

2.3 Qualitäten des Wohnens in der Städteregion Ruhr

In der Metropole Ruhr lässt es sich gut wohnen! Zu diesem Ergebnis kommt eine von der Projekt Ruhr in Auftrag gegebene Studie (vgl. Projekt Ruhr GmbH: Studie „Ruhrperspektive 2004“, Teil 3). Darin wird allen hartnäckig kursierenden, ewig stereotypen Bildern vom grauen Ruhrpott eine Absage erteilt: Drei von vier Testpersonen finden die Wohnqualität in der Metropole Ruhr „eher positiv“ bis „sehr positiv“. Die Kritiker bilden mit 4,1 % eine verschwindend kleine Gruppe.

Qualitätsmerkmale

Unumstritten ist die Wohnqualität von wesentlicher Bedeutung für die Lebensqualität eines Standortes. Eine allgemeingültige Definition gibt es jedoch nicht, weil Qualität individuell erlebt wird. Zahlreiche Merkmale bestimmen über sie, und die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren sind äußerst komplex. Größe, Modernisierungsstand und energetischer Zustand des Gebäudes, Grundriss und Ausstattung gemäß den eigenen individuellen Bedürfnissen (z. B. Familien-, Alten- oder Behindertenfreundlichkeit, Barrierefreiheit) markieren gebäudebezogene Merkmale ebenso wie die Architektur des Gebäudes (Gestaltung, Besonderheiten, Individualität). Hinzu tritt das Preis-Leistungs-Verhältnis, die Frage nach der Höhe der aufzuwendenden Kosten für Miete/Bauland und Nebenkosten für die angebotenen Leistungen. Die städtebauliche Gesamtsituation betreffende Merkmale sind beispielsweise die Verkehrsanbindung und die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen, von Infrastruktur, Geschäften des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturangeboten sowie des Freiraums. Die Wohnlage und die Wohnumfeldsituation sind weitere Einflussgrößen. Qualität wird hier im Einzelfall an Fragen nach Pkw-Abstellmöglichkeiten (ausreichend, sicher, geordnet), Kinderspiel- und Naherholungsmöglichkeiten, des sozialen Umfeldes, d.h. insbesondere der Nachbarschaftsverhältnisse, der Sicherheit und Sauberkeit oder auch der Lärm- und Immissionssituation der Wohnumgebung gemessen. Zeichen von Qualität eines

Wohnungsmarktes insgesamt sind die Vielfalt der angebotenen Marktsegmente und die Auswahlmöglichkeiten auf den einzelnen Teilmärkten.

Trends

Angesichts der zahlreichen die Wohnqualität beeinflussenden Werthaltungen, welche ihrerseits dynamisch sind, wird deutlich, dass auch der Qualitätsbegriff einem steten Wandel unterlegen ist. So sind mit allgemein gestiegenem Lebensstandard die Ansprüche an z. B. die Wohnungsgröße, den Wohnungszuschnitt, die Ausstattung, die Lage, das Wohnumfeld gestiegen. Die Nachfragegruppen mit ihren jeweils spezifischen Bedürfnissen verändern sich derzeit sehr stark, mit der Folge, dass neue Qualitätsanforderungen an den Wohnungsmarkt gestellt werden. So nimmt in der Städteregion mit den demographischen Veränderungen der Anteil der älteren Haushalte zu und die Nachfrage nach barrierefreien, altengerecht geschnittenen und ausgestatteten Wohnungen steigt. Aber auch der Anteil „neuer Haushaltstypen“ wie Ein-Personenhaushalte aller Altersgruppen, kinderlose Zwei-Personenhaushalte und Alleinerziehende wächst stetig, womit jeweils spezifische Wohnansprüche einhergehen. Insgesamt lässt sich von einer weiteren Ausdifferenzierung von Lebensstilgruppen sprechen, wobei eine Pluralisierung der Lebensstile und sozialen Milieus bei weiter zunehmender Freizeitorientierung bestimmter Lebensstilgruppen festzustellen ist. Je nach sozialer und ökonomischer Lage und Wertorientierung segmentiert sich die Gesellschaft in Milieus mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen.

