

Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Interkommunales Handlungskonzept

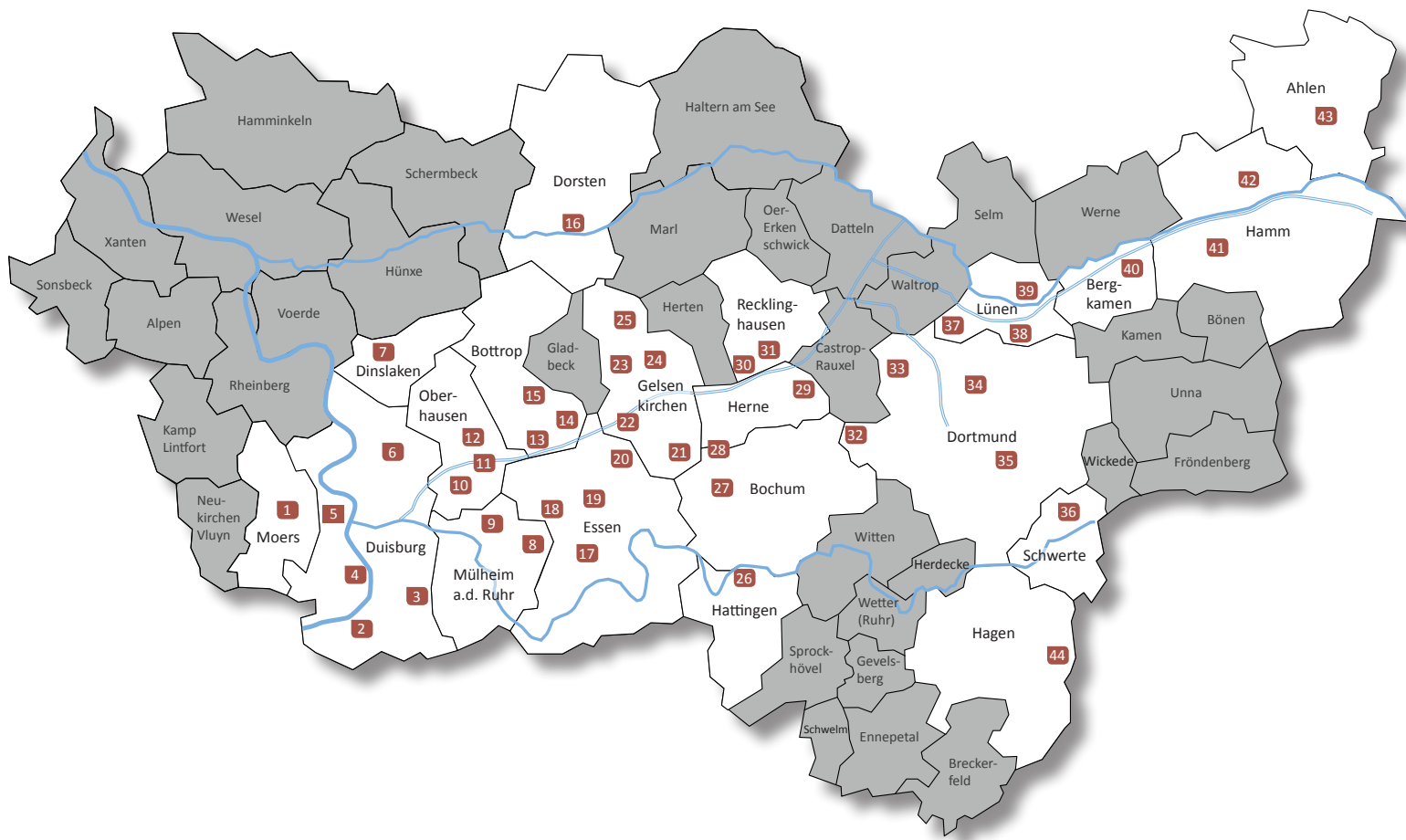
LÜNEN

LÜNEN-NORD

Victoria-Siedlung

Siedlung Wevelsbacher Weg

Nr.39



1 Moers - Meerbeck-Hochstraß

- Bergarbeitersiedlung Meerbeck
- Schmitthennersiedlung

2 Duisburg - Hüttenheim

- Siedlung Hüttenheim
- Beamtenkolonie Schul-Knaudt-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 Heimateerde

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 Beamstensiedlung »Westfalen«
- Ulmenhof

44 Hagen - Hohenlimburg

- Hoeschsiedlung

Interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Das Ruhrgebiet hat in Quantität und Qualität ein bedeutendes siedlungskulturelles Erbe. Dies gilt für Siedlungen bis in die 1950/60er Jahre und ganz besonders für die Arbeitersiedlungen, die als Werksiedlungen sowohl in den Kolonien ab Mitte des 19. Jahrhunderts als auch in gartenstädtischen Siedlungen bis Anfang der 1920er Jahre jeweils im Zusammenhang der Montanindustrie (Kohle, Stahl, Eisenbahn) errichtet wurden.

In vorbildlicher Kraftanstrengung vieler Beteiligter (Kommunen, Land, Denkmalpflege, Bürgerinitiativen, Wohnungsunternehmen) und im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park ist es in den 1980/90er Jahren gelungen, einige historische Arbeitersiedlungen zu erhalten und unter Wahrung ihrer gestalterischen und historischen Qualitäten instandzusetzen sowie Wohnungen und Wohnumfeld für die Ansprüche der Bewohner zu verbessern.

Neue Herausforderungen

Seit den 2000er Jahren wurden zunehmend neue Herausforderungen erkennbar. So ist der Kosten- und Ertragsdruck über die Kapitaleigner in der Wohnungswirtschaft gestiegen. Im Zuge des Generationenwechsels zu einer »Nach-Montan-Bewohnerschaft« ändern sich die Grundlagen des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der Identifikation in den ehemaligen Werksiedlungen aus der Montanzeit. Gestalterische Qualitäten gehen verloren. Die Akteure auf kommunaler Ebene stießen vielerorts schon wegen der großen Zahl privatisierter Siedlungen mit zahlreichen Einzeleigentümern an ihre Handlungsgrenzen. Viele Kommunen entwickeln die bisherigen Instrumente weiter oder sie suchen nach neuen Fördermodellen bzw. nach Wegen zur verbesserten Integration in Stadtentwicklungsprozesse.

