

Zeitschrift: Centrum : Jahrbuch Architektur und Stadt
Herausgeber: Peter Neitzke, Carl Steckeweh, Reinhart Wustlich
Band: - (1996)

Artikel: Wohnungsbau im nördlichen Ruhrgebiet
Autor: Beierlorzer, Henry
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1072817>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 11.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Der Wohnungsbauboom geht zu Ende. Im Ruhrgebiet ein bißchen früher als in den klassischen Wachstumsräumen, doch auch dort schlagen die immer wiederkehrenden zyklischen Erscheinungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungsbauproduktion durch.

Wohnungsbau ohne Not

Dem zyklischen Verlauf der Wohnungsbauproduktion kann eine Region wie das Ruhrgebiet auch etwas Positives abgewinnen. Wenn man hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibt, kann Rückschritt schnell zum Fortschritt werden:

Die Wohnungsnot hatte im Ruhrgebiet nicht die dramatischen Ausmaße wie in anderen Ballungsräumen. Die erste Hälfte der 90er Jahre brachte auch im Ruhrgebiet vermehrte Wohnbautätigkeit und dies war die Chance, im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park einige herausragende neue Siedlungen zu bauen und dies gleichzeitig mit der Reaktivierung städtisch integrierter Brachflächen zu verknüpfen. Dies gilt für die Gartenstadtsiedlung Seseke-Aue in Kamen ebenso wie die Bebauung des Küppersbusch-Geländes in Gelsenkirchen, die Bebauung der ehemaligen Zeche Holland in Bochum-Wattenscheid, die Reaktivierung der Zechenbrache Prosper III in Bottrop, die Umnutzung des ehemaligen CEAG-Areals in der Dortmunder Nordstadt, die neue Siedlung auf dem ehemaligen Hülsmann-Brauerei-Gelände in Herne-Eickel, die Siedlung „Im Ziegelgrund“ in Recklinghausen oder den Weiterbau der alten Schüngelberg-Siedlung in Gelsenkirchen-Buer. So wurden in dieser Zeit über 3.000 Wohnungen in rund 20 Neubauprojekten auf den Weg gebracht, die einen besonderen städtebaulichen und architektonischen Beitrag leisten, das ökologische Bauen, Bewohnerbeteiligung und soziale Qualitäten thematisieren und in der Regel Teile komplexer Erneuerungs- und Stadtentwicklungsprojekte im nördlichen Ruhrgebiet sind.

Neuer Stadtteil auf dem ehemaligen Zechengelände Prosper III in Bottrop
Auf Grundlagen eines städtebaulichen Wettbewerbs (Trojan + Trojan, Darmstadt) entstand auf der ca. 26 ha großen Zechenbrache ein kleiner neuer Stadtteil mit Gewerbegebiet und Handwerker-Gründerzentrum (Trojan + Trojan und Neu, Darmstadt), Nahversorgungszentrum (Brambring, Bottrop), städtischem und verdichtetem Mietwohnungsbau (Oswald und Schneider, Bern), integriertem Altenwohn- und Pflegemodell (Pfleiderer, Neuß), einer Gartensiedlung im verdichteten Flachbau mit Kindertagesstätte und Gemeinschaftshaus (Tegnestuen Vandkunsten, Kopenhagen) und einem ca. 12 ha großen Park (Bezenberger + Begasse, Stuttgart).

Die Siedlungsgrößen mit 100 bis 300 Wohnungen sind gemessen an der breiten Planungseuphorie anderer Regionen, in denen neue Stadtteile für 10.000 und 20.000 Menschen geplant wurden, sehr bescheiden. Dies bewahrte die Region dann aber auch vor den gigantischen Fehlplanungen, die den Planern und Trägern andernorts nunmehr Probleme bereiten. Dies bewahrte die Landschaft auch vor dem Flächenfraß und der Zerstörung im Umland, denn mit der Reaktivierung von Brachen wurde Stadterweiterung und Innenentwicklung gleichzeitig betrieben.

Nun wird es seit einiger Zeit wieder ruhiger um den Wohnungsbau. Die Aufgaben bleiben aber: Die Versorgung unterer Einkommensschichten mit qualitativem und bezahlbarem Wohnraum sowie die Qualifizierung der Wohnbautätigkeit im Sinne der guten Siedlungsbautradition des Ruhrgebietes.

Dabei wird es um kleine Projekte gehen, um das Bauen am Siedlungsrand jenseits der spektakulären „Filetgrundstücke“, um Städtebauqualität in Eigenheimbau, um ressourcenschonendes Bauen in organisierter Selbsthilfe und um neue Träger und Investoren eines Wohnungsbaus der Selbstnutzer.

