmittags den Menschen des

Wohnviertels beratend zur Verfügung stehen. Schwerpunkte der Arbeit liegen in der Kinder- und Jugendbetreuung sowie in der Hilfestellung und Beratung bei spezifischen Fragen und Anliegen der älteren Mieterschaft. Gleichzeitig organisiert eine ehrenamtliche Mitarbeiterin regelmäßig verschiedene Veranstaltungen und Programme für Seniorinnen und Senioren, wie z.B. Gymnastik, Gedächtnistraining, Basteln oder gemeinsames Frühstück im Gemeinschaftsraum. Hier können auch private Feiern und selbst organisierte Treffen der Bewohner stattfinden. Die kostenlosen Dienstleistungen erfreuen sich großer Beliebtheit und beugen aus Sicht des Vermieters auch Vandalismus und Nachbarschaftskonflikten vor, was durch das gepflegte Erscheinungsbild des Gesamtprojekts bestätigt wird.



Adresse

Holzener Weg / Am Lenningskamp,
58239 Schwerte

Wohnfläche

4.926 qm

Projektgröße

60 Wohneinheiten, öffentlich gefördert
(Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

16 Zweizimmer-Wohnungen
26 Dreizimmer-Wohnungen
18 Vierzimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Stadtteilbüro und Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Holzfenster

Haustechnik

Nahwärmesystem für 189 WE:
Holzhackschnitzelkessel, Blockheizkraftwerk und
Niedertemperaturgaskessel (für Spitzenlasten)

Bauwerkskosten (brutto)

1.265,- €/qm Wohnfläche brutto





Unna Krummfuß

Architektur **Manfred Kissing, Iserlohn**
 Investor **Dr. U. Rubens-Laarmann, Unna**
 Fertigstellung **2004**



Insbesondere in kleinen und mittelgroßen Städten des Landes, die besonders vom demographischen Wandel mit stadtstrukturellen Veränderungen, Bevölkerungsrückgang und -alterung betroffen sind, wird es zunehmend schwieriger, für erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude – auch in einigen anerkannten historischen Stadt- und Ortskernen des Landes – sinnvolle und wirtschaftlich darstellbare Nutzungen zu finden. Die Schaffung barrierefreier Wohnangebote mit Wohnkomfort für alle, insbesondere aber für ältere Menschen, gewinnt auch in diesen Regionen an Bedeutung und ist ein zukunftsfähiges Marktsegment. Das Haus Krummfuß in zentraler innerstädtischer Lage in Unna zeigt, dass es auch in einem historischen Fachwerkhaus gelingen kann, die vollständige Barrierefreiheit herzustellen und damit nachfragegerechten zukunftsfähigen Wohnraum auch in historischer Bausubstanz zu schaffen. Hier liegt der Schlüssel zur vertikalen Barrierefreiheit in einem ergänzenden Anbau in neuzeitlicher Architektur.



Erhaltung wertvoller Bausubstanz

Im historischen Stadtkern entstand an der alten Stadtmauer durch den Umbau der beiden benachbarten Gebäude „Krummfuß 12“ (Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert) und „Ulrichswall 2“ (Gründerzeithaus) ein Wohnkomplex mit modernem barrierefreiem Wohnstandard.

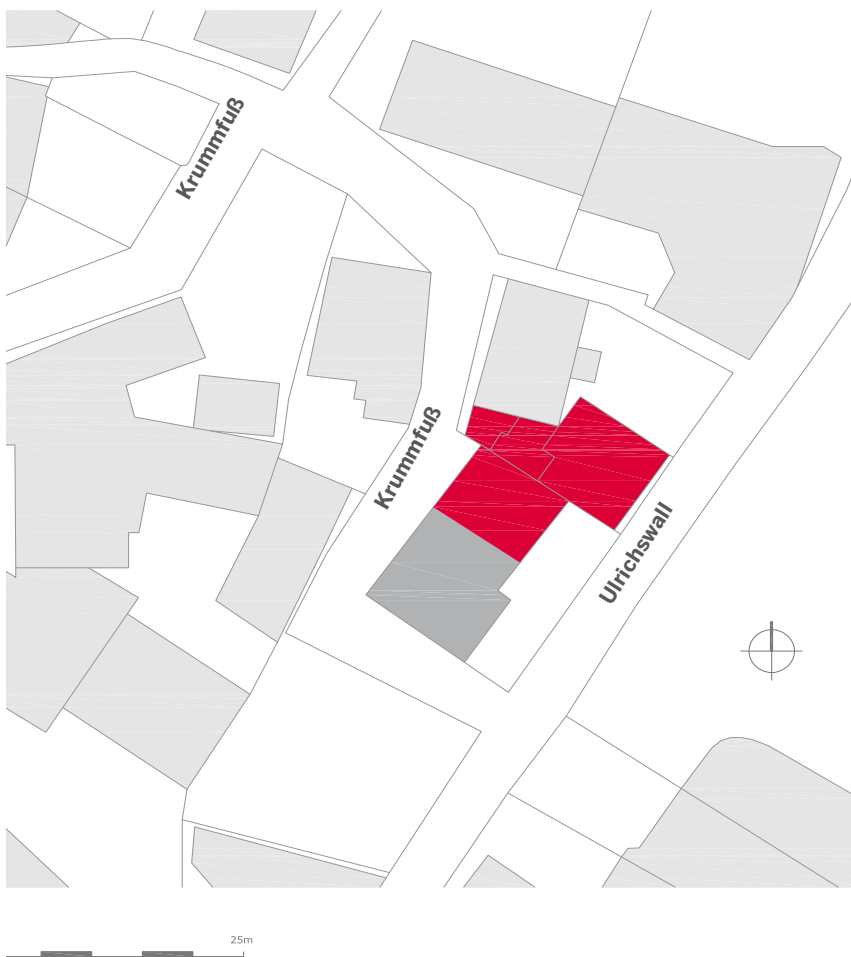
Für die Altstadt von Unna hat das lange leer stehende und vom Verfall bedrohte Fachwerkhaus einen beson-

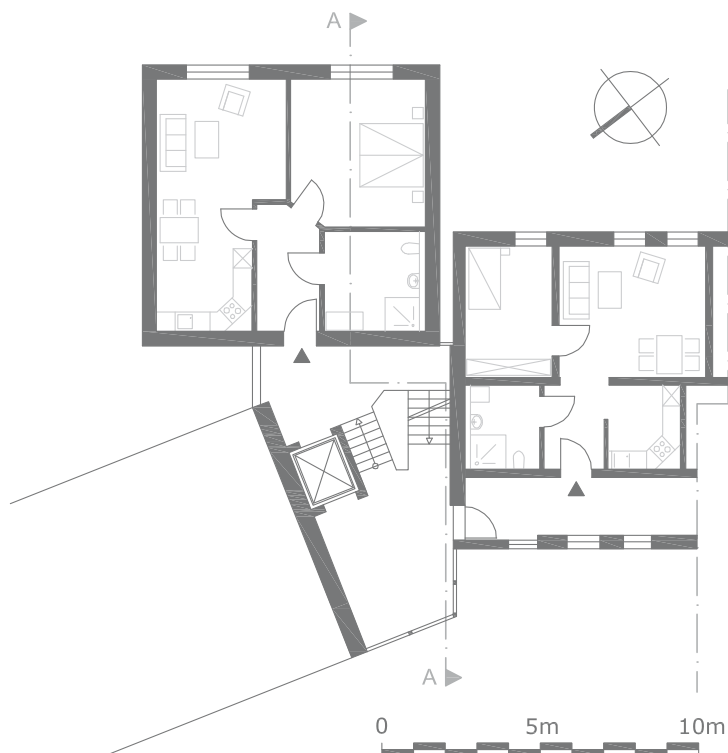
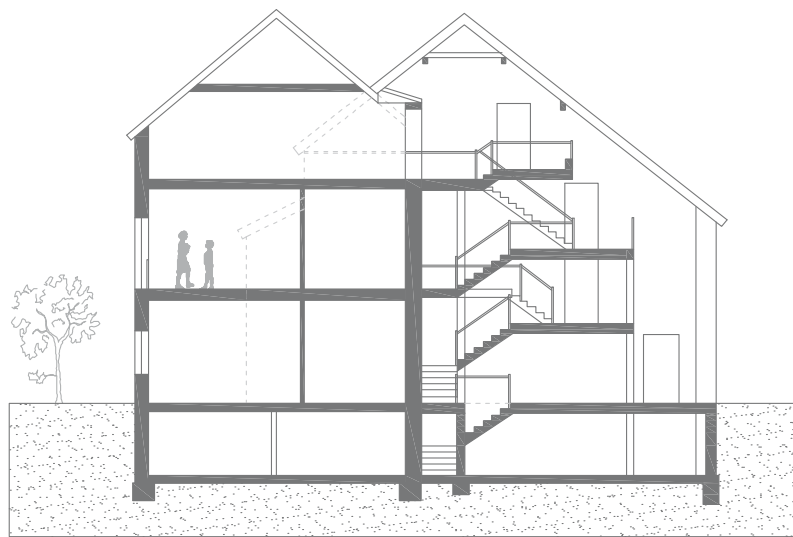
deren Stellenwert. Es ist das älteste Haus des östlichen Stadtbereichs und trägt zusammen mit zwei weiteren Baudenkmalern wesentlich zum unverwechselbaren Ortsbild bei. Der mit dem Denkmalschutz abgestimmte Umbau gründet sich deshalb sowohl auf die Erhaltung wertvoller historischer Bausubstanz als auch auf die besondere städtebauliche Lage.

Die Bausubstanz insbesondere des

1723 errichteten dreigeschossigen Fachwerkgebäudes war stark sanierungsbedürftig. So waren die Böden abgesackt und die Durchgangshöhen lagen teilweise unter 2,00 m. Das Gebäude wurde komplett entkernt und teilweise mit neuen Gründungen versehen, defekte Holzbauteile wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz restauriert oder ergänzt.

Insgesamt entstanden so zwölf Wohnungen von 51-65 qm, davon drei Wohnungen im Gründerzeitgebäude Ulrichswall 2 und neun im Fachwerkgebäude Krummfuß 12. Die Schaffung einer zeitgemäßen barrierefreien Erschließung stellte besondere Anforderungen an die Umbauplanung, da die beiden Gebäude leicht höhenversetzt zueinander liegen.





Neue Wege erschließen barrierefreie Wohnungen

Durch ein als moderner Glasbaukörper gestaltetes neues Treppenhaus zwischen beiden Gebäuden konnte die Erschließung ausgelagert und trotz unterschiedlicher Höhenniveaus eine Verbindung geschaffen werden. Das neue Treppenhaus ersetzt die ursprünglich vorhandenen vier Treppenhäuser und schaffte somit Platz für eine zeitgemäße Raumaufteilung. Ein Fahrstuhl im Treppenhaus ermöglicht den problemlosen Zugang auch für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer. Er ermöglicht die Anfahrt aller Ebenen beider Gebäude – wichtigste Voraussetzung für die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen. So verbindet sich für die Bewohner auf ideale Weise der Komfort einer Neubauwohnung mit dem Charme eines historischen Gebäudes. Flur und Treppenhaus werden als Kommunikationsplätze gut angenommen.

oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt

Die Wohnungen im Fachwerkhaus sind barrierefrei nach DIN 18025, Teil 2, die Wohnungen im Gründerzeithaus aufgrund der großzügigeren Grundfläche behindertengerecht nach Teil 1. Im 1. und 2. Obergeschoss wurden die Grundrisse geändert und die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen durch einen inneren Gang mit natürlicher Belichtung ermöglicht. Es wurden schwellenfreie Zugänge mit Türbreiten von einem Meter realisiert.



Die Bäder wurden mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Trotz der erheblichen Umplanung konnten Teile des Innenfachwerks und die Deckenkonstruktion erhalten bleiben. Ebenfalls blieb die Außenansicht des Hauses unverändert. Die Wohnungen sind durch die vielen Fenster sehr hell und weisen auch im Fachwerkhaus eine akzeptable Höhe auf.



Attraktive Wohnungen besonders für ältere Menschen

Alle 12 Wohneinheiten sind an ältere Personen vermietet, für die sowohl die barrierefreie Erschließung und Ausstattung der Wohnungen als auch die Nähe zum attraktiven historischen Zentrum von Unna von großer Wichtigkeit sind.

Mitten in Unna

Durch die Lage im Zentrum befinden sich alle Versorgungseinrichtungen sowie eine Altentagesstätte in unmittelbarer Nachbarschaft. Kurze Wege und viel Leben rundherum – eine Lebens- und Wohnsituation, die gerade von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt wird. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Bahn ist in fünf Minuten Fußweg zu erreichen.



Adresse

Krummfuß 12/Ulrichswall 2, 59423 Unna

Wohnfläche

ca. 650 qm

Projektgröße

12 Wohneinheiten mit je 51-65 qm, davon
3 Wohneinheiten im Gebäude Ulrichswall 2
9 Wohneinheiten im Gebäude Krummfuß 12
alle öffentlich gefördert

Wohnungsschlüssel

12 Eineinhalb- bis Zweizimmer-Wohnungen

Bauweise

Krummfuß 12:
Fachwerk; neu ausgefacht, Innendämmung
Ulrichswall 2:
Massivbau, nachträglicher Wärmedämmputz
Neubau Treppenhaus:
Stahlbeton mit Alu-Glasfassade

Haustechnik

Gaszentralheizung für Heizung und Warmwasser

Gesamtkosten

ca. 1.000.000,- €

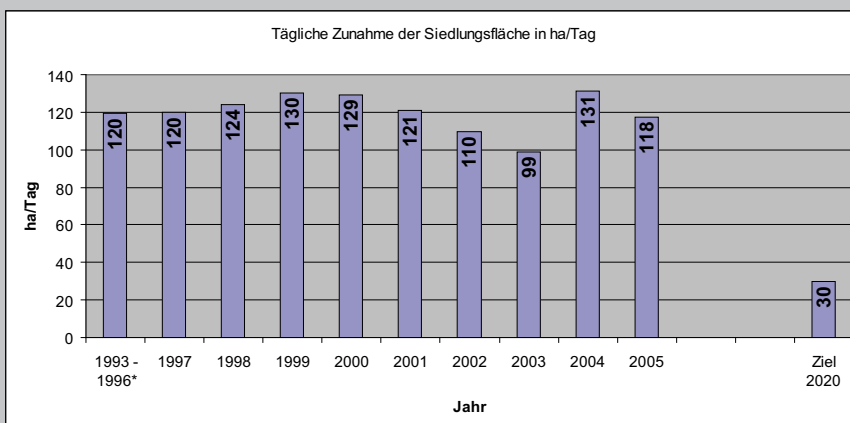


Innenentwicklung der Städte

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche¹ in Deutschland nimmt immer noch zu (in den vergangenen zehn Jahren im Durchschnitt um 120 ha/Tag) und hat sich seit den 50er Jahren nahezu verdoppelt². Immer neue Standorte für wirtschaftliche Aktivitäten und für den Wohnungsbau steigern einerseits die Wirtschaftskraft und das Wohlstandsniveau, haben aber auch umfangreiche negative Folgen. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird eingeschränkt, es ändert sich das Bild der gewohnten Kulturlandschaft, um nur einige Auswirkungen zu nennen. Aber auch die wirtschaftlichen Folgen sind massiv. So führt eine Zersiedelung der Landschaft bei stagnierenden Bevölkerungszahlen zu einer wachsenden Belastung der öffentlichen und privaten Haushalte durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen, aus dem wiederum weitere Umweltprobleme entstehen. Gleichzeitig führen in den Kernstädten im-

mer weniger intensiv oder gar nicht mehr genutzte Flächen und Einrichtungen zu städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Problemen. Deshalb müssen alle Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Städte genutzt werden.

Die Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch eine Konzentration der Entwicklung auf die bereits bebauten Bereiche ist daher ein wichtiges politisches Ziel für alle Handlungsebenen und ausgewiesener Indikator in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie Deutschlands. Bis zum Jahr 2020 soll sich danach der tägliche Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha/Tag reduzieren³. Angesichts der zurzeit zu beobachtenden Trends (selbst in konjunkturschwachen Jahren lag der Zuwachs bei ca. 100 ha pro Tag) erscheint dieses Ziel als sehr anspruchsvoll.



Quelle: ILS NRW auf der Basis von destatis.de und umweltdaten.de





Auch Nordrhein-Westfalen verfolgt u.a. mit seiner Stadtentwicklungspolitik eine Strategie, die die Innenentwicklung bewusst fördern soll⁴. Städte haben nachweislich hohe Flächenpotenziale, die – für Wohn- oder Gewerbe Zwecke erschlossen – nicht nur die Ausweisung neuer Siedlungsflächen auf bisher meist land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vermeiden helfen, sondern auch zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen können.

Die Stadt als Wohnstandort hat Qualitäten, die zur Zeit gerade wieder entdeckt werden: Kurze Wege zur Arbeit, zur täglichen Versorgung und zur Freizeitgestaltung, die auch zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per ÖPNV zurückgelegt werden können, sind wichtig für ältere Personen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Aber auch für Familien mit Kindern, die ihren Alltag (zwischen Kinderbetreuung und Berufsleben) organisieren müssen, bringen zentrale Standorte (Zeit-) Vorteile. Ob der vielfach beschriebene Trend zurück in die Stadt⁵ greift, wird davon abhängen, ob es in Zukunft gelingt, einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnangebot in einem attraktiven familienfreundlichen Wohnumfeld bieten zu können. Studien zufolge gibt es direkte Zusammenhänge zwischen der Stadtfucht von Familien und empfundenen mangelnden Qualitäten des Wohnumfelds⁶. Das heißt, Innenentwicklung muss immer die Aufenthalts- und Lebensqualität in den verdichteten Siedlungsstrukturen im Blick haben, um sicherzustellen, dass die Wohnqualitäten für die bestehende Wohnbevölkerung erhalten bleibt oder verbessert wird. Hier liegt auch eine Chance in der demographischen Entwicklung, denn bei künftig in Teilräumen entspannteren Wohnungsmärkten können vorhandene oder neu entstehende Freiflächen auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld genutzt werden.

Ein Großteil der innerstädtischen Flächenpotenziale liegt auf Brachflächen aufgegebener Industriestandorte, ehemaliger militärischer Liegenschaften (Konversionsflächen) oder ehemaliger Bahnliegenschaften und bietet sich – bei einer städtebaulich integrierten Lage – für das Wohnen in

der Stadt an. Das Beispiel **Münster, Lincoln-Quartier** zeigt eindrucksvoll, wie durch Umnutzung bestehender Gebäude und ergänzendem Wohnungsneubau auf einer ehemaligen Kasernenanlage ein innerstädtisches differenziertes Wohnungsangebot für eine sehr gemischte Bewohnerstruktur entstehen kann. Insbesondere die hervorragende Innenstadtrandlage mit einer gut erreichbaren Infrastruktur und bester Anbindung an die Altstadt macht das Wohnquartier attraktiv für Familien und ältere Menschen. In vielen locker bebauten Wohngebieten mit nur geringer Grundstücksausnutzung bestehen Verdichtungsmöglichkeiten, ohne dass die bestehende Wohnqualität leiden muss. Im Gegenteil: Häufig kann durch behutsame Ergänzungsbauten der Wohnungsschlüssel sinnvoll erweitert werden, z. B. - wie bei dem Projekt **Rheine, Runde Straße** - um barrierefreie Wohnungen.

Innenentwicklung kann aber auch Abriss und Neuerrichtung von Wohngebäuden bedeuten, wenn die vorhandenen Wohnungen in keiner Weise mehr heutigen Wohnvorstellungen oder heutigen Vorstellungen von städtebaulicher Dichte entsprechen und eine Wirtschaftlichkeit von Umbaumaßnahmen nicht gegeben ist (Beispiele **Köln-Nippes, Geldernstraße, Bochum, Dorstener Straße und Hückelhoven, Lippeweg**). So können gleichzeitig bestehende städtebauliche Defizite aufgearbeitet werden und damit insgesamt eine Aufwertung von städtischen Quartieren durch Innenentwicklung erreicht werden.

¹ Eine gesonderte Ausweisung der Wohnsiedlungsfläche erfolgt in amtlichen Statistiken nicht. Unter diesen Begriff fallen neben der Fläche für Wohngebiete und Verkehrsflächen (einschließlich der Garten- und anderer Grünanteile), auch Erholungsflächen und Friedhöfe. Er ist also nicht gleichzusetzen mit der versiegelten Fläche.

² www.destatis.de

³ vgl. hierzu auch www.bmu.de/nachhaltige_entwicklung/strategie_und_umsetzung/doc/37656.php sowie jährliche Stadterneuerungsprogramme des MBV

⁴ vgl. hierzu die Initiative „Allianz für die Fläche“ des MUNLV NRW

⁵ z.B. Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Brühl, Echter, Frölich von Bodelschwingh und Jekel, 2005. Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41 Deutsches Institut für Urbanistik

⁶ vgl. Stadtumlandwanderung im Ruhrgebiet; Blotzvogel, Jeschke; Institut für Geographie der Uni Duisburg-Essen im Auftrag des KVR; 2003





Bochum Dorstener Straße

Hammer Park

Architektur VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum
Architekturbüros Buderus, Bochum und Baumodul, Köln

Investorin VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum

Fertigstellung 2002 bis 2006 (1. bis 3. BA.)



An der Dorstener Straße in Bochum hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH mit dem Projekt „Hammer Park“ frühzeitig die Weichen für einen radikalen Umbau von nicht mehr zeitgemäßen Wohnimmobilien gestellt, in dem sie sich von einem Teil des Gebäudebestands durch Abriss getrennt und durch Neubau ersetzt hat. Gerade im von demographischen und wirtschaftlichen Umstrukturierungen stark betroffenen Ruhrgebiet gewinnt diese Erneuerungsstrategie aufgrund der z. T. kritischen baulichen Substanz und sich verändernder Nachfrage an Bedeutung. Sie erfordert eine konsequente und nüchterne Abwägung zwischen erhaltender Erneuerung oder Abriss und Ersatzneubau. Das betrifft insbesondere die Wohnungsbestände der frühen 50er Jahre, aber auch bestimmte Großwohnformen der 60er und 70er Jahre.

Nur so können, insbesondere auch im Hinblick auf Kosten und Wohnqualitäten neuere Entwicklungen im Wohnungsbau auf innerstädtischen Standorten umgesetzt und attraktive und vielfältige innerstädtische Wohnformen geschaffen werden, die auch die Versorgung im Alter ermöglichen.



Nachkriegsbauten weichen neuem Wohnquartier

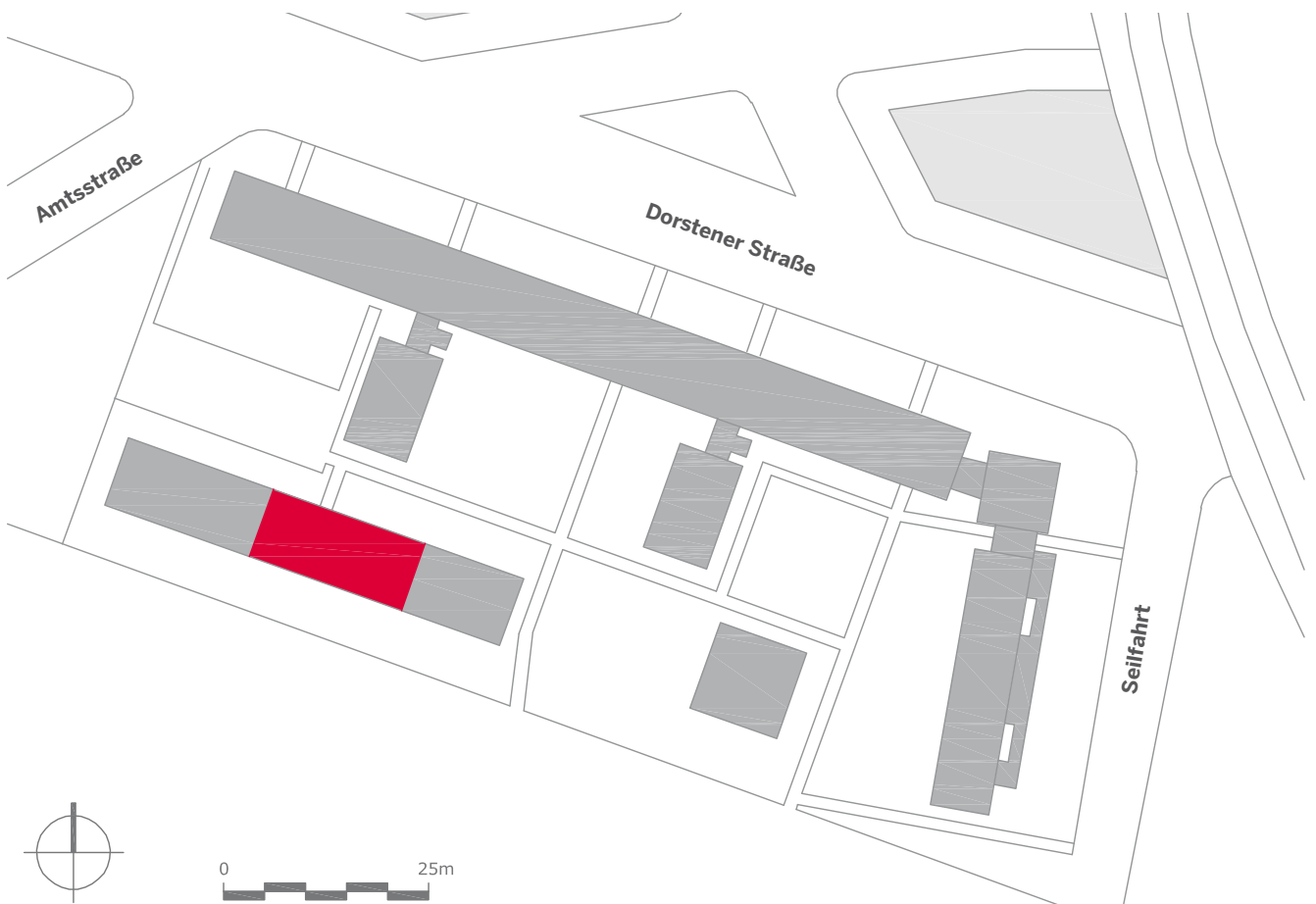
Der Rückbau des Nachkriegs-Wohnquartiers Bochum-Hamme mit insgesamt 90 Wohnungen war sicherlich im Jahr 2001 einer der ersten im Ruhrgebiet. Bei wachsendem Leerstand war der Abriss seinerzeit zwar noch nicht üblich, aber gleichwohl sinnvoll, weil die alten Wohnblocks mit ihren 40 qm-Wohnungen nicht mehr den Ansprüchen der noch verbliebenen älteren Bewohnerinnen und Bewohner oder potenzieller neuer Mie-

ter gerecht wurden. Hinzu kam, dass die vorhandene Bebauung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen für eine Bebauung, die an einer Hauptverkehrsstraße sowie direkt einem Bahnhof gegenüber liegt, entsprach.

Aufgrund der schon erkennbaren Folgen des demographischen Wandels bestand auch hier eine große Nachfrage nach geeigneten zeitgemäßen Wohnungen für die vorwiegend ältere Generation, die durch diese Neubau-

maßnahme auf dem Abrissgrundstück befriedigt werden konnte. Als wichtiger Bestandteil des Projekts wurde ein Konzept für ein betreutes Wohnen entwickelt, das den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird.

Für die Projektentwicklung war auch von Bedeutung, dass die Stadtsparkasse Bochum das Projekt frühzeitig als „Ankermieter“ gewerblicher Mietflächen mit einer langfristigen Mietperspektive absicherte.





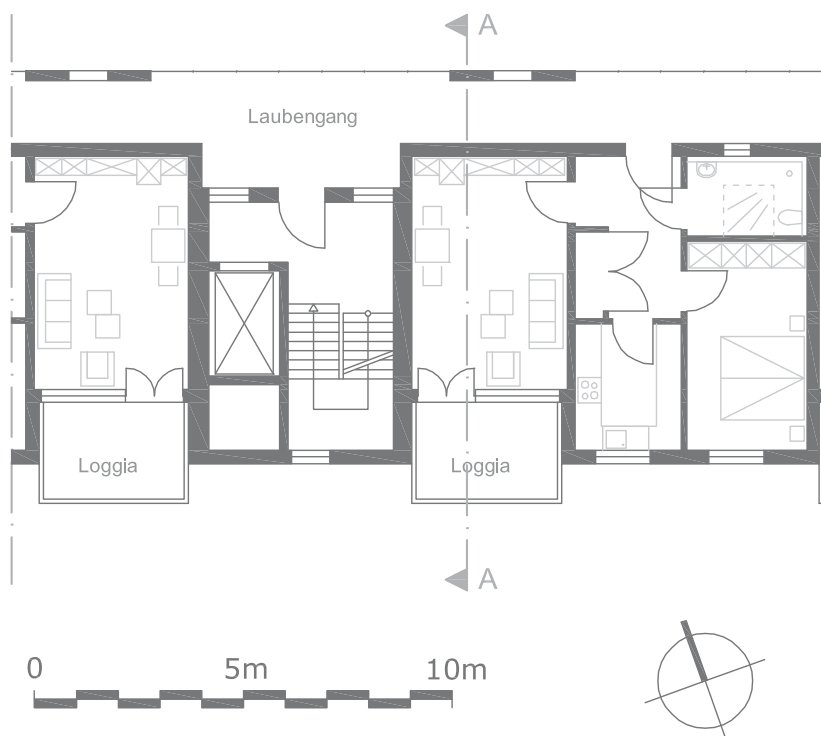
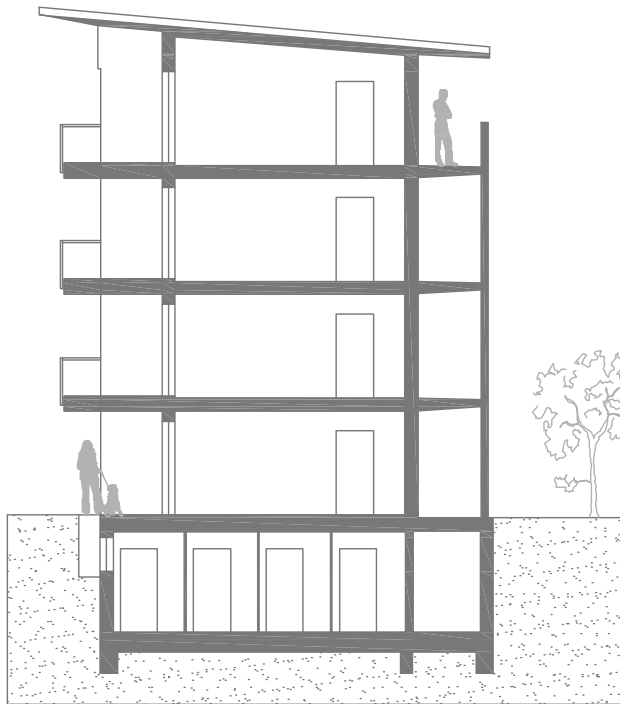
Vielfältiges Wohnraumangebot für Jung und Alt in sozialer Mischung

Das neue Wohngebiet mit insgesamt 85 Wohnungen für ältere Menschen und junge Familien sowie sieben Eigentumswohnungen wurde in drei Bauabschnitten zwischen 2002 und 2006 realisiert. An die Rückseite des Geländes grenzt der Hammer Park, eine weitläufige Grünanlage mit altem Baumbestand, Kleingärten und Sportplätzen, die dem Viertel einen hohen Naherholungswert verleiht.

Das hier realisierte Neubauprojekt bietet den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern der Dorstener Straße in ihrem bisherigen Stadtquartier moderne Wohnungen mit altersgerechten Betreuungs- und Beratungsdiensten an. Darüber hinaus stellt es ein attraktives Wohnangebot für jüngere Menschen und Familien für ein generationsübergreifendes Zusammenleben dar. Alle öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich in den zur Straße orientierten Wohnblocks und den Querriegeln. Neben den Geschosswohnungen werden auch unterschiedliche große Maisonettewohnungen angeboten, die entweder vom Erdgeschoss oder über Laubengänge erschlossen werden. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Mietergärten, während die übrigen Wohnungen mit Balkonen oder Loggias versehen sind.

Die lang gezogene 4-geschossige Bebauung entlang der viel befahrenen Dorstener Straße und an der Seitenstraße Seilfahrt gehen in einen höheren Eckbaukörper über, dessen Eingangsbereich eine Verbindung zu dem gegenüberliegenden Bahnhofsausgang Bochum-Hamme darstellt.

oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Die südliche Giebelseite des langen Riegels an der Dorstener Straße wird durch eine Zweigstelle der Sparkasse Bochum abgeschlossen. Die etwas zurückgesetzte 2-geschossige Fassade der Sparkasse betont den Abschluss der langen Zeile und lockert die Gesamtarchitektur auf. Auf der Blockinnenseite befinden sich zwei Querriegel, die durch einen verglasten Treppenraum an den Längsriegel anschließen sowie ein freistehendes Gebäude mit Eigentumswohnungen. Im Frühjahr 2006 wurde der 3. Bauabschnitt mit dem freifinanzierten Bau eines Laubenganggebäudes entlang des angrenzenden Parkgeländes fertig gestellt.

Die von der Seilfahrt erschlossene Tiefgarage mit 56 Einstellplätzen hat einen mit einem Glasdach geschützten Ausgang zur lärmberuhigten Freiraumzone, die gärtnerisch gestaltet wurde.



Betreutes Wohnen als Alternative zum Pflegeheim

Der freifinanzierte Neubau im hinteren Blockbereich bietet 24 hochwertige Wohnungen für ältere und gehbehinderte Personen als betreutes Wohnen an. Alle Aufenthaltsräume und Loggien der Zweieinhalbzimmer-Wohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche liegen in unmittelbarer Nähe zum Hammer Park. Die barrierefreie Erschließung ist sichergestellt durch den zentral gelegenen Treppenraum mit Aufzug als Verbindung zu den Laubengängen, die auch Kontaktzone zum grünen Blockinnenraum sind. Alle Wohnungen sind seniorengerecht ausgestattet, d.h. sie besitzen breite Zimmertüren, schwellenlose Zugänge zur Loggia, behindertengerechte Nasszellen, Schalter und Steckdosen in rollstuhlfreundlicher Höhe, usw. Insbesondere für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner werden in Zusammenarbeit mit der F.u.K. (Familien- und Krankenpflege Bochum GmbH) kostenlose Grund-





dienstleistungen wie Beratungs- und Freizeitangebote, Vermittlung von Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten. Gegen Vergütung können im Einzelfall zusätzlich hauswirtschaftliche und persönliche Dienste sowie Pflegeleistungsangebote organisiert werden. Dieses Angebot des betreuten Wohnens ermöglicht Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf auch weiterhin in ihrer gewohnten Umgebung zu verbleiben. Als Kommunikationsstelle dieser verschiedenen Service- und Freizeitangebote dient der Gemeinschaftsraum im Souterrain des Laubenganggebäudes. Über einen offenen Lichthof ist diese Gemeinschaftseinrichtung mit Küche und Sanitärbereich auch von anderen Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels gut erreichbar.

Sehr gute ÖPNV-Anbindung zur Bochumer Innenstadt

Das Stadtquartier Hamme ist ein lebendiger Stadtteil. Es besitzt durch die Bus- und Bahnhaltestelle an der Dorstener Straße und die gegenüberliegende Bahnstation Bochum-Hamme eine hervorragende ÖPNV-Anbindung zur Bochumer Innenstadt. In unmittelbarer Nähe des neuen Wohnquartiers steht die Evangelische Kirche mit angegliedertem Jugendzentrum und Kindergarten. Entlang der Dorstener Straße sind verschiedene Arztpraxen, Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen und sonstige Dienstleistungsbetriebe wie medizinische Pflegedienste, Banken oder Friseure vorhanden. Der beliebte Wochenmarkt am Amtplatz ist fußläufig in 200 m Entfernung erreichbar.



Adresse

44809 Bochum, Dorstener Straße 135-151

Wohnfläche

6.800 qm

Projektgröße

85 Wohneinheiten, davon
49 WE öffentl. gefördert (Einkommensgruppe A)
12 WE öffentl. gefördert (Einkommensgruppe B)
24 Seniorenwohnungen (frei finanziert)

Wohnungsschlüssel

50 Zweieinhalbzimmer-Wohnungen
29 Dreieinhalbzimmer-Wohnungen
6 Viereinhalbzimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsraum, Küche im Untergeschoss des 3. Bauabschnitts, Sozialdienst

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenster
1. + 2. BA. nach Wärmeschutzverordnung
3. BA. nach ENEC

Haustechnik

Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung

Bauwerkskosten

1.315,- €/m² Wohnfläche brutto
(für 3. Bauabschnitt - Altenwohnungen)





Hückelhoven Lippeweg

Architektur **Franz Peter Greven, Hückelhoven**
 Investoren **Franz Peter und Anke E. Greven, Hückelhoven**
 Fertigstellung **2001**



In einer Zeit der Umstrukturierung und Neuorientierung hat Hückelhoven in den letzten Jahren den Mietwohnungsbau forciert. Viele dieser neuen Wohnungen wurden aus dem Förderkontingent des Landes Nordrhein-Westfalen, z.B. auch unter zukunftsweisenden Aspekten wie Barrierefreiheit, miteinander Leben von jungen und alten Menschen oder energiesparender und ökologischer Bauweisen gefördert.

Das Mehrgenerationenhaus am Lippeweg wurde in direkter Zentrumsnähe auf einer „mittendrin liegenden“ noch landwirtschaftlich genutzten Restfläche errichtet. Die stadtzentrale Lage, die alle notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Nähe sicher stellt, bietet ideale Voraussetzungen für das Wohnen von Jung und Alt. Die Gestaltung der Wohnanlage als Blockrandbebauung, die durch die geschwungene Form des Hauptbaukörpers aufgelockert wird, schirmt die Belastungen der innerstädtischen Lage ab und ermöglicht durch den begrünten Innenhof ein ruhiges und gesundes Wohnen.



