

Stadt Hamm

Beschlussvorlage der Verwaltung

		Stadtamt	Vorlage-Nr.
		61	1403/18
Beschlussvorschriften § 41 (1) GO NRW		Datum 13.02.2018	
Beschlussorgan Rat	Sitzungstermin 06.03.2018 16:00	Ergebnis	Genehmigungsvermerk I, gez. OB Hunsteger-Petermann
Beratungsfolge Haupt- und Finanzausschuss Bezirksvertretung Hamm-Herringen Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Bezirksvertretung Hamm-Pelkum Bezirksvertretung Hamm-Heessen	Sitzungstermin 05.03.2018 16:00 01.03.2018 16:00 27.02.2018 16:00 27.02.2018 16:00 27.02.2018 16:30	Ergebnis	Federführender Dezernent VI, gez. EB Schulze Böing
Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe) Interkommunales Handlungskonzept „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“		Beteiligte Dezernenten III, gez. StR Mösgen	

Beschlussvorschlag

1. Der Rat nimmt die Ergebnisse des interkommunalen Projektes „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets“ zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere konkrete Schritte zur Umsetzung der dargestellten Handlungsempfehlungen zu unternehmen und vorbehaltlich der gesicherten Finanzierung dazu auch Aufträge an externe Ingenieurbüros zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Erläuterungen: Es handelt sich hier um einen Grundsatzbeschluss ohne direkte finanzielle Auswirkungen. Die aus der Planung abzuleitenden Einzelmaßnahmen werden einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beteiligung des RPA: Nein

Sachdarstellung und Begründung

Zusammenfassung:

Die Arbeitersiedlungen in Hamm und im Ruhrgebiet sind ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsmarktes und Teil des siedlungskulturellen Erbes in der Region. Um die besonderen Qualitäten dieser Siedlungen zu erhalten und zeitgemäß weiter zu entwickeln, wurde in einem interkommunalen Prozess – unter Federführung der Stadt Hamm – eine umfangreiche Untersuchung von 72 Siedlungen in 20 Städten durchgeführt. Gemeinsame Herausforderungen und Perspektiven wurden erörtert und Lösungsansätze skizziert. Für vier Siedlungen in Hamm (Siedlung Wiescherhöfen und ergänzend

Isenbecker Hof in den Stadtbezirken Pelkum und Herringen sowie Siedlung Vogelsang und ergänzend Neue Kolonie, Alte Kolonie im Stadtbezirk Heessen) wurden jeweils einzelne Betrachtungen in sog. „Standortbroschüren“ vorgenommen.

Für alle Siedlungen gilt es, das baulich-gestalterische Erscheinungsbild und damit den Siedlungscharakter im Rahmen der bestehenden Satzungen zu sichern. Dabei soll auf folgende Herausforderungen besonderes Augenmerk gelegt werden:

Möglichkeiten einer energetischen Optimierung, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Erweiterung der Wohnfläche, Erhalt der Qualität des Wohnumfeldes.

Neben den formalen Instrumenten kommt der Beratung und der Kommunikation mit den Eigentümern eine hohe Bedeutung zu. „Qualitätsvereinbarungen“ mit den Eigentümern – insbesondere mit den Wohnungsbaugesellschaften, die noch im Eigentum zusammenhängender Siedlungsbereiche sind, können wichtige Ansatzpunkte in der Weiterentwicklung vor Ort sein.

Der begonnene Prozess soll auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Untersuchung fortgeführt und für ausgewählte Siedlungsbereiche sollen passgenaue Lösungen unter Berücksichtigung vorhandener Fördermöglichkeiten und Rahmenbedingungen erarbeitet werden.

