



## Schillerpark

Neue Qualitäten durch Umbau  
einer 70er Jahre-Hochhaus  
siedlung als Beitrag zum  
Strukturwandel

„Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt.“  
Jürgen Tietz

#### IMPRESSUM

THS, TreuHandStelle GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

VMW, Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lessingstraße 65, 45657 Recklinghausen

THS Consulting, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

in Zusammenarbeit mit:

Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, Rathausplatz 1, 45739 Oer-Erkenschwick

BKR, Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Werdener Markt 2, 45239 Essen

Diakonisches Werk, Kreis Recklinghausen, Limperstraße 15, 45657 Recklinghausen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Wfa, Wohnungsbauförderungsanstalt NRW – Anstalt der NRW.BANK, Kavalleriestraße 22, 40213 Düsseldorf

Kreisverwaltung Recklinghausen, Kurt-Schumacher-Allee 1, 45655 Recklinghausen

Bezirksregierung Münster, Domplatz 1, 48143 Münster

<b>Kontext</b>	<b>4</b>
Oer-Erkenschwick – eine Stadt im Strukturwandel zwischen Ruhrgebiet und Münsterland	6
Wohnanlage „Schillerpark“: Planungsanspruch und Realität heute	7
<b>Zielsetzung</b>	<b>10</b>
Stadtumbau West in Oer-Erkenschwick: Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung	12
„Wohnen im Schillerpark“: Pilotprojekt des Stadtumbaus in Oer-Erkenschwick	15
<b>Projektbeschreibung/Maßnahmen</b>	<b>18</b>
Der neue „Schillerpark“: Das überzeugende Ergebnis	20
Maßnahmen im Rahmen Stadtumbau West	21
Flankierende Maßnahmen	29
Aktueller Projektstand	34





## Oer-Erkenschwick – eine Stadt im Strukturwandel zwischen Ruhrgebiet und Münsterland

Das heute rund 30.500 Einwohner zählende Mittelzentrum Oer-Erkenschwick liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets und damit in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Durch die Lage im Übergangsbereich von der Industriezone des Ruhrgebiets zum ländlichen Raum des Münsterlandes profitiert die Stadt sowohl von der schnellen Erreichbarkeit der Großstädte in der Metropolregion als auch von den landschaftlichen Vorzügen des Waldgebietes „Die Haard“ als Teil des (über)regional bedeutsamen Erholungsbereiches „Hohe Mark“.

In Verbindung mit den landschaftlichen Vorzügen sind für die Lebensqualität in Oer-Erkenschwick zudem ein vielfältiges Freizeitangebot, ein großes Sport- und Vereinsangebot sowie regionale Leuchtturmprojekte wie das Maritimo-Wellnessresort prägend. Diese tragen maßgeblich dazu bei, dass Oer-Erkenschwick über die Stadtgrenzen hinaus ein wichtiger Naherholungsstützpunkt für das Ruhrgebiet ist.

Ein weiteres wichtiges Potenzial der Stadt ist die kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung. Der Norden wird hierbei zum Großteil von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Gartenstadtcharakter, der Süden von stark durchgrünter Mehrfamilienhausbebauung in Verbindung mit offener Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einigen wenigen verdichteten Wohnsiedlungsbereichen geprägt.

Diese verschiedenen Vorzüge haben dazu geführt, dass Oer-Erkenschwick trotz des massiven Strukturwandels und Arbeitsplatzabbaus nach dem endgültigen Verlust des Bergbaus in den 90er Jahren kontinuierlich gewachsen ist. Der Wohnbedarf für die wachsende Bevölkerung – vielfach Familien höher qualifizierter Arbeitnehmer aus dem zentralen Ruhrgebiet, die ihren Arbeitsplatz dort behielten – wurde vorzugsweise in den Stadtrandbereichen und verstärkt in Form von Einfamilienhausgebieten gedeckt.



Doch seit Anfang der 90er Jahre befindet sich Oer-Erkenschwick nach dem Wegfall des Bergbaus als dominantem Wirtschaftszweig in einem tief greifenden Strukturwandel. Bis heute konnte der Verlust der ca. 2.500 Bergbauarbeitsplätze nicht kompensiert werden, da auch in anderen industriellen Wirtschaftszweigen die Beschäftigtenzahlen rückläufig sind. Das Niveau der Arbeitslosigkeit liegt bei ca. 12,9 % (2002). Mit dem Rückzug von Bergbau und verarbeitendem Gewerbe ist die wirtschaftliche Basis auf wenige Großbetriebe und eine schwache, aber zunehmende Basis von Dienstleistungen beschränkt.

Nach konstanten Einwohnerzuwächsen in den 90er Jahren, hat seit dem Jahr 2000 jedoch auch Oer-Erkenschwick ein Schrumpfen der Bevölkerung zu verzeichnen. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2015 ist mit einem Rückgang von rund 4 % zu rechnen. Hiervon wird am stärksten die Gruppe der Kinder und Jugendlichen betroffen sein, während die Zahl der Senioren, insbesondere die der Hochbetagten, zunimmt. Schon heute liegt der Anteil der Altersgruppe der über 50-Jährigen bei mehr als 35 %. Sterbeüberschüsse und eine rückläufige bzw. verringerte Zuwanderung sind weitere Merkmale des demografischen Wandels in Oer-Erkenschwick.

## Wohnanlage „Schillerpark“: Planungsanspruch und Realität heute

Unter dem Namen „Schillerpark“ wurde in den Jahren 1975/76 eine Wohnanlage mit Punkthochhäusern innenstadtnah im Bereich Schillerstraße/Halluinstraße in Oer-Erkenschwick errichtet. Eigentümerin ist die Vestisch-Märkische Wohnungsgesellschaft mbH (VMW), Recklinghausen, ein Tochterunternehmen innerhalb der Unternehmensgruppe THS TreuHandStelle GmbH, Essen.

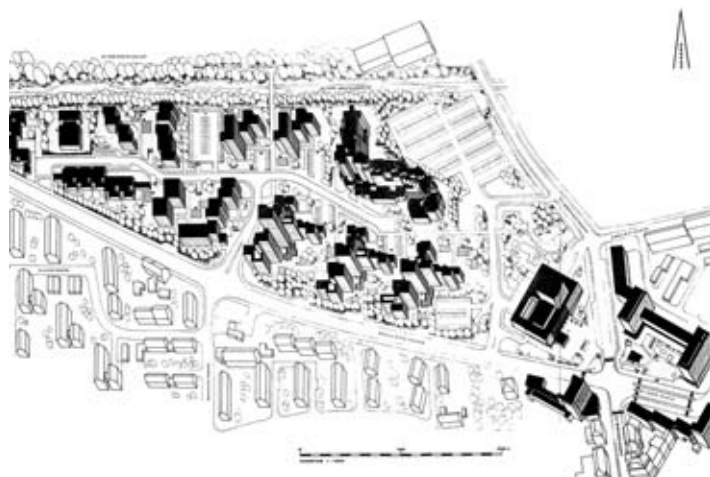
### „Schillerpark“ – Wohnen der 70er Jahre

Geprägt von der Idee der „städtebaulichen Verdichtung“ versuchte die VMW mit dem Bau der Hochhausiedlung „Schillerpark“ dem damaligen hohen Wohnraumbedarf aufgrund konstanter Einwohnerzuwächse zu begegnen. Die Planung Anfang der 70er Jahre sah ursprünglich die Errichtung von acht hochgeschossigen Gebäudekomplexen mit insgesamt 365 Wohneinheiten in Form von 289 Miet- und 76 Eigentumswohnungen vor. Überwiegend mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und teilweise mit Mitteln des Bergarbeiterwohnungsbaus gefördert, wurde Mitte der 70er Jahre eine Hochhausiedlung für breite Schichten der Bevölkerung mit drei Gebäudekomplexen und 221 Wohneinheiten realisiert, darunter 66 Wohneinheiten als so genannte „Altenwohnungen“. Die sternförmigen Wohnblöcke setzten sich wiederum aus insgesamt vier Gebäudeeinheiten zusammen.