Strategie und Zielsetzung

Strategisches Kernziel des interkommunalen Projektes ist zunächst die lokale und regionale Verständigung auf kon-

krete Maßnahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des montanindustriell geprägten siedlungskulturellen Erbes im Ruhrgebiet. Darüber hinaus soll das siedlungskulturelle Erbe der Arbeiter- und Werksiedlungen aber auch als Potenzial und als Impuls für die Quartiers- und Stadtentwicklung genutzt werden.

Lokale und regionale Kooperation

Von großer Bedeutung ist dabei, dass sich die beteiligten Akteure bereit erklärt haben, sowohl lokal als auch regional zusammenzuarbeiten. Das sind die Kommunen (mit Stadtentwicklung und Stadtplanung), die Denkmalpflege (v.a. die Unteren Denkmalbehörden) und die Wohnungswirtschaft (sowohl die großen überregionalen als auch die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen). Hieraus ergibt sich ein besonderer Anspruch an Integration und Berücksichtigung z.T. sehr unterschiedlicher Sichtweisen.

Pragmatische und offene Prozesse

Die Auswahl der Quartiere und Siedlungen ist mit den teilnehmenden Kommunen anhand verschiedener Kriterien erfolgt: z.B. Eingrenzung auf Werks- und Arbeitersiedlungen bis Anfang der 1920er Jahre im Ruhrgebiet, heutiger Erhaltungszustand des Siedlungsbildes, mögliche Impulse für Stadtentwicklung, Best-Practice-Beispiele, Handlungsbedarfe/-chancen. In der Konsequenz wurden nicht nur denkmalgeschützte Siedlungen ausgewählt.

Gemeinsames Ziel ist es, Handlungs Chancen zu nutzen und Kooperationen zu stärken. Erfahrungsaustausch und örtliche Handlungsempfehlungen beschränken sich zunächst auf die 20 teilnehmenden Kommunen und die örtlichen Partner sowie die ausgewählten Quartiere/Siedlungen. Ein mögliches neues Förderangebot (»Programm Siedlungskultur in Quartieren«) soll aber offen sein für weitere Kommunen und Quartiere/Siedlungen, sofern sie mit den Zielen und Ansprüchen des regionalen Handlungskonzepts übereinstimmen.

Projektziele

- Lernen von Beispielen/Modellen aus anderen Kommunen, Erfahrungsaustausch
- konkrete Handlungsempfehlungen zur Siedlungs-/Quartiersentwicklung an den ausgewählten Standorten
- regionales interkommunales Handlungsprogramm Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes
- verbindliche Perspektivvereinbarung mit Kommunen, Landschaftsverbänden, RVR, Wohnungsunternehmen und dem Land NRW zu einem möglichen Programm Siedlungskultur und Quartier

**20 Kommunen des Ruhrgebietes |
44 Quartiere/Standorte |
72 Siedlungen**

Regionaler Lenkungskreis

20 Kommunen | MHKBG NRW | LWL | RVR | Vonovia | VIVAWEST | LEG Wohnen | WIR Wohnen im Revier | AK Denkmalpfleger im Ruhrgebiet | Auftragnehmer

operative AG

Stadt Hamm | weitere Vertreter von Kommunen | LEG Wohnen für die Wohnungswirtschaft | AK Denkmalpfleger im Ruhrgebiet | Auftragnehmer

Förderung/Finanzierung:

MHKBG NRW | Kommunen | Vonovia | VIVAWEST | LEG Wohnen | RVR | Wohnen im Revier

Auftraggeber und Federführung:

Stadt Hamm (Stadtplanungsamt)

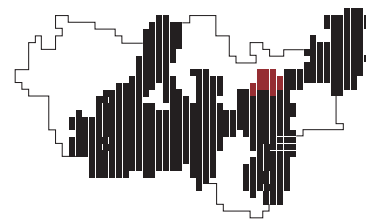
Auftragnehmer:

startklar.projekt.kommunikation | Post • Welters, Architekten und Stadtplaner



AUSSCHNITT VICTORIASIEDLUNG

Lünen Nord



LÜNEN

Das heutige Lünen liegt an der Schnittstelle von Ruhrgebiet und Münsterland. Altlünen nördlich der Lippe gehörte bis zur Gebietsreform 1975 zum Amt Bork. Südlich der Lippe war Lünen lange geprägt vom Bergbau und hatte von daher auch enge Beziehungen zu den Dortmunder Stadtteilen Derne und Brechten. In der heutigen Innenstadt liegen die Kerne der mittelalterlichen »Beistadt« am Lippeübergang.

Lünen ist mit ca. 85.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Unna und ein Mittelzentrum am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets.

Die Stadt Lünen hat drei Standorte mit Arbeitersiedlungen in das regionale Handlungskonzept Siedlungskultur eingebracht:

- Lünen-Nord mit der Victoria-Siedlung und der Siedlung Wevelsbacher Weg
- Lünen-Süd mit der Siedlung Ziethenstraße und der Siedlung Oberbecker
- Brambauer mit der Alten Kolonie und der Neuen Kolonie.

LÜNEN-NORD

Lünen-Nord gehört eigentlich zum eher »münsterländischen« Altlünen. Mit seinen heute rund 9.000 Einwohnern liegt es nördlich der Lippe.

Lünen-Nord wuchs und bekam Bedeutung, als die Zeche Victoria vor dem Ersten Weltkrieg die Kohleförderung aufnahm. Dadurch wuchs Lünen-Nord recht schnell über seine historischen Grenzen hinaus (bergbauverbundener Siedlungs- und Wohnungsbau). Die beiden Arbeitersiedlungen »Victoria« und »Wevelsbacher Weg« (damals Alte und Neue Kolonie) sind der früheste Ausdruck dieser Entwicklung, aber auch die übrige Wohnbebauung weiter im östlich angrenzenden Wethmar.

Die Zechenschließung 1964 war insofern ein harter Schnitt. Die Umstrukturierung der Zechensiedlungen und des Arbeiterwohnbaus bildet heute die eine Entwicklungssäule im Stadtteil, die noch anstehende Aufwertung des ehemaligen Zechengeländes die andere. Beides ist verbunden mit der Frage der Identität dieses Quartiers am Rande von Innenstadt und Bahnhof.

