



Neue Qualität im Schillerpark

Rückbau einer 70er Jahre-Hochhausiedlung
als Beitrag zum Strukturwandel

THS

Einleitung	3
Kontext	4
Zielsetzung	6
Projektbeschreibung/ Maßnahmen	10
Kennzahlen	14



Wohnquartier in neuem Licht

Wer den neuen „Schillerpark“ in Oer-Erkenschwick heute sieht, ahnt nicht, dass die Mehrzahl der Gebäude noch aus den 70er Jahren stammt und dass die ehemalige Hochhaussiedlung bis 2004 als problematischer Standort galt. Heute ist der Schillerpark eine Vorzeigesiedlung, ein attraktives Wohnquartier mit Wartelisten für Mietinteressenten. Ein TÜV-Siegel für „Lebensqualität in Siedlungen“ bestätigt: Hier lebt es sich gut.


Dass der Schillerpark jetzt Erfolgsgeschichte schreibt und als Modellprojekt gilt, verdankt er einer großen gemeinsamen Anstrengung im Rahmen des Forschungsfeldes „Stadtumbau West“. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Oer-Erkenschwick, der Bezirksregierung Münster und dem Land NRW hat die THS im Konzernverbund das Konzept „Wohnen im Schillerpark“ entwickelt und umgesetzt.


Während der Projektlaufzeit von 2004 bis 2007 wurde die Wohnanlage von der THS-Tochtergesellschaft VMW bewirtschaftet. Eine intensive Mieterbetreuung, die kontinuierliche Information über den Projektstand sowie ein gut organisiertes Umzugsmanagement für die Bestandsmieter trugen maßgeblich zum Erfolg der Maßnahme bei, indes das komplexe Vorhaben baulich von der Konzern eigenen Planungsgesellschaft THS Consulting GmbH umgesetzt wurde.

Der partielle Rückbau der Anlage wurde hierbei mit vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen kombiniert. Entstanden ist ein insbesondere in Städtebau und Ausstattung überzeugendes Quartier mit bezahlbaren Geschosswohnungen für die Bevölkerung von heute und morgen – komfortabel für Junge und Alte gleichermaßen. Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Innenstadt sowie die bestehenden guten Wohnungszuschnitte boten ideale Voraussetzungen für das anspruchsvolle Konzept, in das insgesamt 17,7 Mio. Euro investiert wurden.

Ein Vorhaben in diesem Umfang mit vielschichtigen Aufgabenstellungen braucht die finanzielle und organisatorische Unterstützung vieler Beteiligten: Bund und Land, Stadt und Bezirksregierung. Nicht zuletzt stärkten auch die Mieter das Projekt entscheidend, denn ein gutes Drittel entschied sich von Beginn an für den Standort und ging geduldig und dialogorientiert mit uns durch die mehrjährige Umbauphase. Allen Beteiligten danken wir für diese gemeinsame Anstrengung um den neuen „Schillerpark“ – einer Siedlung mit Zukunft.


 Petzinka


 Küppers


 Richrath

Die Geschäftsführung der THS Wohnen GmbH



Vom „Schillerpark“ zur „Halluinstraße“ – ein Wohnstandort im Spannungsfeld

Seit dem Niedergang des Bergbaus durchläuft die am nördlichen Rand des Ruhrgebiets gelegene Stadt Oer-Erkenschwick einen tief greifenden Strukturwandel mit vielen negativen Folgen. Die Lage im Übergangsbereich zum ländlichen Raum des Münsterlandes, die damit verbundenen landschaftlichen Vorzüge sowie der Kleinstadtcharakter sorgen andererseits für die gute Lebensqualität in Oer-Erkenschwick.