Konsequenzen für die Städteregion Ruhr

Während die Grundversorgung mit Wohnraum in der Städteregion gesichert ist, erfährt die Qualitätsdiskussion angesichts eines entspannten Wohnungsmarktes derzeit eine neue Bedeutung: Der Mieter wählt kritisch aus und lässt sich nicht mehr nur „versorgen“. Die Leerstände belegen, dass spezielle Nutzungs- und Gestaltungsangebote auch für den Durch-

schnittshaushalt zum Auswahlkriterium geworden sind. So wird Wohnqualität als Kriterium wesentlich über die Zukunftsfähigkeit der einzelnen Standorte und der Städte insgesamt mitentscheiden. Vor dem Hintergrund dieser Neuausrichtung des Wohnungsnachfragerverhaltens bemühen sich die großen Wohnungsunternehmen in der Städteregion bereits seit vielen Jahren intensiv, ihre Wohnungsbestände an die neuen Qualitätsanforderungen anzupassen und durch Investitionen zu verbessern. Dass qualitativ hochwertige Wohnungen im Bestand und Neubau sowie hochwertige Wohnstandorte (Wohnen im Grünen, Wohnen am Wasser, ...) in der Städteregion Ruhr eine zunehmende Nachfrage erfahren, kann auf der anderen Seite als Ergebnis eines erfolgreichen Strukturwandels angesehen werden.

Profil der Wohnlandschaft

Die Wohnqualität der Metropole Ruhr insgesamt und somit auch der Städteregion Ruhr ist durch verschiedene Spezifika geprägt. Sie ergeben sich aus der Siedlungsgeschichte, die erst mit der beginnenden Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Siedlungen und Städte der bis dahin überwiegend bäuerlich geprägten Landschaft im Laufe der Zeit zur heutigen polyzentralen Städteregion zusammenwachsen ließ. Ausgangspunkte des Wachstums bildeten damals vielfach die Industriebetriebe, vor allem Zechen und Stahlwerke mit ihren entsprechenden Werkwohn-siedlungen. Zwei Phasen waren für das Siedlungsgeschehen bzw. die Siedlungsstruktur besonders prägend: die Baubooms mit Beginn der Industrialisierung Mitte des 19. und in den Nachkriegsjahren Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlungstätigkeit stand hier unter dem Druck einer enormen Bevölkerungszuwanderung, wobei mit den seinerzeit beschränkten Mitteln schnell Wohnungen bescheidenen Standards errichtet werden mussten. Qualitätsstandards waren im Ruhrgebiet daher eher Zeichen besonderer Anstrengungen und Erfindungsreichtums. Die zahlreichen Arbeitersiedlungen aus der Gartenstadt-bewegung können hier als Beispiele dienen. Im Gegensatz zu



Margaretenhöhe, Essen,



Siedlung Bergmannsplatz in Duisburg-Neumühl



Siedlung Teutoburgia, Herne

Städten wie z. B. München, Berlin oder auch Erfurt, in denen eine reiche Formenvielfalt durch die verschiedenen stilistischen Epochen hindurch gewachsen ist, fehlen stilbildende Gebäude verschiedener Epochen in den Städten der Metropole Ruhr weitgehend. Heute existieren in der Städteregion Ruhr dörfliche, mittelstädtische und großstädtische Siedlungsstrukturen – vorwiegend als innerstädtische Wohn- bzw. Mischquartiere der unterschiedlichen Bauepochen – nebeneinander und die unterschiedlichsten Siedlungstypen liegen „patchworkartig“ dicht beisammen. Der für Großstädte typische verdichtete Geschosswohnungsbau ist (dadurch bedingt) hier weniger stark ausgeprägt, während die innerstädtischen Wohnanlagen in der Regel einen größeren Bezug zu Freiraum und Garten aufweisen als dies in den hochverdichteten Zentren anderer deutscher Großstädte der Fall ist. Der Bestand an Wohnraum und Wohnquartieren spiegelt die Architektur- und Sozialgeschichte sowie die Wohnungs- und Förderpolitik des Landes NRW im Wandel wider. Fast überall erfuhren die Bauten eine Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse und eine ansprechende Gestaltung durch Modernisierung nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen, Wärmedämmung und Fassadengestaltungen, Gestaltung des öffentlichen Raumes und Attraktivierung des Wohnumfeldes.

