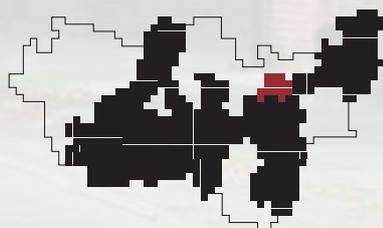


Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Interkommunales Handlungskonzept

LÜNEN
BRAMBAUER

Alte Kolonie
Neue Kolonie

Nr.37



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

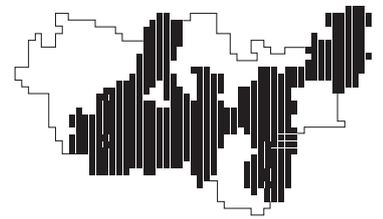
43 Ahlen - Süd/Südost

- 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, 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)

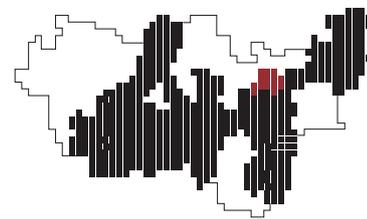
Auftragnehmer:

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



AUSSCHNITT ALTE KOLONIE

Lünen Brambauer



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.

Das heutige 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.

BRAMBAUER

Zwar hatte auch Brambauer eine kleinere Vorläuferbesiedlung, entscheidend für die Siedlungsentwicklung war aber die Errichtung der Zeche Minister Achenbach Ende des 19. Jahrhunderts. Brambauer wurde zu einer kleinen autonomen Bergbaustadt. Mit heute knapp 20.000 Einwohnern ist Brambauer noch immer (obwohl seit 1928 Teil von Lünen) weitgehend eigenständig, mit vielen Bezügen auch zur Nachbarstadt Dortmund.

Die Bergbaukrise der 1960/70er Jahre und die Stilllegung der Zeche Anfang der 1990er Jahre stürzten Brambauer zwar in Probleme, sie führten aber durch Sozialpläne für die Bergleute und durch das Engagement des Wohnungsunternehmens Glückauf Brambauer nicht zu einem Strukturbruch. Außerdem gelang eine Neuorientierung des Wirtschaftsstandortes u.a. mit dem Technologiezentrum LÜNTEC. Brambauer hat eine eigene Identität, allerdings auch die »normalen Probleme« eines Ruhrgebiets-Stadtteils dieser Größenordnung mit der privaten und öffentlichen Versorgungsinfrastruktur.

