

# Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Interkommunales Handlungskonzept

**DORTMUND  
Nette/Oestrich**

**Hansemann-Siedlung**

Nr.33



**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

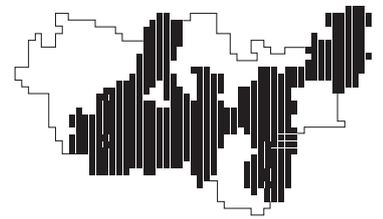
**43 Ahlen - Süd/Südost**

- 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 Werkssiedlungen 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 Werkssiedlungen 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 Werkssiedlungen 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 und Quartier«) 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 HANSEMANN-SIEDLUNG

# Dortmund

## Nette/Oestrich (Mengede)



### DORTMUND

Dortmund war im ausgehenden Mittelalter eine blühende Handelsstadt (Hanse). Im 19. Jahrhunderts begann durch Kohle und Stahl der Aufstieg zur Industriemetropole. Hinzu kam die Bedeutung als Bierstadt. Mit Eröffnung des Dortmund-Ems-Kanals und des Kanalhafens war 1899 ein Höhepunkt der montan-industriellen Stadtentwicklung erreicht. In dieser Zeit entstanden große Arbeitersiedlungen für Bergarbeiter v.a. nördlich der Innenstadt und in Hörde auch für Stahlarbeiter. In den 1920er Jahren wuchs die Stadt u.a. durch eine kommunale Gebietsreform und in den 1950er Jahren durch viel sozialen Wohnungsbau.

Der Strukturwandel traf Dortmund ab den 1960er Jahren. 1987 schloss die letzte Zeche, 1999/2001 drei große Stahlwerke. Dortmund ist mit 600.000 Einwohnern die zentrale Einkaufsstadt im östlichen Ruhrgebiet. Mit u.a. der Technischen Universität, dem Technologiepark, vielen neuen Dienstleistungsarbeitsplätzen und dem PHOENIX See hat sie in weiten Teilen den Strukturwandel geschafft.

### HANSEMANN-SIEDLUNG

Erst mit Entstehung der Zeche Hansemann wuchsen die mittelalterlichen und vorindustriellen Strukturen in Mengede, Nette und Oestrich zusammen. Mitte des 19. Jahrhunderts begannen Bodenerkundungen durch die Mengeder Bergwerks-Aktiengesellschaft (Adolph von Hansemann). Erst Ende des 19. Jahrhunderts gelang die erste Kohleförderung auf der Zeche Adolph von Hansemann. Parallel wurde die »Colonie« genannte Bergarbeitersiedlung mit 1.200 Wohnungen gebaut.

1928 wurden die Ortsteile und die Zeche nach Dortmund eingemeindet. Heute liegen Zeche und Kolonieteil an den Schnittstellen von Mengede, Oestrich und Nette und sind Bestandteil des Stadtbezirks Mengede.

Die Hansemann-Siedlung prägt den weiträumigen Bereich rund um die im Rahmen der IBA Emscher Park denkmalgerecht umgebauten Zechengebäude (heute Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft).

### TERMINE | GESPRÄCHSPARTNER

09. Juni 2015 - Einstiegsgespräch mit Vertreter/innen von Stadterneuerung und Quartiersentwicklung, Wohnungsbauförderung, Denkmalpflege, Stadtentwicklung

2016 - Vertiefungsgespräche mit Vertreter/innen von Stadterneuerung und Quartiersentwicklung, Denkmalpflege, Stadtentwicklung

