

# Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



Interkommunales Handlungskonzept

**LÜNEN  
LÜNEN-SÜD**

**Ziethenstraße  
»Preußen-Kolonien«**

Nr.38



**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 Heimaterde

**9 Mülheim a. d. Ruhr - Dümpten**

- Siedlung Papenbusch

**10 Oberhausen - Altenberg/Lirich**

- Kolonie Gustavstraße

**11 Oberhausen - Neue Mitte**

- Ripshorster Straße
- »Beamtenkolonie« Grafenbusch

**12 Oberhausen - Osterfeld**

- Eisenheim
- Stemmersberg

**13 Bottrop - Ebel**

- Kolonie Ebel

**14 Bottrop - Welheim**

- Gartenstadt Welheim

**15 Bottrop - Eigen**

- Rheinbabensiedlung

**16 Dorsten - Hervest**

- Zechensiedlung Fürst Leopold

**17 Essener Süden**

- Margarethenhöhe
- Altenhof II

**18 Essen - Altendorf**

- Hirtsiefer-Siedlung

**19 Essen Nordviertel**

- Eltingviertel

**20 Essen - Katernberg**

- Zollverein-Siedlungen

**21 Gelsenkirchen - Ückendorf**

- Flöz Dickebank

**22 Gelsenkirchen - Nordstern-Heßler-Horst**

- Klapheckenhof und Grawenhof
- Wallstraße

**23 Gelsenkirchen - Schüngelberg/Buer-Süd**

- Schüngelbergsiedlung mit Brößweg und Hugostraße

**24 Gelsenkirchen - Erle**

- Schievenfeldsiedlung

**25 Gelsenkirchen - Hassel**

- Gartenstadt Hassel
- Siedlung Westerholt

**26 Hattingen - Welper**

- Gartenstadt Hüttenau
- Harzer Häuser
- Müsendrei

**27 Bochum - Stahlhausen**

- Siedlung Stahlhausen

**28 Bochum & Herne, Grüne Mitte »Zeche Hannover«**

- Bochum - Kolonie Hannover III/IV
- Bochum - Siedlung Dahlhauser Heide
- Herne - Kolonie Königsgrube
- Herne - Kolonie Hannover I/II

**29 Herne - Börnig**

- Siedlung Teutoburgia

**30 Recklinghausen - Hochlarmark**

- Dreiecksiedlung

**31 Recklinghausen - König Ludwig/Grullbad**

- Kolonie König Ludwig
- Reitwinkelsiedlung

**32 Dortmund - Bövinghausen**

- Kolonie Landwehr (Zeche Zollern)

**33 Dortmund - Nette/Oestrich**

- Hansemann-Siedlung

**34 Dortmund - Eving**

- Alte Kolonie
- Siedlung Fürst Hardenberg
- Kolonie Kirdorf

**35 Dortmund - Hörde-Nord**

- Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg

**36 Schwerte - Ost**

- Kreinberg-Siedlung

**37 Lünen - Brambauer**

- Alte Kolonie
- Neue Kolonie

**38 Lünen - Süd**

- Ziethenstraße
- »Preußen-Kolonien«

**39 Lünen - Nord**

- Victoria-Siedlung
- Siedlung Wevelsbacher Weg

**40 Bergkamen - Rünthe**

- Siedlung Hellweg mit D-Zug-Siedlung
- Siedlung Schlägel-/Beverstraße

**41 Hamm - Herringen/Pelkum**

- Siedlung Wiescherhöfen
- Isenbecker Hof

**42 Hamm - Heessen**

- Alte Kolonie
- Neue Kolonie
- Vogelsang

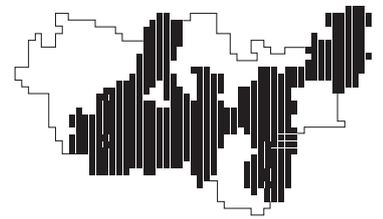
**43 Ahlen - Süd/Südost**

- Kolonie und Beamstensiedlung »Westfalen«
- Ulmenhof

**44 Hagen - Hohenlimburg**

- Hoeschsiedlung

# Interkommunales Handlungskonzept Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes



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

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

## Neue Herausforderungen

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

## Strategie und Zielsetzung

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

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

## Lokale und regionale Kooperation

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

## Pragmatische und offene Prozesse

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

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

## Projektziele

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

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

## Regionaler Lenkungskreis

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

## operative AG

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

## Förderung/Finanzierung:

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

## Auftraggeber und Federführung:

Stadt Hamm (Stadtplanungsamt)

## Auftragnehmer:

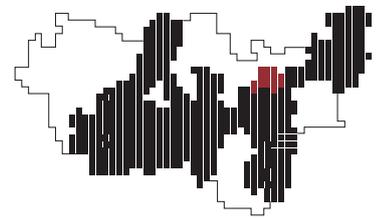
startklar.projekt.kommunikation | Post • Welters, Architekten und Stadtplaner



ZIETHENSTRASSE

# Lünen

## Lünen-Süd



### 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.

### LÜNEN-SÜD

Erst mit dem Aufbau und dem Beginn der Kohleförderung der Zeche Preußen um 1900 begann die Entwicklung im heutigen Lünen-Süd. Die Bergarbeiterkolonie an der Ziethenstraße war die erste Besiedlung mit Wohnungsbau.