TERMINE | GESPRÄCHSPARTNER

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

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

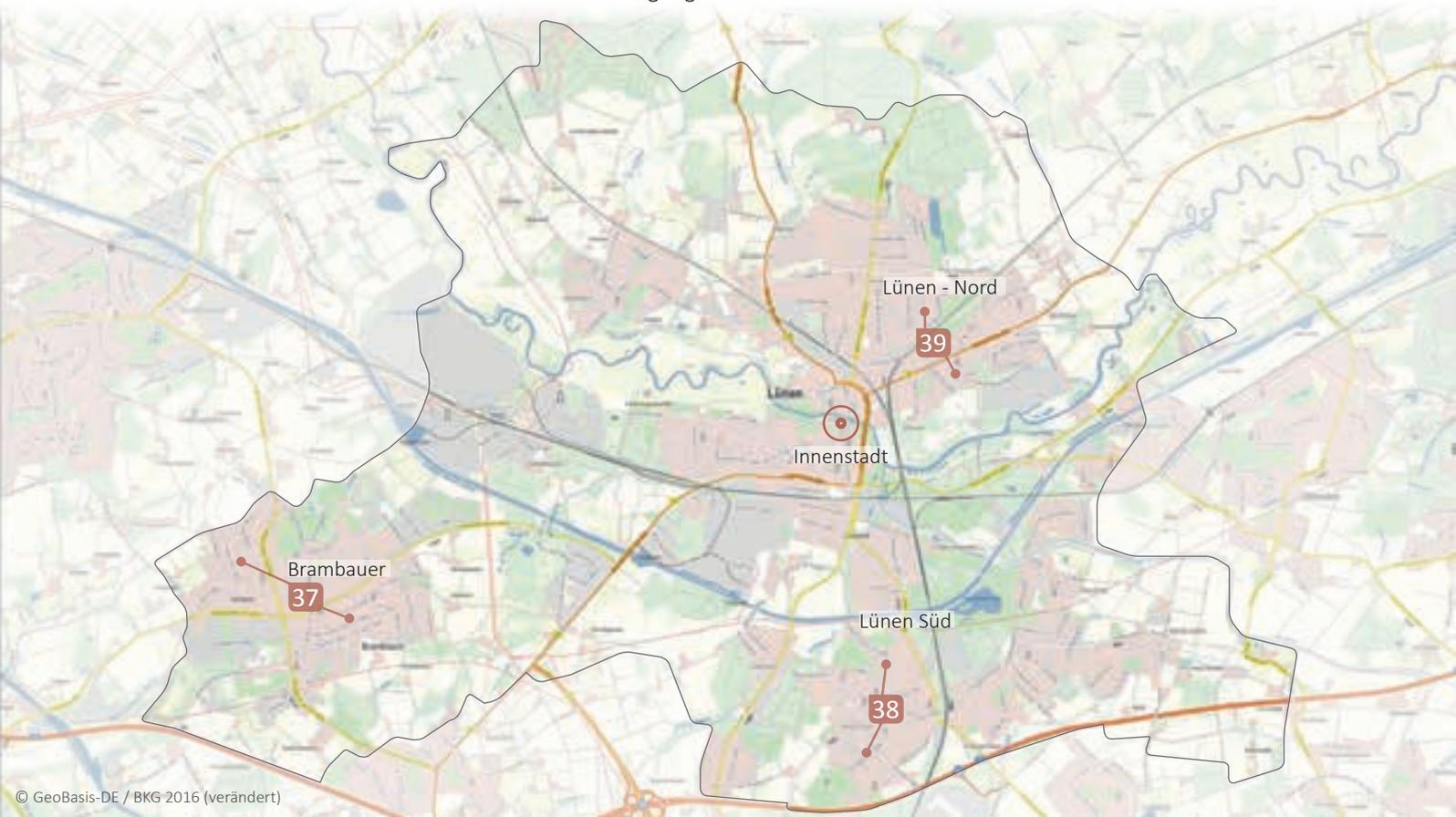
August 2016 bis Januar 2017 - abschließende Abstimmungen

BEGEHUNG

Am 22. Juli 2015 wurden Alte und Neue Kolonie (Brambauer) begangen und fotografisch dokumentiert.

KOMMUNALE KOMPETENZPARTNER

- Frau Lücke (Stadtplanung)
- Frau Lötschert (Wohnungsbauförderung)
- Frau Kirchhoff (Denkmalpflege)



1897 - 1907
Bau Alte Kolonie
Bau Neue Kolonie

Abteufung der Achen-
bach-Schächte I/II und
Beginn Kohleförderung

Lünen-Brambauer

ALTE KOLONIE, NEUE KOLONIE

Hintergrund: Zeche Minister Achenbach

1897 - 1900: Abteufung der Schächte I und II, Inbetriebnahme Zeche, 1901 - 1937 Übergänge zu Gebr. Stumm GmbH, 1968 Eingliederung Zeche in die Ruhrkohle AG, 1973 - 1978 diverse Verbundbergwerke, 1992 Stilllegung Zeche

1897 - 1907 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE SIEDLUNG)

- Bau Alte Kolonie
- mit über 140 2 ½-geschossigen Gebäuden in dichter Straßenrandbebauung, je Gebäude bis zu 6 Wohnungen und sehr großes Gartenland
- Bau Neue Kolonie nördlich der Mengeder Straße (zwischen Josef- und Ferdinandstraße) in aufgelockerter Bebauung