Der städtebauliche Entwurf sah vor, die innenliegenden, ruhigeren Bereiche der Gebäudekomplexe für eine größere Wohnungsanzahl zu nutzen und mit einer geringeren Geschoszahl der äußeren Bereiche städtebaulich den Übergang zur vorrangig kleinteiligen Nachbarbebauung herzustellen. Die realisierten Wohnblöcke stufen sich daher von neun bzw. zwölf Geschossen der jeweils mittleren Einzelgebäude nach außen hin auf bis zu zwei Geschosse terrassenförmig ab.

Unter Berücksichtigung der sozialen Erfordernisse wurde die räumliche Orientierung der „Altenwohnungen“ zum geplanten benachbarten Altenzentrum sowie die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen in das damalige Planungskonzept integriert. Dem Anspruch, modernen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, wurde durch die Vielfalt der Wohnungsgrößen mit 50 m<sup>2</sup>–106 m<sup>2</sup> und guten Wohnungszuschnitten Rechnung getragen. Die Ausstattung der ebenerdigen Durchlässe bei den höchsten Einzelgebäuden mit Sitzplätzen, Kleinkinderspielflächen und Fahrradstellplätzen sowie die Anlage von begehbaren Dachterrassen und Unterflurgaragen sollte das Bild einer – für diese Ära – mieterfreundlich und zeitgemäß gestalteten Siedlung abrunden.

Stadt Oer-Erkenschwick Baugebiet Schillerpark



### „Halluinstraße“ – Wohnanlage in der Sackgasse

Trotz der hervorragenden innenstadtnahen Lage mit entsprechender Infrastrukturanbindung und -ausstattung, der räumlichen Nähe zum benachbarten Altenzentrum sowie der Vielfalt und Qualität an Wohnungsgrößen und -zuschnitten verlor die Hochhaus-siedlung bereits in den 80er Jahren mit der zunehmenden Nachfrage zu Gunsten des Einfamilienhauses als Wohnform an Stellenwert. Im „Schillerpark“ traten die ersten Leerstände und sozialen Probleme auf. In den 90er Jahren nahm mit der ungebrochenen Bevorzugung des Eigenheims, vorrangig in Stadtrand-lage, die Akzeptanz für die großstädtische Wohnform des „Schillerpark“ rapide ab. Einst als „Errungenschaft



der Technik“ gelobt, waren die funktionalen Wohnsilos – nach nur zwei Jahrzehnten – endgültig als „Betonklötze“ verpönt. Der Anteil der leer stehenden Wohnungen erhöhte sich auf bis zu 20% im Jahr 2002. Darüber hinaus war für ca. 50% der Wohnungen eine Mietdauer von weniger als fünf Jahren zu verzeichnen. Leerstände und hohe Fluktuation waren fast ausschließlich für die höhergeschossigen Einzelgebäude und die Bereiche oberhalb des 5. Geschosses kennzeichnend. Die Gesamtmieten lagen aufgrund der Finanzierung mittels Aufwendungsdarlehen mit bis zu ca. 5,00–7,00 Euro/m<sup>2</sup> zudem deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Das Quartier stellte die größte und mit Abstand auch höchstverdichtete Wohnsiedlung in Oer-Erkenschwick dar. Aufgrund ihrer Bauweise und ihres Erscheinungsbildes prägte die Großwohnanlage das Stadtbild in erheblichem Maße und stand in deutlichem Gegensatz zur übrigen Siedlungsstruktur von Oer-Erkenschwick. Sowohl von der Bevölkerung in Oer-Erkenschwick als auch von den Bewohnern wurde die Hochhaus-siedlung als „städtebaulicher Fremdkörper“ wahrgenommen.



Neben der mangelnden städtebaulichen Einbindung war auch die austauschbare, erlebnisarme Wohnsituation und der baulich-technische Zustand – dem Alter der Wohnsiedlung entsprechend – defizitär. Charakteristisch hierfür waren insbesondere der schlechte optische Zustand der Fassaden, dunkle und schlecht einsehbare Hauseingangs-, Treppenhaus- und Hausflurbereiche, veraltete Aufzugsanlagen, eine unzureichende Wärmedämmung sowie fehlende Gestaltungsqualität und bewohnerorientierte Nutzungsmöglichkeit der Freiflächen.

Das Wohnquartier wies neben den typischen städtebaulichen und baulich-technischen Mängeln gravierende soziale Defizite auf. Alarmierend für die VMW war der verstärkte Wegzug von einkommensstärkeren, mobilen Mietern als „soziale Stabilisatoren“, denen die allgemeinen Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt Standortalternativen in weniger stigmatisierten Wohnquartieren mit kleinteiligeren Wohnformen eröffneten. Konfliktpotenzial barg hierdurch zunehmend die Belegungssituation, gekennzeichnet durch das Vorhandensein von bis zu 17 verschiedenen Nationalitäten sowie einen hohen

Anteil an sozial benachteiligten Bewohnergruppen. „Soziale Stabilisatoren“ bildeten in erster Linie die Bewohner der „Altenwohnungsgebiete“. Über lange Zeiträume war auf der Grundlage einer intensiven Zusammenarbeit zwischen der VMW und der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick eine Entschärfung der Belegungssituation möglich. Freistellungen und Ausnahmegenehmigungen konnten die nach Abschaffung des Härteausgleiches auftretenden ersten großen Belegungsprobleme jedoch nicht auffangen. Zwischenmenschliche Spannungen, soziale Segregation, Anonymität und Vandalismus als symptomatische, negative Begleiterscheinungen führten dazu, dass sich der „Schillerpark“ der 70er Jahre – stigmatisiert als „Halluinstraße“ – nur gut zwei Jahrzehnte nach seiner Errichtung zu einem „sozialen Brennpunkt“ entwickelt hatte. Auch die Ergebnisse einer von der VMW 2001 in der Wohnsiedlung durchgeführten Bewohnerbefragung zur Wohnzufriedenheit machten deutlich, dass für dieses Quartier nicht nur im Interesse der unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche, sondern letztlich auch des gesamten Stadtgebietes von Oer-Erkenschwick dringender Handlungsbedarf bestand.





## Stadtumbau West in Oer-Erkenschwick: Ziele der künftigen Stadtentwicklung



Die Stadt Oer-Erkenschwick wurde im Jahr 2002 als Pilotstadt für NRW in das Forschungsfeld Stadtumbau West aufgenommen. Hierfür ausschlaggebend war die Einzelmaßnahme „Schillerpark“ mit der Projektidee des selektiven Rückbaus einer innerstadtnahen Großwohnanlage – eingebettet in ein damals bereits weitgehend konkretisiertes, integriertes Handlungskonzept. Den übergeordneten Rahmen für dieses Einzelprojekt im Rahmen des Stadtumbaus bildet das Stadtentwicklungskonzept Oer-Erkenschwick 2015. Das Büro für Kommunal- und Regionalplanung (BKR), Essen, wurde von der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt, die im Zeitraum von Herbst 2003 bis Ende 2005 erfolgte. Zur Begleitung des Erarbeitungsprozesses wurde als





Da sich das Leitbild der städtischen Entwicklung am allgemeinen Ziel der Stärkung und der Entwicklung der Innenstadt orientiert, wird die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohn- und Lebensräume künftig nicht nur vorrangig auf Stadtrandlagen und Einfamilienhausstrukturen beschränkt bleiben, sondern sich auch auf die Innenstadt und bestehende Wohnquartiere erweitern. Um innenstadtnahe Wohnquartiere verstärkt auch für neue Nutzergruppen als Alternative zum Einfamilienhausbau am Stadtrand attraktiv zu machen, erfordert dieses jedoch einen Qualitätssprung bei der Wohnraum- und Wohnumfeldgestaltung. Notwendig ist die Schaffung einer Lage und einer Architektur, die die Qualität des Stadtrandes mit der Qualität der Innenstadtnähe verknüpfen, z. B. in Form einer Stadtvilla oder eines Stadthauses mit Parkrandlage.