Heute ist der Entwicklungsraum der beiden Zechen Preußen I und II durch die Nord-Süd verlaufende Bahnlinie getrennt in Lünen-Süd und Gahmen im Westen und Horstmar mit dem heutigen Seepark im Osten. Schon 1929 wurden die Zechen im Zusammenhang der ersten Kohlekrise stillgelegt und anschließend mit der Zeche Victoria in Lünen-Nord und der Zeche Gneisenu in Derne verbunden. Die nächste Kohlenkrise in den 1960er Jahren führte dann zum noch heute anhaltenden Strukturwandel.

Lünen-Süd ist ein im positiven wie im negativen Sinne vom Bergbau geprägter Stadtteil. Von 1975 mit 10.000 Einwohnern ist er auf 7.900 (2017) Einwohner geschrumpft. Aktuell ist Lünen-Süd förmliches Stadtumbaugebiet.

### TERMINE | GESPRÄCHSPARTNER

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

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

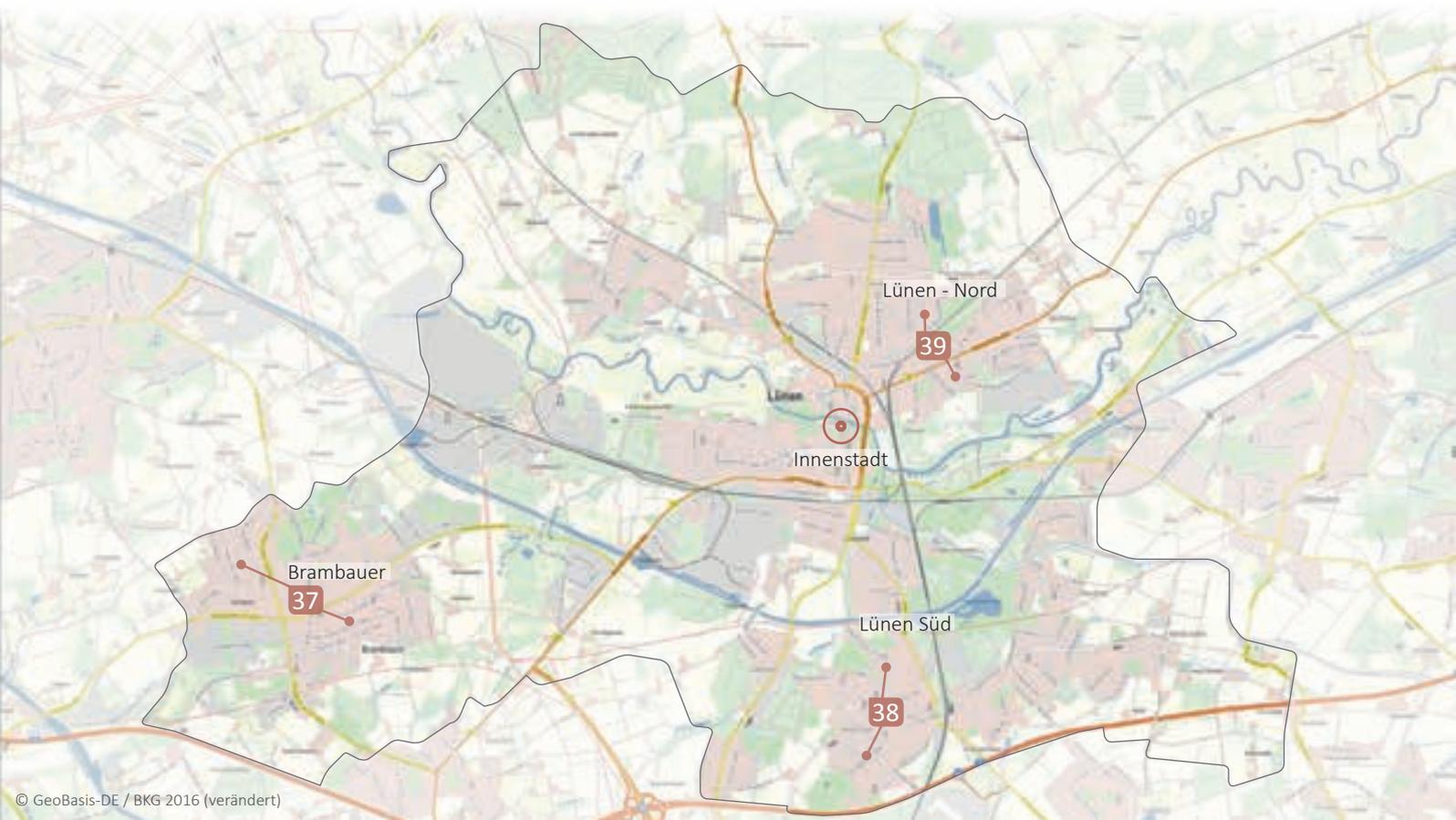
August 2016 bis Januar 2017 - abschließende Abstimmungen

### BEGEHUNGEN

Am 29./30. Juli 2015 wurden die Siedlungen Ziethenstraße und Oberbecker begangen und fotografisch dokumentiert.