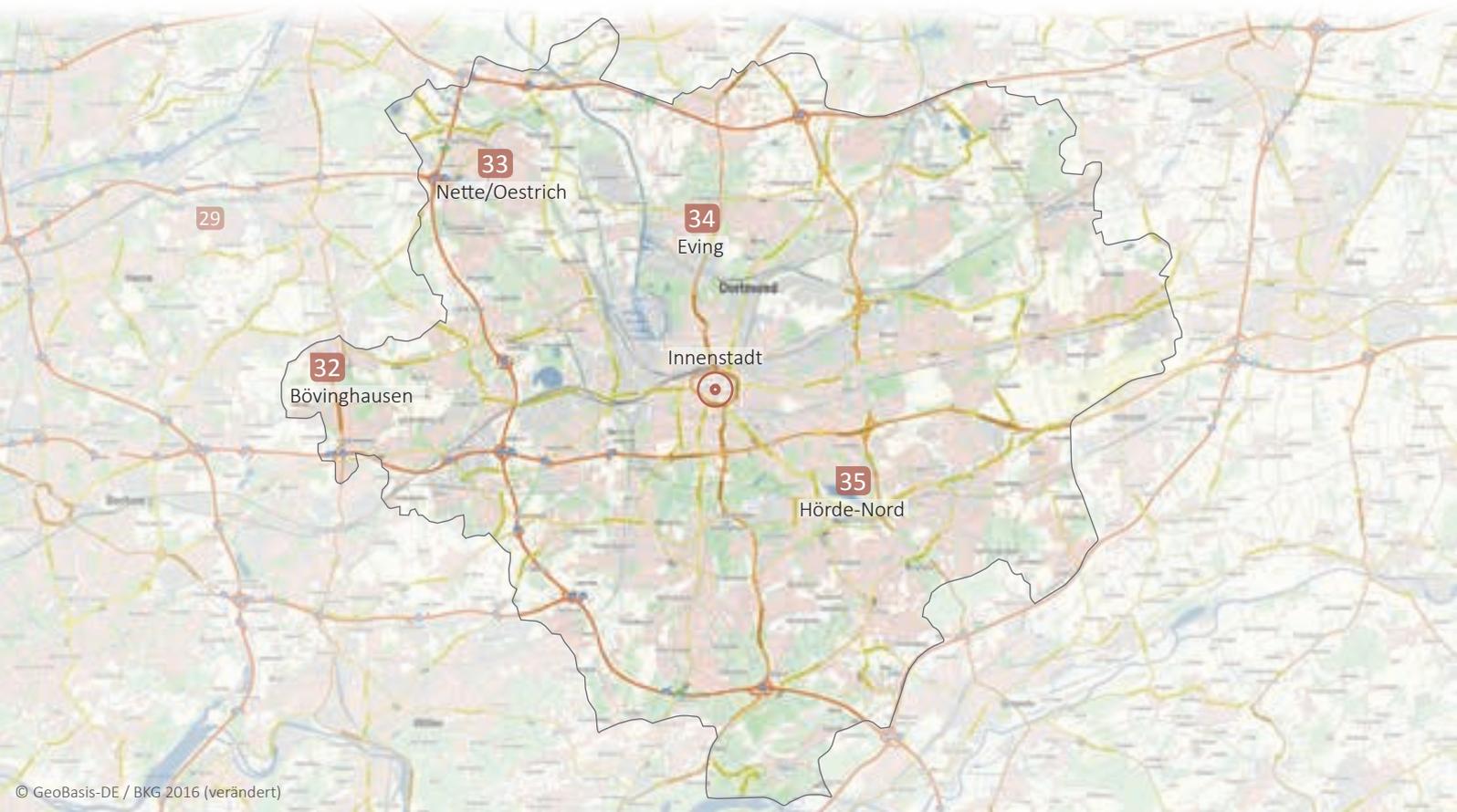
24. Februar 2017 - Abschlussgespräch mit Vertreter/innen von Stadterneuerung und Quartiersentwicklung, Denkmalpflege, Stadtentwicklung

### BEGEHUNG

Am 14. August 2015 wurde die Hansemann-Siedlung begangen und fotografisch dokumentiert.

### KOMMUNALE KOMPETENZPARTNER

- Herr Thabe (Stadtentwicklung)
- Frau Lamot (Denkmalpflege)
- Herr Haxter (Stadterneuerung und Quartiersentwicklung)



1898 - 1916 Bau der  
Hansemann-Siedlung

1896 Beginn  
Kohleförderung  
Zeche Hansemann

# Dortmund Nette/Oestrich

## HANSEMANN-SIEDLUNG

Hintergrund: Zeche Hansemann

1873 Gründung Mengeder Bergwerks AG (Adolph von Hanse-  
mann), 1893/97 Konsolidierung und Förderbeginn, 1910 Deut-  
sche Lux, 1926 Vereinigte Stahlwerke AG, 1963/65 Schließung  
Tagesanlagen, Untertageverbund Hansa

