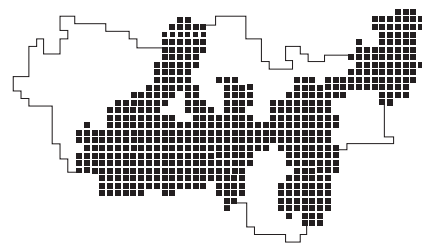


# Interkommunales Handlungskonzept



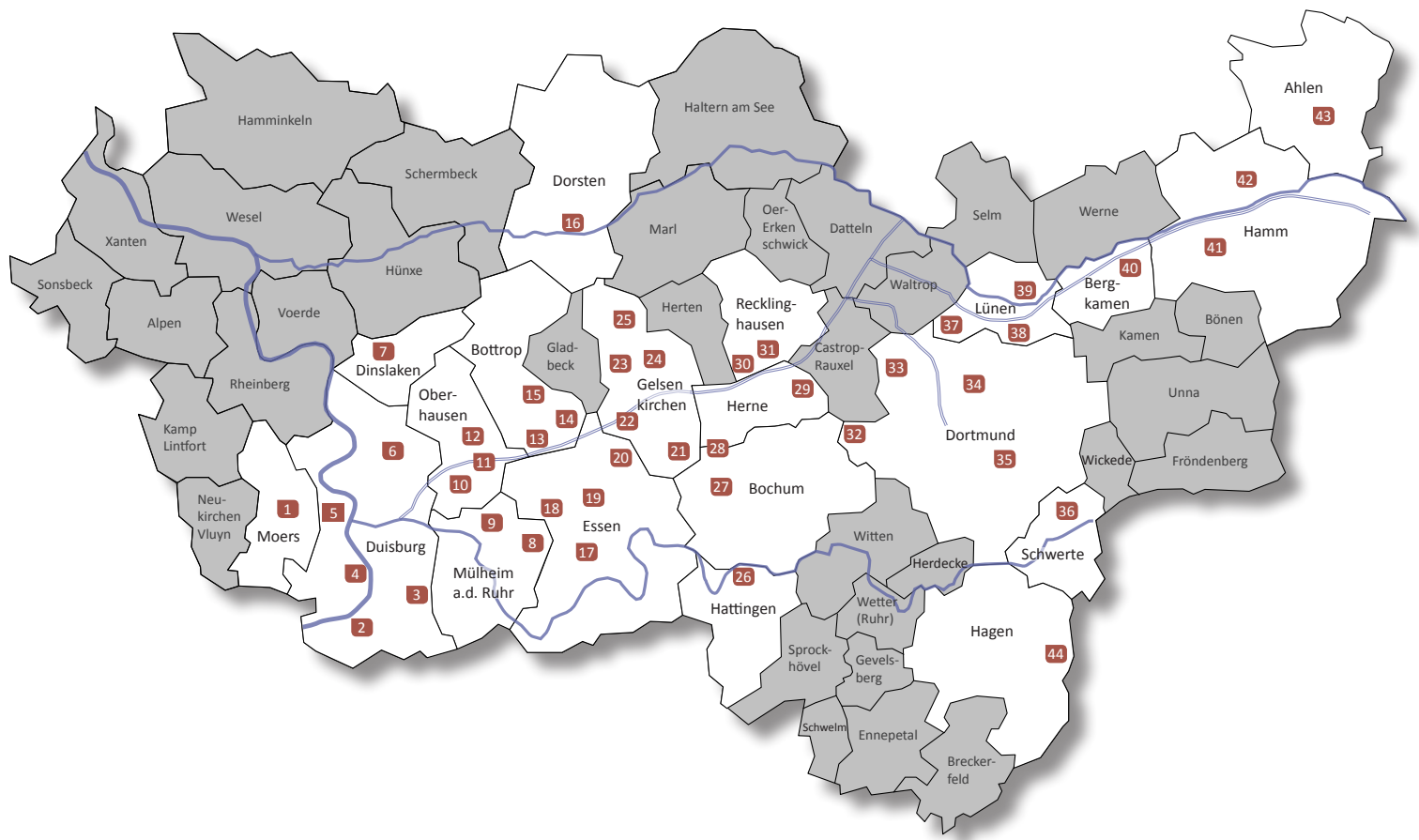
## Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



### Dokumentation

Workshop Siedlungskultur  
30. Oktober 2018 in Moers





**1 Moers - Meerbeck-Hochstraß**

- Bergarbeitersiedlung Meerbeck
- Schmitthennersiedlung

**2 Duisburg - Hüttenheim**

- Siedlung Hüttenheim
- Beamtenkolonie Schulz-Knaut-Strasse

**3 Duisburg - Wedau/Bissingheim**

- Gartenstadt Wedau
- Eisenbahnersiedlung Bissingheim

**4 Duisburg - Rheinhausen**

- Margarethensiedlung

**5 Duisburg - Homberg-Hochheide**

- Rheinpreußensiedlung
- Johannenhof

**6 Duisburg - Hamborn**

- Jupp-Kolonie
- Dichterviertel

**7 Dinslaken - Lohberg**

- Zechensiedlung Lohberg

**8 Mülheim a. d. Ruhr - Heißen**

- Siedlung Mausegatt
- Siedlung Heimaterde

**9 Mülheim a. d. Ruhr - Dümpten**

- Siedlung Papenbusch

**10 Oberhausen - Altenberg/Lirich**

- Kolonie Gustavstraße

**11 Oberhausen - Neue Mitte**

- Ripshorster Straße
- »Beamtenkolonie« Grafenbusch

**12 Oberhausen - Osterfeld**

- Eisenheim
- Stemmersberg

**13 Bottrop - Ebel**

- Kolonie Ebel

**14 Bottrop - Welheim**

- Gartenstadt Welheim

**15 Bottrop - Eigen**

- Rheinbabensiedlung

**16 Dorsten - Hervest**

- Zechensiedlung Fürst Leopold

**17 Essener Süden**

- Margarethenhöhe
- Altenhof II

**18 Essen - Altendorf**

- Hirtsiefer-Siedlung

**19 Essen Nordviertel**

- Eltingviertel

**20 Essen - Katernberg**

- Zollverein-Siedlungen

**21 Gelsenkirchen - Ückendorf**

- Flöz Dickebank

**22 Gelsenkirchen - Nordstern-Heßler-Horst**

- Klapheckenhof und Grawenhof
- Wallstraße

**23 Gelsenkirchen - Schüngelberg/Buer-Süd**

- Schüngelbergsiedlung mit Brößweg und Hugostraße

**24 Gelsenkirchen - Erle**

- Schievenfeldsiedlung

**25 Gelsenkirchen - Hassel**

- Gartenstadt Hassel
- Siedlung Westerholt

**26 Hattingen - Welper**

- Gartenstadt Hüttenau
- Harzer Häuser
- Müsendrei

**27 Bochum - Stahlhausen**

- Siedlung Stahlhausen

**28 Bochum & Herne, Grüne Mitte »Zeche Hannover«**

- Bochum - Kolonie Hannover III/IV
- Bochum - Siedlung Dahlhauser Heide
- Herne - Kolonie Königsgrube
- Herne - Kolonie Hannover I/II

**29 Herne - Börnig**

- Siedlung Teutoburgia

**30 Recklinghausen - Hochlarmark**

- Dreiecksiedlung

**31 Recklinghausen - König Ludwig/Grullbad**

- Kolonie König Ludwig
- Reitwinkelsiedlung

**32 Dortmund - Bövinghausen**

- Kolonie Landwehr (Zeche Zollern)