### KOMMUNALE KOMPETENZPARTNER

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



1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960
					ERSTER WELTKRIEG		ZWEITER WELTKRIEG		Kohlekrise RAG
<b>ZIETHENSTRASSE</b>			1898 Bau Kolonie Ziethenstraße						
			1897/1904 erste Kohleförderung Zeche Preußen		1929 Stilllegung Zeche Preußen				
<b>KOLONIE OBERBECKER</b>			1900 Bau Kolonie Oberbecker (und Horstmar)						

# Lünen-Süd

## ZIETHENSTRASSE

Hintergrund: Zeche Preußen

1872 - 1887 diverse Abteufversuche und Gründung Zeche Preußen, 1891 Übernahme durch die Harpener Bergbau AG, 1897/1904 Beginn regelmäßiger Kohleförderung, 1929 Stilllegung Zeche Preußen (1940 Untertageverbund mit Zeche Victoria sowie Zeche Gneisenau)

### 1898 (ENTSTEHUNGSGESCHICHTE)

- 1898 Bau der Kolonie Ziethenstraße als erste kleine Bergarbeiterwohnungen, »Keimzelle« von Lünen-Süd
- ausgereifte Spätform des bis dahin im Ruhrgebiet oft gebauten streng gereihten Kolonietyps mit 52 traufständigen Ziegelhäusern à 4 Wohnungen, 2 EG + 2 DG, ein Treppenhaus (Wohnungen: zwei oder drei Zimmer, 28 bis 41 m<sup>2</sup>)
- Alleeausbildung v.a. an der Ziethenstraße, ungewöhnliche Anlage: »Vorgärten«/Gärten auf der einen, rückwärtige Stallbauten mit Gasse auf der anderen Gebäudeseite
- Bauherr: Harpener Bergbau AG, Entwurf: Burmeister, Ausführung: Magdeburger Bau- und Creditbank

### 1980ER - 1990ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE)

- Anfang 1980er Jahre Verkauf der Ziethenstraße an die LEG
- 1986 Denkmalschutz
- 1988 Rahmenplanung Zlonicky mit Vorschlägen zu Städtebau und Instandsetzung/Modernisierung
- 1990er Jahre denkmalgerechte Erneuerung von 49 Gebäuden, Wohnungsmodernisierung und z.T. -zusammenlegung, Wohnumfeldverbesserung (LEG + öffentliche Förderung)
- Aufnahme in die Route der Industriekultur

### SITUATION HEUTE (2015/16)

- hervorragender denkmalpflegerischer, siedlungskultureller und städtebaulicher Zustand, einheitlicher Eigentümer LEG, Bewirtschaftungsperspektive »Bestandhaltung«
- Standort Route der Industriekultur

### PERSPEKTIVE SIEDLUNG UND QUARTIER (VORSCHLÄGE)

- Positionierung als herausragendes Beispiel einer historischen Arbeiterkolonie, »Keimzelle von Lünen-Süd« und als Image-träger von Lünen-Süd
- Qualitätsvereinbarung 2030; Sicherung des hohen Qualitätsstands, Verständigungen auf heutige + zukünftige Wohnanforderungen (Energie, Demografie, Mietwohnungsmarkt)
- Kommunikation einer »Geschichte der Siedlungskultur Preußen« im Rahmen des Stadtumbauprogramms Lünen-Süd



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
	Kauf LEG	1988 Rahmenplan 1986 Denkmal-schutz	1990er Jahre Sanierung, Modernisierung, Wohn- umfeldverbesserung		Qualitätsverein- barung 2030 Ziethenstraße
	Kauf THS Beginn Privatisierung	1983 Erhaltungssatzung 1987 B-Plan, Wohnumfeld- verbesserung	1999/2000 Gestaltungssatzung	2015 Start Stadtumbau Lünen-Süd	Kommunikation »Preußen- Siedlungen« »Horstmarer Modell« für Oberbecker



## KOLONIE OBERBECKER (UND HORSTMAR)

Hintergrund: siehe Ziethenstraße

### NACH 1900 (PREUßEN-KOLONIEN)

*Kolonie Horstmar (kurz nach 1900) (hier nicht dargestellt)*

- Bau der zweiten Preußen-Kolonie in Horstmar: streng gereichte 2-geschossige 4-Familienhäuser mit etwas größeren Wohnungen im Kreuzgrundriss mit seitlichen Anbauten für Spülküche/Lager, allseits abgehende große Gärten, 2 Hauptgebäudetypen mit Fassaden aus Putz, Putz-/Ziegel- und z.T. Fachwerkoramentik

*Kolonie Oberbecker (kurz nach 1900)*

- Bau einer dritten Preußen-Kolonie
- Teil I mit den streng gereichten Bautypen analog der zweiten Kolonie in Horstmar
- Teil II mit gartenstädtischen Ansätzen

### 1980/90ER JAHRE (VERÄNDERUNGSGESCHICHTE OBERBECKER)

- Verkauf der Kolonien Oberbecker (und Horstmar) an die THS
- Einzel-Privatisierung an Mieter und RAG-Belegschaft (nach Versuch Genossenschaftsgründung in Kolonie Oberbecker)
- 1983 Erhaltungssatzung
- 1980er Jahre öffentliche Wohnumfeldverbesserung in Teilbereichen der Straßenräume
- 1987 Bebauungsplan zur Sicherung der Gebäude und einer Garagen-/Stellplätze-Regelung
- 1999 Gestaltungssatzung (Überarbeitung 2011)