Historische Arbeitersiedlungen – Kleinode von besonderer städtebaulicher Bedeutung

Spezifisches Identitätsmerkmal der Städteregion Ruhr ist die fast flächendeckende Präsenz historischer Arbeitersiedlungen, die im Zuge der Industrialisierung Ende des 19. bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts hinein entstanden sind. Insbesondere die gestalterisch aufwändigeren Siedlungen ab 1900, die die Arbeiter an ihren Betrieb binden sollten, bergen einen reichen Schatz an stadtbildprägenden Quartieren von herausragender geschichtlicher, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Kennzeichen sind räumliche Einheiten von hoher gestalterischer Qualität, eine spezielle Anordnung der Häuser zueinander, interessante, maßstäbliche Platz- und Straßenumgestaltungen, die Typenvielfalt bis hin zum liebevollen Detail.

Etliche Quartiere oder einzelne städtebauliche Ensembles, darunter zahlreiche Beispiele vor allem der Gartenstadtarchitektur, sind aufgrund ihrer anerkannten ortsbildprägenden und/oder städtebaulich künstlerischen, respektive geschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt. Zur Sicherung ihrer spezifischen Architektur wurden Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzungen erlassen. Insbesondere die (noch) nicht

privatisierten Arbeitersiedlungen weisen durch ihre moderaten Mieten, die eingespielten sozialen Beziehungsmuster der Bewohner untereinander und den hohen Anteil an Freiraum, Garten und Wohnumfeld einen hohen sozialen Wert auf. Die Siedlungen sind heute fast flächendeckend modernisiert und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst. Sie zeichnen sich durch einen guten Ausstattungsstandard, hohe ästhetische und auch Gebrauchsqualitäten sowie gemischte Bewohnerstrukturen aus.



Knappenviertel, Oberhausen



Stadtparkviertel, Bochum



Moltkeviertel, Essen

Gründerzeit und Wohnungsbau der 1920er/1930er Jahre – Maßstab für Nutzungs- und Gestaltqualitäten auch späterer Epochen

Als Zeichen guter Bautradition der Gründerzeit sowie der 1920er und 1930er Jahre finden sich in allen Ruhrstädten Wohngebäude mit geschlossenen Blockrandstrukturen und ruhigen Innenhöfen in solider Bauweise. Mit Stilmerkmalen der Neogotik, Neorenaissance, des Neobarock, des Jugendstils und des Reformstils sind sie oftmals von hohem baukulturellen Wert. Sie zeichnen sich durch große Wohnungsgrundrisse und innenstadtnahe Lagen aus. Zahlreiche Ensembles und Einzelgebäude wie Gründerzeitvillen – attraktiv insbesondere durch ihre reiche Architektursprache, Lage in Innenstadtnähe und/oder an städtischen Parks und Grünflächen – sind heute ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt. Die Gebäude – Wohnungen und Fassaden – sind vielfach modernisiert, der öffentliche Raum wurde gestaltet.

Die Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen aus dieser Zeit sind durch große Gärten geprägt. Auch aus dieser Zeit finden sich in der Städtereion Gartenstadtsiedlungen mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und einem hohen Maß an Zufriedenheit der Bewohner.

In den Siedlungstypen, deren Häuser ursprünglich kleine Grundrisse oder Wohnungen aufwiesen, sind die Gebäude heute in vielen Fällen durch An-/Ausbauten deutlich erweitert.



Gartenstadtsiedlung Dortmund

Zeilengeschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre

Deutlich ausgeprägt ist der Siedlungstyp des Zeilen-Geschosswohnungsbaus aus den 1950er und 1960er Jahren. Er ist vor dem Hintergrund der großen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Die damalige Not- und Mangelsituation erforderte eine starke Standardbegrenzung bei der Errichtung von Wohnraum. Im Mittelpunkt stand die Lösung des Mengenproblems und weniger die Frage der langfristigen Wohnqualität des architektonischen Erscheinungsbildes und einer nachhaltigen Bauweise. In ihrer Ursprungsform sind diese Siedlungen durch einen kleinen Zuschnitt der Wohnungsgrundrisse, geringe Wohnungsgrößen und eine aus heutiger Sicht bescheidene Bauweise gekennzeichnet. Ihre Qualität besteht in großen, überwiegend stark begrünten Freiflächen und einer schlichten und ruhigen Architektursprache.