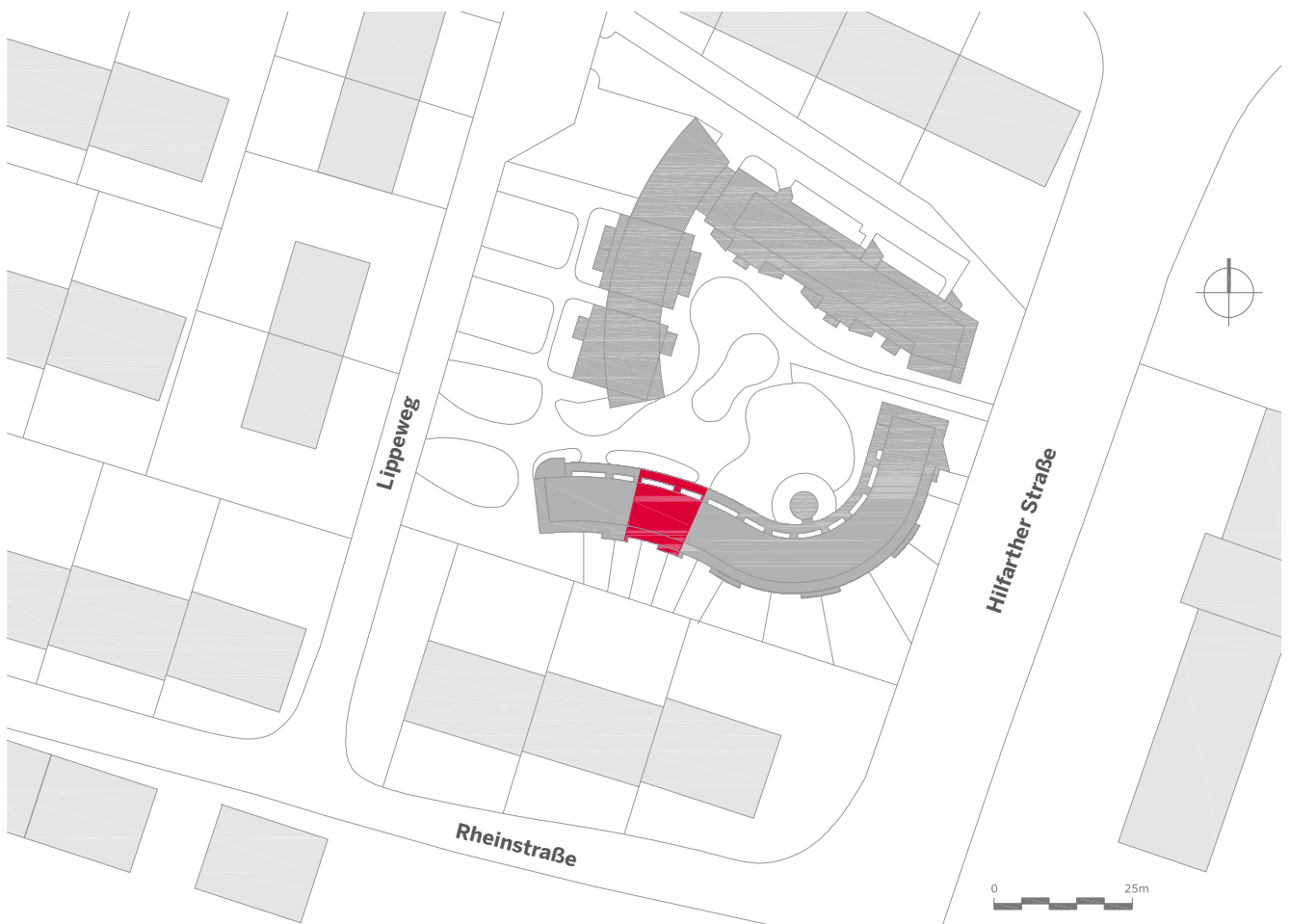
Mehr-Generationenwohnen unter einem Dach

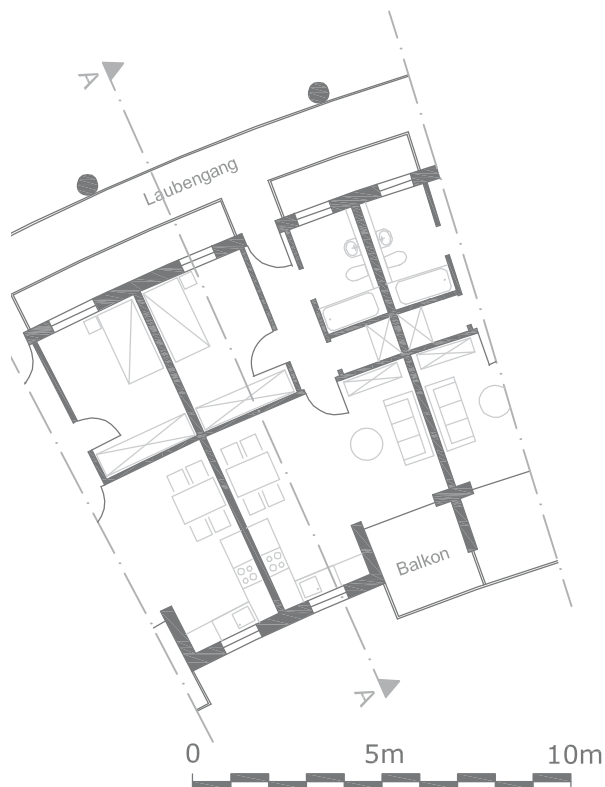
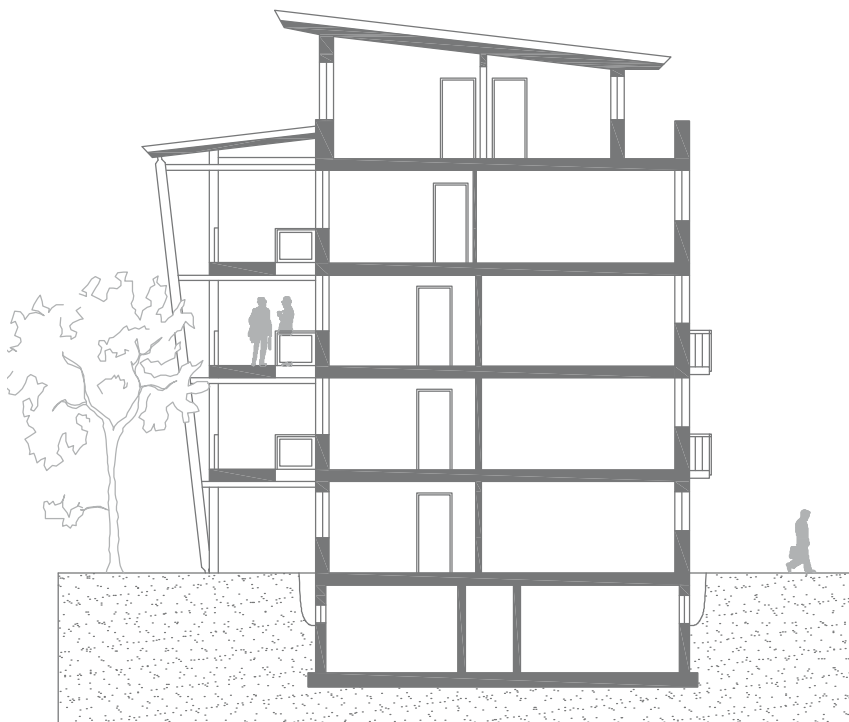
Das Projekt „Neues Wohnen“ in Hückelhoven im Kreis Heinsberg setzt das Mehrgenerationenwohnen in zeitgemäßer Form um. Um einen gemeinschaftlichen Hofbereich gruppieren sich drei mehrgeschossige Wohnbauten, die durch ihre Anordnung zueinander die ruhige Atmosphäre der Gartenanlage gegen den Lärm der angrenzenden Straße schützen. Die un-

mittelbar vorbeiführende Bahntrasse schloss ehemals die Zeche Sophia Jacoba an und ist seit 1997 nicht mehr in Betrieb.

Auf 7.150 qm Wohnfläche sind insgesamt 116 Wohneinheiten für ca. 240 Personen mit einer Mischung unterschiedlichster Familien- und Altersstrukturen realisiert worden.

Für verschiedene Familienstrukturen wie Alleinstehende oder Alleinerziehende, Ehepaare etc. bietet ein Mix von Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstübchenwohnungen die Möglichkeit, auch bei sich ändernden Verhältnissen in gewohnter Umgebung in eine passende Wohnung zu wechseln.





Ausrichtung auf gemeinschaftlichen Innenhof

Die Baukörper sind zwei- bis viergeschossig zuzüglich Staffelgeschoss und passen sich durch ihre Pultdächer in der Höhe der umgebenden Bebauung an. Die Treppenhäuser sind in zwei der drei Baukörper zentral angeordnet, so dass immer zwei bis vier Wohneinheiten je Etage erschlossen werden. Dabei sind sie so gestaltet, dass immer wieder der Blick in den gemeinsamen Innenhof gewährt wird. Der Innenhof ist als zentraler Bereich ein wichtiges Element für die Kommunikation und das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner.

Der dritte Baukörper ist als Laubenganggebäude konzipiert. Über ein zentral angeordnetes, voll verglastes Treppenhaus mit Aufzug erreicht man die zum Innenhof orientierten Laubengänge. Alle Wohnungen im Laubenganggebäude und alle Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei zugänglich. Selbstverständlich sind alle Wohnungen mit bodengleichen Duschen und ausreichenden Türbreiten und Bewegungsflächen ausgestattet.

Sämtliche Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang zum Innenhof bzw. zu den vorgelagerten Mietergärten.

oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Raum für Kontakte bieten zwei Gemeinschaftsräume und ein Internetcafé. Die beiden Gemeinschaftsräume der Anlage öffnen sich über eine Terrasse zum Innenbereich. Der größere der beiden Räume kann für größere Feste genutzt werden, der zweite Raum liegt im verglasten Treppenhaus des Laubenganggebäudes und ist eher für kleinere Treffen geeignet. Das Internetcafé befindet sich vor Kopf im westlichen Teil des Laubenganggebäudes.



Darüber hinaus hat ein Sozialpädagoge sein Büro in der Anlage und ist ständiger Ansprechpartner für die Fragen, Sorgen und Nöte der Bewohnerinnen und Bewohner. Er organisiert Krabbelgruppen und Spielenachmittage für Kinder und Jugendliche, das Internetcafé und veranstaltet Seniorennachmittage für die Älteren. Darüber hinaus werden auch Gemeinschaftsaktivitäten mit anderen Seniorenzentren durchgeführt, z.B. gemeinsame Kinobesuche.



Die räumlichen Möglichkeiten für Kontakte und die Betreuung durch den Sozialarbeiter führen zu einem positiven Wohnklima in der Anlage. Die offenkundige Zufriedenheit der Bewohner ist ein Indikator für die hohe Qualität des Konzepts und der Umsetzung.

Für alle Wohneinheiten sind in den Eingangszonen zu den Treppenhäusern ebenerdige Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen vorhanden. Zusätzlich gibt es im Außenbereich der Wohnanlage Abstellpavillons für Fahrräder. Die PKW-Stellplätze sind im nördlichen und westlichen Bereich außerhalb der Anlage angeordnet. Auf diese Weise bleibt der Innenbereich autofrei.



Gute Anbindung

Hückelhoven ist mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen eines Mittelzentrums ausgestattet. Geschäfte und Arztpraxen sind fußläufig zu erreichen. Das Zentrum von Hückelhoven ist 10 Gehminuten entfernt.

Eine Senioreneinrichtung der katholischen Kirche St. Lambertus befindet

sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule und ein Gymnasium sind in drei bis fünf Gehminuten zu erreichen.

Eine halbstündig getaktete Busverbindung sichert überörtliche Verbindungen und die Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNV.



Adresse

Lippeweg 8-20, 41836 Hückelhoven

Wohnfläche

7.150 qm

Projektgröße

116 Wohneinheiten, öffentlich gefördert, davon
86 WE (Einkommensgruppe A)
30 WE (Einkommensgruppe B)

Wohnungsschlüssel

61 Zweizimmer-Wohnungen
47 Dreizimmer-Wohnungen
6 Vierzimmer-Wohnungen
2 Fünzimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Zwei Gemeinschaftsräume
Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof

Bauweise

Massivbauweise in den Regelgeschossen
Holzrahmenbauweise im Staffelgeschoss

Haustechnik

Fernwärme
Solarkollektoren für Warmwasser
Regenwasserverrieselung vor Ort

Bauwerkskosten

950 €/qm Wohnfläche brutto





Köln Geldernstraße

Köln-Bilderstöckchen

Architektur **Falke Architekten, Köln**
Investoren **GAG / GRUBO, Köln**
Fertigstellung **2005**



Nicht nur klassische Industrie-, Post-, Bahn- und Militärbrachen sind potenzielle Standorte zur Schaffung neuer hochwertiger Wohnangebote zur Belebung der Innenstädte. Vielmehr kommen auch Standorte mit nicht mehr nachgefragten Wohnformen und minder genutzte Wohnbaugrundstücke für eine Aufwertung der Innenstädte mit neuem Wohnen in Frage. Der Standort Geldernstraße in Köln, auf dem früher eine Notwohnanlage aus den frühesten Nachkriegsjahren stand, ist hierfür ein positives Beispiel. Es zeigt, dass qualitätvoller Neubau die bessere Lösung sein kann als eine Modernisierung mit den engen gebäude- und substanzbedingten Restriktionen.



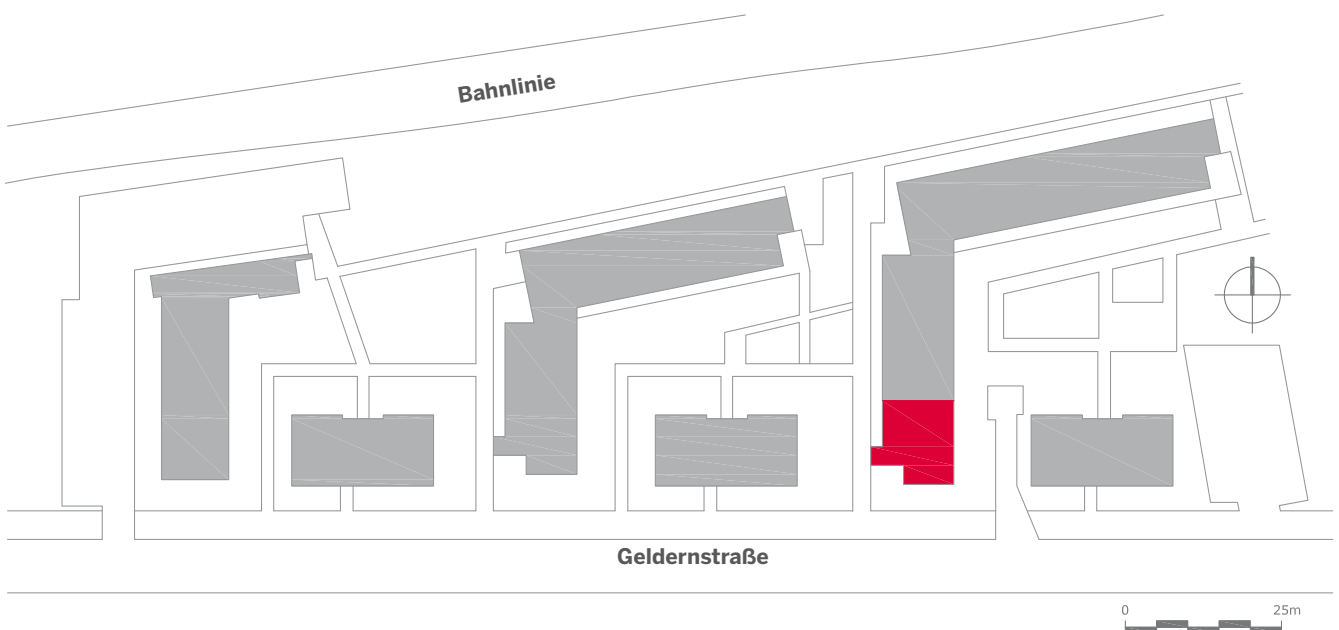
Nachverdichtung auf Abrissgrundstück

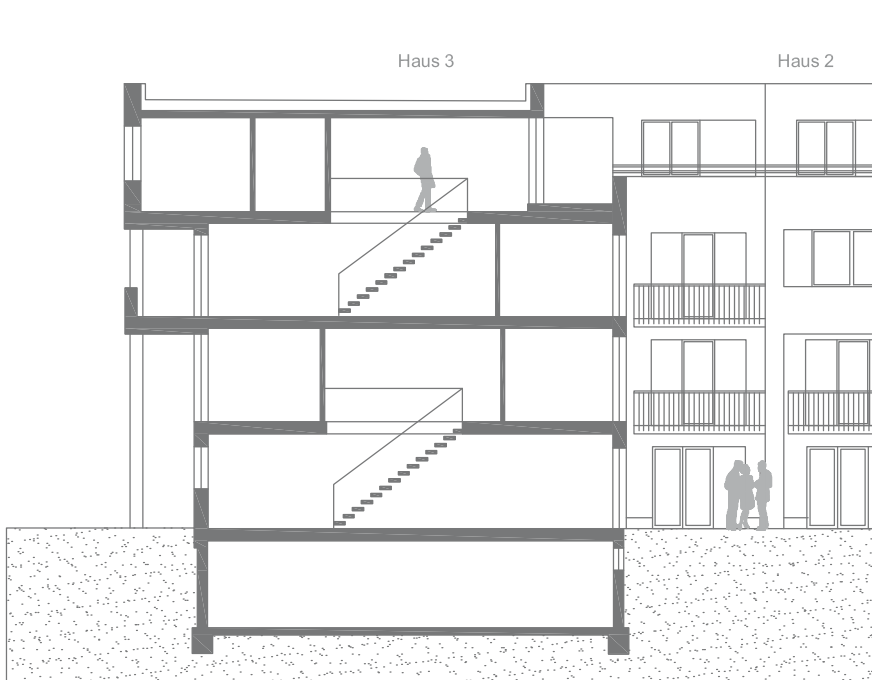
Der im Jahre 2005 fertiggestellte Wohnpark Köln-Bilderstöckchen entstand auf einem Abrissgrundstück an der Geldernstraße. Die vier vorhandenen baufälligen Doppelwohnblocks aus der Nachkriegszeit konnten nicht wirtschaftlich saniert werden und wurden durch eine viergeschossige Wohnbebauung mit insgesamt 120 Wohnungen ersetzt. Der Entwurf mit einer gemischten Wohnungsstruktur von der Einzimmer- bis zur Vierzimmerwohnung wird durch die große Anzahl von Maisonnette-Wohnungen bestimmt, weil diese eigentumsähnliche Wohnform in stadtnaher Lage sehr gefragt ist. Dass dieses hier angebotene Mischungsverhältnis von Geschosswohnungsbau mit zentraler Treppenhauerschließung und den reihenhausartigen Maisonnette-Ty-

pen auf große Resonanz stieß, beweist schon die rasche Vermietung aller Wohnungen. Mit Integration des ortsprägenden Baumbestands entlang der Geldernstraße und des angrenzenden Bürgerparks stellt das Projekt für das im Kölner Norden gelegene Stadtviertel eine gelungene innerstädtische Nachverdichtung und gleichzeitig eine Aufwertung dar.

Das städtebauliche Konzept des aus sechs Baukörpern bestehenden Projekts geht auf die besondere Lage des Baugrundstücks und die angrenzenden Einflussfaktoren ein. An der Ostseite des Geländes wird das Wohngebiet durch die geschlossene Bauweise der drei winkelartigen viergeschossigen Baukörper zur dahinter verlaufenden Bundesbahnstrecke

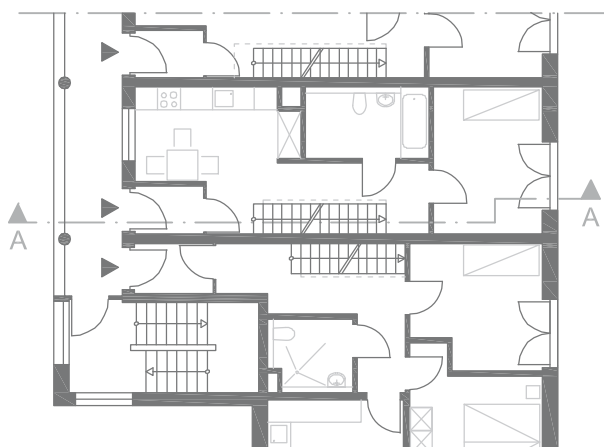
abgeschottet. Sie bilden zusammen mit den Wohnblocks entlang der verkehrsreichen Geldernstraße drei begrünte Innenhöfe. Dabei öffnet sich der südlich gelegene Freiraumbereich zu dem angrenzenden Park, der somit in die Wohnanlage einfließt und eine Grünflächenerweiterung darstellt.





Maisonnette-Wohnungen als eigentumsähnliche Wohnform

Alle Wohnungsgrundrisse sind zu den beruhigten Innenzonen der Siedlung hin ausgerichtet. Ein ausgewogener Wohnungsmix bestehend aus Einraum-Wohnungen bis zu Vierraum-Wohnungen unterstützt das Mehrgenerationenwohnen. Die winkelförmig angeordneten Baukörper bestehen größtenteils aus übereinander liegenden Maisonnette-Wohnungen. Die daraus resultierenden schmalen Wohnungsachsen ermöglichen einer größeren Anzahl von Wohnungen den direkten Gartenzugang im Erdgeschoss. Die oberen Maisonnettewohnungen haben Dachterrassen. Die Erdgeschosswohnungen werden über einen direkten Zugang von außen erschlossen, während Laubengänge, die sich gut in die Fassaden integrieren, zu den Wohnungen in den Obergeschossen führen.



0 5m 10m



Die Wohnungen in den drei Wohnblocks entlang der Geldernstraße werden über ein zentral gelegenes Treppenhaus von der Innenhofseite erschlossen.

oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt

Die drei Innenhöfe sind eindeutig nach Funktionen untergliedert. Private Mietergärten, geschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie öffentliche Erschließungs- und Kommunikationszonen für Alt und Jung wurden durch zahlreiche Heckenanpflanzungen abgegrenzt.

Eine Tiefgarage mit 43 PKW-Stellplätzen und die Anordnung der restlichen Stellplätze am äußeren Randbereich des Grundstücks ermöglichen eine autofreie Nutzung der drei Innenhöfe, die ein wesentlicher Bestandteil der qualitativollen Wohnatmosphäre der Wohnsiedlung sind.

Nach Maßgabe eines Schallschutzgutachtens erhielten die zur Bahnlinie ausgerichteten Wohnungen eine mit Riemchen verklinkerte Außenfassade und Fenster mit erhöhtem Schalldämmwert sowie besondere Schallschutzlüfter.





Barrierefreie Erschließung nachrüstbar

Alle Wohnungen sind barrierefrei mit schwellenlosen Hauseingängen und bodengleichen Duschen gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ausgestattet. Die Badezimmer der Drei- und Vierraum-Wohnungen haben zusätzlich Badewannen. Die barrierefreie Erschließung der Maisonnette-Wohnungen kann durch Anbau eines Aufzugturms vor den Laubengängen erreicht werden. Die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen kann durch einen Treppenlift auf den geradläufigen Wohnungstreppen im Bedarfsfall erreicht werden.

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Vom Wohnquartier aus bestehen direkte Anschlüsse an das Kölner Verkehrsnetz durch Busverbindungen an der Geldernstraße und durch U-Bahn- und S-Bahnstationen an dem nahe gelegenen Kreuzungspunkt Parkgürtel/Geldernstraße. Aufgrund dieser hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr konnte der Stellplatzschlüssel auf ein Maß von 0,75/WE reduziert werden.



Adresse

Geldernstraße 90-94 / 98-102,
50739 Köln-Bilderstöckchen

Wohnfläche

8.484 qm

Projektgröße

120 WE öffentlich gefördert
(Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

24 Einzimmer-Wohnungen
32 Zweizimmer-Wohnungen
24 Dreizimmer-Wohnungen
40 Vierzimmer-Wohnungen

Bauweise

Massivbauweise
mit Wärmedämmverbundsystem
Kunststofffenster
EnEV - Standard

Haustechnik

Gaszentralheizung und
Warmwasser-Durchlauferhitzer

Bauwerkskosten

1.180,- €/qm Wohnfläche brutto





Münster Lincoln-Quartier

Architektur **Architekturbüro Prof. Carsten Lorenzen, Kopenhagen**
Wohn + Stadtbau, Münster
 Investorin **Wohn + Stadtbau Münster GmbH**
 Fertigstellung **2005**



Das Lincoln-Wohnquartier in Münster ist ein gutes Beispiel für die Entwicklung eines neuen städtischen Wohnstandorts mit hohen städtebaulichen Qualitäten und einer großen Vielfalt an unterschiedlichen Wohnangeboten für Jung und Alt. Wichtige Bestandteile des Nutzungskonzepts sind die Umnutzung historischer Bausubstanz (Konversion denkmalgeschützter ehemaliger Kasernengebäude) und die Ergänzung und Nachverdichtung mit Neubauten. Ergebnis ist eine gemischte Nutzung für Wohnzwecke ebenso wie für gewerbliche und soziale (Kindergarten) Dienstleistungen. Als Wohnangebote sind geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime entstanden. Ein kooperatives Verfahren mit vielen Beteiligten hat dazu beigetragen, die anspruchsvollen Qualitäten zu sichern und darüber hinaus die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner einzubeziehen.



Umbau und Nachverdichtung eines Kasernengeländes

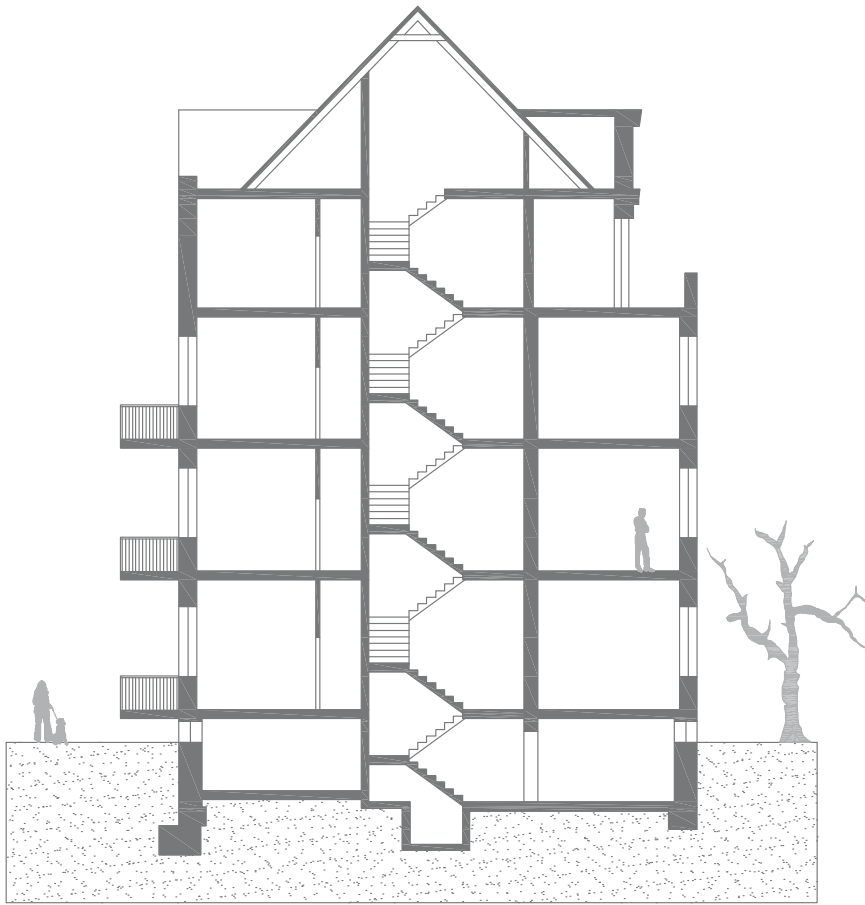
Das Wohnprojekt auf dem rund sieben Hektar großen Gelände der ehemaligen britischen Lincoln-Kaserne am nördlichen Innenstadtrand von Münster ist ein wichtiger Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Wohnungsdefizits und zur Erhöhung innerstädtischer Wohnungsangebote. Die Mischung von umgenutztem historischen Baubestand und Neubauten mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen schafft ein abwechslungsreiches Wohnquartier.

Für die behutsame Umnutzung und Modernisierung der denkmalgeschützten Bausubstanz mit Integration von innovativem Wohnungsneubau erhielt das Projekt der städtischen Wohn + Stadtbau GmbH mehrere Auszeichnungen. Auf Grundlage eines kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs wurden zwischen 1998 und 2005 insgesamt 186 öffentlich geförderte Mietwohnungen, zwei frei finanzierte Wohnungen, 142 Eigentumswohnungen sowie 46 Eigenheime und

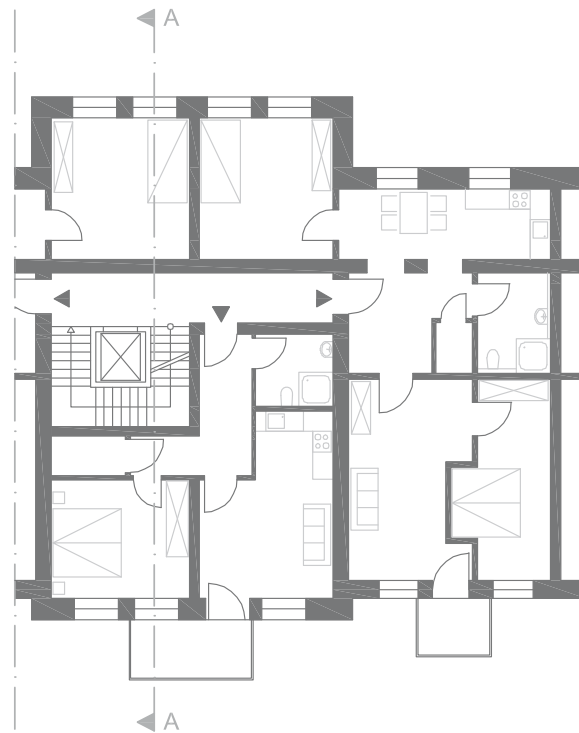
eine Kindertagesstätte errichtet. Fünf denkmalgeschützte Gebäude wurden an private Investoren veräußert und werden gemischt genutzt für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen.

Die gesamte Baumaßnahme wurde unterstützt durch ein integriertes Wohn-, Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekt unter Mitwirkung verschiedener Projektträger und Akteure.





Ein wichtiger Aspekt im gesamten Planverfahren war, dass die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner gehört und in die Entwürfe einbezogen wurden. Der prämierte städtebauliche Entwurf des Kopenhagener Architekten Professor Carsten Lorenzen war schließlich Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans für das neu entwickelte Wohngebiet. Nach Erwerb des Geländes vom Bundesvermögensamt begann 1997 die Realisierung des Projekts mit dem Abriss von Nebengebäuden.



0 5m 10m



oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt

Wohnen an der „Gasselstiege“ in gemischten Strukturen

Das attraktive Wohnquartier liegt unmittelbar am Grünzug „Vorbergshügel/Gasselstiege“, einer direkten und durchgängigen Verbindung zwischen Stadtkern und Landschaft.

Im historischen Gebäudebestand entlang der Dreizehner Straße und Fresnostraße entstanden 84 öffentlich geförderte Mietwohnungen (45-100 qm), 2 freifinanzierte Mietwohnungen (100 qm) und 84 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 49 qm bis 104 qm sowie eine Kindertagesstätte. Unter drei denkmalgeschützten Gebäuden wurden Tiefgaragen mit insgesamt 48 Stellplätzen errichtet. Das Dachgeschoss wurde mit großzügigen Maisonettewohnungen ausgestattet, im Spitzboden entstanden reizvolle Studios, und in den Dachflächen wurden Loggien eingebaut.

Die sechs denkmalgeschützten Gebäude entlang der Grevener Straße

und Fresnostraße prägen auch nach ihrer Umnutzung zu modernen Wohnungen das neue Wohnquartier. Sie werden gemischt genutzt: neben Wohnungen, Büros und Praxen befinden sich dort ein wissenschaftlicher Buchverlag sowie Kunstgalerien. Nördlich angrenzend wurde die Infrastruktur des Quartiers durch ein neu errichtetes Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und weiteren Geschäftsflächen ergänzt. Die Jugendstilfassaden der zwei- bis dreigeschossigen Massivbauten wurden neu verputzt und in hellen Grautönen gestrichen. Die typische Fensterteilung wurde erhalten bzw. wiederhergestellt, die neuen vorgehängten Balkone wirken filigran und transparent, so dass der ursprüngliche Charakter der Gebäude erhalten blieb.

Auf der Fläche der nicht erhaltenswerten Nebengebäude erfolgte eine Nachverdichtung im Norden und Westen des Standorts durch eine größere Zeilenbebauung, die über vier Wohnstraßen von der Fresnostraße

aus erschlossen wird. Die modern gestaltete Wohnanlage in zwei- bis viergeschossiger Bauweise besteht aus 46 Reihenhäusern (110 qm bis 167 qm Wohnfläche) und Mehrfamilienhäusern mit 58 Eigentumswohnungen und 102 öffentlich geförderten Mietwohnungen (45 qm bis 110 qm Wohnfläche). Ein Gebäude ist mit einem Aufzug zur Erschließung von zwölf barrierefreien Wohnungen (nach DIN 18025, Teil 2) ausgerüstet.

Da alle PKW-Stellplätze in Tiefgaragen oder im nördlichen Randbereich liegen, entstand eine parkähnliche autofreie Innenzone, die, versehen mit Wohnwegen und Spielplätzen, eine harmonische Verbindung zwischen Neubauten und den historischen Gebäuden darstellt. Diese großzügigen Grünflächen dienen auch zur Aufnahme des Regenwassers, das auf dem Gelände dank der guten Bodenstruktur versickern kann.





Wohnsiedlung mit besonderen sozialen Qualitäten

Ein besonderes Qualitätsmerkmal des Projekts ist die Verknüpfung von Wohnungsbau und Beschäftigung bzw. Qualifizierung von sozial benachteiligten jungen Erwachsenen und von Langzeitarbeitslosen. Nach Abschluss der Maßnahmen wurden, wie mit dem Investor vereinbart, acht Wohnungen an Teilnehmende der Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte vermittelt.

Ergänzend dazu werden 80 Wohnungen durch den Verein „Dach über'm Kopf“ und der Wohn+Stadtbau gemeinsam belegt. Aufgrund der geäußerten Wohnwünsche sowie nach formalen und sozialen Kriterien wurden die Belegungspläne mit dem Ziel erstellt, eine gemischte Bewohnerstruktur mit Familien, Alleinerziehenden, älteren Menschen, Sozialhilfeempfängern, Wohnungslosen, Ausländern und Gewerbetreibenden zu erreichen. Infolge der Informationsveranstaltungen, Nachbarschaftstreffen und Bewohnerfeste gründeten die Bewohnerinnen und Bewohner nach Einzug einen Verein, der von der Wohn+Stadtbau eine Anschubbetreuung im ersten Jahr erhielt. Treffpunkt für die Aktivitäten des mittlerweile selbstständig agierenden Vereins sind die Gemeinschaftsräume in dem Altbau, in dem sich auch die Kindertagesstätte befindet. Der Bewohnerverein betreut auch die Gästewohnung, die zu 80 % ausgelastet ist.

Um gegebenenfalls Pflegeangebote stufenweise oder in Form von Pau-



schalleistungen zu gewährleisten, hat die Wohn+Stadtbau für Pflegebedürftige oder ältere Menschen eine kooperative Vereinbarung mit sozialen Einrichtungen wie dem Klara-Stift und der Caritas abgeschlossen.

Hervorragender Standort in Innenstadtnähe

Das neu gestaltete Wohnquartier liegt in hervorragender Stadtlage, nur 2,5 km von der Altstadt entfernt, die mit dem Bus (10-Minuten-Takt) oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen ist. Neben den gemischten Gewerbeflächen im Wohnquartier liegen weitere Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung, und auf dem Weg ins Stadtzentrum schließt sich das Kreuzviertel mit Kinos, Galerien und Kneipen an. Eine neu eingerichtete Carsharing-Station mit zz. zwei PKW im Wohngebiet kann von allen Bewohnern und den Nachbarn des umliegenden Wohnquartiers kostengünstig genutzt werden und stellt eine zusätzlich Mobilitätsverbesserung dar.

Adresse

Gasselstiege, Dreizehnerstraße, Fresnostraße, Grevener Straße, 48159 Münster

Wohnfläche

28.000 qm

Projektgröße

376 Wohneinheiten, davon
170 Altbauwohnungen, davon
84 öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A)
206 Neubauwohnungen, davon
102 öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

Vorrangig Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen
188 Mietwohnungen
142 Eigentumswohnungen
46 Reihenhäuser

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Kindertagesstätte

Bauweise

Bestandsbauten: Massivbauweise als Stahlbetonskelettbau mit Ziegelausmauerung, verputzt
Neubauten: Massivbauweise mit Betonsteinen verblendet
Zugänge, Balkone und Nebenbauteile in Betonfertigteilen, Holz- und Kunststofffenster

Haustechnik

Fernwärmeversorgung

Bauwerkskosten

1.273,- €/m² Wohnfläche brutto (Bestandsgebäude Dreizehner Straße)





Rheine Runde Straße

Architektur Gruppe MDK Architekten, Münster

Investor Caritasverband Rheine e.V.

Fertigstellung 2005



Viele Villenviertel – oft zentrumsnah gelegen – weisen eine sehr geringe Grundstücksnutzung auf mit Nachverdichtungspotenzialen, die allerdings sowohl sozial als auch gestalterisch verträglich in den Bestand integriert werden müssen. Dies ist in Rheine mit dem Umbau und Anbau an eine bestehende Gründerzeitvilla an der Runde Straße besonders gut gelungen. Die Caritas baute hier ein Wohnprojekt für 18 behinderte Kinder und Jugendliche aus dem Kreis Steinfurt. Das Gründerzeitgebäude wurde modernisiert und durch einen rot verputzten Gebäudekubus in moderner Architektursprache ergänzt. Die barrierefreie Erschließung, die im Bestand häufig große Probleme aufwirft, erfolgt durch einen Baukörper mit Treppenhaus und Aufzug, der Neubau und Bestand verbindet.

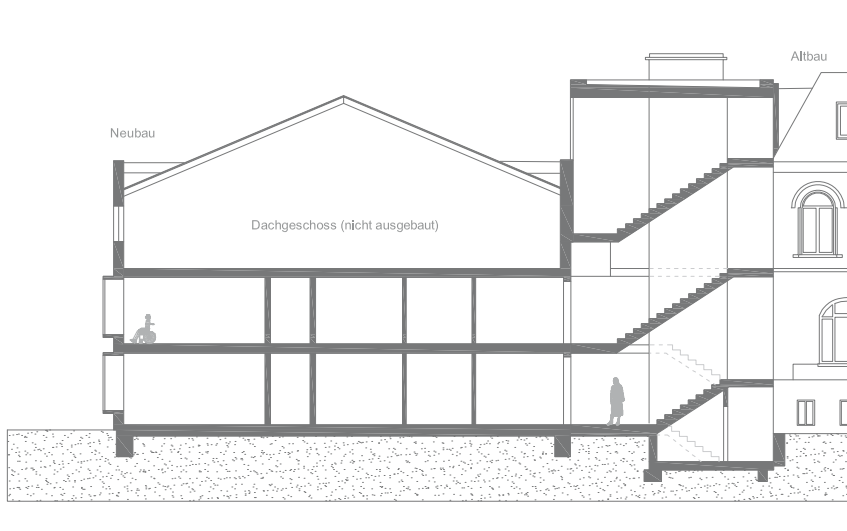


Umnutzung einer Stadtvilla mit Erweiterungsbau

Durch Umbau der Villa aus der Gründerzeit mit angrenzendem Neubau in stadtzentraler Lage entstanden Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für behinderte Kinder und Jugendliche. Das Wohnhaus liegt inmitten eines privilegierten, historisch gewachsenen Wohnviertels mit intakter Sozialstruktur und stellt eine gelungene Nachverdichtung für das von alten Stadtvillen geprägte Stadtgebiet dar.

Der auf dem Grundstück stehende alte Baumbestand wurde in die neu gestalteten Außenbereiche integriert. Die Gebäude werden von der Straßenseite über den Verbindungsbau und von der Rückseite, wo auch ausreichend Parkplätze für Personal und Besucher zur Verfügung stehen, über Rampen erschlossen.





Wohnhaus für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen

Bisher wurden Kinder und Jugendliche, die aufgrund ihrer Behinderungen oder familiären Umstände vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr im Elternhaus leben können, von ihren Angehörigen getrennt und in Einrichtungen weit außerhalb des Kreises Steinfurt untergebracht. Das hier geschaffene regionale Wohnangebot verbessert die Situation und sichert nunmehr eine gemeinde- und familiennahe Versorgung, sodass den Kindern und Jugendlichen das gewohnte Umfeld mit bestehenden Beziehungen und Bindungen zum Elternhaus, zu Geschwistern und Freunden eher erhalten bleibt. Außerdem können die behinderten Kinder bisher besuchte Einrichtungen zur Frühförderung weiterhin besuchen.



In der Gründerzeitvilla entstanden nach Umbau sechs Wohnplätze mit einem besonderen Wohnambiente: im Erdgeschoss befinden sich die Gruppenräume und die Zimmer für das Betreuungspersonal, während das 1. Obergeschoss Platz für fünf Einzelzimmer und ein Doppelzimmer bietet. Im gut belichteten Sockelgeschoss sind Freizeiträume untergebracht. Im angrenzenden Neubau verteilen sich über zwei Ebenen zeit-



gemäß offene Wohnbereiche für zwei Wohngruppen mit jeweils sechs Einzelzimmern. Für eine eventuelle Erweiterung können die obersten Geschosse noch ausgebaut werden. Alle drei Gruppenwohnbereiche sind behindertengerecht nach DIN 18025 Teil 1 ausgestattet. Neben den Nasszellen mit bodengleichen Duschen sind auch ein Pflegebad und ein Therapiebad vorhanden. Die Bewohner können sich in zwei großen überdach-

ten Bereichen im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Neubautraktes im Freien aufhalten. Die Wohnbereiche im Alt- und Neubau werden durch den dazwischen stehenden Erschließungskörper mit Treppenhaus und Aufzugsanlage barrierefrei verbunden. Die moderne Architektursprache des Neubautraktes hebt sich dabei deutlich von der gründerzeitlichen Architektur des Bestandsgebäudes ab.





Verschiedene Förderprogramme

Das seit Juni 2005 fertig gestellte Wohnhaus besitzt zwölf Plätze für dauerhaftes Wohnen und sechs Plätze für Kurzzeitwohnen für geistig und mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche. Neben Eigenmitteln des Trägers, der auch das erschlossene Grundstück mit einbrachte, wurde das Projekt durch das Land Nordrhein-Westfalen, die Stiftung Wohlfahrtspflege, den Kreis Steinfurt und die Stadt Rheine finanziert. Das Nutzungskonzept wurde unter Mitwirkung des Elternvereins „Leben und Wohnen“ und des Caritasverbands Rheine e.V. entwickelt.

Soziale Integration

Das besondere Wohnprojekt erfährt in der Nachbarschaft eine gute Resonanz. Durch die stadtnahe Lage sind die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen wie Einzelhandel, Kulturangebote und Verkehrsanbindungen vorhanden: Rathausplatz und Bahnhof sind z.B. in fünf bis zehn Minuten fußläufig zu erreichen. Dadurch wird den Bewohnern trotz ihrer schwierigen Lebensumstände ein Stück „Normalität“ und ein Stück sozialer Integration ermöglicht.

Adresse

Runde Straße 4, 48431 Rheine

Wohnfläche

Altbau 643 qm

Neubau 624 qm

Projektgröße

18 öffentlich geförderte Wohnheimplätze

Wohnungsschlüssel

16 Einzelzimmer

1 Doppelzimmer

Gemeinschaftseinrichtungen

Mehrere Gemeinschaftsräume auf drei Wohngruppen verteilt

Bauweise

Neubau: Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Holzfenster
Altbau: Ziegelmauerwerk, Holzfenster

Haustechnik

Niedertemperaturheizkessel mit Warmwasserspeicher



Wohneigentum und eigentums- ähnliche Wohnformen in der Stadt

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein entscheidender Faktor für die Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort. Der demographische Wandel mit teilweise stagnierenden oder zurückgehenden Einwohnerzahlen erfordert zunehmend eine nicht mehr auf Quantität, sondern auf Qualität ausgerichtete Stadtentwicklung. Nur so können die Städte in der Konkurrenz um Einwohner bestehen. Neben der Umsetzung zeitgemäßer Standards in den Bestandswohnungen geht es um neue Ansätze zum Thema „Wohneigentum in der Stadt“. Innerstädtische Wohnflächenpotenziale für Wohneigentum zu nutzen bietet stadtentwicklungspolitisch die Chance, die eigentumsorientierten Menschen an die Städte und Stadtzentren zu binden, die städtischen Quartiere sozial zu stabilisieren und einen entscheidenden Beitrag zur Revitalisierung unserer Städte zu leisten.

