



Wohnquartier ‚Schelling- und Rüdingerhauser Straße‘

Im Rahmen der vorgesehenen integrierten Stadtteilentwicklung von Annen kommt dem Handlungsfeld ‚Erneuerung von Wohnquartieren‘ eine besondere Bedeutung zu. Handlungsbedarf leitet sich aus der Konzentration bestimmter sozialer Lagen in den verschiedenen Quartieren und der dadurch entstandenen sozialen Segregation innerhalb des Programmgebietes ab. Weitere Anhaltspunkte sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen, der bauliche Sanierungsbedarf und die jeweilige kleinräumige Bevölkerungs- und Sozialstruktur, die individuellen Handlungsbedarf begründet. Gemeinsam mit den größeren Wohnungsanbietern/ Wohnungsunternehmen als Kooperationspartnern sind integrierte Projektansätze mit den Zielen bauliche Erneuerung, soziale Stabilisierung und Stärkung der Mieterstrukturen sowie Anpassung an zukünftige Anforderungen des Wohnungsmarktes zu entwickeln und umzusetzen.

Lage und Gebietsbeschreibung:

Das Wohngebiet liegt im Südwesten des Programmgebietes Soziale Stadt und im Stadtbezirk Witten-Mitte. Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand entlang der Rüdingerhauser Straße und In der Mark stellt einen geschlossenen Siedlungsbereich der 1920er Jahre mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität dar. Die großzügig bemessenen Blockinnenbereiche, die geschwungenen Straßenverläufe und die Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum lehnen sich an die Prinzipien der Gartenstadt an. An die großen Gartenbereiche schließt sich entlang der Schellingstraße die sehr viel mehr verdichtete Bebauung in Zeilenbauweise aus den 1960er bis 1980er Jahren an, die in großen Teilen im Kontext des Sozialen Wohnungsbaus entstanden ist. Entsprechend befinden sich viele der Wohnungen noch in öffentlicher Bindung.

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes in diesem Bereich gehört den Wohnungsunternehmen Siedlungsgesellschaft Witten mbH (SGW), der Wohnungsgenossenschaft Witten-Ost eG (WWO), die Treuhandstelle GmbH (THS) und der Immeo Wohnen GmbH. Einige Gebäude und Eigentumswohnungen befinden sich im Besitz kleinerer, privater Eigentümer (Eigentümerstruktur siehe beigefügte Karte).

Ausgangssituation

Im Quartier Schelling- und Rüdingerhauser Straße ergeben sich in den nächsten Jahren deutliche Handlungsbedarfe. Auffallend ist die einheitliche Größenstruktur des Wohnungsangebotes (v. a. Wohnungen zwischen 60 und 77 qm), die sich heute in vielen Fällen als nicht mehr marktfähig erweist. Sowohl Gebäude als auch Wohnungen weisen Erneuerungsbedarfe auf. Besonders negativ fällt das Erscheinungsbild des Wohnungsbestands an der Schellingstraße auf, das sich vor allem durch den Zustand der Fassaden, Hauseingangsbereiche und besonders auch des Wohnumfeldes ergibt.

Zusätzlicher Handlungsbedarf ergibt sich durch die Bewohnerstruktur. Während die Bausubstanz der 1920er Jahre in überdurchschnittlichen Maß von älteren Menschen bewohnt wird, ist die Bewohnerschaft in der Zeilenbebauung an der Schellingstraße durch einen höheren Anteil an Familien mit Kindern geprägt. Die Arbeitslosen- und Sozialhilfequote aus dem Jahr 2004 weisen im Vergleich zum Programmgebiet besonders hohe Werte aus. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund ist dagegen vergleichsweise gering. Am Pestalozzi-Platz treffen sich regelmäßig Jugendliche, die für Unmut bei den älteren Bewohnern sorgen.

Ziele und Handlungsansätze

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen soll einer weitergehenden Abwärtsentwicklung des gesamten Wohnstandortes entgegen gewirkt und die Mieterstruktur gestärkt werden. Die wesentlichen Ziele des Projektes sind:

- Förderung des sozialen Zusammenhalts der Bewohner im Gesamtquartier, Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen zwischen den Generationen und Unterstützung der auf Hilfe angewiesenen Bewohner;
- Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestands, Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld;
- Imageaufwertung des gesamten Gebietes;
- Gewinnung neuer Mietergruppen und Stabilisierung der heutigen Bewohnerschaft;
- Mobilisierung der Einzeleigentümer für den Stadterneuerungsprozess und Erhöhung der Investitionsbereitschaft in ihre Gebäude.