TERMINE | GESPRÄCHSPARTNER

25. Juni 2015 - Einstiegsgespräch mit Vertreter/innen von Stadtplanung/ Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung und Siedlergemeinschaft Barbara

27. Oktober 2015 - Vertiefungsgespräch mit Vertreter/innen von Stadtplanung/ Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung

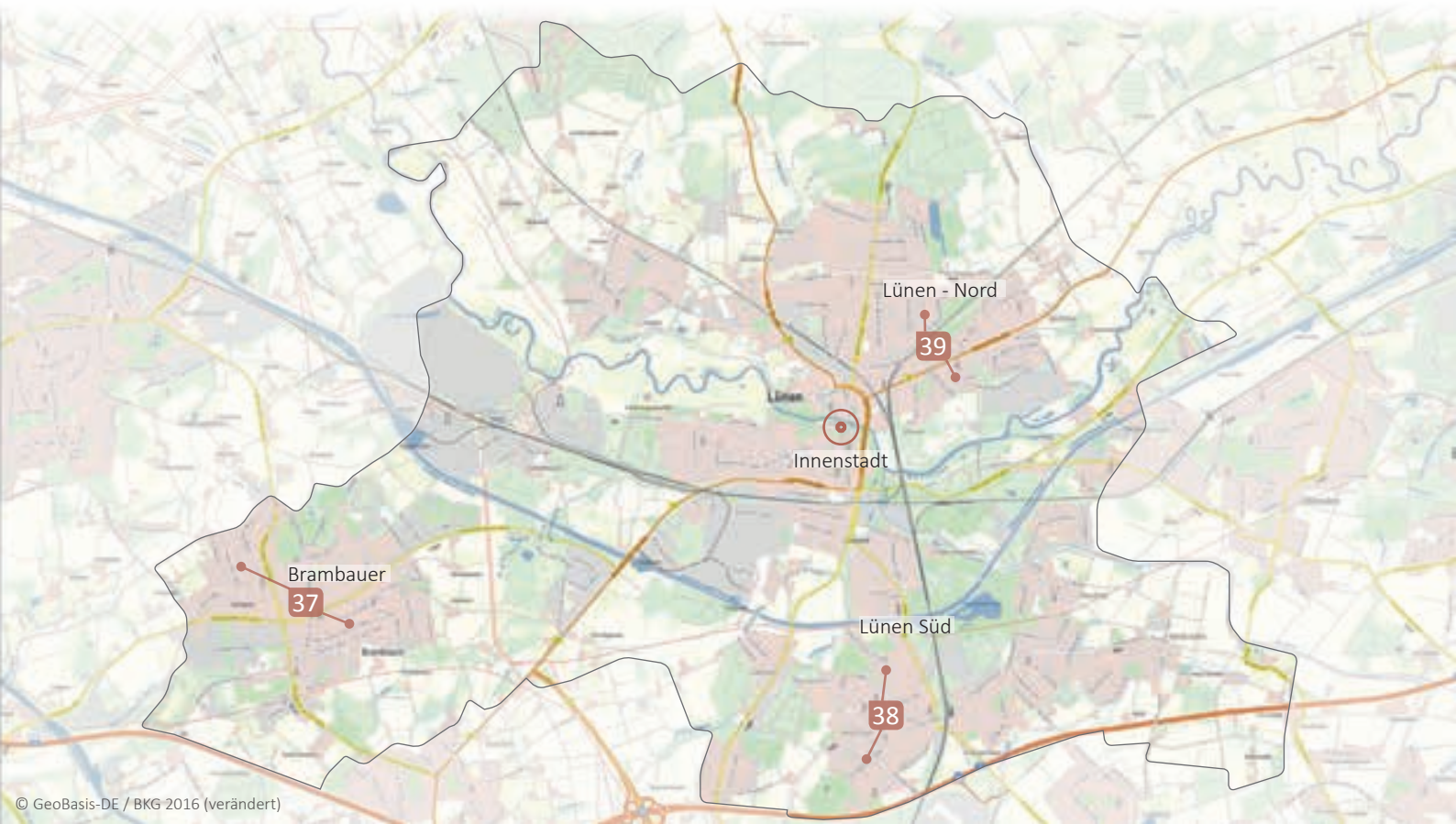
August 2016 bis Februar 2017 - abschließende Abstimmungen

BEGEHUNGEN

Am 29./30. Juli 2015 wurden Victoria-siedlung und Wevelsbacher Weg begangen und fotografisch dokumentiert.

KOMMUNALE KOMPETENZPARTNER

- Frau Lüke (Stadtplanung)
- Frau Lötschert (Wohnungsbauförderung)
- Frau Linn (Stadtentwicklung)
- Frau Kirchhoff (Denkmalpflege)



1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960
				ERSTER WELTKRIEG		ZWEITER WELTKRIEG		Kohlekrise RAG	
VICTORIA-SIEDLUNG			1909 - 1912 Bau Victoria-Siedlung			z.T. Wiederaufbau nach dem Krieg			
			1907 - 1910 Schächte Victoria I und II, Beginn Kohleförderung						
SIEDLUNG WEVELSBACHER WEG						1914/17 - 1921 Bau »Neue Kolonie«/ Wevelsbacher Weg			

Lünen-Nord

VICTORIA-SIEDLUNG

Hintergrund: Zeche Victoria, Harpener Bergbau AG
 1907 - 1910 Schächte Victoria I und II, Beginn Kohleförderung,
 1940 Übernahme Zeche Preußen, 1962 Verbindung Zeche Gneisenau,
 1964 Stilllegung Zeche, Verbleib Wetterschächte,
 1998 Verfüllung Schächte, 2007 Abriss Übertageanlagen

1909/10 - 1912 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE SIEDLUNG)

- Bau einer räumlich-sozial autarken, gartenstädtischen Siedlung mit Versorgungseinrichtungen am Victoriaplatz/ Zecheneingang (Konsum, Beamtenkasino, Zechenkasino, Gastwirtschaft mit Saal + Kegelbahn, Wohlfahrtshaus) durch Architekten: Dietrich und Karl Schulze, Dortmund
- repräsentivere Zugangsstraßen zum Zechentor, Wohnstraßen, fünf Platzaufweitungen
- 600 Arbeiter-Kleinwohnungen (Geschosswohnungen Münster-/Barbarastraße, im Übrigen kleine Einfamilien-/ Doppel-/Reihenhäuser mit Gärten)
- 50 großzügigere »Beamtenwohnungen« Grüner Winkel