### SITUATION HEUTE (2015/16)

- sehr hoher Privatisierungsstand, uneinheitlicher Gestaltungszustand (»Wildwuchs«), dennoch hoher Wohnwert wegen großer Gartengrundstücke
- Siedlergemeinschaft Oberbecker

### PERSPEKTIVE SIEDLUNG UND QUARTIER (VORSCHLÄGE)

- Übertragung »Horstmarer Modell« auf Oberbecker
- aus siedlungskulturellen und wohnungspolitischen Gründen Einbindung von Zukunftsthemen wie Wohnungserweiterung, Barrierefreiheit und Generationengerechtigkeit
- Kommunikation einer »Geschichte der Siedlungskultur Preußen« im Rahmen des Stadtumbauprogramms Lünen-Süd





Fotos aus der Ziethenstraße (Juli 2015) (Quelle: startklar)





Fotos aus der Kolonie Oberbecker (Juli 2015) (Quelle: startklar)

# Vertiefung I

## Historischer Zusammenhang



Ab 1872 begann man auf dem Gebiet des zum Amt Lünen gehörenden Gahmen mit dem Abteufen von Schächten. Diverse Probleme und vor allem Wassereinbrüche sorgten jedoch dafür, dass erst nach Übernahme des Feldes durch die Harpener Bergbau AG 1891 intensiv tiefer geteuft wurde. 1895 wurde der Doppelschacht Preußen I in Betrieb genommen. Nach Eisenbahnanschluss des Bergwerks 1896 wurde in Horstmar mit den Teufarbeiten für den Schacht Preußen II begonnen und ebenfalls als Doppelschacht angelegt. Von 1895 bis 1900 stieg die Belegschaft von 337 Beschäftigten auf 1.761 Bergleute. Kurz vor der Jahrhundertwende begann dann die Harpener Bergbau AG mit der Errichtung von Siedlungen für ihre Mitarbeiter in Gahmen und Horstmar.

1900 ging auf Preußen I eine Kokerei in Betrieb, 1906 auch eine auf Preußen II. 1912 wurden auf der 2. Sohle Preußen I und Preußen II mit einem Durchschlag unter Tage verbunden. Ab Mitte der 1920er Jahre wurde der Betrieb weniger rentabel und die Belegschaft langsam reduziert, 1924 musste die Kokerei auf Preußen II stillgelegt, 1925 Preußen I und 1929 ebenfalls Preußen II geschlossen werden. Die Schächte wurden abgedeckt, die Tagesanlagen größtenteils abgerissen. Dadurch gingen in Lünen rund 3.000 Bergleute in die Arbeitslosigkeit. Einige kamen in den Zechen Victoria (Lünen) und Gneisenau (Dortmund-Derne) unter, denen jeweils Teile des Preußen-Feldes zugesprochen wurden.

### Siedlungsgeschichtlicher Hintergrund

1898 baute die Harpener Bergbau AG eine Kolonie an der **Ziethenstraße** mit den ersten kleinen Bergarbeiterwohnungen. Diese war die »Keimzelle« von Lünen-Süd. Es handelte sich um eine ausgereifte Spätform des bis dahin im Ruhrgebiet oft gebauten, streng gereihten Kolonietyps mit 52 traufständigen

Ziegelhäusern mit je vier Wohnungen, zwei im Erdgeschoss und zwei im Dachgeschoss an einem Treppenhaus. Die Wohnungen waren mit 28 bis 41 m<sup>2</sup> sehr klein. Die Ziethenstraße bekam einen Alleecharakter mit Platanen und »Vorgärten«/Gärten auf der einen, rückwärtigen Stallbauten mit Gasse auf der anderen Gebäudeseite - eine eher ungewöhnliche Anlage.

Pro Haus konnten vier Familien unterkommen, die Stadt erlaubte allerdings maximal drei. Große Gärten und Stallungen hinter den Häusern ermöglichten die Selbstversorgung der Familien. Dort befanden sich auch die Toiletten (eine für jeweils zwei Familien). Die Stadt traf eine eher Vereinbarung mit dem Bauherrn über den Aufbau und den Unterhalt der Infrastruktur: Die Harpener Bergbau AG musste nicht nur für die Schulen, Kirchen und die Polizeistation aufkommen, sondern auch das Gehalt des Polizeibeamten zahlen.

Kurz nach 1900 begann mit der **Kolonie Horstmar** der Bau der zweiten »Preußen-Kolonie« in Form von streng gereihten zweigeschossigen Vier-Familienhäusern mit etwas größeren Wohnungen im Kreuzgrundriss. In seitlichen Anbauten wurden Spülküche und Lager untergebracht, allseits abgehende große Gärten dienten der Selbstversorgung. Zwei Hauptgebäudetypen mit Fassaden aus Putz, Putz-/Ziegel- und z.T. Fachwerkkornamentik prägten die Kolonie.

Fast parallel wurde mit dem Bau der **Kolonie Oberbecker** als dritter »Preußen-Kolonie« begonnen. Der erste Teil hatte streng gereichte Bautypen analog der Kolonie Horstmar. Der zweite Teil entstand bis Mitte der 1920er Jahre mit gartenstädtischen Ansätzen. Insgesamt umfasste die Kolonie Oberbecker rund 300 Wohnungen.