Mit Wohnungen Stadt weiterbauen

Gerade in Zeiten geringeren Wachstums und sich entspannenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt kommt dem Wohnungsbau „dienende Funktion“ für Städtebau und Architekturqualität zu. Im Ruhrgebiet ist städtebaulich relevanter Wohnungsbau gleichzeitig Siedlungsbau.

Die städtebaulichen Prinzipien des guten Wohnsiedlungsbaus finden sich quer über das Land auch in der Aufgabenbeschreibung jeder Wettbewerbsauslobung, in Stadtentwicklungs- und Bebauungsplankonzepten, Rahmenplänen und Grundsatzbeschlüssen von Räten bei der Ausweisung neuer Baugebiete wieder: Die Vernetzung mit der Landschaft wie auch mit dem Stadtteil und angrenzenden Quartieren; das Ziel der stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten; sparsame Erschließung und restriktiver Umgang mit dem ruhenden Verkehr; der landschaftsökologische Ausgleich bei Eingriffen auf der Fläche selbst; die Stadterweiterung durch Innenentwicklung bei der Reaktivierung von Brachflächen anstelle des Bauens auf der grünen Wiese; die integrierte Planung der Infrastruktur von der Kita bis zur Nahversorgung; hohe Freiraum- und Wohnumfeldqua-



**Siedlung an der Rheinstahlstraße
Prosper III**
Nach den Entwürfen von Oswald und
Schneiter, Bern, entstanden hier 246
Mietwohnungen in strenger städte-
baulicher Wohnstruktur. Hier lohnt
der zweite Blick: Das differenzierte
Wohnungsangebot, die gestalte-
rische Differenzierung, das
Erschließungssystem, die Abfolge
von grünen und steinernen Höfen,
ein ungewöhnliches Farbkonzept,
differenzierte Wohnformen mit
Gemeinschaftseinrichtungen und
schließlich eine autofreie
Organisation des Inneren stecken
hinter der klaren Gliederung des
Gebietes.

lität in öffentlichen Räumen und Plätzen; Gemeinschafts- und Mietergärten; die individuelle Wohnform mit direkter Verbindung zwischen Wohnung und Außenraum; und nicht zuletzt hohe Architekturqualität, die räumliche und gestalterische Identität und Prägnanz verleiht.

Im Rahmen der IBA wird versucht, dies auch zu realisieren. Hinter den beschriebenen Qualitäten stehen aber städtebauliche Leitentscheidungen, Verfahrensgrundsätze der Projektentwicklung und Rahmenbedingungen der Investition, die in ihrer Konsequenz oft auch den Anlaß für Konflikte, nicht nur bei IBA-Projekten, geben.

Siedlungsbau mit maßvollen Dichten

Die Siedlungs- und Städtebauqualität der Wohnprojekte der IBA leitet sich zuallererst aus dem Verhältnis zur Freiraum- und Landschaftsgestaltung und einer maßvollen Verdichtung ab. Die bodennahe bzw. freiraumbezogene Wohnform überwiegt. Sie braucht Fläche. Der natürliche Umgang mit dem Regenwasser als Ersatz für aufwendige haustechnische Systeme und ein „solares Bauen“ mit städtebaulicher und räumlicher Qualität ebenso.

Wir haben den Nachweis zu führen, daß Eingriffe ausgeglichen werden. Wir müssen dies in Zukunft im Baugebiet selbst tun, denn die Argumentation mit der ökologisch angereicherten Ausgleichsfläche neben den hochverdichteten Baugebieten ist scheinheilig. Es ist darüber hinaus die Qualität gartenstädtischer Arbeitersiedlungen, die in der Region das Bild vom „guten Wohnen“ und die Stadt- und Siedlungsstruktur in dieser Agglomeration des nördlichen Ruhrgebiets prägen.

Der innerstädtische Wohnungsbau ist im nördlichen Ruhrgebiet aufgrund seiner Stadtstruktur schon seit langem die

Ausnahme. Guter Siedlungsbau mit randstädtischem Charakter hat hier eine lange Tradition. Da haben die großen scheinbar städtischen Ballungsräume wie z. B. um Frankfurt offenbar ihren Nachholbedarf, denn auch hier ist der innerstädtische Wohnungsbau längst die Ausnahme.

Eine mittlere GFZ von 0,8 hat sich als ein Maß herausgestellt, innerhalb dessen die beschriebenen Qualitätsansprüche ohne baubezogene Mehrkosten realisierbar scheinen. Da gibt es dichtere Quartiere, wie das Wohngebiet an der Rheinstahlstraße auf dem Prosper III-Gelände in Bottrop. Doch diese erhalten dann immer ihren räumlichen Ausgleich im angrenzenden großen Park oder in der Landschaft, die sich in die Siedlungsstrukturen zieht.