1980ER - 1990ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

- 1982 Einstieg Einzel-Privatisierung Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser (60/70 m²/WE), Siedlergemeinschaft Barbara
- 1982 Geschosswohnungen an Neue Heimat, 1985 an LEG
- 1983/84 Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung Siedlung
- 1992 Denkmalschutz Geschosswohnungsbau
- 1992 - 1994 Erneuerung/Modernisierung 148 LEG-Geschosswohnungen (Münster-/Barbarastraße, Lindenstraße)
- Sanierung/Modernisierung Wohnungen mit öffentlichen Bundestreuhandmitteln (Um-/Ausbau) + Eigenmitteln LEG
- 62 Zweiraum-, 40 Dreiraum-, 44 Vierraumwohnungen, Mietpreisbindung 7,30 DM/m², Belegungsbindung Bergbau
- Kohleheizwerk der DKM für 102 Wohnungen
- »denkmalgerechte« Erneuerung Umfeld

SITUATION (2015/16), PERSPEKTIVE SIEDLUNG + QUARTIER

- guter denkmalpflegerischer sowie städtebaulich-gestalterischer Zustand Geschosswohnungsbau
- Zustand privatisierter Bereich städtebaulich und punktuell denkmalpflegerisch noch in Ordnung
- Überarbeitung + Beschluss Gestaltungssatzung (2015/16)
- privatisierter Teil: Überprüfung Denkmalschutz (für Teile), Kommunikation und Beratung Einzeleigentümer insbesondere an Platzaufweitungen als »architektonische Ruhepunkte«
- Beschluss Integriertes Handlungskonzept (IHak) »StadtGartenQuartier«, Einbindung des siedlungskulturellen Erbes
- Geschosswohnungsbau (LEG): städtebaulicher Impuls IHak, Sicherung öffentlicher Bindungen und möglichst einheitlicher Trägerschaft
- Masterplan und Quartierskonzept Wohnen zum IHak, mittelfristige Positionierung der Geschosswohnungen am Mietwohnungsmarkt (Ausstattung, Größen, Mieten, Belegung)



LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

1970	1980	1990	2000	2010	2020
Gründung	Stahlkrise	IBA Emscher Park			Perspektiven
	1982 Einstieg Privatisierung, Geschosswohnungen an LEG	1992/94 denkmalgerechte Erneuerung, Modernisierungen bei LEG			Imageträger Siedlungskultur
1964	1983/84 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	1992 Denkmalschutz Geschosswohnungsbau			Qualitätsvereinbarungen
Stilllegung Zeche		ab 1990 denkmalgerechte Erneuerung, Modernisierungen			IHK + Quartierskonzept Wohnen
		1994 Denkmalbereich			»Sorgfaltsbereiche«



SIEDLUNG WEVELSBACHER WEG

VICTORIA-SIEDLUNG

SIEDLUNG WEVELSBACHER WEG

Hintergrund: siehe Victoria-Siedlung

1914/17 - 1921 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE SIEDLUNG)

- Bau »Neue Kolonie«/Siedlung Wevelsbacher Weg als Fortführung des Koloniebaus für die Zeche Victoria
- kompakte städtebauliche 2 ½-geschossige Anlage mit sehr kleinen Wohnungen (ca. 45 m²) plus 1 ½- bis 2-geschossige Reihenhausgruppen an heutiger Grenzstraße
- Übergang von gartenstädtischen Ideen zum verdichteten Wohnungsbau, besondere Ausgestaltung von Siedlungsplatz und Siedlungseingängen
- Architekten: Dietrich und Karl Schulze, Dortmund

1980ER - 1990ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

- Eigentumsübergang in heutigen Vivawest-Verbund, Einstieg in Einzel-Privatisierung der »Reihenhäuser«
- 1990/91 Gutachten zur Modernisierung der Geschosswohnungen sowie der denkmalgerechten Erneuerung der Gebäude und des grundstücksbezogenen Wohnumfelds
- Modernisierungen 168 Wohnungen (2/3 bis 50 m²), Vergrößerung 1/3 der Wohnungen in OG/DG (50 bis 100 m²)
- 1994 Eintragung in die Denkmalliste (Denkmalbereich)

SITUATION (2015/16), PERSPEKTIVE SIEDLUNG + QUARTIER

- guter denkmalpflegerischer Zustand Geschosswohnungsbau
- Geschosswohnungsbau als städtebauliche Qualitätskonstante, Sicherung öffentlicher Bindungen/einheitlicher Trägerschaft
- Masterplan und Quartierskonzept Wohnen, mittelfristige Positionierung der Geschosswohnungen am Mietwohnungsmarkt (Ausstattung, Größen, Mieten, Belegung)





Fotos aus der Victoria-Siedlung (kleine Fotos untere Zeilen: privatisierter Teil) (Juli 2015) (Quelle: startklar)

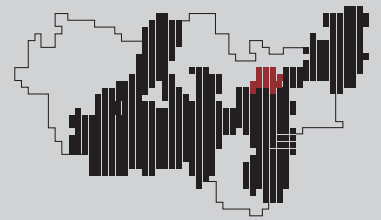




Fotos aus der Siedlung Wevelsbacher Weg (zwei kleine Fotos unten rechts: privatisierter Teil) (Juli 2015) (Quelle: startklar)

Vertiefung I

Historischer Zusammenhang



Im Jahr 1870 startete die Gesellschaft Schlägel & Eisen im Raum Lünen-Wethmar die ersten Mutungsbohrungen. 1907 wurde mit den Teufarbeiten für den Schacht Victoria 1 begonnen, 1908 mit den Teufarbeiten für Schacht 2. Im selben Jahr beschloss die Harpener Bergbau AG, sich an der Gewerkschaft Victoria zu beteiligen. Im Laufe der darauf folgenden Jahre wurden weitere Anteile erworben und die Zeche Victoria in den Besitz der Harpener Bergbau AG übernommen.

Die Förderung auf »Victoria« begann 1910 mit 483 Beschäftigten. Beide Schächte waren mit einem Tomsonbock als Fördergerüst ausgestattet. Im Oktober 1911 ging eine Kokerei in Betrieb. 1913 arbeiteten 2.626 Beschäftigte auf der Zeche.