Das Projekt „Schillerpark“ hat den Stadtumbauprozess in Oer-Erkenschwick eingeleitet. Eingebunden in das Stadtentwicklungskonzept Oer-Erkenschwick 2015 als konkreter Maßnahmenbereich, soll der „Schillerpark“ hierbei als Leuchtturmprojekt deutlich spürbare, positive Impulse für die Entwicklung der Innenstadt und für das gesamte Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick geben.

Künftige Schwerpunktbereiche sieht das Stadtentwicklungskonzept u. a. in der Neunutzung einer innerstädtischen Zechenbrache mit Wohnen, Dienstleistungen, Gesundheitswirtschaft und Freizeit-/Kultureinrichtungen sowie in der Konzeptentwicklung für den Ausbau der Freizeit- und Gesundheitswirtschaft im regionalen Verbund.



## „Wohnen im Schillerpark“: Pilotprojekt des Stadtumbaus in Oer-Erkenschwick



Gemeinsame Überlegungen von THS, VMW und THS Consulting, einem weiteren Tochterunternehmen des THS-Konzerns, zu neuen Konzepten für eine nachhaltige Revitalisierung der Wohnanlage in enger Zusammenarbeit mit der Kommune und dem Land NRW gehen bereits auf das Jahr 1998 zurück. Eine Veräußerung der Sozialwohnungen stellte für die VMW als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunter-

Handlungskonzeptes die einzig viel versprechende Lösung dar.

Der selektive Rückbau von Wohnungen und die damit verbundene Reduzierung der Kubatur bedeuten gleichermaßen eine optimale Anpassung an die Siedlungsstruktur von Oer-Erkenschwick sowie ein äußerlich deutlich sichtbares Zeichen für eine nach-



nehmen keine Handlungsstrategie dar, sondern vielmehr die nachhaltige Bestandsentwicklung in Kooperation mit der Stadt und anderen Akteuren. Die hervorragende Lage, das gute und vielfältige Wohnungsangebot sowie ein „treuer“ Mieteranteil von rund 35% waren hierfür die wesentlichen Ausgangspotenziale.

Das Negativimage sowie die gravierenden sozialen und wohnungswirtschaftlichen Probleme waren eindeutig in der städtebaulichen Struktur der „Halluinstraße“ begründet. Es galt eine für die Zukunftsfähigkeit der Wohnanlage städtebaulich, wohnungsmarktpolitisch, wohnungswirtschaftlich und sozial optimale Lösung zu finden. Hierbei war der grundlegende Gedanke, die Defizite des demografischen Wandels als Chance für modernes Wohnen mit Lebensqualität für die Bevölkerung von morgen zu nutzen. Diesbezüglich sind qualitativ hochwertiger Städtebau, beispielgebende Architektur und die Anpassung des Wohnungsangebotes an die veränderten Nachfragestrukturen und neuen Anforderungen wesentliche Bausteine für die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnquartiere mit Lebensqualität. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausgangspotenziale stellte der selektive Rückbau im Rahmen eines integrierten

haltige Veränderung des Erscheinungsbildes der Wohnanlage. Sie wird nicht länger einen städtebaulichen „Fremdkörper“ darstellen – ein Sachverhalt, der sich wiederum sehr positiv auf einen nachhaltigen Wandel des Quartiersimages von der „Halluinstraße“ zurück zum „Schillerpark“ auswirken dürfte. Ebenso sprechen wohnungsmarktpolitische und wohnungswirtschaftliche Gesichtspunkte für diese Planungsvariante, da in Oer-Erkenschwick als Wohnstandort im Übergang zum ländlichen Raum eine große Nachfrage nach kleinteiligeren Strukturen besteht, nicht aber nach Großwohnformen wie der „Halluinstraße“. Mit dem Teilrückbau wird zudem eine Reduzierung nicht mehr vermietbarer Wohnungen erreicht. Der Anfrage von Interessenten bei der Stadt und der VMW entsprechend, war damals schon eine Nachfrage von Singles, Paaren und Familien verschiedener Alters- und Einkommensgruppen nach innerstädtischem, qualitativem Wohnen im Geschosswohnungsbau als Alternative zum Eigenheim am Stadtrand vorhanden. Dieser Umstand war gleichermaßen unter sozialen Aspekten wichtig, da sich hierdurch die Möglichkeit der Bindung auch neuer Kundengruppen als wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur bietet.

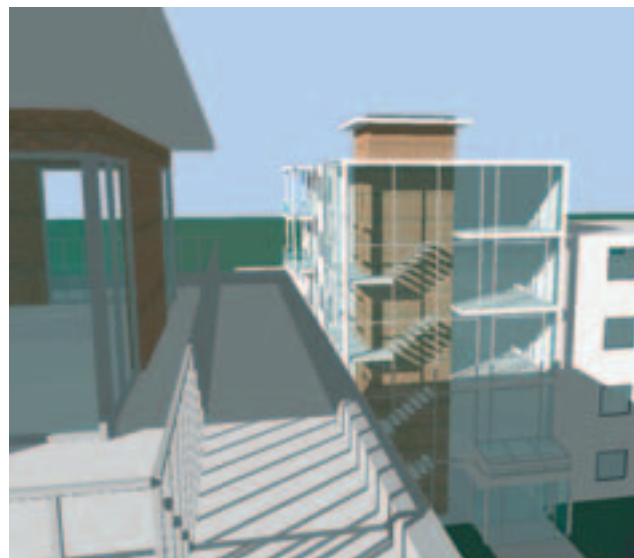


Die Wohnanlage soll neben der optimalen städtebaulichen Einbindung auch einen Qualitätssprung in ihrer Architektur sowie in ihrer Wohnraum- und Wohnumfeldgestaltung erfahren. Es gilt hierbei, den Bewohnern und der Bevölkerung außerhalb der Siedlung nicht nur den Eindruck von Sicherheit, Helligkeit und Wohlbefinden, sondern auch des Besonderen im Sinne von „einzigartig“ zu vermitteln. Rückbau und Aufwertung bieten, z. B. im Unterschied zu einem Komplettabriss oder einer Modernisierung der Hochhaussiedlung, in weitaus größerem Umfang die Möglichkeit, vorhandene Kunden auch weiterhin in der Wohnsiedlung zu halten. Dieser Sachverhalt ist vor dem Hintergrund der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahlen in Oer-Erkenschwick von großer Bedeutung.

Die Strategie der qualitativen Aufwertung verfolgt aber auch das Ziel, neue Kundengruppen im Zuge von Neubelegungen durch ein entsprechendes Belegungsmanagements an den neuen „Schillerpark“ zu binden.

Die konkrete Entwicklung des integrierten Handlungskonzeptes – durch THS, VMW und THS Consulting – erfolgte 2001/2002 unter dem Leitbild „Wohnen im (neuen) Schillerpark“. Neben dem intensiven Austausch und der engen Zusammenarbeit insbesondere mit der Kommune und dem Land stellten die Ergebnisse der bereits erwähnten, 2001 durchgeführten Bewohnerbefragung die zweite wichtige Säule für die Konzeptentwicklung dar.

Übergeordnetes strategisches Ziel ist die grundlegende Veränderung der „Halluinstraße“ zu einem innenstadtnahen Quartier für qualitativ hochwertiges, modernes und bedarfsorientiertes Wohnen im Geschosswohnungsbau für verschiedene Nutzergruppen als Alternative zum Wohnen im randstädtischen Einfamilienhausgebiet. Der Focus liegt damit einerseits auf der Schaffung einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur, die sich in dem Zusammenleben von Kunden verschiedenen Alters, sozialer Herkunft und unterschiedlicher Nationalität widerspiegelt. Dieses Ziel soll durch die Bindung vorhandener Kundengruppen, aber auch neuer Kundengruppen im Zuge von Neubelegungen erreicht werden. Andererseits liegt der Focus auf der ganzheitlichen Betrachtung des Produktes „Wohnen“ durch Verknüpfung der Bausteine „Wohnstandort/Umfeld“, „Wohnungsangebot/Wohnraum“ und „wohnbegleitende Service-Dienstleistungen“.