Eine Vielzahl gelungener Modernisierungsprojekte in der Städteregion veranschaulicht, wie diese Siedlungen eine Wandlung zu attraktiven Quartieren erfahren: durch Zusammenlegung von Wohnungen zu größeren Grundrissen, Modernisierung der Haustechnik und (Sanitär-)Ausstattung, Wärmedämmung, Solarenergienutzung, ansprechende Farbgebung, nachträglichen Anbau von Balkonen, Einrichtung von Mietergärten, Wohnumfeldgestaltung.



Große Grünflächen, Gelsenkirchen



Oberhausen-Osterfeld



Einfamilienhausbau der 1950er und 1960er Jahre

Analog zu den Suburbanisierungsentwicklungen andersorts erfuhr in den 1950er und 1960er Jahren auch in der Metropole Ruhr der Typus von Wohngebieten weite Verbreitung, der durch freistehende Einfamilienhäuser mit großen Wohnflächen und Gärten gekennzeichnet ist.



1960er Jahre-Siedlung freistehender Einfamilienhäuser, Gelsenkirchen

Modernisierte Lindenhofsiedlung, Gelsenkirchen



Der Clarenberg in Dortmund-Hörde: Positivbeispiel für den nachhaltigen Umgang mit einer Großwohnsiedlung. Ein ganzes Bündel an Maßnahmen hat den einst schwierigen Wohnstandort für seine Bewohner/innen wieder lebenswert gemacht.

Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre

Wie in allen deutschen Großstädten befinden sich auch in der Städteregion Ruhr Großsiedlungen, die unter dem Leitthema „Urbanität durch Dichte“ in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind, die als neue Qualitätsmerkmale gut durchdachte und teilweise sehr qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse mit sich brachten, jedoch einen beachtlichen Maßstabsbruch in der gewachsenen Siedlungsstruktur darstellten und an einzelnen Standorten durch ein Zusammentreffen unterschiedlicher ungünstiger Faktoren zu Problemen führten.

Die Städteregion Ruhr hat heute gute Beispiele für den konstruktiven Umgang damit aufzuweisen. Im Zuge von Stadterneuerungsprogrammen (z. B. Soziale Stadt, Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf) sind integrierte Handlungskonzepte entwickelt worden, welche bauliche, städtebauliche und gestalterische Maßnahmen in Kombination mit

beschäftigungswirksamen Projekten ebenso umfassen wie Angebote zur Förderung des sozialen Lebens. Durch die Kooperation verschiedener Akteure und intensive Bürgerbeteiligung konnte die Fluktuation eingedämmt, die Identifikation gestärkt und die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Siedlungen sowie deren Image deutlich gesteigert werden. Die Großwohnsiedlungen bieten darüber hinaus ein überaus geeignetes Potenzial, sie zukünftig noch weiter in Richtung Service-Wohnen zu entwickeln. Das damit verbundene konzentrierte Dienstleistungsangebot (von z. B. Hausmeisterdienstleistungen über Wäschereiservice bis hin zu Botengängen) dürfte insbesondere für den steigenden Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft interessant sein und ihnen eine längere Selbstständigkeit im Wohnen ermöglichen.

Wohnungsbau seit den 1980er Jahren – neue städtebauliche, ökologische und soziale Qualitätsstandards

Anfang der achtziger Jahre entwickelte sich das wohnungs- und städtebaupolitische Ziel, den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für einkommensschwache Haushalte mit Neubau- und Bestandsprojekten von hoher Nutzungs- und Gestaltqualität so in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und Stadtbilder zu integrieren, dass diese nicht aufgrund des baulichen Erscheinungsbildes ihrer Wohnungen und des Wohnumfeldes von anderen Bevölkerungsgruppen ausgegrenzt werden. So formulierte die Förderpolitik des Landes NRW, anknüpfend an die Nutzungs- und Gestaltqualitäten der Gründerzeit und Wohnsiedlungen der 1920er/1930er Jahre, neue Qualitätsmaßstäbe für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau, die in den 1980er und 1990er Jahren unter ökologischen, siedlungsstrukturellen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten kontinuierlich weiterentwickelt wurden. Die unter diesem erhöhten qualitativen Anspruch seit den 1980er Jahren in der Städteregion Ruhr errichteten Wohnungsbauprojekte haben zu deutlicher Verbesserung des städtebaulichen



