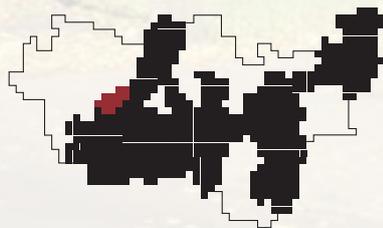


# Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Interkommunales Handlungskonzept

**DINSLAKEN  
Lohberg**

**Zechensiedlung Lohberg**

Nr.7



**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 - Dümpten**

- Siedlung Papenbusch

**9 Mülheim a. d. Ruhr - Heißen**

- Siedlung Mausegatt
- Siedlung Heimaterde

**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

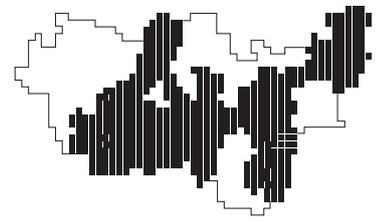
**43 Ahlen - Süd/Südost**

- 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, Handlungschancen 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:

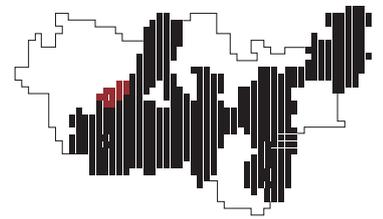
Stadt Hamm (Stadtplanungsamt)

## Auftragnehmer:

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



# Dinslaken Lohberg



## DINSLAKEN

Dinslaken hat seit 1273 Stadtrechte und trat als kleine Handelsstadt 1540 der Hanse bei (Tuch, Leinen). In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte die Industrialisierung ein (Leim-/Zündkerzenfabrik, Eisengießerei). 1856 wurde die »Hollandstrecke« der Cöln-Mindevener-Eisenbahn in Betrieb genommen. 1896/97 gründete Thyssen hier ein Walzwerk.

Mit dem Förderbeginn der Zeche Lohberg 1912/14 ging das industrielle Wachstum in eine neue Phase. 1917 wurde Lohberg nach Dinslaken eingemeindet. Mit Fertigstellung der Zechenkolonie 1924 wohnten 24.000 Menschen in der Gesamtstadt.

Heute hat Dinslaken als kreisangehörige Stadt rund 70.000 Einwohner und liegt an der Schnittstelle von Ruhrgebiet und Niederrhein. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren erneuert, Fußgängerzone und Altstadt bilden attraktive Ziele für Dinslaken und die unmittelbare Umgebung.

## LOHBERG

Der heutige Stadtteil Lohberg bestand vor Abteufen der Schächte 1 und 2 der Zeche Lohberg aus Bauernschaften mit verstreut liegenden Höfen. Der Stadtteil wurde geprägt durch die große Bergarbeitersiedlung, die ab 1907 nach gartenstädtischen Prinzipien errichtet wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte der Stadtteil in den 1950er Jahren ein erneutes Wachstum. In den 1960er Jahren wurden viele Bergarbeiter vor allem aus der Türkei für die Arbeit auf der Zeche angeworben.

Die Zeche überstand die Kohlekrise ab den 1960er Jahren. Mit Schließung der Zeche 2005 endete aber die Bergbauära auch hier. Mit dem Programm »Soziale Stadt« wurde versucht, die Zechensiedlung zu stabilisieren, und die Umnutzung des Zechengeländes geriet in den Fokus von Stadt, RAG Montan Immobilien, Land/EU mit den Leitgedanken: Landschaft (Bergpark, Lohberg Corso, Halden), Kreativität (Kreativ Quartier Lohberg KQL in industriekulturell hergerichteten Zechengebäuden) und Energie.

## TERMINE | GESPRÄCHSPARTNER

13. April 2015- Einstiegsgespräch mit Vertreter/innen von Stadtentwicklung, Stadtplanung, Denkmalpflege, Sozialplanung, Wohnungsbauförderung