Nach 1946 wurden Zeche und Übertageanlagen ausgebaut, 1954 bis 1956 kamen die Schächte des Feldes Preußen I als Victoria 3/4 zur Zeche Victoria. Die maximale Förderung des Bergwerkes erzielte die Zeche im Jahr 1956 mit 4.175 Beschäftigten. Schon 1960 wurde die Kohlenförderung auf dem Betriebsteil 3/4 eingestellt. 1963 ging das Westfeld mit den Schächten 3 und 4 an die Zeche Gneisenau in Dortmund-Derne. 1964 waren die gut erreichbaren Kohlenvorräte weitestgehend ausgebeutet. Die Zeche Victoria wurde daraufhin stillgelegt, das Restfeld ebenfalls von der Zeche Gneisenau übernommen sowie die Schächte 1983 und 1998 verfüllt.

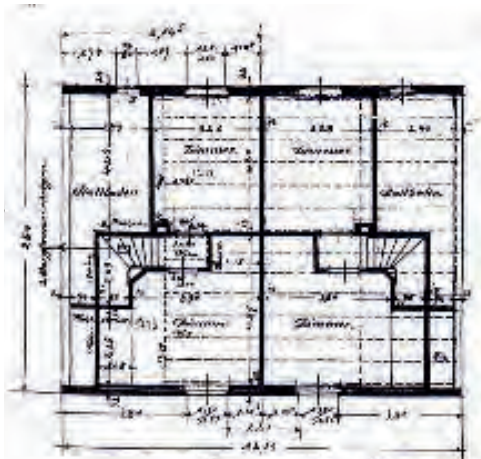
Siedlungsgeschichtlicher Hintergrund

Im März 1908, kurz nach Baubeginn auf dem Zechengelände begann die Gewerkschaft Victoria - kurze Zeit später dann die Harpener Bergbau AG - mit der Planung und Errichtung von Wohnungen für die Werk tätigen in der »Victoria-Siedlung«. Bis 1912 wurden insgesamt etwa 600 Ar-

beiter- und 50 Beamtenwohnungen nach den Entwürfen der Dortmunder Architekten Dietrich und Karl Schulze nach dem Gartenstadt-Gedanken errichtet. Zu jeder Wohnung gehörte ein Stück Gartenland, zu jedem Haus ein Stall. Die Architekten entwarfen verschiedene Haustypen, von mehrgeschossigen Wohnblocks mit Etagenwohnungen, bis hin zu Einfamilien-Reihenhäusern und Zweifamilien-Doppelhäusern. Die Beamtenwohnungen unterschieden sich in Raumangebot, Gartengröße und sanitärem Standard von den Arbeiterwohnungen.

Mitten in der Siedlung entstand eine Art Marktplatz, auf dem zwar kein Wochenmarkt stattfand, jedoch in Gebäuden mit Säulengang Geschäfte untergebracht wurden (Konsum, Metzgerei, Friseur). Außerdem fand man dort ein Beamtenkasino, ein Zechenkasino und das Wohlfahrtshaus. An der Ecke Barbarastraße und Marktgasse lag die Gastwirtschaft »Barbara-Eck«. Die repräsentativen Zugangsstraßen zum Zechentor wurden mit Platanen bepflanzt. 1914 titulierte die Zeitschrift »Baumeister« die Siedlung als ein vorbildliches Heim nicht nur für Beamte, sondern auch für die Arbeiter. In der Victoria-Siedlung fanden auch Invaliden oder Witwen von ehemaligen Belegschaftsangehörigen Platz sowie Invaliden und Witwen anderer Schachtanlagen Wohnungen.

Die Siedlung »Wevelsbacher Weg« wurde ab 1914 - auch »Neue Kolonie« bezeichnet - als Fortführung des Koloniebaus für die Zeche Victoria errichtet. Ebenfalls von den Dortmundern Dietrich und Karl Schulze geplant, errichtete die Harpener Bergbau AG bis 1921 diese kompakte städtebauliche 2½-geschossige Anlage z.T. mit sehr kleinen Wohnungen (ca. 45 m²) und einige 1½- bis 2-geschossige Reihenhausgruppen an der heutigen



Historische Zeichnungen Viktoria Kolonie Lünen; Quelle: Stadtarchiv Lünen

Grenzstraße. Erkennbar ist der Übergang von gartenstädtischen Ideen zum verdichteten Wohnungsbau. Der mittig gelegene Siedlungsplatz und die Siedlungseingänge erfuhren eine besondere Ausgestaltung. Die Straße folgte dem Verlauf des Wevelsbaches, der zu dieser Zeit auch die Grenze zwischen der Stadt Lünen und der Gemeinde Altlünen (und damit zwischen den Regierungsbezirken Arnsberg und Münster) bildete.