**33 Dortmund - Nette/Oestrich**

- Hansemann-Siedlung

**34 Dortmund - Eving**

- Alte Kolonie
- Siedlung Fürst Hardenberg
- Kolonie Kirdorf

**35 Dortmund - Hörde-Nord**

- Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg

**36 Schwerte - Ost**

- Kreinberg-Siedlung

**37 Lünen - Brambauer**

- Alte Kolonie
- Neue Kolonie

**38 Lünen - Süd**

- Ziethenstraße
- »Preußen-Kolonien«

**39 Lünen - Nord**

- Victoria-Siedlung
- Siedlung Wevelsbacher Weg

**40 Bergkamen - Rünthe**

- Siedlung Hellweg mit D-Zug-Siedlung
- Siedlung Schlägel-/Beverstraße

**41 Hamm - Herringen/Pelkum**

- Siedlung Wiescherhöfen
- Isenbecker Hof

**42 Hamm - Heessen**

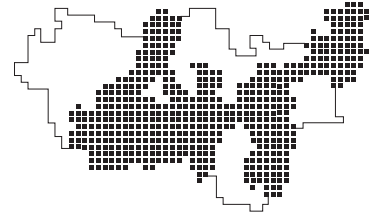
- Alte Kolonie
- Neue Kolonie
- Vogelsang

**43 Ahlen - Süd/Südost**

- Kolonie und Beamten-siedlung »Westfalen«
- Ulmenhof

**44 Hagen - Hohenlimburg**

- Hoeschsiedlung



# Workshop

## Siedlungskultur 2018

### VORGEHEN

20 Kommunen des Ruhrgebiets mit 44 Quartieren und 72 Siedlungen haben sich im Jahr 2014 unter der Federführung der Stadt Hamm auf den Weg gemacht, sich regional und kooperativ zu den Herausforderungen, Chancen und Perspektiven der Arbeitersiedlungen auszutauschen. Hinzugewonnen werden konnten das Städtebauministerium NRW (das heutige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKGB), der Regionalverband Ruhr (RVR), die drei großen Wohnungsunternehmen LEG-Wohnen, Vivawest Wohnen und Vonovia, WIR-Wohnen im Revier, der Arbeitskreis der Denkmalpfleger des Ruhrgebiets und der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen. Das gemeinsame Ziel ist die langfristige Sicherung großer Teile des siedlungskulturellen Erbes der Arbeitersiedlungen in der Region. Ende 2017 wurde das Interkommunale Handlungskonzept Siedlungskultur mit dem Versand der 44 Broschüren und des Ergebnisberichts zunächst abgeschlossen.

Seit Anfang 2018 haben sich eine Reihe von neuen Impulsen ergeben. So ist inzwischen gelungen, weitere Akteure wie den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland und Westfalen (VdW RW) und die NRW.BANK zur Mitarbeit

zu gewinnen, die im Kohleausstiegsjahr

2018 Zukunftsperspektiven für Bergbauquartiere angehen wollen. Auch die politischen Rahmenbedingungen mit einer neuen Landesregierung, neu zugeschnittenen Ministerien und einer geänderten Förderlandschaft spielen eine wichtige Rolle für die Zukunft des Projektes.

Vor diesem Hintergrund sollte an das Versprechen im Herbst 2017 angeknüpft werden, im Rahmen eines Workshops zusammen mit den VertreterInnen des MHKGB und allen weiteren o.g. Akteuren des Projektes das weitere Vorgehen in der regionalen Zusammenarbeit zu strukturieren. Die Grundlage für den Workshop bildeten die Rückläufe aus den Anschreiben, die im Juli 2018 an alle Projektakteure verschickt worden sind.

### ZIELE

Ziel des Workshops war es, die Anliegen der Kommunen und der Wohnungswirtschaft an die Region und an das Land generell und lokal weiter zu konkretisieren. Zudem sollte auch potenziell neuen Netzwerkpartnern die Möglichkeit gegeben werden, sich über das Projekt zu informieren und in einen ersten

Austausch zu treten.

Hierzu wurde der Workshop in zwei Phasen eingeteilt. Im Rahmen der Informationsphase am Vormittag wurde über aktuelle Veränderungen in der Förderlandschaft und neue Partnerprojekte berichtet. Zudem wurde über interessante Perspektiven für die künftige Austausch- und Erfahrungsplattform sowie die Federführung des Projektes informiert. Nach der Mittagspause folgt die Arbeitsphase. Hierbei können die Belange der Siedlungen im Besitz von Wohnungsunternehmen sowie der privatisierten Siedlungen in zwei parallelen tagenden Arbeitsgruppen vertiefend beleuchtet werden.





MEERBECK-HOCHSTRASS, MOERS





# Programm Workshop

## VORMITTAG

### 10.00 Uhr

Begrüßung durch Stadt Moers Christoph Fleischhauer,  
Bürgermeister Stadt Moers

### 10.10 Uhr

Inhaltliche Einführung, Martin Muhle, Stadt Hamm

### 10.20 Uhr

Rückblick auf 3 Jahre Dialog Siedlungskultur  
Joachim Boll, startklar.projekt.kommunikation  
Joachim Sterl, post welters + partner

### 10.40 Uhr

Chancen und Instrumente ...

... der neuen Wohnungsbauförderung NRW, Rita Tölle,  
MHKBG NRW

... der „Heimatförderung“, Sabine Nakelski, MHKBG NRW

... der Denkmalförderung, Jochen Dodt, MHKBG NRW

Information und Gelegenheit zu Rückfragen

### 12.00 Uhr

Wohnen auf Kohle – ein Projekt von VdW und  
NRW.BANK, Rebekka Austermann, NRW.Bank / Dr. Svenja  
Grzesiok, VdW Rheinland

Die Rolle des RVR bei Netzwerkmanagement und  
Kommunikation, Sven Sander, RVR

### 12.20 Uhr

Staffelübergabe der kommunalen Federführung  
Martin Muhle, Stadt Hamm / Thorsten Kamp, Stadt Moers

### 12.30 Uhr

Mittagspause, Imbiss

## NACHMITTAG

### 13.30 Uhr - Parallele Arbeitsgruppen

Perspektiven in Siedlungen mit großen Wohnungsun-  
ternehmen

Beispiel Lünen Brambauer, Gesamtstädtischer Masterplan  
Wohnen und lokale Handlungsperspektiven

Beispiel Moers - Meerbeck, Perspektivkonzept Stadterneue-  
rung und Wohnungsbauförderung

Beispiel Dorsten - Fürst Leopold, Handlungskonzept Wohnen  
und „Lupenraum“ Fürst Leopold

Beispiel Hamm Wiescherhöfen, Siedlungssicherung als Teil  
einer größeren Stadtentwicklung

### Perspektiven in Privatisierungssiedlungen

Thema 1: Beantwortung von förderrechtlichen Fragen der  
Kommunen

Thema 2: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte -  
Welche Potenziale in Bezug auf Arbeitersiedlungen stecken  
noch in »Ihrem« ISEK?

Thema 3: Heimatförderung - Welche Ansätze bietet das  
Programm im Zusammenhang mit Siedlungskultur?