18. November 2015- Vertiefungsgespräch mit Vertreter/innen von Stadtentwicklung, Stadtplanung, Denkmalpflege

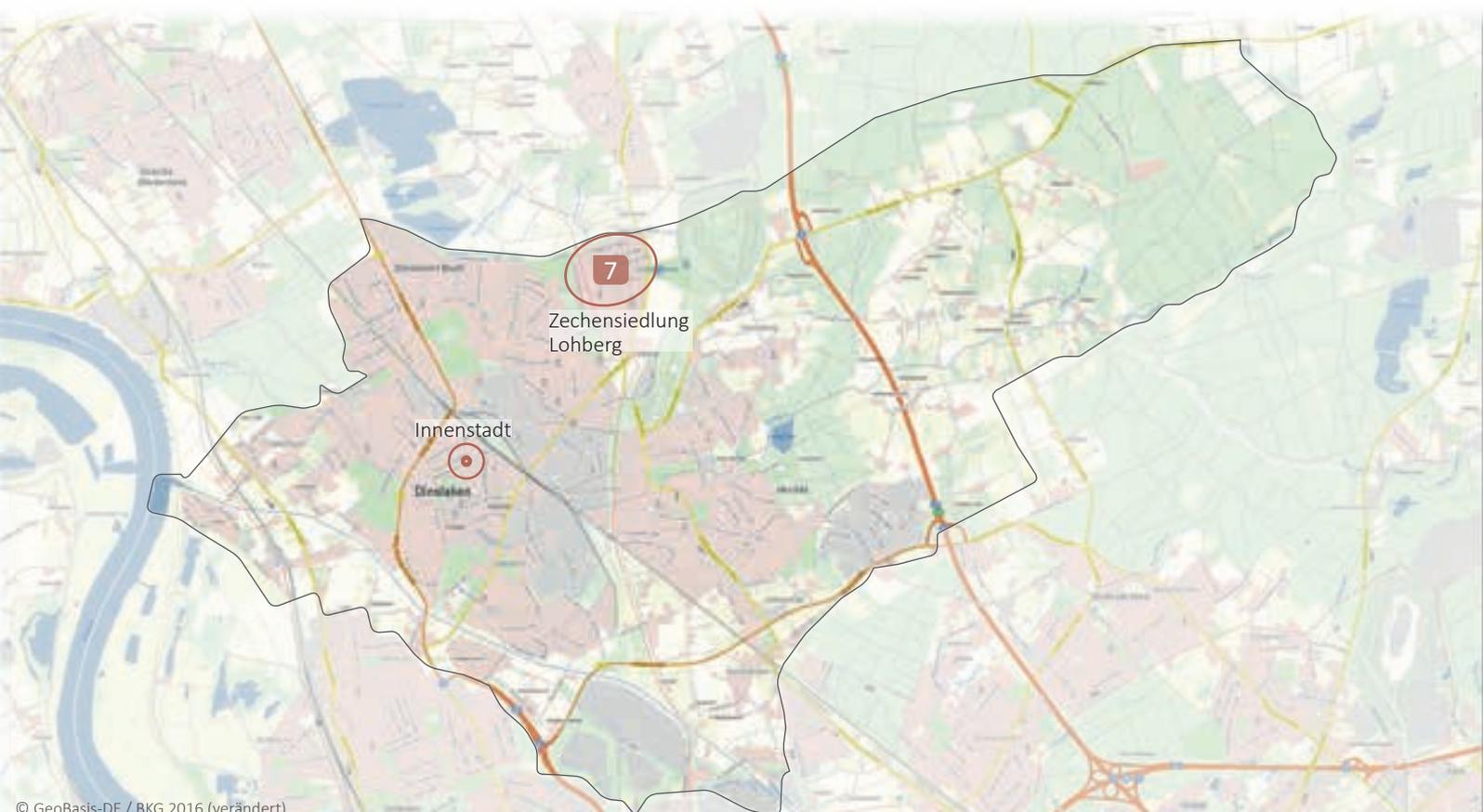
Herbst 2016 bis Februar/März 2017  
- abschließende Abstimmungen

## BEGEHUNGEN

Am 16. Juli 2015 und am 8. August 2016 wurden Siedlung und Stadtteil begangen und fotografisch dokumentiert.

## KOMMUNALE KOMPETENZPARTNER

- Herr Selbach (Stadtentwicklung)
- Herr Heinser (Denkmalpflege)



1870

1880

1890

1900

1910

1920

1930

1940

1950

1960

ERSTER WELTKRIEG

ZWEITER WELTKRIEG

Kohlekrise RAG

1907 - 1924 Bau der  
Zechensiedlung Lohberg

1950er  
Jahre südliche  
Erweiterung

1907/1914  
Schächte Lohberg I/II  
Förderbeginn

# Dinslaken - Lohberg

## ZECHENSIEDLUNG LOHBERG

Hintergrund: Zeche Lohberg / August-Thyssen-Hütte  
1907 Gründung Gewerkschaft Lohberg durch Thyssen (Koks-  
kohle), 1914 Beginn Kohleförderung, 1992 Verbund mit Zeche  
Osterfeld/Oberhausen, 2005 Stilllegung

### 1907 - 1924 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE SIEDLUNG)

- Bau der Siedlung als Gartenstadt (Leitbild: »gesünder und natürlich leben«) mit sozialen Einrichtungen (z.B. Ledigenheim)
- 1924 Fertigstellung von 918 größtenteils 2-geschossigen Häusern mit 1.334 3- bis 4-Raum-Wohnungen im Arbeiterquartier