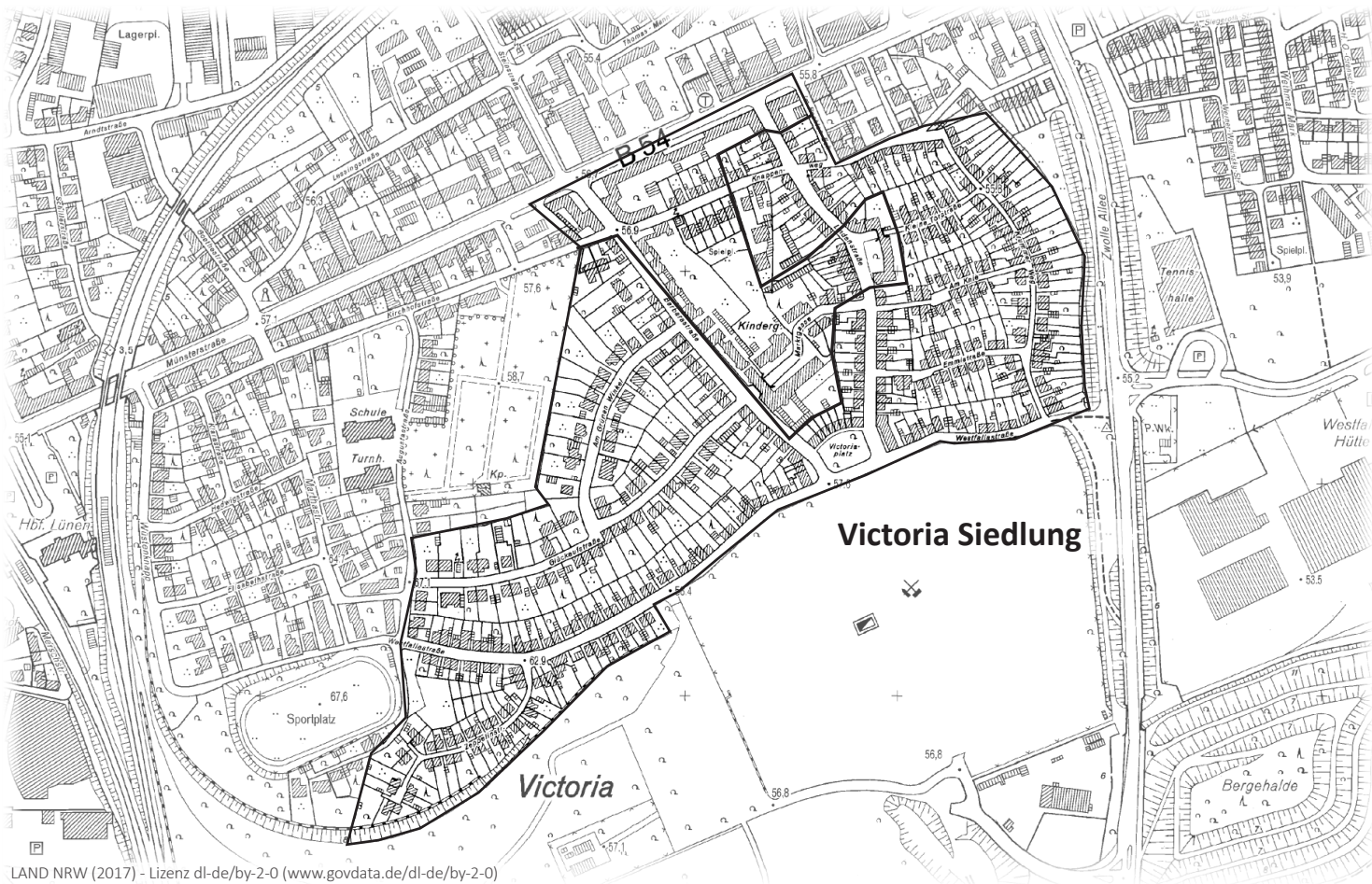
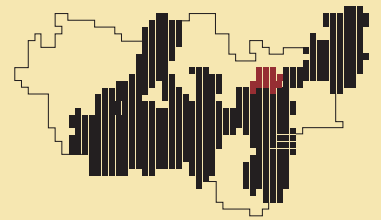
In den Jahren 1943 - 1944 nahmen die Siedlungen der Zeche teilweise erheblichen Schaden durch Luftangriffe auf die Schachanlage, von den bis dahin errichteten fast 1.600 Wohnungseinheiten waren unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg nur noch rund 1.300 bewohnbar.



Ansichtskarte mit Schachanlage sowie Glückaufstraße und Lindenstraße, 1912; Quelle Stadtarchiv Lünen

Vertiefung II

Städtebau und Gestaltung, Lünen-Nord



Standort und Lage im Siedlungsgefüge

Die Victoria-Siedlung und die Siedlung am Wevelsbacher Weg liegen östlich bzw. nordöstlich der Lüner Innenstadt und des Lüner Hauptbahnhofes.

Im Westen, Norden und Osten der *Victoria-Siedlung* befinden sich Wohngebiete, im Süden erstreckt sich das ehemalige Zechengelände sowie ein Waldgebiet und im weiteren Verlauf die Lippe. Für das ehemalige Zechengelände erarbeitet die Stadt ein Nutzungskonzept mit einem städtebaulich-freiraumplanerischen Grundgerüst, das an die Gartenstadt-Idee anknüpfen, eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung aus den Wohngebiete-

ten zur Lippe auf herzustellen soll sowie zusätzlich eine Ost-West-Verbindung zur Innenstadt. Des Weiteren plant das Land NRW auf einer Teilfläche den Bau einer forensischen Klinik.

Die *Siedlung Wevelsbacher Weg* befindet sich nördlich der Victoria-Siedlung und liegt in einem Wohngebiet mit gemischter Gebäudestruktur sowie nördlich der Bahnstrecke nach Münster.

Gebäude und Grundstücke

Die *Victoria-Siedlung* wurde gartenstädtisch geplant. Das Bild der Siedlung wird durch Mehrfamilienhäuser (Nordwesten), Reihenhäuser (Südwesten) sowie

Doppelhäuser (Osten) geprägt. Die Häuser variieren in ihrer Firstrichtung zur Straße. Die meist hell gestalteten Fassaden der Doppel- und Mehrfamilienhäuser sind teilweise mit Zierelementen verputzt. Die Dachlandschaft wird großteils von Sattel- und Mansarddächern mit unterschiedlichen Giebeln und Dachgauben gekennzeichnet. Die Doppelhäuser sind teilweise durch Nebengebäude miteinander verbunden. An den 2 ½-bis 3 ½-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit hoher Sockelzone sowie tief gezogenen Dächern und großen Giebeln befinden sich teilweise noch Klapppläden. Die Fassaden der 2 ½-geschossigen Hausgruppen sind verklüppert, z.T. sind auch



hier noch Klappläden vorhanden. Die Dachlandschaft wird durch traufständige Satteldächer geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich private Gärten oder bei den Mehrfamilienhäusern Gemeinschaftsflächen.

In Bezug auf den gestalterischen Zustand ergibt sich ein differenziertes Bild: die LEG-Bestände machen einen gestalterisch wenig überformten Eindruck, der privatisierte Siedlungsteil ist deutlich heterogener.

Die Siedlung *Wevelsbacher Weg* besteht aus 1 ½- bis 2 ½-geschossigen trauf- und giebelständigen Gebäuden mit hohen Sockelzonen sowie rot eingedeckten Walm-, Sattel- und Mansarddächern mit Dachgauben. Im Erdgeschoss sind größtenteils noch Klappläden vorhanden. An den hell verputzten Fassaden befinden sich zudem in einigen Bereichen Gesimse. Die Gebäude werden meist durch eingeschossige ehemalige Stallbauten im hinteren Teil miteinander verbunden. An der Südseite der Siedlung wird mit 1 ½-geschossigen und geschlossenen Baukörpern als Eingangsbereich eine Platzsituation gebildet. Die Siedlung ist insgesamt gut erhalten und stellt sich als geschlossene Einheit im Siedlungsbe- reich dar. Nur im südlich anschließenden privatisierten Bereich an der Grenzstraße sind einige gestalterische Überformungen erkennbar.