Ob sich der in der Fachliteratur zuletzt oft beschriebene Trend zurück in die Stadt tatsächlich auch mengenmäßig niederschlagen kann, wird davon abhängen, ob es gelingt, in den Kernbereichen der Städte Wohnraum zu schaffen, der

hinsichtlich der Wohnform, der Erschließung und der Freiflächen die gleichen Qualitäten hat wie das bisher favorisierte „Häuschen im Grünen“, das für viele Familien nach wie vor Inbegriff vom ruhigen und gesunden Wohnen ist. Untersuchungen aus Deutschland aber auch aus dem europäischen Raum¹ belegen, dass es vor allem die mit dieser Wohnform verbundenen Wohnqualitäten im Wohnumfeld und im Quartier sind, die als „harte Standortfaktoren“ und als Entscheidungsgrund für oder gegen einen bestimmten Wohnstandort angeführt werden. Dennoch stellt die Bildung von Wohneigentum nach wie vor eine der attraktivsten Formen der Altersabsicherung dar und ist erklärtes Ziel auch von Bevölkerungsgruppen, die vor einigen Jahren noch kaum auf diesem Markt zu finden waren. So steigt aktuell der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, die Eigentum erwerben, rasant an². Gerade diese Gruppe erwirbt häufig innerstädtische Mehrfamilienhäuser und passt sie an ihre Wohnbedürfnisse an.

Für viele potentielle Erwerber war und ist seit langem ein Eigentumserwerb in den Kerngebieten der Städte schon allein aufgrund der hohen Grundstückspreise kaum finanzier-





bar. Um insbesondere einkommensstarke Einwohner an die Stadt zu binden, muss ein qualitativvolles Angebot an Wohnungen zur Miete und in Form von Einfamilienhäusern vorhanden sein. Dazu muss in nachfragestarken Regionen Bauland preiswert zur Verfügung gestellt werden, ohne der weiteren Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten, also z. B. auf Brachflächen oder in Baulücken. Neben der klassischen Form des Eigenheims sind auch verdichtete Bauweisen und Geschossbau denkbar, sofern diese die Qualitäten des Eigenheims aufweisen. Das **Kölner Projekt ParkVeedel** zeigt die vielfältigen Potenziale einer innerstädtischen Nachverdichtung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Hier wurden reihenhausähnliche Wohnungen mit Gartenanteil ebenso realisiert wie Wohnungen mit großen Dachterrassen und individuellen Eingängen.

Mögliche Lösungen sind auch das klassische Stadthaus in der Baulücke, die Umnutzung einer Fabriketage oder wie beim Beispiel **Karmelkloster** in **Bonn** der Umbau eines ehemaligen Klosters und die Ergänzung durch Reihenhäuser und barrierefreie Geschosswohnungen auf dem Klostergelände zu einem Gesamtensemble.

Beispiele wie **Dortmund, Am Tremoniapark** zeigen eindrucksvoll, wie Wohnraum für zukünftige Wohnbedürfnisse geschaffen werden kann und wie gemeinschaftliches Wohnen in Eigentumswohnungen gleichzeitig das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner fördern kann, ohne das Bedürfnis nach Privatheit zu vernachlässigen.

Bei genauerer Betrachtung, welche Bevölkerungsgruppen zur Zeit besonders einen Umzug in die Stadt erwägen oder durchführen, tritt vor allem die Bevölkerungsgruppe der Älteren in Erscheinung. Die künftig sowohl prozentual als auch absolut immer wichtiger werdende Gruppe der über 60-Jährigen sucht – nachdem die Kinder aus dem Haus sind – immer öfter einen alternativen Wohnstandort zum bisherigen Haus im Grünen. Von dort aus sollen Freizeiteinrichtungen,

Kulturangebote und weiterführende Versorgungseinrichtungen mit kurzen Wegen erreichbar sein. Vielfach besteht dabei der Wunsch, nach Verkauf des Wohneigentums in der Vorstadt die neue Wohnung in der Stadt auch wieder als Eigentum zu erwerben. Häufig ist mit diesem Wechsel auch der Wunsch nach einer gemeinschaftlichen Wohnform zusammen mit Gleichgesinnten oder aber in Form eines Mehr-Generationen-Wohnens verbunden. Dabei werden einige der zur Zeit in Planung oder Realisierung befindlichen Projekte durchaus von dem Gedanken geleitet, sich bei zunehmender Pflegebedürftigkeit im Alter gegenseitig zu unterstützen. Die Beispiele **Mettmann, Am Laubacher Feld** und **Aachen, Friedlandstraße** zeigen, dass es keiner Sonderbauform bedarf, um für Ältere geeignete Wohnformen zu realisieren, sondern dass bei diesen Projekten vor allem der Gedanke des Miteinanders der Bewohnerschaft im Vordergrund der Projektidee stand, der auch vorbildlich umgesetzt werden konnte.

¹ http://www.hausderzukunft.at/download/endbericht_tappeiner1.pdf

² Dennoch ist die Eigentumsquote von Migranten immer noch deutlich geringer. Bei den über 65-jährigen Ausländern ist diese Quote im Zeitraum von 1997 bis 2002 laut SOEP, Querschnitte 1997/2002 und Berechnungen des DZA von 19,7 % auf 30,8 %, also um 11,1 %-Punkte gestiegen, der Eigentumsanteil in der gleichen deutschen Bevölkerungsgruppe betrug aber 2002 bereits 48,7 %.





Aachen Friedlandstraße

Architektur Ursula Komes, Aachen

Investor Gruppe „Stadthaus statt Haus e.V.“ als Bauleutegemeinschaft

Fertigstellung 2002



Das Projekt in der Friedlandstraße in Aachen ist ein gelungenes Baugruppenprojekt, dass von „Neuen Bauherren in der Stadt“ durch gemeinschaftliches Planen und Bauen in Form einer Wohnungseigentums-gemeinschaft realisiert wurde. Die Gruppe hat ihre individuellen, gemeinschaftsorientierten und generationsübergreifenden Wohnwünsche vorbildlich umsetzen können. Im Ergebnis wurde ein Wohnprojekt von hoher Nutzerqualität in einer städtebaulich schwierigen innerstädtischen Baulücke realisiert. Hervorzuheben ist sicherlich auch der architektonische Umgang mit erforderlichem Lärmschutz zur Straßenseite.

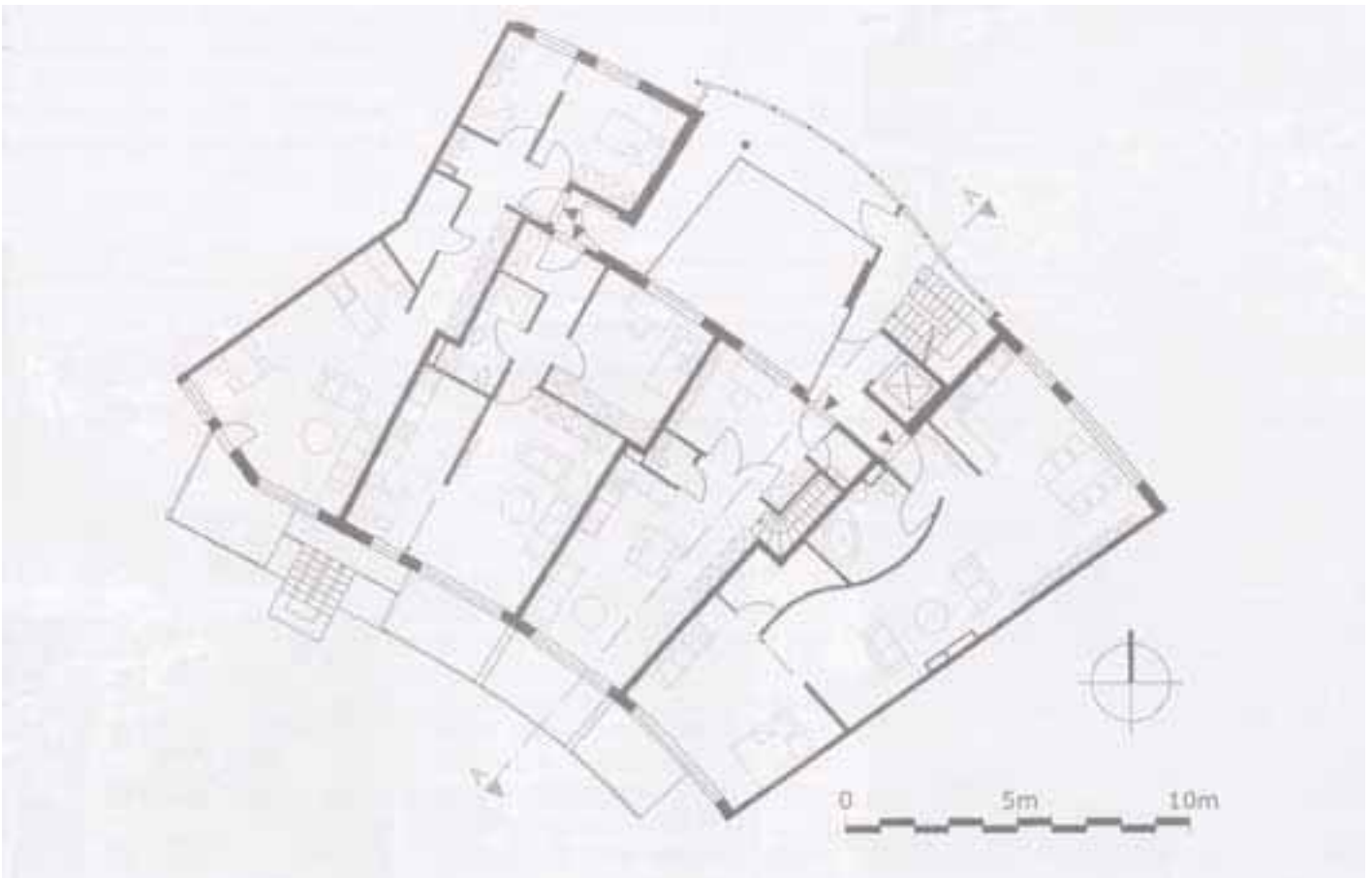
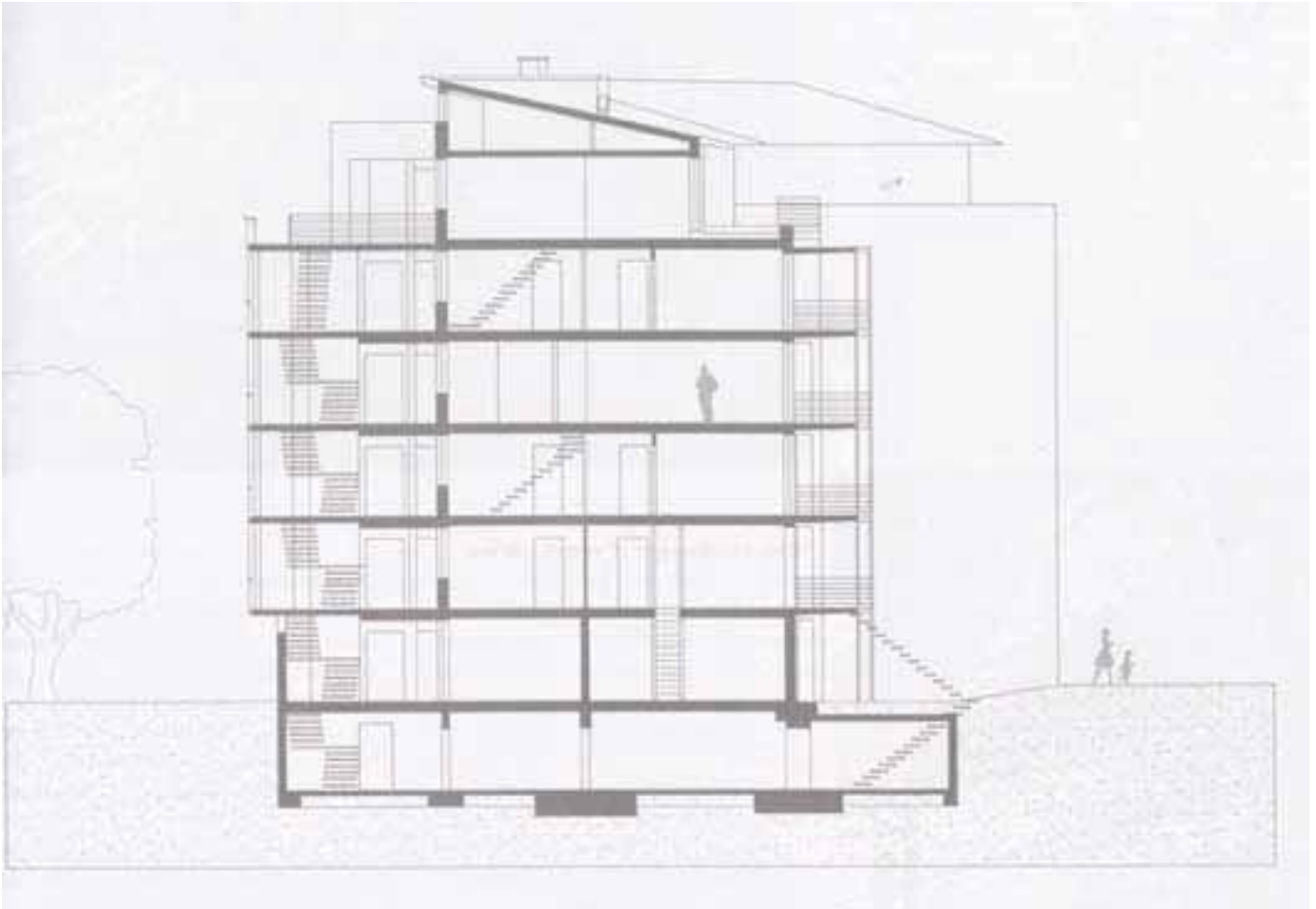


Im Alter gemeinsam in der Stadt im Wohneigentum

Die Anfänge des Wohnprojekts in der Friedlandstraße liegen im Jahr 1999, als sich eine Gruppe von Interessierten zum Thema „Gemeinschaftlich älter werden in einer Wahlfamilie“ gründete. Die Idee der Gruppe war es, im Alter gemeinsam in der Stadt zu wohnen, sich gegenseitig unterstützen und vorhandene Infrastrukturen nutzen zu können sowie im Gegenzug große Häuser und Wohnungen für jüngere Familien frei zu machen. Die Gruppe setzte ihre Idee um. Sie gründete eine Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (WEG) und realisierte ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 15 Eigentumswohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einer Gästewohnung in der Friedlandstraße, einem innerstädtischen Standort in Aachen.

Das Gebäude schließt eine Baulücke zwischen einem Bürogebäude und einem Hotel. Das Grundstück war zuvor Parkplatz, Tankstelle und Kohlelager der Deutschen Bahn. Es erforderte anfänglich Fantasie von den Bauleuten, sich dieses Gelände als späteren Wohnstandort vorzustellen. Die großen Bautiefen von 15,70 m und der notwendige Schallschutz zur Friedlandstraße führten zu der gewählten Erschließungsform durch eine zur Straßenseite liegende verglaste, aber nach oben offene Halle. Diese schützt vor dem Straßenlärm, offenbart aber einen wunderschönen Ausblick auf das historische Stadttor und den alten Baumbestand in der davor liegenden Grünfläche. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ein sehr ruhiger, attraktiv gestalteter Gemeinschaftsgrünbereich mit privaten Terrassen und Balkonen entstanden, der eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt.





oben Schnitt
unten Erdgeschoss



Kommunikativer Erschließungshof mit Galerien

Die Erschließungsform einer offenen Halle mit umlaufenden Gängen entspricht dem Wunsch der Gruppe, möglichst viel Gemeinschaft zu leben, aber auch Privatheit und Ruhe zu finden in den individuell geplanten Wohnungen. Die Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss sind insgesamt 80 qm groß und bestehen aus einer Gästewohnung mit kleinem Büroraum zur Straßenseite und einem großen Gemeinschaftsraum mit Terrasse als Verbindung zum gemeinschaftlich genutzten Garten.

Die rückwärtige Gartenfläche wurde gemeinsam geplant und ausgeführt. Sie ist jetzt eine „Oase in der Innenstadt“ mit Sitzplatz und Pergola, Gartenteich und Randbepflanzung mit heimischen Hölzern. Auch die Pflege wird gemeinschaftlich organisiert. Als weitere Gemeinschaftsfläche im Freien gibt es eine Dachterrasse, die seitlich an eine der beiden Wohnungen im Staffelgeschoss angrenzt und einen Blick auf das Marschierort und weiter entfernt auf den Aachener Dom und den Lousberg bietet.

Die Wohnungen variieren in der Größe zwischen 35 und 120 qm und sind über den Aufzug schwellenlos auf allen Ebenen erreichbar. Außer den Wohnungstrennwänden gibt es keine tragenden Wände, so dass die Inneneinteilung der Wohnungen sehr frei auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten werden konnte. So gibt es Wohnungen unterschiedlichster Ausprägungen: klassische Raumaufteilung, „Durchwohnen“, sehr offene

Grundrisse mit geschwungenen Wänden oder Maisonette-Wohnungen. Alle zur Straßenseite orientierten Räume sind mit Schallschutzfenstern ausgestattet. Die kontrollierte Lüftung, zur Straße mit Schallschutzlüftern, sorgt für eine geregelte Durchlüftung der Wohnung ohne Öffnung der Fenster.

Die Bäder sind - außer auf ausdrücklichen gegenteiligen Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner - mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Das Haus hat eine Tiefgarage mit zehn Stellplätzen. Dem ursprünglich geplanten gänzlichen Verzicht auf PKW-Einstellplätze hätte die Stadt Aachen nicht zugestimmt.





„Gemeinsames Tun schweiß zusammen“

Von den 15 Eigentumswohnungen sind neun selbst genutzt, sechs vermietet. Derzeit leben 20 Personen zwischen 12 und 81 Jahren im Gebäude. Nachbarschaftliche Kontakte werden gepflegt durch gegenseitige Einladungen zu Festen und anderen Veranstaltungen. Alle Bewohnerinnen und Bewohner sind Mitglied im Verein „Stadthaus statt Haus e.V.“. In der Satzung des Vereins wurde aufgenommen, sich gegenseitig zu helfen, z. B. im Krankheitsfall. Durch den langen Vorlauf und den Planungsprozess, in dem jede Person ihre eigene Wohnung mitgestalten konnte und in den auch die zukünftigen Mieterinnen und Mieter, die bereits bekannt waren, einbezogen wurden, entstand ein großer Zusammenhalt in der Gruppe und eine hohe Identifikation mit dem Projekt.

Drei Minuten zum Hauptbahnhof

Das innerstädtische Projekt liegt drei Minuten fußläufig vom Hauptbahnhof und zehn Minuten vom Kern der Innenstadt entfernt. Buslinien halten direkt in der Nähe oder am Hauptbahnhof. Auch alle weiteren Infrastruktureinrichtungen sind zu Fuß gut erreichbar: drei Einkaufsmärkte und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte in weniger als fünf Minuten, das Kurzentrum Burtscheid und das Naherholungsgebiet „Hangeweier“ in 15 Minuten. Mehrere Schulen, Schwimmhalle und Freibad sind in maximal zehn Minuten zu Fuß zu erreichen.



Adresse

52064 Aachen, Friedlandstraße 12

Wohnfläche

1.250 qm

Projektgröße

15 Wohneinheiten im Eigentum

Wohnungsschlüssel

1 Einzimmer-Wohnung
7 Zweizimmer-Wohnungen
5 Dreizimmer-Wohnungen
2 Vierzimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsraum mit kleiner Gästewohnung (als Dreizimmer-Wohnung)
Offene Erschließungshalle, die gleichzeitig als Lärmschutz dient
Gemeinschaftlich nutzbarer Garten

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Kunststofffenster
Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Lüftung

Haustechnik

Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk für Heizung und Warmwasser
Fotovoltaikanlage
Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

Bauwerkskosten

1.280,- €/qm Wohnfläche brutto
(incl. Altlastenbeseitigung und Tiefgarage)





Bonn Karmelkloster

Bonn-Pützchen

Architektur Fischer und von Kietzell, BDA Partnergesellschaft Bonn

Investorin GWK Neubau GmbH

Fertigstellung Umbau Bestand: 2001 Neubau: 2004



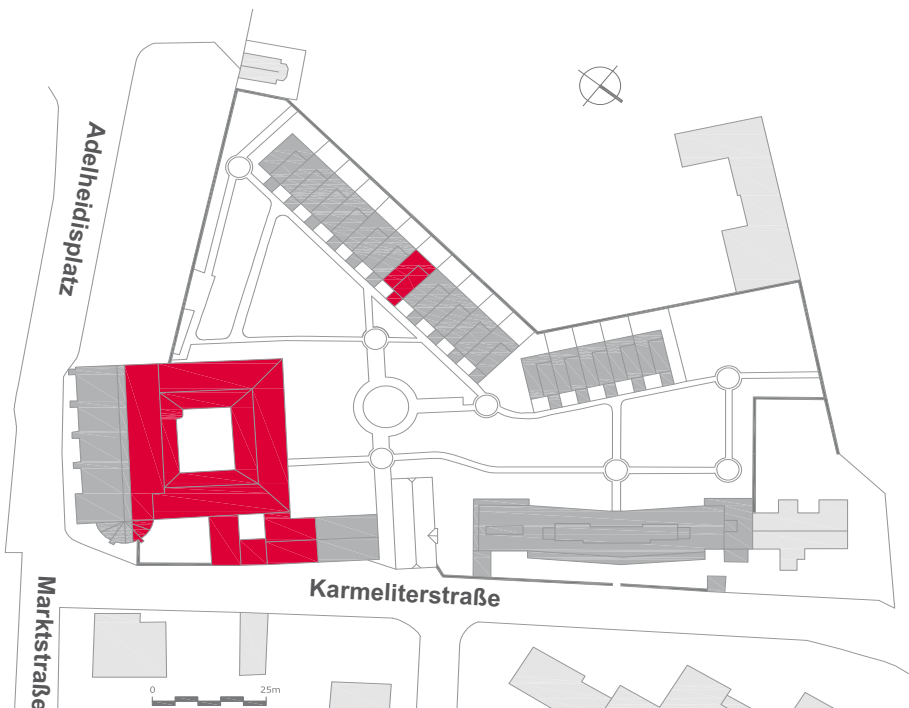
Immer häufiger werden kirchlich genutzte Gebäude und Einrichtungen nicht mehr für ihre ursprüngliche Zweckbestimmung benötigt. Oft sind sie von herausragender städtebaulicher Bedeutung und befinden sich in integrierten innerstädtischen Lagen. Gerade an derartigen Standorten besteht die Chance, innenstadtnah eigentumsähnliche Wohnformen zu realisieren. Die ehemalige Klosteranlage des Karmeliterordens befindet sich in Bonn-Pützchen, einem eigenständigen Unterzentrum auf der rechtsrheinischen Seite. Sie ist ein besonders gut gelungenes Beispiel einer Umnutzung zu Wohnzwecken. Das alte Klostergebäude wurde zu barrierefreien Wohnungen umgebaut und durch Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus als Ensemble im Klostergarten ergänzt.

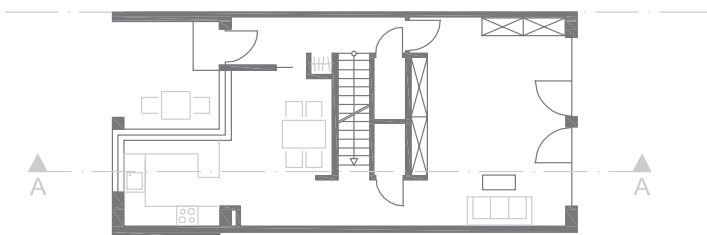
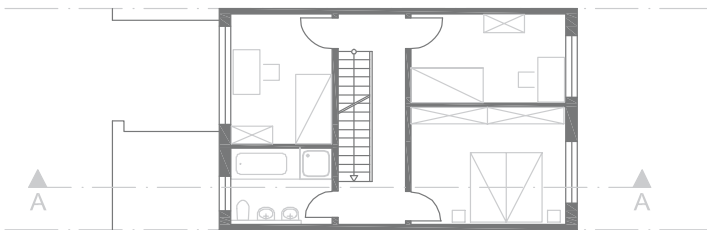
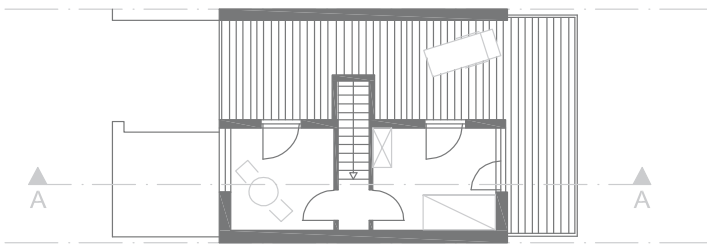
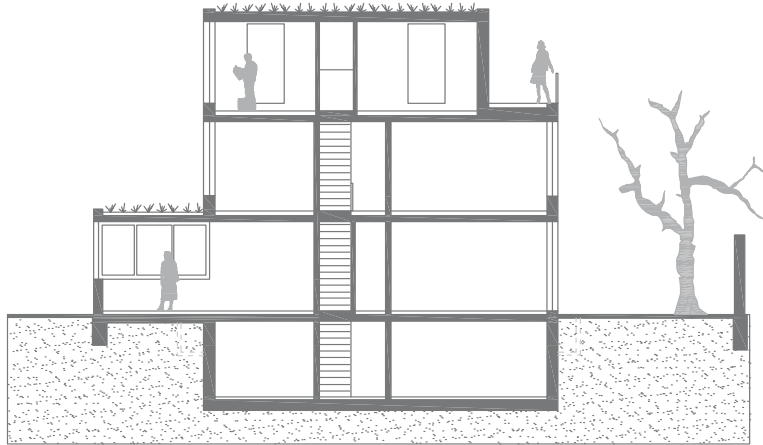


Neue Wohnformen im Eigentum in alter Umgebung

Mit der Umnutzung und Ergänzung des 300 Jahre alten Karmeliterklosters wurde das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens für Jung und Alt in vorbildlicher Weise realisiert. Das ehemalige Klostergebäude, das 1998 seine klerikale Funktion verlor, erhielt mit 31 Wohneinheiten, einem Café und zwei Büros eine neue Nutzung. Mit dem Neubau von weiteren 16 Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen haben die Architekten unter Beteiligung der zukünftigen Eigentümer- und Mieterschaft die Voraussetzung für die Entstehung einer dorfähnlichen Gemeinschaft mit einer gemischten Altersstruktur geschaffen.

Das Projekt entstand in zwei Bauabschnitten, wobei zunächst durch geschickten Umbau Eigentumswohnungen in das denkmalgeschützte Hauptgebäude integriert wurden und darauf die Nachverdichtung im 11.000 qm großen Klostergarten erfolgte. Das Projekt kombiniert in beeindruckender Weise vorhandene historische Bausubstanz mit der Ästhetik moderner Architektur und beweist, dass zeitgemäße Wohnansprüche auch in alter Bausubstanz befriedigt werden können.





0 5m 10m



oben Schnitt Reihnhaus
unten Grundrisse Reihnhaus



Grünanlagen für alle

Der ehemalige Klostergarten mit dem alten Baumbestand wird als zusammenhängende Gartenanlage gemeinschaftlich von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt. Die historischen Klostermauern begrenzen das gesamte Objekt nach außen. Die parallel zur „Immunitätsmauer“ des ehemaligen Klosters entstandenen Reihenhäuser haben 30 qm große Atriumhöfe, die als private Gartenbereiche zur Außenmauer orientiert sind. Ergänzt werden diese privaten Bereiche durch Dachterrassen, die sich auf jedem Reihnhaus befinden.

Das Mehrfamilienhaus schließt in Form einer Riegelbebauung den ehemaligen Klostergarten nach Osten hin ab.

Sowohl die Konzeption der Wohnungsgrundrisse als auch deren Größen sind mit 50 qm – 140 qm sehr unterschiedlich und tragen unterschiedlichen Wohnvorstellungen Rechnung. So gibt es Maisonettewohnungen mit Dachgarten, Erdgeschosswohnungen mit altengerechter Ausstattung, mehrgeschossige Atriumwohnungen und familiengerechte Wohnungen mit individuellen Eingängen.

Die Geschosswohnungen im Altbau und im Neubau sind überwiegend barrierefrei erschlossen. In den Reihenhäusern wohnen meist Familien (Eltern mit ein bis zwei Kindern), während im Altbau und im neuen Mehrfamilienhaus eher kinderlose Paare, Alleinerziehende oder allein stehende Personen leben.



Eine lebendige „Dorfgemeinschaft“ mit Zukunft

Die in einem Interessenverein organisierten Bewohnerinnen und Bewohner des ehemaligen Karmeliterklosters haben seit 1999 ihre Ideen und Wünsche eingebracht und die Planung und Realisierung begleitet. Der Verein kümmert sich seit dem Einzug aktiv um viele Fragen des Zusammenlebens wie Freizeitangebote, Nachbarschaftshilfe, Nachmietersuche, etc. Zurzeit finden Gespräche mit sozialen Dienstleistern und ambulanten Trägern statt, um die Bedürfnisse der älteren Mitbewohnerinnen und Bewohner nach Versorgungssicherheit und ggf. Betreuung befriedigen zu können. Gegenüber dem Wohnriegel befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Altenpflegeheim, das eine Aufnahme bei eventuell eintretender schwerer Pflegebedürftigkeit ermöglicht.

Gemeinschaftlich nutzbare Mehrzweckräume ermöglichen vielfältige gemeinsame Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner. Ein Stadtteilcafé dient der Kommunikation mit dem umgebenden Quartier. Informationsveranstaltungen mit Events wie Kunstausstellungen, etc. vervollständigen das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ein Kinderspielhaus mit Spielplatz und die gemeinsame Gartenanlage lassen zusammen mit den zahlreichen Aktivitäten die Atmosphäre einer Dorfgemeinschaft entstehen.

Kein Weg ist weit

Um einem Konflikt um Parkraum in den angrenzenden Wohnquartieren zu begegnen, wurde unter dem Klostergarten eine Parkgarage angelegt. Die Wohnanlage als solche ist autofrei. In weniger als fünf Gehminuten befinden sich Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Gymnasium und ein Kindergarten liegen im direkt angrenzenden großen Parkgelände, eine Gesamtschule sowie eine Grundschule sind im Ort fußläufig erreichbar. Der Ortskern von Pützchen ist in zehn Gehminuten zu erreichen. Ein Freibad in unmittelbarer Nähe ergänzt das Freizeitangebot. Mehrere Bushaltestellen liegen direkt in der Nähe an der Marktstraße. Der Hauptbahnhof Bonn ist mit dem Bus in 15 Minuten zu erreichen und eine S-Bahnhaltestelle findet sich auf halbem Weg.

Adresse

Karmeliterstr. 1, 53229 Bonn

Wohnfläche

Altbau-Wohnungen: 2.500 qm
Reihenhausbebauung: 2.500 qm
Mehrfamilienhaus: 1.864 qm

Projektgröße

Altbau: 31 Wohneinheiten
Neubau: 16 Reihenhäuser
Mehrfamilienhaus: 21 Wohneinheiten

Gemeinschaftseinrichtungen

Park mit Spielplatz
Gemeinschaftlicher Mehrzweckraum
Stadtteilcafé

Bauweise

Altbau: Massivbau (denkmalgeschützt)
Neubau: Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Holzfenster
Niedrigenergiehausstandard mit kontrollierter Lüftung

Haustechnik

zentrale Gasbrennwertanlage

Bauwerkskosten

Neubau: 5,5 Mio. €
Altbau: 3,5 Mio. €





Dortmund Am Tremoniapark

Architektur **Norbert Post, Hartmut Welters, Dortmund**

Investorin **WohnreWir GbR, Dortmund**

Fertigstellung **2004**



Durch die Pluralisierung der Lebensstile gibt es eine wachsende Gruppe von Menschen, die zwar eine Eigentumsbildungs-Orientierung haben, aber mit den klassischen Bauträgerangeboten (mit tradierten Wohnformen) nicht zu Recht kommen. Immer öfter schließen sich solche Menschen in Baugruppen zusammen, um ihre Vorstellungen von gemeinschaftsorientiertem und generationenübergreifendem Wohnen selbst zu realisieren. Diese Gruppen können als „neue Bauherren in der Stadt“ auch wichtige stadtentwicklungspolitische Funktionen übernehmen, da sie überwiegend innerstädtische oder innenstadtnahe Standorte suchen. In Dortmund am Tremoniapark hat eine solche Gruppe einen wichtigen Impuls zur Wiederbesiedelung einer innerstädtischen Industriebrache gegeben und ihr gemeinschaftlich geplantes Wohnprojekt in Form einer Wohnungseigentumsgemeinschaft realisiert. Vielfach führen die individuellen Bedürfnisse zu einer unverwechselbaren Architektur von hoher Nutzerqualität, die durch ihre einzigartigen Erscheinungsbilder unsere Stadtlandschaft architektonisch bereichern.



Eigentumswohnungen in einem Gruppenwohnprojekt

In der Folge einer Veranstaltungsreihe „Miteinander Wohnen - Miteinander Leben“ gründete eine daraus entstandene Gruppe 1998 den gemeinnützigen Verein „W.I.R. - Wohnen Innovativ Realisieren - Verein für generationsübergreifendes Wohnen in Dortmund e.V.“ Ein Jahr später fiel die Entscheidung der Gruppe für das Grundstück am Tremoniapark. Die 3.200 qm große Bauparzelle – ursprünglich für zwei Reihenhauszeilen vorgesehen – bot die Möglichkeit, das Projekt mit 15 bis 20 Wohneinheiten zu realisieren.

Die Gruppe hatte einen Altersmix aus jeweils einem Drittel über 55-Jährigen, Familien mit Kindern und unter 55-jährigen Singles oder kinderlosen Paaren vorgesehen. Interessenten mussten in die erforderliche Kategorie passen. Zur Aufnahme in die Gruppe mussten sie darüber hinaus bei einer Finanzberatung einen Finanzierungsplan erstellen lassen, an einem Arbeitswochenende zum gegenseitigen Kennenlernen teilnehmen und in den Verein W.I.R. eintreten.



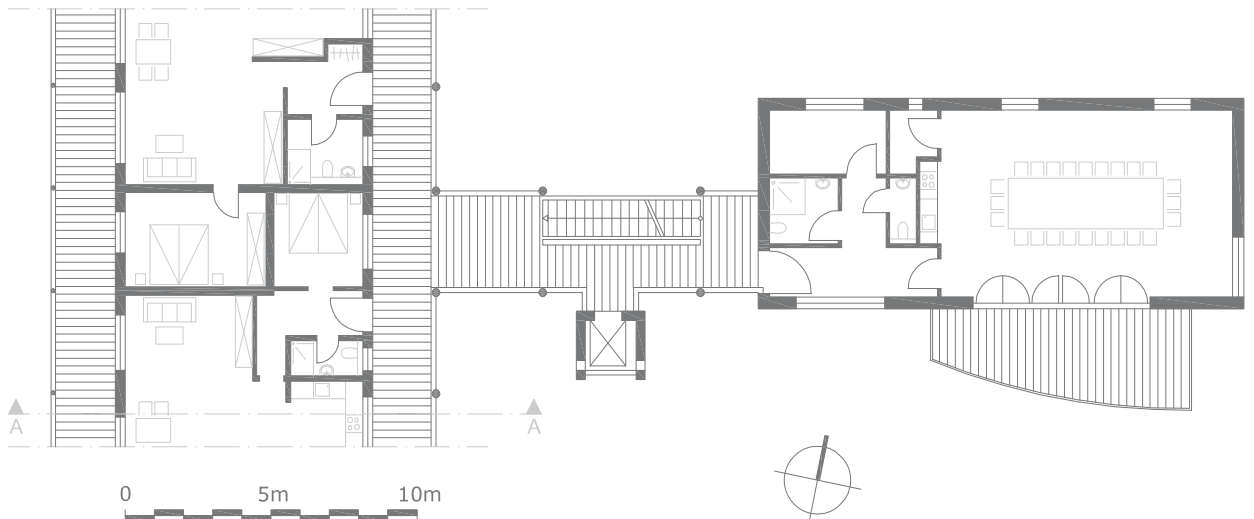
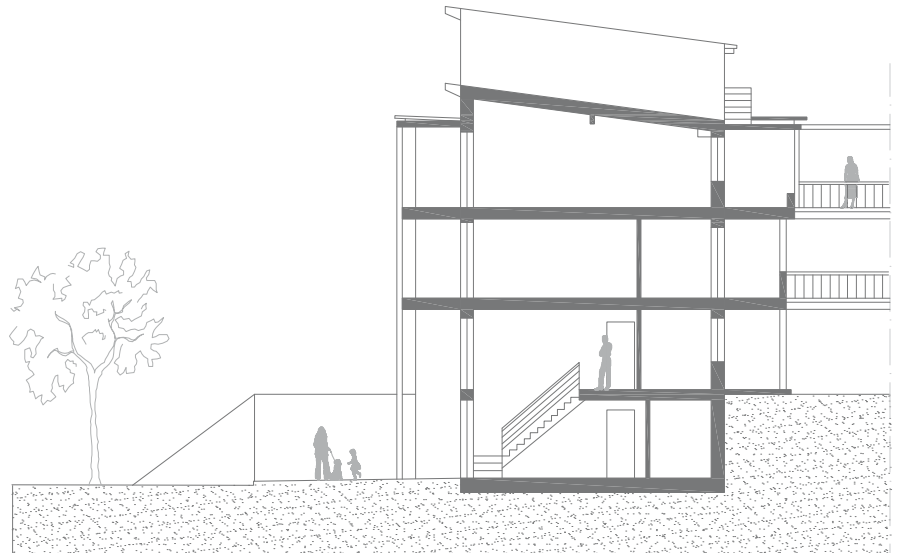


Nutzungsflexibilität und Barrierefreiheit über Laubengänge

Das Projekt besteht aus einer dreigeschossigen Reihenhausezeile, einem dreigeschossigen Mehrparteienhaus (plus Gartengeschoss und Stafelgeschoss) und einem Gemeinschaftshaus. Die Gebäude sind durch Laubengänge - auch gestalterisch miteinander verbunden: im Bereich der Geschosswohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Bereich der Reihenhäuser im zweiten Obergeschoss. Für die Reihenhäuser ermöglicht diese ungewöhnliche Form der Erschließung eine besonders flexible Nutzung der Wohnetagen. So kann z. B. durch eine horizontale Trennung eine Jugendwohnung oder ein Alten-

teil abgetrennt und separat erschlossen werden.

Durch eine Breite von 1,70 m haben die Laubengänge hohe Aufenthaltsqualitäten und werden quasi als zweiter, halböffentlicher Balkon genutzt. Über die reine Erschließung der Wohnungen hinaus ermöglichen sie verschiedenste Kontakte untereinander – vom zwanglosen Plausch beim Nachhausekommen bis zum abendlichen Beisammensitzen. Zur Hausfassade ist der Laubengang durch einen mit Gitterrosten abgedeckten Streifen abgerückt, um die Privatheit der Wohnungen zu gewährleisten und einen



oben Schnitt
unten Ausschnitt 1. Obergeschoss



Lichteinfall auf die Fassade zu ermöglichen. Die Stege zu den Wohnungseingängen wurden von den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Pflanzen und Sitzgelegenheiten gestaltet.

Ein freistehender Aufzug zwischen Gemeinschafts- und Mehrparteienhaus erschließt alle Wohnebenen barrierefrei, mit Ausnahme der ersten Obergeschosse der Reihenhäuser. Zur Barrierefreiheit tragen auch bodentiefe Fenster bzw. tiefe Brüstungen bei, die den Blick nach draußen z.B. auch für Kinder oder im Rollstuhl sitzende Personen frei geben. Auch die Balkonbrüstungen sind transparent gestaltet. Terrassen- und Balkontüren sind barrierefrei ausgeführt, alle Badezimmer sind mit bo-

dengleichen Duschen ausgestattet.

Die Erdgeschosswohnungen haben Terrassen und Gärten, die Obergeschosswohnungen große Balkone auf der ruhigen, hofabgewandten Seite. Im Gemeinschaftshaus befinden sich im Erdgeschoss eine Waschstation mit gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen, Trocken- und Bügelautomaten, eine Werkstatt, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Nebenräume für die Entsorgung. Im ersten Obergeschoss liegt der 60 qm große Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, den man auch für private oder berufliche Zwecke anmieten kann. Daneben befindet sich eine barrierefreie Gästewohnung mit Bad für maximal zwei Personen.



Generationsübergreifendes Wohnen

Die Teilnahme an einem so stark gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt erfordert die Bereitschaft, sich für einander einzusetzen. Damit die „Neuen“ es in der Gruppe einfacher hatten, erhielten sie einen „Paten“ als Ansprechperson. Durch die lange Zeit bis zur Vollendung des Projektes im Herbst 2004 hatten alle die Möglichkeit, sich beim wöchentlichen Treffen, Frühstück oder Kaffeetrinken, den gemeinschaftlichen Arbeitswochenenden oder durch Teilnahme an Arbeitsgruppen ausgiebig kennen zu lernen. Heute hat das generationsübergreifende Wohnprojekt den Charakter einer Großfamilie. Die Kinder nennen alle Erwachsenen beim Vornamen und haben entsprechend ihrer Interessen ihre unterschiedlichen Anlaufadressen im „WohnreWIR“.





Der dreiseitig umschlossene Innenhof ist so gestaltet, dass dort die unterschiedlichsten Aktivitäten stattfinden können. Auf der großen Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum finden bei schönem Wetter die Gemeinschaftsaktivitäten im Freien statt. Die Trennung – gemeinschaftliche und lautere Bereiche sowie die Erschließungsbereiche zum Innenhof – private und ruhige Bereiche und alle Schlafräume zur hofabgewandten Seite und ein guter Schallschutz zwischen den Wohnungen sorgen dafür, dass Jung und Alt konfliktfrei miteinander leben können.