Thema 4: Denkmalförderung - Neuerungen des Programms

Thema 5: IGA Metropole Ruhr 2027 - Chancen für die  
Arbeitersiedlungen

### 16.00 Uhr

Berichte aus den beiden Arbeitsgruppen

### 16.30 Uhr

Ende der Veranstaltung

## WORKSHOP

# Siedlungen mit großen Wohnungsunternehmen

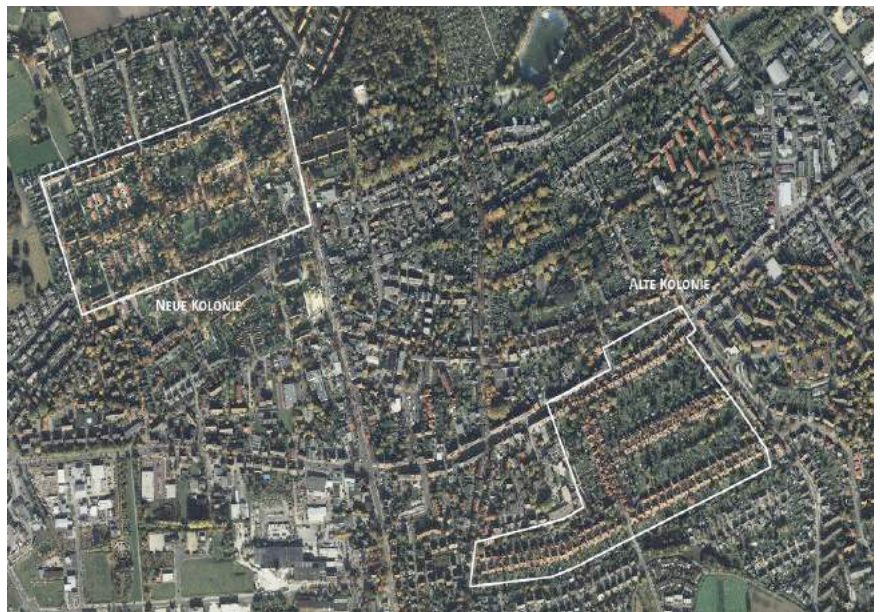
An der Arbeitsgruppe nahmen ca. 40 Personen aus Wohnungsunternehmen, Städten, Bezirksregierungen und dem Ministerium für Heimat, Kommunen, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) NRW teil. An vier Beispielen wurden die Chancen und Herausforderungen für eine Siedlungserneuerung herausgearbeitet, die sich mit der Einbindung der Wohnungsbauförderung, und hier insbesondere der seit Anfang 2018 geltenden neuen Modernisierungsrichtlinie (RLMod) der Landesregierung ergeben. Abschließend wurden dann noch allgemeine und übergeordnete Fragestellungen im Hinblick auf die Verknüpfung von Siedlungserneuerung und Wohnungsbauförderung erörtert.

### *Neue Modernisierungsrichtlinie RLMod*

Frau Tölle aus der Abteilung Wohnungsbauförderung des MHKBG NRW hatte vorab die Grundzüge und Chancen der neuen Förderrichtlinien der RL Mod dargestellt (z.B. Einbeziehung von Instandsetzung, Förderung von tatsächlichen Kosten bis zu 100.000 € je Mietwohnung, 0% Zinsen über die ersten 10 Jahre, Tilgungsnachlässe, differenzierte Mietbindungen, Belegungsbindungen, letzteres nicht in Gebieten der Sozialen Stadt und des Stadtbbaus). Vor allem hat Frau Tölle auch darauf hingewiesen, dass bei größeren und komplexeren Maßnahmen in ganzen Siedlungen in Kooperationsgesprächen projekt- und quartiersbezogen angepasste Lösungen mit dem MHKBG und den zuständigen Bezirksregierungen abgestimmt werden können. Voraussetzung ist aber immer, dass Kommunen und Wohnungsunternehmen gemeinsam auf das Land zukommen müssen.

### **Beispiel 1 - Lünen-Brambauer**

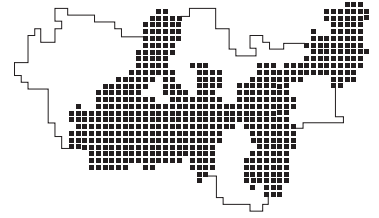
Impuls durch Vertreterin der Stadt Lünen  
Kommentierung durch Vertreter Vivawest  
Kommentierung durch Vertreterin MHKBG



Luftbild Brambauer mit Abgrenzung Neuer und Alter Kolonie

### *Hintergründe*

Brambauer ist mit seinen knapp 20.000 Bewohnern eine weitgehend eigenständige Kleinstadt südwestlich der Lünener Kernstadt. Brambauer ist ein Produkt des Bergbaus (Zeche Minister Achenbach). Der Wohnungsbau entstand in direktem Zusammenhang zur Zeche. Noch heute ist VIVAWEST (als Nachfolgerin diverser bergbaubezogener Wohnungsunternehmen) die zentrale Wohnungseigentümerin mit Siedlungen aus der Gründerzeit (Alte und Neue Kolonie), aus den 1920/30er Jahren und aus den 1950er Jahren. In den 1980/90er Jahren begleitete eine explizit



sozial ausgerichtete Wohnungsbestandspolitik der Glückauf Brambauer (aufgegangen in VIVAWEST) den Strukturwandel. Brambauer stand dadurch bislang nicht im Kernfokus kommunaler Stadterneuerungs politik. Dies beginnt sich zu ändern.

#### **Zukunftsthemen**

Städtischerseits wurde 2017/18 ein gesamtstädtischer Masterplan Wohnen erarbeitet, der für Brambauer die Stärkung des Wohnungsbestands in den Mittelpunkt stellt und den Neubau eher nachrangig und sehr punktuell sieht. Brambauer soll mit der Bestandspolitik einer der zeitlich prioritären Standorte der Lüner Stadtteilentwicklungspolitik werden. Der Einstieg erfolgt über Stadtteilwerkstätten Anfang 2019.

VIVAWEST ist umgekehrt dabei, auch in Brambauer die Wohnungsbestände im Hinblick auf eine längerfristige Quartiersentwicklungsstrategie zu untersuchen. Auch diese Untersuchung soll Anfang 2019 zu Ergebnissen und Schlussfolgerungen führen.

#### **Verabredungen zur Kooperation**

Diese beiden Entwicklungen sollen von Stadt und VIVAWEST zusammengeführt werden. Zu diesem Zweck wurden Gespräche vereinbart, in denen zunächst beide Perspektiv- und Handlungsstränge besprochen und abgestimmt, dann evtl. mit Ideen zu kurz- und langfristigen Maßnahmen konkretisiert werden. Auf dieser Basis gehen Stadt und VIVAWEST dann in Gespräche zur Unterstützung einer längerfristigen gemeinsamen Quartiersentwicklungsstrategie durch die Wohnungsbauförderung des Landes. Stadt, VIVAWEST und Land haben hierzu ihre ausdrücklichen Bereitschaften erklärt.

Brambauer könnte so ein gutes Beispiel werden für eine Quartiersentwicklung außerhalb des Instrumentariums der Städtebauförderung.