Die Eckpfeiler des integrierten Handlungskonzepts bilden die nachfolgenden Punkte:

- Schaffung eines Wohnstandortes mit einer „eigenständigen“ Adresse
- Erstellung einer qualitätsvollen, nachfrageorientierten Wohnform
- Individualisierung/qualitative Aufwertung des Wohnquartiers
- Schaffung eines zielgruppen- und bedarfsorientierten Wohnungsangebotes
- Nachhaltige Stabilisierung der Sozial- und Belegungsstruktur
- Einbindung von Bewohnern und Öffentlichkeit
- Aufrechterhalten bezahlbarer Mieten
- Nachhaltige Aufwertung des Quartiersimages innerhalb und außerhalb der Wohnanlage

Aus den Zielen wurden nachfolgende, konkrete Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungskonzeptes entwickelt:

1. Geordneter Teilrückbau von Wohnungen
2. Aufwertung des Wohnumfeldes
3. Quartiersmanagement, sozialverträgliches Umzugsmanagement, Information/begleitende Kommunikation
4. Aufwertung und Modernisierung der Gebäude
5. Bewohnerorientierte Wohnraumanpassung
6. Wohnbegleitende Service-Dienstleistungen
7. Aufstockung mit Penthousewohnungen und hochwertige städtebauliche Ergänzung

Neben der kommunalen Verwaltung und Politik sind auch die Bewohner und Bürger bereits frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden worden. Von der VMW veranlasst, wurden 2003 weitere Befragungen – telefonisch und in Einzelgesprächen – durchgeführt, die sich an Bewohner und Bürger gleichermaßen richteten. Gegenstand war einerseits die „Halluinstraße“ hinsichtlich Wohnzufriedenheit bzw. die Problemsicht von außen und die sich daraus ergebenden Erfordernisse sowie andererseits der künftige „Schillerpark“ bezüglich Attraktivität, Resonanz und Mieterpotenzial. Die Ergebnisse dieser Befragungen stützen nicht nur die Einschätzung des akuten Handlungsbedarfes, sondern auch die geplanten Ziele und Maßnahmen des Handlungskonzeptes. Es wurde deutlich, dass eine große Akzeptanz und positive Resonanz für den neuen „Schillerpark“ besteht. Dieses äußert sich in einem nicht unerheblichen Mieterpotenzial aus vorhandenen Bewohnern, aber auch neuen Kundengruppen – vorrangig Senioren-Paare und jüngere Familien mit Kindern.

## Was es bewirkt

In ganz neuem Licht soll sie erstrahlen, die Wohnanlage „Schillerpark“. Und damit als Leuchtturmprojekt deutlich spürbare, positive Impulse für die Entwicklung der Innenstadt und für das gesamte Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick geben.

Schritt für Schritt geht es zurück, werden in filigraner Bauarbeit jeweils die höchsten Einzelgebäude aus der Mitte der drei sternenförmigen Komplexe herausgetrennt und demontiert. Die anderen Gebäude werden auf maximal vier bis fünf Geschosse zurückgebaut. Die Wohnungen erhalten eine hochwertige Ausstattung, energiesparende Maßnahmen sind selbstverständlich. Fassaden, Eingänge und das Umfeld bekommen ebenfalls eine neue, ansprechende Optik. Das i-Tüpfelchen sind drei Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss. „Betreutes Wohnen daheim“ für Senioren beinhaltet neben baulichen Anpassungsmaßnahmen in den Wohnungen, alle barrierefrei erreichbar, auch ein Angebot an Service-Dienstleistungen. Der Rückbau reduziert die Anzahl der Wohnungen, sorgt jedoch für eine unverwechselbare Wohnsituation in einem freundlichen Viertel – dem neuen „Schillerpark“.



## Der neue „Schillerpark“: das überzeugende Ergebnis



Eingebunden in das Forschungsfeld Stadtumbau West werden die für den grundlegenden Wandel der Wohnanlage wesentlichen Maßnahmen mit Fördermitteln aus dem Forschungsfeld umgesetzt. Die investiven Maßnahmen bzw. Impulsprojekte umfassen somit den geordneten Teilrückbau von Wohnungen, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie das Quartiersmanagement, das sozialverträgliche Umzugsmanagement, die Information und die begleitende Kommunikation. Gefördert wird ebenfalls das parallel erarbeitete Stadtentwicklungskonzept Oer-Erkenschwick 2015.

Die Gesamtsumme der Förderung im Rahmen des Stadtumbaus West beträgt rd. 6,875 Mio. Euro, wobei der Anteil des Bundes 40 %, der Anteil des Landes 50 % und der kommunale Anteil 10 % betragen. Der Großteil der Fördersumme mit rd. 6,725 Mio. Euro

wird für den Umbau der Wohnanlage als Pilotprojekt des Stadtumbaus eingesetzt, während die restliche Fördersumme von 150.000 Euro auf die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes entfällt.

Von der Fördersumme des Stadtumbaus West für den „Schillerpark“ in Höhe von 6,725 Mio. Euro entfallen allein rund 85 % auf den Teilrückbau inkl. Schadstoffsanierung. Die Kosten in Höhe von rund 13,1 Mio. Euro für die als ebenso notwendig erachteten flankierenden Maßnahmen - Aufwertung und Modernisierung der Gebäude, bewohnerorientierte Wohnraumanpassung, wohnbegleitende Service-Dienstleistungen sowie Aufstockung mit Penthousewohnungen und hochwertige städtebauliche Ergänzung - werden von der VMW mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln finanziert. Die Gesamtkosten für das Pilotprojekt belaufen sich somit auf rund 19,8 Mio. Euro.

## Maßnahmen im Rahmen Stadtumbau West

### Geordneter Teilrückbau von Wohnungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung einer kleinteiligeren Struktur mit „Stadtvillencharakter“ vor. Mit dem Rückbau von 101 Wohnungen reduziert sich die Zahl der Wohnungen von ursprünglich 221 auf künftig insgesamt 120. Konkret werden beim selektiven Rückbau in filigraner Bauarbeit jeweils die höchsten Einzelgebäude inkl. Treppenhaus-/Aufzugsturm, durch die auch die angrenzenden Gebäudeeile erschlossen werden, aus der Mitte der drei sternförmigen Gebäudekomplexe herausgetrennt und demontiert. Damit die Erschließung der jeweils angrenzenden Gebäudebereiche gewährleistet bleibt, ist der Neubau eines Treppenhausturms mit Aufzugsanlage erforderlich. Ergänzend erfolgt für die verbleibenden Gebäude ein horizontaler Rückbau auf maximal vier bis fünf Geschosse. Da das Erscheinungsbild des Wohnstandortes optisch vorrangig von der Schillerstraße aus wahrgenommen wird, werden die zur Schillerstraße orientierten Gebäude in etwas größerem Umfang rückgebaut als die rückwärtigen, zum Altenzentrum der Diakonie gerichteten Baukörper. Der selektive Rückbau der drei Gebäudekomplexe wird blockweise und damit zeitlich gestaffelt in drei Bauabschnitten durchgeführt, wobei allein im ersten Bauabschnitt insgesamt 10.200 Kubikmeter umbauter Raum demontiert werden.

Grundlage der Rückbauausführungsplanung für jeden Wohnblock bildet ein Abbruchkonzept mit der Erstellung eines Bauteilkataloges als wesentlichem Bestandteil. Dieser enthält Informationen zu sämtlichen verwendeten Bauteilen und Bauteilkonstruktionen hinsichtlich aller Kenngrößen inkl. ihrer Schadstoffgehalte.