Erläuterung der Gesamtkonzeption

- **Herrichtung und Betrieb eines Nachbarschaftstreffs:** In der ehemaligen AWO Teestube im Gebäude Schellingstraße 8 wird ein „Nachbarschaftstreff“ eingerichtet. Ziel ist, den sozialen Zusammenhalt und die nachbarschaftlichen Strukturen zu stärken, sowie für hilfsbedürftige Gruppen (besonders Senioren, aber auch Familien/Alleinerziehende) Unterstützungsangebote zu vermitteln. Angestrebt wird ein aus der Nachbarschaft selbst organisierter (Teil-)Betrieb. Als Ansprechpartner, Initiator, Motivator (auch aufsuchend) und Vermittler von Beratungs- und Dienstleistungen für die Bewohnerschaft wird eine Sozialarbeiterstelle (1/2 Stelle) finanziert. Der Treff wird öffentlich und für alle Anwohner aus der Umgebung zugänglich sein. Herrichtung und Betrieb inkl. Personalkosten werden durch die beteiligten Wohnungsunternehmen WWO und SGW finanziert. Die Beteiligungsbereitschaft weiterer Eigentümer wird geprüft. Das Stadtteilmanagement unterstützt die beteiligten Unternehmen bei der Konzeptionierung und der Ausschreibung unter den Wittener Trägern.
- **Umgestaltung des Außenbereichs Nachbarschaftstreff:** Aus Städtebaufördermitteln wird die Gestaltung des angrenzenden Außenbereichs für nachbarschaftliche Treffen auch außerhalb der Gebäude beantragt. Hierdurch ergibt sich eine starke Signalwirkung, da sich dieser Bereich zum öffentlichen Raum öffnet und in einem besonderen Maße das Gesamtbild der Wohnanlage prägt.
- **Ergänzung und verstärkte Nutzung Pestalozzi-Platz:** Ausgehend vom Nachbarschaftstreff wird der Pestalozziplatz von der Bewohnerschaft wieder stärker ‚in Besitz‘ genommen, um den (subjektiven) Angstraumcharakter zu entkräften und den Platz in seiner Funktion als Treffpunkt für die Bewohner zu stärken.
- **Verantwortliche Beteiligung der Zielgruppen und soziale Begleitmaßnahmen:** Die verantwortliche Beteiligung der Bewohner des Quartiers sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung und im Betrieb der Außenanlage und Treffs ist wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Situation im Quartier und die Verankerung der Angebote im Alltag der Bewohner. Soziale Begleitmaßnahmen mit Bewohner- und Nachbarschaftsbeteiligung unterstützen das Gelingen des Vorhabens und stärken die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort. Ziel ist die Schaffung von nachbarschaftlichen Strukturen, die mittelfristig möglichst selbstständig funktionieren und nachhaltig wirken.
- **Einbeziehung weiterer Wohnungseigentümer:** Um eine entsprechende Wirkung für den gesamten Standort entfalten zu können, müssen die generelle Vorgehensweise und die Maßnahmen im Einzelnen zwischen den verschiedenen Wohnungseigentümern abgestimmt werden. Da dies bislang noch nicht möglich war, wird für das Jahr 2009 zunächst diese kleinteilige Maßnahme mit Signalwirkung beantragt. Weitere Wohnungsunternehmen mit Beständen im Wohnquartier sowie Einzeleigentümer sollen über das Projekt ‚Mobilisierung von Einzeleigentümern‘ in den länger anzulegenden Erneuerungsprozess einbezogen werden. Für die Folgejahre wird beispielsweise eine größere Wohnumfeldverbesserung unter Beteiligung aller Eigentümer geprüft. Der Anstoß für die Unterstützung der Zusammenarbeit der Wohnungseigentümer in diesem Quartier wird durch das Stadtteilmanagement gegeben.

Beschreibung des Fördergegenstands und Umsetzung

Die Umsetzung des Projektes erfolgt unter Koordination des Quartiersmanagements und der verwaltungsinternen Projektleitung. Das Projekt kombiniert das finanzielle Engagement der Wohnungswirtschaft mit Städtebaufördermitteln zur gemeinsamen Zielerreichung. Herrichtung und Betrieb des Nachbarschaftstreffs werden durch die beiden Wohnungsunternehmen SGW und WWO finanziert. Ziel ist, mittelfristig weitere Eigentümer daran zu beteiligen. Für die Gestaltung des Außenbereichs des Nachbarschaftstreffs werden Städtebaufördermittel beantragt.

Die SGW und WWO haben in den letzten Jahren erste Investitionen in den Wohnungsbestand vorgenommen und planen weitere umfangreiche Investitionen in der Zukunft. Als größte Investition plant die WWO den Rückbau von zwei Gebäuden an der Rüdingerhauser Straße, Ecke Kantstraße. Hier soll ein Neubau mit circa 30 barrierefreien Wohneinheiten sowohl für Senioren als auch für Familien mit Kindern errichtet werden (geschätzter Gesamtaufwand rd. 7 Mio €, Baubeginn 2009). Für die Modernisierung und Erneuerung von Wohnungen, Heizungsanlagen, Fassaden, Balkonen und Außenanlagen in diesem Bereich hat die WWO in den Jahren von 2005 bis 2007 rund 1,7 Mio. € investiert. Für das Jahr 2008 sind weitere Investitionen von etwa 1 Mio. € für Wohnungsmodernisierungen, Wärmedämmung von Dächern und Außenanlagen geplant. Die SGW hat in den letzten Jahren kleinteilige Investitionen vorgenommen (z. B. Balkonsanierungen, Fenstererneuerungen, Badezimmer-Modernisierungen, Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit). Neben weiteren Investitionen dieser Art befindet sich ein Wärmedämmverbundsystem in Planung und wird eine bereits begonnene Spielplatzerneuerung fortgeführt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt ca. 550.000 €.

Die Siedlungsgesellschaft hat sich bereiterklärt, zusätzlich zu den durch die beiden Wohnungsunternehmen finanzierten Positionen die Hälfte des städtischen Eigenanteils/ 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben zu finanzieren.



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert mit Mitteln
der Städtebauförderung durch:

Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



aufgrund eines Beschlusses
des Landtages Nordrhein-Westfalen