### 1950ER - 2000ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

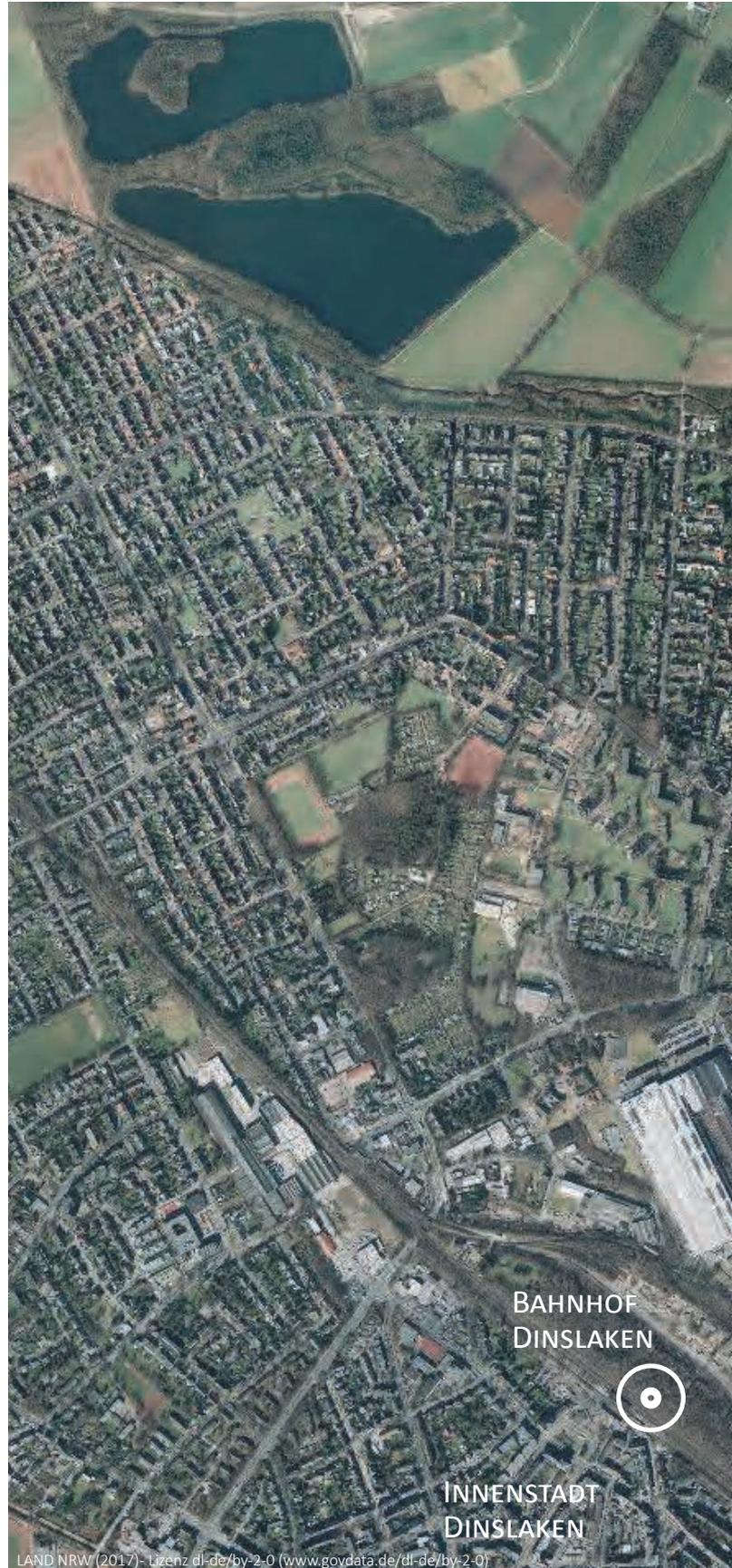
- 1950er Jahre Erweiterung nach Süden mit 3- und 4-geschossigen Zeilenbauten, vielfach Umzug der Bewohner aus Alt- in die Neusiedlung und Zuzug meist türkischer Gastarbeiter in die Altsiedlung
- 1977 Gestaltungssatzung (Altsiedlung)
- 1978 Erhaltungssatzung (Altsiedlung)
- 1970/80er Jahre Sanierung durch Rhein-Lippe-Wohnen im Altbestand der Zechensiedlung: Anschluss Fernwärme (z.T. Gaszentralheizungen), Umbau, Dachausbau, Anbauten (v.a. Bäder) im rückwärtigen Bereich (Altsiedlung)
- 1988 Denkmalschutzsatzung (Altsiedlung)
- 1999 Aufnahme in »Soziale Stadt«, Probleme v.a. durch Image, Insellage, Strukturwandel mit Arbeitslosigkeit
- 2004 Überarbeitung der Gestaltungssatzung von 1977

### SITUATION HEUTE (2015/16)

- unklare Entwicklungsperspektive Zechensiedlung, schwierige soziale + wohnungswirtschaftliche Situation, Negativimage
- Teil-Einstieg in Einzel-Privatisierung
- gestalterisch (noch) gute Potenziale für Siedlungskultur in der Altsiedlung
- Spannungsfeld Bestandssiedlung und Umnutzung Zeche Lohberg, Ziel: Zusammenführung Zechensiedlung-Zechengelände-Haldenlandschaft (bei Image, Zielgruppen, Wohnungsmarkt, Infrastruktur)
- Einstieg Vivawest in Sanierung der 50er-Jahre-Siedlung südlich der Altsiedlung