In diesem Spannungsfeld befand sich die in den 1970er Jahren von der damaligen Eigentümerin VMW zur Behebung der Wohnungsnot errichtete Hochhaussiedlung „Schillerpark“. Aus der Bauweise resultierten maßgeblich die gravierenden Probleme der als „Betonklötze“ verpönten Großwohnanlage – und das, obwohl die Hochhäuser innenstadtnah gelegen und mit modernen, gut geschnittenen Wohnungen ausgestattet waren. Neben den städtebaulichen Defiziten barg die Belegungsstruktur der Anlage zusätzliches Konfliktpotenzial: 17 Nationalitäten

wohnten hier geballt zusammen; der Anteil sozial benachteiligter Bewohnergruppen war extrem hoch. Aus dem „Schillerpark“ der 70er Jahre hatte sich nach nur zwei Jahrzehnten ein schwieriger und stigmatisierter Wohnstandort entwickelt: die „Halluinstraße“. Das im Volksmund nach einer der Straßen im Viertel benannte Quartier wurde bald zum Synonym für einen sozialen Brennpunkt.





**„Wohnen im neuen Schillerpark“ –
ein anspruchsvolles Konzept**

Oer-Erkenschwick steht vor der Herausforderung, den Strukturwandel zur Wohn- und Freizeitstadt unter Berücksichtigung des demografischen Wandels zu gestalten. Der Bedarf an attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum und der Anspruch an ein modernes Stadtbild steigen.

Die stigmatisierte Siedlung zu einem Wohnquartier mit Lebensqualität für die Bevölkerung von morgen zu entwickeln, war das oberste Ziel des integrierten Handlungskonzeptes „Wohnen im neuen Schillerpark“. Wohnen wurde hierbei als integrativer Bestandteil eines ganzheitlich qualitätsvollen Lebensraumes verstanden – unter städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und gesundheitlichen Aspekten, aber auch hinsichtlich der Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner, ihrer Identifikation mit dem Quartier und ergänzender sozialer Angebote.

Mit der planerischen Unterstützung und Kompetenz der konzerneigenen Planungs- und Ingenieurgesellschaft THS Consulting ist es gelungen, durch partiellen Rückbau in Kombination mit einer vielschichtigen Aufwertungsstrategie diesen tief greifenden Standort- und Imagewandel zu vollziehen.





Ein vielseitiges Maßnahmenpaket

Eingebunden als Pilotprojekt in das damalige Forschungsfeld „Stadtumbau West“ wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- vertikaler und horizontaler Rückbau
- nutzerorientierte Aufwertung des Wohnumfeldes
- intensives Quartiersmanagement
- betreutes und sozialverträgliches Umzugs- und Belegungsmanagement
- kontinuierliche Information/begleitende Kommunikation
- gezielte Bewohnerbeteiligung
- Aufwertung und Modernisierung der Gebäude
- bedarfsorientierte Wohnraumanpassungen
- wohnbegleitende Service-Dienstleistungen
- Aufstockung mit Penthouse-Wohnungen und Neubau hochwertiger, vorrangig seniorengerechter Wohnungen





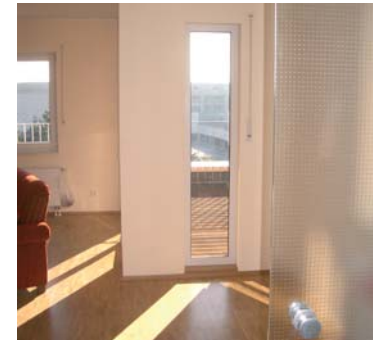
Der neue „Schillerpark“ – Lebensraum mit Qualität und Zukunft

Qualitativ hochwertiger Städtebau, beispielgebende Architektur, parkähnliches Wohnumfeldambiente, ein vielfältiges und an die künftigen Nachfragestrukturen angepasstes Wohnungsangebot sowie eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur zeichnen den heutigen „Schillerpark“ aus. Der neue „Schillerpark“ – das ist ein unverwechselbarer Lebensraum in einem lebendigen Quartier. Mit diesen Qualitäten trägt der attraktive Wohnstandort als „Leuchtturmprojekt“ maßgeblich zur Weiterentwicklung Oer-Erkenschwicks als Wohn- und Freizeitstadt bei.

Der Wandel fand Schritt für Schritt statt. Der Rückbau erfolgte in drei Bauabschnitten. Die jeweils höchsten Einzelgebäude wurden aus der Mitte der drei sternförmigen Komplexe herausgetrennt und demontiert, die anderen Gebäude auf maximal fünf Geschosse zurückgebaut.