Projekte wie die Siedlung an der Rheinstahlstraße machen aber auch deutlich, daß hohe bauliche Dichte bei Bewohner- und letztlich Marktakzeptanz im gartenstädtisch geprägten Siedlungsraum an ihre Grenzen stößt. Die städtische Siedlungsstruktur an der Rheinstahlstraße wird in der Stadt als Fremdkörper empfunden, auch wenn die inneren Qualitäten dieser Wohnanlage bei den Bewohnern unumstritten sind.

Es gehört zu den großen Potentialen dieser Region, maßvolle Dichten aufgrund verfügbarer Flächen und moderater Grundstückspreise realisieren zu können. Die „städtisch“ geprägte Debatte um Flächenfraß und Zersiedlung der Landschaft als Gefahren wenig dichter Siedlungsentwicklung bedarf der Konzentration auf die eigentlichen Probleme: Auf den Flächenfraß von Verkehrsflächen und untergenutzten Gewerbegebieten oder auf das große Potential an randstädtischen Bebauungsplangebieten für das freistehende Eigenheim auf 400 bis 800 qm Grundstück. Hier tut Nachverdichtung not.



Siedlungsbau aus einem Guß

Die beschriebenen Qualitätsziele setzen in der Regel Siedlungsbau aus einem Guß voraus. Dies gilt für geschlossene Städtebau- und Architekturqualität, für ein offenes Regenwasserversickerungs- und Rückhaltekonzept im Gebiet, für eine gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs, um autofreie Quartiere zu ermöglichen, aber auch für ein wirtschaftlich tragfähiges und ökologisches Energiekonzept (Kraftwärmekoppelung, BHKW bzw. Fernwärmenetz) oder für den Betrieb eines Gemeinschaftshauses.

Die IBA Emscher Park hat in ihren vergleichsweise kleinen Projekten für den Siedlungsbau aus einem Guß gute Voraussetzungen: Große Grundstücke in einer Hand; die prioritäre Behandlung der Projekte gleichermaßen durch öffentliche Hand und Investoren; Bündelung von Förder- und Finanzierungsmitteln und schließlich den Rahmen des „Besonderen“ einer Internationalen Bauausstellung, in dem sich die beteiligten Akteure auf Ungewöhnliches eingelassen haben. Hinter der Frage der Trägerrolle verbirgt sich das eigentliche Problem eines geschlossenen Siedlungsbaus. Dieser basiert im wesentlichen auf dem Engagement großer Träger mit großen Einheiten. Dies schafft Abhängigkeiten, denn es gibt nicht viele Unternehmen in der Region, die sich an den Bau von 200 bis 300 Wohnungen am Stück wagen, und auch sie werden dies in den kommenden Jahren im nördlichen Ruhrgebiet angesichts eines sich entspannenden Wohnungsmarktes nicht mehr tun.

Die geschlossene Siedlungsentwicklung in größeren Einheiten mit wenigen Investoren läuft auch Gefahr, eine Monstruktur bezogen auf Wohnform und Wohnangebot aber auch bezüglich der Investitions- und Finanzierungswege zu befördern. Dabei geht das Begehren immer wieder zur öf-

fentlich geförderten Sozialmietwohnung möglichst im ersten Förderweg. Das unternehmerische Engagement im Bereich des freifinanzierten Mietwohnungsbaus, Baus von Eigentumswohnungen oder spezifischer Angebote unterschiedlicher Wohn- und Finanzierungsformen ist in dieser Region gering.

Dies hat Konsequenzen für eine Siedlungsentwicklung mit dem Qualitätsanspruch einer geschlossenen Entwicklung: Die Rolle und Instrumente der „Wohnungsbauförderung“ bedürften der Erweiterung auf Aufgaben der Akquisition von Wohnprojekten und Entwicklung unterschiedlicher und differenzierter Wohn- und Finanzierungsangebote. Dies gilt vor allem dann, wenn die Verteilungsmasse der öffentlichen Förderkontingente immer geringer wird und mit diesem Potential allein sich selbst kleine und mittlere Gebiete über zehn Jahre erstrecken müßten.

Selbst die beschriebenen kleineren Siedlungen bedürfen einer zentralen Steuerung und Koordination vor dem Hintergrund, daß sich in Zukunft viele kleinere Investoren und Akteure unter dem Dach eines einheitlichen Konzeptes und einheitlicher Qualitätsziele wiederfinden sollen.

Eine zentrale Projekt- und Qualitätssteuerung wird also um so wichtiger, fällt aber in das Verantwortungsloch zwischen den öffentlichen Planungsinstitutionen und den privaten Projektsteuerungssystemen, die erst in der Durchführungsphase einsetzt.