In unmittelbarer Nähe zum WohnreWIR-Projekt ist inzwischen das zweite generationsübergreifende Projekt „wir_auf_tremonia“ mit 18 Wohnungen entstanden. Beide Projekte sind über den Verein W.I.R. miteinander verknüpft. Weiterhin wurden auf dem Gelände insgesamt 59 Reihenhäuser- und Doppelhaushalter durch einen Bauträger errichtet.

Nähe zum reizvollen „Kreuzviertel“

Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Nahverkehr über zwei Buslinien und eine S-Bahnlinie ist gut. Bedingt durch die innenstadtnahe Lage, die Nähe zu Geschäften und Zielen des täglichen Bedarfs können



viele Wege auch zu Fuß oder per Fahrrad erledigt werden. Deshalb gibt es im Gemeinschaftsraum des Projekts auch Fahrradabstellmöglichkeiten für insgesamt 40 Fahrräder sowie einen reduzierten Stellplatzschlüssel (1 Stellplatz / Wohneinheit) und ein intern organisiertes Car-Sharing-Angebot. Den besonderen Reiz des Standorts machen die Nähe zum gründerzeitlichen Kreuzviertel mit seinen vielfältigen Versorgungs-, Kultur- und Infrastrukturangeboten sowie die unmittelbare Lage am Tremoniapark aus.



Adresse

44137 Dortmund, Am Tremoniapark 15 - 17

Wohnfläche

1.940 qm

Projektgröße

21 Wohneinheiten

Wohnungsschlüssel

- 1 Einzimmer-Wohnung
- 8 Zweizimmer-Wohnungen
- 4 Dreizimmer-Wohnungen
- 4 Vierzimmer-Wohnungen
- 3 Fünzimmer-Wohnungen
- 1 Sechszimmer-Wohnung

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsraum (190 qm) mit Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Waschküche, Werk- und Fahrradraum
Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Holzfenster
3-Liter-Haus-Standard
kontrollierte Lüftung

Haustechnik

Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk für Heizung und Warmwasser, Fotovoltaikanlage
Regenwassernutzung zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung

Bauwerkskosten

1.340,- €/qm Wohnfläche brutto







Hamm Franz-Marc-Weg

Architektur **Dr. Nikolaus Potthoff, Hamm**
Investorinnen **Grundstücksgemeinschaft Potthoff GbR;
Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH**
Fertigstellung **Mitte 2005**



Viele Menschen, die vom Wohneigentum im „Häuschen mit Garten“ träumen, können sich diesen Traum finanziell nicht leisten oder wollen beruflich flexibel sein und nicht durch den Kauf einer Immobilie zu ortsgebunden werden. Daher besteht eine wachsende Nachfrage nach eigentumsähnlichen bzw. einfamilienhausähnlichen Wohnformen zur Miete. Das Beispiel in Hamm beweist, dass dies im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung rentabel realisierbar ist und darüber hinaus auch das Thema der „Barrierefreiheit“ im Einfamilienhaus sinnvoll umgesetzt werden kann.

Eigenheim zur Miete

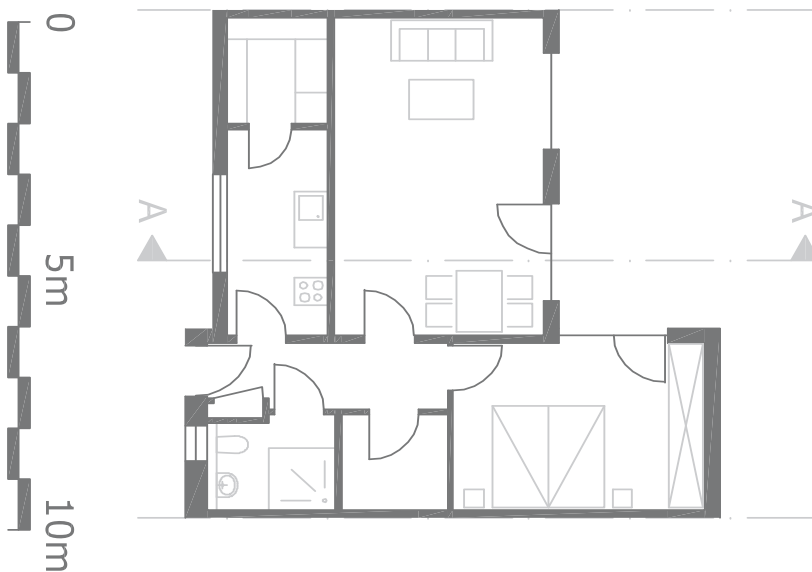
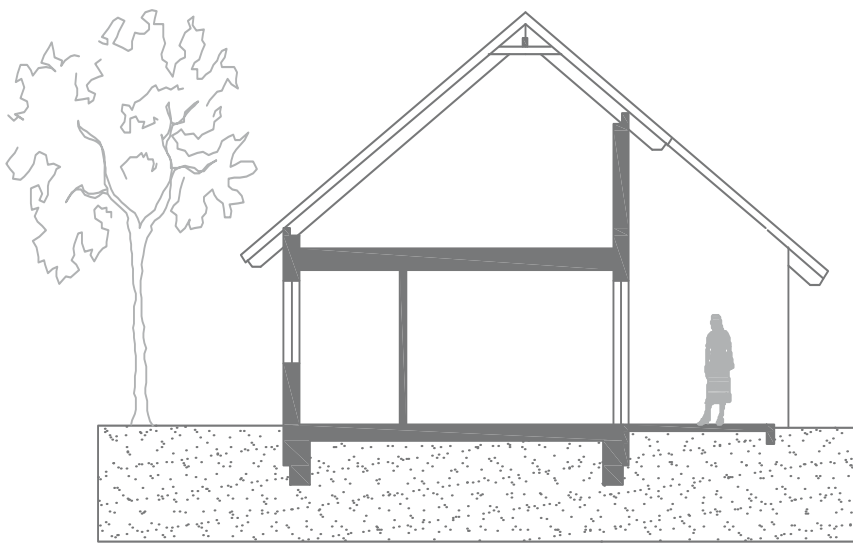
Auf den ersten Blick erschließt der Franz-Marc-Weg in Hamm eine Reihe von Gartenhof- und Reihenhäusern, die den Eindruck vom zur Realität gewordenen Traum vom Eigenheim vermitteln. Kinder spielen vor den Häusern auf der wenig befahrenen Anliegerstraße und für die Erwachsenen, die gerade nicht im eigenen Garten arbeiten oder ausruhen, bleibt Zeit für ein nachbarschaftliches Schwätzchen. Interessant dabei ist, dass es nicht die Eigentümer der Häuser sind, die sich mit Hingabe und Fleiß der Pflege der Häuser und der Umgebung widmen, sondern es sind ausnahmslos Mieterinnen und Mieter.



Die Investorinnen haben hier mit 36 Wohneinheiten Wohnraum in eigentumsähnlicher Form für Menschen geschaffen, für die eine solche Wohnform normalerweise nicht in Frage kommt. Junge Familien, die sich kein Eigenheim anschaffen wollen oder auch ältere Menschen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, haben hier die Möglichkeit, die qualitativen Vor-

züge eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen des Wohnens zur Miete verbinden zu können.

Am Rande des Neubaugebietes „Schellingstraße“ bieten die Häuser mit 67 - 112 qm Wohnfläche Platz für die unterschiedlichen Bedürfnisse von allein stehenden älteren Menschen bis zu Familien mit zwei Kindern.



oben Schnitt
 unten barrierefreies Gartenhofhaus



Zwei Varianten von „Gartenhofhäusern“

Ein Teil der Wohneinheiten hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Diese Variante ist eher für Familien mit Kind(ern) geeignet. Der andere Gebäudetyp (fünf Häuser) ist konsequent barrierefrei und daher eingeschossig ausgeführt. Zu ebener Erde sind hier auf 67 qm alle Voraussetzungen geschaffen, um auch in hohem Alter und bei Mobilitätseinschränkungen noch in den „eigenen“ vier Wänden wohnen zu können und dabei sogar auf einen eigenen Garten nicht verzichten zu müssen. Die barrierefreien Gartenhofhäuser sind z. B. mit bodengleichen Duschen ausgestattet und verfügen über einen weiteren Wohn-/ Schlafräum im Erdgeschoss, der eine flexible (demographiefeste) Nutzung in allen Lebensphasen möglich macht.

Die Garagen für die Gartenhofhäuser sind an mehreren Stellen gebündelt, sodass eine gute Erreichbarkeit garantiert ist.



Allen Reihenhäusern sind die Stellplätze unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Anliegerstraße zugeordnet. Je Wohneinheit gibt es eine Garage und einen offenen Stellplatz. Aus gestalterischen Gründen sind immer zwei Garagen und zwei offene Stellplätze zusammengefasst.

Da die Gebäude nicht unterkellert sind, wurde im Bereich zwischen Küche und Wohnraum ein Kellerersatzraum geschaffen. Falls dieser einmal nicht ausreichen sollte, kann die Garage vor dem Gebäude als weitere Abstellfläche genutzt werden.



Jeder findet einen Platz

Entsprechend der Konzeption der Gebäude werden die Reihenhäuser von kinderreichen Familien bewohnt und die Gartenhofhäuser von Ehepaaren, teilweise mit Kind, oder allein stehenden älteren Menschen.

Zum Einzug in die Siedlung wurde ein Mieterfest organisiert, auf dem die ersten Kontakte untereinander geschlossen wurden, die sich im Laufe der Zeit zu einer Gemeinschaft gefestigt haben.

Erreichbarkeit

Die Infrastrukturausstattung ist durch die ländliche Lage eher eingeschränkt, ein Verzicht auf den eigenen PKW wäre mit erheblichen Einschränkungen verbunden. Eine Bushaltestelle zur Hammer Innenstadt ist in 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Ein Schulbus bringt die Kinder zur Schule in einen benachbarten Ortsteil. Größere Einkaufszentren für den täglichen Bedarf sind in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Ein Erdwall vor dem Wohnviertel schützt vor dem Lärm der vorbeiführenden Bahnlinie.



Adresse

59063 Hamm,
Franz-Marc-Weg

Wohnfläche

3.522 qm

Projektgröße

36 Wohneinheiten, öffentlich gefördert
(Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

11 Reihenhäuser mit 4 Zimmern (97 qm)
12 Reihenhäuser mit 5 Zimmern (112 qm)
5 Gartenhofhäuser mit 2 Zimmern (67 qm, ohne DG)
8 Gartenhofhäuser mit 4 Zimmern (97 qm, mit DG)

Gemeinschaftseinrichtungen

Fahrradabstellraum

Bauweise

Ortbetonbodenplatte, KS-Planelementwände, Spannbetonhohlkörperdecken

Haustechnik

Regenwassernutzung; Einzelheizungen

Bauwerkskosten

ca. 975,- €/qm Wohnfläche brutto



ParkVeedel



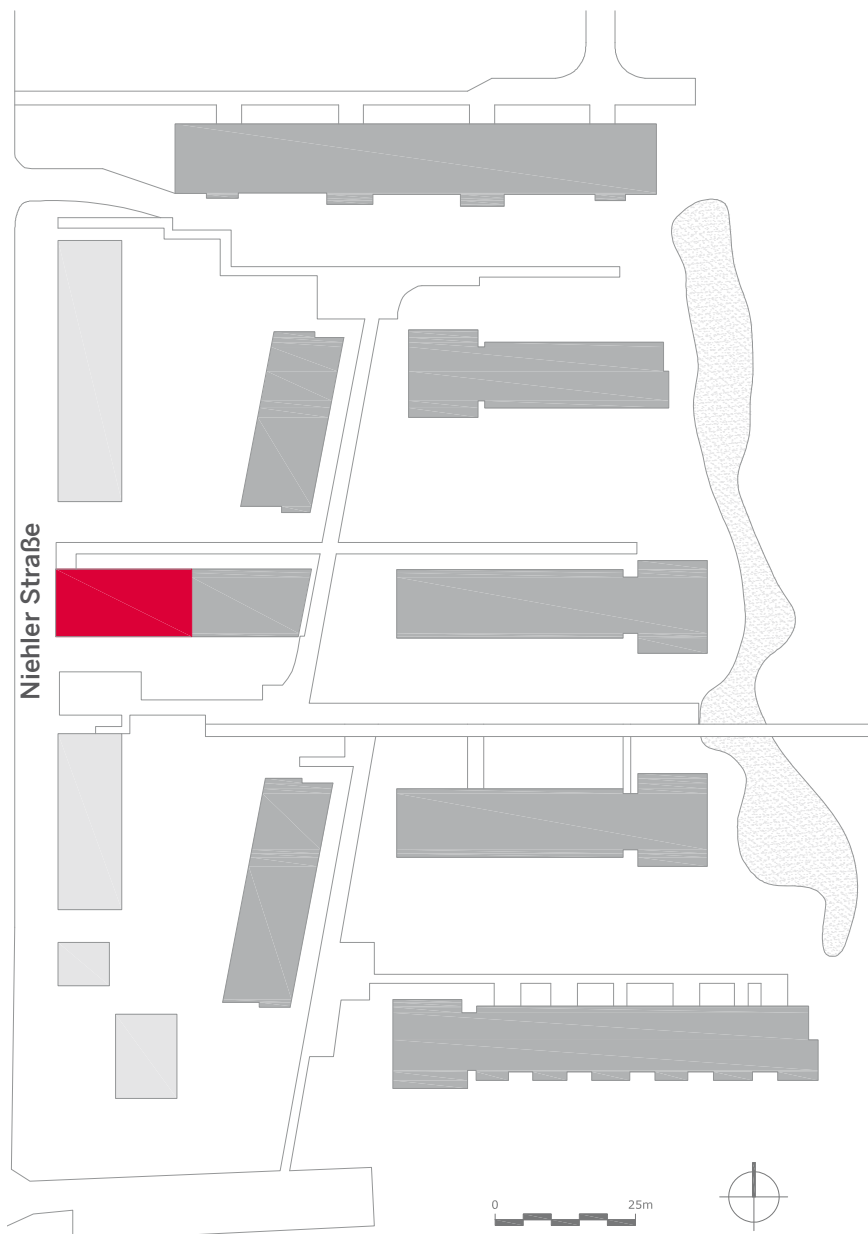
Köln ParkVeedel

Köln-Nippes

Architektur Städtebaulicher Entwurf: schultearchitekten
 Entwurfs- und Ausführungsplanung der Einzelgebäude:
 schultearchitekten, Prof. Petry u. Partner so-
 wie GPG (Ulrich Griebel Planungsgesellschaft)
Investorin Corpus Projektentwicklung Wohnen
 Fertigstellung 2007



Eigentumsbildung in der Stadt – in den innerstädtischen Bereichen vor allem als Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau – kann ein geeignetes Mittel sein, die Menschen wieder an die Städte zu binden und so der Stadtfucht entgegen zu wirken. Ebenso tragen Eigentumsmaßnahmen dazu bei, eine sozial negative Segregation in den Städten zu verhindern. Bei dem Beispiel Park Veedel im Kölner Stadtteil Nippes ist es gelungen, auf einer ehemaligen Gewerbebrache innerstädtisch Eigentumswohnungen in ansprechender Architektur und hochwertigem Wohnumfeld zu günstigen Preisen zu errichten, die auch von der Zielgruppe der Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in beachtlichem Umfang nachgefragt wurden. Somit konnten neue attraktive Wohneigentumsangebote für den Stadtteil geschaffen, eine Brachfläche reaktiviert und der Stadtteil aufgewertet werden.

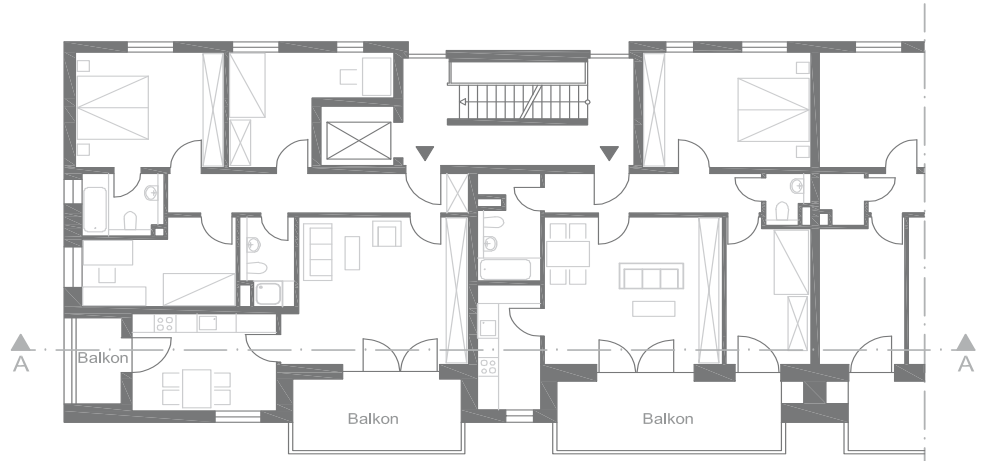
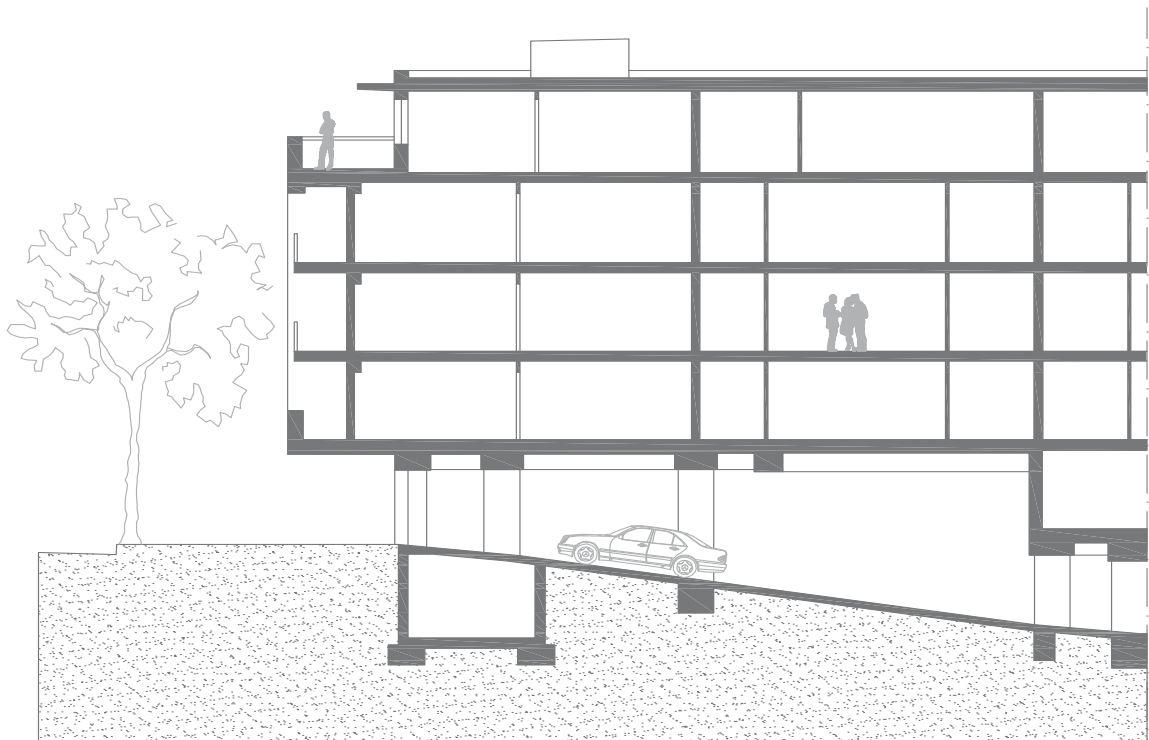


Wohnen im Grünen - und doch mittendrin

Die Wohnanlage „ParkVeedel“ verbindet die Vorteile einer Lage in der Nähe des Stadtzentrums mit einer unmittelbaren Anbindung an eine Naherholungsfläche, den „Nordpark“, der eine grüne Verbindung in Richtung Innenstadt darstellt. Die städtebaulich ansprechende Lösung geht auf einen Wettbewerb zurück, den die Grundstückseigentümerin und Investorin – die Corpus Projektentwicklung Wohnen - 2004 ausgelobt hatte.

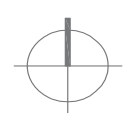
Durch die existierende Straßenrandbebauung wird das in zweiter Reihe beginnende Neubaugebiet vor dem Verkehrslärm der Niehler Straße abgeschirmt. Dabei wird mit zwei Baukörpern die Flucht der Straße aufgenommen, während ein giebelständiger Baukörper diese Ordnung durchbricht und als Blickfang das ParkVeedel in die Niehler Straße hinein von weitem sichtbar macht. Mit vier bis fünf Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss passen sich die Neubauten der umgebenden Bebauung an. Die sich in den Nordpark erstreckenden Baukörper sind in Zeilenbauweise rechtwinklig zur Niehler Straße ausgerichtet und schaffen auf diese Weise einen fließenden Übergang in das Naherholungsgebiet.

Ein zentraler Wasserlauf mit Wassertischen, Bänken und Spielplätzen zwischen den Baukörpern lädt zum Verweilen ein. Entlang dieser Wasserachse führt ein Weg von der Wohnanlage über eine Fußgängerbrücke in den Nordpark, so dass ein fließender Übergang von privatem zu öffentlichem Grün entsteht.



oben Schnitt
unten Ausschnitt 2. Obergeschoss

0 5m 10m



Wohnen für Jung und Alt

Die barrierefreie Ausstattung eines Teils der Wohnungen soll ein Verbleiben älterer oder mobilitätseingeschränkter Bewohner in der gewohnten Umgebung auch bei Pflegebedürftigkeit ermöglichen. Barrierefreie Erschließung wird allerdings als eine Qualität verstanden, die nicht nur älteren oder behinderten Menschen hilft, sondern für alle Menschen von Vorteil ist, so z. B. auch für die zahlreichen Familien mit kleinen Kindern.

Die Haustechnik und Abstellräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Differenziertes Wohnungsangebot

In 231 Wohneinheiten soll durch ein breit gefächertes Angebot an Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen einer Vielfalt von Haushaltsformen (von Alleinstehenden bis hin zu kinderreichen Familien) Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnungszuschnitte sind sehr unterschiedlich, z. B. Maisonettewohnungen oder Wohnen auf einer Ebene, mit Gartenanteil, Dachterrassen oder Balkonen. So wird nicht nur den unterschiedlichen Familiengrößen Rechnung getragen, sondern auch den vielfältigen Wünschen nach individuellem Wohnen.

Das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen und Traditionen im ParkVeedel spiegelt darüber hinaus den kulturellen „Schmelztiegel“ Nippes wider.





„Veedel im Veedel“

Wegen seiner zentralen Lage ist das ParkVeedel gut mit Schulen und Kindergärten versorgt, sie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im angrenzenden Stadtteilzentrum gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für schnelle Verbindungen ins Kölner Stadtzentrum sorgen mehrere U- und S-Bahnlinien.

Jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeteilt, von dem aus die Wohnungen mit einem Aufzug trockenen Fußes erreicht werden können. Dadurch wird der Innenbereich der Wohnanlage autofrei gehalten.



Adresse

50733 Köln, Niehler Straße 228

Wohnfläche

22.850 qm

Projektgröße

231 Wohneinheiten in Eigentum

Wohnungsschlüssel

Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Spielplätze, Besucherparkplätze, Wasserspiele in den Außenanlagen

Bauweise

Massivbauweise: Stahlbeton, KS-Wände, WDVS Kunststoffenster, Flachdach

Haustechnik

Nahwärme für Heizung und Warmwasserbereitung teilweise Regenwasserversickerung

Bauwerkskosten

1150,- €/qm Wohnfläche brutto





Mettmann Am Laubacher Feld

Mettmanner Hofhaus

Architektur **Fellner von Feldegg, Architekt BDA, Krefeld**

Investorin **Mettmanner Bauverein eG, Mettmann**

Fertigstellung **2001**



Gemeinschaftliches Planen, Bauen und Wohnen in sozialer Mischung und einem Mix unterschiedlicher Eigentumsformen ist eine Wunschvorstellung von immer mehr Menschen. Dennoch wird aber eine Mischung von Eigentumswohnungen mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen vielfach immer noch für nicht vermarktbar gehalten. Inzwischen belegen viele gebaute und gut vermarktete Beispiele das Gegenteil. Das Mettmanner Hofhaus steht beispielhaft für diesen Ansatz und ermöglicht nicht nur den Menschen in den Eigentumswohnungen sondern auch den Mieterinnen und Mietern der frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen ein eigentumsähnliches Wohnen. Darüber hinaus steht das Mettmanner Hofhaus für eine bewohnergetragene Projektentwicklungsphase, die durch einen Volkshochschulkurs angestoßen wurde. Heute bestimmt ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen in einer sozial gemischten Wohnanlage das Leben im Projekt.



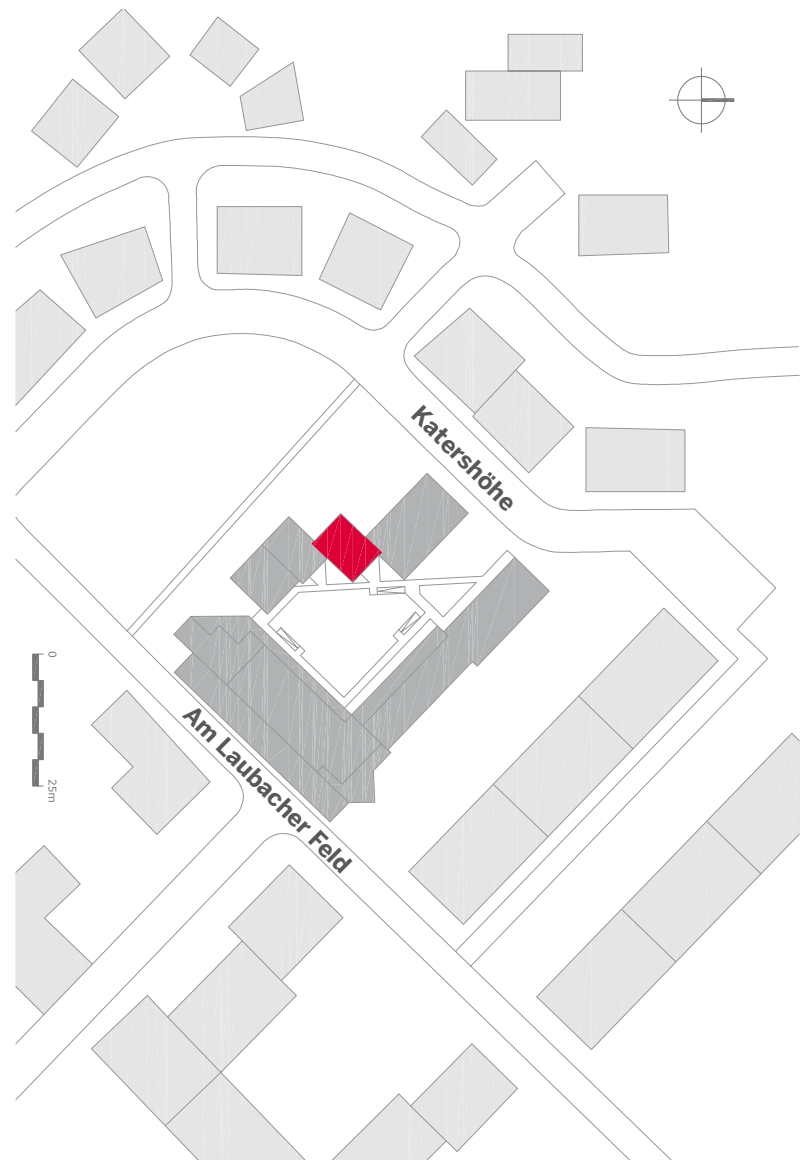
Selbstbestimmtes Wohnen

Nach der Teilnahme an einem Kurs der VHS Mettmann zum Thema „Wie werden wir morgen und übermorgen leben?“ beschäftigte sich bereits im Jahr 1992 eine Gruppe von Frauen und Männern mit der Entwicklung von Visionen zum zukünftigen Wohnen von älteren Menschen. Nach vie-

len Gesprächsrunden reifte die Idee, im Alter nicht isoliert zu leben, sondern in der Gemeinschaft mit anderen Menschen ein selbstbestimmtes Leben führen zu wollen. Nach der Gründung des Vereins „Anders Leben - Anders Wohnen für Jung und Alt e.V. (ALAW)“ im Jahre 1995 besichtigten

die Vereinsmitglieder ähnliche Projekte, die Wohnwünsche des gemeinsamen Wohnens wurden zu einem Konzept zusammengestellt und es wurden drei Architekten beauftragt, eine erste Studie zu entwerfen. Ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Fellner von Feldegg aus Krefeld, dessen Konzept mit einem großen Innenhof und Laubengangeschließung den Vorstellungen der Mitglieder entsprach.

Das entwickelte Nutzungskonzept für ein gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen fand Unterstützung bei Rat und Verwaltung der Stadt Mettmann. Als günstig erwies sich dabei, dass zu dieser Zeit der Bebauungsplan des Neubaugebiets Mettmann-West (Laubacher Feld) in Planung war. So konnte innerhalb des neuen Baugebiets am Rande des



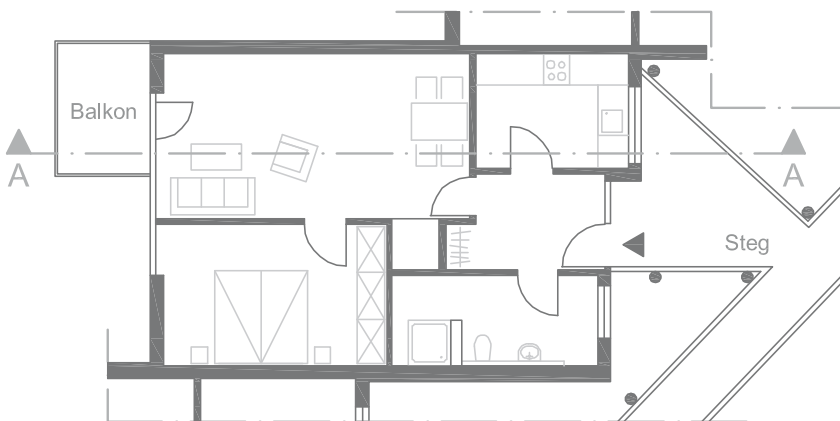
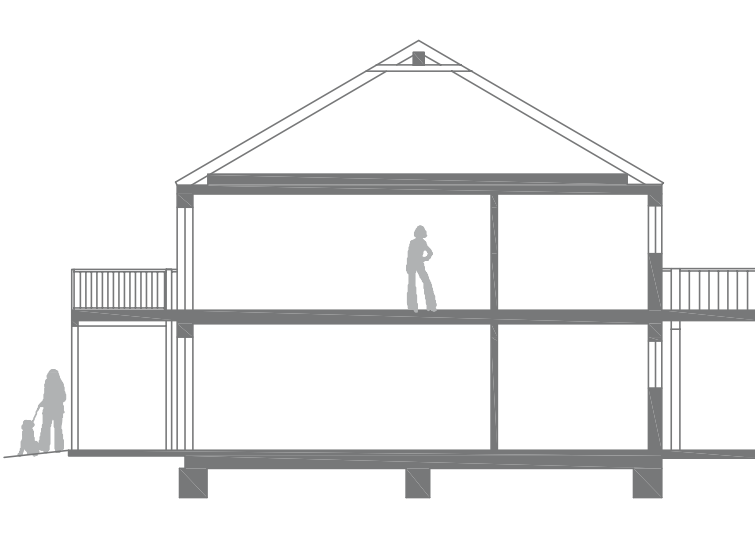
Naturschutzgebiets Laubachtal ein 3.500 qm großes Grundstück von der Stadt Mettmann zur Bebauung reserviert werden. Zur Umsetzung der sozialen und baulichen Ziele des Vereins konnte der Mettmanner Bauverein als Investor und Bauträger für das aus 34 Wohneinheiten bestehende Neubauprojekt gewonnen werden. Auf Grund der gemischten Finanzierung von 20 öffentlich geförderten Wohnungen im 1. und 2. Förderweg, vier freifinanzierten Mietwohnungen sowie zehn

Eigentumswohnungen mussten wichtige Fragen z. B. zum Belegungsrecht und zur weiteren Zusammenarbeit zwischen dem Verein ALAW e.V. und dem Bauträger geklärt werden. Nach intensiven Gesprächen aller Beteiligten unter Mitwirkung einer Beraterfirma konnte 1998 ein Nutzungs- und Kooperationsvertrag unterschrieben werden. Nach dieser langen Vorbereitungsphase begann die Realisierung im Jahre 1999.

Wohnhof innerhalb eines neuen Stadtteils

Das im Frühjahr 2001 fertig gestellte „Mettmanner Hofhaus“ besteht aus einer im Winkel stehenden dreigeschossigen Bebauung und aus einem zwei- und dreigeschossigen versetzt stehenden Gebäudetrakt. Mittelpunkt der Anlage bildet der große gemeinschaftliche Innenhof mit zentral stehendem Aufzugsturm und angelegten Laubengängen, die die einzelnen Wohnungen barrierefrei erschließen. Die zwischen 47 qm und 100 qm großen Wohnungen haben variable Grundrisse. 20 der 34 Wohnungen sind entsprechend der DIN 18025, Teil 2 barrierefrei ausgeführt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen teilweise über Terrassen oder kleine Gartenbereiche.

Die Holzverschalungen an den Außenwänden der Obergeschosse heben sich von den weiß gestrichenen Putzfassaden ab. Verschiedene Dachformen und Fenstergrößen, Laubengänge und Außentreppe ergeben eine lebhafteste Architektur. Die Wirkung der von den Bewohnerinnen und Bewohnern gut unterhaltenen Außenanlagen mit Bäumen und auffälligen Rankgewächsen wird etwas beeinträchtigt durch die Stahl- und Betonkonstruktion der Laubengänge. Die gesamte Innenzone ist autofrei gehalten, die sieben oberirdischen Stellplätze und die Zufahrt zu den 31 Stellplätzen der halboffenen Tiefgarage liegen außerhalb des Hofes.



oben Schnitt
 unten Ausschnitt 1. Obergeschoss



Generationsübergreifendes Wohnen mit aktivem Bewohnerverein

Viele der ursprünglich vorgesehenen sozialen Aspekte konnten bei dieser innovativen Wohnform umgesetzt werden. Der durch das Land NRW geförderte Gemeinschaftsraum, das Beratungsbüro und der naturnah gestaltete Innenhof mit Spielfläche bilden zentrale Räume für Kommunikation und gemeinschaftliche Aktivitäten. Im Gegensatz zum betreuten Wohnen ermöglicht das hier gelebte, selbst organisierte Wohnen ein hohes Maß an Ei-

geninitiative. Dazu gehören z. B. eine Hofhauszeitung, Chorsingen, Vorträge, gemeinsam organisierte Feste und spontane Zusammenkünfte. Im Rahmen dieser selbst initiierten Aktivitäten entstehen leicht Kontakte und Begegnungsmöglichkeiten. Absprachen zur gegenseitigen Nachbarschaftshilfe und der Austausch zwischen Jung und Alt werden so ermöglicht. Mitsprache und Mitverantwortung sind Bestandteil des Wohn-

konzepts. Durch die Orientierung aller Wohnungseingänge zum Innenhof bzw. zu den umlaufenden Laubengängen können die Bewohner das Geschehen im Außenbereich gut beobachten.

Zentrales Anliegen des Vereins ist es, trotz allen Gemeinschaftssinns und den damit verbundenen zwischenmenschlichen Kontakten die Privatsphäre des Einzelnen zu wahren und eine gewisse Balance zwischen Nähe und Distanz zu halten. Das Zusammenleben der Generationen aus verschiedenen sozialen Schichten wird erreicht durch eine vielseitige Bewohnerstruktur bestehend aus jungen Familien, Alleinerziehenden, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen und Alleinstehenden. In der Wohnsiedlung leben





zurzeit 20 Kinder und Jugendliche und von den insgesamt 75 Bewohnerinnen und Bewohnern sind sieben Personen älter als 69 Jahre. Dazu zählen ein älteres Ehepaar und eine allein stehende ältere Dame, deren Kinder und Enkelkinder auch hier leben. Gemeinschaftliche Aktivitäten mit den Nachbarn des Neubaugebiets erweitern die soziale Vernetzung und verbessern die Integration des Mettmanner Hofhauses im neuen Mettmanner Stadtteil.

Gute Nahverkehrsanbindung

Trotz der Stadtrandlage verfügt das neue Wohngebiet über eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt durch zwei Buslinien und durch einen gut zu erreichenden Haltepunkt der Regio-Bahn nach Düsseldorf. In unmittelbarer Nähe sind ein Lebensmittel-discounter und ein Kindergarten vorhanden.



Adresse

40822 Mettmann, Am Laubacher Feld 52 - 120

Wohnfläche

2.526 qm

Projektgröße

34 Wohneinheiten, davon
 17 WE öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A)
 3 WE öffentlich gefördert (Einkommensgruppe B)
 4 Mietwohnungen frei finanziert
 10 Eigentumswohnungen

Wohnungsschlüssel

7 Einzimmer-Wohnungen
 9 Zweizimmer-Wohnungen
 11 Dreizimmer-Wohnungen
 7 Vierzimmer-Wohnungen

Gemeinschaftseinrichtungen

2 Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss,
 Beratungsbüro und gemeinschaftlich nutzbarer
 Innenhof

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und Holzverkleidung im 2. Obergeschoss, Kunststofffenster

Haustechnik

Blockheizkraftwerk in der Nachbarschaft

Bauwerkskosten

1.557,- €/qm Wohnfläche brutto



Umstrukturierung von 50er- bis 70er-Jahre-Siedlungen

Bis ca. Mitte der 90er Jahre stand die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen im Mittelpunkt wohnungspolitischer Aufgaben. In den 50er Jahren hatte aufgrund der bestehenden Wohnungsnot die zügige Schaffung neuen Wohnraums höchste Priorität. So entstanden - aufbauend auf einem Wohnungsbestand von nur rund 2,5 Mio. Wohnungen - zwischen 1949 und 1959 in kürzester Zeit etwa 2 Mio. Wohnungen. Zwischen 1960 und 1980 kamen weitere 2,3 Mio. Wohnungen hinzu.

Eine enorme Leistung, die aber teilweise zu deutlichen Abstrichen in der realisierten architektonischen und städtebaulichen Qualität führte. Hier muss jedoch je nach Herstellungszeitraum deutlich differenziert werden:

- Die städtebauliche Lage der 50er-Jahre-Siedlungen ist oftmals hervorragend und ermöglicht ein zentrumsnahes und dennoch ruhiges Wohnen in einem durchgrüneten Umfeld. Dagegen sind architektonische und städtebauliche Qualitäten sehr unterschiedlich: einigen guten Beispielen in bester Tradition der 20er-Jahre-Siedlungen bzw. der Gartenstadtidee stehen zahlreiche gestalterisch reduzierte Schlichtbauten in stereotyper Anordnung und mit auf Abstandsgrün beschränkten Freiflächen gegenüber. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich der Wohnfläche, der Größe der einzelnen Funktions- und Aufenthaltsräume oder den wohnungsnahen Frei-

flächen (Balkon oder Terrasse). Bei der Bausubstanz ist zu unterscheiden nach Schlichtwohnungsbau bis in die Mitte der 50er Jahre hinein mit entsprechend umfangreichen baulichen Mängeln und der solideren Ausführung nach Inkrafttreten des II. Wohnungsbaugesetzes 1956. Allen Gebäuden aus dieser Zeit gemeinsam ist der nicht mehr akzeptable energetische Standard.

- In den 60er und 70er Jahren entstanden aufgrund des Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ in vielen Städten Siedlungsgroßformen mit städtebaulichen und architektonischen Defiziten. Oft fehlt es an notwendiger Infrastruktur und/oder guter ÖPNV-Anbindung trotz vielfach peripherer Lage. Die Wohnungsgrundrisse hingegen sind zumeist gut, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche und der Ausstattung als auch mit Blick auf die Anforderungen einer alternden Bevölkerung.

Gerade die Wohnungsbestände aus den Nachkriegsjahren sind bereits heute häufiger von strukturellen Leerständen bedroht als der übrige Bestand. Zunehmend muss sich deshalb die Wohnungswirtschaft mit der Frage befassen, wie sie mit diesen Siedlungen umgehen soll. Umfragen unter Vermieterinnen und Vermietern sowie der Mieterschaft identifizieren hier die größten Defizite in Schnitt, Ausstattung und Zugänglichkeit der Wohnungen sowie im Wohnumfeld¹⁾. Auch die Überalterung der Mieterschaft erfordert neue Angebote und eine Umstrukturierung der Bestände zur barrierefreien Nutzung. Dabei ist davon auszugehen, dass zunächst (bis vor-





aussichtlich 2020) einer schrumpfenden Bevölkerungszahl eine ansteigende Haushaltszahl gegenüber stehen wird, die eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erzeugen wird, wenn die ökonomischen Randbedingungen stimmen.

Allerdings erfordert die fortschreitende Regionalisierung der Wohnungsmärkte mit deutlich unterschiedlichen Entwicklungen angepasste Strategien, zumal nachfragestarke und nachfrageschwache Regionen häufig eng nebeneinander liegen. So ist im Ruhrgebiet ebenso wie im Sauer- und Siegerland bereits jetzt ein starker Rückgang der Wohnungsnachfrage festzustellen, während in Ballungsrandzonen (z. B. südliches Münsterland oder Niederrhein) zur Zeit noch zusätzlicher Wohnraum nachgefragt wird. Mittelfristig kommt es aber auch hier zu einer Stagnation, während die Rheinschiene und der Bonner Raum auch weiterhin eine hohe Wohnungsnachfrage verzeichnen können.