Gruss aus Lünen-Süd

Neue Kolonie



Postkarte Bergarbeitersiedlung Oberbecker, um 1912 - Foto: Verlag H. Hilleker, Lünen; Quelle: Stadtarchiv Lünen



Foto Bergarbeitersiedlung Oberbecker; Quelle: Stadtarchiv Lünen



Foto Bergarbeitersiedlung Oberbecker, 1987 - Foto: F. Niklowitz, Selm; Quelle: Stadtarchiv Lünen



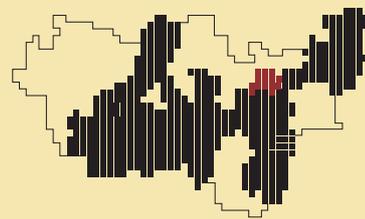
Siedlung Ziethenstraße, Hofseite, 1984; Quelle: Stadtarchiv Lünen



Siedlung Ziethenstraße, 1984; Quelle: Stadtarchiv Lünen

# Vertiefung II

## Städtebau und Gestaltung, Lünen Süd



### Standort und Lage im Siedlungsgefüge

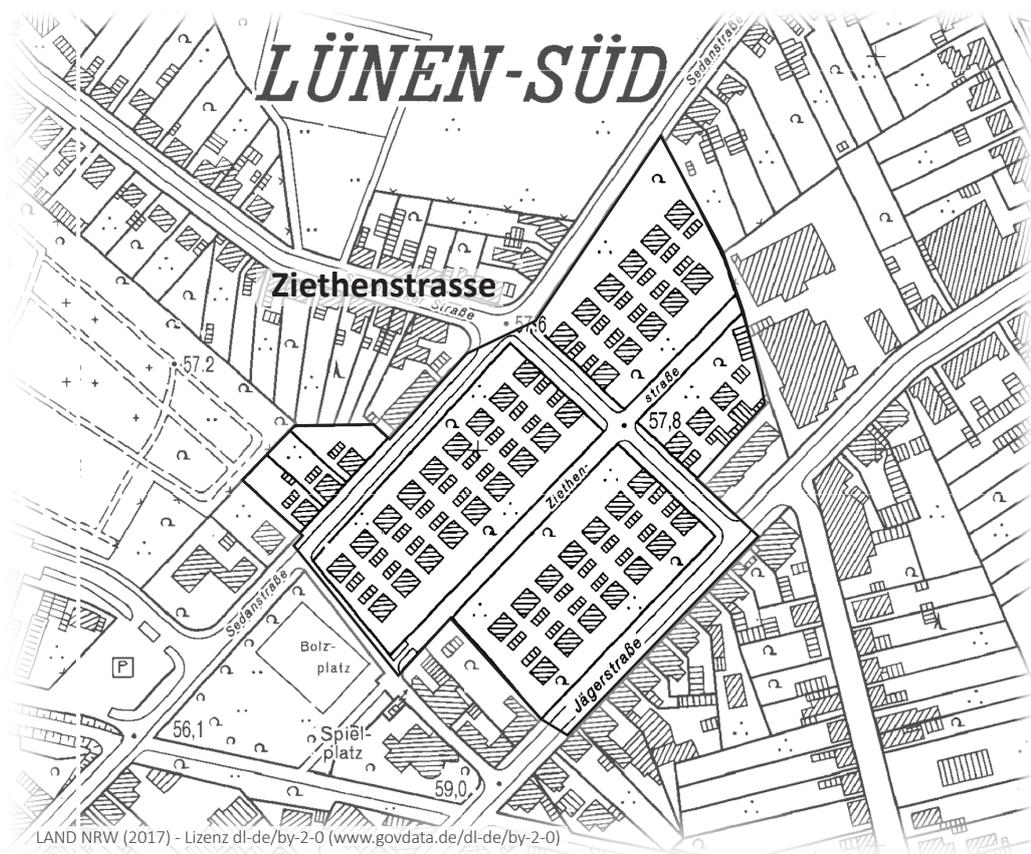
Die Siedlung Ziethenstraße und die »Preußen-Kolonien« Oberbecker (und Horstmar) liegen im Lünener Süden zwischen Datteln-Hamm-Kanal und der A2.

Die Siedlung Ziethenstraße grenzt im Osten an einen kleinen Versorgungsbereich an der Jägerstraße, im Süden an Wohnnutzungen und gemischt genutzte Bereiche, im Westen an einen Friedhof und im Norden an eine Kleingartenanlage.

Im Norden und Nordosten der Kolonie Oberbecker liegen Wohnquartiere (Zeilen) aus den 1950er Jahren sowie ein kleines Ortsteilzentrum. Ansonsten schließt die Kolonie im Südwesten an den offenen Landschaftsraum und grenzt im Süden an die A2.

### Gebäude und Grundstücke

Die 52 traufständigen und streng gereihten Vierfamilienhäuser aus Backstein in der *Ziethenstraße* haben 1 ½- bis 2-Geschosse und Satteldächer. Die Gebäude stehen in zwei parallelen Reihen mittig auf dem Grundstück. Auf den Gebäuderückseiten befinden sich die ehemaligen Stallgebäude sowie eine Gasse, die beide Gebäudereihen voneinander trennt. Zwischen den Gebäuden führen schmale Fußwege in den rückwärtigen Bereich zur Gasse. An den Gebäudevorderseiten (Straßenseite) liegen die privat genutzten Gärten, die durch Hecken eingefriedet sind. Die Fassaden sind insgesamt eher schlicht gehalten, weisen in den Fenster- und Türbereichen sowie unterhalb des zweiten Geschosses aber Verzierungen auf. Die Gebäude wurden in den 1990er Jahren saniert. Dadurch ergibt sich heute ein sehr guter denkmalpflegerischer Zustand der Häuser.