Wir werden uns in der Region darauf einrichten müssen, daß die Zeit der großen Siedlungsprojekte schon wieder vorüber ist. Kleine Siedlungen im bescheidenen Maßstab, Siedlungsarrondierungen und die Untergliederung größerer Siedlungsschwerpunkte in überschaubare Einheiten unter 100 Wohnungen werden voraussichtlich die Planungsdebatte in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre bestimmen. Dies mag man aus Sicht eines wachstumsorientierten Städtebauverständnisses bedauern, man kann es aber auch als Chance zur Qualitätsentwicklung verstehen und das Augenmerk auch wieder auf eine stärkere Bestandspolitik lenken.

Sozial Wohnen

Soziale Qualität des Wohnungsbaus bis hin zur Nutzerbeteiligung und Nutzermitwirkung setzt gute Gebrauchsarchitektur voraus. Diese bildet das „unspektakuläre“ Credo der Wohnungsprojekte im Rahmen der IBA Emscher Park:

- max. zwei- bis viergeschossige Bebauung in eher kleinteiliger Gliederung statt Großform;
- autofreie oder autoarme Siedlungsbereiche mit Mischverkehrsflächen und durchgehend beispiel- und bewohnbaren öffentlichen Räumen;
- die Wohnung mit „Außenhaus“ als Grundprinzip: entweder in der Wohnform des Hauses mit Garten, oder im Geschloßwohnungsbau mit Mietergarten, Dachgarten, Außenterasse;
- die Wohnung mit Identität in der Siedlung bedingt Erschließungsformen in der Wohnanlage, die vom anonymen Großtreppenhaus weggehen; individuelle Wohnungszugänge, Außentreppen und Laubengangerschließungen sind die Regel und nicht die Ausnahme;
- das Wohnungsgemenge ist breit und enthält nicht nur unterschiedliche Wohnungsgrößen, sondern vielfältige Varianten zu den einzelnen Wohnungstypen, die Beteili-

gung der zukünftigen Nutzer aber auch unterschiedliche Wohn- und Gebrauchsformen ermöglichen;

- die Wohnküche ersetzt in der Regel die Kochküche;
- Allräume ersetzen oftmals die klassische Wohnstube;
- Maisonettewohnungen und das „Durchwohnen“ gehören zu den Entwurfsprinzipien der meisten Projekte;
- die Angebote nutzungsneutraler Räume in den Wohnungen, Schalträume zwischen den Wohnungen und konstruktive Offenheit für unterschiedliche Wohnraumaufteilungen sind in den kleineren, zielgruppenbezogenen Projekten die Voraussetzungen gewesen für eine Planungsbeteiligung an der „eigenen Wohnung“ während der Entwurfsphase und z.T. auch noch während des Baus.

Es waren gerade die kleineren, zielgruppenbezogenen Wohnprojekte mit sozialem oder thematischem Profil, die Anlaß für eine intensive Auseinandersetzung von Architek-



ten und von Bauträgern mit den Wohnansprüchen ihrer „Kunden“ gaben: das Frauenwohnprojekt in Bergkamen, das Wohnprojekt für Alleinerziehende in Recklinghausen-Süd, die geschlossene Umsiedlung einer vorhandenen Mietergemeinschaft in eine neue Wohnsiedlung in Herne, die Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auf dem ehemaligen Zechengelände Holland in Bochum-Wattenscheid, das „Wohnen mit Kindern“ in Herten oder die Integration eines Neubauprojektes in die funktionierende Siedlungsgemeinschaft der Siedlung Fürst Hardenberg in Dortmund.

Die Beteiligungsprozesse in diesen Projekten sind damit auch Lernprozesse. Wir brauchen auch in Zukunft dieses „voneinander Lernen“ und den Blick für die vielen scheinbaren Kleinigkeiten, die aber letztlich gutes Wohnen ausmachen.

Erneuerung der Siedlung Schüngelberg in Gelsenkirchen-Buer – Luftaufnahme
Die Erneuerung der gartenstädtischen Bergarbeitersiedlung im Norden Gelsenkirchens hat viele Projektbausteine, die als Ganzes ein Stück Standortentwicklung eines schon totgesagten Siedlungsbereichs darstellen: Die Modernisierung bzw. der Um- und Ausbau von über 300 gartenstädtischen Arbeitersiedlungshäusern aus den ersten zwei Jahrzehnten dieses Jahrhunderts, der Zubau von rund 215 neuen Bergarbeitermietwohnungen (Rolf Keller, Zumikon/Schweiz), ein zentraler neuer Siedlungsplatz mit Kindertagesstätte und Läden (Rolf Keller), ein durchgängiges Regenwasserversickerungs- und -rückhaltesystem verbunden mit der Freiraumgestaltung (Pesch und Partner, Herdecke), die Umgestaltung eines ehemaligen offenen Abwassergrabens zum „Lanferbach“ (Atelier Dreiseitl, Überlingen) und schließlich die künstlerische Umgestaltung der Haldenlandschaft als „Hausberg der Siedlung“ (Keller/Drecker, Bottrop; Richter und Noczulak, Gelsenkirchen, Essen und Berlin).
Fotos: M. Vollmer