1960ER UND 1980ER/90ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

- 1966 Kolonien von Stumm AG zur Glückauf Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, ab 1975 THS-Unternehmensgruppe
- 1980/90er Jahre Alte Kolonie: Sanierung Gebäude, Wohnungsmodernisierung, Neuordnung private Freiflächen durch Glückauf/THS (mit Bundestreuhandmitteln)
- 1980/90er Jahre: Gründung Nachbarschaftshilfeverein (Glückauf, Ehrenamtler, 500 Mitglieder), u.a. Betreuung Seniorentreffs, Bergarbeiterwohnmuseum, Aufbau soziales + kulturelles Begegnungszentrum Konradplatz
- 1993 Gestaltungssatzung Alte Kolonie
- 1995 IBA: LÜNTEC + »Colani-Ei« auf ehem. Zechengelände

SITUATION HEUTE (2015/16)

- seit 2010: Eigentümer Vivawest Wohnen (als Nachfolger Glückauf Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft/THS-Unternehmensgruppe), dominanter Wohnungsanbieter mit 3.000 Wohnungen in Brambauer
- 140 Gebäude Alte Kolonie (480 Wohnungen), sehr guter denkmalpflegerischer Zustand (kein Denkmalschutz)
- über 80 Gebäude Neue Kolonie (320 Wohnungen), großteils guter denkmalpflegerischer Zustand, integrierte Nachverdichtung in zwei westlichen Höfen, Absichten zur weiteren Nachverdichtung um den Konradplatz
- Brambauer wie eine kleine Stadt mit 20.000 Einwohnern zwischen Lünen + Dortmund mit eigenem Versorgungsbereich und eigener Identität

PERSPEKTIVE SIEDLUNG UND QUARTIER (VORSCHLÄGE)

- Siedlungskerne (Vivawest Wohnen) und Waltroper Straße (IG Brambauer) als entscheidende Zukunftsfaktoren profilieren
- Sicherung der Bindungen Alte Kolonie sowie möglichst einheitliche Trägerschaft
- Modellbeispiel eines siedlungskulturellen Quartierskonzepts eines Wohnungsunternehmens aus den 1990er Jahren, daher: Bilanzierung heute und Absicherung der Entwicklungsperspektive
- Sicherung Nachbarschaftshilfeverein, Begegnungszentrum Konradplatz, Bergarbeiterwohnmuseum



NEUE KOLONIE

1970

1980

1990

2000

2010

2020

Gründung

Stahlkrise

IBA Emscher Park

Perspektiven

1966 Übergang Kolonien zur Glückauf Wohnungsbau-gesellschaft

1980er/90er
Komplett-Sanierung/Moder-nisierung Alte Kolonie

Gestaltungssatzung Alte Kolonie

Bergarbeiterwohnmuseum
Begegnungszentrum Konradplatz

Nachverdichtung Neue Kolonie

Stilllegung
Zeche

Einstieg Umnutzung
Zechengelände

Sicherung
Entwicklungsper-spektive Kolo-nien

Unterstützung
privater
Stadtteilent-wicklungen







Fotos aus der Alten Kolonie, unterste Reihe Neue Kolonie mit Nachverdichtung und Zentrum Konradplatz (Juli 2015) (Quelle: startklar)

Vertiefung I

Historischer Zusammenhang



Im Raum Brambauer wurden 1870 erste Probebohrungen durchgeführt. Nach Mutung für ein Steinkohlevorkommen 1873 wurde 1877 das Grubenfeld »Minister Achenbach« von 8,7 qkm Steinkohle und 6,6 qkm Eisenerz konsolidiert sowie im Jahr 1896 mit dem Feld Friede zu Vereinigte Minister Achenbach zusammengeführt. 1896 wurde die Gewerkschaft Minister Achenbach gegründet und 1897 in Lünen-Brambauer mit den Teufarbeiten für den Schacht 1 Minister Achenbach begonnen. Im Jahr 1900 wurde das Bergwerk mit 221 Bergleuten in Betrieb genommen. 1901 erwarb die Gebrüder Stumm GmbH aus Neunkirchen die Mehrheit an der Zeche Minister Achenbach, wurde in ihrer bisherigen Form aber weiter betrieben. Im Jahr 1902 ging eine Kokerei mit 60 Koksöfen in Betrieb, um für die Stummschen Eisenwerke in der Nähe von Saarbrücken den Eigenbedarf an Koks zu erzeugen.