Die Fassaden und Eingangsbereiche kennzeichnet eine neue, ansprechende Optik. Großzügig verglaste Treppenhäuser und attraktive Penthouse-Wohnungen als i-Tüpfelchen werten das Wohnquartier besonders auf. Sämtliche Mietwohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, sind aber gleichzeitig bezahlbar geblieben. Der

Einsatz verschiedener Ökomodule trägt außerdem zur Senkung der Nebenkosten bei. Das bewusst barrierefrei gehaltene Wohnumfeld animiert als Ort der Erholung dazu, soziale Kontakte und die Kommunikation untereinander zu pflegen. Eine zentrale „Parkachse“ und individuell gestaltete „Parkbänder“ erschließen die Gebäude fußläufig. Großzügige Grünflächen, eingerahmt von Baum- und Gehölzgruppen, verschönern die Umgebung ebenso wie privat nutzbare Gärten. Spielbereiche und modern möblierte Treffpunkte laden die Bewohner jeden Alters zum Verweilen ein.





**Willkommen zu Hause –
Willkommen im neuen „Schillerpark“**

Das breit gefächerte Wohnungsangebot wird den Bedürfnissen von Familien mit Kindern, Paaren, Singles sowie älteren und gehandicapten Menschen gleichermaßen gerecht. Bedingt durch die Nähe zur Innenstadt und zum Seniorenwohnheim der Diakonie war das Quartier schon immer ein von älteren Menschen besonders nachgefragter Wohnstandort. Dem als Folge demografischer Veränderungen weiter steigenden Bedarf wird das zusätzliche Angebot an vorrangig seniorengerechten Neubauwohnungen gerecht. „Betreutes Wohnen daheim“ für ältere Menschen und Rollstuhlbenutzer beinhaltet neben einer baulichen Wohnraumanpassung auch umfassende Service-Dienstleistungen der benachbarten Diakonie oder der SOPHIA („Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“), einem Angebot der THS.

„Schillerpark“ – dieser Name hat einen ganz neuen Klang bei den Bewohnern, aber auch in der Öffentlichkeit bekommen. Angestammte Mieter konnten gehalten, neue hinzugewonnen



werden. Eine wichtige Basis dafür ist die kontinuierliche Präsenz des Wohnungsunternehmens im Quartier, die Pflege von Nachbarschaften, die Unterstützung gemeinschaftlicher Aktivitäten sowie die persönliche und individuelle Betreuung der Bewohner durch die Kundenbetreuer. Das Aufbrechen einseitiger Belegungsstrukturen lässt lebendige Nachbarschaften von Menschen verschiedenen Alters und unterschiedlicher Einkommenschichten entstehen und vermittelt dem Einzelnen gleichzeitig das Gefühl, zu Hause zu sein.



KENNZAHLEN

Gesamtkosten		17.745.000,00 €	
Bauzeit		2004–2007	
		Vor Teilrückbau	Nach Teilrückbau zzgl. Neubau
Wohnungsbestand			
	Wohnfläche	16.826,39 m ²	8.911,5 m ² + 1.549,02 m ² Neubau
	Wohnungszahl	221	120 + 23 Neubau
	Vermietet	81 %	100 %
	Leerstand	19 %	-
Finanzierungsform			
	Öffentlich gefördert/2. Förderweg	95 %	84 %
	Frei finanziert	5 %	16 %
Bewohnerstruktur			
	Bewohnerzahl	541	260
Altersstruktur			
	Kinder/Jugendliche (0–15 J.)	31 %	9 %
	Ältere Bewohner (> 65 J.)	14 %	53 %
Haushaltsstruktur			
	Familien	44 %	17 %
	Ehepaare	13 %	39 %
	Singles	43 %	43 %
Ausländische Bewohnerstruktur			
	Zahl der Nationalitäten	17	6
	Anteil der Haushalte	30 %	7 %

THS Wohnen GmbH
Abt. Kommunikation
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen
Telefon 0209.380.0
Telefax 0209.380.1105
info@ths.de · www.ths.de