### PERSPEKTIVE SIEDLUNG UND QUARTIER (VORSCHLÄGE)

- Handlungskonzept Wohnen in einem Gesamtquartier Lohberg (Altsiedlung, 50er-Jahre-Siedlung, Wohnungsneubau)
- Abstimmung langfristige Entwicklungsstrategie und Maßnahmen Altsiedlung (Qualitätsvereinbarung Stadt-Vivawest)
- aktive Quartiersstrategie Vivawest (Altsiedlung, 50er-Jahre-Siedlung, ergänzender Neubau)
- Kernziel: integrierte Entwicklung von Siedlungen mit Umnutzung Zeche und Haldenlandschaft
- Chancenentwicklung Industrie- und Siedlungskultur



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

Sanierung durch Rhein-Lippe

Einstieg in Teil-Privatisierung Altsiedlung

Handlungskonzept Wohnen in Lohberg

Gestaltungs-/ Erhaltungssatzung

Einstieg in Sanierung 50er-Jahre-Siedlung

Qualitätsvereinbarung Altsiedlung

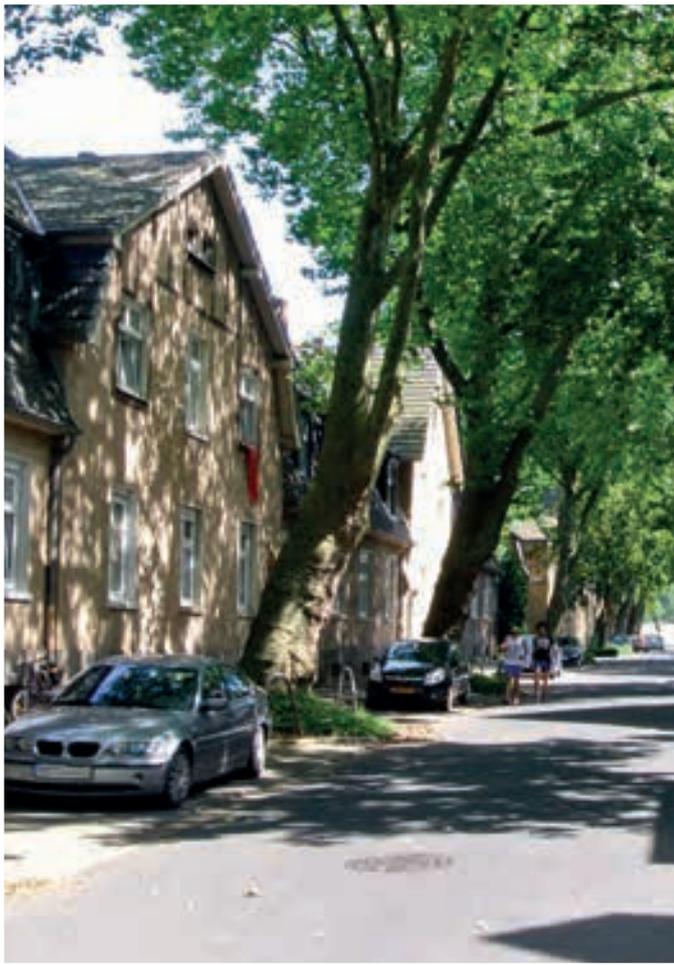
Denkmalbereich

ab 1999 Soziale Stadt Lohberg

2005 Stilllegung der Zeche + Start Umnutzung Zeche

Siedlungs- & Industriekultur



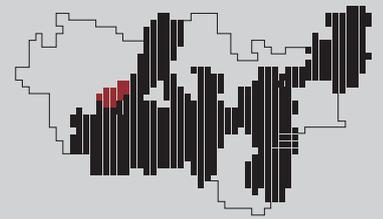




Fotos aus der Zechensiedlung Lohberg (Juli 2015/August 2016) (Quelle: Post • Welters/startklar und UDB Stadt Dinslaken)

# Vertiefung I

## Historischer Zusammenhang



Zur Versorgung des nahen Bandeisenwalzwerks, aber auch anderer Thyssen-Stahlwerke mit Koks- und Kohle gründeten die Vorstände Fritz, Joseph und August Thyssen sowie Bergassessor Arthur Jacob am 30. Dezember 1905 die Gewerkschaft Lohberg. Zwei Jahre später begann man mit dem Abteufen der Schächte Lohberg 1 und 2 an der Landstraße zwischen Dinslaken und Hünxe. 1912 erreichten die Schächte die ersten Flöze. 1914 nahm die Zeche die planmäßige Förderung auf. 1921 wurde der Schacht Lohberg 3 in Dinslaken-Hiesfeld abgeteuft, aber schon 1922 wieder aufgegeben. Nach der Übernahme durch die Gruppe Hamborn der Gelsenkirchener Bergwerks-AG wurde die Zeche Lohberg 1926 in die Bergbaubehörde der neu gegründeten Vereinigten Stahlwerke AG eingegliedert. 1953 fiel die Zeche an die Hamborner Bergbau AG.