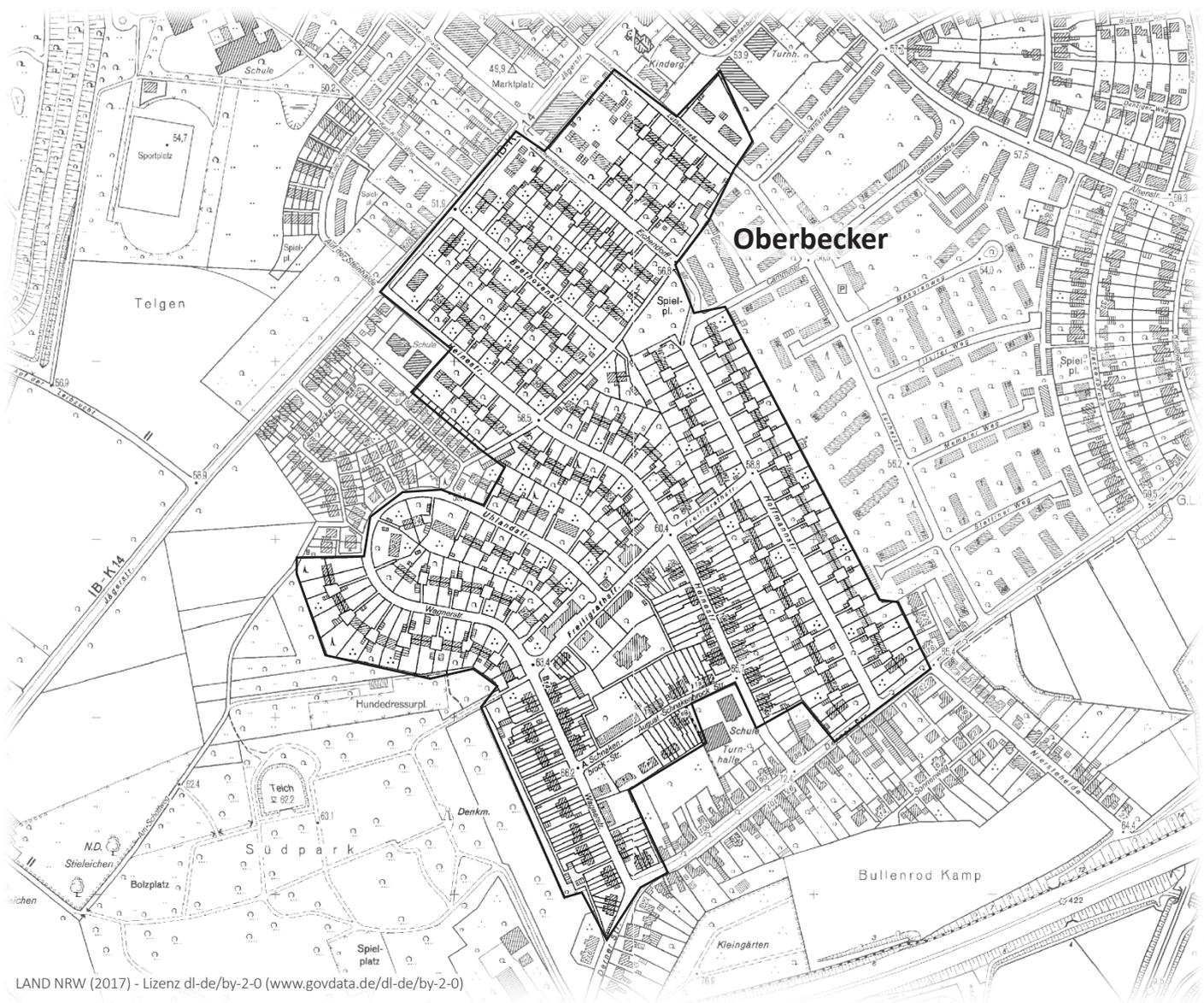
Die *Kolonie Oberbecker* ist geprägt durch 2 ½-geschossige Vierfamilienhäuser mit Kreuzgrundriss und Satteldächern. Die Gebäude stehen mittig und traufständig auf den jeweiligen Grundstücken. An beiden Gebäudeseiten befinden sich zweigeschossige Nebengebäude. Ein weiterer Gebäudetyp besitzt zwei hohe Zwerchhäuser an beiden Gebäudeseiten. Die Fassaden sind verputzt bzw. aus Ziegeln. Zum Teil wurde im Giebel Fachwerk und Schiefer verwendet. Die privaten Gartengrundstücke liegen jeweils sowohl im vorderen Straßenbereich (durch Hecken eingefriedet) als auch im rückwärtigen Bereich. Auf den Gartengrundstücken befinden sich oft zahlreiche Nebenanlagen, Carports etc. Die Gebäude befinden sich aus gestalterischer Sicht in einem uneinheitlichen Zustand.