Im Jahr 1903 wurde der Wetterschacht 2 in Betrieb genommen, 1910 Schacht 3. Zu dieser Zeit arbeiteten bereits 2.500 Bergleute auf Minister Achenbach. Im Jahr 1920 nahm Schacht 4 den Betrieb auf, ab 1923 führte eine Verbindungsseilbahn zwischen den Schächten 1/2 und Schacht 4 quer durch Brambauer. Mitte der 1930er Jahre konzentrierte man sich auf den Ausbau des Baufeldes Minister Achenbach 1/2. Hierzu wurden die Tagesanlagen ausgebaut und Untertage die Gewinnungsbetriebe modernisiert. Zwischen 1936 und 1937 wurde der bis dahin selbstständig geführte Bergwerksbesitz in die Gebrüder Stumm GmbH integriert. Für diesen Zweck errichteten sie in Essen eine Zweigniederlassung der Gebrüder Stumm GmbH.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Zeche weiter ausgebaut (1950 Schacht 5, 1958 Schacht 6, 1961 Schacht 7) und nach Eingliederung in die Ruhrkohle AG ab 1968 und diversen Zusammenlegungen schließlich 1992 stillgelegt.

Siedlungsgeschichtlicher Hintergrund

Die Alte Kolonie in Brambauer wurde in den Jahren 1905 bis 1907 von den Dortmunder Architekten Dietrich und Karl Schulze für die Beschäftigten der Achenbachschächte erbaut. Es entstand eine Kolonie eher früher Prägung mit einem rasterförmigen Siedlungsgrundriss, eng gereihten Häusern, rückwärtigen Ställen, Stallgassen und tiefen Gärten. Die Fassaden sind durch den Wechsel von hellen Putzflächen und roten Ziegeln geprägt. Eine Differenzierung in der äußeren Gestaltung erhielten die Häuser in der Ausbildung von architektonischen Details.

Kurz darauf wurde die Neue Kolonie im Nordwesten Brambauers weniger dicht, aber mit ähnlichen Gebäudetypen errichtet.

Bezogen wurden die Häuser hauptsächlich von Zuwanderern aus den deutschen Ostgebieten und Polen, die auf den Zechen Arbeit und Lohn fanden. Für viele von ihnen wurde Lünen zur neuen Heimat. Durch den Zuzug der Bergleute wuchs die Gesamtbevölkerung rasant: 1885: 3.900; 1900: 10.500; 1920: 18.126 Einwohner.