Auf diese teilräumliche Differenzierung werden sich Wohnungsunternehmen einstellen müssen, wenn sie ihre Wohnungsbestände marktfähig halten wollen. Was bedeutet dies für den Bestand im Einzelnen:

- In nachfragestarken Regionen wird es darauf ankommen, auch weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Modernisierung und Anpassung der Bestände an heutige Wohnvorstellungen sind auch hier wichtig, dürfen aber nicht zu einer Verdrängung der jetzigen Mieterinnen und Mieter führen. Werden z. B. Kleinstwohnungen aus den 50er Jahren zu attraktiven größeren Wohnungen zusammengelegt, sollte über ergänzende Neubauten für neue Bedarfsgruppen nachgedacht werden. Diese können dann auch – ohne die üblichen Schwierigkeiten im Bestand – barrierefrei ausgestattet werden. Damit kann es gelingen, zum einen im Bestand attraktiven Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen und zum anderen kleinere barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen zu ergänzen.

Die umfassendste Lösung mit einem fast vollständigen Abriss der vorhandenen Schlichthwohnungen zeigt das Beispiel **Köln, Vitalishöfe**. Nach-

dem die aufwändige Sanierung von ca. 150 Schlichthwohnungen weder gestalterisch noch wirtschaftlich befriedigende Ergebnisse zeigte, entstanden hier nach Abriss der restlichen Wohnungen zeitgemäße Neubauwohnungen in attraktiver Innenstadtlage. Durch ein aktives Umzugsmanagement konnte eine Verdrängung der ehemaligen Mieterinnen und Mieter vermieden werden.

- In nachfrageschwächeren Regionen können durch Zusammenlegung von kleinen zu größeren Wohnungen attraktive Angebote – evtl. auch in eigentumsähnlichen Wohnformen – geschaffen werden, die für Haushalte mit Kindern interessant sind. Wichtig ist dabei die Beurteilung der Lage. An schlechten Standorten hinsichtlich der Emissions- und Lärmbelastung bei gleichzeitig fehlender Infrastruktur und schlechter Bausubstanz sollte ein (Teil-) Abriss in Erwägung gezogen werden. So können auch notwendige städtebauliche Korrekturen vorgenommen werden. Ein typisches Beispiel für diese Strategie ist die Siedlung **Bottrop, In der Welheimer Mark**, in der nach Teilabriss und Umbau heute 240 Wohneinheiten in einem breiteren Wohnungsmix viele Kleinwohnungen aus den 50er Jahren ersetzen. Barrierefreie Neubauten sowie soziale Dienstleistungsangebote ergänzen den modernisierten Bestand.

Langfristig gut vermarktbar Bestände sind die, die neben Erhalt und Modernisierung der Bausubstanz auch ein attraktives Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur vorweisen können und in denen die Bewohnerinnen und Bewohner über das Wohnen hinaus auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Serviceangebote vorfinden (wie z.B. Kinder- oder Seniorenbetreuung). Die Concierge im aufgewerteten Eingangsbereich eines Hochhauses kann – wie beim Beispiel **Viersen, Höhenstraße** – als eine wirkungsvolle Maßnahme dazu dienen, ein anonymes soziales Umfeld aufzuwerten, die Sicherheit zu verbessern und zu einer guten Nachbarschaft beizutragen.

1) Nach einer aktuellen Umfrage der Wfa von Wohnungsunternehmen zu den wichtigsten Gründen für Leerstand nannten die Unternehmen vor allem ein problematisches soziales und unattraktives Umfeld sowie die schlechte/unzeitgemäße Ausstattung der Wohnungen (Heizung, Küche, Bad). Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen; Info 2006; Düsseldorf; November 2006





Bottrop In der Welheimer Mark

Architektur THS Consulting GmbH, Gelsenkirchen
 Investorin THS TreuHandStelle GmbH, Gelsenkirchen
 Fertigstellung 2007



Die Umstrukturierung der Siedlung „In der Welheimer Mark“ zeigt beispielhaft den Umgang mit einer 50er-Jahre-Siedlung, für deren Erhalt und Aufwertung die THS eine umfassende Erneuerungsstrategie entwickelte, um den Standort mit zuvor einfachsten Wohnungen und z. T. schlechter Bausubstanz zu einem Wohnquartier mit vielseitigen Wohnangeboten zu entwickeln. Zu den Bausteinen des Erneuerungskonzepts zählen Modernisierungsmaßnahmen, Umbau, Abriss und Ersatzneubau. Ergebnis ist ein neuer Mix an Wohnangeboten für Mieter- und Eigentümerhaushalte, für jüngere und ältere Haushalte mit und ohne Servicebedarf und für junge Familien mit Kindern, für die insbesondere ein attraktives Wohnumfeld als Ergänzung zu familiengerechten Wohnformen wichtig ist.



Bedarfsgerechte Modernisierung der 50er-Jahre-Siedlung

Die Siedlung „In der Welheimer Mark“ liegt an der Stadtgrenze zu Essen im Süd-Osten von Bottrop und ist Handlungsgebiet des Programms „Soziale Stadt NRW“. Der Erneuerungsbedarf dieser vom Strukturwandel betroffenen Bottroper Siedlung ergab sich vor allem, weil eine langfristige Vermietbarkeit nicht mehr gegeben war. Es bestand außerdem ein erhebliches Imageproblem dieser „vergessenen Wohnsiedlung“ inmitten eines größeren Umkreises von Schwerindustrie, Zechenbahntrassen, Emscher-Kläranlage und der Autobahn A 42. Ent-

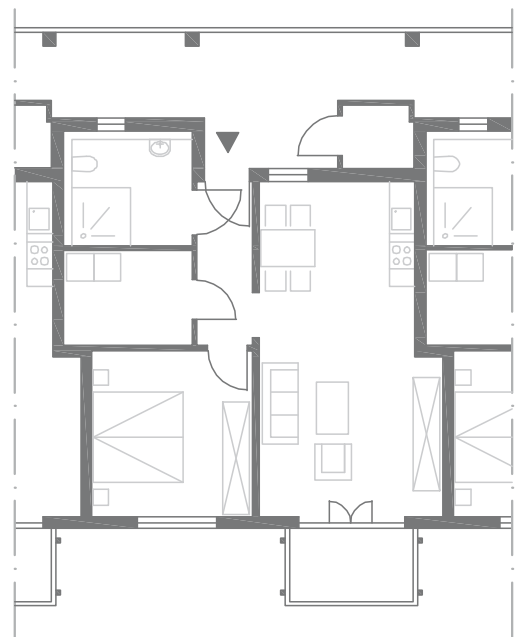
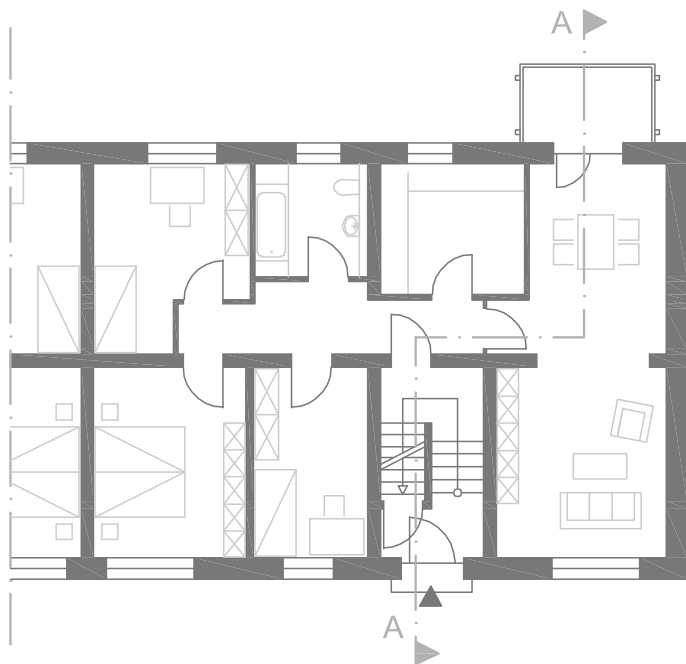
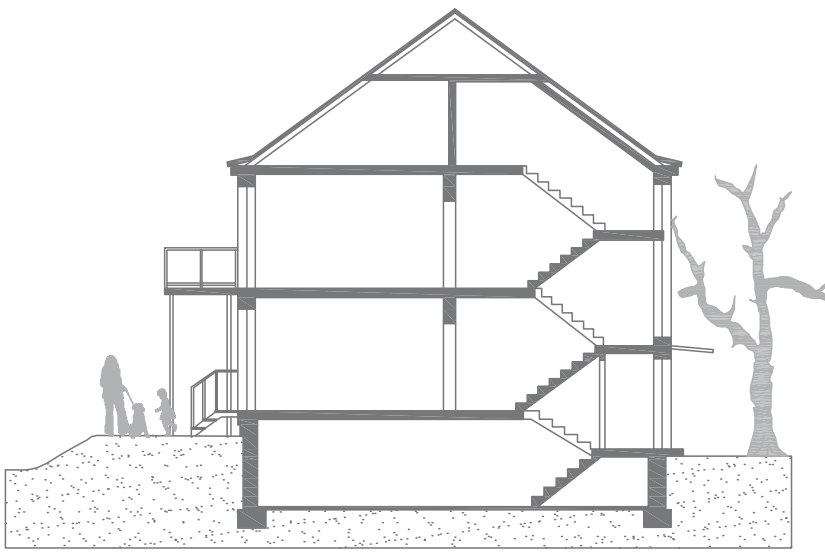
wickelt wurden lang- und mittelfristige Maßnahmen für den Stadtteil Welheimer Mark mit dem Ziel, diesen in den Emscher-Landschaftspark zu integrieren und die Attraktivität des Standortumfelds nachhaltig zu verbessern.

Die Stadt Bottrop und die THS Gelsenkirchen erarbeiteten ein Handlungskonzept, um die Schlichtwohnsiedlung aus der Nachkriegszeit mit insgesamt 430 Wohneinheiten und sieben Kleingewerbebetrieben städtebaulich und ökologisch aufzuwerten. Das

im Quartier vorhandene Wohnungsangebot wurde an die veränderte Nachfrage- und Bedarfslage vor allem für ältere Menschen und junge Familien angepasst. Die Resonanz auf das Projekt war von Beginn an sehr positiv, sodass alle Wohnungen bereits vor Fertigstellung der Maßnahme vermietet waren.

Die umfassenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen wurden behutsam umgesetzt, damit die positiven Eigenschaften des städtebaulichen Gesamtbilds der 50er-Jahre-Siedlung erhalten bleiben. Die Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die farbliche Neugestaltung der Fassaden, die Balkonvorbauten, die neue Wohnanlage für ältere Bewohnerinnen und Bewohner und die vorgesehenen Garagenneubauten auf den alten Standorten sind bauliche Ergänzungen und architektonische Änderungen, die das stark durchgrünte Wohnumfeld mit altem Baumbestand nachhaltig aufwerten.





oben Schnitt Bestandsgebäude
unten links Grundriss Bestandsgebäude
unten rechts Erdgeschossausschnitt barrierefreier Neubau

Anpassung der Wohnungsgrundrisse / energetische Optimierung

Mit der Erneuerungsmaßnahme sollte auch die bisherige Dominanz von kleinen Mietwohnungen mit einseitiger Miet- und Belegungsstruktur einem Mix von öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen weichen. In vielen Häuserblocks wurden jeweils zwei Kleinwohnungen (40 – 60 qm) zusammen gelegt, damit gut geschnittene Dreieinhalb- bis Viereinhalbzimmer-Wohnungen für Familien entstehen konnten. Dadurch reduzierten sich die ehemals 262 Wohnungen auf 191. Aufgrund der relativ guten Bausubstanz der meisten Gebäude waren Erhalt und Modernisierung der Siedlung auch aus wirtschaftlichen Gründen vertretbar. Nur am westlichen Rand der Siedlung wurden bereits zu Beginn der Gesamtmaßnahmen im Frühjahr 2004 38 Wohneinheiten aus statischen Gründen abgerissen. Auf diesen Flächen ist eine Ersatzbebauung mit bis zu 16 Kaufeigenheimen für junge Familien vorgesehen.

Insbesondere die älteren Bewohnerinnen und Bewohner haben großes Interesse, weiterhin im Viertel wohnen zu bleiben und die langjährigen nachbarschaftlichen Beziehungen zu erhalten. Nachdem die Bewohner mit logistischer Unterstützung durch ein Umzugsunternehmen in Ausweichwohnungen umgezogen waren, konnte der alte Schlichtwohnungsbestand in mehreren Bauabschnitten modernisiert oder umgebaut werden. Es entstanden insgesamt 49 Ein- und Zweizimmer-Wohnungen vorwiegend für ältere Menschen.



Ergänzender Neubau in barrierefreier Ausstattung

Aufgrund der regen Nachfrage älterer Bewohnerinnen und Bewohner wurde der Altbaubestand mit einem Neubau von 30 barrierefrei ausgestatteten Wohnungen auf einer bisher ungenutzten Innenfläche ergänzt. Somit können Quartiersbewohner auch bei auftretender Pflegebedürftigkeit weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben. Die aus drei Baukörpern

bestehende und in T-Form angelegte Wohnanlage ist über Laubengänge zentral an einen Aufzug angebunden. Kellerersatzräume sind den Wohnungen direkt zugeordnet, da unter dem Aspekt der Barrierefreiheit und aus Kostengründen auf eine Unterkellerung verzichtet wurde.

Seit März 2006 besitzt die THS ein



neues konzerneigenes Dienstleistungssystem SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag), das umfassende soziale Dienstleistungen als Zusatzleistungen vorrangig für ältere Menschen anbietet. Auf diese wohnbegleitenden Serviceleistungen können insbesondere die ältere Bewohnerschaft der Neubauwohnungen, aber auch andere Bewohner des Quartiers zurückgreifen. Zur Basisversorgung gehört u. a. die persönliche Betreuung durch Beschäftigte der Service-Einrichtung, die 24-Stunden-Erreichbarkeit und die Vermittlung qualifizierter häuslicher Pflege und Dienstleistungen. Zusätzlich können auch ein Hausnotruf und weitergehende Kommunikationstechniken eingerichtet werden.

Nicht nur optische Aufwertung

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bestanden primär in der Erneuerung der Bäder, der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung. Damit ein Gebäudestandard nach Energieeinsparverordnung erreicht wurde, erhielten die bestehenden Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem mit farblich unterschiedlichen Außenputzflächen und weiße Kunststofffenster. Vorgestellte Balkone, barrierefreie Terrassen für die Erdgeschosswohnungen und neu gestaltete Hauseingänge werten die Gebäude nicht nur optisch auf.



Ein in Kooperation mit der Emscher-Genossenschaft entwickeltes Entwässerungssystem sieht die Versickerung des Niederschlagswassers vor. Deshalb wird das Element Wasser im Rahmen der Neugestaltung des Wohnumfelds gezielt als ein Gestaltungselement eingesetzt. Die sichtbar verlaufenden Regenwasserrinnen strukturieren die Grünflächen und die Gestaltung der Retentionsmulden verleiht der Siedlungslandschaft einen naturnahen Charakter. Die Überleitung des überschüssigen Regenwassers erfolgt über Sammelrigolen zu einem zentralen Pumpwerk zur Einspeisung in die Emscher. Die Entsiegelung großer Flächen und das Regenwasserversickerungskonzept tragen zur Renaturierung der Emscher bei. Gleichzeitig ist sie ein Beitrag zur ökologischen Abwassernutzung und ein wichtiger Faktor zur Reduzierung der Nebenkosten.



Adresse

46238 Bottrop, In der Welheimer Mark, Klopriestraße, Am langen Damm, Döckelhorst, Speckenbruch

Wohnfläche

Modernisierung: 3.100 qm Wohnfläche
Um- und Ausbau: 14.000 qm Wohnfläche
Neubau: 1.750 qm Wohnfläche

Projektgröße

240 Altbauwohnungen, davon
191 WE öffentlich gefördert (Einkommensgr. A)
49 WE gefördert nach ModR 2001
6 Gewerbeeinheiten, frei finanziert
30 WE Neubauwohnungen, öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel (Altbau)

2 Einzimmer-Wohnungen
150 Zweizimmer-Wohnungen
31 Dreizimmer-Wohnungen
57 Vierzimmer-Wohnungen

Bauweise

Massivbauweise + Wärmedämmverbundsystem (Bestand + Neubau)
Kunststofffenster
EnEV - Standard

Haustechnik

Fernwärmeverorgung für Beheizung und Warmwasserbereitung
(Nutzung der Brennstoffzellentechnik zu einem späteren Zeitpunkt geplant)
zentrale Warmwasserversorgung

Bauwerkskosten

700,- €/qm Wohnfläche brutto (Um- und Ausbau Bestandswohnungen)
1.030,- €/qm Wohnfläche brutto (Neubauwohnungen)







Köln Nobelstraße

Köln-Vingst

Architektur **Meuterarchitekturbüro, Köln**

Investorin **GAG Immobilien AG, 50933 Köln**

Fertigstellung **(geplant) 2010 Neubau, 2012 Modernisierung**



Die überwiegend in den 50er Jahren entstandene Wohnsiedlung in Köln-Vingst mit über 1.200 Wohnungen sollte ab Mitte der 90er Jahre in einem umfangreichen und mehrjährigen Programm modernisiert werden. Die geplante Modernisierungsstrategie wurde durch die Aufnahme der kompletten Siedlung in die Denkmalliste in Frage gestellt. Die Maßnahmen wären nur unter Inkaufnahme erheblicher wohnungswirtschaftlicher Nachteile durchführbar gewesen. Bautechnische Probleme wie verminderter Wärmeschutz und Beibehaltung von Kleinwohnungen ohne attraktive Balkone aufgrund von denkmalpflegerischen Anforderungen hätten zu dauerhaft begrenzten Wohnstandards geführt. Erst nach Aufhebung der Unterschutzstellung konnte für diese Großsiedlung schrittweise ein differenziertes Erneuerungskonzept mit Modernisierung des Bestands, Abriss und Ersatzneubau mit einem vielfältigen Wohnungsangebot entwickelt werden.



Differenzierte Modernisierung und Nachverdichtung als Aufwertungsstrategie

Seit 1999 modernisiert die GAG Immobilien AG im großen Umfang ihren Ende der 50er und Anfang der 60er Jahre erbauten Wohnungsbestand im Kölner Stadtteil Vingst. Die Gesamtmaßnahme, bestehend aus Gebäudemodernisierungen, Abriss und (Ersatz-) Neubaumaßnahmen, verteilt sich auf drei Siedlungsteile mit insgesamt 1.634 Wohneinheiten. Die Arbeiten in den Wohngebieten Vingst I

und Vingst II zwischen Kuthstraße, Kampstraße und Waldstraße sind abgeschlossen. Das nachfolgend beschriebene Projekt Vingst III zwischen Ostheimer Straße, Nobelstraße und Lustheider Straße weist mit seiner typischen Zeilenbebauung aus den 50er Jahren ein erhebliches Umstrukturierungspotenzial auf, das durch teilweisen Abriss und Neubau und der damit verbundenen Ausnutzung größerer Bautiefen, Erhöhung der Geschosshöhe und Dachgeschossausbau genutzt wurde. Dadurch und durch die

Einbeziehung der in den Bestandswohnungen vorhandenen Loggien in den Wohnraum konnte der durch Abriss verloren gegangene Wohnraum fast vollständig ersetzt werden. Die Modernisierung der Wohnblocks, die weder energetisch noch hinsichtlich des Wohnkomforts heutigen Standards entsprachen, und die ergänzenden Neubauten geben der Siedlung ein modernes Erscheinungsbild, das zur Aufwertung des Stadtteils Vingst maßgeblich beiträgt.





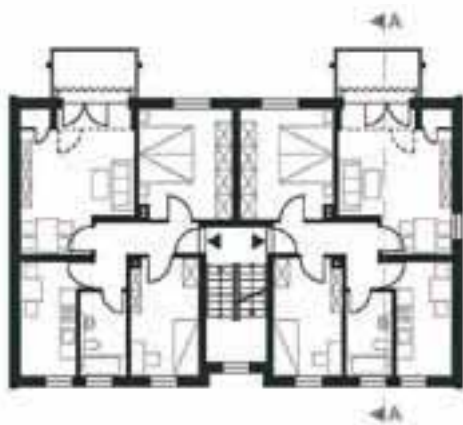
Zeitgemäßer Wohnungsmix durch Neubauten

Neben den 646 Altbauwohnungen mit größtenteils Dreizimmer-Wohnungen entstanden 582 Neubauwohnungen mit einem breiten Angebot an Wohnungsgrößen von Einzimmer- bis zu Vierzimmer-Wohnungen und einer Fünfstufigen-Gruppenwohnung, die einen ausgeglichenen und zeitgemäßen Wohnungsmix ergeben und eine einseitige Mieterstruktur verhindern. Die Errichtung neuer Wohnzeilen mit

Erhöhung der Wohneinheiten bzw. Wohnflächen bringt neben einer besseren Grundstücksausnutzung auch die wirtschaftlichen Vorteile einer besseren Vermietbarkeit der Wohnungen mit einem nachfrageadäquaten Angebot von größeren Wohnungen für Familien und kleineren Wohnungen für Alleinstehende oder ältere Menschen.

Die meisten Mehrfamilienhäuser im Altbaubestand sind als Zweispänner ausgebildet. Wegen der Hochparterre-

Lage gibt es keine direkten Ausgänge aus den Wohnungen ins Freie oder in Mietergärten. Die großen einheitlichen Grünflächen mit altem Baumbestand sind hier nicht barrierefrei zu erreichen. Durch das Wärmdämmverbundsystem, neue Kunststofffenster, vorgestellte Balkone und neu gestaltete Eingänge erhielten die Gebäude eine nachhaltige Aufwertung. Dabei wurde das ursprüngliche Farbkonzept der Gebäudefassaden beibehalten. Die Altbauwohnungen, deren



Altbau

Neubau



oben Schnitte
unten Erdgeschossausschnitte



Grundrissaufteilung unverändert blieb, erhielten nach der Entkernung eine Grundsanierung mit kompletter Baderneuerung und neuer Küchengestaltung. Zusätzlich wurden durch Wegfall der Loggien die Wohnzimmer vergrößert. Neue Balkone wurden auch aus energetischen Überlegungen heraus vor die Fassaden gestellt. Für die umfassende Modernisierung war ein durchdachtes Umzugsmanagement erforderlich, mit dem der bauabschnittsweise Freizug der Wohnungen mit kurzfristigen oder teils dauerhaften Umsetzungen koordiniert wurde.

Ergänzend dazu erhielten die gut geschnittenen Neubauwohnungen eine barrierefreie Ausstattung nach DIN 18025 Teil 2, u. a. mit ebenerdigen und schwellenfreien Zugängen zu den Häusern und Terrassen oder Balkonen und bodengleiche Duschen. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören jeweils kleine, mit Buchenhecken abgetrennte Gärten. In einer Gebäudezeile wurden Aufzugsanlagen eingebaut. Damit wird älteren Menschen die Möglichkeit eröffnet, auch bei eingeschränkter Mobilität im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben.



Miteinander leben in der gewachsenen Siedlung

In Köln-Vingst leben über 60 % der Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner in Wohnungen der GAG. Das Miteinander in der Siedlung wird u. a. auch durch die Vergabe von sogenannten Patenschaften - unter Mitwirkung des bestehenden Mieterrats - gefördert, mit denen Anwohnerinnen und Anwohner Verantwortung z. B. für Spielplätze oder Blumenbeete übernehmen.

Durch Tiefgaragen mit 248 Stellplätzen im Neubaubereich entstehen trotz der städtebaulichen Nachverdichtung große, parkähnliche und autofreie Aufenthaltszonen zwischen den einzelnen Wohnblocks, die mit Spielgeräten, Sitzbänken und Fußwegen einladend ausgestattet sind.

Sehr gute Infrastruktur

Das modernisierte Wohngebiet liegt verkehrsberuhigt nur fünf Minuten fußläufig von dem früheren Dorfmitelpunkt, dem heutigen Heßhofplatz entfernt, wo ein Zugang zur U-Bahnstation und eine Bushaltestelle vorhanden sind. Weitere ÖPNV-Verbindungen liegen entlang der Ostheimer Straße, der Hauptgeschäftsstraße, mit einem vielfältigen Angebot für den täglichen Bedarf. Kirchen, Grundschule und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nachbarschaft, während in vier Kilometer Entfernung zwei Großkaufhäuser gut zu erreichen sind. Ergänzend dazu findet zweimal in der Woche ein Markt statt. Im Zufahrtbereich der Wohnsiedlung an der Ecke Ostheimer Straße / Nobelstraße hat sich bereits ein Lebensmitteldiscounter niedergelassen. Hier entstehen demnächst auf einem Abrissgrundstück zweier Hochhäuser weitere Geschäfts- und Wohnflächen, die die Infrastruktur weiter verbessern werden.



Adresse

51107 Köln-Vingst
Nobelstraße, Kierkegaardstraße, Thorwaldsenstraße, Lustheider Straße, Sigrid-Undset-Straße

Wohnfläche

Modernisierung: 45.232 qm Wohnfläche
Neubau: 39.194 qm Wohnfläche

Projektgröße

646 öffentlich geförderte Altbauwohnungen
(alle Einkommensgruppe A)
582 öffentlich geförderte Neubauwohnungen
(534 davon Einkommensgruppe A und 48 Einkommensgruppe B)

Wohnungsschlüssel

Altbau
182 Zweizimmer-Wohnungen
368 Dreizimmer-Wohnungen
96 Vierzimmer-Wohnungen
Neubau
71 Einzimmer-Wohnungen
215 Zweizimmer-Wohnungen
178 Dreizimmer-Wohnungen
117 Vierzimmer-Wohnungen
1 Fünzimmer-Gruppenraum

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem (Bestand + Neubau), Kunststofffenster
EnEV - Standard für Alt- und Neubau

Haustechnik

Zentrale Gasbrennwertheizung mit Warmwasserbereitung für jeden Bauabschnitt

Bauwerkskosten

Modernisierung: 972,-€/qm Wohnfläche brutto
Abriss / Neubau: 1.902,- €/qm Wohnfläche brutto





Köln Vitalishöfe

Köln-Bickendorf

Architektur Luczak Architekten, Köln

Investoren Gemeinnützige AG für Wohnungsbau Köln / Grubo Baubetreuung, Köln

Fertigstellung 2000-2006



Die ursprüngliche Erneuerungsstrategie für diese Wohnsiedlung aus den 30er Jahren sah aufwändige und kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen vor. Nachdem sich nach einem ersten Bauabschnitt zeigte, dass trotz dieses Aufwands keine nachhaltigen und zukunftsweisenden Wohnqualitäten geschaffen werden konnten, wurde der bestandsorientierte Ansatz durch eine differenzierte, städtebaulich verträgliche (Ersatz-) Neubaustrategie abgelöst. Abriss und Neubau boten außer der Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen mit neuzeitlichen Ausstattungsstandards die Chance, den lärmbelasteten Wohnstandort durch eine Blockrandbebauung mit lärmgeschützten Grundrissen aufzuwerten. Die Planung ist Ergebnis eines Wettbewerbs und steht beispielhaft für den ab Mitte/Ende der 90er Jahre in NRW einsetzenden differenzierten Umgang mit dem Schlichtwohnungsbau der 30er und 50er Jahre: Erhalt und Modernisierung werden standort- und projektbezogen auf wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Notwendigkeiten hin überprüft. Abriss und Ersatzneubau werden als alternative, sozial verträgliche Erneuerungsstrategien entwickelt.



Differenzierter Umgang mit Schlichtwohnungen der 30er Jahre

Die Vorgängerbebauung im Kölner Stadtteil Bickendorf entstand zwischen 1928 und 1930 als Schlichtwohnungen, die ursprünglich nur als Provisorium für rund 30 Jahre gedacht waren. In den 90er Jahren wurde ein Teil der Siedlung (144 Wohnungen) in unbewohntem Zustand aufwändig modernisiert. Diese Vorgehensweise erwies sich jedoch als unwirtschaftlich und die Ergebnisse als sehr mäßig, sodass für den restlichen Teil der Siedlung Abriss und Neubau-

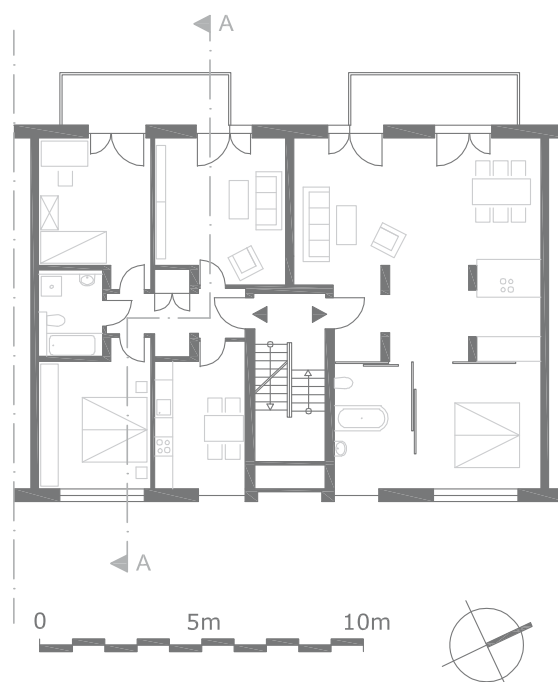
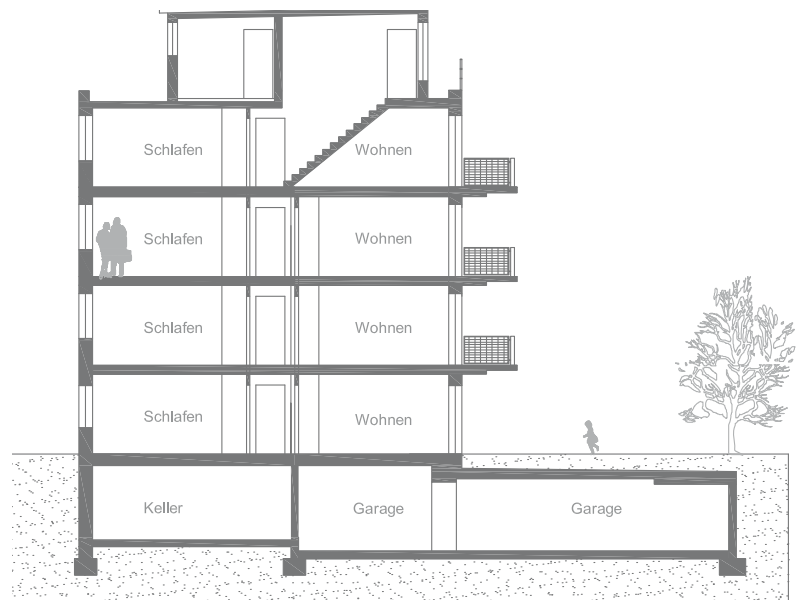
ung beschlossen wurden. Aus einem Wettbewerb von 1998 gingen Luczak Architekten als Sieger hervor. Deren Entwurf sah vor, die Blockstruktur und den alten Baumbestand zu erhalten, allerdings im Gegensatz zur Bestandsbebauung mit einer längs durch die Höfe laufenden Wegeverbindung, einer Tiefgarage und markanten Ecklösungen mit Aufzügen.





Drei Wohnhöfe mit ruhigen Innenbereichen

Der lang gestreckte Gesamtblock ist in drei Wohnhöfe gegliedert und wird an den Längsseiten begrenzt durch stark befahrene Straßen, der Vitalisstraße im Westen, der Äußeren Kanalstraße im Osten. Die südliche Schmalseite wird von der Vogelsanger Straße flankiert, der neue Fußweg im Innern der Höfe bietet einen geschützten Weg zum Unterzentrum an der nördlich gelegenen Venloer Straße. Die viergeschossigen Baukörper sind einfach und geradlinig ausgeführt. Weiß verputzte Gebäude mit Ziegelsteinsockel wechseln mit leicht zurückgesetzten Ziegelfassaden im Bereich der Treppenhäuser. Treppentürme betonen die Ecken, farbige Fensterlaibungen in kräftigen Grundfarben beleben die Straßenfassaden. Auf den Blockinnenseiten schafft die versetzte Anordnung der Balkone ein lebendiges Spiel von Licht und Schatten.



oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Differenziertes Wohnraumangebot für alte und neue Mieterinnen und Mieter

Der große Block 1 ist zur Vitalisstraße durchlässig gestaltet. Eine Zeile aus Maisonette-Häusern sorgt für Abwechslung im Baukörper. Die größten Wohnungen liegen hier, sie haben wie alle ebenerdigen Wohnungen Gärten. Diese sind durch Hecken von den gemeinschaftlich genutzten Freibereichen getrennt. In den Blockecken sind kleinere Wohnungen als Vier-

spanner angeordnet. Sie sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen. Alle Eingänge sind durchgesteckt bis zum Hof und durch Rampen barrierefrei, sodass alle Bewohnerinnen und Bewohner die grünen Höfe direkt über die Treppenhäuser erreichen können. Über die Hälfte der Wohnungen (51,7%) sind Dreizimmer-Wohnungen, ein Drittel sind Einzimmer- und Zwei-

zimmer-Wohnungen (33,1 %), 15,2 % sind Vierzimmer-Wohnungen.

Die Aufenthaltsräume aller Einheiten sind zur Blockinnenseite orientiert. Die Wohn-, Kinder- und Elternzimmer sind in der Größe wenig differenziert, um sie austauschbar zu machen und vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Für darüber hinaus gehende Anpas-





Fußläufig zum Zentrum von Bickendorf

sungen der Grundrisse ist das Tragsystem so konzipiert, dass alle Innenwände entfernt bzw. versetzt werden können. Die Fenster zu den Straßenseiten sind mit Schalldämmlüftern ausgestattet. Die Wohnungen sind durch „Lichtachsen“ von Fassade zu Fassade querbelichtet und wirken dadurch großzügig. Dies wird erreicht durch sich gegenüber liegende raumhohe Glastüren und Glaswände oder Oberlichter zum Flur.

Viele der Mieterinnen und Mieter der alten Vitalisblöcke, die zum Teil von Geburt an hier gewohnt haben, konnten in die neuen Wohnungen zurückziehen. Sie wurden von den Umzugsberater/innen und den Sozialarbeiter/innen der GAG Immobilien AG unterstützt und bei Bedarf mit einem kompletten „Umzugsservice-Paket“ versorgt.

An der Venloer Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung das Zentrum von Bickendorf mit U-Bahn Station, Straßenbahn und Bushaltestellen, allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Wochenmarkt, Biometzger und vielem mehr. Eine weitere Bushaltestelle liegt direkt vor den Gebäuden an der Äußeren Kanalstraße. Der Bahnhof Ehrenfeld ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Adresse

50827 Köln
Vitalisstraße, Äußere Kanalstraße

Wohnfläche

29.125 qm

Projektgröße

429 Wohneinheiten, alle öffentlich gefördert
(Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

142 Ein- und Zweizimmer-Wohnungen
222 Dreizimmer-Wohnungen
65 Vierzimmer-Wohnungen

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenster

Haustechnik

Blockheizkraftwerk, Warmwasserbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzern

Bauwerkskosten

1.050,- €/qm Wohnfläche brutto





Viersen Höhenstraße

Viersen-Süchteln

Architektur **Andreas Hanke, Bochum**

Investorin **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG**

Fertigstellung **2005**



Die Umgestaltung und Verbesserung von problematischen Großwohnanlagen wird eine wohnungswirtschaftliche, städtebauliche und soziale Daueraufgabe der nächsten Jahrzehnte bleiben. Nicht alle Großwohnformen werden sich – je nach Standort und Wohnungsmarktlage – für nachhaltige Erneuerungsstrategien eignen, da sie insbesondere bei entspannten Märkten zunehmend auf weniger Nachfrage durch Mieterhaushalte treffen. So stehen heute – bis Mitte der 90er Jahre noch undenkbar – einige Hochhausbestände nicht zur Umgestaltung, sondern zum Abriss an. Gleichwohl gibt es auch heute noch Großsiedlungen, für die zumindest mittelfristig eine wohnungswirtschaftliche und sozialpolitische Nutzungsperspektive gegeben ist und Investitionen in den Bestand als geeignetes Mittel zur Verbesserung der baulichen und sozialen Situation geeignet sind. Allerdings erfordert eine solche Nachbesserung dann auch die Kombination mit einem integrierten Bewirtschaftungskonzept. Das heißt, dass Hand in Hand mit den baulichen Maßnahmen solche zur Verbesserung der sozialen Sicherheit und Kontrolle kombiniert werden. Wie dieser Ansatz zum Erfolg führen kann, ist am Beispiel der hoch verdichteten Wohnanlage in Viersen-Süchteln zu erkennen.



Modernisierung der 70er Jahre Siedlung

Die Großwohnsiedlung an der Höhenstraße in Viersen-Süchteln stammt aus den 70er Jahren. Neben einigen kleinteiligen Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen wurden als wesentliche Veränderungen die Eingangszonen großzügig umgestaltet und an einer zentralen Stelle eine Pförtnerloge (Conciergebereich) eingerichtet, der den Mieterinnen und Mietern ein Mehr an persönlicher Ansprache und Sicherheit empfinden geben soll.

Als Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen wurden neue Fenster eingebaut und die Höhe des Gebäudes durch ein horizontales Band vorgehängter farblich abgesetzter Metallelemente optisch entschärft. Weitere Gestaltungselemente sind die riesigen Hausnummern über den Eingängen, die zudem eine bessere Orientierung ermöglichen. Die Fassaden der 1970 erbauten Gebäude wurden bereits Mitte der neunziger Jahre gereinigt, neu verfugt und hy-

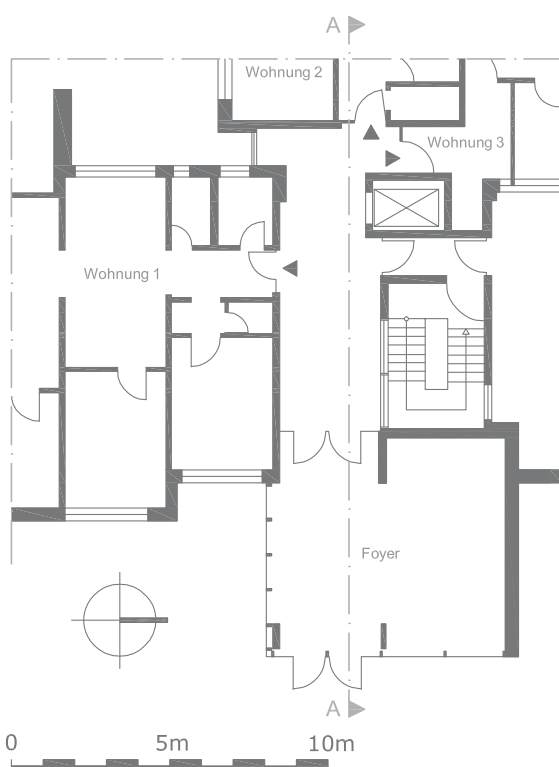
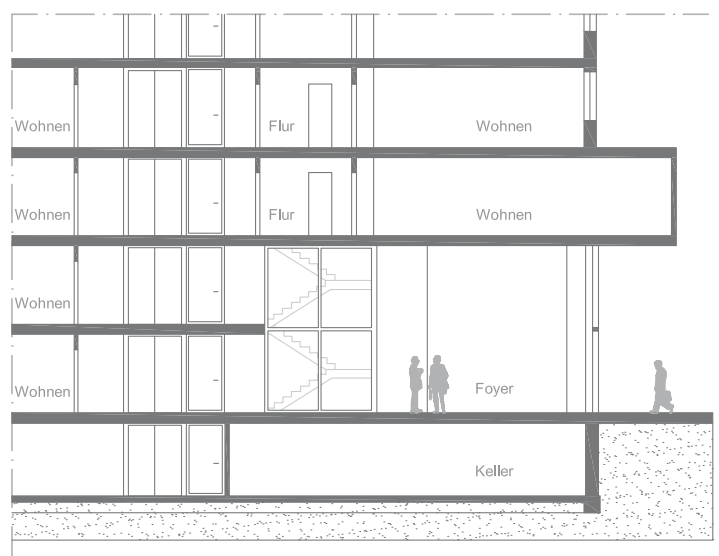




drophobiert. Massive Brüstungen an Erschließungsgängen, die die Belichtung der hier anschließenden Wohnungen beeinträchtigten, wurden durch Glaselemente ersetzt, sodass auch diese Räume jetzt ausreichend mit Tageslicht versorgt werden.

Vor Ort wohnende Kinder gestalteten die Flure und Treppenhäuser mit Hilfe einer Künstlerin selbst neu. Die so erreichte Identifikation mit der Umgebung drückt sich im gepflegten Erscheinungsbild der Wohnanlage aus.

Alle Wohneinheiten sind über Aufzugsanlagen barrierefrei zugänglich. Die Modernisierung der Wohnungen selbst wird jeweils bei Mieterwechsel durchgeführt. Die Grundrisse der Wohnungen mit sehr großen Wohnzimmern und relativ kleinen Kinderzimmern werden dabei nicht verändert. Die Böden erhalten Laminatbeläge und die Badezimmer neue Fliesen oder weiße Anstriche auf den vorhandenen dunklen Fliesen. Die Badewannen bleiben bestehen, weil der Einbau bodengleicher Duschen einen zu hohen konstruktiven Aufwand erfordern würde.



oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Neue Formen der Bestandsbewirtschaftung: „Concierge“ als Ansprechpartnerin

Die Gebäude betritt man durch einen der vier neu gestalteten Eingänge. Um das Entree freundlicher und größer zu gestalten, wurden in Nummer 44 und Nummer 50 je eine Wohnung im ersten Obergeschoss zurückgebaut und der Raum dem jetzt großzügig verglasten Eingangsbereich zugeschlagen. Nur so konnten auch die ursprünglich im Kellergeschoss gelegenen Eingänge auf das Erdgeschossniveau verlegt werden.