Angebote für die Gemeinschaft

Eine Besonderheit für alle Wohnprojekte der IBA Emscher Park stellen die Wohnergänzungseinrichtungen und Gemeinschaftsräume dar. In einer Größenordnung von 2 bis 4 % der Gesamtwohnfläche einer Wohnanlage oder Siedlung sind sie fester Programmbestandteil und werden nach Verabredung mit dem Wohnungsbauministerium als normale öffentlich geförderte Wohnungen finanziert und zunächst für eine Erprobungsphase von fünf Jahren zum Zwecke der gemeinschaftlichen Nutzung freigestellt. Mieterträge für die als Gemeinschaftswohnungen oder Gemeinschaftshaus gestalteten Raumangebote sowie die Betriebskosten werden über Bewohnervereine, Mietumlagen, Spenden und Nutzungsgebühren aufgebracht. Die Räume sind Angebote für unterschiedlichste Nutzungen, die oftmals in der Enge der öffentlich geförderten Sozialmietwohnung keinen Platz finden – von der selbstorganisierten Mi-



ni-Krabbelgruppe, über den Hobby- und Werkstattraum bis zum Party- und Versammlungssaal. Die Wohnergänzungseinrichtungen sind ein zentraler Gegenstand für Beteiligung und Mitwirkung bis hin zur Selbstgestaltung durch die Nutzer. Dies ist ein Beteiligungsangebot jenseits der klassischen Planungs- und Bauprozesse, das in den Wohnalltag hineinweist.

Quartiersplanung und Wohnalltag

Mit dem Baufortschritt der Siedlungen und dem Einzug der ersten Mieter in die Häuser wird deutlich, daß das Planungs- und Baugeschehen im Grunde nur ein marginaler Gegenstand für Demokratisierung und Teilhabe der Bewohner in ihrer Wohnumwelt darstellt. Mit den Siedlungen entstehen neue Gemeinwesen, die immerhin die Größe von Dörfern oder kleineren Städten haben. Über das räumliche Angebot von Wohnungen, Außenhaus und Gemeinschaftseinrichtungen hinaus wird die Entwicklung sozialer Netze und Nachbarschaften gerade in der Anfangszeit nach Bezug der neueren und vor allem größeren Siedlungen entscheidend sein. Außenhaus und Gemeinschaftseinrichtungen können hierzu die Anlässe stiften. Darüber hinaus geht es aber auch um „auf fremde“ Aktionen und Anlässe, die die Menschen zur Beteiligung und Mitwirkung im Wohnalltag anregen sollen und die die „verborgenen Talente“ der Bewohner für eine funktionierende Gemeinschaft mobilisieren können. Hierzu bedarf es der Unterstützung in Form von Beratung und Moderation. Im Rahmen der IBA Emscher Park wird dies mit dem Begriff der „Quartiersplanung“ umschrieben. Ihr kommen folgende Aufgaben zu:

Anschubhilfen für die Konzeption, Betrieb und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zur Übernahme durch bewohnergetragene Organisationsformen;
die Anregung von nachbarschaftlichen Aktivitäten im Wohnalltag; von der Spiel- und Krabbelgruppe über das Siedlungsfest, die gemeinsame Pflanzaktion, die Spielplatzgestaltung, den Seniorentreff und den Mieterrat;
eine siedlungsbezogene Umweltberatung, die ergänzend zu den Aspekten des ökologischen Bauens über Informationen, Beratung und kleinere Projekte das umweltbewußte Bewohnerverhalten in der Siedlung befördern (Car-Sharing-Modelle, Pflege von naturnahen Regenwassersystemen, Betriebs- und Betreiberformen für innovative Energiesysteme (BHKW-Zentralen u. ä.);

der Aufbau von tragfähigen Strukturen der Selbstorganisation, die die Quartiersplanung nach drei bis fünf Jahren ersetzen können.

Ressourcenschonend Bauen

Ökologisches Bauen ist Querschnittsanliegen aller Bauprojekte der IBA Emscher Park. Hier läßt sich mittlerweile ein „Standard“ des ressourcenschonenden Bauens formulieren, dessen konsequente Umsetzung nicht nur im „Modellhaus“, sondern im Siedlungsmaßstab betrieben wurde.

Die Schlüsselentscheidungen zum ressourcenschonenden Bauen werden im Städtebau und weniger in der Baubeschreibung eines Hauses getroffen. Dies umfaßt u. a.: die Innenentwicklung durch Reaktivierung von Brachen; die Grün-, Freiraum- und Landschaftsvernetzung der Wohnprojekte; einen geringen Aufwand für Erschließung vor allem für den ruhenden und fahrenden Verkehr; die Regeln des „Bauens mit der Sonne“, die Gebäudeorientierung, Baukonstruktion und Grundrißqualitäten nach energetischen Grundsätzen ausrichten; Prinzipien eines naturnahen Umgangs mit dem Regenwasser als Teil von Konzepten zur Freiraumgestaltung.