In den 1950er Jahren wurden vor allem die überflüssigen Anlagen durch den Industriearchitekten Fritz Schupp ausgebaut. 1955/1956 wurde das neue Fördergerüst für den Schacht Lohberg 2 errichtet; es war mit 70,5 Metern zu dieser Zeit das höchste im gesamten Ruhrgebiet. 1960 bis 1967 kam nordöstlich des Bergwerksgeländes ein neuer Wetterschacht hinzu. 1970 wurde die neu gegründete Ruhrkohle AG (RAG) Eigentümerin des Bergwerks. 1983 wurde ein weiterer Schacht 4 (Hünxe) als Wetter- und Transportschacht zwischen Dinslaken und Hünxe geteuft. 1992 wurden »Lohberg« und die Zeche »Osterfeld« mit ihren acht Schächten in Oberhausen-Osterfeld zum »Bergwerk Lohberg-Osterfeld« verbunden.

Ende 2005 wurde die Zeche stillgelegt. Der Schacht 4 (Hünxe) wurde von dem Bergwerk Prosper-Haniel übernommen und wird von dort noch als Wetterschacht genutzt.

### Siedlungsgeschichtlicher Hintergrund

In der ländlich geprägten Gegend nördlich von Dinslaken entstand im unmittelbaren Nachgang zum Bau der Zeche ab 1907 die Zechensiedlung Lohberg für die Arbeiter der gleichnamigen Zeche. Sie wurde durch Heinrich Neuls geplant und nach einem einheitlichen Bebauungsplan umgesetzt. Bauherr war die August-Thyssen-Hütte.

Nach dem Vorbild der englischen Gartenstadt wurde sie als grüne und großzügige Siedlung auf etwa 70 ha angelegt. Mit vielfältigen Häusertypen und Innenhöfen galt die Siedlung als Mustersiedlung und wurde zum Vorbild für den Siedlungsbau anderer Montan-Unternehmen. Die meist zweigeschossigen Häuser waren mit drei oder vier Räumen im Vergleich zu anderen Kolonien relativ großzügig bemessen. Die Grundrisse waren z.T. so flexibel, dass für kinderreiche Familien ein weiterer Raum abgeteilt werden konnte. Verputzte Fassaden, Veranden, grüne Fensterläden, rote Falzziegel und vielfältige Dachformen charakterisierten die Gebäude.

Im Jahr 1920 gehörten zur Lohberger Siedlung nicht nur 918 Häuser mit 1.334 Wohnungen, sondern auch eine komplette Siedlungs-Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Geschäften und Handwerksbetrieben etc., die die Bewohner vor Ort mit allem Lebensnotwendigen versorgten. Zu jeder Wohnung gehörte ein Nutzgarten, der den Arbeiterfamilien den Anbau von Obst und Gemüse sowie Kleintierhaltung und damit eine teilweise Selbstversorgung ermöglichte.

Das Ledigenheim als Unterkunft für unverheiratete Bergleute und eine Platz-/Marktanlage bildete das Zentrum der Siedlung. Das Ledigenheim wurde schon früh auch für kulturelle und sportliche Veranstaltungen genutzt.



Historisches Foto Zechensiedlung Lohberg; Quelle: Stadt Dinslaken



Historisches Foto Zechensiedlung Lohberg; Quelle: Stadt Dinslaken



Zechensiedlung Lohberg 70er Jahre; Quelle: Stadt Dinslaken



Zechensiedlung Lohberg 70er Jahre; Quelle: Stadt Dinslaken

# Vertiefung II

## Städtebau und Gestaltung, Lohberg

### Standort und Lage im Siedlungsgefüge

Die Zechensiedlung Lohberg befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze von Dinslaken. Im Osten, direkt an die Siedlung angrenzend, liegt die ehemalige Zeche Lohberg mit dazugehöriger Haldenlandschaft. Hier entsteht das neue »Kreativ.Quartier Lohberg«, das insbesondere Unternehmen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft anziehen soll. Darüber hinaus werden weitere Neubauf Flächen für Gewerbe angeboten.

Auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Zechengeländes entsteht ein neues Wohnquartier mit rund 200 Wohneinheiten (als Einfamilienhäuser, aber auch als Geschosswohnungsbau). Ein dezentrales Energiekonzept aus Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, Grubengas und Geothermie soll hier die Strom- und Wärmeerzeugung gewährleisten. Im Süden wurde die gartenstädtische Altsiedlung mit 50er-Jahre-Wohnungen in Zeilenbebauung erweitert. Im Westen befindet sich eine Kleingartenanlage sowie im weiteren Verlauf Wohnsiedlungen mit Einzel- und Doppelhäusern, im Norden erstreckt sich der Landschaftsbereich sowie ein Ortsteil der Gemeinde Hünxe.