### Öffentlicher Raum

Die Gebäude der Siedlung *Ziethenstraße* sind durch eine schmale Gasse erschlossen. Für die Wahrnehmung vom öffentlichen Raum ist insbesondere die angrenzende Erschließungsstraße relevant. Viele Bäume stehen im direkten Straßenbereich der Grundstücke. Prägend sind auch die durchgehenden Hecken, welche die Gärten einfrieden und der Siedlung eine weitere besondere Qualität verleihen.

Der öffentliche Raum in der *Kolonie Oberbecker* ist durch meist lineare Straßenverläufe mit eher wenig Baumbestand geprägt. Manche Straßenzüge weisen gartenstadtähnliche geschwungene Verläufe auf. Auf beiden Straßenseiten sind breite Gehwege vorhanden.

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



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

Durch die großen vorgelagerten Gartengrundstücke und die breit angelegten Straßenräume sowie die meist linearen Straßenzüge wirkt der öffentliche Raum sehr weitläufig. Ein Teil der Straßenzüge wurde im Zuge der Wohnumfeldverbesserung in den 1980er Jahren erneuert.

#### Instrumente

Die Siedlung *Ziethenstraße* steht seit 1986 unter Denkmalschutz.

Für die Siedlung *Oberbecker* wurde im Jahr 1983 eine Erhaltungssatzung erlassen. 1987 wurde ein Bebauungsplan zur Sicherung der Gebäude sowie einer Garagen-/Stellplätze-Regelung aufgestellt. Im Jahre 1999 wurde die Erhaltungssatzung durch eine Gestaltungssatzung ergänzt, die im Jahr 2011 aktualisiert wurde. Die Aktualisierung geht auf die erfolgten Überformungen ein, berücksichtigt aber nicht Möglichkeiten der Erweiterung. Ebenso werden Anlagen für erneuerbare Energien sowie Parabolantennen nicht thematisiert.

#### Fazit

Die Siedlung *Ziethenstraße* ist ein kleines »Juwel«, dessen städtebaulicher, gestalterischer Zustand unbedingt gesichert werden sollte.

Bei der *Kolonie Oberbecker* ergibt sich ein differenziertes Bild. Um die hier zum Teil noch vorhandenen Qualitäten zumindest zu sichern, sind diese in das Bewusstsein der Bewohner zu bringen. Hierzu sollte ein Kommunikationsprozess eingeleitet werden. In diesem Rahmen ist zu diskutieren, wie sich künftige Wohnwünsche mit der besonderen Baustruktur (Kreuzgrundriss) in Einklang bringen lassen. In diesem Zusammenhang könnte insbesondere der Bebauungsplan Nr. 219 für die Siedlung in Lünen-Horstmar/Querstraße einschließlich des vorgeschalteten Beteiligungsprozesses ein Vorbild darstellen.

# Vertiefung III

## Soziale Quartiersentwicklung Lünen-Süd mit Ziethenstraße und Oberbecker

Horstmar, Gahmen und Lünen-Süd waren lange reine Bergarbeiterstadtteile oder richtiger Bergarbeitervororte. In den großen älteren Werksiedlungen und in den in den 1950/60er Jahren errichteten Bergarbeitersozialwohnungen wohnten die Bergleute mit ihren Familien zur i.d.R. günstigen Miete. Der innige soziale und finanzielle Zusammenhang von Arbeit und Wohnen löste sich aber bis in die 1980/90er Jahre weitgehend auf. Der Bergbau benötigte die Wohnungen nicht mehr für seine Belegschaften - dies gilt ganz besonders auch für Lünen-Süd.

Die *Kolonie Oberbecker* wurde ab den 1980er Jahren zu einer *»Eigenheimsiedlung«*. Die ehemaligen Werkswohnungen wurden einzeln an die bergbauverbundenen Mieter oder an interessierte RAG-Belegschaftsmitglieder verkauft. Fast 30 Jahre nach der Privatisierung werden die Häuser und Haushälften zunehmend an deren *»Kinderfamilien«* weitergegeben oder auf dem normalen Immobilienmarkt verkauft. Aufgrund des historischen gartenstädtischen Siedlungsgrundrisses,

insbesondere mit den großen Gartengrundstücken und den weiten Straßenräumen, hat Oberbecker einen großen Wohnwert und eine hohe Lebensqualität für die dort lebenden Menschen.

Die 98 Wohnungen der *Ziethenstraße* sind aufgrund der öffentlichen Förderung aus den 1990er Jahren noch sehr langfristig auf Miet- und Belegungsbindungen festgelegt (Bundestreuhandmittel zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus). Die Mieten sind mit 4 €/m<sup>2</sup>/Monat relativ moderat.

Der Migrantenanteil ist mit 50% relativ hoch; noch 27% der Mieter stammen aus dem Bergbau. Die Kolonie stellt noch immer ein *»gutes Beispiel sozialen Wohnens zur Miete«* in einem ganz besonderen historischen Ambiente dar. Sie ist insofern im sozialen Sinn auch ein besonderes Unikat von Siedlungs- und Baukultur, das es zu bewahren gilt.

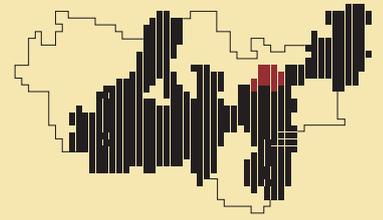
**»Kolonie Ziethenstraße gutes Beispiel sozialen Wohnens zur Miete«**



Ziethenstraße



Kolonie Oberbecker



## »Lünen-Süd heute Wohn- und Eigenheimstandort«

Lünen-Süd verzeichnet insgesamt in den letzten Jahrzehnten einen stetigen leichten Bevölkerungsrückgang. Die deutschstämmige Bevölkerung wird immer älter. Der Anteil der Migranten liegt im Durchschnitt von Lünen.