### 1898 - 1916 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE SIEDLUNG)

- Bau von Bergarbeiterwohnungen für Zeche Hansemann in 4 Abschnitten
- Bauphase I 1898/99: 20 Doppelhäuser mit i.d.R. 4 Wohnun-  
gen westlich (v.a. für »Zechenbeamte«) und erste Häuser  
südlich der Zeche (insg. 100 bis 130 Wohnungen)
- Bauphase II 1900: ca. 90 2-/2 ½-geschossigen Gebäude  
südlich der Zeche mit 360 - 380 Wohnungen (60 - 80 m<sup>2</sup>) mit  
Keller und Stall, große Gartengrundstücke
- Bauphase III 1906/07: Ergänzung Bauphase II an der Woda-  
straße (ca. 20 Gebäude und 80 Wohnungen)
- Bauphase IV 1913/14 und 1916: 2- bis 2 ½-geschossige gar-  
tenstädtische Anlage östlich der Zeche mit ca. 60 Gebäuden  
und ca. 250 Wohnungen und zugehörigen Gärten

### 1990ER UND 2000ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

- 1994 Sanierungsgebiet für Abschnitte mit beabsichtigter För-  
derung, Umsetzung 1. Teil (422 Wohnungen) bis 1995
- 1995 - 1998 Nachverhandlungen + Städtebaulicher Vertrag,  
Abriss von 12 Häusern/Neubau von Reihenhäusern, Fortfüh-  
rung Sanierungskonzept von 1994
- Einzel-Privatisierung in Bauphase I (Denkmalschutz 2000)
- Teilprivatisierungen in Bauphase III
- 2004 Erneuerungskonzept nördlich Ammerstraße (Sanie-  
rung, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Quartiersarchi-  
tektin, Vereinbarung Stadt, Mieterverein, RAG, Viterra/Deut-  
sche Annington zur sozialverträglichen Privatisierung)

### SITUATION HEUTE (2015/16)

- städtebauliche Einheitlichkeit, Qualität der Straßenräume  
(Platanen) in Siedlungskernen südlich/östlich Zeche
- heterogener denkmalpflegerischer Zustand in privatisierten  
Beständen von 1898/99 westlich Hansemannstraße
- Bindungsauslauf aufgrund der öffentlichen Förderung in den  
Beständen südlich der Ammerstraße bis 2020

### PERSPEKTIVE SIEDLUNG UND QUARTIER (VORSCHLÄGE)

- Zukunfts-/Qualitätsvereinbarung und Quartierskonzept Woh-  
nen für Südteil der Hansemann-Siedlung zwischen Stadt,  
Vonovia und Bewohnern
- Bilanz Gestaltungsinstrumente
- bedeutender Standort von Industriekultur (Zeche Hanse-  
mann) und Siedlungskultur (Hansemann-Siedlung) als Impuls  
für Quartiersentwicklung



1970

1980

1990

2000

2010

2020

Gründung

Stahlkrise

IBA Emscher Park

Perspektiven

1967 Stilllegung  
Zeche Hansemann

Einzelprivati-  
sierung  
(Teil I + III)

1994 - 1998  
Sanierung  
(Teil II)

2004 Erneuerung  
Nördlich Ammerstraße  
(Teil IV)

2000 Denkmalschutz  
Hansemannstraße  
(Teil I)

Qualitätsverein-  
barung (Südteil IV)

Bilanz Gestaltungs-  
instrumente

Quartierskonzept  
Wohnen





Fotos der Hansemann-Siedlung: obere Reihe Häuser der Bauphase I,



*mittlere Reihen Häuser der Bauphase Phase II, untere Reihe Häuser der Bauphase IV (August 2015) (Quelle: startklar)*

# Vertiefung I

## Historischer Zusammenhang



Die *Zeche Adolph von Hansemann* war ein Steinkohlenbergwerk in Mengede. Um am Gründerboom des Dortmunder Bergbaus teilzuhaben, wurde 1857 zur Errichtung der Schachanlage »Adolph von Hansemann« die Kommanditgesellschaft A. Boucard & Cie., Gesellschaft der Kohlenbergwerke, gegründet. Zur Anlage eines Bergwerks, und damit zur Erschließung der Mengeder Kohlevorkommen, kam es jedoch zunächst nicht, da kurze Zeit später eine schwere Absatzkrise den Ruhrbergbau erschütterte. Erst 1873 wurde das Projekt wieder aufgenommen, allerdings durch die *Disconto Gesellschaft Berlin*, die in dieser Zeit als eine der wichtigsten Kapitalgeberinnen für industrielle Unternehmungen im Ruhrgebiet wirkte. Deren Besitzer gründeten noch 1873 die »*Mengeder Bergwerks AG*«. Adolph von Hansemann, Inhaber der Disconto Gesellschaft, übernahm hier den Vorsitz des Verwaltungsrats und wurde so zum Namensgeber der Schachanlage. Noch im selben Jahr wurde mit dem Abteufen des ersten Schachtes begonnen, doch zahlreiche Wassereinbrüche forderten Tote und Verletzte und zwangen immer wieder zur Einstellung der Arbeiten. So dauerte es noch über zwanzig Jahre, bis 1896 die erste Kohle gefördert werden konnte.