### Gebäude und Grundstücke

Die Siedlung ist nach den Ideen der Gartenstadt geplant und realisiert worden. Die 918 meist zweigeschossigen Häuser beinhalten etwa 1.300 Wohnungen. Es sind unterschiedliche Gebäudetypen mit landhausartigen Elementen vorzufinden. Ein Großteil der Siedlung besteht aus Mehrfamilienhäusern in offener Blockrandbebauung. Dadurch ergeben sich große begrünte Blockinnenbereiche, die, sofern keine Privatisierung erfolgt ist, noch (halb)öffentlich begehbar sind. Auch Reihenhäuser sowie großzügige Einzel- und Doppelhäuser sind in der Siedlung zu finden. Die Gebäude haben

zum großen Teil Sattel- und Walm-/Krüppelwalmdächer, oft mit vielen unterschiedlich ausgeprägten Haupt- und Nebengiebeln sowie Versprüngen und Dachgauben. Die Fassaden sind meist hell verputzt. Oft sind auch Balkone, Veranden, Fensterläden, Fachwerk und Falzziegel vorhanden. Die Siedlung hat insgesamt ein sehr abwechslungsreiches Bild. Die Fassaden sind an einigen Häusern allerdings sanierungsbedürftig. Einige Gebäude sind gestalterisch im Detail z.T. schon problematisch überformt (Geländer/Eingänge, Satellitenschüsseln), jedoch ist der gestalterische Gesamteindruck der Siedlung noch als positiv einzuschätzen.

Südöstlich des Johannesplatzes befindet sich das denkmalgerecht sanierte ehemalige Ledigenheim, welches als Zentrum für Kultur, Dienstleistungen und Gewerbe umgenutzt wurde.

### Öffentlicher Raum

Im Zentrum der Siedlung liegt der Johannesplatz. Er stellt mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Sparkasse, Lebensmittelhandel, Gastronomie) den Siedlungsmittelpunkt dar. Vom Platz aus wird die Siedlung in alle Richtungen durch baumgeprägte Wohnstraßen mit teilweise seitlichen Parkplätzen erschlossen. Die vielen öffentlichen Grünräume und die alten Baumbestände in Kombination mit unterschiedlichen Straßenräumen und kleinen Platzsituationen lassen den öffentlichen Raum qualitativ wirken.

### Planungsinstrumente

In den 1970er Jahren wurde eine Gestaltungs-, in den 1980er Jahren eine Erhaltungssatzung für die Zechensiedlung erlassen. 1988 kam eine Denkmalsbereichssatzung hinzu. Die Satzungen gelten für den gartenstädtischen Bereich der Altsiedlung. Ziel der Satzungen wa-

ren der Erhalt der städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten sowie des historischen Werts.

Die Gestaltungssatzung wurde 2004 aktualisiert. Sie zielte auf klarere Regeln zur Gebäudegestaltung ab. Sie wurde zweisprachig deutsch-türkisch verfasst und beinhaltet Regelungen zur Gestaltung der Fassaden, der Dachflächen, der Anbauten sowie der Freiflächen im vorderen und rückwärtigen Bereich. In dieser Satzung sind keine Aussagen zu erneuerbaren Energien oder zu Energieeinsparmöglichkeiten enthalten.

### Fazit

Die Altsiedlung Lohberg wurde durch Rhein-Lippe in den 1970/80er Jahren gestalterisch verändert, blieb aber noch weitgehend einheitlich. Nach Beginn der Einzel-Privatisierung sind in den grünen Innen- und Gartenhöfen erste Abschottungen und Zergliederungen über die Gassen und Wege und somit der Verlust halböffentlicher Räume zu verzeichnen; damit gehen z.T. wichtige Wegebeziehungen verloren. Auch im gestalterischen Detail der Gebäude sind erste stärkere Überformungen festzustellen.

Insofern wären in dieser Übergangsphase alle Gestaltungsinstrumente auf den neuesten Stand zu bringen und eine Verständigung mit Vivawest über die Rahmenbedingungen herbeizuführen. Hierzu gehören dann die halböffentlichen Räume und die öffentlichen Straßen- und Platzräume, aber auch die Herausforderungen, die sich quartiersbezogen mit dem Thema Energieeinsparung und CO<sup>2</sup>-Minderung verbinden. Helfen wird hierbei, dass auf der Fläche des ehemaligen Bergwerks Wohnungsneubau entstehen soll, der ausdrücklich beispielhafte nachhaltige Energielösungen bringen soll.



# Vertiefung III

## Soziale Quartiersentwicklung und Wohnungsmarkt

Seit Schließung der Zeche Lohberg im Jahr 2005 geht der Stadtteil einen schwierigen Weg. Der einzige große Arbeitgeber steht endgültig nicht mehr zur Verfügung. Alternativen sind kaum vorhanden. Über den Bergbau waren seit den 1960er Jahren viele Arbeitsmigranten vor allem aus der Türkei nach Lohberg gekommen. Sie wurden hier heimisch und sowohl über die gemeinsame Arbeit »auf Zeche« als auch über die enge Verbindung von Wohnen und Nachbarschaft in der benachbarten Zechensiedlung integriert. Diese beiden »Integrationsmotoren« gibt es aber so nicht mehr und es schien lange unklar, was in langfristiger Perspektive an ihre Stelle treten kann.

Die Einwohnerzahl in Lohberg nimmt seit Jahren ab, alleine zwischen 2003 und 2015 um 12%. Dies kann sich u.U. durch den geplanten Wohnungsneubau auf dem Zechengelände in mittelfristiger Perspektive ändern, könnte aber auch auf die Gefahr möglicher Leerstandsprobleme im Bestand hinweisen.

