



Dietrich Suhlrie

Stadtreparatur durch Abriss und Neubau

Das Quartier Königsborn in Unna



Wo bisher viele Menschen auf engem Raum in einem achtgeschossigen Hochhaus im typischen Stil der 1970er- Jahre lebten, entsteht in Unna das „Parkquartier Königsborn“. Das abgewohnte Hochhaus zwischen Bahnhof und Stadthalle wurde schon lange nicht mehr heutigen Ansprüchen gerecht. Ein grauer Riese mit unzähligen Klingelschildern, viele der 109 Wohnungen standen seit längerem leer, eine energetische Sanierung war nur unter nicht vertretbarem Aufwand möglich. Mit dem Neubau des „Quartiers Königsborn“ wird in enger Verzahnung von Wohnraumförderung und Städtebauförderung aus einer heruntergekommenen Immobilie eine neue Heimat für Jung und Alt – ein Neubauprojekt, das auf das gesamte Quartier positiv ausstrahlt.

Das Gebäude an der Potsdamer Straße, das seit April abgetragen wird, ist ein Symbol für seine Zeit. Es reihte sich ein in das Bild der Wohnsiedlung rund um die Berliner Allee, die in den 1960er und 1970er Jahren überwiegend – aus damaliger Sicht zukunftsweisend – in Geschossbauweise errichtet wurde. Hochgeschossige Wohnhäuser mit bis zu acht Etagen bilden hier einen großen Anteil an der Gesamtbebauung des stark verdichteten Quartiers und sind damit eine städtebauliche Dominante, die sich schmälern auf die Attraktivität des Standortes auswirkt. Auch die wenigen Reihenhäuser und Bungalows befinden sich in einem sehr durchmischten Modernisierungszustand. Neuwertige Wohnungen gibt es nur wenige.

Aus gesamtstädtischer Perspektive ist das Quartier ein wichtiger Wohnstandort. Es grenzt nördlich an die Innenstadt und ist fußläufig – und bei guter ÖPNV-Anbindung insgesamt, gut zu erreichen. Der benachbarte Kurpark bietet eine hochwertige Frei- und Erholungsfläche, eine funktionierende Infrastruktur mit Nahversorgung und sozialen Einrichtungen ist vorhanden. Gleichzeitig weisen die Bevölkerungs- und Sozialdaten darauf hin, dass gegenüber anderen Stadtteilen ein erhöhter Handlungsbedarf besteht. So ist zum Beispiel der Anteil an Arbeitslosen und Personen in Bedarfsgemeinschaften hier höher als in anderen Sozialräumen Unnas. Die Weiterentwicklung des Quartiers Berliner Allee beeinflusst damit auch die gesamtstädtische Entwicklung insgesamt.

Um die Quartierserneuerung strategisch anzugehen, hat die Stadt Unna zusammen mit Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Sparkasse Unna im Jahr 2012 ein auf drei Jahre angelegtes Quartiersprojekt initiiert. Die Kernaktivitäten bezogen sich auf die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation. Seit 2016 werden die Aktivitäten nun im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ weitergeführt. Ein Integriertes

Handlungskonzept wurde in Kooperation der Partner und unter Einbindung von Bürgerschaft und sozialen Institutionen entwickelt.

Quartiere sind die Heimat der Menschen. Sie sind Lebensmittelpunkt jedes Einzelnen, zeigen aber auch gesellschaftliche Anforderungen besonders deutlich, denn Faktoren wie der demografische Wandel, die Folgen des Strukturwandels sowie Wanderungsbewegungen führen zu Veränderungen in den Städten. Für das Quartier Berliner Allee und für Unna insgesamt hat die Anpassung des Wohnraumangebots und des Wohnumfeldes an heutige Bedürfnisse und die veränderte Sozial- und insbesondere Altersstruktur im Gebiet eine hohe Bedeutung. Die Modernisierung von Bestandswohnungen und der Bau von neuen und bedarfsgerechten Wohngebäuden sind im Integrierten Handlungskonzept entsprechend als eines von sechs Entwicklungszielen definiert. Denn eine nicht mehr zeitgemäße Wohnqualität birgt nicht nur die Gefahr des Leerstands, sondern auch von sozialen Problemen im Umfeld. Das Neubauprojekt an der Potsdamer Straße ist damit als eine wichtige Maßnahme im Handlungskonzept beschrieben und stellt einen zentralen Baustein für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers dar, in dem die Menschen gerne leben und sich wohlfühlen.

Parkquartier Königsborn: bezahlbarer und generationengerechter Wohnraum

Wo seit April das alte Gebäude abgetragen wird, werden an gleicher Stelle drei moderne Gebäude errichtet, die ab 2019 bezahlbaren und generationengerechten Wohnraum für mehr als 150 Menschen bieten. Hier entsteht attraktiver und barrierefreier Wohnraum für Familien, Alleinstehende, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen. Das „Parkquartier Königsborn“ zeigt auch, dass Wohnraumförderung und Städ-



tebauförderung eng miteinander verzahnt werden können und somit in der Kombination bezahlbarer sowie attraktiver Wohnraum entsteht und ein Quartier aufgewertet wird.