Projektzusammenhang und Projektziele:

Die Entwicklung der Stadt Hamm ist in weiten Teilen von der Entwicklung des Bergbaus geprägt. Seine wirtschaftliche aber auch stadtbild- und gesellschaftsprägende Bedeutung ist nach wie vor in den Strukturen der Stadt ablesbar. Neben dem kulturhistorischen Zeugnis der Arbeitsstätten bildet die städtebauliche und architektonische Sprache der Arbeitersiedlungen dabei einen wichtigen, weithin sichtbaren Aspekt.

Im gesamten Ruhrgebiet ist das Erbe des Bergbaus in dieser Form zu erleben. Es wird jedoch deutlich, dass der Erhalt des siedlungskulturellen Erbes der Arbeitersiedlungen aufgrund sich ändernder z.B. wirtschaftlicher oder demographischer Rahmenbedingungen nicht selbstverständlich ist. Daraus ergibt sich die Frage, wie dieser wichtige und qualitätsvolle Wohnungsbestand auf Dauer erhalten und im Hinblick auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen angepasst werden kann.

Im Rahmen einer regionalen Zusammenarbeit wurde daher das „interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets“ durch die beiden externen Büros „startklar.projekt.kommunikation“ und „Post Welters + Partner mbB“ aus Dortmund – unter der Federführung der Stadt Hamm – erarbeitet, um im engen Austausch und fachlichem Dialog die Zukunftsperspektiven bestehender älterer Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet auszuloten. (vgl. Vorlage 1372/13).

Im Rahmen des Handlungskonzeptes sollten folgende Themenstellungen beleuchtet werden:

- Baulich-gestalterische Themen sowohl der Gebäude als auch der halböffentlichen Räume vor dem Hintergrund sich ändernder Bedürfnisse und Rahmenbedingungen;
- Trägerschaft der Siedlungsbestände und die Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge;
- planerische Einbindung in „Integrierte Handlungs- und Quartierskonzepte“ als Grundlage von abgestimmten Maßnahmenpaketen;
- mögliche Förderinstrumentarien zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen.

Die Bedeutung und auch die Notwendigkeit der Bearbeitung dieses Themas wurden in der hohen Beteiligung sichtbar. Das Projekt fand insgesamt einen großen Anklang. 20 Kommunen des Ruhrgebiets machten sich im Jahr 2014 auf den Weg, sich regional und kooperativ zu den Herausforderungen, Chancen und Perspektiven gemeinsamen Handelns auszutauschen. Hinzugewonnen werden konnten das Städtebauministerium NRW (das heutige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG)), der Regionalverband Ruhr (RVR), die drei großen Wohnungs-unternehmen LEG-Wohnen, Viva-west Wohnen und Vonovia, der Arbeitskreis der Denkmalpfleger im Ruhrgebiet und der LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen sowie „WIR -Wohnen im Revier“, eine Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet.

Für alle 44 Quartiere mit insgesamt 72 Siedlungen in den 20 teilnehmenden Kommunen wurden lokale Handlungsempfehlungen erarbeitet. Sie geben den Akteuren Hilfestellungen bei aktuellen und zukünftigen Herausforderungen am jeweiligen Ort durch Anregungen und neue Impulse, durch Erfahrungsaustausch, durch Kennenlernen und Übertragung beispielhafter Lösungen. Dies ist in 44 eigenständigen sogenannten „Standortbroschüren“ zusammengetragen worden, die auf Quartiers- und Siedlungsebene kompakt Informationen zusammenstellen und lokale Handlungsempfehlungen umreißen.

In der kooperativen Arbeit an den „Standortbroschüren“ wurden nicht nur beispielhafte und modellhafte Lösungen erkennbar, sondern auch gemeinsame Herausforderungen und Perspektiven auf regionaler und Landesebene.

Diese wurden in der Broschüre „Schlussfolgerungen und Herausforderungen auf regionaler Ebene“ (vgl. Anlage 1) zusammengefasst.