Da wegen der technischen Schwierigkeiten die Finanzen der AG erschöpft waren, wurde die Zeche von der Union AG für Bergbau, Eisen- und Stahlindustrie erworben, an der von Hansemann mit seiner Disconto-Gesellschaft beteiligt war. Die Zeche kam 1910 zur Deutsch-Luxemburgischen Bergwerks- und Hütten AG, welche die Union im Jahr 1910 übernommen hatte. Die »Deutsch Lux« wurde wiederum 1926 Teil der Vereinigten Stahlwerke AG.

Ende der 1930er Jahre wurde die Zeche ausgebaut und modernisiert. Im Jahr 1937

wurde auf dem Betriebsteil 4/5 mit der Förderung begonnen, die Anlage 1938 umbenannt in Gustav 1/2. Diese übernahm in der Folge die gesamte Förderung aus dem Feld Adolph von Hansemann. Gleichzeitig wurde die Förderung auf der alten Schachanlage 1/2/3 stillgelegt.

Trotz Modernisierung, Ausbau und Vertiefung der Schächte wurden 1963 die Tagesanlagen stillgelegt und die Zeche zwei Jahre später im Verbund von der Zeche Hansa übernommen.

### Siedlungsgeschichtlicher Hintergrund

Der Beginn der Kohleförderung auf der Zeche Adolph von Hansemann im Jahr 1899 markiert den wohl tiefsten historischen Einschnitt der Mengeder Ortsgeschichte. Innerhalb weniger Jahre wurde der Bergbau im vormals ländlich geprägten Raum zum größten Arbeitgeber und zur beherrschenden Wirtschaftskraft der Umgebung. Außerdem wuchs Mengede vor diesem Hintergrund mit den benachbarten Orten Nette und Oestrich zusammen.

Der Werkswohnungsbau bildete neben dem Zechenbau die wichtigste Aufgabe des zecheneigenen Baubüros. Er ergab sich aus dem Umstand, dass in der ländlichen Umgebung nicht genug Wohnraum für die wachsende Belegschaft der Zeche zur Verfügung stand. Gleichzeitig bildete der Werkswohnungsbau aber auch ein wichtiges Instrument in der Unternehmenspolitik, da auf diese Weise die Beschäftigten enger an den Betrieb gebunden werden konnten.

Bereits seit 1876 hatte die Zeche vereinzelt Werkswohnungen für ihre Beamten und Arbeiter errichtet. Da der Wohnraum nicht ausreichte, beantragte die Zeche um 1897 den Bau einer Kolonie.



Foto Hansemann-Siedlung, 1970er Jahre; Quelle: Bollerey/Hartmann, *Wohnen im Revier - 99 Beispiele aus Dortmund*, 1975