#### **Beispiel 2 - Moers-Meerbeck**

Impuls durch Vertreter der Stadt Moers  
Kommentierung durch Vertreter Wohnungsbau Stadt Moers und Vivawest  
Kommentierung durch Vertreterin MHKBG

#### **Hintergründe**

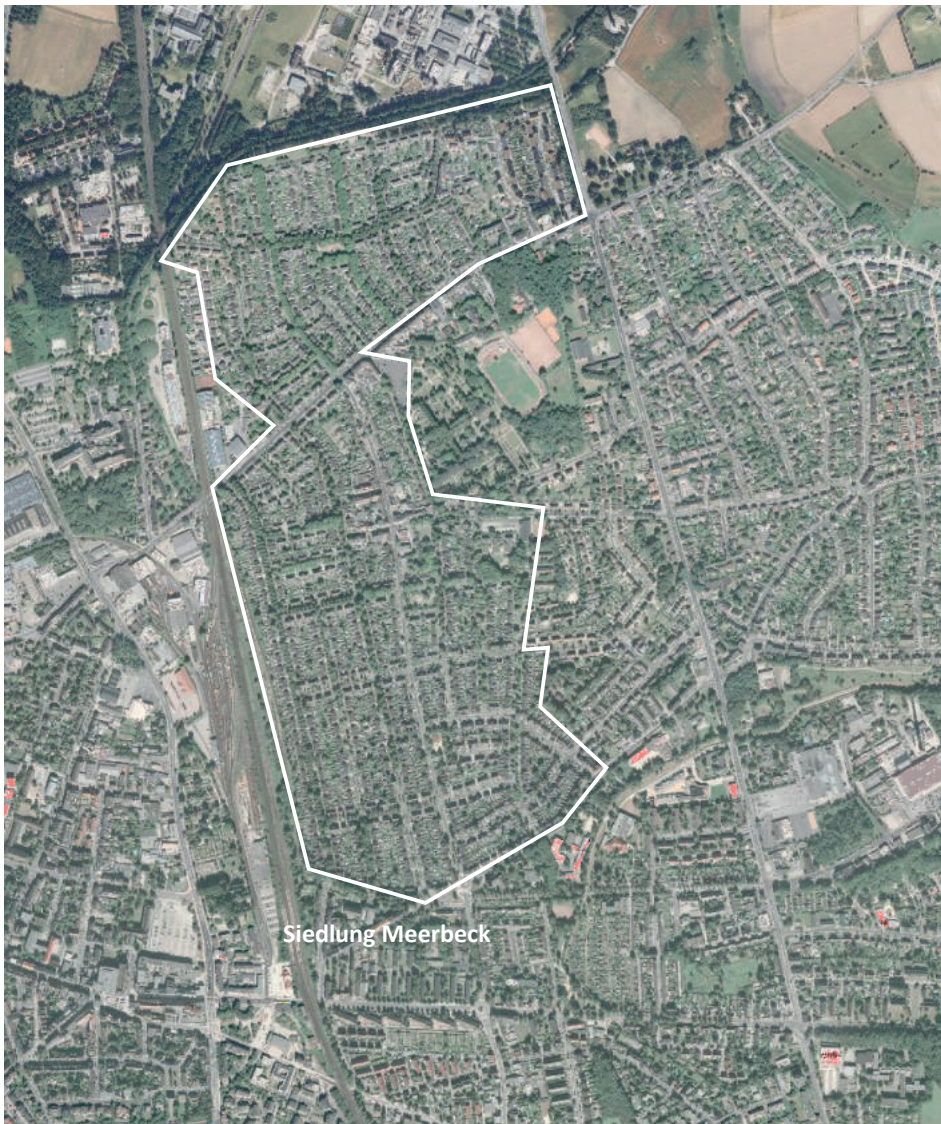
Die Bergarbeitersiedlung Meerbeck ist eine der größten zusammenhängenden historischen Arbeitersiedlungen. Sie ist heute im Eigentum von zwei großen Wohnungsunternehmen: der kommunalen Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und der VIVAWEST. In den 1980er Jahren wurde sie mit erheblichen öffentlichen Mitteln (und damit verknüpften langfristigen Miet- und Belegungsbindungen) erneuert. Diese Maßnahmen sind „in die Jahre“ gekommen (denkmalbezogene Instandsetzungsbedarfe, Anpassungsnotwendigkeiten an heutige Standards) und die Bindungen lassen auch einseitige Bewohnerstrukturen befürchten - um zwei aktuelle Herausforderungen beispielhaft aufzuführen.

Die Stadt Moers hat in einem längeren Vorlauf den ganzen Stadtteil inklusive der großen Arbeitersiedlung zum Stadterneuerungsgebiet erklärt und erhält ab 2018/19 Mittel aus der Städtebauförderung. Wohnungsbau Moers GmbH und VIVAWEST wollen die Gesamtsiedlung langfristig in ihrem Portfolio bewirtschaften. Insofern hat ein Prozess begonnen, wie dies gemeinsam, abgestimmt und langfristig erfolgen kann.

#### **Zukunftsthemen**

Es geht darum, wie das siedlungs- und baukulturelle Erbe auch investiv in den nächsten 20 bis 30 Jahren gesichert und wie parallel eine soziale und nachbarschaftlich stabile Perspektive erreicht werden kann. Dabei spielen auch gestalterische und energetische Fragen eine Rolle. Ein generelles Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlung wurde konsensual beauftragt, ebenso die Erarbeitung eines die Gestaltungssatzung aktualisierendes





Luftbild Meerbeck mit Siedlungsabgrenzung

Gestaltungshandbuch und ein energetisches Quartierskonzept. Demnächst wird die Beauftragung eines die wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Fragen beleuchtendes Handlungskonzept Wohnen Meerbeck und ein all diese Themen diskutierender „runder Tisch“ hinzukommen.

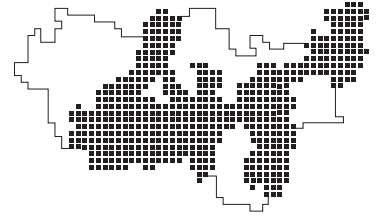
**Vereinbarungen**

Aus dem angelaufenen „Untersuchungsprozess“ werden sich zwischen den lokalen Partnern abgestimmte konkrete Maßnahmenvorschläge ergeben für Investitionen, aber auch im Hinblick auf die langfristige Zusammensetzung der Bewohnerschaft. In diesem Zusammenhang werden dann alle Optionen der Unterstützung öffentlicher Förderung, aber auch des Umgangs mit bestehenden Bindungen diskutiert. Neben dem Instrumentarium

der Städtebauförderung (Soziale Stadt) soll ausdrücklich das Instrumentarium der Wohnungsbauförderung beleuchtet werden: Modernisierung (RLMod), aber auch punktuelle Neubaugänzungen an den Siedlungsrändern z.B. für altengerechten und barrierefreien Wohnungsbau. Die Stadt, das kommunale Wohnungsunternehmen und VIVAWEST haben vereinbart, 2019 mit der Wohnungsbauförderung des Landes in einen konkreten Dialog einzutreten über Fördermaßnahmen und ein gemeinsam abgestimmtes langfristiges Entwicklungskonzept für Siedlung und Quartier.

Meerbeck könnte so ein gutes Beispiel werden für den kombinierten Einsatz von Wohnungsbau- und Städtebauförderung und die Einbeziehung der Sicherung des siedlungskulturellen Erbes im Rahmen von Stadtteil- und Quartiersentwicklungen.