Die städtebaulichen Grundsätze eines ressourcenschonenden Siedlungsbaus sind auch die Prinzipien eines kostengünstigen Siedlungsbaus. Es sind im übrigen auch die Argumente für eine landschaftsökologische Vernetzung, den naturnahen Umgang mit dem Regenwasser und die Prinzipien des solaren Bauens, die wie oben bereits beschrieben für einen Städtebau mit maßvollen Dichten sprechen. Ökologisches Bauen im hochverdichteten Siedlungsbau reduziert sich auf ökologische Haustechnik und „ökologische“ Baustoffe. Die Debatte um „Mehrkosten“ für ökologisches Bauen wird dann unvermeidlich.

Alle Wohnungen in IBA-Projekten werden seit 1991 mit einem deutlich besseren Wärmeschutz erstellt, als dies die ab 1995 gültige Wärmeschutzverordnung vorschreibt. Die Projekte der jüngeren Zeit sind durchweg auf echten Niedrig-Energiehaus-Standard analog zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW Anlage 3 ausgelegt. Gerade die jüngeren Erfahrungen belegen, daß bei guter städtebaulicher Konzeption der Niedrig-Energiehaus-Standard innerhalb der Kostenvorgaben des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus realisierbar ist.

Der Umgang mit dem Regenwasser ist für die Projekte der

IBA Emscher Park ein zentrales Thema. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund des komplexen Umbaus des Emschersystems, als bislang offenes Abwassersystem der Region. Er kann nur dann wirkungsvoll gelingen, wenn das System von den Spitzen der Regenentwässerung entlastet wird. Die konsequente Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Baugebiet ist daher nicht nur ökologisch sinnvoll und ab 1996 über das Wasserrecht des Landes Nordrhein-Westfalen vorgeschrieben, sondern es ist hier auch ökonomische Notwendigkeit.

Dachflächenwässer und auch die Entwässerung nicht befahrbarer Wege und Straßen gehen grundsätzlich nicht in das Mischwasserkanalisationsnetz, sondern werden als Gestaltungselement im Freiraum rückgehalten, gezielt versickert, verzögert abgeleitet oder genutzt. Das Gründach, die Versickerungsmulde, der Regenwasserteich, die Regenwassersammelanlage sind Spielarten des gleichen Themas: Das Entwässerungssystem vom Regenwasser entlasten, damit geringere Kanalquerschnitte ermöglichen sowie die Leistungsfähigkeit der Kläranlagen erhöhen und die klassischen Tiefbaudisziplinen für die Gestaltung des Freiraums nutzen.

Das Credo des ökologischen Bauens bei Baustoffen, Materialien und Konstruktionen konsequent umzusetzen, stößt schon eher auf Schwierigkeiten. Diese beginnen bei unzureichenden Bewertungssystemen zur Beurteilung der komplexen ökologischen „Güte“ einzelner Materialien und Konstruktionen und enden bei Fragen der Verfügbarkeit und der fehlenden Bieterpalette im Bereich der Materialbeschaffung und Ausführung. Projekte wie die Gartenstadt-Siedlung Seseke-Aue, nach den Entwürfen von Joachim Eble aus Tübingen, belegen die Möglichkeiten der Umsetzung baubiologischer Aspekte im Mietwohnungsbau, aber auch die vielen Mühen bei der Umsetzung auf der Baustelle. So weist das Gros der Projekte in der ersten Halbzeit das „übliche“ Mindestmaß an ökologisch orientierter Baustoff-, Konstruktions- und Materialwahl auf: Holz- statt Kunststoffenster, Linoleum statt PVC-Böden, mineralische statt Kunststoffbeschichtungen; bewußtere Auswahl von Materialien im Hinblick auf ihren Schadstoffgehalt, auf Lösungsmittel etc.



Wiedernutzung des ehemaligen Küppersbusch-Geländes in Gelsenkirchen-Feldmark
Auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes (Szyskowitz und Kowalski, Graz) entstehen auf dem 7 ha großen innenstadtnahen Brachgelände rund 260 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Läden und Gemeinschaftseinrichtungen nach den Entwürfen von Szyskowitz und Kowalski, Graz und in einem Teilabschnitt nach Entwürfen des Büros Bau-Coop Arthur Mandler, Köln. Expressive Architektur, differenzierter Städtebau und ein ungewöhnliches Regenwassersystem mit Wasserführung über hochgelegte Rinnen und zentralem, grünem Versickerungsplatz prägen das Gebiet.
Foto: T. Brenner

Siedlung im Ziegelgrund, Recklinghausen
100 Mietwohnungen und 70 Eigenheime/Eigentumswohnungen
Thomas Kostulski, Köln
Foto: T. Brenner



Einfach und selber Bauen. Perspektiven für einen Siedlungsbau mit „neuen Investoren“

Der Wohnungs- und Siedlungsbau in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre wird in der Emscherregion im wesentlichen von folgenden Aufgaben geprägt werden:

Angesichts vermeintlich knapper werdender Wohnbauflächenpotentiale in städtischen Lagen wird sich die städtebauliche Diskussion auf die Frage des Bauens am Stadt- und Siedlungsrand konzentrieren. In der Siedlungsstruktur des Ruhrgebietes ist dies jedoch keine neue Aufgabe – randstädtischer Siedlungsbau hat hier Tradition und Qualität.