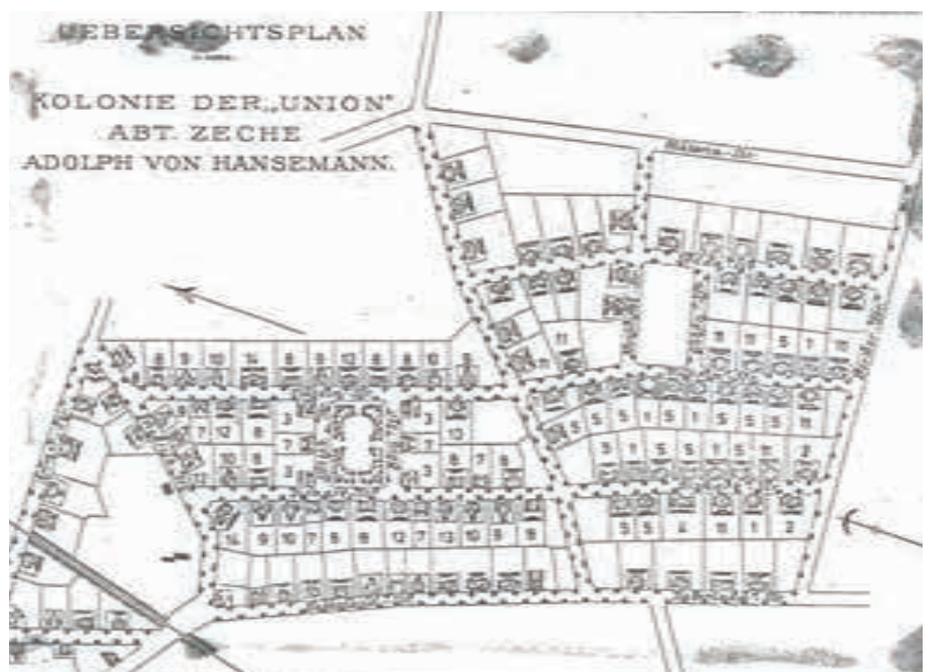


Foto Hansemann-Siedlung, 1970er Jahre; Quelle: Bollerey/Hartmann, *Wohnen im Revier - 99 Beispiele aus Dortmund*, 1975

So entstand von 1898 bis 1900 südlich und westlich der Zeche der erste Bauabschnitt der Siedlung, geplant durch die Werksarchitekten Walter und Schulz. Über 100 Wohnungen konnten schon 1899 bezogen werden. Nach dem Übergang der Zeche auf die Union wurde 1899 der Bau von weiteren 240 Wohnungen beantragt und dadurch die Siedlung nach Norden und Osten ausgeweitet. Damit umfasste sie im Jahr 1902 bereits ca. 480 Wohnungen in 15 verschiedenen Haustypen.

Den größten Anteil der Wohnungen stellten Häuser mit vier Wohnungen, danach folgten die Häuser mit zwei oder sechs Wohneinheiten. Sie besaßen alle einen eigenen Keller sowie einen Stall und Gartenland. Außerdem wurden alle Wohnungen an Wasserleitung und Kanalisation angeschlossen. Durch den anhaltenden Zuzug musste die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen angepasst werden, doch diese Leistungen ließen sich im alten, dichten Ortskern von Mengede nicht mehr unterbringen. Nun sollte zu diesen Zwecken ein Gebiet südwestlich des Dorfes besiedelt werden, womit die Anbindung der Zeche in ein zusammenhängendes Siedlungsbild gelang. Bis dahin hatte sich die Entwicklung von Zeche und Hansemann-Siedlung weitgehend losgelöst vom alten Ortskern Mengedes vollzogen und die Erweiterung stellte letztlich eine Verlagerung des Ortsmittelpunktes dar. Der 1913 angelegte Marktplatz wurde das neue Kernstück, eingerahmt von z.B. einer Turnhalle sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Insbesondere die Einrichtung öffentlicher Gebäude auf diesem neubesiedelten Terrain zwischen Zeche und altem Dorf zeigt deutlich die Umwandlung Mengedes zum Industriort, ein Prozess, der nur zwei Jahrzehnte dauerte (von etwa 1898 bis 1920).

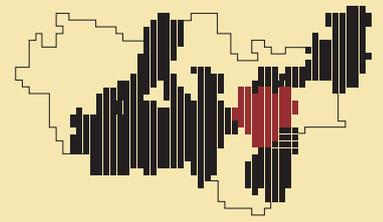
Durch das spätere Wachstum des Ortes nach Nordosten erhielt die Hansemann-Siedlung allmählich Anschluss an den alten Dorfkern. Insbesondere in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg, nachdem die Zeche 1910 an die Deutsch-Luxemburgischen Bergwerks- und Hütten-AG übergegangen war, wurden die Wohnbautätigkeiten nochmals intensiviert, sodass die Siedlung auf ca. 1.200 Wohnungen anwuchs. Seit den 1920er Jahren wurde der Siedlungsbau nicht mehr von der Zeche, sondern von öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau-gesellschaften getragen. In den 1930er Jahren wurden die meisten Wohnungen von der Vereinigten Stahlwerke AG in neugegründete Wohnungsgesellschaften eingebracht, sodass die Zeche zwar noch Belegungsrechte besaß, aber kaum noch eigene Wohnungsbestände.



Lageplan Hansemann-Siedlung, 2. Bauabschnitt 1898; Quelle: Stadt Dortmund

# Vertiefung II

## Städtebau und Gestaltung, Nette/Oestrich



### Standort und Lage im Stadtgefüge

Die Hansemann-Siedlung befindet sich im Nordwesten von Dortmund. Sie ist größtenteils von unterschiedlich strukturierter Wohnbebauung umgeben. Im nördlichen Teil umschließt die Siedlung das ehemalige Zechengelände der Zeche Adolph von Hansemann, welches heute als Park und Bildungszentrum der Handwerkskammer Dortmund genutzt wird. Westlich der Dönnstraße erstreckt sich zudem ein gewerblich genutzter Bereich. Am westlichen Rand der Siedlung verläuft eine Trasse der S-Bahn, die den Siedlungsteil an der Hansemannstraße von der übrigen Siedlung trennt. Am nördlichen Rand begrenzt eine weitere Bahnstrecke die Siedlung.