### Beispiel 3 - Dorsten, Fürst Leopold

Impuls durch Vertreter der Stadt Dorsten  
Kommentierung durch Vertreter Vivawest  
Kommentierung durch Vertreterin MHKBG

#### *Hintergründe*

In den 1980er Jahren wurde eine umfassende Rahmenplanung zur Erneuerung der Siedlung Fürst Leopold erarbeitet. Teile davon wurden umgesetzt. 220 Wohnungen wurden privatisiert. Die Privatisierung wurde dann gestoppt; 500 Wohnungen blieben und bleiben beim Wohnungsunternehmen (damals Hoesch, heute VIVAWEST). Das nördlich anschließende ehemalige Bergwerksgelände ist in der Umnutzung; die historischen Eingangsgebäude wurde langfristig gesichert und bilden mit der Siedlung eines der wenigen industrie- und siedlungskulturell einheitlichen Ensembles im Ruhrgebiet.

Der umgebende Stadtteil Hervest war lange ein Stadterneuerungsgebiet der Sozialen Stadt, um den Strukturwandel nach Schließung der Zeche abzufedern. Die Siedlung selbst stand damals aber nicht im Fokus.

Luftbild Fürst Leopold

#### *Zukunftsthemen*

Nach der Sozialen Stadt rückt aber die langfristige Perspektive der Siedlung wieder stärker in den Vordergrund. Themen seitens der Stadt sind dabei: die Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenkonzepts aus den 1980er Jahren, eine Aktualisierung der Gestaltungsleitlinien und die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel mit intensiver Kommunikation in die Bewohnerschaft. VIVAWEST untersucht parallel auch diesen Standort im Hinblick auf mittel- und längerfristige Quartiersperspektiven. Handlungsbedarfe sind im Bereich der denkmalgerechten Instandsetzung der Gebäude und des Umfelds, aber auch der energetischen Situation sowie der demografischen Veränderungen erkennbar.

#### *Nächste Schritte*

Die Stadt Dorsten hatte ein gesamtstädtisches Handlungskonzept Wohnen beauftragt, das jetzt ergänzt werden soll um lokale Handlungsbedarfe wie den um Fürst Leopold in Hervest mit den Themen ergänzender Neubau im Zusammenhang der Demografie und Generationengerechtigkeit oder der klimagerechten Energie-





eingebunden und sie bringt umgekehrt ihre Standortanalysen und Entwicklungsperspektiven ein. 2019 soll dies in einen möglichen Rahmen für abgestimmte Maßnahmen übersetzt werden.

Dann bietet das MHKBG NRW Gespräche zur Unterstützung seitens der Wohnungsbauförderung und insbesondere der RLMod sowie der Quartiersentwicklung an.

Bis dahin sind auch zwei Herausforderungen auf städtischer Seite vorzudenken. Erstens fehlt kleineren Städten die Erfahrungskompetenz von Wohnungsämtern bei einer aktiven Quartiersentwicklung mithilfe der Wohnungsbauförderung; hier müssen entweder Kompetenz aufgebaut oder aber Kompetenzen anders geordnet werden. Zweitens muss Ressourcenersatz für städtebauliche und Gestaltungskonzepte organisiert werden, wenn das Förderinstrumentarium der Städtebauförderung ausscheiden sollte.

Fürst Leopold könnte ein gutes Beispiel werden für eine nachholende Fokussierung auf das Thema Siedlungskultur mithilfe der Wohnungsbauförderung.

#### **Beispiel 4 - Hamm**

Impuls durch Vertreter der Stadt Hamm  
Kommentierung durch Vertreter Vivawest  
Kommentierung durch Vertreterin MHKBG

#### *Hintergründe*

In den 1980/90er Jahren wurde für die Siedlung Wiescherhöfen in Pelkum ein Erneuerungskonzept im westlichen Teil mit öffentlicher Förderung durch die THS (eine Vorgängerin von VIVAWEST) und im östlichen Teil durch Einzelprivatisierung umgesetzt. Die Bindungen in der Mietsiedlung sind sehr langfristig und engen aus Sicht des Eigentümers inzwischen notwendig gewordene Zukunftsinvestitionen ein. Die Stadt Hamm verfolgt im Hammer Westen eine den Strukturwandel des Bergbaus begleitende Stadtentwicklungspolitik. Für das Gelände des erst 2010 geschlossenen Verbundbergwerks Ost wurde ein großes Umnutzungsprojekt angestoßen, das durch ein integriertes Handlungskonzept für den

Stadtteil Wiescherhöfen und die gleichnamige Siedlung ergänzt werden soll.

#### **Zukunftsthemen**

Aus Sicht der Stadt sollen in der Siedlung der sich abzeichnende Instandsetzungstau aufgelöst und die Siedlung fit gemacht werden für die aktuellen und mittelfristigen Wohnansprüche. Hierzu gehören ausdrücklich auch ein Energiekonzept, der Erhalt der Gärten und des grünen Innenhofs sowie eine langfristige einheitliche Trägerschaft zur Sicherung des siedlungskulturellen und sozialpolitischen Erbes.

Aus Sicht des Wohnungsunternehmens ist der scheinbare Widerspruch zwischen zukunftsfähigen Investitionen und Erhalt als siedlungskulturelles Erbe aufzulösen, um sich hier langfristig zum Wohnstandort bekennen zu können.



Luftbild mit Abgrenzung Wiescherhöfen



### **Vereinbarung**

Die Stadt will alle notwendigen Instrumente der Städtebau- und der Wohnungsbauförderung zur langfristigen Sicherung der Siedlung prüfen. Für sie ist dies Voraussetzung für eine gelingende Quartiersentwicklung im Stadtteil und ein mitentscheidender Beitrag zu einer gelingenden Umnutzung des Bergwerkgeländes. Hierüber können günstige Rahmenbedingungen für die notwendigen Zukunftsinvestitionen und die langfristige Positionierung des Eigentümers VIVAWEST geschaffen werden. Stadt und VIVAWEST haben vereinbart, im Jahr 2019 Abstimmungsgespräche für ein konkretes Maßnahmenpaket zu führen und damit dann gemeinsam auf das Land - und zwar sowohl zur Städtebau- als auch zur Wohnungsbauförderung - zuzugehen.

### **Generelle und über die Fallbeispiele hinausgehende Chancen/Herausforderungen**

#### *Kompetenzaufbau bei kommunalen Wohnungsämtern für aktive Quartiersentwicklung*

Die Herausforderung, Wohnungsämter stärker zu einer aktiven Quartiersentwicklung zu befähigen, um auch die Instrumente der Wohnungsbauförderung zunehmend z.B. für die Siedlungserneuerung nutzen zu können, stellt eine Aufgabe in vielen Kommunen dar. Dies wird noch verstärkt durch die Situation in kreisangehörigen Kommunen, weil dort meist die Zuständigkeit Wohnungsbau nicht bei den Kommunen, sondern beim Kreis angesiedelt ist. Hierzu erbitten die Kommunen Hinweise auf best-practise-Beispiele. Dies soll ein Thema werden bei der weiteren regionalen Kooperation.

#### *Unterstützung städtebaulicher und Gestaltungskonzepte über die Modernisierungsrichtlinie RLMod*

Kosten, die z.B. durch Dritt-Beauftragungen für städtebauliche und Gestaltungskonzepte entstehen und die Kommunen nicht über die Städtebauförderung mitfinanzieren lassen können, können dann im Rahmen der Wohnungsbau-/Modernisierungsförderung gefördert werden, wenn sie über den Eigentümer/das Wohnungsunternehmen beim

Antrag zur Wohnungsbauförderung in die Baunebenkosten eingestellt werden. Dies setzt ein Einvernehmen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommune voraus.