Insbesondere in der Emscherregion gibt es großen Nachholbedarf bezogen auf die Eigentumsbildung im Wohnungsbau. Die Eigentumsquote liegt mit ca. 40 % deutlich unter dem Landes- bzw. Bundesdurchschnitt. Dagegen hat die eigentumsähnliche Wohnform des „Haus mit Garten“ in den gartenstädtischen Arbeitersiedlungen hier eine besondere Bedeutung und prägt die Wohnwünsche in dieser Region. Die städtebauliche wie die soziale Qualifizierung von Eigenheimsiedlungen wird angesichts zurückhaltender klassischer Bautätigkeit zukünftig zu verknüpfen sein mit mengenwirksamen Impulsen der Eigentumsbildung für untere Einkommensschichten.

Die wichtigste planerische Aufgabe wird es sein, innovative Ansätze zum ökologischen Bauen sowie zu sozialen Qualitäten zusammenzuführen und dabei zu demonstrieren, daß es keinen Widerspruch zwischen kostengünstigem und ressourcenschonendem Bauen geben muß. Die Verknüpfung von Wohnungsbauprojekten schließlich mit arbeits-

marktpolitischen Zielsetzungen der Beschäftigung und Qualifizierung wird darüber hinaus eine zusätzliche Herausforderung werden.

Selbstbausiedlungen – Eigenheime für „kleine Leute“

Die IBA Emscher Park konzentriert z. Zt. ihre Aktivitäten im Bereich des Wohnungsneubaus auf die Projektreihe „Einfach und selber Bauen“, um hierin ihre strategischen Anliegen als Beiträge zu den beschriebenen Zukunftsthemen des Wohnungsbaus in der Region zu bündeln.

Ziel ist es, städtebaulich geschlossene Siedlungen zu entwickeln, die die Qualitätsanliegen des ökologischen und kostengünstigen Selbstbaus, gebrauchtorientierter Architektur und das Angebot nachbarschaftsorientierter Wohnformen erfüllen. Sieben Projekte mit insgesamt knapp 300 Wohnungen sind z. Zt. fertiggestellt, in Bau oder in Bauvorbereitung. Weitere werden folgen.

Die Eckdaten dieser Projekte: Verdichteter Flachbau mit einer GFZ von 0,6 bis 0,8; Siedlungsmitte und Gemeinschaftshaus als Teil einer geschlossenen Siedlungsanlage; kleine Häuser mit Wohnflächen-Obergrenzen analog zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, das heißt 80 bis 105 qm Wohnfläche für 3 bis 6-Personenhaushalte; reine Baukosten unter 1.800 DM pro qm Wohnfläche brutto inkl. Gemeinschaftshaus; Niedrig-Energie-Hausstandard, Regenwasserversickerung, zentrale Heiz- und Betriebstechnik, zum Teil mit BHKW; dezentrale Sammelstellplätze mit Stellplatzschlüssel 1 : 1.

Die geschlossene Umsetzung von kleineren Siedlungsmaßnahmen von 30 bis 60 Wohnungen in Form von Gruppenbauprojekten sichert die städtebauliche und gestalterische Entwicklung geschlossener Siedlungsbilder. Angesichts der zunehmenden Bedeutung des randstädtischen Eigenheimbaus für Stadtbild und Stadtentwicklung soll mit der Projektreihe „Einfach und selber Bauen“ auch ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der an die Qualitäten des Siedlungsbaus und Arbeitersiedlungsbaus im Ruhrgebiet anknüpft.

Städtebaulicher Schlüssel wird neben der geschlossenen Siedlungsentwicklung die Umsetzung einer mittleren städtebaulichen Dichte sein, die sich deutlich von den Dichtevorstellungen städtischer Geschoßwohnprojekte abhebt und andererseits Beispiele geben soll für die bessere städtebauliche Ausnutzung der dem Eigenheimbau am Stadtrand vorgesehenen Siedlungsflächen.