Lünen-Süd ist heute im städtebaulichen wie im sozialen Sinn ein *Eigenheim- und Kleinsiedlungsgebiet und ein Wohnstadtteil* Lünens. Der Anteil an Mietwohnungen ist in den letzten 20 Jahren deutlich zurückgegangen und besteht im Kern aus der historischen Ziethenstraße (LEG Wohnen), der sogenannten »Wattenscheider Siedlung« (Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG) mit Sozialwohnungen aus den 1950/60er Jahren und einigen kleinräumigen Standorten der stadtweit tätigen Genossenschaft WBG-Lünen mit neueren Mietwohnungen.

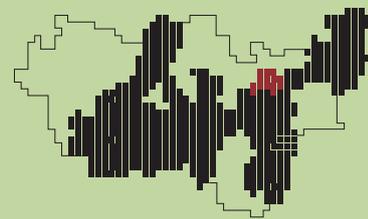


Wattenscheider Siedlung



Kleinsiedlung Nord

# Handlungsempfehlung I Siedlung, Quartier, Stadtentwicklung Lünen-Süd



Die Lüner Stadtteile Süd sowie Gahmen und Horstmar waren 100 Jahre reine Bergarbeiterstadtteile. Mit der Schließung der beiden Preußenzechen verloren sie ihre »Mitten«. Fortan orientierten sie sich hinsichtlich der Arbeitsplätze stark nach Dortmund (Zeche Gneisenau in Derne). Zwar wuchsen die Stadtteile im Energieboom der 1950er Jahre mit vielen Bergarbeitersozialwohnungen, dennoch erreichten sie mit ihren Einwohnerzahlen von heute unter 8.000 (Süd), 7.500 (Horstmar) und knapp 4.000 (Gahmen) keine eigenständige Entwicklung aus eigener Kraft. Sie wurden zu kleinen Wohnstandorten.

Horstmar erhielt in der IBA-Zeit der 1990er Jahre mit dem zum Lüner Seepark auf dem östlich der Bahn gelegenen, ungenutzten Preußen-Standort einen neuen Identifikationspunkt.

Der Stadtteil Lünen-Süd hat mit der in den 1980er Jahren vorbildlich erneuerten und seitdem gepflegten Ziethenstraße einen ganz besonderen Qualitätsanker.

Seit Mitte der 1990er Jahre geht die Einwohnerzahl in Lünen-Süd stetig zurück. Die Nahversorgung an der Jägerstraße hat zu kämpfen. 2011 wurde daher ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet und seit 2014 im Rahmen von Stadtumbau-West umgesetzt (Stadtteilmanagement, Stärkung Jägerstraße mit Nahversorgung, energetische Quartierserneuerung, Umbau öffentlicher Infrastruktur, Anbindung Bahnhof Preußen).

Vor diesen Hintergründen werden folgende Punkte zur Prüfung vorgeschlagen:

**Kolonie/Ziethenstraße:** Verstetigung des erreichten hohen siedlungskulturellen und denkmalpflegerischen Qualitätsstatus (Auffrischung der Vereinbarungen mit der Stadt, der Denkmalpflege, der LEG/Eigentümer zu einer Qualitätsvereinbarung 2030).

**Siedlung Oberbecker:** Kommunikationsprozess der städtebaulichen Qualitäten der Siedlung (kleine Wohnungen/große Gärten) und des besonderen Wohnwerts (»grünes Dorf«, nachbarschaftliche Organisation), Prüfung der Übertragbarkeit des »Horstmarer Modells« zur Veränderung von historischen Arbeitersiedlungen auf Oberbecker.

**Siedlungskultur als Qualitätsanker für Lünen-Süd:** Kommunikation der Preußensiedlungen im Lüner Süden (Ausgangspunkt und Anker Ziethenstraße) als besonderes Potenzial im Rahmen des laufenden Stadtumbauprogramms Lünen-Süd, Heraushebung der Chancen und Potenziale des besonderen siedlungskulturellen Erbes in Lünen-Süd als Imageträger für die Stärkung der Wohnstandortqualitäten des Ortsteils.

# Handlungsempfehlung II Perspektivpotenziale für eine regionale Siedlungskultur

Aus regionaler Perspektive ist die Siedlung Ziethenstraße - wenn denn die Verstetigung des erreichten Qualitätsstands gelingt - von herausragendem Wert, nicht nur für die historische, sondern auch für die aktuellen Siedlungskultur im Ruhrgebiet. Die lokalen Akteure sind von daher bei allen Versuchen, diesen Stand zu erhalten und zu verstetigen, zu unterstützen.

***»Die Kolonie Ziethenstraße ist auch aus regionaler Perspektive ein herausragendes Beispiel der Siedlungskultur im Ruhrgebiet«***



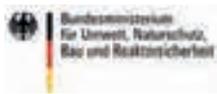


Stadt Hamm (Stadtplanungsamt) für die beteiligten  
Kommunen, Wohnungsgesellschaften und den RVR  
Heinz-Martin Muhle | Christine Chudasch | Barbara Conrad

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