Eingehend auf die eingangs formulierten Fragestellungen wurden die Ergebnisse in vier übergreifenden „Paketen“ gebündelt und strukturiert:

- alte und neue Instrumente und Themen im Umgang mit den baulich-gestalterischen Ausprägungen des siedlungskulturellen Erbes
- Stärkung der Partnerschaften von Wohnungsunternehmen und Kommunen zur Wahrung und Weiterentwicklung des siedlungskulturellen Erbes
- Einsatz und Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums zur Sicherung des siedlungskulturellen Erbes
- Aufbau und Verstärkung der regionalen Vernetzung und Kooperation.

Ausgewählte Standorte in Hamm.

Das alle beteiligten Partner verbindende Ziel ist die langfristige Sicherung großer Teile des siedlungskulturellen Erbes der Arbeitersiedlungen in der Region. Hierzu wurden in Abstimmung mit Stadtentwicklern / Stadtplanern und Denkmalpflegern Quartiere und Siedlungen pragmatisch und beispielhaft ausgewählt. Die kooperative Auswahl war ausdrücklich keine generell vollständige und abschließende gutachterliche Gesamterfassung. Sie sollte vielmehr möglichst viele „Handlungstypen“ abbilden. Bei der Auswahl der Standorte sollten verschiedene Kriterien beachtet werden wie Eigentümerstruktur, Zustand der Siedlung, konkrete planerische Ansatzpunkte, Struktur der Sozialdaten, usw.

Für die Stadt Hamm wurden folgende Siedlungen ausgewählt: am Standort Herringen/ Pelkum die Siedlung „Isenbecker Hof“ und die „Siedlung Wiescherhöfen“, am Standort Heessen die „Alte Kolonie“ und die „Neue Kolonie“ sowie die „Siedlung Vogelsang“ (als Teil der Bergarbeitersiedlungsstraße). Die dazugehörigen Standortbroschüren Nr. 41 und Nr. 42 liegen als Anlagen 2 und 3 bei.

Handlungsempfehlungen / weitere Schritte

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist ein zentrales Feld der Daseinsvorsorge in der Stadt Hamm und wird im Rahmen der Stadtentwicklung auf den verschiedenen Ebenen betrachtet. Die Bestandsentwicklung ist äußerst bedeutsam für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Bei allen untersuchten Arbeitersiedlungen besteht das Ziel, durch Bestandssicherung die besonderen Qualitäten der Wohnungen und des Wohnumfeldes zu erhalten und zukunftsorientiert weiter zu entwickeln. Gleichzeitig sollte auch im Hinblick auf die vom Rat beschlossene Wohnbaulandinitiative Hamm (Vorlage 1315/17) an Nachverdichtungsmöglichkeiten oder räumlichen Ergänzungen gedacht werden. Sie haben insbesondere vor dem Hintergrund des Angebotes an barrierefreien Wohnungen im Quartier eine wichtige Funktion.

Für die betrachteten Siedlungen liegen zunächst grundlegende Handlungsansätze vor, mit denen in der Zukunft konkret die nächsten Schritte vor Ort angestoßen und vereinbart werden können. Folgende Kernaussagen sollen an dieser Stelle zusammengefasst werden:

Für alle Siedlungen gilt es, das baulich-gestalterische Erscheinungsbild und damit den Siedlungscharakter im Rahmen der bestehenden Satzungen zu sichern. Dabei soll auf folgende Herausforderungen besonderes Augenmerk gelegt werden:

Es sollten neue Möglichkeiten einer energetischen Optimierung aufgezeigt werden. Wichtig ist zudem eine Unterstützung in den Themenbereichen altersgerechtes und barrierefreies Wohnen sowie in Fragen der Erweiterung vor dem Hintergrund der zumeist geringen Wohnfläche. Eine individuelle Beratung, evtl. durch „Musterhäuser“, durch eine Beratungsfibel mit Lösungsvorschlägen oder über die vorhandenen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten könnten dabei helfen. Der Beratung und Kommunikation als Ergänzung der formellen Instrumente kommt eine zentrale Aufgabe zu.