Vorgefundene Schadstoffe wie Asbest und PCB ergeben für die Planung und Bauausführung erhöhte Anforderungen, die eine intensive Zusammenarbeit sämtlicher Beteiligten und eine gezielte Koordinierung der Maßnahmen erfordern. Sowohl die Abbruchbereiche als auch die verbleibenden Gebäude werden für rund zwei Mio. Euro von den Schadstoffen befreit. Die auch aus ökologischen Gründen anvisierte Wiederverwendung von Bauteilen ist aufgrund dessen nur in sehr begrenztem Umfang gegeben.





In Zusammenhang mit den Schadstofffunden sieht die VMW eine besondere Sorgfaltspflicht und Verantwortung gegenüber den Bewohnern, aber auch eine Informationspflicht gegenüber den übrigen Beteiligten in Form der nachfolgenden Maßnahmen:

- Durchführung von Raumluftanalysen und Entnahme von Materialproben in allen Wohnungen zur Ermittlung einer möglichen Gesundheitsgefährdung der Bewohner.
- Schriftliche Information aller Mieter über die Schadstofffunde mit Verhaltensregeln zur Vermeidung der Risiken einer Schadstofffreisetzung in die Luft.
- Einrichtung einer Informationshotline, über die Mitarbeiter und Fachexperten vor Ort ständig erreichbar sind, um die Bewohner mit den notwendigen Verhaltensregeln vertraut zu machen und eventuelle Fragen zu beantworten.
- Offensive Informationspolitik gegenüber Bewohnern, Presse, Stadtverwaltung und Öffentlichkeit.

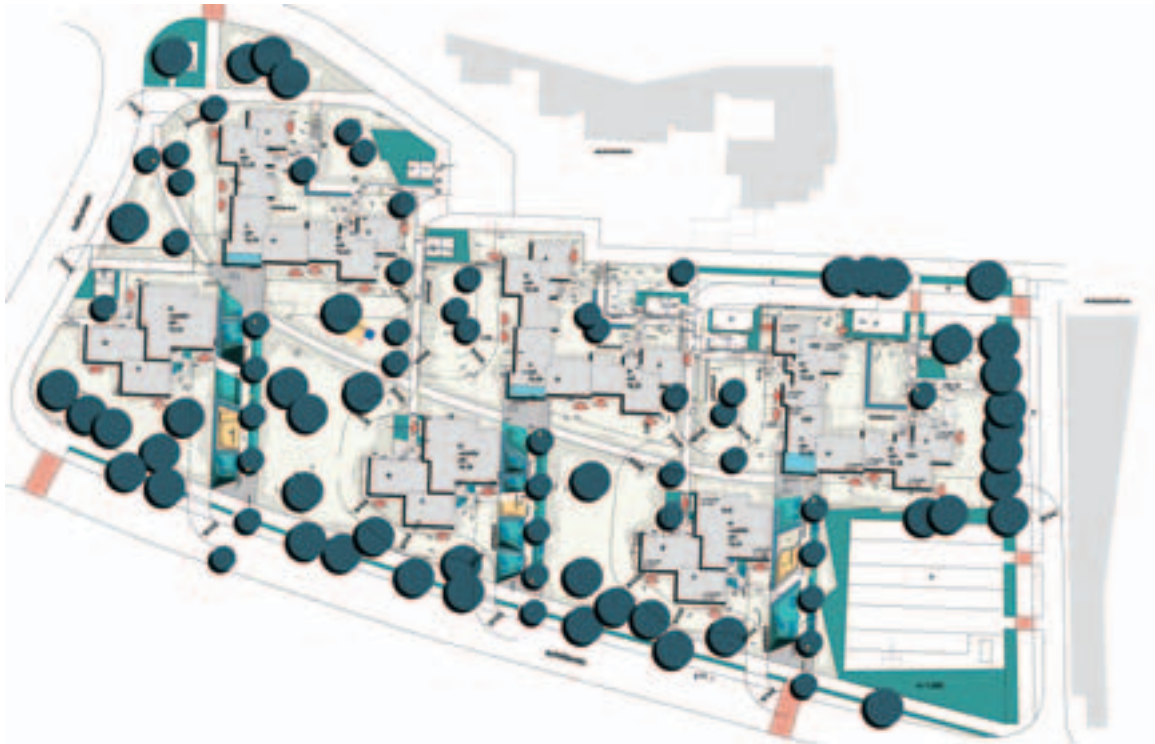
Der Umgang der VMW mit der brisanten Thematik „Schadstoffe in Wohnungsbeständen“ in Form einer offenen, aktiven und zeitnahen Informationspolitik wird nicht nur sehr positiv aufgenommen, sondern führt bei den Bewohnern, aber auch in den Medien zu einem sachlichen Umgang mit dieser Problematik. Die Demontage und Entsorgung schadstoffhaltiger Baustoffe wie Asbest bedeuten eine erhebliche Gesundheitsgefährdung und erfordern besondere Schutzmaßnahmen. Die Gebäude müssen vor dem konstruktiven Rückbau vollständig schadstoffsaniert werden, um eine Freisetzung und zusätzliche Kontamination zu verhindern. Für die Durchführung gelten besondere Bedingungen hinsichtlich des Arbeits-, Immissions- und Emissionsschutzes. Eine detaillierte

Ablaufplanung, der Schutz der Umwelt wie auch der Nachbarbebauung sind sicherzustellen. Die umfangreichen Schutzmaßnahmen gemäß den behördlichen Auflagen beinhalten u.a. die staubdichte Abschottung des Sanierungsbereiches, die Demontage unter Verwendung staubarmer Verfahren und die Entsorgung in staubdichten Behältern auf zugelassenen Deponien.

Die Rohbaukonstruktion wird unter Berücksichtigung der Rückbaustatik demontiert. Hierbei werden die Stahlbetonbauteile erschütterungsfrei mittels Betonsägen geschossweise in Teilstücken zurückgebaut. Ebenso werden gemauerte Außenwände mit geeigneten Mitteln zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Besondere Beachtung und Planungssorgfalt muss hierbei die Demontage der Stahlbetonbauteile im Bereich der Balkone finden, da diese auch an Geschosse anschließen, die nicht zurückgebaut werden. Das Zerkleinern der Elemente vor Ort auf der Baustelle ist aufgrund der damit verbundenen Geräuschbelastigung für die Mieter und Anwohner nicht möglich.

Trotz der komplexen Arbeitsprozesse, im Rahmen derer auch die hausinterne Bauleitung Neuland betritt, können die Sanierungsarbeiten zur Zufriedenheit der Anwohner und der Behörden durchgeführt werden.





### Aufwertung des Wohnumfeldes

Bezugnehmend auf den Titel des Handlungskonzeptes – „Wohnen im Schillerpark“ – beinhaltet der Parkgedanke für dieses Projekt das Wohnen in einem großzügig bemessenen Freiraum, der den Bedürfnissen der Bewohner entspricht, aber auch maßgeblich zu einer positiven Außenwirkung des „Schillerparks“ als neue, eigenständige Adresse beiträgt.

Das Außenanlagenkonzept sieht die Realisierung des Parkgedankens durch die Kombination aus großzügigen Rasenflächen und Gehölzgruppen sowie die Schaffung einer in West-/Ost-Richtung verlaufenden, zentralen Parkachse mit Kleinkinderspiel- und Aufenthaltsbereichen vor. Die interne, fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über diese zentrale Parkachse sowie über mehrere in Nord-/Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindungen. Diese Wegeverbindungen sind im südlichen Parkbereich als kleinteilige, individuell gestaltete „Parkbänder“ ausgebildet, innerhalb derer nicht nur die Hauszugänge liegen, sondern die auch als Grün- und Aufenthaltsbereiche zu nutzen sind. Die im Bereich der Schillerstraße zunächst aufgeweiteten Hauszugänge münden in platzartige Bereiche vor den Treppenhaus-/Aufzugstürmen und werden von Kleinkinderspielbereichen, Sitzgruppen sowie Pflanzbeeten und Rasenflächen eingefasst.