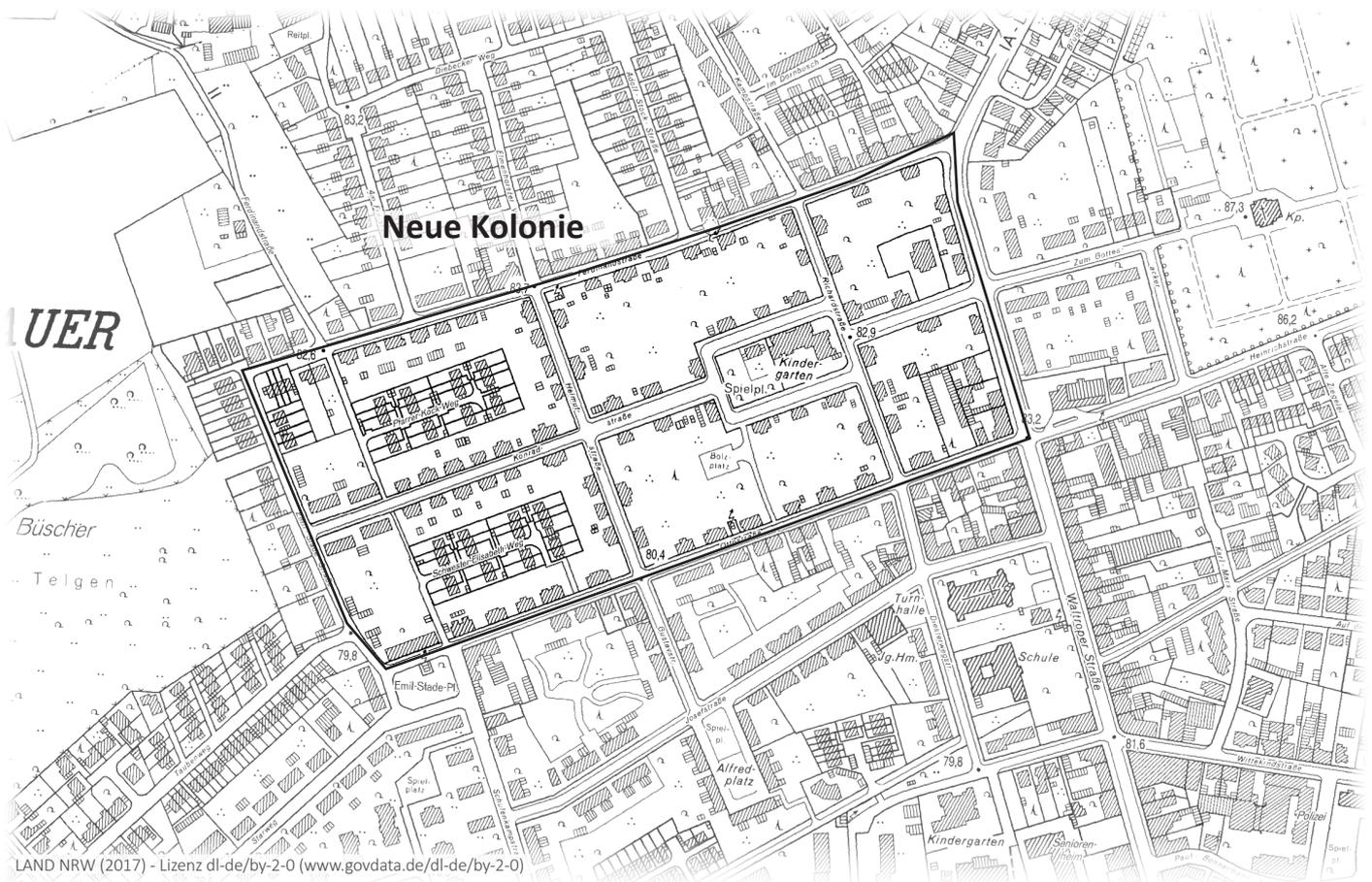
Konradstraße und Platz in der Neuen Kolonie, um 1910 - Foto: J. Pabst; Quelle: Stadtarchiv Lünen



Ottostraße in der Neuen Kolonie, um 1910 - Foto J. Pabst; Quelle: Stadtarchiv Lünen



Karl-Haarmannstraße in der Alten Kolonie, um 1920; Quelle: Stadtarchiv Lünen



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

Öffentlicher Raum

Der Siedlungsgrundriss der *Alten Kolonie* ist durch eine rasterförmige Erschließung mit langgezogenen linearen Straßen gekennzeichnet. Der Straßenraum ist mit den kleinen Bauminseln, den Bürgersteigen und den beiden Längsparkstreifen funktional gestaltet. Prägend ist der vorhandene ältere Baumbestand in großen Teilen der Straßenräume.

Der Siedlungsgrundriss der *Neuen Kolonie* ist ebenfalls rasterförmig mit linearen Straßen und großen Blockinnenbereichen angelegt, insgesamt aber etwas kleinteiliger. Auch hier sind eine Reihe von prägenden Straßenbäumen vorzufinden. Im östlichen Bereich der Siedlung befindet sich der Konradplatz mit dem evangelischen Pfarramt Brambauer. Große Teile dieses Platzes liegen nach dem Rückbau des Gebäudebestandes derzeit brach und sind für eine Neubebauung vorgesehen.