Ergänzend dazu gibt es für einzelne Siedlungen noch spezielle Handlungsempfehlungen:

- Siedlung Wiescherhöfen

Die Siedlung „Wiescherhöfen“ hat mit der aktuellen planerischen Entwicklung einen besonderen, konkreten Anknüpfungspunkt. Die städtebauliche Rahmenplanung sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Pelkum (ISEK-Vorlage 1388/18) greifen die Entwicklung der Siedlung im

Maßnahmenkonzept auf und bieten über die jetzt erfolgende Festsetzung als Sanierungsgebiet (vgl. Vorlage 1387/18) auch die Fördermöglichkeiten bzw. steuerliche Vorteile bei der Investition in Gebäude. Die im westlichen Teil der Siedlung Wiescherhöfen bestehende einheitliche Trägerschaft durch Vivawest bietet sehr gute Voraussetzungen, die städtebaulich-architektonischen Qualitäten dieser in sich geschlossenen Bebauung zu stärken.

Hinsichtlich des Wohnungsmarktes und einer gezielten Stabilisierung bzw. perspektivischen Fortentwicklung eines funktionsfähigen quartiersbezogenen Wohnungsangebots sollen Gespräche zwischen Stadt Hamm und dem am Ort vertretenen Wohnungsunternehmen weitergeführt und möglichst mit einer gemeinsamen Zielvereinbarung dokumentiert werden. Dabei sollen neben einer Sicherung der Trägerschaft auch über mögliche ergänzende Angebote im Bestand und Neubau mit den Inhalten Altengerechtigkeit, Barrierefreiheit und Familienfreundlichkeit thematisiert werden.

Die innerhalb des ISEK vorgesehene Beratung durch einen Quartiersarchitekten kann die Erarbeitung von Mustervorschlägen, Gestaltungsfibeln etc. aufgreifen.

Das zur Beschlussfassung vorliegende ISEK Pelkum gibt auch Vorgaben, um ergänzende Qualitätsverbesserungen im öffentlichen Raum (Spielplatz, Straßenraum, Marktplatz) umsetzen zu können. Durch dieses Gesamtpaket kann der Wohnstandort, auch in Hinblick auf die Entwicklung des KreativQuartiers Heinrich-Robert seinen hohen Wohnwert halten.

Im Rahmen des Prozesses „Innovation City Rollout Ruhrgebiet“ wird derzeit eine detaillierte Quartiersanalyse als Grundlage für ein Konzept erarbeitet, wie der Stadtteil dem Leitbild einer energieoptimierten und ressourcenschonenden Zukunft gerecht werden kann. Ein Bestandteil dieses gutachterlichen Verfahrens ist die Einbindung und Aktivierung lokaler Akteure und eine entsprechende Beteiligung. Die Ergebnisse dieses Verfahrens liegen bis Mitte des Jahres 2018 vor und bilden eine inhaltliche Ergänzung dieses ISEKs als Umsetzungsfahrplan einer energieoptimierten Stadtteilentwicklung. Auch hier besteht eine enge Verknüpfung zur Siedlung Wiescherhöfen.

- Isenbecker Hof

In der Siedlung „Isenbecker Hof“ ist zum einen der 2 1/2 geschossige Geschosswohnungsbau an der Dortmunder Straße sowie der Lange Straße zu erwähnen. Die Gebäude sind insgesamt in einem relativ guten, gestalterischen Zustand. Diese zu sichern, ist auch ein wohnungspolitisches Ziel, dass gemeinsam mit dem Eigentümer verhandelt werden sollte.

Die dahinterliegenden, meist privatisierten Siedlungshäuser bieten durch ihre großzügigen Grundstücke und durch ihre Lage zu qualitätsvollen Freiräumen einen hohen Wohnwert. Im Sinne der oben genannten generellen Handlungsansätze gilt es hier, den hohen gestalterischen Wert der Siedlung im Rahmen der bestehenden Instrumente zu sichern.