#### *„Trennschärfen“ und Abgrenzungen zwischen Wohnungsbau- und Städtebauförderung*

Kommunale Stadtplanung und Stadtentwicklung kennen sich relativ gut aus in der Städtebauförderung, die kommunalen Wohnungsämter in der Wohnungsbauförderung. Beide haben aber deutlich weniger Erfahrungskompetenz bei der synergetischen Nutzung beider Optionen. Hier raten MHKBG und die Bezirksregierungen zu möglichst frühzeitiger Kontaktaufnahme über die Kommunen, um komplexeren Quartiersentwicklungsstrategien lokal zum Durchbruch zu verhelfen.

#### *Langfristige Miet-/Belegungsbindungen aus der Bergarbeiterwohnungsbauförderung*

In einigen Siedlungen sind in den 1980/90er Jahren durch Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus aus dem Bundestreuhandvermögen sehr langfristige Miet- und Belegungsbindungen entstanden, die gebäudewirtschaftlich heute notwendigen kurz- bis mittelfristigen Investitionen entgegenstehen können. Dies ist kein Ausschlussgrund für eine neue Modernisierungsförderung und es gibt die Option des Bindungstauschs auf kommunaler Ebene. Dies kann fall-/siedlungsbezogen und im Hinblick auf ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept mit dem MHKBG und den Bezirksregierungen geklärt werden.

#### *Quartiers- und Stadtentwicklung mit dem Instrumentarium der Wohnungsbauförderung*

Die Vertreterin der Wohnungsbauabteilung des MHKBG NRW betonte ausdrücklich, dass sich das Instrumentarium der Wohnungsbauförderung für eine komplexe Siedlungserneuerung sehr eignen kann, wenn sich Kommunen und Wohnungsunternehmen aktiv für eine strategische Quartiersentwicklung zusammen tun. Auf dieser Grundlage sollte dann sehr frühzeitig das Gespräch mit dem Land über die weiteren konkreten Schritte gesucht werden. MHKBG ist mit den zuständigen Bezirksregierungen dazu bereit.



## WORKSHOP

# Privatisierungssiedlungen

Die AG „Perspektiven in Privatisierungssiedlungen“ richtete sich an alle TeilnehmerInnen mit Fragen zum Umgang mit bereits privatisierten Siedlungen und gliederte sich in fünf Themenbereiche:

- Thema 1: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Thema 2: Heimatförderung
- Thema 3: Denkmalförderung
- Thema 4: IGA Metropole Ruhr 2027
- Thema 5: Beantwortung von förder-technischen Fragen der Kommunen

Als Experten standen Sabine Nakelski und Jochen Dodt vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKKBG) sowie Petra Bartkowiak vom Regionalverband Ruhr zur Verfügung. Frau Nakelski hielt zudem einen Impulsvortrag zum Thema Möglichkeiten der Finanzierung in Privatisierungssiedlungen und Frau Bartkowiak einen Vortrag zum Thema IGA Metropole Ruhr 2027. Beide Vorträge wurden allen eingeladenen Gästen des Workshops per E-Mail zu Verfügung gestellt. Die AG wurde von Joachim Sterl vom Büro post welters + partner moderiert.

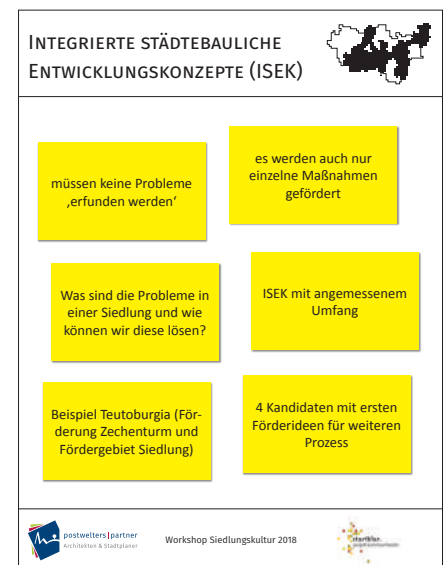
### Thema 1: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte

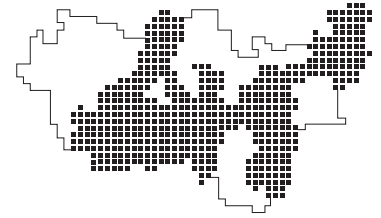
Um Zugang zu Städtebaufördergeldern zu erhalten, ist es notwendig ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Seitens der Vertreter

des Ministeriums wird in diesem Zusammenhang betont, dass entsprechende Konzepte auch aufgestellt werden können, wenn nur einzelne, ausgewählte Maßnahmen gefördert werden sollen. Es ist nicht erforderlich, einen breit angelegten Maßnahmenkatalog (mit einer entsprechend umfangreichen Analyse) zu erstellen, um bei der Fördermittelakquise erfolgreich zu sein. Der Umfang eines solchen Konzeptes kann angemessen klein gehalten werden, wenn Probleme gezielt analysiert und identifiziert werden sowie entsprechende Maßnahmen als Lösungsvorschläge enthalten sind.

Als Best-Practice Beispiel hierfür könnte in Zukunft die Siedlung Herne-Teutoburgia dienen. Für die Siedlung Teutoburgia ist es vorgesehen, ein »ISEK light« zu erarbeiten. Das Fördergebiet würde hierbei nur die Siedlung selbst sowie die Fläche des Fördergerüsts umfassen. Somit könnten Maßnahmen wie z.B. die Sanierung des Fördergerüsts oder Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Räumen gefördert werden. Eine allumfassende Betrachtung mit weiteren Belangen (z.B. soziale Aspekte) mit einem entsprechenden Maßnahmenbündel, wie in üblichen ISEKs, wird dagegen nicht als notwendig betrachtet.

Seitens des Ministeriums gab es zudem auch für andere Siedlungen den Vorschlag weitere entsprechende Konzepte mit Förderideen zu erarbeiten, die dann ebenfalls, nach Prüfung, als Beispiele für andere Kommunen dienen könnten.





**Empfehlung zum weiteren Vorgehen:**  
Zur weiteren Abstimmung bezüglich möglicher ISEK Standorte entsprechender Siedlungen sollte der Kontakt mit Frau Nakelski vom Ministerium aufgenommen werden.

kann nur für Restaurierungsmaßnahmen der denkmalgeschützten Substanz gewährt werden, Modernisierungen und Renovierungen können nicht gefördert werden. Darüber hinaus können Denkmaleigentümer bei der jeweiligen Kommune Zuschussfördermittel für kleine Denkmalpflegemaßnahmen, sogenannte Pauschalmittel, beantragen. Dies ist jedoch abhängig davon, ob die sich die Kommune zu der Bereitstellung entsprechender Mittel entschlossen hat.



### Thema 2: Heimatförderung

Die neue Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat im Sommer 2018 das Programm zur Förderung und Stärkung der vielfältigen Heimat in Nordrhein-Westfalen (kurz: »Heimatförderung«) initiiert. Innerhalb des Programms gibt es verschiedene Förderzugänge. Hierzu zählen der Heimat-Scheck, der Heimat-Preis, die Heimat-Werkstatt, der Heimat-Fonds und das Heimat-Zeugnis. Empfänger von Fördergeldern können, je nach Förderzugang sowohl Kommunen, Private, Vereine als auch gemeinnützige Organisationen sein. Umfangreiche Informationen zu den einzelnen Förderzugängen sind auf der Internetseite des Ministeriums abrufbar. Zudem können die zuständigen Ansprechpartner bei den Bezirksregierungen weitere Informationen liefern.