### Gebäude und Grundstücke

Die Hansemann-Siedlung wurde in vier Bauabschnitten errichtet. Im ersten Bauabschnitt wurden zwanzig 1 ½- bis 2 ½-geschossige ehemalige Beamten-doppelhäuser in offener Bauweise errichtet. Die Fassaden sind durch sich abwechselnde Putz- und Klinkerflächen geprägt. Die Gebäude sind größtenteils traufständig und haben Satteldächer mit variierenden Zwerchgiebeln und Dachgauben. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die privaten Gärten und die alten Stallgebäude.

Im zweiten und dritten Abschnitt befindet sich der Großteil der Arbeitersiedlung mit etwa 450 Wohnungen in 110 Gebäuden. Vorzufinden sind hier meist 1 ½- bis 2 ½-geschossige Gebäude mit Putz- und Klinkerfassade in aufgelockerter Bauweise. An der Donarstraße befinden sich – als Sondertypus – breite traufständige Doppelhäuser mit an den Seiten tief herabgezogenen Walmdächern.

Der vierte Bauabschnitt befindet sich östlich der ehemaligen Zeche. Dieser Siedlungsteil ist durch kompakte 2 ½-geschossige Gebäude mit hell verputzter Fassade

gekennzeichnet. Die meisten Gebäude besitzen Walmdächer, darüber hinaus sind auch einige Sattel- und Mansarddächer mit variierenden Zwerchgiebeln und Gauben vorzufinden. Die meisten Gebäude haben Stallanbauten. Die Gebäude sind nur gering gestalterisch überformt. Im rückwärtigen Bereich liegen große Gartenanlagen.

Die Gebäude westlich der Hansemannstraße weisen einen architektonisch heterogenen Zustand auf. Alle übrigen Teile der Hansemann-Siedlung sind durch eine städtebauliche Einheitlichkeit gekennzeichnet.

### Öffentlicher Raum

Die Verkehrsflächen in der Hansemann-Siedlung sind verkehrstechnisch funktional gestaltet. Prägend sind insbesondere die Platanenbestände in den Straßenzügen südlich und östlich der Zeche.

### Planungsinstrumente

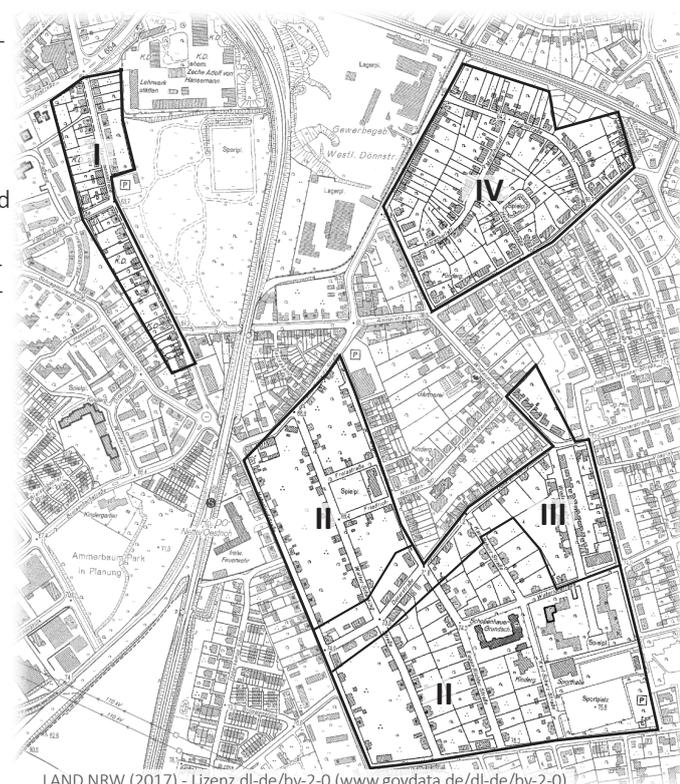
Die Bestände entlang der Hansemannstraße stehen unter Denkmalschutz. Für die (privatisierten) Bestände nördlich der Ammerstraße wurde im Jahr 2004 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen. Zudem wurde dort der Privatisierungsprozess in den 2000er Jahren von einer Quartiersarchitektin begleitet.