Öffentlicher Raum

Da die *Victoria-Siedlung* nach der Gartenstadtidee entstanden ist, sind meist geschwungene, breite und schmale Straßenverläufe sowie eine aufgelockerte

Bebauung vorzufinden. Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser befinden sich beidseitig meist schmale Gehwege an beiden Straßenseiten, im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind diese breiter. Eine Reihe von kleinen Straßenaufweitungen bilden kleine Plätze aus. Zu nennen ist hierbei der Victoriaplatz im Süden der Siedlung, der zur Zeit größtenteils als Parkplatzfläche genutzt wird, sowie der Kreuzungsbereich Barbarastraße/ Münsterstraße. Hier und im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie in den breiter angelegten Straßenzügen sind teilweise alte Baumbestände vorhanden.

Der öffentliche Raum ist, bedingt durch die vielen kleinen und großen Plätze, Straßenaufweitungen und den alten Baumbestand in beiden Siedlungen städtebaulich wertvoll.

Der *Wevelsbacher Weg* ist eine eher schmale, hufeisenförmig verlaufende Straße mit Gehwegen an beiden Seiten. Straßenbäume sind meist an Platzaufweitungen oder zwischen den Gebäuden vorhanden. Das prägende Merkmal der Siedlung stellt die mit Bäumen eingefasste Platzsituation dar. Dieser Raum wirkt qualitativ hochwertig und dient als kleiner Ruhepol in der Siedlung.

Planungsinstrumente

Für die *Victoria-Siedlung* wurde, neben der Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1983, im Jahr 1984 eine Erhaltungssatzung erlassen. Der Geschosswohnungsbau steht seit 1992 unter Denkmalschutz. Die Gestaltungssatzung ist im Jahr 2015 überarbeitet worden. Aktuelle Aspekte, wie die Versorgung mit erneu-

erbaren Energien sowie der Aspekt der Barrierefreiheit werden hierbei behandelt. Nach den Regelungen sind Wärmeverbundsysteme zulässig.

Die Siedlung *Wevelsbacher Weg* steht unter Denkmalschutz (Denkmalbereich), weitergehende Satzungen sind nicht vorhanden.

Fazit

Beide Siedlungen befinden sich in großen Teilen in einem guten Zustand und die vorhandenen Satzungen sind auf einem aktuellen Stand. Einige Plätze, wie zum Beispiel der Victoria-Platz, sollten im Zuge der weiteren Umnutzung des ehemaligen Zechengeländes städtebaulich aufgewertet und besser mit der Siedlung verknüpft werden.

Kritischer ist die Situation in den übrigen privatisierten Teilen der Victoria-Siedlung zu beurteilen. Vorgeschlagen wird hier eine gezielte Auswahl von sogenannten »Sorgfaltsbereichen«, z.B. im Bereich von Plätzen und prägnanten Straßenzügen. Es sollten gezielt die EigentümerInnen in diesen Bereichen angesprochen und für die Besonderheit der entsprechenden stadträumlichen Situation sensibilisiert werden. Auf diese Weise kann im Idealfall eine Gestaltung der Gebäude und der privaten Freiflächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erreicht werden, die innerhalb der definierten »Sorgfaltsbereiche« mit den benachbarten Gebäuden abgestimmt ist und auf die historische Situation Bezug nimmt. Für diese Räume empfehlen sich zeitgemäße und kompakte kleine städtebauliche Gestaltungskonzepte.

Vertiefung III

Soziale Quartiersentwicklung und Wohnungsmarkt

Der heutige Stadtteil Lünen-Nord war lange vom Bergbau geprägt; dies gilt insbesondere für die um den Ersten Weltkrieg entstandenen Werkwohnungen und viele der Sozialwohnungen aus der Nachkriegszeit. Seit den 1950er Jahren wurden hier aber auch viele Eigenheime gebaut. Die Einzelprivatisierung ehemaliger Werkwohnungsbestände hat zu einer Durchmischung von Eigentum und Miete, von Sozialwohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen geführt. Heute ist Lünen-Nord ein von Wohnen gekennzeichneter Stadtteil mit einer einfachen Basis-Versorgungsstruktur.

Im Rahmen des Ende 2016 beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts »Stadt-GartenQuartier Mittlere Münsterstraße« wird der Stadtteil von der Bevölkerungsstruktur her durchaus kritisch beschrieben. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind die Anteile an migrantischer Bevölkerung (mit fast 40%), an Arbeitslosen und Empfängern von Erziehungshilfen signifikant höher, das durchschnittliche Einkommen niedriger. Andererseits ist der Stadtteil auch jünger als die Gesamtstadt. Der Stadtteil ist heute so etwas wie der Ankunftsort von aktuell zuwandernden ausländischen Familien in Lünen, die allerdings nicht lange hier wohnen bleiben (hohe Fluktuation). Diese Tendenzen treffen ganz besonders auf die im Stadtteil verbliebenen Sozialwohnungen zu, und hier wiederum besonders auf die Geschosswohnungen von LEG Wohnen in der Victoria-Siedlung (noch sehr langfristige Belegungsbindungen in der Bebauung an der Münsterstraße). Die Mieten in den Sozialwohnungen liegen zwischen 5,20 und 5,75 €/m²/Monat.

Im privatisierten Teil der Victoria-Siedlung lebt eine mit der Siedlung stark verwurzelte »Stammbevohnerschaft«. Hier ist

der Migrantanteil deutlich niedriger und die Bewohnerschaft älter. Die Bewohner hatten sich schon früh in einem Verein organisiert. Da die Privatisierungen z.T. schon länger zurückliegen, sind hier schon jährlich ca. 10 Fälle des Weiterverkaufs zu registrieren zu durchschnittlich über 110.000 € je Verkauf.

Städtebaulich sind die historischen Siedlungsbestände ein wesentliches qualitatives Rückgrat des Stadtteils.

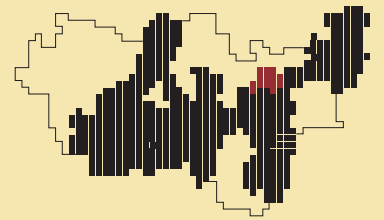
Die Stadt möchte mit der Umnutzung eines ehemaligen Sportplatzes und ggf. einer kleineren Wohnarrondierung am Rande des Zechengeländes in mittelfristiger Perspektive eine Entwicklung zur weiteren Diversifizierung des örtlichen Wohnungsmarkts anstoßen (Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau, Geschosswohnungen und Doppelhäusern, gemeinschaftliche Wohnprojekte). Dabei will sie das Leitbild »Gartenstadt« aus dem historischen Bestand auf den Neubau übertragen.