Im Haupthaus Nr. 44 steht eine Concierge als Ansprechpartnerin für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung. Wenn Fragen oder Probleme - nicht nur zu den Wohnungen - bestehen, findet hier jede Person immer ein offenes Ohr. Die Concierge ist aber nicht nur Ansprechpartnerin, sie kontrolliert per Videokamera die Flure und sorgt für Sicherheit. Sie ist selbst schon seit vielen Jahren Bewohnerin der Anlage und hat daher eine Beziehung zu den übrigen Mieterinnen und Mietern, die über das „normale“ Miteinander weit hinausgeht. So werden ältere Leute durch die Concierge betreut und z. B. zum dienstags stattfindenden gemeinsamen Frühstück persönlich abgeholt.





Auf alle bevorstehenden Aktivitäten oder wichtige Nachrichten in der Wohnanlage weisen in den Eingangsbereichen angebrachte Flachbildschirme hin. Ob es sich um das dreimal wöchentlich stattfindende Treffen der Bewohnerinnen und Bewohner handelt, das durch Ehrenamtliche der

Caritas organisiert wird oder um das gemeinsame Frühstück: Alle sind informiert.

Nah zum Zentrum

Die Höhenstraße in Viersen ist mit ca. 5 - 10 Minuten Fußweg zum Zentrum Süchtelns sehr gut gelegen und garantiert auch für ältere Menschen und für Bewohnerinnen und Bewohner ohne eigenen PKW eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Einkaufsmöglichkeiten. Für weitere Strecken gibt es eine Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude.



Adresse

41749 Viersen,
Höhenstraße 44-50

Projektgröße

105 Wohneinheiten, öffentlich gefördert, (Einkommensgruppe A)
Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen zur Förderung von baulichen Maßnahmen in Sozialwohnungsbeständen der 60er- und 70er-Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

Gemeinschaftseinrichtungen

Eine Wohnung wurde von der Vermietung freigestellt. Sie wird von der Caritas für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt.

Bauweise

Massivbau (Bestand)

Haustechnik

Elektrofußbodenheizung



Umnutzung von Nichtwohngebäuden

Die strukturellen, sozialen, politischen und wirtschaftlichen Veränderungen der Gesellschaft verwandeln das Bild unserer Städte. Immer wieder verlieren dabei auch Gebäude ihre ursprüngliche Nutzung. Zunächst waren es überwiegend Gebäude der gewerblichen Nutzung (Mühlen, Hafenspeicher, Wassertürme, Industriegebäude) sowie der Landwirtschaft (aufgelassene Hofanlagen und Scheunen). In den 90er Jahren kamen viele verlassene Militärgebäude hinzu. Inzwischen sind es verstärkt auch aufgegebenen Kirchenbauten, Gebäude von Post und Bahn sowie ehemalige Handelsimmobilien. Für alle diese Gebäudetypen gilt: Die Umnutzung zu Wohnzwecken hat stark an Bedeutung gewonnen und ist vielfach die einzige realistische Zukunftsperspektive.

Die zurückgelassenen Gebäude sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie ihrer Umnutzungspotenziale sehr unterschiedlich: Neben Gebäuden, die durch ihre Architektur und ihre Historie (Kirchengebäude, historische Industrie- und Gewerbeanlagen) das Stadtbild stark prägen und bei einer Umnutzung einen Akzeptanzvorteil haben, sind es zunehmend

auch schlichte Verwaltungsgebäude. Erstgenannte bleiben für unsere Gesellschaft oft unentbehrlich, auch wenn die ursprüngliche Nutzung aufgegeben wird. Aber auch die einfacheren Verwaltungs- und Handelsgebäude besitzen bei einer zentralen Lage in räumlicher Nähe zu Versorgungseinrichtungen und zur öffentlichen Infrastruktur ein hohes Potenzial für Wohnfolgenutzungen und sind auch gegebenenfalls wirtschaftlich interessanter als Neubauten. Denn anders als beim Neubau braucht nicht darüber spekuliert zu werden, wie die Erschließung gesichert werden kann und was auf dem Grundstück bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Zum Teil müssen aber bei der Umnutzung von Nichtwohngebäuden, um einen vertretbaren Kostenrahmen zu halten, z. B. bei der Barrierefreiheit Kompromisse gesucht werden. Und zuletzt soll nicht unerwähnt bleiben, dass Eingriffe in den Bestand immer ein unvorhersehbares Risiko bergen, denn im Zuge von Umbauarbeiten kann es – trotz bester Bestandsaufnahme – zu Überraschungen kommen, auf die dann flexibel reagiert werden muss.

Der Erhalt historisch und städtebau-





lich wertvoller Bausubstanz ist nur möglich, wenn sich neue Nutzungen finden. Im Sinne einer Innenentwicklung von Städten und mit wieder zunehmender Attraktivität der Stadt als Wohnstandort gewinnt die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken zunehmend an Bedeutung. Hierbei muss auf die Wohnansprüche und Bedürfnisse breiter Bevölkerungsgruppen eingegangen werden, damit Wohnen in der Stadt nicht zu einer neuen sozialräumlichen Polarisierung beiträgt. Es sind nicht nur Singles, sondern auch gerade Familien mit Kindern und die in den nächsten Jahren stark anwachsende Gruppe der älteren Menschen, die potentiell eine zentrale Wohnlage mit guter Infrastrukturanbindung und kurzen Wegen suchen werden.

Die Umnutzung eines ehemaligen mehrgeschossigen Kaufhauses in **Eschweiler, Grabenstraße** zu einer Service-Wohngemeinschaft insbesondere für Ältere ist ein gelungenes Beispiel für diesen Ansatz.

In **Gevelsberg, Bahnhofstraße** gelang es, ein leer stehendes Fabrikgebäude aus den 20er Jahren einer neuen Nutzung zuzuführen und trotz denkmalbedingter und topographischer Restriktionen zehn Wohnungen mit zeitgemäßen Wohnstandards (Balkone, Aufzug) einzubauen.

Einen Sonderfall der Nutzung von Nichtwohngebäuden für Wohnzwecke stellt die Umnutzung von Kirchen dar. Die aktuellen Sparzwänge im Bereich der Kirchen führen dazu, dass sich viele Kirchengemeinden aufgrund sinkender Mitgliederzahlen in absehbarer Zukunft von Gotteshäusern trennen müssen. Allein im Bistum Essen werden bis 2009 ca. 120 Kirchengebäude überflüssig, im Bistum Aachen ist mittelfristig sogar von bis 25 % der vorhandenen 940 Kirchen die Rede, die aufzugeben sind. Im Bereich der evangelischen Kirche werden anteilig ähnliche Zahlen genannt. Die zur Zeit laufende Diskussion über in spiritueller, städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht angemessene Folgenutzungen gibt kirchennahen, sozialen oder kulturellen Nutzungen (z. B. als Grabeskirche, für soziale Einrichtungen oder als Veran-

staltungsraum) den Vorrang vor kommerziellen. Andererseits belegen realisierte Beispiele, dass die Umnutzung von Kirchengebäuden zu Restaurants, Hotels, Wohnungen oder Buchläden im Einklang zumindest mit ästhetischen Ansprüchen und unter Beibehaltung der Stadtbild prägenden Funktion des Ursprungsgebäudes erfolgen kann.

Die ehemalige Friedenskirche aus dem 19. Jahrhundert in **Mönchengladbach-Rheydt** bietet seit ihrem Umbau ein ungewöhnliches Wohnraumangebot, das vor allem von jungen Familien, Alleinerziehenden sowie Studentinnen und Studenten angenommen wird.





Eschweiler Grabenstraße

Architektur **Anne-Julchen Bernhardt, Jörg Leser (BeL), Köln**
 Investorinnen **Anna Maria und Andrea Breuer, Köln**
 Fertigstellung 2006



Der Strukturwandel im Einzelhandel führt vermehrt zu Leerständen sowohl kleinerer Ladenlokale als auch größerer Handelsimmobilien. Diese Objekte werden neuerdings zunehmend in Wohnungen umgewandelt. Hierdurch wird die Chance eröffnet, kostengünstigen Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen und so einen Beitrag zur Revitalisierung der Innenstädte zu leisten. Insbesondere für ältere Menschen sind diese Lagen – oft direkt in Fußgängerzonen gelegen – sehr interessant. In Eschweiler ist es gelungen, ein lange leer stehendes Kaufhaus mitten in der Fußgängerzone zu einer Wohnanlage mit Service-Wohnen und einer integrierten Seniorenwohngemeinschaft umzubauen.



Umnutzung eines alten Kaufhauses

Nach über 30 Jahren Leerstand der oberen Geschosse wurde für das in der Eschweiler Einkaufszone stehende viergeschossige Kaufhaus Breuer aus dem Jahre 1951 ein neues Nutzungskonzept durch die Erbgemeinschaft Breuer und die Architekten entwickelt. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung wurde eine Mischnutzung für das historische Gebäude vorgesehen. Das Erdgeschoss ist weiterhin gewerblich von einem Drogeriemarkt genutzt. Ergänzend dazu stehen im ersten Obergeschoss Büroflächen zur Verfügung, die teilweise durch eine Krankenkasse angemietet wurden. Die ursprüngliche Idee der Planer, hier ein Betreuungsangebot für Kinder einkaufender Eltern, eventuell unter Mitwirkung der älteren Hausbewohner, einzurichten, konnte bisher nicht umgesetzt werden. Nach behutsamer Sanierung der offenen Verkaufsgeschosse im zwei-

ten und dritten Obergeschoss entstanden zehn barrierefreie Service-Wohnungen für ältere Menschen. Das komfortable Wohnprojekt erhielt eine zusätzliche Qualität durch die über den Aufzug zu erreichende 100 qm große Gemeinschaftsdachterrasse, die einen herrlichen Blick auf die Innenstadt bietet.

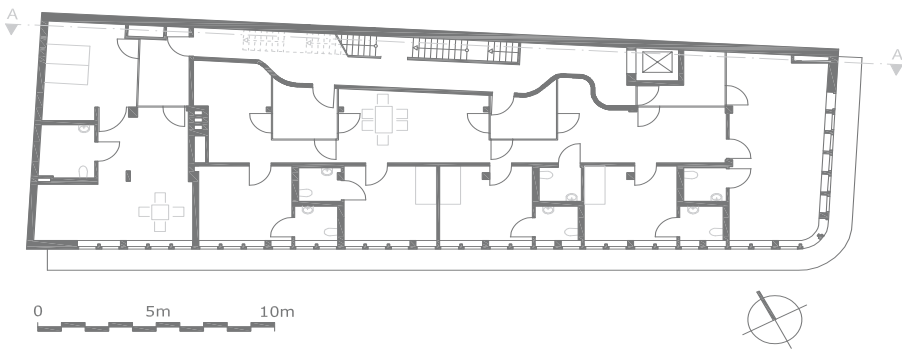
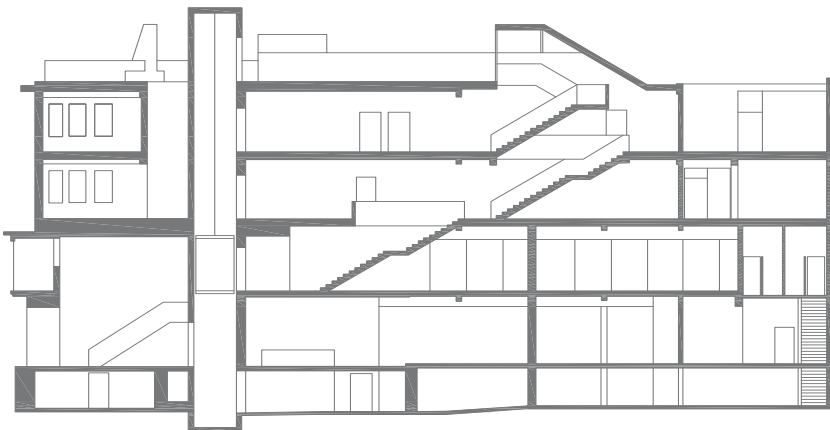
Trotz Anbringung eines energetisch notwendigen Wärmedämmputzsystems mit einem auf das Sonnenlicht reagierenden Edelputz konnte die typische Kaufhausarchitektur (mit Gestaltungsprinzipien der 20er Jahre) mit horizontal verlaufenden Lichtbändern erhalten bleiben. Das 2006 fertig gestellte Sanierungsprojekt stellt eine wichtige Aufwertung der Eschweiler Fußgängerzone dar.





Wohnungen mit offener Grundrisstruktur

Alle Obergeschosse werden über einen Aufzug und über eine einläufige Treppenanlage entlang der rückseitigen Brandwand erschlossen. Zur Erinnerung an die alte Bausubstanz wurden die Original-Handläufe erhalten und durch ein Lichtband entlang der Treppe betont. Zur Belichtung der großen Gebäudetiefen und zur Erschließung wurden je nach Geschosslage ein- bis zweigeschossige Höfe in das Gebäudevolumen eingeschnitten. Die so entstandenen verglasten Innenhöfe dienen zugleich als private „Freibereiche“ für die einzelnen Wohnungen. Zusammen mit den südlich orientierten Fensterbändern entlang der Fußgängerzone ergeben diese kleinen Innenhöfe nicht nur eine zweiseitige Belichtung und Belüftung der einzelnen Wohnungen, sondern schaffen auch eine interessante Raumatmosphäre. Ein großzügiger Raumeindruck blieb durch eine offene



oben Schnitt
 unten Grundriss 2. Obergeschoss





Senioren-Wohnmodell

Für alle Bewohnerinnen und Bewohner war die attraktive zentrale Wohnlage im Herzen der Eschweiler Innenstadt ein wichtiges Argument für die Wahl ihrer neuen Wohnung. Hier haben die Älteren die Möglichkeit, weiterhin selbstständig, zum Teil auch in einer Seniorengemeinschaft zu wohnen und die vielfältigen Angebote der Innenstadt mit kürzesten Entfernungen zu den vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen zu nutzen. Dies ermöglicht auch die barrierefreie Ausstattung des Gebäudes entsprechend der DIN 18025 mit Aufzug, breiteren Fluren, stufen- und schwellenloser Erreichbarkeit aller Räume, breiteren und höheren Türen sowie größeren Bädern mit bodengleichen Duschen.



Grundrisstruktur mit eingestellten Sanitärkernen und verschiebbaren Wandelementen erhalten.

Im zweiten Obergeschoss wurde durch eine reversible Zusammenlegung von fünf Wohnungen eine Senioren-Wohngemeinschaft ermöglicht. Als Mittelpunkt dient ein 80 qm großer gemeinschaftlicher Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile, Ess- und Sitzecken. Mit dieser innen liegenden Gemeinschaftszone, an die vier Einzimmer-Wohnungen und eine Zweizimmer-Wohnung angrenzen, verfügt die Seniorenwohngemeinschaft über insgesamt 210 qm Wohnfläche. Die sechste Wohnung im zweiten Obergeschoss ist rollstuhlgerecht nach DIN 18025 Teil 1 ausgelegt. Im dritten Obergeschoss befinden sich weitere vier Wohnungen zwischen 52 und 70 qm für ältere Menschen. Individuelle Freibereiche bestehen in den dort nur eingeschossigen Lichthöfen.





Da das Gebäude erst seit kurzer Zeit bewohnt wird und noch nicht alle Wohnungen belegt sind, bestehen erst wenige gemeinsame Aktivitäten innerhalb der Wohngemeinschaft. Eine Anschubbetreuung wäre sicherlich hilfreich, um sich kennen zu lernen und ein Gemeinschaftsgefühl zu entwickeln.

Die Vermietung und Betreuung der Wohnungen liegt in Händen der Eschweiler Wohnheimgesellschaft Senotel, deren Haupthaus in fußläufiger Nähe liegt. Sie organisiert die

tägliche Reinigung der Badezimmer und bietet den Seniorinnen und Senioren weitere Service-Leistungen wie Mahlzeiten, Wäschedienst bis zu Einkaufshilfen je nach Bedarf als Einzel- oder Pauschalangebot an.

Innenstädtische Infrastruktur

Bislang greifen die Mieterinnen und Mieter eher wenig auf die Service-Dienste zurück. Sie möchten, so lange es geht, weiterhin ein selbstständiges Leben führen und nutzen deshalb auch die nahe liegenden Angebote der Eschweiler Innenstadt zum Ein-

kaufen, für die Mahlzeiten oder auch zur medizinischen Versorgung. Gut erreichbare Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine vom Auto unabhängige Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner und ihrer auswärtigen Gäste.



Adresse
52249 Eschweiler, Grabenstraße 38

Wohnfläche
525 qm

Projektgröße
10 Wohneinheiten im 2. + 3. Obergeschoss
frei finanziert

Wohnungsschlüssel
4 Einzimmer-Wohnungen und
1 Zweizimmer-Wohnung in einer
Senioren-Wohngemeinschaft im 2. OG.
1 Zweizimmer-Wohnung rollstuhlgerecht im 2.OG.
4 Zweizimmer-Wohnungen im 3. OG.

Gemeinschaftseinrichtungen
Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche
(2.OG), gemeinschaftliche Dachterrasse (4. OG.)

Andere Nutzungen
Gewerbliche Flächen im Erdgeschoss und
1. Obergeschoss

Bauweise
Bestandsfassade mit neuem Wärmedämmputz,
Fensterbänder und Hoffassaden aus Holz im
2. und 3. OG
Gedämmte Aluminiumprofile für Fassade im EG,
1.OG und DG

Haustechnik
Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
durch Solarenergie

Gesamtkosten
819,- €/qm Wohnfläche brutto



Gevelsberg Bahnhofstraße

Architektur **Gunter Neubacher, Iserlohn**

Investor **Dr. Schmidt-Hansen**

Fertigstellung **2006**



Ein weiteres Beispiel für die Vielfalt an Umnutzungsobjekten, die sich für Wohnzwecke eignen, ist der Fabrikumbau in Gevelsberg. Hier handelt es sich um ein stadtbildprägendes, denkmalgeschütztes ehemaliges Produktions- und Verwaltungsgebäude. Entstanden sind individuelle Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und entsprechend verschiedenen Haushaltstypen. Mit dieser wirtschaftlich tragfähigen Umnutzungslösung konnte Wohnraum zu bezahlbaren Mieten in zentraler städtischer Lage bei gleichzeitigem Erhalt eines Industriedenkmal geschaffen werden.



verhindern. Das Engagement des jetzigen Investors rettete das Gebäude sozusagen in letzter Minute.

In das denkmalgeschützte Gebäude wurden zehn Wohnungen eingebaut, die durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar sind. Auf dem Gesamtgelände sind in den letzten Jahren elf Doppel- und Reihenhäuser entstanden, weitere elf werden auf dem restlichen Grundstück gebaut. Die Mischung aus Einfamilienhäusern und Sozialwohnungen soll dafür Sorge tragen, dass ein gutes Sozialgefüge entsteht.

Wohnen in einer denkmalgeschützten Fabrik

Das Produktions- und Verwaltungsgebäude einer Maschinenfabrik für Zigarettenverpackungen aus den späten 20er Jahren hatte lange leer gestanden, bis sich der jetzige private Investor für eine Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes fand. Die

Stadt Gevelsberg, die großes Interesse an einem Erhalt des Industriedenkmal hatte, war bereits so weit, dass sie einem Abriss zugestimmt hätte, um einen weiteren Verfall des Gebäudes und damit einen negativen Einfluss auf das gesamte Umfeld zu



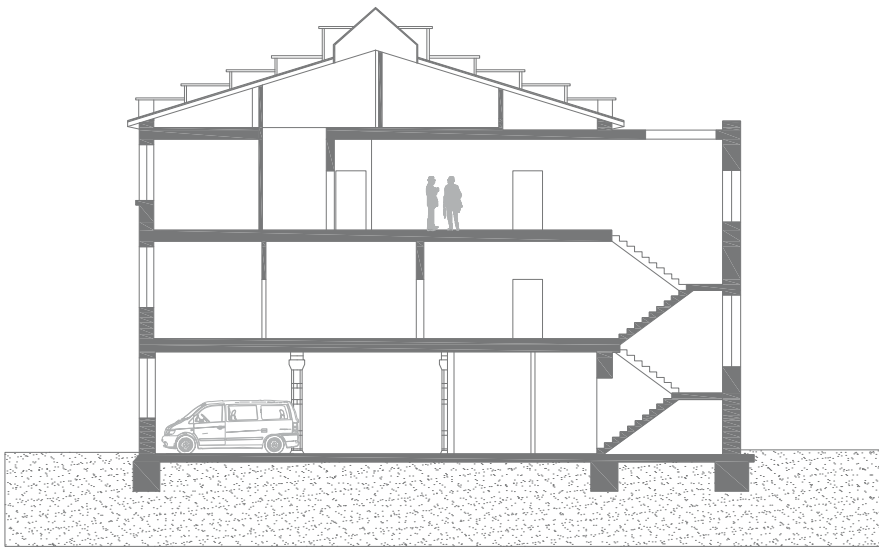
10 Wohnungen in den ehemaligen Büroräumen

Die Umnutzung zu Wohnzwecken erforderte auf Grund der Lage und Orientierung des Gebäudes einige Kompromisse. Die nach Südosten orientierte Längsseite des Gebäudes wird durch einen sehr hohen und steilen Hang des Stadtwaldes begrenzt, auf dessen Kuppe eine Bahnlinie verläuft. Die Bahntrasse ist durch die Höhenlage und den dichten Baumbestand kaum wahrnehmbar und stört die Wohnnutzung nicht. Eine Ausdünnung des Baumbestands soll zukünftig für eine bessere Belichtung sorgen.

Das Erdgeschoss, in dem sich ursprünglich die Verpackungsmaschinen befanden, wird als „Kellergarage“ - zum Teil leicht im Hang liegend, aber ebenerdig befahrbar - genutzt. So konnten auch die denkmalgestützten Stahlstützen sichtbar bleiben.

In den Obergeschossen, in denen sich die Büros befanden, liegen jetzt zehn Wohnungen, wovon die beiden größten im zweiten Obergeschoss als Maisonettewohnungen bis ins Dachgeschoss reichen. Die übrigen Woh-

nungen sind eingeschossig und zu den Giebelseiten (NO und SW) sowie zur vorderen Längsseite (NW) orientiert. Die hohen Fabrikfensterformate mit der alten Einteilung machen die besondere Qualität und Raumwirkung der Wohnungen aus und belichten auch die Räume gut, die von ihrer Ausrichtung nicht begünstigt sind.



oben Schnitt
unten 1. Obergeschoss



Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen

Die Wohnungen variieren in der Wohnfläche zwischen 46 und 106 qm und ermöglichen eine gute Mischung unterschiedlicher Haushaltsformen und verschiedener Generationen. Der neue Aufzug befindet sich im Bereich der früheren WC-Anlagen. Ein vorhandenes Lichtband im Dachbereich dient zur effektvollen Belichtung des oberen Flurbereichs.

Die Freibereiche der Wohnungen bestehen aus davor gestellten Balkonen als leichte Stahlkonstruktion, die deutlich als additives Element ausgebildet sind und das denkmalgeschützte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Unter Denkmalschutz steht im Übrigen nicht das gesamte Gebäude, sondern nur die Straßenseite und die beiden Giebelseiten. Die Hofseite wurde ursprünglich von Anbauten verstellt und steht daher nicht unter Denkmalschutz.

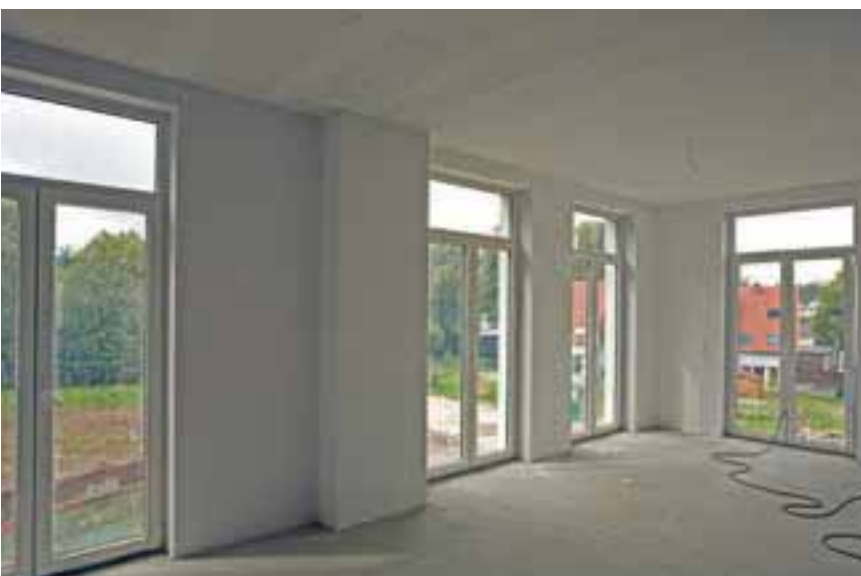




Zehn Minuten bis zur Fußgängerzone

Das Gebäude liegt sehr günstig zur Innenstadt, 10 Minuten braucht man zu Fuß bis zur Mitte der Fußgängerstraße. Dort findet man alle notwendigen Geschäfte und Infrastruktureinrichtungen. Direkt in der Nähe befinden

sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Eine Bushaltestelle liegt in fünf Minuten Entfernung am Beginn der Fußgängerstraße.



Adresse

Bahnhofstraße 29, 58285 Gevelsberg

Wohnfläche

772 qm

Projektgröße

10 Wohneinheiten, öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

2 Zweizimmer-Wohnungen
6 Dreizimmer-Wohnungen
2 Fünzimmer-Wohnungen

Bauweise

Dämmung der nicht denkmalgeschützten NW-Seite mit Wärmedämmverbundsystem
neue Holzfenster mit alter Aufteilung
Garage: Neuverglasung der alten Fabrikfenster

Haustechnik

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung

Kosten

1.270 €/qm Wohnfläche brutto



Mönchengladbach Friedenskirche

Mönchengladbach-Rheydt

Architektur **Wolfgang Wefers (Gemeinnützige Kreisbau Aktiengesellschaft)**

Investorin **Gemeinnützige Kreisbau Aktiengesellschaft**

Fertigstellung **2001**

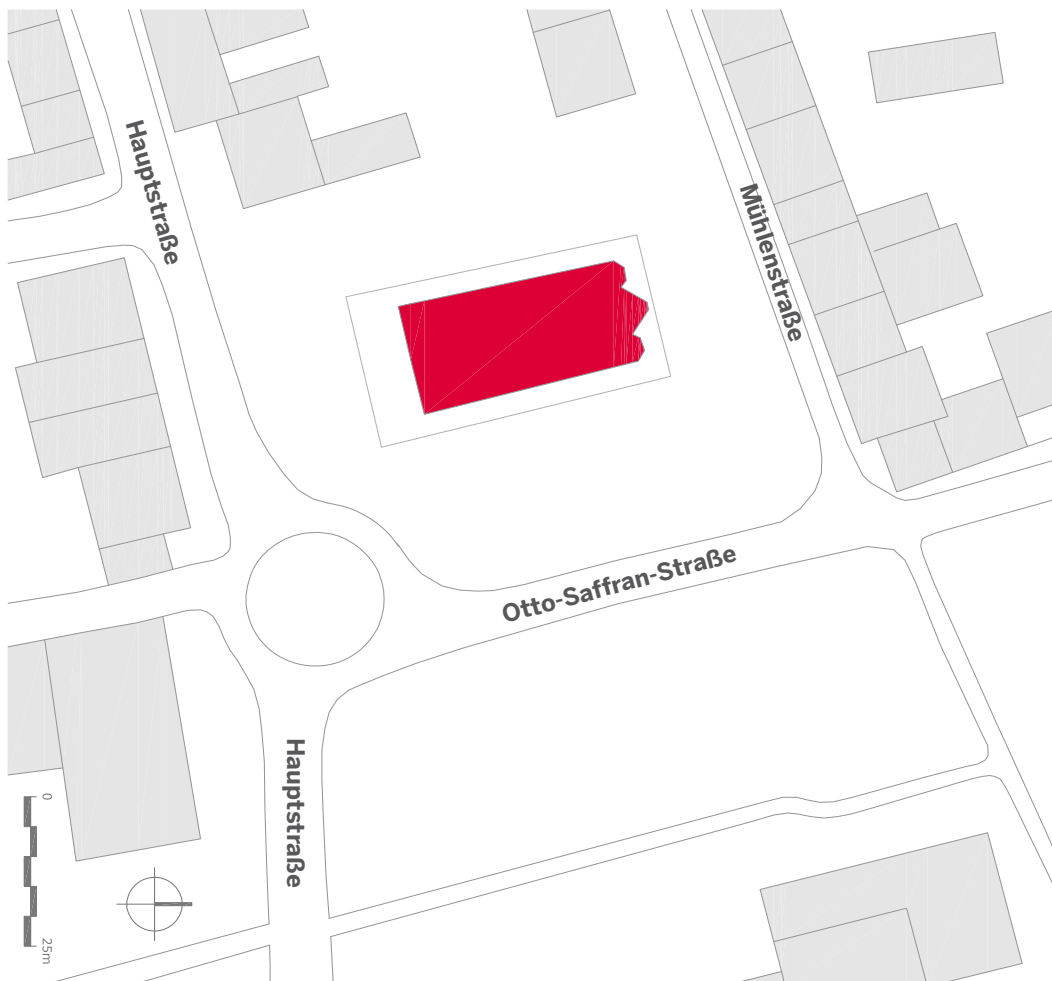


Die Umnutzung einer Kirche zu Wohnzwecken ist eine planerische und technische Herausforderung. Denn in der Regel ist insbesondere bei denkmalwerten Kirchengebäuden die Umnutzung mit erheblichen und teuren Eingriffen in die Bausubstanz verbunden. Dabei ist im Vorfeld u.a. zu klären, ob durch den Umbau eine wirtschaftliche Nutzung möglich wird. Auch hier spielt der Standort eine große Rolle zur Einschätzung der Akzeptanz und Nachfrage durch zukünftige Mieterhaushalte. In Rheydt konnte durch den gebündelten öffentlichen Mitteleinsatz von Wohnraumförderung und Städtebauförderung für die denkmalbedingten Mehrkosten ein herausragendes Beispiel für eine Umnutzung zu Wohnzwecken in citynaher Lage entstehen.



Gottes Haus wird Mieters Wohnung

1864-1866 errichtet, wurde die Friedenskirche in Mönchengladbach-Rheydt in ihrer ursprünglichen Funktion als Gotteshaus von den Gemeindemitgliedern in den 90er Jahren kaum noch genutzt. Aufgrund der zu vermutenden hohen Sanierungskosten wurde lange Zeit vergebens nach Investoren und Lösungsansätzen gesucht. Schließlich entstand die Idee, das Gotteshaus umzubauen und öffentlich geförderte Wohnungen in die Gebäudehülle zu integrieren. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gemeinnützige Kreisbau AG, die Fachministerien des Landes NRW und das Rheinische Amt für Denkmalpflege entwickelten ein Nutzungskonzept, das innerhalb von zwei Jahren realisiert wurde (1999-2001). Nach anfänglichen Protesten in der Gemeinde gegen die Umnutzung wird das Projekt heute so positiv aufgenommen, dass sogar Führungen durch die Wohn-Kirche stattfinden.

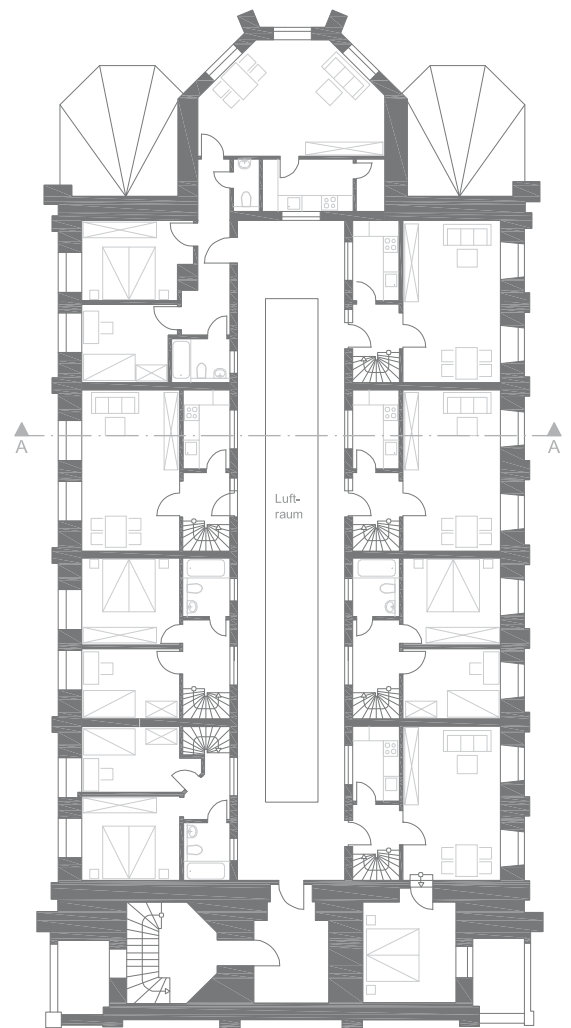
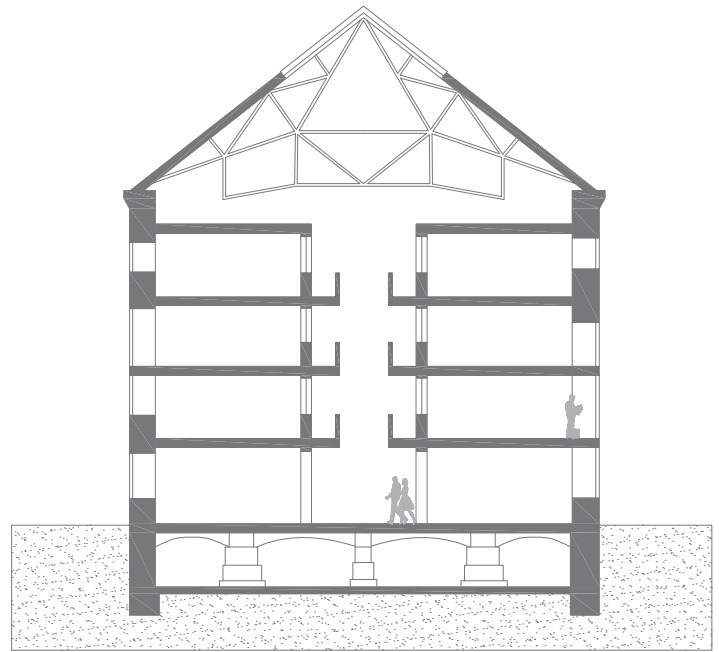


Kirchenraum bleibt durch Erschließung erlebbar

Am Rande der Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt gelegen bietet die ehemalige Kirche in 18 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Flächenangeboten Platz für die Bedürfnisse verschiedener Familienstrukturen. Die Wohnungen sind in den Seitenschiffen der Kirche untergebracht und größtenteils durch innere Treppen zweigeschossig ausgebildet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durch die Anordnung der Wohneinheiten und durch die zentrale, der Form der ehemaligen Kirche folgende, innere Erschließung in Form eines umlaufenden Laubengangs bleibt die Weite des Kirchenraums erlebbar. Die natürliche Belichtung mittels einer verglasten Dachkonstruktion unterstützt dabei die Eindrücke, die sich beim Betreten des Gebäudes eröffnen.

Unter Beibehaltung der äußeren Gestalt der Kirche sind sehr unterschiedliche Wohnungen entstanden, die durch die Form der Kirchenfenster einmalige Raumerlebnisse erfahren. Vor allem die Wohnung, die durch eine Fensterrosette im ehemaligen Chorbereich belichtet wird, ist einzigartig in ihrer räumlichen Wirkung. Diese Qualitäten bieten eine gewisse Entschädigung für das Fehlen von Balkonen oder privaten Gärten. Diese waren aufgrund des Denkmalschutzes und durch die Lage der Kirche nicht zu realisieren.

Besonders hervorzuheben ist, dass in der Realisierungsphase die Einrichtung einer Bauhütte als Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme nicht nur praktische Vorteile bot, sondern zusätzliche Arbeitsplätze schaffte.



0 5m 10m



oben Schnitt
unten Grundriss zweites Obergeschoss



Wohnen mit besonderem Flair

Die Mieterschaft besteht vorwiegend aus jüngeren Menschen: Studierende, Familien und allein erziehende Mütter, die die Idee einer Integration von Wohnnutzung in ein klerikales Gebäude mit Begeisterung aufgenommen haben. Insgesamt stößt die Integration von modernem Wohnen in ein denkmalgeschütztes Kirchengebäude auf eine breite Zustimmung.





Ein kurzer Weg zum Zentrum

Die zentrale Lage der Kirche (ca. fünf Minuten zur Innenstadt von Rheydt) und der nahe gelegene Einkaufsmarkt ermöglichen eine gute Versorgung mit allen notwendigen Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Separate Stellplätze für PKW sind nicht vorhanden.



Adresse

Hauptstraße 26, 41061 Mönchengladbach-Rheydt

Wohnfläche

1.307 qm

Projektgröße

18 Wohneinheiten, öffentlich gefördert, Einkommensgruppe A, Städteförderung

Wohnungsschlüssel

1 Einzimmer-Wohnung
12 Dreizimmer-Wohnungen
5 Vierzimmer-Wohnungen

Bauweise

Massive Außenwände (Bestand) ohne zusätzliche Dämmung
Innenwände und oberste Geschossdecke mit Mineralfaserdämmung
Boden gegen Erdreich mit Polystyrol-Hartschaumdämmung
Neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
Neue Decken mit Filigran-Deckenelementen

Haustechnik

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

Kosten

ca. 1460,- €/qm Wohnfläche brutto



Wuppertal Kreuzkirche

Wuppertal-Langerfeld

Architektur Archista GmbH, Wuppertal (Vorplanung)
G.W.G. Wuppertal (Ausführungsplanung, Bauleitung)
Investorin Reditus GmbH, Wuppertal
Fertigstellung 2002



Bei einem Teil der bestehenden Kirchen- und Gemeindegebäude, deren Ursprungsnutzungen aufgegeben werden (müssen), ergibt sich aufgrund der Standortvorteile eine Umnutzungschance als Wohnprojekt. Sie liegen oftmals in integrierten attraktiven städtischen Wohnquartieren mit hoher Identifikation für die Nachbarschaft und das Viertel. Nutzungsmöglichkeiten bestehen für solche Gebäude, wenn sie aufgrund ihrer Bausubstanz und/oder ergänzender Grundstücksgrößen für den Um- und Neubau von Wohnungen geeignet sind.

Die Umnutzung von denkmalgeschützten Kirchengebäuden ist aus planerischer und wirtschaftlicher Sicht eine schwierige Bauaufgabe und erfahrungsgemäß mit hohen Kosten und Einsatz öffentlicher Fördermittel verbunden. Beispielhaft für das Lösen einer solch schwierigen Bauaufgabe steht der Umbau der Kreuzkirche in Wuppertal-Langerfeld. Hier entstanden Wohnungen insbesondere für Alleinerziehende mit ihren Kindern sowie ergänzende Räumlichkeiten für gemeindeorientierte gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Wohnqualität gewinnt insbesondere auch durch das großzügige und von alten Bäumen geprägte Wohnumfeld, das beste naturnahe Spielmöglichkeiten für die Kinder bietet.

Gemeinschaftliches Miteinander im alten Kirchengemäuer

Ziel der Umnutzung der Kreuzkirche war der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes unter Berücksichtigung der Interessen der evangelischen Kirchengemeinde Langerfeld. Das entwickelte Nutzungskonzept berücksichtigt deren Vorgaben: Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum für alleinerziehende Mütter und Väter und Einrichtung von zwei gewerblich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss mit dem Ziel, Wohnen und Arbeiten zu verbinden sowie die Qualifikation von 40 Langzeitarbeitslosen während der Bauphase zu ermöglichen.

Die 1910 - 1911 erbaute Kreuzkirche wurde nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg zwischen 1952 und 1966 wieder aufgebaut. Neben Veränderungen des äußeren Erscheinungsbilds wurden damals vor allem erhebliche Eingriffe in die innere Raumstruktur der Kirche vorgenommen. Im Erdgeschoss entstand eine kleinteilige Raumstruktur mit Kirchensaal, Büros und Versamm-

lungsräumen, während das obere Geschoss im Rohbauzustand verblieb. Eine Bestandsuntersuchung ergab, dass die Bausubstanz des Kirchengemäudes abgesehen von einigen Mängeln relativ gut und daher eine weitere Nutzung des Gebäudes sinnvoll war.

Die Gemeinde und ihr Presbyterium hatten die alte Gottesdienststätte geschlossen, nachdem feststand, dass die Finanzierung zur Erhaltung des Gebäudes nicht mehr aufzubringen war. Mit der „Reditus gemeinnützige GmbH“, einem freien diakonischen Träger in der Evangelischen Kirche im Rheinland, fand das Langerfelder Presbyterium einen Partner, der das Gebäude im Jahr 2000 als Erbbauberechtigter für 99 Jahre erwarb und ein umsetzbares und akzeptables Konzept entwickelte.

Die Umbaumaßnahme wurde in der Trägerschaft der Gesellschaft für Entsorgung, Sanierung und Ausbildung gGmbH, Wuppertal (GESA) als Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme umgesetzt.