### Fazit

Die Hansemann-Siedlung bietet zumindest in den Bereichen südlich und östlich der Zeche eine städtebaulich qualitätsvolle Einheitlichkeit des Gebäudebestandes sowie durch den Baumbestand prägnante Straßenräume. Gerade die Siedlungsteile südlich der Ammerstraße sind nicht über planerische

oder gestalterische Ordnungsinstrumente abgesichert. Um die hier vorhandenen Qualitäten langfristig zu erhalten, sollten sich die weiteren Bemühungen für die Hansemann-Siedlung auf diese Bestände konzentrieren. Empfehlenswert ist hier die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung einschließlich einer Begleitung durch einen Quartiersarchitekten.

Vor dem Hintergrund, dass eine Wiederbelebung durch Nahversorgung entlang der Wodanstraße schwierig erscheint, ist zu überlegen, wie hier ein langfristig tragfähiges Nutzungsprofil entwickelt werden kann.



# Vertiefung III

## Soziale Quartiersentwicklung und Wohnungsmarkt



Seit der Stilllegung des Bergbaubetriebs der Zeche Hansemann in den 1960er Jahren waren die Wohnungen noch lange durch Bergbaubelegrechte gebunden. Ab den 1970er Jahren sind viele türkische Bergleute und ihre Familien in die historischen Siedlungsteile der Hansemann-Siedlung gezogen. Diese Vorprägungen wirken bis heute vor allem in den östlichen und südlichen Teilen der Hansemann-Siedlung nach. Für viele der Migrantenfamilien ist die Siedlung über die Jahre zur Heimat geworden.

Die ehemaligen Werkwohnungsbestände in den denkmalgeschützten Häusern an der Hansemannstraße, in den Häusern an Wodan- und Donarstraße sowie in dem Bereich nördlich der Ammerstraße wurden weitgehend mieter- und sozialverträglich einzeln privatisiert. Über längere Zeit werden diese Wohnungen innerhalb der Familien als Eigentum weitergegeben oder auf dem normalen Eigentums-/Immobilienmarkt verkauft. Durch diese Übergänge kann das Bewusstsein um den besonderen Charakter als siedlungskulturelles Erbe der Montanzeit verloren gehen.



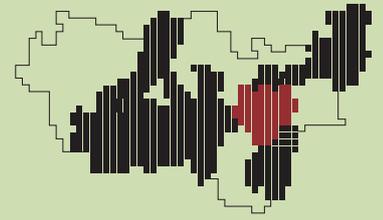
Als Mietwohnungen werden noch 250 bis 300 Wohnungen der historischen Bauphase II südlich Ammerstraße bzw. südlich Donarstraße von Vonovia bewirtschaftet, ein Wohnungsunternehmen, das im Ruhrgebiet aus einem ehemals industrie-/bergbauverbundenen Wohnungsunternehmen hervorgegangen ist. Die Wohnungen sind relativ klein und wurden teilweise schon zu größeren Wohnungen zusammengelegt. Hierunter befinden sich viele rückwärtig erschlossene Geschosswohnungen. Die Bindungen aufgrund der öffentlichen Förderung von Modernisierung und Sanierung aus den 1990er Jahren laufen in den nächsten Jahren Schritt für Schritt aus. Der begrenzten

Wohnfläche steht als Vorteil das große Gartenland und eine vollkommen durchgrünte Siedlung gegenüber.

Herausforderungen der zukünftigen Bewirtschaftung liegen in Themen wie

- Energieeinsparung und Eingrenzung der Energie- und Nebenkosten jenseits klassischer Fassadendämmungen bis hin zu einer optimierten Energieversorgung für die gesamte Siedlung
- Lösungen für Barriere- und Altersgerechtigkeit im siedlungskulturellen Bestand (Hauseingangsschwellen, Treppen, Ausstattung), aber auch neue Wohnungsangebote in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siedlung.
- im Falle eines Verkaufs: soziale Absicherung der Mieter.





# Handlungsempfehlung I Siedlung, Quartier, Stadtentwicklung Nette/Oestrich

Die Zeche Hansemann und die Hansemann-Siedlung bilden ein eigenes Quartier an den Schnittstellen von Mengede, Nette und Oestrich. Das nördlich gelegene Mengede ist ein selbständiger Stadtteil mit Versorgungsfunktion für den Nordwesten Dortmunds. Oestrich, westlich der Hansemann-Siedlung und von dieser durch eine S-Bahn-Trasse getrennt, ist ein aus Bauernschaften hervorgegangener kleiner Ortsteil mit einem attraktiven Wohnangebot. Das südlich anschließende Nette wurde in der Nachkriegszeit der 1950er bis 1980er Jahre durch neue Eigenheime, aber auch viele Sozialwohnungen geprägt.