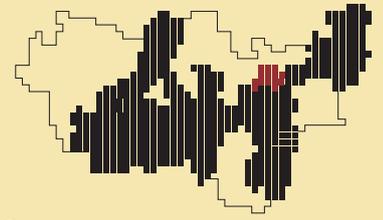
Planungsinstrumente

Im Jahr 1993 wurde für die *Alte Kolonie* nach der Erneuerung eine Gestaltungssatzung erlassen. Die *Neue Kolonie* ist nicht über Ordnungsinstrumente abgesichert.

Fazit

Insbesondere die *Alte Kolonie* weist einen durchweg guten, z.T. auch hervorragenden gestalterischen Zustand auf, der insbesondere auf die grundlegende Erneuerung der 1980/90er Jahre und die einheitliche Trägerschaft zurückzuführen ist. Weitergehende Ordnungsinstrumente sind – solange eine einheitliche Trägerschaft bestehen bleibt – nicht erforderlich.

Bei tatsächlicher Konkretisierung der Nachverdichtungsüberlegungen im Bereich des Konradplatzes der *Neuen Kolonie* sollten auch an die neue Bebauung entsprechend gestalterische Qualitätsanforderungen gestellt werden. Hier gilt es, den Maßstab und insbesondere die Gestaltungsmerkmale des umgebenen Altbestandes hinreichend zu würdigen.



Vertiefung III

Soziale Quartiersentwicklung und Wohnungsmarkt

Brambauer stand in den 1980er Jahren vor einer großen, auch sozialen Herausforderung. Es wurde immer klarer, dass der dominante örtliche Arbeitgeber, die Zeche Minister Achenbach, stillgelegt werden würde. Anfang der 1990er Jahre wurden dann die Achenbach-Schächte in Brambauer tatsächlich geschlossen. Viele verloren ihren Job, wurden über Sozialpläne frühverrentet oder mussten auf weiter entfernte Bergwerke verteilt werden, die dann aber auch Jahre später von Stilllegungen betroffen waren. Hinzu kam, dass über den Bergbau viele türkischstämmige Bergarbeiter und ihre Familien nach Brambauer gekommen waren; mit dem Arbeitsplatzverlust im Bergbau drohte diesen ein zentraler »Integrationsmotor« in die deutsche Gesellschaft auszufallen.

In dieser Situation zeigte die Glückauf Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft im Verbund mit der TreuHandStelle (THS) Verantwortung für eine umfassende Quartiersentwicklung. Sie investierte mit öffentlichen Bundestreuhandmitteln erheblich in die Alte Kolonie und sicherte damit dauerhaft preiswerten Mietwohnraum für die vorhandenen Mieter. So wur-

de in einer großen Kraftanstrengung ein kurz- oder mittelfristiger Austausch der Bewohner (etwa durch Einzel-Privatisierung oder durch hohe Mieten) vermieden. Diese fast 500 Wohnungen unterliegen aufgrund der Förderung einer sehr langfristigen Miet- und Belegungsbindung.

Gleichzeitig stieß das Wohnungsunternehmen einen sozialen Aktivierungs- und Engagement-Prozess an. Mit seiner Unterstützung wurde ein Nachbarschaftshilfverein aufgebaut, der bald 500 Mitglieder umfasste. Glückauf und Nachbarschaftshilfverein nutzten dann ein Zechengebäude in der Neuen Kolonie zum Treffpunkt Konradplatz um, in dem Sprach- und Integrationskurse sowie ganz unterschiedliche niederschwellige Beratungen angeboten wurden, in dem aber auch Vereine und Gruppen sich treffen und Familienfeiern organisiert werden konnten. Aus dem Nachbarschaftsverein heraus entstand auch das Bergarbeiterwohnmuseum in der Alten Kolonie. In diese Arbeit haben die Glückauf, später die THS und heute die Vivawest Wohnen, auch viel Geld investiert.