Der Anteil der nicht-deutschen Bewohner ist mit 30% noch immer sehr hoch, nimmt aber kontinuierlich ab, während parallel der Anteil an doppelten Staatsangehörigkeiten und Einbürgerungen zunimmt. Beides sind durchaus Indikatoren für gewachsene Bodenständigkeit und zunehmende Integration. Dem entgegen steht aber die hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere die hohe Jugendarbeitslosigkeit, der hohe Anteil von Empfängern von Transferleistungen (alle Werte deutlich über den Zahlen für die Gesamtstadt Dinslakens). Diese Probleme setzen sich fort bei den Übergängen in den weiterführenden Schulen und bei der Suche vor allem junger Lohberger nach Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Anschluss an die Schule. Weil Lohberg ein junger Stadtteil

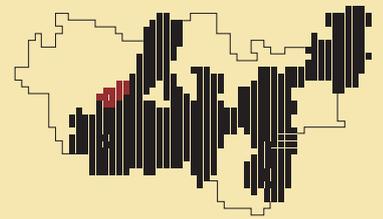
ist mit höheren Anteilen an Familien mit Kindern (wieder im Vergleich zur Gesamtstadt), besteht die Gefahr, dass sich soziale und ökonomische Probleme weiter in die Zukunft hinein verlängern.

Mit dem Programm Soziale Stadt steuern Stadt und Land seit 2000/2001 mit diversen Maßnahmen dagegen an. Hier sind auch erste Erfolge, aber noch keine Trendwende zu erkennen. Im Gegenteil: Das Image des Stadtteils (und hier insbesondere der sozialen Situation in der Zechensiedlung) ist in der Wahrnehmung der Nicht-Lohberger aus Dinslaken und darüber hinaus nicht gut. Dies sehen die Lohberger wiederum grundsätzlich anders. Die meisten Bewohner fühlen sich hier wohl, schätzen die Nachbarschaften und das familienfreundliche Umfeld.

### **»sozialer Wohnwert des familienfreundlichen Wohnens im Grünen«**

Das Wohnen in Lohberg ist noch immer abhängig von einem großen Unternehmen, der heutigen Vivawest, die aus verschiedenen bergbauverbundenen Unternehmen hervorgegangen ist. Die Wohnform des eigenheimähnlichen Wohnens zur Miete meist in kleinen Wohnungen, die aber i.d.R. über große Gärten verfügen, war und ist ein hoher Wert für die Lohberger Familien mit Kindern und über die Generationen hinweg. Lohberg ist mit der alten Zechensiedlung und der Ergänzung aus den 1950er Jahren ein Mietsiedlungsstandort. Dagegen sind in der unmittelbaren westlichen und südlichen Umgebung in der Nachkriegszeit viele (Reihenhaus-)Eigenheime entstanden.

Der Vorgänger von Vivawest, die Rhein-Lippe-Wohnen, hat bis Anfang/Mitte der 1980er Jahre die Gebäude saniert und

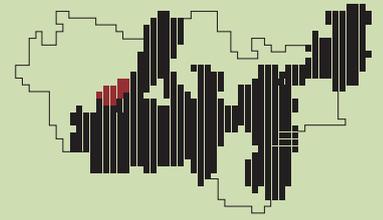


besser ausgestattet; die Mieten blieben relativ niedrig (heute in der Altsiedlung ca. 5 €/m<sup>2</sup> kalt). Sie hat aber auch Mitte der 2000er Jahre erste Wohnungen/Häuser einzeln privatisiert. Dieser Prozess ist nach anfänglichen Verkäufen (von 30 bis 40 Wohnungen jährlich) aber nur noch stockend in Gang. Von daher ist unklar, ob sich die Zechensiedlung weiter mit ihrer besonderen Wohnform des eigenheimähnlichen Wohnens zur Miete im Grünen (auch im Sinne der Bau- und Siedlungskultur) fortentwickeln wird oder aber ob sie zu einer eher klassischen Eigenheimsiedlung wird, wie sie an vielen anderen Stellen in Dinslaken schon zu finden sind. Dies ist eben auch eine soziale und nicht nur eine städtebaulich-denkmalpflegerische Frage.

Die Mietwohnungen in den Gebäuden aus den 1950er Jahren werden durch Viva-west modernisiert (Mieten bei ca. 6,50 €/m<sup>2</sup> kalt).

Die sozialen und Imagefragen in Lohberg und die Perspektiven des Wohnens im Bestand lassen sich nicht ohne eine Betrachtung der Entwicklung auf dem Zechengelände beurteilen. Hier sollen sich kreativwirtschaftliche Gründer niederlassen und soll in erheblicher Größenordnung Wohnungsneubau entstehen mit modernen Leitbildern u.a. eines energieautarken Quartiers. Diese Zielgruppen und die vorhandene Bewohnerschaft im Lohberger Bestand passen nicht »naturnähe« zusammen. Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts unter dem Titel »Lohberg und die Halde werden EINS« wird ein Leitbild angedeutet, das diese beiden Teile stärker zusammenführt. Hierin liegt eine große Chance, die weit ausgreifenden Visionen für den Neubau auf dem ehemaligen Zechengelände und die aktuellen Realitäten in den Bestandssiedlungen Lohbergs zu einer »Lohberger Mischung« zum Vorteil beider Seiten zusammenzuführen (Erarbeitung eines Handlungskonzepts Wohnen).