Die Projektstrategie „Einfach und selber Bauen“ stellt die planerischen und technischen Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens in den Mittelpunkt und verknüpft diese Debatte mit der Frage nach den elementaren Anliegen an Wohnqualität, Ästhetik und Gestaltqualität des Einfachen sowie mit den Inhalten des ressourcenschonenden Bauens. Dem liegt die Überzeugung zugrunde, daß die Bemühungen um Standardreduzierung und „Komfortaustausch“ im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau bereits jetzt an die Grenzen des Vertretbaren und des gesellschaftlich Durchsetzbaren stoßen. Beiträge der IBA zum kostensparenden Bauen konzentrieren sich daher aus technischen wie aus sozialen und ökologischen Gründen auf die Siedlungsform des „verdichteten Flachbaus“ und die Wohnform des eigenen Hauses mit Garten mit überschaubaren räumlichen und sozialen Nachbarschaften. Hier wird der Nachweis geführt, daß „Komfortaustausch“ im Sinne der Verbindung von Qualität und kostengünstigem Bauen gelingt.

Kernstück der Projekte ist die Förderung von Selbsthilfeleistungen der Bauherren als „Muskelhypotheken“ zur Reduzierung der Finanzierungskosten. Dies zielt ab auf die Selbsthilfeeignung der Konstruktionen, auf die Koordination der Selbsthilfe vor Ort und hierzu entsprechende technische und organisatorische Rahmenbedingungen der Projektdurchführung.

Durch die Koppelung des kostengünstigen Bauens und der organisierten Selbsthilfe wird damit ein neuer Rahmen der Wohnbaufinanzierung erschlossen, der ein zusätzliches Marktsegment in der sozialen Wohnungsversorgung neben dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erschließt. Das in den ersten Modellvorhaben belegte Finanzierungsziel ist, mit Hilfe der Eigentumsförderung des Landes zu vergleichbaren Wohnkosten für den Nutzer zu kommen, wie dies im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erreicht wird.

Durch die Organisation der baulichen Selbsthilfe in der Gruppe wird über die professionelle Abwicklung von Baumaßnahmen hinaus ein hohes Maß an Nachbarschaft und Siedlungszusammenhang bei dem Bauherren entwickelt. Selbsthilfeprojekte der Reihe „Einfach und selber Bauen“ bilden damit die direkteste Form von Beteiligungsansätzen im Wohnungsbau.

Interessanter Nebenaspekt dieser direkten Beteiligung: Die Pflege von Holz und wassergebundenen Wegen, der Betrieb eines Regenwassersystems und effizienter haustechnischer Zentralen sowie schließlich der Betrieb eines Ge-

meinschaftshauses durch die Nachbarschaft stößt hier kaum auf die Widerstände, wie wir sie von konventionellen Wohnungsbauunternehmen kennen.

„Mehr davon“ – SelbstBauBetreuungsgesellschaften
Projekte der Reihe „Einfach und selber Bauen“ werden Träger zielgruppenorientierter Projekte oder thematischer bzw. technischer Akzentsetzung in der Projektentwicklung sein und damit die Voraussetzungen schaffen, als Projektrahmen auch experimentelle Einzelansätze zu integrieren. Im Rahmen dieser Projekte werden daher u. a.

- innovative Ansätze im Holzbau und im Lehm- und Ziegelbau,
- die Möglichkeiten der Umnutzung von ehemals gewerblicher bzw. älterer Bausubstanz für Wohnzwecke unter dem Arbeitstitel „Einfach und selber Bauen im Bestand“,
- die engere Zusammenarbeit mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekten, mit dem Ziel der Beschäftigung und Qualifizierung für sozial Benachteiligte beim Bau des eigenen Hauses

angegangen.

Einer der strategischen Ansätze für die Arbeit der nächsten Jahre wird sein, eigene organisatorische Voraussetzungen für die Projektentwicklung und Umsetzung der Reihe „Einfach und selber Bauen“ zu schaffen. Dabei geht es vor allem um

- die Projektinitiative und vorauslaufende Entwicklung von Planungsprozessen bis zu einer Projektreife, zu der Bauherren akquiriert werden können und damit die eigentliche Projektfinanzierung einsetzt und
- die kompetente Übernahme des Geschäfts der wirtschaftlichen und technischen Baubetreuung einer geschlossenen Siedlungsbaumaßnahme, in der Selbsthilfe professionell organisiert und in ein zügiges Bauablaufkonzept eingebunden wird.

Leider gibt es zur Zeit nur wenige Träger, die vergleichbare Projekte betreiben können und wollen. Aufgabe der IBA in der zweiten Halbzeit wird es daher auch sein, ein Netzwerk und Kooperationsverbund der unterschiedlichen Akteure – Städte und Institutionen, Grundstückseigner, bestehender und neuer SelbstBauBetreuungsgesellschaften und Bauträger – aufzubauen.

Denn nach den guten Beispielen der ersten Modellvorhaben lautet hier das zentrale Ziel: „Mehr davon“.