Mit dem Einsatz von Wohnraumfördermitteln im „Parkquartier Königsborn“ entsteht dort preisgebundener Wohnraum, der attraktiv, modern und flexibel ist. Das Konzept sieht verschiedene Wohnformen vor und bildet dabei die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner ab. In den drei Wohngebäuden mit jeweils vier beziehungsweise fünf Geschossen entstehen insgesamt 132 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Grundrissen, die alle mit einem Aufzug erreichbar sind. Jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia. Eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 24 Plätzen und eine Tagespflege werden ebenfalls errichtet.

Neben der architektonischen Qualität der Wohngebäude ist auch die Gestaltung der Freiflächen ein wichtiger Aspekt gelungener Quartiersentwicklung. Sie tragen zum Wohlfühlen bei und können ein wichtiger Kristallisationspunkt für nachbarlichen Austausch und Zusammenhalt sein. Deshalb nimmt das Neubauprojekt auch das bisher wenig gestaltete Wohnumfeld in den Blick. Grüne Höfe sollen zwischen den drei Gebäuden und den Nachbarhäusern entstehen. Darüber hinaus wird es ein Café mit Außengastronomie geben sowie einen Quartiersplatz – ein generationenübergreifender Treffpunkt für Bewohner und Nachbarn.

Die Entwicklung des Gebiets rund um die Berliner Straße ist für Unna eine wichtige städtebauliche Aufgabe. In Unna leben rund 60.000 Menschen in einer Stadt, die im Kern verdichtet und andererseits durch ländlichen Einfluss geprägt ist. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet profitiert die Stadt von Umlandwanderungen aus Dortmund. War Unna in der Vergangenheit durch einen Bevölkerungsrückgang und stagnierende Mieten und Kaufpreise geprägt, hat sich der Wohnungsmarkt seit ein paar Jahren angespannt: Die Nachfrage steigt. Dies ist zum einen dadurch bedingt, dass Haushalte immer kleiner werden – Treiber ist hier vor allem die alternde Bevölkerung. Das Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK zeigt, dass die Altersgruppe der 75-Jährigen und Älteren bereits in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen ist und dass die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren entgegen allen anderen Altersgruppen auch in Zukunft noch anwachsen wird. Zum anderen tragen Wanderungsgewinne dazu bei. Die Einwohnerzuwächse, die Nordrhein-Westfalen seit 2012 aufgrund von Zuwanderung aus dem EU-Ausland und zuletzt auch durch Flüchtlingszuzug verzeichnet, bilden sich nun auch in Unna deutlich ab. Diese wachsende Nachfrage bedeutet eine Chance auch für schwierige Standorte und Objekte, die in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten nur schwer zu entwickeln und aufzuwerten sind.

Details zum Nutzungsmix:

- Barrierefreie Wohnungen: 67 Einheiten (42 m² bis 89 m² große Wohnungen)
- Stationäre Pflegeinsel: 24 Plätze
- Ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaft: 12 Plätze
- Seniorenwohnungen mit Service: 21 Wohneinheiten
- Appartements für Menschen mit Behinderung: 8 Einheiten
- 8er-Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung: 1 Einheit
- 4er-Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung: 1 Einheit
- Einzelappartements für Menschen mit psychischer/geistiger Behinderung: 6 Einheiten
- Einzelappartements für Menschen mit Suchterkrankung: 6 Einheiten
- Café, das von einem integrativen Betrieb angemietet wird, für Bewohner und Nachbarn
- Quartiersplatz mit Spielplatz, der von Bewohnern des gesamten Quartiers genutzt werden kann

Wohnen im Alter wird immer wichtiger

Der Neubau von modernem und bedarfsorientiertem Wohnraum für alle Generationen, der bezahlbar ist und auch bleibt, wird immer wichtiger. Die Älteren und Hochaltrigen sind dabei auch in Unna eine entscheidende Nachfragegruppe. Der aktuellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW zufolge wird sich der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre bis zum Jahr 2025 um etwa 25% vergrößern. Diese Gruppe hat meist recht klare Vorstellungen von ihrer zukünftigen Wohnsituation: Wenn es notwendig wird, sollen Wohnung und Umfeld möglichst barrierearm sein. Es sollen aber normale Wohnungen in klassischer Aufteilung und Grundriss sein, und das vorzugsweise im angestammten Wohnquartier.