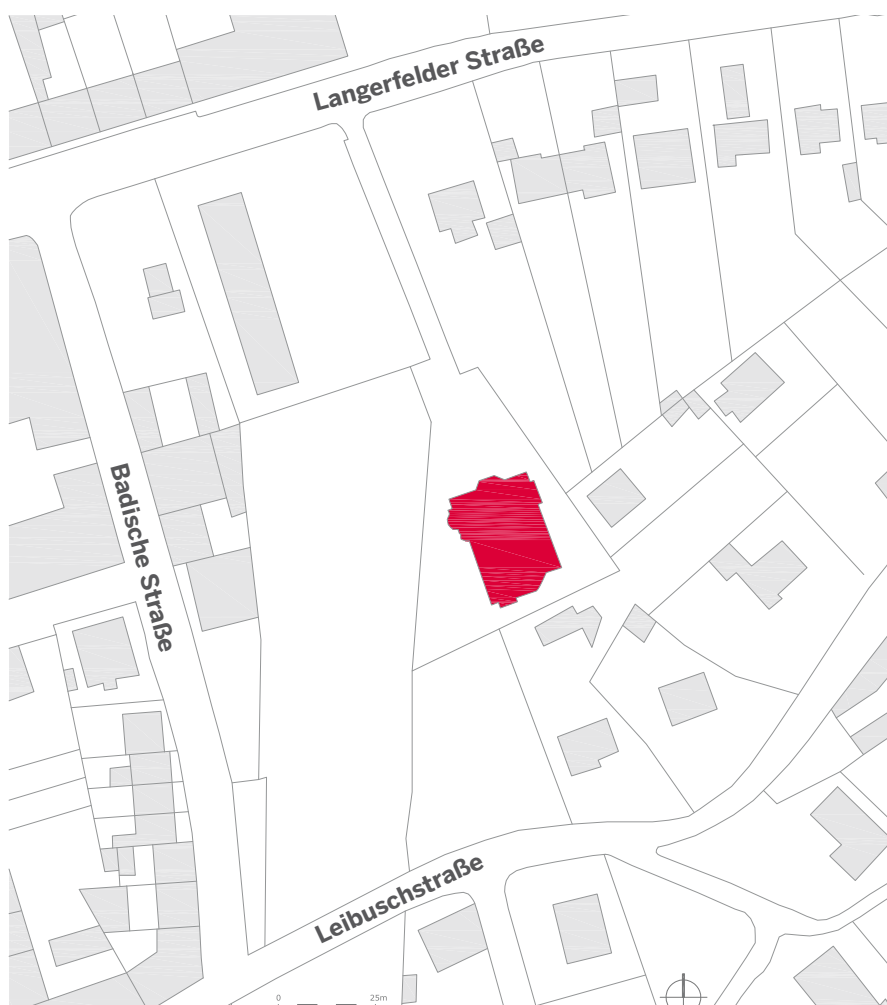
Innen liegende Erschließung über Laubengänge

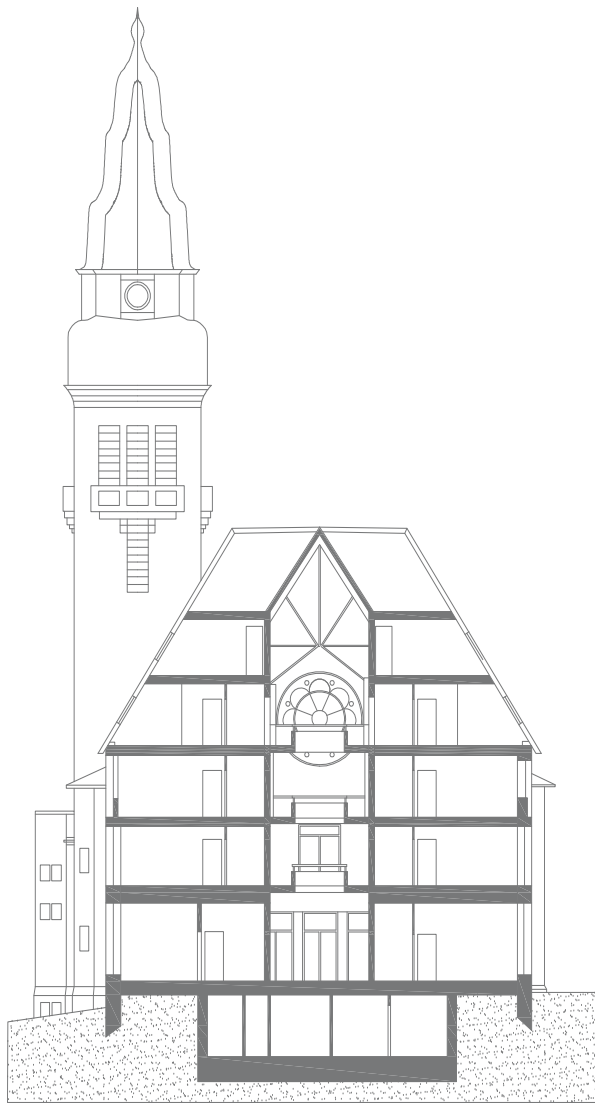
Es entstanden 15 Zweizimmer- bis Fünfstück-Wohnungen mit 60 - 90 qm Wohnfläche, die auf vier Ebenen von der zentralen offenen Halle aus erschlossen werden. Die Schlafräume der Vier- und Fünfstück-Wohnungen im vierten Obergeschoss liegen im darüber liegenden ausgebauten Dachgeschoss. Der zweite Fluchtweg dieser Schlafräume führt über eine Wendeltreppe, die auf den umlaufenden Laubengang führt.

Seit Mai 2003 sind alle Wohnungen vermietet. Zum jetzigen Zeitpunkt leben 15 alleinerziehende Mütter mit ihren Kindern in dem ehemaligen Gotteshaus. Das aus dem Nutzungskonzept entstandene Ziel von Wohnen und Arbeiten im Haus und der Förderung der beruflichen Selbstständigkeit wurde durch die Vermietung von zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss an Bewohnerinnen realisiert. Es wurde eine Wellness- und Massagepraxis sowie ein Schuldnerberatungsbüro eröffnet.

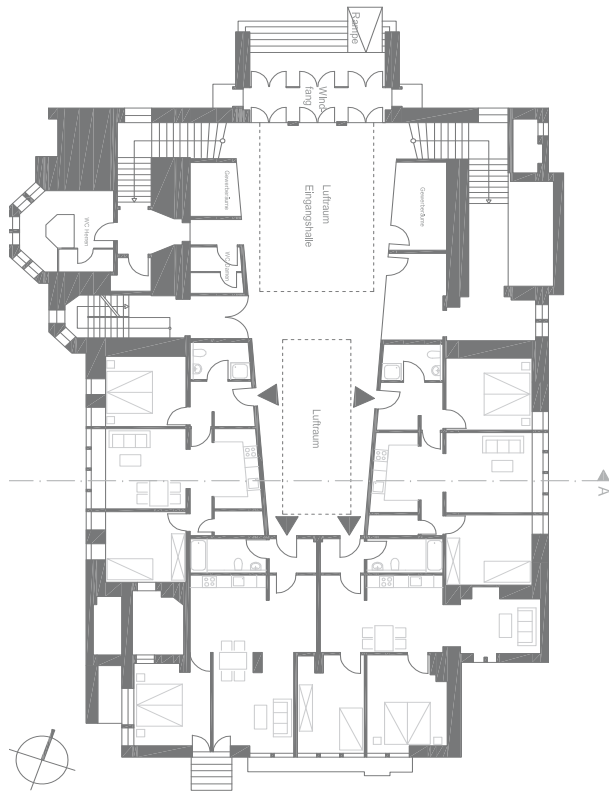
Ergänzend dazu wird der Kirchengemeinde Langerfeld im ersten Obergeschoss ein Raum von ca. 100 qm mit Teeküche und sanitären Anlagen zur Verfügung gestellt, den auch die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen. Das innovative Wohnungskonzept basiert auf dem „Haus im Haus“-Prinzip, in dem die einzelnen Wohnungen wie Einfamilienhäuser über einen zentralen umlaufenden Erschließungsgang im Inneren des Gebäudes erschlossen werden.

Mittelpunkt der Wohnanlage ist der offene Raum mit umlaufenden Laubengängen über drei Geschosse, der die Eingangshalle nach oben bis zur Dachfläche hin offen lässt. Ein langer Fensterband im Firstbereich belichtet einerseits die inneren Erschließungsflächen und stellt andererseits den Sichtkontakt zum schieferbedeckten Kirchturm mit Turmuhr her. Das einzigartige Ambiente im zentralen Kern des Baukörpers entsteht durch die sichtbare Stahlkonstruktion des Dachstuhls sowie die große Kirchenrosette mit neu gestalteten bunten Glasflächen, die ein stimmungsvolles Licht erzeugt und an den ehemaligen Kirchenraum erinnert. Unterhalb der





0 5m 10m



oben Schnitt
unten Erdgeschoss





Rosette steht eine Freifläche im zweiten Obergeschoss als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung. Die innen liegenden Erschließungsflächen in Verbindung mit den Freiflächen und dem Versammlungsraum sind Orte der Kommunikation nicht nur der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander, sondern auch mit den Bewohnern des umliegenden Wohnquartiers.

Qualifizierungsmaßnahmen

Die GESA gGmbH konnte in Kooperation mit der Wuppertaler Agentur für Arbeit insgesamt 40 Langzeitarbeitslosen die Möglichkeit geben, sich während eines kontinuierlichen Bauablaufes zu qualifizieren. So konnten rund 20 % der Umbauarbeiten im Rahmen der handwerklichen Ausbildungsmaßnahmen in den Tätigkeitsbereichen Abbruch, Rohbau, Trockenbau, Malerarbeiten und Garten- und Landschaftsbau realisiert werden. Entsprechend der Wärmeschutzverordnung von 1995 wurden vor allem im Bereich des neuen Schieferdaches umfangreiche Dämmarbeiten durchgeführt, während aus denkmalpflegerischen Gründen die Außenwände nur durch eine innen liegende Vorsatzschale gedämmt werden konnten. Neben den durchgeführten Eigenleistungen im Rahmen der Qualifizierungsmaßnahmen beteiligten sich an der Finanzierung des Projekts die Stadtparkasse Wuppertal, die Reditus gemeinnützige GmbH mit Unterstützung der Evangelischen Kirche Rheinland und das Land Nordrhein-Westfalen mit Mitteln aus der Wohnungsbau- und Städtebauförderung.





Zentrale Lage mit Garten

Trotz zentraler Lage im Wuppertaler Stadtteil Langerfeld steht das Bau-
denkmal auf einem Grundstück mit
altem Baumbestand und abseits der
viel befahrenen Langerfelder Stra-
ße. Der parkähnliche Garten wird ge-
meinschaftlich genutzt und ist für die
Kinder ein naturnaher Spielraum. Alle
Einrichtungen für den täglichen Be-
darf, Schulen und öffentliche Einrich-
tungen sind fußläufig zu erreichen.
Zur Bushaltestelle gelangt man in
zwei Minuten und die Haltestelle der
S-Bahn nach Wuppertal-Oberbarmen
liegt in acht Minuten Entfernung.



Adresse

42389 Wuppertal-Langerfeld, Langerfelder
Straße 114d

Wohnfläche

1.000 qm

Projektgröße

15 Wohneinheiten, öffentlich gefördert
(Einkommensgruppe A)

Wohnungsschlüssel

1 Zweizimmer-Wohnung
11 Dreizimmer-Wohnungen
2 Vierzimmer-Wohnungen
1 Fünzimmer-Wohnung

Gemeinschaftseinrichtungen

Versammlungsraum im 1. OG

Bauweise

Massivbauweise mit innen liegender
Dämmebene (Denkmalschutz)
Holzfenster

Haustechnik

Gaszentralheizung und zentrale Warmwasser-
versorgung

Bauwerkskosten

2.650,- €/qm Wohnfläche brutto



Energetische Optimierung von Neubauten und Bestand

Der Energieverbrauch für den Sektor Wohnen beträgt nach wie vor knapp ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland und hat sich nach aktuellen Erhebungen des Umweltbundesamtes trotz aller Bemühungen um Energiesparmaßnahmen in den letzten zehn Jahren um 3,5 % erhöht¹. Ein Grund für diese Entwicklung liegt in der immer noch ansteigenden Wohnfläche pro Einwohner. Dieses ist zum einen auf zeitgemäße Wohnvorstellungen zurückzuführen, schwerer wiegt aber die Zunahme der pro-Kopf-Wohnfläche durch den verstetigten Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen. So ist der Ein-Personen-Haushalt, dessen Anteil sich von 1960 bis 2004 mehr als verdoppelt hat, mit fast 37 % mittlerweile der mit Abstand häufigste Haushaltstyp. Ein weiterer Grund liegt in der stark zunehmenden Ausstattung der Haushalte mit Elektrogeräten, deren Verbräuche durch insgesamt energiesparendere Geräte nicht kompensiert werden können.

Lange Zeit wurde bei der energetischen Optimierung im Gebäudebereich vorwiegend auf den Neubaubereich fokussiert. So wurde nach einer Phase experimentellen Bauens in den

90er Jahren mit einer Staffel von Verordnungen der Heizwärmebedarf von Neubauten in weniger als zehn Jahren mehr als halbiert. Auf den Niedrigenergiehausstandard der 90er Jahre folgte die Passivhausbauweise, die zwar noch kein allgemeiner Standard ist, aber mit fast 10.000 Gebäuden in Deutschland schon lange ihre Experimentierphase verlassen hat. Obwohl die Innovationsgeschwindigkeit beim Neubau hoch ist, sind die Effekte im Sinne des Klimaschutzes als gering einzustufen, wenn man bedenkt, dass das Neubauvolumen zurzeit jährlich nur ca. 0,5 bis 1 % des gesamten Bestandes ausmacht.

Nennenswerte Effekte für den Klimaschutz lassen sich im Gebäudebereich nur erzielen, wenn es gelingt, das enorme Einsparpotenzial im Bestand zu nutzen. Der größte Teil der heute genutzten Wohngebäude wurde vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1984 erstellt und hat damit meist, sofern nicht bereits Energiesparmaßnahmen ergriffen wurden, einen heute nicht mehr akzeptablen Energieverbrauch. Trotz großer energetischer und damit auch wirtschaftlicher Einspareffekte und umfangreicher Förderprogramme in diesem Bereich ist die Rate der energetischen Modernisierungen noch immer nied-





rig. Manche Chance wird sogar im Rahmen einer ohnehin anstehenden Modernisierungsmaßnahme vertan. Nach Ergebnissen einer Marktforschungsstudie werden z. B. zwei Drittel der Fassaden in Deutschland saniert (d.h. neu verputzt oder mit einem neuen Anstrich versehen), ohne dass eine zusätzliche Wärmedämmung erfolgt².

Energetische Optimierung im Gebäudereich bedeutet sowohl bei Neubau als auch bei der Sanierung im Bestand, alle Potenziale für den Einsatz regenerativer Energiequellen (Solarthermie, Fotovoltaik, Erdwärme, Biomasse) und zur passiven Sonnenenergienutzung (durch die Ausrichtung des Gebäudes zur Sonne) zu nutzen. Gleichzeitig sind die Energieverluste über die Gebäudehülle durch ein Maximum an Dämmung zu minimieren. Dass insbesondere im Bestand häufig Kompromisse nötig sind, um ein Optimum an Energieeinsparung bei wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu erreichen, ist hier selbstverständliche Strategie.

Für die Wohnungswirtschaft sind Investitionen in den Wärmedämmstandard ihrer Bestände nur auf den ersten Blick nicht profitabel. Angesichts immer weiter ansteigender Ausgaben für die so genannte zweite Miete werden bei entspannten Wohnungsmärkten die Bestände am Markt nachgefragt werden, die hier langfristig stabile Nebenkosten versprechen. Der für 2008 erwartete Gebäudeenergiepass wird an dieser Stelle Transparenz schaffen.

Auch innerhalb des Programms „50 Solarsiedlungen“ geht es zunehmend darum, die im Neubau erprobten Komponenten auf den Bestand zu übertragen. So beweist die Genossenschaftssiedlung aus den 20er Jahren in **Köln-Riehl, Hildegardisstraße** mit über 130 Wohneinheiten, dass trotz der Einschränkungen einer innerstädtischen Blockbebauung eine Sanierung möglich ist, die nicht nur energetisch, sondern auch hinsichtlich der Wohnqualitäten Neubauniveau erreicht.

Auch die dem typischen Nachkriegsleitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt verpflichtete Siedlung

Schwerte, Märkische Straße aus den 60er Jahren bot durch die nach Süden ausgerichteten, verschattungsfreien und kompakten Baukörper optimale Voraussetzung für eine energetische Sanierung und die Nutzung regenerativer Energien.

Je nach Qualität und Entwicklungspotenzialen der vorhandenen Bausubstanz kann die Entscheidung – wie bei der Solarsiedlung **Düsseldorf, Gladbacher Straße** – durchaus auch gegen eine Modernisierung und für den Abriss und Neubau der Wohnanlage ausfallen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich trotz Umbaumaßnahmen keine für heutige Ansprüche geeigneten Wohnungen entwickeln lassen.

Die größte bislang in Nordrhein-Westfalen im Zusammenhang errichtete Passivhaussiedlung in **Leverkusen-Schlebusch, Paul-Klee-Straße** zeigt, dass trotz energetischer Optimierung der Siedlung eine anspruchsvolle architektonische und städtebauliche Gestaltung möglich ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner der bereits fertig gestellten Häuser der ersten beiden problemlos vermarkteten Bauabschnitte wissen die hohe Wohnqualität bei langfristig kalkulierbaren Niedrigst-Energiekosten zu schätzen.

¹ www.umweltbundesamt.de/uba-info-presse/d-pin-fo06.htm; Wie private Haushalte die Umwelt nutzen – höherer Energieverbrauch trotz Effizienzsteigerungen

² Kleemann, Programmgruppe Systemforschung und technologische Entwicklung am FZ Jülich





Düsseldorf Gladbacher Straße

Düsseldorf-Unterbilk

Architektur **J. Henning, K. Götze, D. Menke, R. Benedict, Düsseldorf**
Investorin **Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf**
Fertigstellung **2006 bis voraussichtlich 2008**



Die Umstrukturierung des Düsseldorfener Hafens von einem klassischen Produktions- und Verladehafen zur „Meile der Kreativen“ erfordert auch die Umstrukturierung der Wohnungsangebote im Umfeld. Auf dem Standort einer ehemaligen Kleinsiedlungsanlage der 30er Jahre für Hafenarbeiter wurde durch Abriss und Neubau eine städtebaulich passende Antwort auf die gegenüberliegenden neuen Bürohaus-Architekturen entwickelt und ein neuzeitlicher nachfragegerechter Wohnungsbau erstellt. Insbesondere wurden auch ökologische und energetische Maßnahmen in vorbildlicher Weise realisiert.



Die erste Solarsiedlung in Düsseldorf

Die Ursprungsbausubstanz der Solarsiedlung stammte aus dem Jahr 1938 und umfasste 131 Mietwohnungen mit einer Durchschnittswohnfläche von 50 qm. Da eine Sanierung zu keinen zufrieden stellenden Ergebnissen geführt hätte und auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausschied, fiel die Entscheidung für Abriss und Neubau. Die bevorzugte Lage am sogenannten Medienhafen, einem citynahen ehemaligen Hafengelände, in dem sich heute u. a. der Rhein-

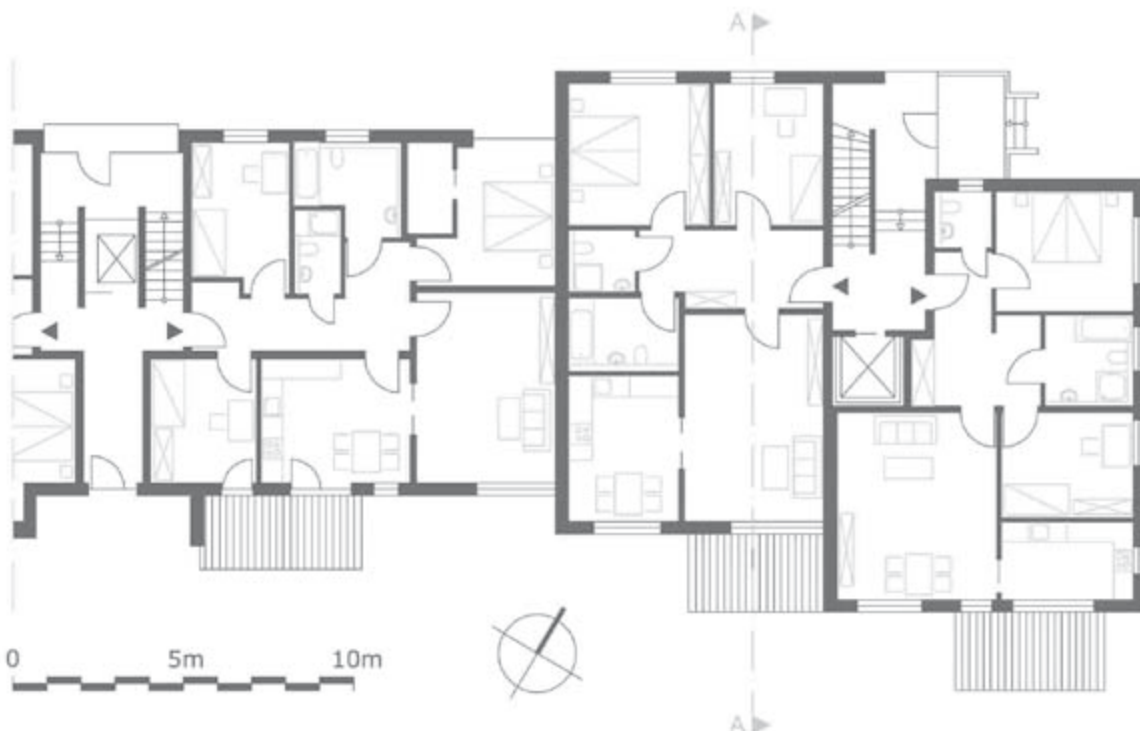
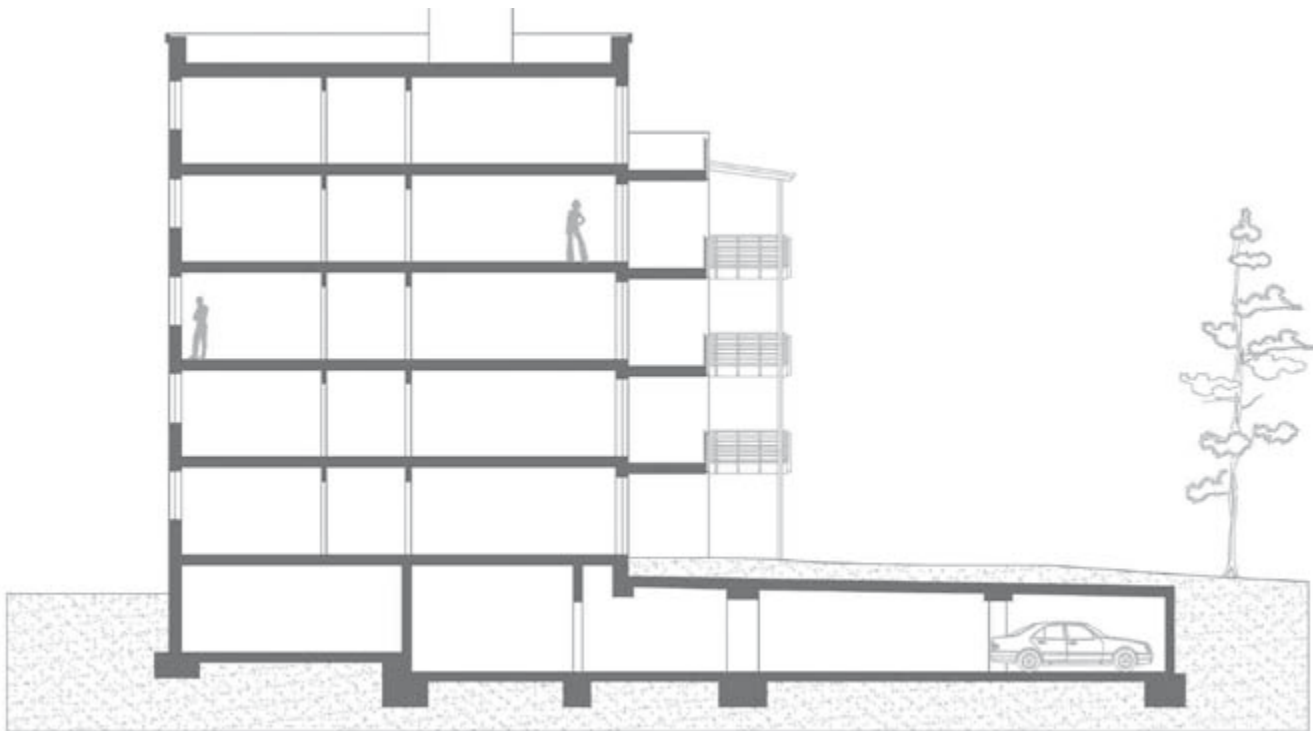
turm, der Landtag NRW, der Rheinpark Bilk und der WDR befinden, bietet die ideale Umgebung für attraktive und großzügige Wohnungen. Die Aussicht, mit diesem Projekt die erste Solarsiedlung in der Landeshauptstadt Düsseldorf platzieren zu können, war ein großer Ansporn für die Wohnungsbaugesellschaft, sich intensiv mit den Chancen und Anforderungen einer Solarsiedlung auseinander zu setzen, ohne jedoch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen außer Acht zu lassen.

Entstanden ist eine neue Blockrandbebauung mit 101 Mietwohnungen, einem Verwaltungsgebäude, in dem auch die Wohnungsbaugesellschaft ihren Sitz hat und zwei Ladenlokalen. Die Siedlung wurde im 3-Liter-Haus-Standard errichtet (Energiekennwert für Heizwärme max. 35 kWh/qm und Jahr). Die Wohnungen sind mit zentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Über Erdsonden wird im Winter die Zuluft vor erwärmt, im Sommer kann die Zuluft





für die Büroräume auf diese Weise gekühlt werden. Insgesamt wurden auf den Gebäuden 260 m² Solaranlagen zur Warmwasserbereitung installiert, die die Hälfte des Warmwasserbedarfs bereitstellen. Eine fassadenintegrierte Fotovoltaikanlage (3 kWp) am Bürohaus dient zur Beleuchtung der Treppenhäuser und Freibereiche.



oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



genden Balkone die Westsonne ein. Ein Durchwohnen zur Straßenseite ermöglicht auch hier eine gute Belichtung der Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit großzügigen Wohnküchen ausgestattet, die mit dem Wohnraum offen oder über Glasschiebetüren verbunden sind. Zum gehobenen Ausstattungsstandard gehören darüber hinaus Parkettböden und Holz-/Alufenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung. Die Lüftungsanlagen machen neben der Energieeinsparung ein ruhiges Wohnen mit optimaler Raumluftqualität an diesem lebhaften Standort möglich.



Unter jeder Zeile und unter Teilen des Innenhofs befinden sich drei getrennte Tiefgaragen. Zu jeder Wohnung gehört eine geschlossene Einzelbox in der Tiefgarage.



Geschützter begrünter Wohnhof

Die Gebäude umschließen einen geschützten Wohnhof mit Mietergärten zu den Erdgeschosswohnungen und gemeinschaftlichen Grünflächen mit Spielplatz und Fahrradabstellhäusern. 31 verschiedene Grundrisstypen in der Größe von 55 – 145 qm stellen ein breites Mietwohnungsangebot für unterschiedliche Nachfragegruppen bereit. Barrierefrei zugänglich sind die Wohnungen im Erdgeschoss über die Rückseiten und die Wohnungen in der Hammer Straße, letztere mit in die Treppenhäuser integrierten Aufzügen auf allen Etagen.

Die Treppenhäuser sind durchgängig zum Innenhof und machen dadurch den geschlossenen Block transparenter. Die zur Hofseite nordorientierte Zeile an der Gladbacher Straße fängt durch die unter 45° herausprin-





Junge Mieterschaft

Vor Baubeginn und dem Abbruch der Häuser mussten die zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnenden Mieterinnen und Mieter im Rahmen eines Umzugsmanagements in andere Bestände der Wohnungsbaugesellschaft umgesiedelt werden. Ein Teil der Mieterschaft verbleibt im letzten Bauabschnitt, um nach Fertigstellung direkt zu vergünstigten Konditionen in eine Neubauwohnung zu ziehen. Die Mieten liegen im Durchschnitt bei 8,50 €/qm kalt und damit sogar noch unter den aktuellen Wohnungsmieten in diesem Bezirk, erst recht, wenn man die konkurrenzlos günstigen Nebenkosten vergleicht. Die Mieterschaft besteht vorwiegend aus gut verdienenden, eher jungen Singles, Paaren und Familien mit Kindern. Die Nachfrage nach den Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot.

Gute Verbindungen zum Hauptbahnhof

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt am Bürogebäude an der Gladbacher Straße. Außerdem verbinden eine S-Bahnlinie und zwei Buslinien zum Hauptbahnhof.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit, weiterführende Schulen in 2 km Entfernung. Auch der Einzelhandel und alle anderen (Freizeit-) Angebote des urbanen Viertels sind fußläufig erreichbar (300 m Luftlinie).

Naherholungsflächen sind in dieser innerstädtischen Lage eher rar. Der nahe gelegene Rheinpark am Landtag und Fernsehturm mit der Fußgängerbrücke über die Hafeneinfahrt bietet ausgedehnte Grünzonen in näherer Umgebung.



Adresse

40219 Düsseldorf, Gladbacher Straße

Wohnfläche

9.210 qm

Projektgröße

101 Wohneinheiten, alle frei finanziert

Wohnungsschlüssel

17 Zweizimmer-Wohnungen
56 Dreizimmer-Wohnungen
24 Vierzimmer-Wohnungen
4 Penthouse-Wohnungen (Vierzimmer-Wohnungen)

Gemeinschaftseinrichtungen

Fahrradräume und Trockenräume

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Holz-Aluminium-Fenster
3-Liter-Haus-Standard

Haustechnik

Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
Erdsonde zur Luftvorerwärmung/-Kühlung
Solaranlage 260 qm

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

1.680,- €/qm Wohnfläche brutto



Erkelenz Lambertusweg

Architektur **Lennartz & Lennartz, Erkelenz**
 Investor **Gemeinnütziger Bauverein eG Erkelenz**
 Fertigstellung **2006**

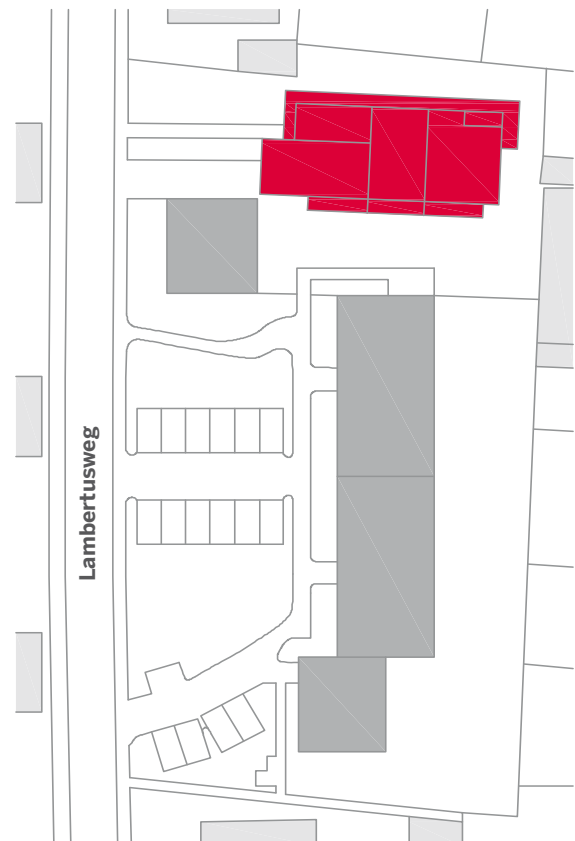


Die umfassende Modernisierung bestehender Siedlungen ermöglicht es nicht immer, neubaugleiche Standards herzustellen. Sowohl die Barrierefreiheit als auch die energetische Optimierung stoßen häufig an technische oder ökonomische Grenzen. In einigen Fällen sind jedoch städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen möglich, bei denen dann im Neubau alle Standards zur Barrierefreiheit und zur Energieeffizienz machbar sind. So kann insbesondere das in den Bestandswohnungen fehlende Angebot an barrierefreien Wohnungen für Ältere im Rahmen der Nachverdichtung ausgeglichen werden. Das Projekt des Gemeinnützigen Bauvereins eG Erkelenz hat konsequent diesen Gedanken verfolgt und mit einem ergänzenden Neubau in einer Bestandssiedlung Wohnungen mit Niedrigenergiehausstandard, Erdwärmenutzung sowie Fotovoltaikanlage und völliger Barrierefreiheit geschaffen.



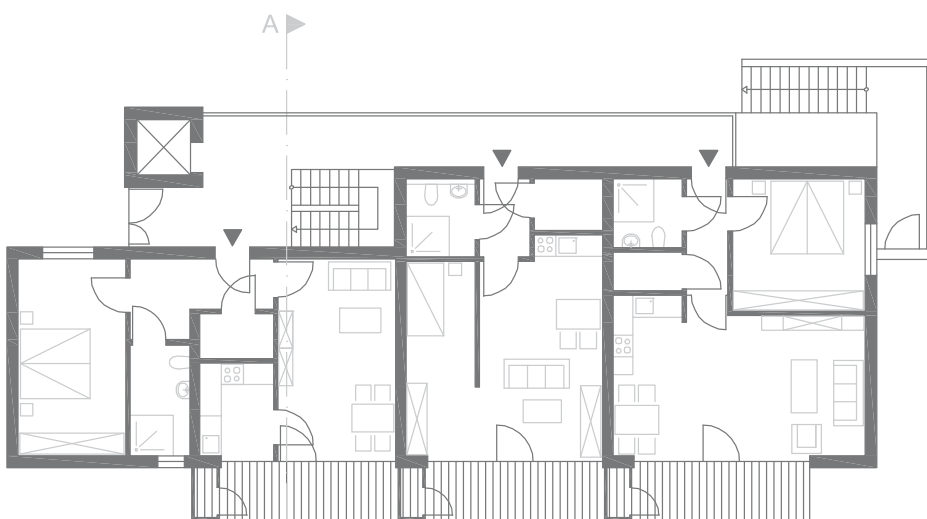
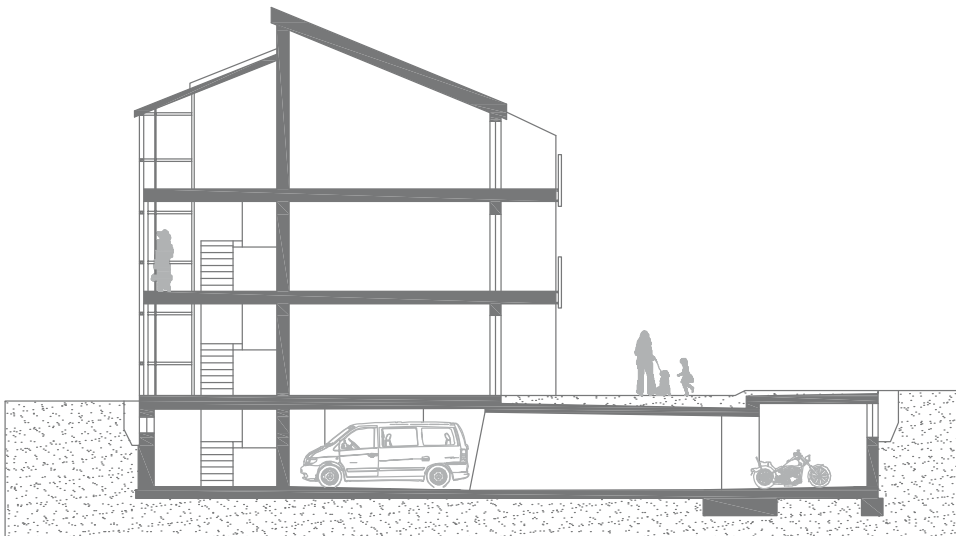
Barrierefreier Neubau als Ergänzung einer 50er-Jahre-Siedlung

Die Bestandssiedlung aus den 50er Jahren mit elf Mehrfamilienhäusern und 60 Wohnungen wurde zwischen 2000 und 2004 energetisch modernisiert. Um das Defizit an barrierefreien Wohnungen an dieser Stelle abzubauen, wurde das neue dreigeschossige Gebäude mit Laubgangerschließung und Aufzug am nordöstlichen Grundstücksende ergänzt. Über die barrierefreie Ausführung des Gebäudes hinaus wollte der Erkelenzer Bauverein jedoch auch die Möglichkeiten regenerativer Energieversorgung und der Unabhängigkeit vom Einsatz fossiler Energieträger demonstrieren. Das neue Gebäude wird daher mit Erdwärme beheizt und besitzt eine große Fotovoltaikanlage auf der Süddachfläche.



0 25m





Unabhängige Energieversorgung und CO₂-Reduktion

Die Erdwärme wird durch acht 30 m tiefe Erdwärmesonden über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe für das gesamte Haus bereitgestellt. Die kompakte Wärmepumpe befindet sich im Hausanschlussraum im Keller. Eine kontrollierte Wohnungslüftung über definierte Zuluftöffnungen in den Dichtungen der Fenster sorgt für optimale Raumluftqualität in den Wohnungen. Die Abluft wird wohnungsweise gesammelt und die darin enthaltene Wärme über eine kleine Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung genutzt. Eine 116 qm große Fotovoltaikanlage auf dem Dach führt über die Einspeisevergütung zu einer deutlichen Reduzierung der Energiekosten. Sie hat einen voraussichtlichen Jahresertrag von 11.600 kWh und erbringt damit jährlich etwa 6.000 € Einspeisevergütung. Attraktive KfW-Programme für den Gebäudestandard (KfW „Energiesparhaus 60“) und der Ertrag der Fotovoltaikanlage ermöglichten die höheren Investitionen.

oben Schnitt
unten Erdgeschoss



Verglaste Laubengänge mit Aufzug

Das Gebäude wurde in der Größe und der Farbgestaltung (gelbe Balkonbrüstungen) der Umgebungsbebauung angepasst. Die Erschließung erfolgt über verglaste Laubengänge auf der Nordostseite des Gebäudes. Ein Aufzug stellt eine barrierefreie Erschließung jeder Wohnung sicher und verbindet auch mit der Tiefgarage. Innen sind die Wände zum Laubengang in den Geschossen unterschiedlich in kräftigen Gelb- bis Grüntönen gestaltet, der Aufzug setzt mit seiner

leuchtend roten Farbgebung einen besonderen Akzent am Ende des Erschließungsgangs. Das neue Gebäude hat ausschließlich Wohnungen für ein oder zwei Personen und gleicht damit das Defizit an barrierefreien Kleinwohnungen in der Bestandssiedlung aus. Selbstverständlich ist jede Wohnung mit bodengleicher Dusche ausgestattet. Die Wohn-/Essräume öffnen sich mit großen Fensterflächen zu den Terrassen bzw. zu den gut nutzbaren, schwellenlos zugänglichen Balkonen





auf der Südwestseite. Abstellräume auf den Terrassen bzw. Balkonen dienen zur Unterbringung der Gartenmöbel an Ort und Stelle und bilden gleichzeitig den Sichtschutz zum Nachbarn. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen gehen stufenlos in die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen zwischen Bestand und Neubau über.

Frei finanzierte Wohnungen

Alle Wohnungen sind frei finanziert. Die Mieten liegen als „Dreiviertel-Warmmiete“ durch kostenlose Erdwärme nur 30 Cent pro qm Wohnfläche höher als ortsübliche Kaltmieten. Neben anderen Vorzügen des Projekts war die bessere Kalkulierbarkeit der Energiekosten ein Grund für die gute Vermarktung der Wohnungen bereits vor der Fertigstellung.

300 m zum Stadtzentrum

Eine Bäckerei „an der Ecke“ liegt direkt an der Siedlung. Das Zentrum von Erkelenz mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften, aber auch Gastronomie, Cafés und Post befindet sich in 300 bis 400 m Entfernung und ist fußläufig erreichbar. Zwei Wochenmärkte runden das Angebot ab. Auch der Omnibusbahnhof und der Bahnhof sind ebenso fußläufig gut erreichbar.