**Empfehlung zum weiteren Vorgehen:**  
Von den anwesenden Teilnehmern kommt die Frage nach einer elektronischen Antragsstellung auf. Die Möglichkeiten hierzu befinden sich laut Jochen Dodt vom MHKBG bereits in Prüfung. Zudem wird seitens der Kommunen vorgeschlagen, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die exemplarische Vorgaben zu Mustersatzungen, Fibeln und Handreichungen im Kontext Denkmalförderung erarbeitet, die als Beispiele für alle Kommunen dienen könnten.



**Empfehlung zum weiteren Vorgehen:**  
Konkrete Ansätze / Ideen hinsichtlich der Heimatförderung ergeben sich aus den Diskussionen nicht. Unabhängig davon sind die Kommunen gefordert, im laufenden Geschäft Projektansätze zu identifizieren bzw. zu konkretisieren. Als Initiatoren in den einzelnen Kommunen bieten sich insbesondere Ortsheimatpfleger oder Ehrenamtliche an, die sich mit einer Siedlung auseinandersetzen und auf diese Weise spezifische Projekte vorschlagen können.

### Thema 3: Denkmalförderung

Durch die Denkmalförderung können sowohl Private als auch die öffentliche Hand Darlehensangebote sowie direkte Zuschüsse erhalten. Ein Zuschuss

### Thema 4: IGA Metropole Ruhr 2027

Im Jahr 2027 findet im Ruhrgebiet die Internationale Gartenausstellung statt. Das Konzept sieht ein Drei-Ebenen-Modell vor. Die Standorte sollen dezentral verortet werden. Zu den drei Ebenen zählen die ‚Zukunftsgärten‘ (drei Gartenausstellungen und drei Sonderausstellungen), ‚Unsere Gärten‘ (kommunale Projekte) und ‚Mein Garten‘ (Initiativprojekte auf lokaler Ebene). Das Projekt Siedlungskultur lässt sich aufgrund der meist großen Gartenflächen mit der Ebene ‚Mein Garten‘ unter dem Motto ‚Das Ruhrgebiet blüht auf‘ verknüpfen. Die Ebene ‚Mein Garten‘ befindet sich jedoch noch in der Konzeptphase und kommt erst ab den Jahren 2021/22 zum Tragen. Insgesamt könnte die Mitwirkung bei der IGA 2027 eine Werbung für die bestehenden Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet sein.



### Empfehlung zum weiteren Vorgehen:

Trotz der eher mittelfristig anstehenden Realisierungsschritte, können sich schon jetzt Eigentümer und Mieter organisieren und erste Ideen entwickeln, um in das Themenfeld aufgenommen zu werden. Dies kann z.B. durch (historische) Beispielgärten oder durch vorläufige Wettbewerbe wie zum Beispiel ‚Die schönsten Gärten in Arbeitersiedlungen‘ geschehen. Zudem könnten durch eine Zusammenarbeit mit der Stadt (Stadtplanung und Umwelt-/Grünflächenamt) neue Netzwerke geschaffen werden.

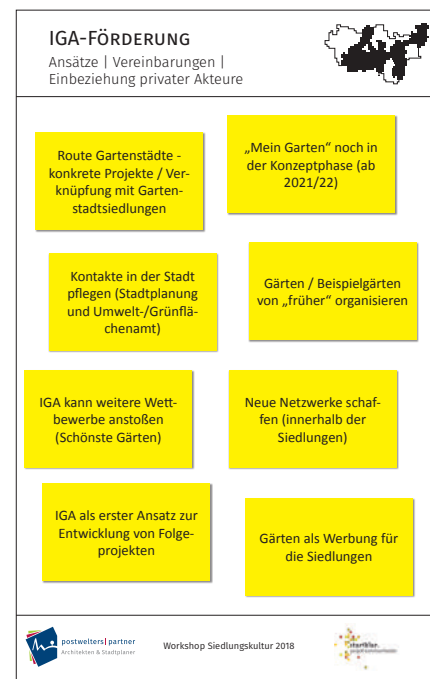
Steuerpflichtige können die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn sie durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme nachweisen. Laut Aussagen der Kommunen scheuen sich jedoch die Eigentümer vor diesen Steuervergünstigungen, da teilweise die nötigen Kenntnisse hierzu fehlen. Als Abhilfe bzw. Unterstützung kann hierbei ein (ggf. externes) Sanierungsmanagement fungieren, was den Eigentümern beratend zu Seite steht.

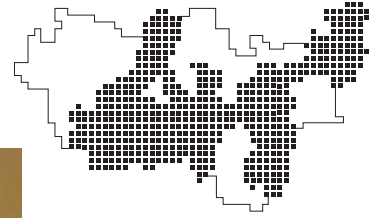
### Thema 5: Beantwortung von förder-technischen Fragen der Kommunen

Im Vorfeld der Veranstaltung konnten von den Kommunen Fragen formuliert werden, die im Zuge des Workshops durch Erfahrungen anderer Kommunen und Experten beantwortet werden sollten. Von der Stadt Lünen wurden mehrere Fragen bezüglich einer Festsetzung eines Sanierungsgebietes für die Kolonie Oberbecker gestellt. Die Fragen bezogen sich auf die Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes, die Möglichkeiten von Steuervergünstigungen für die Eigentümer sowie die Unterstützung durch ein Sanierungsmanagement.

#### Antworten

Voraussetzungen für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes sollten eine vorbereitende Untersuchung sowie die Festlegung eines Sanierungsgebietes sein. Hierbei sollten in der Regel komplexe städtebauliche Probleme vorzufinden sein sowie Mängel am Gebäudebestand. Wenn es bereits anderweitige Untersuchungen zum Gebiet gab (hier: Konzept InnovationCity, INSEK) sind diese zu prüfen und bei Bedarf zu ergänzen. Für Eigentümer ergeben sich durch die Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.





# Ausblick

Die Stadt Hamm hatte das Projekt mit angestoßen und seit 2014 sowohl die inhaltliche Begleitung als auch die förder-technische Abwicklung bei der Projektumsetzung organisiert. Dies hat sie als Zusatzengagement in Vertretung für alle kommunalen Partner übernommen. Hierfür standen in Person Martin Muhle als Leiter des Planungsamts der Stadt Hamm und seine Mitarbeiterinnen Christine Chudasch und Barbara Conrad. Mit dem Workshop am 30. Oktober 2018 konnte diese arbeitsreiche kooperative Phase abgeschlossen werden.

Aus dem Gesamtkonsortium aller Partner wurde immer wieder der Wunsch geäußert, diese regionale Kooperation fortzuführen. Dies wird auf folgenden Ebenen in der nun anstehenden Phase der Verstärkung der Kooperation geschehen.

Die Stadt Moers in Person von Thorsten Kamp als Planungsdezernent hat sich bereit erklärt, die Federführung der nächsten Phase aus Sicht der Kommunen anzugehen. In diesem Sinn hat Herr Kamp am 30.10.2018 symbolisch den Staffelstab von Herrn Muhle übernommen.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) wird in Zukunft Kommunikationsleistungen übernehmen und z.B. einmal im Jahr zu einem Erfahrungsaustausch einladen.

Die sogenannte „operative AG“ aus der abgeschlossenen Phase wird in ähnlicher Form fortgesetzt. Hier besprechen ausgewählte Vertreter der Kommunen, der

Wohnungswirtschaft, des RVR, des Landschaftsverbands, der AK Denkmalpflege Ruhrgebiet und von NRW.BANK und VdW Rheinland in regelmäßigem Rhythmus (2 bis max. 3 mal im Jahr) Inhalte und Strategien der regionalen Kooperation. Diese AG wird eingeladen und geleitet von Thorsten Kamp und dem RVR.