- Alte Kolonie und Neue Kolonie im Stadtbezirk Heessen:

Die zu großen Teilen privatisierten Bestände besitzen einen hohen Wohn- und Lebenswert. Auch hier ist eine Fortsetzung der Beratung der Eigentümer bzgl. einer energetischen Optimierung oder eines barrierefreien Umbaus wünschenswert, im Bereich des Margarethenhofs auch im denkmalpflegerischen Bereich. Ergänzend dazu soll der städtische Fokus auf die gestalterische Sicherung der platzartigen Aufweitungen liegen, die das Gerüst des öffentlichen Raumes potenziell stärken und prägen.

Im Umfeld dieser Siedlungen ist in den letzten Jahren ein Angebot von (Tages-)Pflegeeinrichtungen entstanden, das den älteren Bewohnern einen möglichst langen Aufenthalt in der eigenen Wohnung bzw. einen Umzug in das nahe Umfeld ermöglicht. Die Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte zu einer barrierefreien Kurzzeitpflege-Einrichtung mit behinderten- und altengerechten Wohnungen sichert den Verbleib der Bewohner im gewohnten Quartier. Im Bereich Münsterstraße/Mansfelder Straße wurde ein Seniorenzentrum errichtet. Aus städtischer Sicht sollte man Menschen, die nicht mehr selbstständig im Siedlungshaus leben können, durch solche Angebote das Weiterwohnen im nachbarschaftlichen Sozialraum ermöglichen.

- **Vogelsang**

Die Siedlung Vogelsang ist in ihrer gestalterischen und baulichen Qualität hervorragend erhalten. Sie konnte mit hohem finanziellem Aufwand im Sinne des Denkmalschutzes erhalten werden. Die Wohnungen sind insgesamt eher klein, bieten aber aufgrund der Garten- und Grünbereiche eine hohe Wohnqualität. Diesen hohen Wert gilt es langfristig sicherzustellen.

Im Rahmen eines intensiven Dialogs mit der Eigentümerin der Siedlung (LEG) soll es zu einer Qualitätsvereinbarung kommen, die Lösungen für die besonderen Fragen der denkmalgerechten Erhaltung, der Belegung etc. entwickelt und so zu einer langfristigen Positionierung des Bestandes am Mietwohnungsmarkt beiträgt. Gemeinsam bearbeitet werden kann auch die Frage, ob im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW weitere Fördermittel zur Erhaltung des Bestandes und auch zur Entwicklung weitergehender Quartierskonzepte akquiriert werden können. Dazu zählen z.B. bauliche Umstrukturierungsmaßnahmen zur sozialen Stabilisierung von Quartieren, Verbesserung des Wohnumfeldes sowie weitergehende Quartierskonzepte.

Mit den bereits erwähnten Entwicklungen einer barrierefreien Kurzeinrichtung, einer Kindertagesstätte aber auch des Umbaus des Jugendzentrums am Bockelweg in ein Integrations- und Stadtteilzentrum wurden weitere wichtige Bausteine für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung gelegt.

Ausblick

Der begonnene Prozess soll auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Untersuchung fortgeführt und für die einzelnen Siedlungsbereiche sollen passgenaue Lösungen unter Berücksichtigung vorhandener Fördermöglichkeiten erarbeitet werden.

Weiterhin wird in einem Workshop gemeinsam mit allen Beteiligten und dem Ministerium für Heimat, Bauen, Kommunales, Gleichstellung des Landes NRW diskutiert werden, welche Unterstützungsmöglichkeiten auf Seiten des Landes NRW gesehen werden und wie das historische Erbe der Siedlungen geschützt und entwickelt werden kann. Mit den Projektpartnern soll darüber hinaus ausgelotet werden, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeit noch besser zugänglich gemacht werden können und wie der Prozess weitergeführt werden kann.