Durch die Ausgestaltung dieser Parkbänder erfahren die verglasten Treppenhäuser eine deutliche Betonung als prägende Architekturelemente des „Schillerpark“.

Die Analyse vorhandener Wegebeziehungen mit und in der Umgebung waren die Grundlage für die Konzeption der Wegeverbindungen in den Freiräumen der Wohnanlage. Insbesondere durch die neu angelegte Erschließung der Wohngebäude von der Schillerstraße aus erfährt die Wohnanlage – im Unterschied zur ursprünglichen Situation – eine deutliche Öffnung zur Innenstadt und zu den benachbarten Wohnquartieren. Ein weiteres wesentliches Merkmal des Konzeptes ist die Veränderung der Topografie durch Anhebung der Geländeanschlüsse an den Gebäuden. Mauerelemente fangen die Höhendifferenz gestaffelt ab. Im Bereich der „Altenwohnungen“ führen Rampen und Treppen auf das höher gelegte Niveau. Der Gebäudestellung im nördlichen Parkbereich folgend, bietet sich hier teilweise die Entwicklung von „Mieterhöfen“ an, die der Schaffung wohnungsnaher, durch die Bewohner zu nutzender Freiräume, auch in Form kleiner privater Gärten, dienen. Die Stellplätze der Abfallcontainer werden in das System der Stützmauern eingebunden und mit Hilfe von Pergolen optisch abgeschirmt.

Der Pkw-Verkehr sowie die Abfallentsorgung erfolgen wie bisher über die Halluinstraße und eine östlich des „Schillerpark“ verlaufende Erschließungsstraße. Die derzeit noch in den Freiräumen vorhandenen Parkplätze werden insbesondere aus gestalterischen Gründen entfernt. Die geforderten 130 Stellplätze können zudem anderweitig nachgewiesen werden.

### **Quartiersmanagement, sozialverträgliches Umzugsmanagement, Information/begleitende Kommunikation**

Ebenso maßgeblich für den Erfolg dieser Gesamtmaßnahme ist eine für die Kunden sozialverträgliche Umsetzung des Vorhabens, auf die seitens der VMW ein besonderes Augenmerk gerichtet wird.

Vor dem Hintergrund der schwierigen Ausgangssituation im Wohnquartier „Schillerpark“ sieht das Handlungskonzept die kontinuierliche Durchführung eines Quartiersmanagements vor. Diese Funktion vor Ort – im VMW-Quartiersbüro – wird von einem Kundenbetreuer der VMW wahrgenommen. Zu den generellen Aufgaben gehören die Gemeinwesenarbeit ebenso wie die Einzelfallberatung und -betreuung, insbesondere von Mietern mit einem diesbezüglich erhöhten Bedarf wie Immigranten, Senioren und kinderreiche Familien. Die Aufgaben im Rahmen des Vorhabens „Schillerpark“ beinhalten eine unterstützende, aktive und offene Informationspolitik sowie die Einbindung der Bewohner vor und während der Durchführung der Gesamtmaßnahme, ein betreutes, sozialverträgliches Umzugsmanagement und ein sozialplanerisch orientiertes Belegungsmanagement.

Der zeitlich gestaffelte Rückbau von 101 Wohnungen macht den blockweisen Freizug sämtlicher Wohnungen und damit einen teils temporären, teils dauerhaften Umzug von Mietern notwendig. Im Sinne der Bewohner ist ein betreutes, sozialverträgliches Umzugsmanagement durchzuführen. Wichtig ist die einvernehmliche Sicherung geeigneter Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter. In Abhängigkeit vom Rückbaufortschritt erfolgt dies vorrangig innerhalb des „Schillerpark“ oder in anderen Wohnungsbeständen des THS-Konzerns in Oer-Erkenschwick. Ohne die Hilfe und Unterstützung anderer Wohnungseigentümer ist ein Umzugsmanagement ab einer Größe von ca. 200 Wohnungen jedoch nicht realisierbar, sodass auch entsprechende Kooperationen mit Dritten zum Tragen kommen – ein Meilenstein im Rahmen des Umzugsmanagements. Ein wichtiger Baustein zur Abstimmung und Zusammenarbeit ist hierbei die Bildung eines „Runden Tisches“, dessen Moderation von der Stadtverwaltung Oer-

Erkenschwick übernommen wird. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Umzugsmanagement seitens der Stadt eine Freistellung geförderter Wohnungen von der Belegungsbindung, wodurch die Sicherung geeigneter Ersatzwohnungen sehr erleichtert wird. Ergänzend hierzu werden von der VMW bilaterale Gespräche mit sämtlichen Teilnehmern des „Runden Tisches“ geführt.

Eine umfassende Information und Kommunikation sowie die Einbindung sämtlicher Bewohner in den Prozess durch die VMW ist ein weiterer wichtiger Bestandteil. Die Umzugsplanung und -durchführung wird mit dem Mieter gemeinsam organisiert, u. a. in Form persönlicher Gespräche zur Bedarfsermittlung im Hinblick auf die Ersatzwohnung und zur Berücksichtigung vorhandener intakter Nachbarschaften sowie in Form gemeinsamer Wohnungsbesichtigungen im Vorfeld. Bei den älteren Bewohnern werden zusätzlich die Familienangehörigen hinzugezogen. Zudem übernimmt die VMW für die Kunden die Umzugs- und Ummeldekosten sowie verschiedene organisatorische Aufgaben. Nach blockweiser Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen wird die VMW eine weitere Befragung der Bewohner zum Umzugsmanagement und zur Wohnzufriedenheit als Erfolgskontrolle durchführen.





Das sozialplanerisch orientierte Belegungsmanagement zielt auf eine Stabilisierung und sozial ausgewogene Durchmischung der Bewohnerstruktur ab. Wichtig hierbei ist der VMW, ein Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten in Oer-Erkenschwick zu schaffen, das sich in einem Zusammenleben von Kunden verschiedener Alters- und Einkommensgruppen sowie unterschiedlicher Nationalitäten widerspiegelt. Erreicht werden soll dies durch die Bindung vorhandener Kundengruppen, aber auch neuer Kundengruppen im Zuge von Neuebelegungen. Die Freistellung der Wohnungen von allen Belegungsbindungen durch die Stadt ist eine hervorragende Grundlage, das Ziel einer nachhaltigen Stabilisierung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Hierdurch können nicht nur Personen mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) einziehen, sondern auch andere Interessenten.

Die aktive Beteiligung der Bewohner schafft eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung eines bedarfsgerechten Konzeptes sowie für die Erfolgskontrolle des Vorhabens. Beteiligung bietet aber auch eine gute Möglichkeit zur Förderung des Gemeinschaftsgefühls und der Identifikation mit dem Wohnquartier und damit letztlich des Imagewandels innerhalb der Wohnanlage. Im Zuge einer aktiven und offenen Informationspolitik werden geplante Vorhaben und Aktivitäten sowie die jeweiligen projekt- und quartiersbezogenen Entwicklungsstände und -fortschritte mit den Bewohnern generell umfassend und zeitnah kommuniziert. Die intensive Betreuung durch den Quartiersmanager und die kontinuierliche personelle Besetzung des bereits seit längerem bestehenden VMW-Außenbüros schaffen die Basis für ein gutes und vertrauensvolles Verhältnis zu den Mietern.