Die Stadt möchte im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts sozial-integrative Maßnahmen und Maßnahmen zur Nachbarschaftsbildung angehen: z.B. gegen die Perspektivlosigkeit vor allem unter Jugendlichen aus Migrantenfamilien, für Frauen und Mütter aus Zuwandererfamilien, aber auch das Zusammenführen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen z.B. über Feste.

Weiterhin will die Stadt ein »Kommunikationsformat« mit den großen Wohnungs-

»Sozialwohnungen mit hohem Anteil an Zuwandererfamilien«

»Herausforderung sozial-integrative Nachbarschaftsbildung«

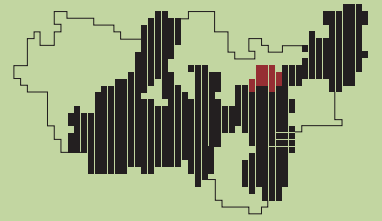


unternehmen (LEG Wohnen und Vivawest Wohnen) einführen, bei dem auch ein Belegungsmanagement zwischen Stadt und den Unternehmen eine Rolle spielen kann/soll.

In den Gebäuden mit den Geschosswohnungen von LEG Wohnen soll das Wohnumfeld nachbarschafts- und gebrauchtorientierter gestaltet werden: Mietergärten, Baum(ersatz)pflanzungen, Verbesserung der Plätze und Ausbau von Verweilorten.

Die Stadt bezeichnet die Entwicklungsstrategie im Stadtteil als präventiven Erneuerungsprozess, der die Unsicherheiten bei der Entwicklung der Zechenbrache (Stichwort: Planungen des Landes NRW zur Forensik) und die sozial problematische Entwicklung im Sozialwohnungs- und Gewerbebestand an der Münsterstraße in den Griff zu bekommen versucht.





Handlungsempfehlung I

Siedlungen, Quartier,

Stadtentwicklung Lünen-Nord

In den 1980/90er Jahren wurden die städtebaulich, sozial und stadtgeschichtlich wertvollen ehemaligen Werkwohnungsbestände neu geordnet: Sanierung/Modernisierung der Geschosswohnungen durch große Wohnungsunternehmen, Einzel-Privatisierung eigenheim-/reihenhausähnlicher Wohnungsbestände. Lünen-Nord hat einerseits Imageprägungen aus der Bergbauzeit, ist andererseits aber auch auf dem Weg zu einem ansprechenden Wohnstandort.

Der Raum um das Gelände der Zeche Victoria hat sich in Richtung Lippe zu einem Grünraum entwickelt. Der östliche Teil kann einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Dies ist abhängig von den Vorstellungen des Landes bezüglich einer forensischen Klinik. Aus Sicht der Stadt ist dort eine Wohnraumarrondierung und nicht störendes Gewerbe denkbar.

Die Stadt hat für den Stadtteil in Lünen ein Integriertes Handlungskonzept (IHak) aufgestellt. Dies soll in den nächsten 10 Jahren umgesetzt und damit ein Perspektivwechsel erreicht werden mit dem städtebaulichen Leitbild eines Stadtgartenquartiers, das die historischen Siedlungsqualitäten ggf. auch im Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Zechengelände aufnimmt. Ergänzt wird das im IHak mit sozial-präventiven Maßnahmen, Angeboten im Bereich von Bildung, Qualifizierung und Arbeitsmarkt sowie Maßnahmen zur nachbarschaftlichen Begegnung und zum kulturellen Austausch.

Vor diesen Hintergründen und aus der Sicht der historischen Siedlungskultur wird daher empfohlen:

Qualitätsvereinbarung Victoria-Siedlung/Münsterstraße (zwischen Stadt und LEG): Erhaltung des gestalterischen Qualitätsstandards, Sicherung Denkmalschutz, Sicherung möglichst einheitlicher Trägerschaft, Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen, Verbesserung des halböffentlichen Umfelds (Freisitze und private Grünflächen) (siehe auch Wevelsbacher Weg/Vivawest Wohnen)

Victoria-Siedlung - privatisierter Teil: nach Aktualisierung Gestaltungssatzung Untersuchung von besonderen »Sorgfaltsbereichen« für Beratung und Förderung (z.B. Fassadenprogramm und Quartiersarchitekten im IHK)

Qualitätsvereinbarung Geschosswohnungen Weselsbacher Weg (zwischen Stadt und Vivawest Wohnen): Sicherung des gestalterischen Qualitätsstandards, Sicherung Denkmalschutz, Sicherung möglichst einheitlicher Trägerschaft, Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen (analog Münsterstraße/LEG)

Siedlungskultur: Ausbau Siedlungskultur als städtebaulichen Imageträger für den Stadtteil, Kommunikationsstrategie (Stadt, Wohnungsunternehmen, Eigentümer, RVR/Route der Industriekultur)

lokales Quartierskonzept Wohnen: Vorbereitung und Konkretisierung der obigen Qualitätsvereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen bei den Aspekten längerfristigen Positionierung der Geschosswohnungen am Mietwohnungsmarkt, Hemmnisse und Chancen von Belegungsbindungen, Denkmalschutz, Wohnungsgrößen/-ausstattung

Handlungsempfehlung II Perspektivpotenziale für eine regionale Siedlungskultur

Die historische Siedlungskultur des Werkwohnungsbaus ist als Potenzial für Lünen-Nord ein noch weitgehend »ungehobener Schatz«. Er kann gehoben werden, wenn im Zusammenhang der Stadtteilentwicklung (Integriertes Handlungskonzept der Stadt) eine langfristige Perspektive für die historischen Geschosswohnungen von LEG und Vivawest Wohnen vereinbart werden kann, wenn im privatisierten Teil der Victoria-Siedlung

»Siedlungskultur in Lünen-Nord - Leitbild für einen ganzen Stadtteil«

noch einmal ein Beratungs- und Unterstützungsprozess angestoßen werden kann und wenn ein städtebaulich-siedlungskultureller Anschluss an einen Park bis zur Lippe eine Chance bekommen kann. Alle drei Handlungsansätze sind in der Diskussion und aufeinander abzustimmen.



VICTORIASIEDLUNG



VICTORIASIEDLUNG



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

startklar.projekt.kommunikation
Joachim Boll | Benedikt Brester

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner
Joachim Sterl | David Rohde

Dortmund | 31. Juli 2017



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