Neue Kolonie



Treffpunkt Konradplatz



Nahversorgung

Warum handelt ein Wohnungsunternehmen so?

Zunächst einmal war die Glückauf in den 1980er Jahren noch ein weitgehend eigenständiges kleines Wohnungsunternehmen, das seine 3.500 Wohnungen fast ausschließlich in Brambauer bewirtschaftete. Dies waren nicht nur Alte und Neue Kolonie mit zusammen 800 Wohnungen, sondern auch im Bergbauzusammenhang entstandene schlichte Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit und den 1950er Jahren. Der Glückauf ging es letztlich um die Absicherung ihres Kerngeschäfts in Brambauer. Aufgrund der Ortsnähe (in Brambauer war auch der Verwaltungsstandort) gab es eine enge Verbindung mit den in ihren Häusern wohnenden Menschen.

Die Glückauf erarbeitete damals ein »wohnungswirtschaftliches Quartierskonzept«, wie man es wahrscheinlich heute nennen würde. Die Modellhaftigkeit des Konzepts wurde in den 1990er Jahren bundesweit gelobt und mit Preisen anerkannt. Die Glückauf agierte faktisch wie eine ortsverbundene Bewohnergenossenschaft und hat damit die Basis

dafür gelegt, dass Brambauer den harten Strukturwandel, auch sozial-kulturell, bis heute relativ gut gemeistert hat.

»vorbildliches Quartierskonzept des Wohnungsunternehmens aus den 1990er Jahren«

2009/10 ging die Glückauf in die THS-Wohnen auf und 2012 beide gemeinsam in die neue Vivawest Wohnen, eines der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Im letzten Schritt verlor Brambauer auch noch den bisherigen Verwaltungssitz.

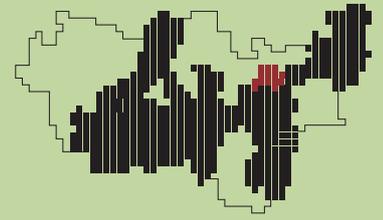
Das ganze Quartiersentwicklungskonzept aus den 1980/90er Jahren ist inzwischen »in die Jahre gekommen«. Das Gewebe aus Denkmalverantwortung (obwohl es kein Denkmal ist), Miet- und Belegungsbindung (aufgrund erheblicher öffentlicher Fördermittel) und verantwortungsvoller, sozialer Quartiersentwicklung (Erbe von Glückauf, Vivawest Wohnen, Vivawest Stiftung) gilt es, zu bilanzieren und auf eine neue Grundlage zu stellen.



Bergarbeiterwohnmuseum



Alte Kolonie



Handlungsempfehlung I Siedlung, Quartier, Stadtentwicklung Brambauer

Brambauer hat den Strukturwandel weg vom Bergbau bisher gut gemeistert. Mit seinen 20.000 Einwohnern ist es ein Stadtteil mit eigenständiger Identität (gewissermaßen als Kleinstadt innerhalb von Lünen) geblieben. Die Zechenfläche im Nordosten wurde in den 1990er Jahren im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) zum Technologiezentrum LÜNTEC (plus »Colani-Eik«) umgenutzt. Der Hauptstandort der Zeche Achenbach im Südwesten des Stadtteils wurde Mitte der 1990er Jahre in ein Gewerbe- und Industriegebiet umgewandelt.

Mit dem Geschäftsbesatz an der Waltroper Straße hat Brambauer eine weitgehend funktionierende Versorgungsinfrastruktur. Hier engagiert sich die Interessengemeinschaft Brambauer.

Mit der früheren Glückauf Wohnungsbau-gesellschaft mbH (heute in die Vivawest Wohnen aufgegangen) verantwortet sich ein großes Wohnungsunternehmen am Ort. Mit über 3.000 Wohnungen ist das Unternehmen der zentrale Akteur am Wohnungs- und Immobilienmarkt. Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Zechenschließung hat die Glückauf in den 1980/90er Jahren ein vorbildliches Engagement für den Stadtteil mit den zwei Säulen »Erneuerung der historischen Bergarbeitersiedlungen« (v.a. der Alten Kolonie) und »sozio-kulturelles Quartiersmanagement« (v.a. Nachbarschaftshilfeverein, Treff Konradplatz) begonnen. Insbesondere die Alte Kolonie ist in Quantität und Qualität ein herausragendes Beispiel der Arbeiter-Siedlungskultur im Ruhrgebiet und gerade wegen des Engagements von Eigentümern und Bewohnern auch der Baukultur.