Von den ursprünglichen Wohnungen der historischen Hansemann-Siedlung existieren noch 600 bis 700. Einige Teile wurden einzeln privatisiert. Ein großer Teil ist aber noch in der Bewirtschaftung als Mietwohnungen bei Vonovia (der früheren Deutschen Annington); hier ist der Anteil der türkischstämmigen Migrantenfamilien hoch. Andere Teile wurden abgerissen und durch Neubau ersetzt. Die Versorgungsinfrastruktur an Ammer-/Wodanstraße (Kneipen, Geschäfte, etc.) hat sich in den letzten Jahren ausgedünnt.

Der Stadtraum ist heute in vier Teilbereiche zu unterscheiden:

- die mustergültig denkmalgerecht instandgesetzten Zechengebäude (heute Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft) und der anschließende Zechenpark sowie die am westlichen Rand des Parks gelegenen denkmalgeschützten Gebäude entlang der Hansemannstraße,
- der kompakte und trotz Privatisierung gut erhaltene Kolonieteil nördlich Ammerstraße mit Modernisierungsinvestitionen der Neueigentümer seit 2004,

- der in seiner Entwicklungsperspektive unklare Mittelteil an Ammer- und Wodanstraße mit Resten privater Versorgungsinfrastruktur, aber auch Abrissen und neuen Eigenheimen,
- der noch weitgehend erhaltene und durchgrünte große Südteil der Kolonie (südlich Ammerstraße) mit in den 1980/90er Jahren sanierten Häusern und großen Gartengrundstücken.

Vor diesen Hintergründen werden drei Schritte zur Prüfung empfohlen:

*Langfristiges Sicherungskonzept für den südlichen Kolonieteil* mit möglichst einheitlicher Trägerschaft als Mietsiedlung in Kombination mit einem Quartierskonzept Wohnen, darin: Absicherung langfristiger Vermietbarkeit 20 Jahre nach der Erneuerung 1990er Jahre und Verbesserung der Wohnungsbestände (Qualitätsvereinbarung zwischen Stadt, Vonovia, Land, Bewohnerverein)

*Bilanz zu den Gestaltungsinstrumenten in allen Siedlungsteilen* bezogen auf Denkmalschutz, Gestaltungs-/Erhaltungssatzung, Erarbeitung von gebäude- und quartiersbezogenen Vorschlägen zu Energieeinsparung, Barrierefreiheit und Wohnungserweiterungen.

*Impuls für eine Quartiersentwicklung:* Zusammenhängende Kommunikation von Industriekultur (Zeche) und Siedlungskultur (Siedlung) als Impuls für ein Leitbild des Hansemann-Standorts.

Dabei kann aufgebaut werden auf die Erfahrungen von Stadt und Viterra (als Vorläufer von Vonovia) bei der Abstimmung einer Strategie Nördliche Ammerstraße aus dem Jahr 2004.

**»Qualitätsvereinbarung und lokales Handlungskonzept Wohnen«**

**»Bilanz Gestaltungsinstrumente«**

**»Impuls für Quartiersentwicklung«**

# Handlungsempfehlung II

## Perspektiven für eine regionale Siedlungskultur

Gelingt es in einer Kraftanstrengung von Vonovia und Stadt sowie in Kooperation mit den Bewohnern,

- die Chancen von Industrie- und Siedlungskultur zu einer Gesamtstrategie für eine eigenständige Quartiersentwicklung fortzuentwickeln,
- die historischen Gestaltqualitäten insbesondere des Südteils der ehemaligen Zechenkolonie im Eigentum von Vonovia über eine Aktualisierung der Instrumente zu sichern,

kann hier auch aus regionaler Perspektive ein starker Standort von Siedlungskultur (und Industriekultur) entstehen: Bedeutungssteigerung im Rahmen der Route der Industriekultur, die Hansemann-Siedlungen als regionale Marke der Siedlungskultur.

**»potenziell starke Einheit von Industrie- und Siedlungskultur«**



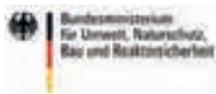


Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten  
Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR  
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

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