Transparenz, Aktualität und Kontinuität kennzeichnen auch die Information und Kommunikation gegenüber sämtlichen anderen Projektbeteiligten, insbesondere der Stadtverwaltung, der Presse und der Bürger. Bausteine hierbei sind regelmäßige Ortstermine, Besprechungen und Pressemitteilungen, aber auch eine entsprechende Darstellung des Vorhabens in den verschiedenen Medien, z. B. über die eigene „Schillerpark“-Internetseite. Erforderlich ist es aber auch, die aktive Informationspolitik mit imagefördernden Veranstaltungen und Ereignissen – Presseveranstaltung zum Beginn der Gesamtmaßnahme, Auftaktveranstaltung zum Beginn des konstruktiven Rückbaus, regelmäßige Baustellentermine, die Organisation von Mieter- und Quartierfesten – zu kombinieren. Über die dadurch entstehende Öffnung der Wohnanlage wird auch Außenstehenden/Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich ein Bild von den tiefgreifenden Veränderungen zu machen.

Sehr positiv auf das Quartiersimage wird sich die von VMW und Stadtverwaltung gemeinsam vereinbarte Umbenennung der Gebäude- und Straßenbezeichnungen auswirken. Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wird die derzeitige Straßenbezeichnung „Halluinstraße“ in „Am Schillerpark“ umbenannt. Gleichermaßen wird im Zuge der blockweisen Fertigstellung die Gebäudeadressierung von „Halluinstraße“ in „Schillerpark“ umgeändert.



## Flankierende Maßnahmen

### Aufwertung/Modernisierung der Gebäude

Im Zuge der Aufwertungsstrategie werden die neu gestalteten Treppenhäuser in einer Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet, die die Hochwertigkeit der verbleibenden Häuser unterstreicht, aber auch den Eindruck von Leichtigkeit und Transparenz vermittelt. Zu diesem Eindruck tragen auch die sichtbaren Stahlträger in den Treppenhäusern und die mit den neuen, vorgestellten Balkonen identische Material- und Farbwahl bei. Diese Elemente, deutlich und bewusst in dezenten Farben gehalten, heben sich von der in gebrochenem Weiß gestalteten Edelkratzputzfassade ab. Ein wichtiger Aspekt des Gesamtkonzeptes liegt dabei auf der Gesamtwirkung der hellen Außenfassade, die den hochwertigen Charakter des Wohnens im Grünen und damit des „Wohnens im Schillerpark“ unterstreicht. Die Häuser erhalten im Sockelbereich, stimmig zum Gesamteindruck, einen silbrig schimmernden schwarz-blau-bunten Klinker und die Attika eine außergewöhnliche Doppelfalzung, die diesen Abschluss leicht und filigran erscheinen lässt.

Sämtliche Hauseingänge erfahren eine deutliche Betonung durch eine farbliche Akzentuierung in den Glasfassaden der Treppenhäuser oder durch Stahlportale, die vor die Eingänge gestellt und farblich hervorgehoben werden. Die ehemals tief liegenden und daher dunklen, schlecht einsehbaren Hauseingänge werden vorgezogen oder erhalten durch einen zweiten Hauseingang und eine ganzheitliche Treppenhausverglasung ein neues, optisch attraktives Erscheinungsbild.

Die Wohnungen werden generell mit hochwertigen Bodenbelägen, Fliesen sowie neuen Türen mit Oberlichtern und Türzargen ausgestattet. Die Wohnungen erhalten zudem einen ausreichend großen, der Fassade vorgestellten Balkon in einer Aluminiumkonstruktion und Füllungen aus satiniertem Glas. Die Fas-



saden einiger Aufzugsüberfahrten werden wie die Fassaden der Penthouse-Wohnungen in Lärchenholz ausgeführt. Alle Wohnungen sind über neu installierte Aufzüge zu erreichen, wobei das Edelstahlambiente und großflächige Spiegel in den Aufzugskabinen ebenfalls Hochwertigkeit signalisieren.

Unter energetischen Gesichtspunkten werden Erneuerungsmaßnahmen inkl. Wärmedämmung im Bereich der Fassaden, Dächer, Kellerdecken und Fenster durchgeführt. Die Ende der 80er Jahre erneuerte Heizanlage wird an den energetisch verbesserten Standard der Gebäude durch Verbesserung der Leistungsregelung und der gesamten Hydraulik angepasst. Zudem erfolgt die Umstellung der bisherigen dezentralen Warmwasserbereitung zu einer energetisch günstigeren zentralen Warmwasserbereitung. Zur verbrauchsabhängigen Nebenkostenabrechnung erhält jede Wohnung Kalt- und Warmwasserzähler sowie elektronische Heizkostenverteiler an den Heizkörpern. Im Rahmen einer qualitativen und ökologischen Bestandsbewirtschaftung und im Hinblick auf eine Reduzierung der Betriebskosten sind auch die Versickerung des Niederschlagswassers und die extensive Begrünung der Flachdächer geprüft worden. Aus statischen Gründen und aufgrund der Bodenverhältnisse können beide Maßnahmen jedoch nicht realisiert werden.

Neben der Modernisierung sämtlicher Bäder werden das gesamte Trinkwasserleitungsnetz und das Abwassersystem vollständig sowie das elektrische Leitungsnetz zu einem Großteil erneuert. Die Grundleitungen werden nach Erfordernis saniert.



### **Bewohnerorientierte Wohnraumanpassung**

Das Wohnungsangebot ist vielseitig und die vorhandenen guten Wohnungsgrundrisse bedürfen generell keiner Veränderung. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen.

Bei bestimmten Bewohnergruppen – Senioren und Menschen mit Handicap – ist jedoch eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnraumanpassung erforderlich. Darüber hinaus werden mit Blick auf den prognostizierten, weiter steigenden Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung von Oer-Erkenschwick entsprechende Wohnraumanpassungen künftig generell immer notwendiger.

In den nach dem Rückbau verbleibenden 56 „Altenwohnungen“ werden seniorengerechte Badeinrichtungen wie flache Duschtassen, Vorrichtungen für Haltegriffe und höhere Sitze beim WC eingebaut. Diese Wohnungen werden zusätzlich mit einem Hausnotrufsystem ausgestattet, damit sich die Bewohner über Handsender in Notsituationen bemerkbar machen können. Aufgeschaltet wird dieses System auf die ständig besetzte Stelle einer karitativen Einrichtung.



Darüber hinaus wird in den drei Wohnblöcken jeweils eine barrierefreie Wohnung für Rollstuhlbenutzer gemäß DIN 18025, Teil 1, im Erdgeschoss eingerichtet. Sämtliche Wohnungen sind über Aufzüge und Rampen barrierefrei erreichbar.

### **Wohnbegleitende Service-Dienstleistungen**

Unter dem Leitgedanken „Betreutes Wohnen daheim“ und nach dem Prinzip „ambulant vor stationär“ wird, ergänzend zu den baulichen Anpassungsmaßnahmen, den Mietern der verbleibenden „Altenwohnungen“ ein umfassendes Paket an Service-Dienstleistungen angeboten.

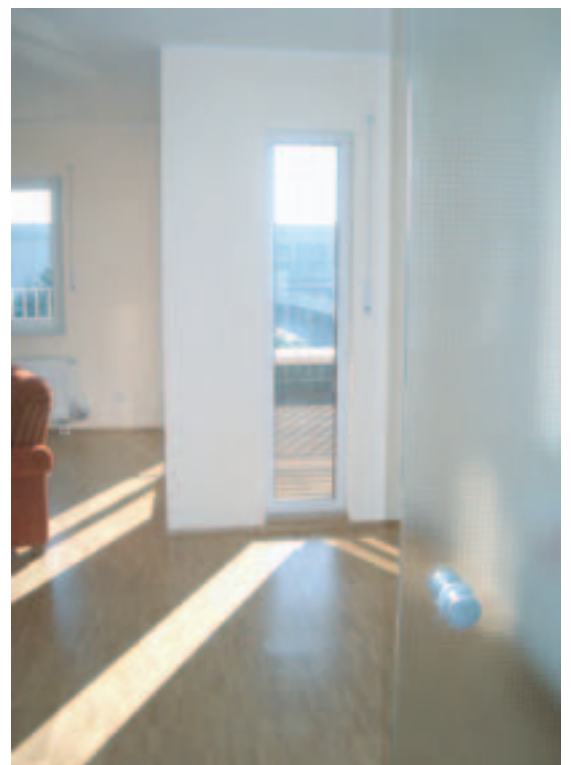
Auf der Basis langjähriger guter und enger Kontakte zwischen dem Wohnquartier und dem benachbarten Altenzentrum (Matthias-Claudius-Stift) erfolgt dieses Angebot in Kooperation der VMW mit dem Diakonischen Werk, Kreis Recklinghausen, das Träger des benachbarten Altenzentrums (Matthias-Claudius-Stift) ist. Das Leistungspaket beinhaltet u.a. einen 24-stündigen Hausnotruf, einen wöchentlichen Kontaktruf, die Schlüsselaufbewahrung, fachliche Hilfe im Notfall über das Altenzentrum der Diakonie, die Teilnahme an Veranstaltungen im Altenzentrum und die bevorzugte Behandlung bei der Suche nach einem Tages- oder Kurzzeitpflegeplatz.