# Handlungsempfehlung I Siedlung, Quartier, Stadtentwicklung Lohberg

Der Stadtteil Lohberg mit heute 6.000 Einwohnern war und ist z.T. immer noch ein Solitär in Dinslaken, stadtstrukturell in Insellage getrennt von benachbarten Stadtteilen und mit sozialen Problemen, die das übrige Dinslaken so nicht kennt (über 50% Migrantenanteil, hoher Anteil Jugendarbeitslosigkeit). Im Rahmen des Programms Soziale Stadt wurden mit diversen Maßnahmen (u.a. Forum Lohberg, Sprachförderung, Zentrum Ledigenheim) Auffangstrategien zur sozialen Entwicklung eingestiebt.

In den 1970/80er Jahren versuchte das damalige Wohnungsunternehmen Rhein-Lippe (im RAG-Verbund) mit der Stadt eine bauliche Erneuerungsstrategie für die alte Zechensiedlung. Die Siedlung war später kein Handlungsschwerpunkt im Programm

Folgende Handlungsansätze werden zur weiteren Konkretisierung empfohlen:

**partnerschaftliches Gesamt-Handlungskonzept »Wohnen im Quartier Lohberg«:** zusammenfassende Betrachtung der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Perspektiven der drei Teilstandorte Zechensiedlung (Altsiedlung), 50er Jahre Ergänzung, Neubau auf dem Zechengelände, Abstimmung von Handlungskonzepten: Eigentum/Miete, Zielgruppen, generationengerechtes Wohnen, Quartiersenergiekonzept, eigenständiger Baustein in Verzahnung mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (Stadt, Vivawest, weitere potenzielle Investoren, Wohnungsbauförderung)

## »Leitbild Lohberger Mischung - historische und neue Siedlungskultur«

Soziale Stadt. Nach Übergang der Siedlungsbestände an Vivawest gibt es noch keine ausdrücklich formulierte und erkennbare langfristige Bewirtschaftungs- und mit der Stadt abgestimmte Quartiersstrategie insbesondere für die Zechensiedlung (wieder hoher Investitionsbedarf und schwierige Wirtschaftlichkeit, niedrige Mieten, Einstieg in schleppende Einzelprivatisierung, Probleme im Außenimage, ausgelaufene Bergbaubelegungsbindung, u.a.m.).

Mit Stilllegung des Bergwerks 2005 setzte eine umfassende und ambitionierte Planung der Umnutzung des Zechengeländes ein (Stadt, RAG Montan Immobilien, Förderung Land/EU/Bund): Kreativ.Quartier in industriekulturell hergerichteten Zechengebäuden, Flächen für ergänzenden Wohnungsneubau (Stadt villen, Reihenhäuser, Geschosswohnungen), Gewerbe/Nahversorgung und Bergpark.

**Qualitätsvereinbarung zur langfristigen Gesamtperspektive der historischen Zechensiedlung:** Neujustierung Gestaltungskonzept, Quartiersarchitekt + Musterhäuser mit den Themen Energie + Barrierefreiheit, Kooperation Denkmalschutz-Bauordnung-Eigentümer, Prüfung Bestandshaltungsstrategie in langfristig einheitlicher Trägerschaft, Definition gemeinsamer Sorgfaltsbereiche, gemeinsames Ziel: Aufwertung der Siedlungskultur (Stadt, Vivawest)

**Übertragung Anspruch Siedlungskultur auf den Neubau:** Siedlungskultur im Bestand stärken, siedlungskulturelles Erbe beschreiben und auf Neubau übertragen (Leitbild Siedlungskultur)

**Kommunikationsstrategie »Gartenstadt und Industriekultur«:** Fokussierung auf die Alleinstellungsmerkmale von Industrie- und gartenstädtischer Siedlungskultur (Partnerschaft Stadt-RVR-Vivawest)

# Handlungsempfehlung II

## Perspektivpotenziale für eine regionale Siedlungskultur

Die Zechensiedlung Lohberg hat das Potenzial zur Herausstellung einer regional bedeutsamen gartenstädtischen Arbeitersiedlung. Dies gilt noch mehr, wenn es gelingt, dauerhaft die Verknüpfung zur Industriekultur auf dem ehemaligen Zechengelände herzustellen. Dies ist aber noch nicht Realität, sondern eine besondere Herausforderung der örtlichen Akteure (Stadt, Denkmalpflege, Forum + Ledigenheim Lohberg, Vivawest).

Wenn die lokalen Herausforderungen konzeptionell mit allen Partnern angegangen werden und der Weg zur Sicherung des siedlungskulturellen Erbes in Lohberg bereitet wird, unterstützt die Region die lokalen Akteure bei den weiteren Schritten und gegenüber der Region und dem Land.

**»Potenzial Gartenstadt Lohberg«**







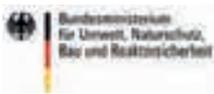


Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten  
Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR  
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

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