Oberhausen-Osterfeld

Hülsmann-Gelände, Herne



Erscheinungsbildes und der sozialen Situation in neuen Wohngebieten und Quartieren geführt und darüber hinaus an dem überwiegenden Teil der Standorte gemischt genutzte Belegungsstrukturen von Mietern des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus sowie Wohnungseigentümern ermöglicht.

Der Wohnungsbau, aber auch Projekte im Bestand in den Ruhrstädten in den letzten Jahrzehnten präsentieren sich vielfach mit städtebaulichen Gesamtkonzepten, architektonisch gefällig und mit maßstabsgerechter Bebauung. Zahlreiche Beispiele belegen, dass auch in dichtbebauten Quartieren gestalterisch ansprechende Neubaulösungen entstehen.

In der Städteregion Ruhr finden sich viele gute Beispiele für eine städtebaulich, architektonisch, gestalterisch, sozial und ökologisch beispielgebende Wohnbebauung, insbesondere für barrierefreies Wohnen, Altenwohnungen, neue Wohngebiete mit vielfältigem Wohnungsgemenge für eine ausgewogene soziale Mischung, Kombination von Altbestand und Neubau, integrierte Projekte mit Arbeitslosen und gering Qualifizierten zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für benachteiligte Gruppen.

Die qualitativen Anforderungen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau wirkten auch auf den freifinanzierten Wohnungsbau. So sind die Einfamilienhaussiedlungen der letzten Jahrzehnte von besonderer städtebaulicher Qualität. So sind unter anderem Solarsiedlungen, Siedlungen für energiesparendes Wohnen und/oder flächensparendes und kostengünstiges Bauen entstanden, die auch den ökologischen Ansprüchen in besonderer Weise Rechnung tragen.



Altenwohnungen, Alt-Oberhausen



*Wohngebiet „Saarner Kuppe“
in Mülheim an der Ruhr*



*JAWOLL 2, Dortmund Rahm:
Ein integriertes Projekt im Neubau zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für benachteiligte Gruppen unter Einbindung von Arbeitslosen und Gering-Qualifizierten, innovative Konzepte des ökologischen und kostengünstigen Bauens und flexibler Grundrissgestaltung.*



Ursulastraße, Essen: städtebaulich, architektonisch, gestalterisch, sozial und ökologisch beispielgebende Wohnbebauung



Ruhrauenpark, Bochum-Dahlhausen: Attraktives Wohngebiet mit Eigenheimen und Eigentumswohnungen an der Ruhraue zwischen dem Eisenbahnmuseum und dem Stadtteilzentrum Dahlhausen



*„Wohnen auf der Stadtkrone-Ost“, Dortmund
Hochwertige frei finanzierte Eigentumswohnungen und Eigenheime in parkähnlicher Landschaft*



Innenhafen Duisburg: Wohnen am Wasser



*Malakowtürme, Gelsenkirchen:
Die letzten im Ruhrgebiet noch erhaltenen Doppelmalakowtürme werden zu Loftwohnungen des höheren Preissegments umgebaut.*

Neue Wohnstandorte für gehobene Ansprüche

Die neuen Wohnansprüche und Lebensstilgruppen bieten den Ruhrstädten Anlass, im Zuge des Strukturwandels zu reagieren und spezifische Angebote zu schaffen. Seit einigen Jahren entstehen in der Städteregion Ruhr zunehmend qualitativ hochwertige Wohnquartiere an zum Teil außergewöhnlichen

Standorten, wie z. B. die Projekte Duisburger Innenhafen, Phoenixsee und „Stadtkrone-Ost“ in Dortmund, Loftwohnungen in Malakowtürmen in Gelsenkirchen, „Am Lohbach“, Mülheim an der Ruhr, Ursulastraße, Essen verdeutlichen. Darüber hinaus befinden sich etliche hochwertige Projekte wie z. B. Ruhrbania, Mülheim (siehe Kapitel 3) in Planung.