### **Aufstockung mit Penthousewohnungen und hochwertige städtebauliche Ergänzung**

Der Bindung auch neuer Kundengruppen dient die Neuerrichtung von insgesamt drei Penthousewohnungen auf dem jeweils an der Schillerstraße liegenden Einzelgebäude. Der Neubau der Staffelgeschosse ist ebenfalls im Zuge der Rückbaumaßnahme beantragt worden. Im Unterschied zu den Bestandswohnungen sind die Penthousewohnungen frei finanziert. Zwei Dachterrassen sowie die Ausführung der Fassaden in Lärchenholz sind wesentliche Merkmale der gehobenen Ausstattung für die 140 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie aufgrund der Innenstadt nah e und der Nachbarschaft zum Altenzentrum der Diakonie war schon in der Vergangenheit eine Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in der Wohnanlage der VMW vorhanden. Das für den neuen „Schillerpark“ ein nicht unerhebliches Mieterpotenzial vorhanden ist, belegen nicht nur Befragungsergebnisse, sondern auch die große Zahl der Anfragen bei der VMW. Vor diesem Hintergrund erfolgt zusätzlich eine städtebauliche Ergänzung in der Wohnanlage „Schillerpark“. Die Konzeption sieht den Neubau von zwei Gebäuden zwischen den vorhandenen Bestandswohnblocken vor. In Anlehnung an die neu geschaffene städtebauliche Struktur der Wohnanlage werden die Gebaud e dreigeschossig zzgl. einem Staffelgeschoss errichtet. Insgesamt 18 seniorenfreundliche Wohnungen mit Größen von 40–65 m<sup>2</sup> sowie zwei Penthousewohnungen mit jeweils rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche stellen das Wohnungsangebot dar. Mit Blick auf eine sozial und demografisch ausgewogene Bewohnerstruktur werden auch diese Wohnungen frei finanziert errichtet.



## Aktueller Projektstand

Der offizielle Start des Gesamtvorhabens erfolgte im Frühjahr 2003 im Rahmen einer gemeinsamen Presseveranstaltung von VMW, Stadtverwaltung und Vertretern des Landes. Nach erforderlichen, umfassenden Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem selektiven Rückbau und dem Umzugsmanagement wurde ein Jahr später – im Frühjahr 2004 – mit den ersten Rückbauarbeiten begonnen. Den Rahmen hierfür bildete eine Auftaktveranstaltung unter zusätzlicher Beteiligung von Bewohnern und Vertretern des Bundes. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme „Wohnen im Schillerpark“ wird für Herbst 2007 anvisiert.



Im Sommer 2005 wurde der östliche der drei Wohnblöcke im 1. Bauabschnitt fertig gestellt. Mit dem 2. Bauabschnitt – Rückbau und Aufwertung des mittleren Wohnblocks – wurde im Spätfrühjahr 2005 begonnen. Im Spätsommer 2006 konnte der 2. Bauabschnitt fertig gestellt und mit dem 3. Bauabschnitt, dem westlichen Wohnblock, begonnen werden. Nach dem Baubeginn im Spätsommer 2006 ist die bezugsfertige Realisierung der städtebaulichen Ergänzungsmaßnahme für Mitte 2007 vorgesehen, zeitgleich mit der geplanten Gesamtfertigstellung der Rückbaumaßnahme.

Seit Beginn der Gesamtmaßnahme hat sich die Nachfrage nach Wohnraum im neuen „Schillerpark“ in dem Maße erhöht, dass die nach Rückbau verbleibenden 120 Bestandswohnungen und die drei Penthousewohnungen bereits zu fast 100 % vermietet sind. Nach derzeitigem Stand werden die insgesamt 123 Wohnungen der drei Wohnblöcke künftig zu rd. 55 % von vorhandenen Kunden bewohnt, während im Zuge von Neubelegungen für die übrigen rd. 45 % neue Kunden gewonnen werden konnten. Unter Hinzuziehung der 20 neuen Wohnungen, die im Zuge der städtebaulichen Ergänzung erstellt werden, wird sich die Bewohnerschaft des Wohnquartiers „Schillerpark“ zukünftig zu rd. 48 % aus vorhandenen Kunden und zu rd. 52 % aus neuen Kunden zusammensetzen. Sehr hilfreich für die Stabilisierung der Bewohnerstruktur ist die Freistellung sämtlicher Belegungsbindungen durch die Stadt.





Die größeren, für Familien geeigneten Wohnungen befanden sich überwiegend in den hochgeschossigen Einzelgebäuden und sind daher vom Rückbau in etwas stärkerem Maße betroffen, wodurch sich das Wohnungsgemeinde anteilmäßig leicht zugunsten der kleineren Wohnungen, insbes. der „Altenwohnungen“, verschiebt. Bei dem bereits seit einem Jahr fertig gestellten Wohnblock, liegt der Anteil der Familien jedoch nahezu auf dem Niveau vor dem Rückbau und umfasst weiterhin auch Familien ausländischer Nationalität. Es deutet sich schon jetzt an, dass im „Schillerpark“ ein Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen wird.

Der Projektverlauf bisher zeigt, dass mit dem Umbau der hochverdichteten Wohnsiedlung „Halluinstraße“ eine unverwechselbare Wohnsituation mit Stadtvillencharakter und parkähnlichen Freiräumen – dem neuen „Schillerpark“ – geschaffen wird. Wie die bisherigen Erfahrungen im Projekt und die Resonanz auf das Vorhaben beweisen, ist mit der tief greifenden Veränderung der Wohnanlage bereits jetzt ein Wandel, auch hinsichtlich des Quartiersimages, von der „Halluinstraße“ als städtebaulichem Fremdkörper und sozialem Brennpunkt zum „Wohnen im Schillerpark“ eingeleitet worden. Dieser Erfolg stützt sich einerseits auf die Maßnahmen im Rahmen der Rückbau- und Aufwertungsstrategie. Andererseits ist die ergänzende Umsetzung organisatorisch-sozialer und sonstiger Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes für den Erfolg unabdingbar.



Der „Schillerpark“ als „Leuchtturmprojekt“ greift mit der Schaffung nachhaltig stabiler und zukunftsorientierter Wohn- und Standortstrukturen das „Wohnen“ als Kernthema des Stadtumbaus in Oer-Erkenschwick auf, trägt maßgeblich zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt bei und liefert einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Leitbildes für die Stadtentwicklung in Oer-Erkenschwick – „Leben, Arbeiten, Erholen – Weiterentwicklung zur Wohn- und Freizeitstadt im Grünen“.

THS TreuHandStelle  
für Bergmannswohnstätten  
im rheinisch-westfälischen  
Steinkohlenbezirk GmbH

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen

Telefon 0209.380.0  
Fax 0209.380.1105  
E-Mail [info@ths.de](mailto:info@ths.de)  
Internet [www.ths.de](http://www.ths.de)