Diese relativ gute Ausgangssituation gilt es zu nutzen für eine Absicherung und

Fortentwicklung des eingeschlagenen Wegs einer partnerschaftlichen mittelfristigen Quartiersentwicklung für Brambauer.

Vor diesen Hintergründen werden folgende Bausteine zur Prüfung vorgeschlagen:

Bilanz und Perspektive Alte Kolonie:

Eruierung der Gründe für den heute erreichten guten Zustand (obwohl kein Denkmalschutz), Absicherung der möglichst einheitlichen Trägerschaft für »soziale Mietwohnungen« (dichter Städtebau, kleine Wohnungen, niedrige Mieten, große Gärten).

Bilanz und Perspektive Neue Kolonie:

Abstimmung und Prüfung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts von Bestandssiedlung, Privatisierung und Nachverdichtungen/Neubauwohnungen.

Verstetigung des Modells Quartiersentwicklung (Qualitätsvereinbarung):

Aufbau einer Partnerschaft Stadt, Vivawest Wohnen, Interessengemeinschaft Brambauer, Trägerschaft und evtl. Neuaufstellung Nachbarschaftshilfeverein und Begegnungszentrum Konradplatz (Überführung in die »Nach-Montan«-Zeit).

Quartierskonzept Wohnen Brambauer

2030: Prüfung und partnerschaftliche Abstimmung zwischen Stadt Lünen und Vivawest Wohnen, Zielgruppen Mietwohnungsmarkt (Generation »Nach-Montan«), Neubau, Eigentum/Eigenheime).

Diese Bausteine haben in ihrem Zusammenwirken die Kraft für eine zielgerichtete eigenständige Entwicklung Brambauers im Hinblick auf einen Zeithorizont 2030 plus.

**»soziales Wohnen im
siedlungskulturellen
Erbe«**

Handlungsempfehlung II

Perspektivpotenziale für eine regionale Siedlungskultur

In Brambauer wird seit den 1980er Jahren im Rahmen des bergbaulichen Strukturwandels ein durchaus modellhafter Entwicklungsprozess von Siedlungskultur, Baukultur und Quartiersentwicklung praktiziert. Dies war möglich durch ein lokal verwurzelttes Wohnungsunternehmen sowie durch gutes Zusammenwirken der bergbauverbundenen und kommunalen Akteure. Wenn es jetzt gelingen sollte, diese partnerschaftliche Gesamtverantwortung für Brambauer für die nächste Zeitphase zu übersetzen und dabei die besten Seiten der »Montan-Zeit« für die »Nach-Montan-Zeit« zu interpretieren, dann könnte hieraus auch ein Quartiersentwicklungsmodell für die Zukunft erwachsen.

Insbesondere die Alte Kolonie mit über 600 Wohnungen ist in ihrer städtebaulichen, denkmalpflegerischen (obwohl formal kein Denkmalschutz) und sozialen Qualität ein herausragendes Beispiel von Siedlungskultur im Ruhrgebiet.

Wenn die längerfristige Absicherung eines Modells der Quartiersentwicklung von Wohnungsunternehmen und Stadt auf der einen und der Alten Kolonie als herausragendes Beispiel der Siedlungskultur mit den lokalen Akteuren andererseits vereinbart werden kann, unterstützt die Region die lokalen Akteure im Rahmen des regionalen Handlungskonzepts Siedlungskultur.

»partnerschaftliche Quartiersentwicklung mit Wohnungsunternehmen«





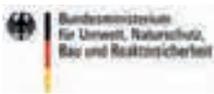


Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten
Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

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