Abb. 1: Parkquartier vor dem Abriss

Dabei beschränkt sich Wohnen im Alter nicht nur auf die Anpassung des unmittelbaren Wohnraums. Vielmehr wird das nahe Umfeld als Pflege- und Kontaktstelle immer wichtiger. Alternative Wohnformen gewinnen daher immer stärker an



Bedeutung. Im neuen „Parkquartier Königsborn“ können Menschen auch im Alter lange selbstbestimmt in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben: autark in ihren eigenen Wohnungen oder durch betreutes Wohnen, das sich durch ein integriertes Angebot an Dienstleistungen auszeichnet. Weitere Wohnmöglichkeiten bestehen in Form von Wohngruppen und Wohngemeinschaften, die sich an verschiedene Zielgruppen richten. Finanziert wird das „Parkquartier Königsborn“ mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung. Das Investitionsvolumen beträgt rund 21,2 Mio. Euro. Das Bauministerium stellt hierfür über die NRW.BANK Wohnraumfördermittel in Höhe von 14,7 Mio. Euro mit Tilgungsnachlässen in Höhe von etwa 2,5 Mio. Euro bereit.



Aber auch über das Thema „Wohnen im Alter“ hinaus muss neuer Wohnraum vermehrt im günstigen und preisgebundenen Segment entstehen, damit auch Menschen mit niedrigem Einkommen eine Wohnung finden. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK zeigt, dass 2015 landesweit die Mieten für Bestandswohnungen um 3,1% gestiegen sind, so stark wie in den vergangenen zehn Jahren nicht. Dasselbe gilt auch für das untere Mietpreissegment, in dem sich die Lage in vielen Städten und Regionen verschärft wie die erhöhte Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen. Zwar stieg die durchschnittliche Miete in Unna in den vergangenen drei Jahren nur um 0,1%, doch die Zahl der geförderten Mietwohnungen sinkt dafür seit Jahren kontinuierlich. Waren es 2006 noch 3.176 Wohnungen, sind es 2015 nur noch 2.139. Weil bei vielen Wohnungen in den kommenden Jahren die Sozialbindung ausläuft, liegt die prognostizierte Entwicklung bis 2030 bei 1.505 preisgebundenen Wohnungen.

Abb. 2: Wohnungsneubau im Quartier Königsborn

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist ein wichtiges Instrument der Quartiersentwicklung. Sie unterstützt wohnungswirtschaftliche Investitionen, die der Modernisierung, dem Umbau und der Neuentwicklung von Wohnquartieren dienen. Dabei geht es nicht nur um einzelne Wohnungen. Das Förderangebot erstreckt sich auch auf Maßnahmen, mit denen die Infrastruktur und das Wohnumfeld verbessert werden. Denn neben modernen Wohnungen spielen zunehmend weitere Funktionen eine Rolle im Quartier: vom Quartiers-Café über Gemeinschaftsräume bis hin zu Pflegeinseln, die in unterschiedlichen Formen quartiersbezogen umgesetzt werden.

Als Förderbank für Nordrhein-Westfalen bietet die NRW.BANK ein breites Spektrum an Förderangeboten für Investoren, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen und Quartiere aufzuwerten. Die Nachfrage nach Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm hat 2016 deutlich zugenommen. Private Investoren und Wohnungsbauunternehmer fokussierten verstärkt den Neubau von sozialem Wohnraum, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Die Modernisierung von

Bestandswohnungen wurde daher von vielen Investoren mit nachrangiger Priorität betrieben. Insgesamt finanzierte die NRW.BANK im Jahr 2016 in der sozialen Wohnraumförderung 1,06 Mrd. Euro. Das entspricht einem Plus von 58,5%.

Sozialer Wohnungsbau ist lukrativ

Die guten Förderbedingungen machen den sozialen Wohnungsbau genauso lukrativ wie den frei finanzierten Wohnungsbau. Als Anreiz für private Anleger und Wohnungsunternehmen gibt es hohe Tilgungsnachlässe, die sogar teilweise als Eigenkapital angerechnet werden können. Um die Wohnungsbauoffensive des Landes zu unterstützen und Investoren attraktive Finanzierungen zu bieten, hat die NRW.BANK verschiedene Förderdarlehen im Portfolio, die ganz nach den Bedürfnissen der Bauherren flexibel und individuell ausgestaltet werden können. Um die Einsatzmöglichkeiten noch zu erweitern, können bei Projekten im Sozialen Wohnungsbau mehrere Förderschwerpunkte vereint werden. Damit werden für die Wohnungswirtschaft entscheidende Impulse bei der Umsetzung von integrierten Handlungskonzepten gesetzt. Und noch eines wird deutlich: Mit dem Neubau in Unna wird aus einer heruntergekommenen Immobilie eine neue Heimat für Jung und Alt – ein Neubauprojekt, das auf das gesamte Quartier positiv ausstrahlt.

Dietrich Suhlrie
Vorstandsmitglied der NRW.BANK, Düsseldorf

Quellen:

Website www.quartiersprojekt-berlinerallee.de

Kreisstadt Unna (2014): Integriertes Handlungskonzept Unna Königsborn Süd-Ost. Kurzfassung. Online abrufbar unter http://www.quartiersprojekt-berlinerallee.de/wordpress/wp-content/uploads/2015/03/IHK_kurzfassung.pdf; abgerufen am 9.5.2017.

NRW.BANK (2016): Stadt Unna – Wohnungsmarktprofil 2016. Düsseldorf.

NRW.BANK (2016): Wohnungsmarktbericht.