Adresse

41812 Erkelenz, Lambertusweg 8a

Wohnfläche

504 qm

Projektgröße

9 Wohneinheiten, alle frei finanziert

Wohnungsschlüssel

3 Einzimmer-Wohnungen
6 Zweizimmer-Wohnungen

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Kunststofffenster
Niedrigenergiehausstandard

Haustechnik

Erdwärmennutzung, Sole/Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung
Kontrollierte Wohnungslüftung
Nutzung der Abluftwärme über Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung
Fotovoltaikanlage 116 qm

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

932,-€ /qm Wohnfläche brutto





Köln Hildegardisstraße

Köln-Riehl

Architektur **Architektur Karsten, Köln**

Investor **Erbbauverein Köln eG**

Fertigstellung **2004**



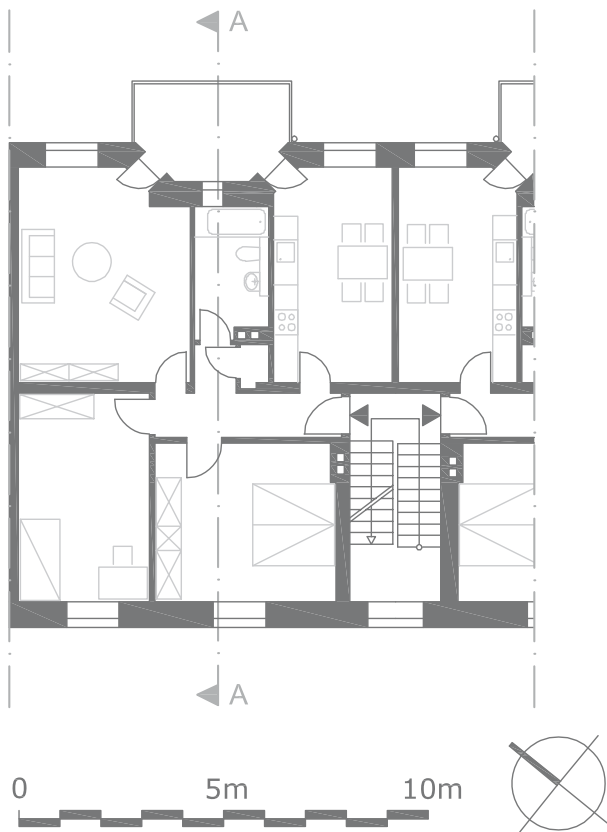
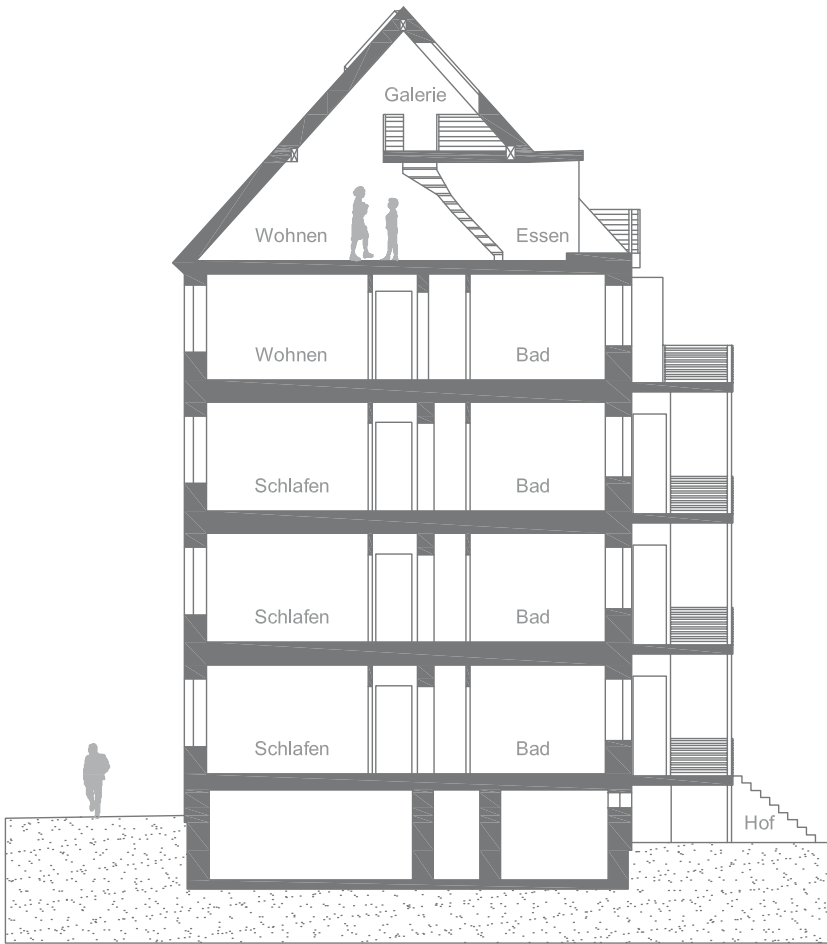
Siedlungen der Vorkriegszeit energetisch so zu optimieren, dass sie sogar den Status der „Solarsiedlung“ erhalten, wird oft als schwierig angesehen. Der Genossenschaft „Erbbauverein Köln eG“ ist mit dem „Grünen Block“ in Köln-Riehl nicht nur dieses Ziel gelungen. Sie hat darüber hinaus ein ganzheitliches Erneuerungskonzept sozialverträglich umgesetzt, bei dem die Mieterinnen und Mieter nach dem für die Modernisierung erforderlichen Umzug wieder in ihre ursprünglichen Wohnungen zurückgekehrt sind.



Umbau einer Bestandssiedlung zur Solarsiedlung

Die Wohnanlage Köln-Riehl „Grüner Block“ mit 14 Mehrfamilienhäusern wurde 1926 – 1928 von der Kölner Wohnungsbaugenossenschaft „Erbbaurein Köln“ gebaut. Die Gebäude bilden einen lang gestreckten geschlossenen Block um einen begrünten Innenhof. Vor Beginn des Umbaus im Jahr 2001 wies der gesamte Block einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Über die Hälfte der Wohnungen wurden noch mit Festbrennstoffen oder mit Strom beheizt. Aus der notwendigen Bauherhaltungsmaßnahme wurde eine umfassende Generalsanierung.

Das Ergebnis ist ein hochwertiger Neubaustandard mit weitgehender Wahrung der äußeren Fassadengestaltung. Die übergeordneten Ziele -Minimierung der Heizkosten und Reduzierung der Umweltbelastungen- wurden in überzeugender Weise erreicht, sodass die Siedlung 2001 den Status „Solarsiedlung“ erhielt. Durch die Dämmmaßnahmen von Dach, Wänden, Kellerdecke und den Einbau neuer Fenster erreicht die Siedlung den erhöhten Wärmeschutz für Altbauten (nach Planungsleitfaden für die 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen). Dies bedeutet eine Reduktion der Endenergiemenge für Raumwärme von 1.630 MW/h auf 650 MW/h, also auf etwas mehr als ein Drittel. Darüber hinaus wurden auf den Dächern Solaranlagen mit einer Gesamtfläche von 260 qm installiert, die 55 % des Warmwasserbedarfs bereitstellen. Der Ertrag wird durch die Firma, die die Solaranlage erstellt hat, garantiert.



oben Schnitt
 unten Ausschnitt 1. Obergeschoss



24 neue Dachgeschosswohnungen

Die Sanierung mit Ausbau der Dachgeschosse erfolgte abschnittsweise in vier Bauabschnitten in unbewohntem Zustand. Die Bewohnerinnen und Bewohner zogen zwischenzeitlich in andere Bestände des Erbbauvereins. Der letzte Bauabschnitt wurde im Dezember 2004 fertig gestellt. Die Häuser wurden während der Neugestaltung der Dachbereiche durch Gerüstdächer komplett überdacht und vor Regen geschützt. Es entstanden 24 zusätzliche Dachgeschosswohnungen. Auf der Blockinnenseite wurden die bestehenden Balkone durch thermisch entkoppelte, davor gestellte Balkone ersetzt. Die Balkone der Sockelgeschosswohnungen haben jetzt durch Treppen einen direkten Zugang zum Innenhof. Die Wohnungsgrundrisse wurden nur geringfügig verändert, z. B. durch Versetzung von Wänden, um Flurflächen zu reduzieren oder gefangene Räume zu beseitigen; darüber hinaus erhielten alle Wohnungen neue Bäder.





Eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfelds stellt die Umgestaltung des Hofes dar. Großzügige Sandflächen mit Kinderspielgeräten, begrünte Flächen, Hecken und Sträucher sowie Blumenbeete vor den Sockelgeschossen schaffen eine freundliche Atmosphäre. Der Hof wird jetzt auf Grund der direkten Zugänglichkeit und der ansprechenden Gestaltung viel stärker genutzt als vor der Sanierung.



Wiedereinzug der ursprünglichen Mieterschaft

Die ursprünglichen Mieterinnen und Mieter konnten zum weit überwiegenden Teil in die neuen Wohnungen zurück ziehen. Die Maßnahme wurde von der Genossenschaft frei finanziert durchgeführt, wobei rund 7,5 % der Kosten durch die Solarsiedlungsförderung aufgebracht wurden. Eine Sozialorientierung der gesamten Maßnahme ist gegeben, weil die Genossenschaft die Versorgung ihrer Mitglieder, zum größten Teil Personen aus einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, zur Aufgabe hat. Auf Grund des engen Spielraums für Mieterhöhungen waren strenge wirtschaftliche Kriterien für die gesamte Maßnahme maßgeblich, die dennoch eine hochwertige Umsetzung zuließen.

Ruhige Wohnumgebung

Die Wohnlage zeichnet sich durch den ruhigen, begrünten Innenhof und wenig verkehrsbelastete Umgebungsstraßen aus. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in weniger als 500 m Entfernung. Eine Schule und ein Kindergarten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Naherholungseinrichtungen wie die „Flora“ und der Kölner Zoo liegen in weniger als einem Kilometer Entfernung.



Adresse

50735 Köln, Hildegardisstraße

Wohnfläche

10.186 qm

Projektgröße

135 Wohneinheiten nach Sanierung (vorher 112 WE), alle frei finanziert

Wohnungsschlüssel

59 Zweizimmer-Wohnungen
72 Dreizimmer-Wohnungen
4 Vierzimmer-Wohnungen

Bauweise

Massivbauweise (Bestand) mit Wärmedämmverbundsystem
Kunststofffenster
Niedrigenergiehausstandard

Haustechnik

Gasbrennwertkessel für Heizung und Warmwasser
Solaranlagen zur Warmwasserbereitung

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

1.178,- €/qm Wohnfläche brutto





Leverkusen Paul-Klee-Straße

Leverkusen-Schlebusch

Architektur tr.architekten architektur + landschaft Rössing – Tilicke, Bielefeld/Köln

Investorin GeWoGe Gesellschaft für Wohnen und Gebäudemanagement mbH,
Leverkusen

Fertigstellung 2005 - voraussichtlich 2008



Wohnen fast ohne Heizkosten. Ein Traum, der für 47 Familien bei der Realisierung des Landeswettbewerbs 2002 -Passivhaussiedlung am Leimbacher Berg- in Leverkusen-Schlebusch in Erfüllung geht. Die Diskussionen um Energiepreise, um Energiesicherheit und Klimaschutz zeigen, wie wichtig dieses Thema ist. Wohnen und insbesondere „warmes Wohnen“ ist eines der Basisgüter für eine gesunde und zufriedene Lebensführung. Wir sind darauf angewiesen, dass unsere Wohnungen sicher und kostengünstig mit Wärme versorgt werden können, ohne die Umwelt zu belasten. Dazu leisten Passivhäuser mit ihren extrem niedrigen Verbrauchswerten einen wichtigen Beitrag. Die Realisierung des ersten Preisträgers des Wettbewerbs zeigt, dass es gelingen kann, die Passivhausthematik mit hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen zu vereinen.



Erste große Passivhaussiedlung in Nordrhein-Westfalen

Die Passivhaussiedlung in Leverkusen ist die erste große zusammenhängende Siedlung im Passivhausstandard in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am Rande von Leverkusenschlebusch auf einem Hanggelände im Übergang zur freien Landschaft (Landschaftsschutzbereich). Die 47 Reihenhäuser werden auf dem 2,2 ha großen Gelände entsprechend der Hangneigung in der Höhe gestaffelt und durch quer zur Steigung verlaufende Fußwege mit Treppen erschlossen. Die Siedlung ist auf eine zentrale Grünfläche ausgerichtet, die an der tiefsten Stelle des Grundstücks liegt und in das Landschaftsschutzgebiet überleitet.

Die Siedlung entstand als Ergebnis des nordrhein-westfälischen Landeswettbewerbs „Energetisch optimiertes Wohnen“, den das Bauministerium im Jahr 2002 gemeinsam mit der Stadt Leverkusen, der Architektenkammer NW und der GeWoGe auslobte. Der realisierte Entwurf wurde als erster Preisträger unter 69 eingereichten Arbeiten ausgewählt. Das Projekt erhielt im April 2003 den Status „Solarsiedlung in Planung“ durch die Auswahlkommission der Landesinitiative Zukunftsenergien. Baubeginn des ersten Bauabschnitts war im September 2004. Inzwischen sind 32 Wohneinheiten fertig gestellt worden. Die letzten beiden Bauabschnitte sollen in 2007/2008 realisiert werden.





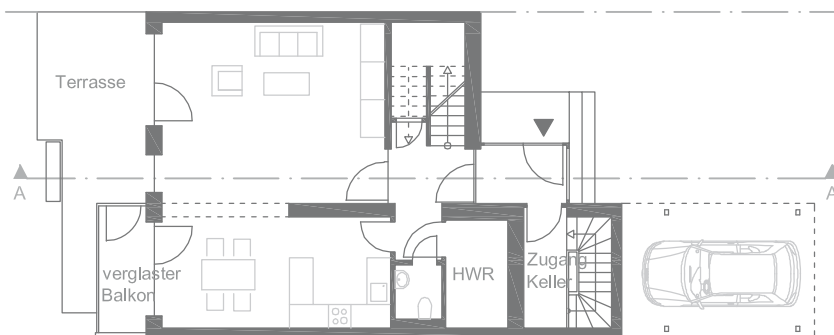
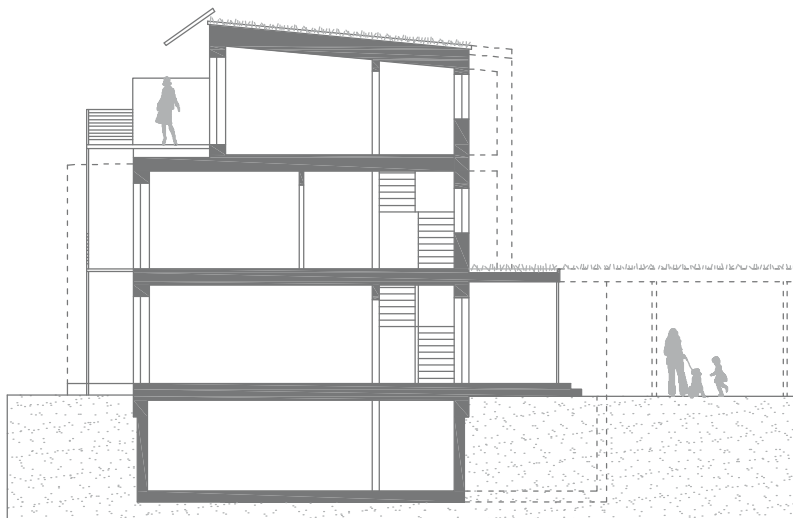
Passivhauskomponenten und Haustechnik

Die Gebäude wurden in Mischbauweise errichtet. Die außerhalb der thermischen Hülle liegenden Keller sind massiv, die Außenwände sind als voll gedämmtes Holzständerwerk mit zusätzlichem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sowie die Dachkonstruktion wurden ebenfalls als Holzkonstruktion ausgeführt. Das Pultdach ist extensiv begrünt.

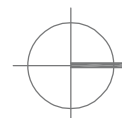
Es wurden Holzfenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Die Blendrahmen der Fenster wurden überdämmt, ebenso die Koppellelemente zwischen Fensterelementen. Durch diese Maßnahmen erfüllen die Holzrahmen mit Dreifachverglasung die Anforderungen an den Passivhausstandard.

Jedes Haus ist mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und Erdreich-

vorwärmung ausgestattet. Die Nachheizung und der Restbedarf der Warmwasserbereitung erfolgt hausweise über eine Wärmepumpe, die die Wärme einer 60 m tief ins Erdreich reichenden Erdsonde nutzt. Die Wärmepumpe ist so ausgelegt, dass sie den Restbedarf der Warmwasserbereitung deckt und zur Nachheizung dient, wenn solare und interne Wärmerückgewinnung nicht ausreichen. Etwa 60 % des Warmwasserbedarfs werden über eine drei qm große Solarkollektoranlage geliefert, die im oberen Abschluss der Balkonkonstruktion installiert ist und im Sommer die Obergeschossfenster beschattet (die tief stehende Wintersonne kann darunter hindurch scheinen). Zur Nachheizung dienen Standardheizkörper mit 45° C Vorlauftemperatur.



0 5m 10m



oben Schnitt
unten Grundriss Erdgeschoss



Modulares Haussystem mit vielen Grundrissvarianten

Die angestrebte Südausrichtung der Hauptwohnbereiche und die unterschiedlich exponierten Hangseiten mussten in das planerische Konzept einbezogen werden. Daraus wurde eine Wohneinheit entwickelt, die in ihrer Flexibilität eine möglichst große Vielfalt an Grundrissvarianten zulässt. Das Haus lässt sich modular durch An- oder Aufsetzen von zusätzlichen Baukörpern erweitern. Auf den Nord- und Südseiten wurden beim 1. Bauabschnitt zusätzlich unbeheizte Glas- und Stahlvorbauten angeschlossen, die als Windfänge und Wintergärten dienen. Durch diese Vorbauten entwickeln sich sichtgeschützte Zonen: auf der Erschließungsseite ein Vorhof, auf der Südseite ein Terrassenbereich mit Abtrennung zum Nachbarn. In den weiteren Bauabschnitten sind die Wintergärten aus Kostengründen entfallen.

Vom Passivhausstandard überzeugte Bewohner

Die Siedlung wird durch die GeWoGe Leverkusen gebaut und an Einzelerwerbende verkauft. Die Gesamtsiedlung ist in Bauabschnitte unterteilt, die nach und nach errichtet werden. Die Bewohnerstruktur ist weitgehend akademisch geprägt. Teils wurden die Erwerberinnen und Erwerber durch die Qualitäten des architektonischen Entwurfs überzeugt, teils durch den Passivhaus-Gebäudestandard, wobei der Gebäudestandard insgesamt den größeren Ausschlag gab.





Nahе zum Zentrum von Schlebusch

Die Lage der Siedlung ist durch die reizvolle Topografie des Grundstücks, die Blickbeziehungen in die hügelige Landschaft und die Nähe zum Zentrum von Schlebusch mit einer hervorragenden Infrastruktur als sehr gut zu bezeichnen. Fußläufig können ein kleiner Supermarkt, ein Getränkemarkt und eine Bankfiliale in einem

benachbarten Unterzentrum erreicht werden. Vier Bushaltestellen liegen an den angrenzenden Straßen, wobei eine überregional ist und nach Bergisch Gladbach verbindet, die übrigen führen in die Innenstadt von Leverkusen und über RE-Haltepunkt nach Köln.



Adresse

51375 Leverkusen, Paul-Klee-Straße

Wohnfläche

106 bis 160 qm Wohnfläche

Projektgröße

47 Reihenhäuser (Eigentum)

Bauweise

Keller massiv, Standardaufbau Außenwände (Dach): Holzrahmenelemente mit 30 cm Zellulose O40 (Dach 40 cm) und Wärmedämmverbundsystem mit 6 cm Holzfaserdämmplatte O45

Haustechnik

Solarkollektoren für Warmwasserbereitung, Sole-Wasser-Wärmepumpen für Restheizung und -Warmwasserbereitung

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

1.204,- €/qm Nutzfläche voll unterkellertes Haus, brutto
1.230,- €/qm Nutzfläche nicht unterkellertes Haus, brutto





Schwerte Märkische Straße

Architektur **Wolf-E. Benthous, Lünen-Brambauer**

Investorin **GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG**

Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2008



Wohnungsbestände der 60er Jahre – soweit es sich nicht um die wohnungswirtschaftlich problematischen hoch verdichteten Wohnanlagen handelt – eignen sich oft gut für eine Modernisierung und insbesondere für eine energetische Optimierung zur Solarsiedlung. Gründe hierfür sind zum einen die bis heute nachfragegerechten Grundrisse der Wohnungen sowie insbesondere die oftmals gewählte städtebauliche Anordnung von Zeilenbauten, die sich – bei günstiger Sonnenausrichtung – besonders gut zur Umgestaltung zur Solarsiedlung eignet. Hierfür ist die Siedlung an der Märkischen Straße in Schwerte ein gutes Beispiel. Der Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte (GWG) ist es gelungen, die 60er-Jahre-Siedlung zu einer der anerkannten 50 Solarsiedlungen in NRW auszubauen. Darüber hinaus ist es auch hier gelungen, ein soziales ganzheitliches Modernisierungskonzept umzusetzen, bei dem über 80 % der ursprünglichen Mieterschaft nach der Modernisierung in ihre Siedlung zurückgekehrt sind.



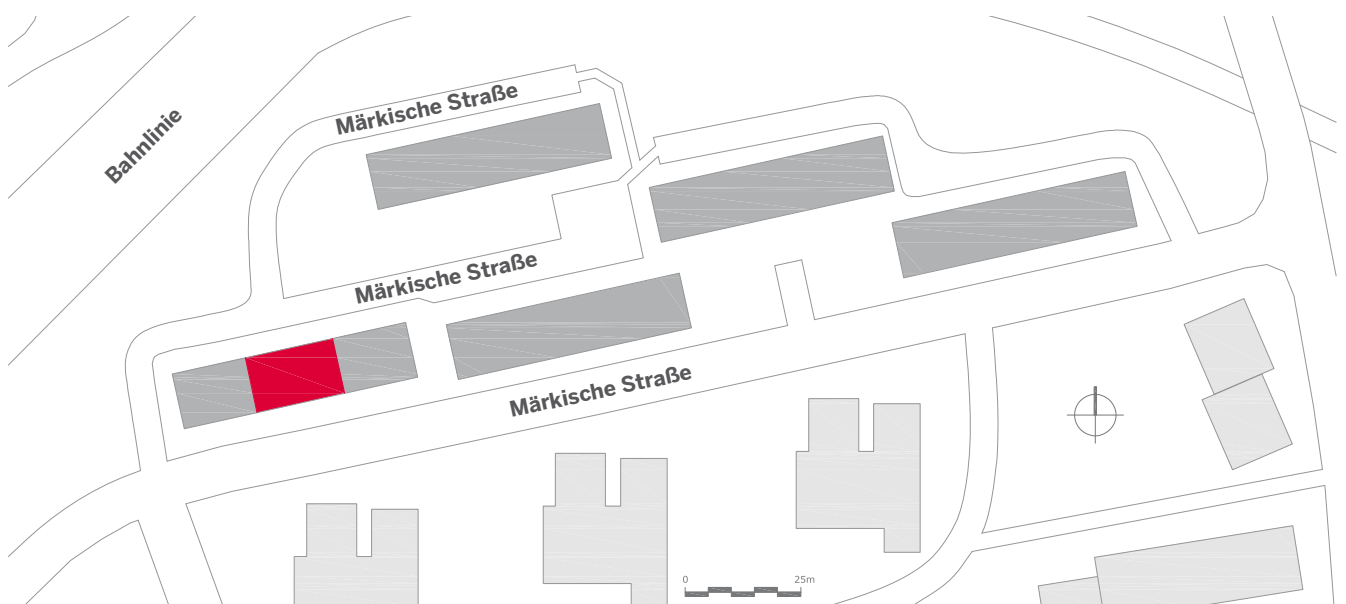
Umfassende energetische Sanierung in der 60er-Jahre-Siedlung

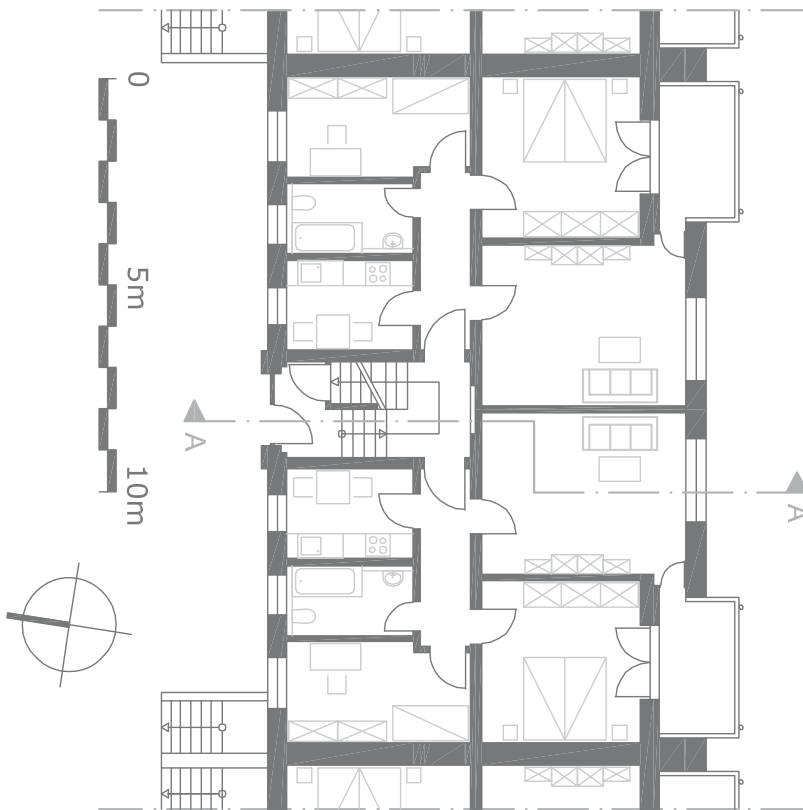
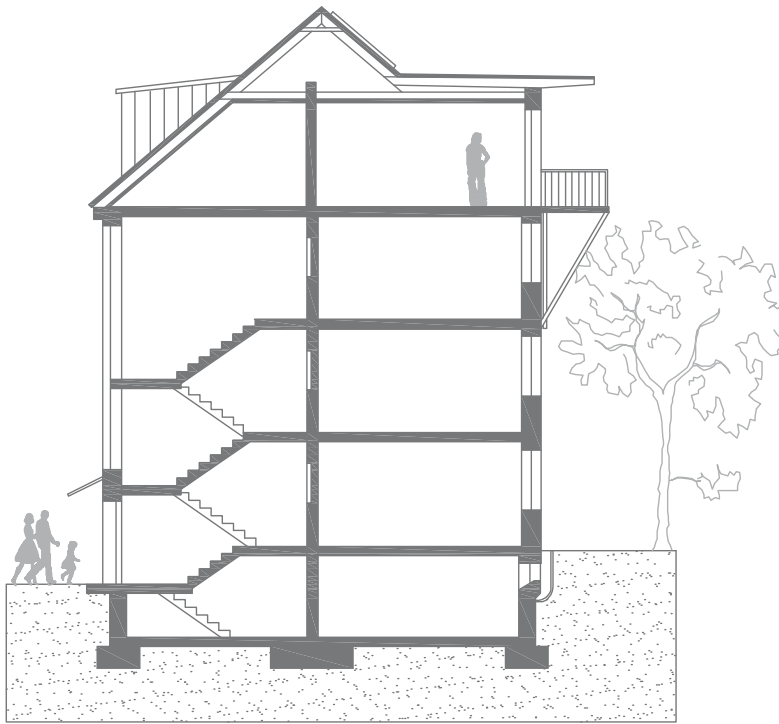
Die Siedlung aus dem Jahr 1962 besteht aus fünf dreigeschossigen Zeilen, von denen drei zur Märkischen Straße liegen, einer reinen Naherschließungsstraße, zwei befinden sich in zweiter Reihe an einer regionalen Bahntrasse, die aber von untergeordneter Bedeutung und durch großen Baumbestand abgeschottet ist. Schallschutzmaßnahmen sind insgesamt nicht erforderlich. Seit 2006 wird die Siedlung umfassend saniert und modernisiert. Ziel der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen war es, mit der Investition eine Qualität zu schaffen, die auch längerfristig am Markt bestehen kann. Die Gebäude wurden, bzw. werden nach und nach frei gezogen mit zwischenzeitlicher Unterbringung der Mieterinnen und Mieter in Ersatzwohnungen der Genossenschaft.

Die Zeilenbebauung ist geradezu ideal zur Sonne ausgerichtet. Dies war Anlass, die Siedlung zu einer der 50 Solarsiedlungen in NRW auszubauen.

Die Längsseiten aller Gebäude weichen nur 11° von der reinen Südausrichtung ab. Die Südseiten der Satteldächer mit 40° Neigung sind deshalb ideal ausgerichtet zur Aufnahme von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Eine zentrale Holzhackschnitzelheizung, die zur Pufferung von Spitzenlasten durch einen Ölkessel ergänzt wird, dient für die ganze Siedlung zur Beheizung und Restwarmwasserbereitung. Darüber hinaus wurden die Außenhüllen der Gebäude (Außenwände, Dächer, Kellerdecken) gedämmt und die Fenster erneuert. Die bestehenden Balkone wurden durch davor gestellte Konstruktionen mit vergrößerten Grundflächen ersetzt. Durch diese Maßnahmen wird der für eine Solarsiedlung im Bestand festgelegte Mindestwärmeschutz von $H_{Tmax} = 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht.

Drei der fünf Häuserzeilen sind inzwischen fertig gestellt und wieder bezogen, die vierte wird zurzeit umgebaut. Die Fertigstellung der Gesamtsiedlung ist für Anfang 2008 vorgesehen.





oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



Zusätzlicher Wohnraum mit hoher Qualität in den Dachgeschossen

Die innere Erschließung der Gebäude wurde nicht verändert. Jede Zeile ist mit drei Treppenhäusern als Zweispänner organisiert. Die Dachgeschosse wurden allerdings komplett neu erstellt und mit großen Gauben ausgestattet, wobei die äußeren Wohnungen jeweils zu Maisonettewohnungen mit den darunter befindlichen Einheiten zusammengefasst wurden. Im Bereich der Gaube entstand eine große, eingeschossige Wohnung. In jeder Zeile wurde eine zusätzliche Wohnung geschaffen, sodass nach dem Umbau 95 Wohnungen vorhanden sind.

Die Grundrisse konnten auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter großzügiger gestaltet werden (so wurden z. B. aus Dreizimmer-Wohnungen Zweieinhalbzimmer-Wohnungen), auf Wunsch konnten die Mieterinnen und Mieter jedoch auch die alten Grundrisse beibehalten. Der Einbau von bodengleichen Duschen gelang nur in den Erdgeschossen, wegen der geringen Raumhöhen konnten abgehängte Decken zur Aufnahme der Abwasserrohre von bodengleichen Duschen nicht ausgeführt werden. Die Bäder der Obergeschosse sind daher mit Badewannen und zum Teil zusätzlich mit Duschen ausgestattet.

Die Erdgeschosse liegen als Sockelgeschosse ein halbes Geschoss über Niveau. Bei den Gebäuden, deren Südseiten zur Märkischen Straße orientiert sind, blieben die Erdgeschossbalkone trotz davor gestellter neuer Konstruktion erhalten. Bei den in zweiter Reihe liegenden Zeilen, deren Freibereiche sich im ruhigen Innenbereich befinden, werden auf dem Dach der neu gebauten Tiefgarage vor den Erdgeschosswohnungen ebenerdige Terrassen und Mietergärten angelegt.



Die meisten Mieterinnen und Mieter ziehen zurück

Erfahrungsgemäß zieht ca. 80 – 85 % der alten Mieterschaft wieder in die ehemaligen oder in besser geeignete Wohnungen in der Siedlung zurück. Das gilt auch für die sechs ausländischen Familien und die schon jetzt hohe Zahl von Älteren, deren Anteil bei 46 % liegt.



10 Minuten zum Stadtzentrum

Das Stadtzentrum von Schwerte mit Hauptbahnhof und allen Läden und Infrastruktureinrichtungen ist fünf bis zehn Gehminuten entfernt. Auch ein Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt 100 m entfernt; die Buslinie verkehrt in Spitzenzeiten im 20-Minuten-Takt.



Adresse

58239 Schwerte
Märkische Straße 63 - 69

Wohnfläche

7.200 qm Wohnfläche

Projektgröße

95 Wohneinheiten, frei finanziert

Wohnungsschlüssel

30 Zweieinhalbzimmer-Wohnungen
36 Dreieinhalbzimmer-Wohnungen
28 Viereinhalbzimmer-Wohnungen
1 Fünfeinhalbzimmer-Wohnung

Bauweise

Massivbauweise (Bestand) mit Wärmedämmverbundsystem (Mineralfasern 160 mm)
Kunststofffenster mit Rollläden

Haustechnik

Heizzentrale mit Holzhackschnitzelkessel und Öl-Spitzenlastkessel
Solaranlagen pro Haus zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

1.100,00 € / qm Wohnfläche brutto

Fotonachweis

Seite		Thema / Projekt	Fotografin / Fotograf
		Rheine, Runde Straße	Csaba Mester, Bielefeld
4	links	Antworten auf den Demographischen Wandel	Oswald Rentmeister, ILS NRW
4/5	Mitte		Max Hampel, Düsseldorf
6/7		Dortmund, Bruder-Jordan-Haus	Csaba Mester, Bielefeld
8			stahlberg-architekten, Dortmund
9	oben links		Edmund Grewe, ILS NRW
9	Mitte und rechts		Csaba Mester, Bielefeld
10/11	oben links, Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
11	rechts		Edmund Grewe, ILS NRW
12/13		Münster, Davertstraße	Csaba Mester, Bielefeld
14			Bettina Laerbusch, Westfälische Nachrichten
15 bis 17			Csaba Mester, Bielefeld
18/19		Neuss, Weckhovener Straße	Csaba Mester, Bielefeld
20	links		Oswald Rentmeister, ILS NRW
20	Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
22	unten		Csaba Mester, Bielefeld
23	oben		Csaba Mester, Bielefeld
23	rechts		Rainer Janssen, MBV NRW
24		Remscheid, Moltkestraße	Csaba Mester, Bielefeld
25			Edelhoff + Reska, Remscheid
26			Csaba Mester, Bielefeld
27			Max Hampel, Düsseldorf
28	oben		Csaba Mester, Bielefeld
28	unten		Edelhoff + Reska, Remscheid
29	oben und Mitte		Max Hampel, Düsseldorf
29	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
30/31		Schwerte, Holzener Weg	Csaba Mester, Bielefeld
32	links		Birgit Theis, GWG Schwerte EG
32	rechts		Oswald Rentmeister, ILS NRW
33			Csaba Mester, Bielefeld
34/35			Csaba Mester, Bielefeld
34	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
35	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
36		Unna, Krummfuß	Csaba Mester, Bielefeld
37			Manfred Kissing, Iserlohn
38			Manfred Kissing, Iserlohn
39			Csaba Mester, Bielefeld
40			Csaba Mester, Bielefeld
41			Oswald Rentmeister, ILS NRW
42/43		Innenentwicklung der Städte	Csaba Mester, Bielefeld
44/45		Bochum, Dorstener Straße	Csaba Mester, Bielefeld
46			VBW Bauen und Wohnen, Bochum
47			Oswald Rentmeister, ILS NRW
48			Csaba Mester, Bielefeld
49			Csaba Mester, Bielefeld

Seite		Thema / Projekt	Fotografin / Fotograf
50		Hückelhoven, Lippeweg	Csaba Mester, Bielefeld
51			Franz Peter Greven, Hückelhoven
52/53			Csaba Mester, Bielefeld
54			Csaba Mester, Bielefeld
55			Oswald Rentmeister, ILS NRW
56/57		Köln, Geldernstraße	Csaba Mester, Bielefeld
58			GAG / GRUBO, Köln
59			Csaba Mester, Bielefeld
60	oben Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
60	unten und rechts		Oswald Rentmeister, ILS NRW
61	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
61	Mitte rechts		Csaba Mester, Bielefeld
62/63		Münster, Lincoln-Quartier	Csaba Mester, Bielefeld
64			Oswald Rentmeister, ILS NRW
65/66			Csaba Mester, Bielefeld
67	links		Oswald Rentmeister, ILS NRW
67	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
68/69		Rheine, Runde Straße	Csaba Mester, Bielefeld
70			Csaba Mester, Bielefeld
71	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
71	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
72	oben		Csaba Mester, Bielefeld
72	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
73	links		Oswald Rentmeister, ILS NRW
73	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
74	links	Wohneigentum und eigentumsähnliche Wohnformen in der Stadt	Cornelia Suhan, Dortmund
74/75	Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
76/77/78		Aachen, Friedlandstraße	Csaba Mester, Bielefeld
80	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
	links		Csaba Mester, Bielefeld
	rechts oben		Csaba Mester, Bielefeld
	rechts unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
81	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
81	unten		Csaba Mester, Bielefeld
82		Bonn, Karmelkloster	Max Hampel, Düsseldorf
83			Fischer und von Kietzell, Bonn
84/85/86			Max Hampel, Düsseldorf
87	oben		Fischer und von Kietzell, Bonn
87	Mitte		Max Hampel, Düsseldorf
88 bis 93	alle Fotos	Dortmund, Am Tremoniapark	Cornelia Suhan, Dortmund
94 bis 99	alle Fotos	Hamm, Franz-Marc-Weg	Cornelia Suhan, Dortmund
100		Köln, ParkVeedel	Csaba Mester, Bielefeld
101			Oswald Rentmeister, ILS NRW
102/103			Csaba Mester, Bielefeld
104	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
104/105	oben		Csaba Mester, Bielefeld
105			Csaba Mester, Bielefeld

Seite		Thema / Projekt	Fotografin / Fotograf
106/107		Mettmann, Am Laubacher Feld	Csaba Mester, Bielefeld
108	oben + unten		Csaba Mester, Bielefeld
108	Mitte		Oswald Rentmeister, ILS NRW
110			Csaba Mester, Bielefeld
111	oben		Csaba Mester, Bielefeld
111	Mitte + unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
112	links	Umstrukturierung von 50er- bis 70er-Jahre-Siedlungen	Cornelia Suhan, Dortmund
112/113	Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
114/115		Bottrop, In der Welheimer Mark	Cornelia Suhan, Dortmund
116			Csaba Mester, Bielefeld
117/118/119			Cornelia Suhan, Dortmund
120/121		Köln, Nobelstraße	Cornelia Suhan, Dortmund
122	oben links		Oswald Rentmeister, ILS NRW
122	oben rechts		Cornelia Suhan, Dortmund
123/124/125			Cornelia Suhan, Dortmund
126		Köln, Vitalishöfe	Anke Schlüter, Köln
127/128			Csaba Mester, Bielefeld
129	oben		Anke Schlüter, Köln
129	unten		Csaba Mester, Bielefeld
130			Anke Schlüter, Köln
131			Csaba Mester, Bielefeld
132		Viersen, Höhenstraße	Csaba Mester, Bielefeld
133			Oswald Rentmeister, ILS NRW
134			Csaba Mester, Bielefeld
135	oben links		Csaba Mester, Bielefeld
135	oben rechts		Oswald Rentmeister, ILS NRW
136			Csaba Mester, Bielefeld
137	oben		Csaba Mester, Bielefeld
137	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
138	links	Umnutzung von Nichtwohngebäuden	Cornelia Suhan, Dortmund
138/139	Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
140 bis 145	alle Fotos	Eschweiler, Grabenstraße	Cornelia Suhan, Dortmund
146		Gevelsberg, Bahnhofstraße	Csaba Mester, Bielefeld
147			Oswald Rentmeister, ILS NRW
148	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
148	rechts		Csaba Mester, Bielefeld
149	oben und Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
149	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
150	oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
150	unten		Csaba Mester, Bielefeld
151			Csaba Mester, Bielefeld
152 bis 157	alle Fotos	Mönchengladbach, Friedenskirche	Csaba Mester, Bielefeld
158		Wuppertal, Kreuzkirche	Csaba Mester, Bielefeld
159			Oswald Rentmeister, ILS NRW
161	oben und Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
161	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
162	links oben und links unten		Csaba Mester, Bielefeld
162	rechts unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
163			Csaba Mester, Bielefeld

Seite		Thema / Projekt	Fotografin / Fotograf
164	links	Energetische Optimierung von Neubauten und Bestand	Cornelia Suhan, Dortmund
164/165	Mitte		Csaba Mester, Bielefeld
166/167		Düsseldorf, Gladbacher Straße	Cornelia Suhan, Dortmund
168	links		Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
168/169	Mitte, rechts		Cornelia Suhan, Dortmund
170/171			Cornelia Suhan, Dortmund
172 bis 177		Erkelenz, Lambertusweg	Cornelia Suhan, Dortmund
175	rechts oben		Andrea Berndgen-Kaiser, ILS NRW
178/179		Köln, Hildegardisstraße	Csaba Mester, Bielefeld
180			Erbbauverein Köln
181			Csaba Mester, Bielefeld
182	links und oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
182	unten rechts		Csaba Mester, Bielefeld
183	links und rechts oben		Csaba Mester, Bielefeld
183	rechts Mitte		Oswald Rentmeister, ILS NRW
184 bis 187		Leverkusen, Paul-Klee-Straße	Csaba Mester, Bielefeld
188	links oben		Oswald Rentmeister, ILS NRW
188	unten		Csaba Mester, Bielefeld
189			Csaba Mester, Bielefeld
190/191		Schwerte, Märkische Straße	Csaba Mester, Bielefeld
192	links oben und links Mitte		Oswald Rentmeister, ILS NRW
192	rechts oben		Csaba Mester, Bielefeld
193	oben		Csaba Mester, Bielefeld
193	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
194	oben		Csaba Mester, Bielefeld
194	unten		Oswald Rentmeister, ILS NRW
194/195	Mitte		Oswald Rentmeister, ILS NRW
195			Oswald Rentmeister, ILS NRW

Impressum

Herausgeber und Vertrieb

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
40190 Düsseldorf
broschueren@mbv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-406 (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an die

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
Betriebsstätte Am Henselsgraben
Am Henselsgraben 3
D-41470 Neuss
Fax: 02131/9234-699
mbv@gwn-neuss.de

Bearbeitung

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)
Theaterplatz 14, 52062 Aachen

Autorinnen und Autoren ILS NRW

Andrea Berndgen-Kaiser (Projektleitung)
Runrid Fox-Kämper
Edmund Grewe
Oswald Rentmeister

Autorinnen und Autoren MBV NRW

Rita Tölle
Kay Noell
Rainer Janssen
Petra Kühn

Layout

Silvia Jentgens, ILS NRW
Luzia Ungermann, ILS NRW

Druck

Printproduction, Aachen

© MBV NRW 2007

1. Auflage 2007
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit
Genehmigung des Herausgebers

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW)

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

Fon: +49 (0)2 11 / 3843 - 0

Fax: +49 (0)2 11 / 3843- 9005

www.mbv.nrw.de

broschueren@mbv.nrw.de