Impulswirkung der Internationalen Bauausstellung Emscher Park

Insbesondere aus den 1990er Jahren und Folgejahren hat die Städteregion eine Vielzahl interessanter Modellvorhaben vorzuweisen. Deutliche Impulswirkung auf die Nutzungs- und Gestaltqualität des Wohnungssiedlungsbaus der Städteregion hatte dabei die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park mit ihren städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerben.



CEAG-Gelände, Dortmund: IBA-Projekt zum modernen sozialen und ökologischen Wohnungsbau mit Niedrigenergiehausstandard, Holzbauweise, Gründächern und Regenwasserversickerung sowie autofreier Erschließung der Wohnanlage)



W.I.R.-Projekt, Dortmund: Innovatives generationsübergreifendes Wohnprojekt auf einer ehemaligen, innenstadtnahen Zechenbrache



Einfach und selber bauen: Beispielhafte Einfamilienhaussiedlung, Gelsenkirchen Bismarck



Typisierung der Region als Wohnstandort

Die Städteregion Ruhr zeichnet sich durch ein vielseitiges Angebot an Wohnungen in allen Teilmärkten aus, so dass für jede Nachfrage entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Was den Wohnstandort Städteregion Ruhr deutlich von anderen deutschen Ballungsräumen abhebt, ist das gute Preis-Leistungsverhältnis. Im Vergleich mit München, Hamburg, Berlin und Köln ist die Zahl der Zufriedenen hier viel größer und es schlägt sich zahlenmäßig deutlich nieder, dass die Metropole Ruhr bei gleicher Qualität mit unerreicht niedrigen Mietspiegeln aufwarten kann.

Freiraum in der Städteregion insbesondere mit dem Ausbau des Radwegenetzes und dem schrittweisen Ausbau des Emscher Landschaftsparks gewonnen.

Bedingt durch die geschichtliche Entwicklung und das Zusammenwachsen von Dörfern und Städten zu einer Städteregion ist die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil, ihrer Stadt und auch Nachbarschaft besonders ausgeprägt. Das bildet die Basis für das in Zukunft immer wichtiger werdende gesellschaftliche/bürgerschaftliche Engagement im Rahmen von funktionierenden Nachbarschaften und Stadtteilen.



Die Lebensqualität in der Städteregion ergibt sich vor allem aus ihrer Urbanität und dem breiten Spektrum an Angeboten aller Art. Besondere Vorteile ergeben sich aus dem dichten Netz des öffentlichen Personennahverkehrs oder auch der gut ausgebauten medizinischen Infrastruktur. Über welch breites Spektrum an Angeboten die Region im Kultur-, Freizeit- und Sportsektor verfügt, verdeutlicht eindrucksvoll die Bewerbung des Ruhrgebietes als Kulturhauptstadt Europas 2010.

Die Möglichkeit, sich wohnungsnah mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, ist in der Städteregion Ruhr – trotz tiefgreifender struktureller Veränderungen im Einzelhandel und der anhaltenden Entwicklung hin zu autofreundlichen Versorgungszentren – noch existent.

Historisch bedingt gibt es in den Ruhrstädten zahlreiche innerstädtische Grünflächen verschiedener Größenordnung und Qualität. Mit dem Brachfallen ehemaliger Gewerbe, Industrie- und Verkehrsflächen ist die Chance ergriffen worden, Landschaft zurückzuerobern. So wurden und werden auf ehemaligen Industrieflächen neue Parks und Grünverbindungen geschaffen. Grüne Wegeverbindungen verbinden nun Wohnquartiere untereinander und mit dem Freiraum. Eine hohe (Gebrauchs-)Qualität für seine Bewohner hat der

Resümee und Handlungsfelder

Die Städteregion Ruhr betrachtet es als zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik, die vorhandenen Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten im Neu- und Bestandswohnungsbau zu erhalten und auszubauen. Folgende Erfordernisse werden gesehen:

Der Bestand an architektonisch und städtebaulich wertvollen Objekten und Quartieren, die die Unverwechselbarkeit der Städteregion ausmachen, ist durch Maßnahmen des Denkmalschutzes, sonstige Satzungen und vor allem durch Beratungs- und Informationsdienstleistungen zur Architektur-/Städtebaugqualität zu sichern.