Die Abteilungen Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung des MHKBG NRW und der Bezirksregierungen stehen weiterhin auf Nachfrage als Gesprächspartner auch für das regionale Netzwerk zur Verfügung.

Es ist ausdrückliche Absicht, dass weitere Kommunen und Akteure diesem Kooperationsnetzwerk beitreten können. Die Teilnahme ist kostenlos.

Darüber hinaus ist es Aufgabe der Kommunen und der Wohnungsunternehmen, die gemeinsam zwischen 2014 und 2017 erarbeiteten lokalen Handlungsempfehlungen weiter zu konkretisieren und umzusetzen. Dabei kann der begonnene Erfahrungsaustausch, die gewachsene Kenntnis von Partnern innerhalb und außerhalb der jeweiligen Kommunen hilfreich sein. Vor allem aber kann aus dem Netzwerk auch eine politische Kraft entstehen, das Thema Bau- und Siedlungskultur sowohl lokal wie regional und bezogen auf das Land in den Fokus der Aufmerksamkeit zu rücken und dort zu halten. Das wiederum kann die konkrete Arbeit aller mit dem Thema befassten Kolleginnen und Kollegen erleichtern.



<b>Nachname</b>	<b>Name</b>	<b>Institution</b>
Ackers	David	Stadt Lünen
Aulke	Josef	Stadt Recklinghausen
Austermann	Rebekka	NRW Bank
Bartkowiak	Petra	RVR
Behringer	Alexander	Stadt Recklinghausen
Beuthner		Stadt Duisburg
Boesler, Dr.	Dorothee	Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)
Boll	Joachim	startklar.projekt.kommunikation
Bräkling	Jens	vonovia
Breil	Martin	Stadt Duisburg
Broda	Leonora	Stadt Moers
Brokmann	Thorsten	Stadt Herne
Cristohell	Anna	
Chudasch	Christine	Stadt Hamm
Conrad	Barbara	Stadt Hamm
Convent	Monika	Stadt Moers
Dabrock	Martin	Stadt Moers
Dodt	Jochen	MHKBG NRW
Dreißigacker	Ingrid	Bezirksregierung Düsseldorf
Effgen	Gerhard	Stadt Oberhausen
Ellee	Mila	Stadt Dorsten
Franken	Jens	Stadt Moers
Fuchte	Karsten	Stadt Gladbeck
Fleischhauer	Christoph	Bürgermeister Stadt Moers
Fischer	Johanna	Stadt Moers
Grzesiok	Dr. Svenja	VdW
Günes	Fikret	Stadtteilbüro Meerbeck
Hannappel	Regine	Stadt Hattingen
Heinser	Erich-W.	Stadt Dinslaken
Hugenberg	Alexandro	Stadt Moers
im Spring-Ojih	Dorothee	RVR
Jansen		Stadt Duisburg
Jürgens	Tim	Stadt Lünen
Karhoff	Brigitte	WohnBund-Beratung NRW
Kamp	Thorsten	Stadt Moers
Kaußen		Stadt Duisburg
Kellermann	Christian	Stadt Bergkamen
Keul	Franz-Josef	Bezirksregierung Arnsberg
Kluyken	Martina	Stadt Moers
Lamot	Anneke	Stadt Dortmund
Kreische	Jens	Wohnungsbau Stadt Moers GmbH
Langer	Uwe	Stadt Bochum
Lindner	Maik	vivawest
Lohmann	Marc	Stadt Dorsten
Lüke	Carolin	Stadt Lünen
Mengler	Christian	LEG Wohnen, NL Münster
Meyer	Alexander	VdW
Mork	Adrian	Stadt Schwerte
Muhle	Heinz-Martin	Stadt Hamm
Nakelski	Sabine	MHKBG NRW
Niemann-Delius	Valerie	INWIS
Prante	Philipp	Stadt Moers
Peterhülseweh	Ralf	vonovia
Pötsch	Barbara	Stadt Essen
Rammrath	Bernd	Bezirksregierung Arnsberg

Rapp  
Rimpel  
Rockel  
Rohde  
Romanos  
Sander  
Schreiber  
Schürmann  
Sterl  
Stolz  
Tölle  
Tröster  
Uphues  
Welters , Prof.  
Wesselmann  
Wilczok  
Wilzewski

Gudrun  
Melanie  
Jennifer  
David  
Marcus  
Sven  
Oliver  
Sandra  
Joachim  
Martin  
Rita  
Udo  
Jürgen  
Hartmut  
Markus  
Christoph  
Uwe

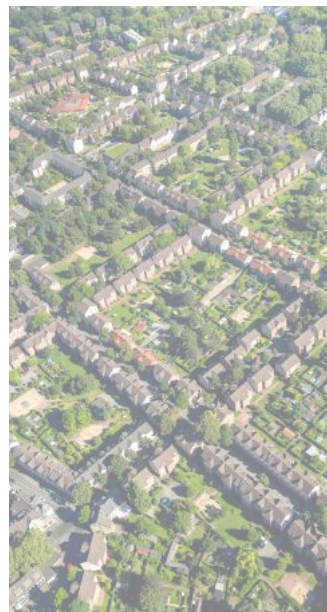
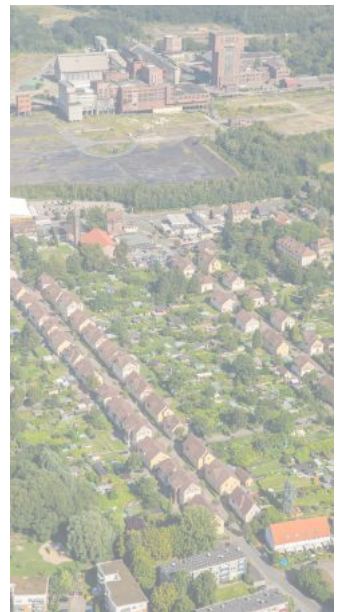
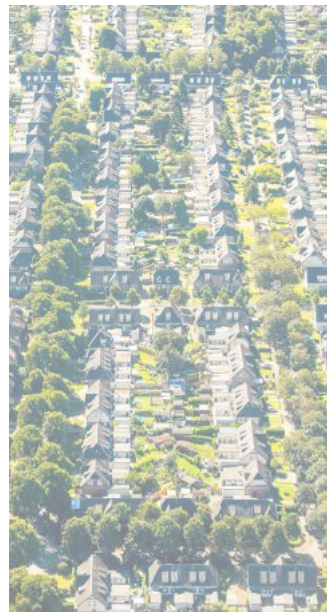
Stadt Moers  
Stadt Mühlheim  
Bezirksregierung Düsseldorf  
post welters + partner  
Stadt Oberhausen  
RVR  
MHKBG NRW  
Stadt Essen  
post welters + partner  
Bezirksregierung Münster  
MHKBG NRW  
Kreis Wesel  
Stadt Hattingen  
post welters + partner  
Stadt Hamm  
vivawest  
Stadt Oberhausen



**Raum für Notizen:**







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

**startklar.projekt.kommunikation**  
Joachim Boll  
**Post • Welters + partner**  
**Architekten und Stadtplaner**  
Joachim Sterl | David Rohde



**Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat**



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