Durch die IBA Emscher Park hat die (Wohn-)Architektur in der Städteregion deutlich gewonnen. Eine Weiterentwicklung der architektonischen Qualität in der IBA-Tradition ist auch in Zukunft anzustreben. Attraktive Architektur schafft Unverwechselbarkeit und Einmaligkeit, so dass Identifikation möglich wird. Es sind Materialien einzusetzen, die qualitativvoll altern können, da mittlere „Unqualität“ am Markt auf Dauer nicht bestehen kann und zum Scheitern verurteilt ist. Es ist zu prüfen, ob in der gesamten Städteregion Instrumente wie Qualitätsleitlinien und Gestaltungsbeiräte, die sich in einigen Städten zur Steigerung der Gestaltungsqualitäten vor allem im Wohnungsneubau bewährt haben, eingeführt werden können. Die qualifizierte Bauberatung einzelner Bauherren ist insbesondere außerhalb von Bebauungsplangebietern bedeutsam und zu fördern.

Die Qualitäten innerstädtischen Wohnens sind zu erhalten und auszubauen. Hierzu sind die Städte angehalten, ihre Infrastruktur und guten Nahversorgungsstrukturen über Nahversorgungs- sowie Zentrenkonzeptionen zu sichern und zu entwickeln. Die Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind zu erhalten und punktuell weiter auszubauen. Wesentlich für das Wohnen in der Großstadt und in den Kernbereichen ist auch ein ansprechendes

Wohnumfeld und ein guter Zugang zu Grünflächen und Freiraum. Lösungen für den (ruhenden) Verkehr, dem Erhalt des Pantoffel- sowie Straßenbegleitgrüns aber auch der Sicherung und weiteren Vernetzung der Freiräume kommen daher große Bedeutung zu. Die zahlreichen Bemühungen in der Städteregion, insbesondere auch um die Entwicklung des identitätsstiftenden Emscher Landschaftsparks, sind fortzuführen. Eine besondere Aufgabe stellt dar, zu prüfen, wo sich innerstädtische Quartiere um Qualitäten von Einfamilienhaus-siedlungen – Straßen mit geringem Autoverkehr, Ruhe und grüne Freiräume, private Gärten, gute Nutzbarkeit wohnungs-naher Freiflächen v.a. für Kinder – ergänzen lassen.

Wohnungsum- und Neubau ist auch weiterhin anzupassen an die neuen Bedarfssituationen, die aus den allgemein gestiegenen Qualitätsanforderungen an den Wohnraum und insbesondere aus den demographischen Veränderungen resultieren. Insbesondere ist ein Angebot für chancenträchtige Marktnischen wie altersgerechtes Service-Wohnen, urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles, freizeitorientiertes Wohnen, bestimmte Eigenheimtypen zu schaffen, wobei gleichzeitig eine innere Variabilität zu bewahren ist. Weitere ungewöhnliche Wohnstandorte (z. B. Wohnen am Wasser, in Häfen, in Industriekulissen) sind zu realisieren, um dem wachsenden Bedarf an individuellen Wohnquartieren im höheren Preissegment Rechnung zu tragen und so den Strukturwandel der Region zu unterstützen.

Die endogenen Chancen und Potenziale einzelner Quartiere sind zu nutzen, um die Städte der Städteregion lebendig zu halten. Es gilt, mit Mut spezifische Visionen für Quartiere zu entwickeln und voranzubringen (z. B. Urbanes Erlebniszentrum, Interkulturelles Milieu, Orientalischer Basar, Szene-Quartier, Seniorensiedlung, Studentenviertel). So kann jede Stadt ihre eigene Identität fördern und die Städteregion insgesamt an Attraktivität gewinnen. Aufgabe ist es zu erfassen, welche Trends sich in den Städten abzeichnen, welche Standorte

perspektivisch von welcher Gruppe gefragt sind und Potenzialanalysen für die einzelnen Quartiere zu erstellen, woran sich die Entwicklung eines Leitbildes und Schaffung von zielgruppenspezifischen Angeboten (umgebauter Altbestand und Neubau) anschließen kann.