Initiative

Zukunft Marienviertel

Ergänzungsvorschlag

für die
städtebauliche Entwicklung des
Areals der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule

und dem
Planungs- und Realisierungskonzept
des Ingenieurbüros Contur 2

Sprecherin der Initiative
Maria Hoffrogge

Sprecher der GHS-Projektgruppe
Dr. Werner Springer

Dorsten, 18.09.2019

Begründung:

In der Zukunftswerkstatt von IZM und der Stadt Dorsten mit Bewohner*innen des Marienviertels im März 2017 sind die Vorstellungen der Bürger*iinnen des Marienviertels zur städtebaulichen Gestaltung ihres Wohnviertels gesammelt, ausgewertet und dokumentiert worden. Die Ergebnisse sind in eine Indikatorenliste eingegangen, die einerseits Grundlage einer Entwurfskonzeption (Juni 2018) des Institutes für Städtebau und Stadtplanung der Universität Duisburg-Essen war und die andererseits in die hier vorliegende Realisierungsstudie Eingang gefunden hat Der Planungsvorschlag des Ingenieurbüros Contur 2 aus Essen findet weitgehend die Zustimmung der IZM.

Unser Ergänzungsvorschlag bezieht sich auf den mittleren Flächenkomplex mit den geplanten Genossenschaftswohngebäuden und der Fläche für die Einzelhausbebauung (‚rot' markierter Bereich mit Gebäudekennzeichnung in Anlage 1).

Ausgehend von der Indikatorenliste/Abschnitt ‚Wohnformen' sind u. E. für Mietobjekte (M) 5 Gebäude erforderlich [Bedarfsrechnung s. Anlage 2 u. 3), während der Contur 2-Plan nur 4 Häuser vorsieht:

M-1: Mehrgenerationenwohnen (**2** kombinierte Gebäude mit 10 u. 12 WE)
M-2: Demenzwohnen (1 Gebäude mit 2 WGs + 8 App.)
M-3: betreutes-/Service-Wohnen + Sen. WG (1 Geb. mit 14 App. + 1 WG)
M-4: Mehrzweckhaus (1 Geb. mit Klein-App. für Monteure u. Azubis;
Gemeinschaftsraum, Quart.-Management, Quartier-Schwester)

Dieses zusätzliche Gebäude M-2 (vom Typ 2 mit größerer Grundfläche) könnte auf der nördlichen Teilfläche anstelle der 4 Einzelhäuser platziert werden. Um das Siedlungs-Bild der südlichen und östlichen Fläche schlüssig zu gestalten, würden ca. 6 Reihenhäuser im Stil derer auf der Flächensüdseite die verbliebenen 4 Einzelhäuser auf der Ostseite ersetzen.

Die Vorteile dieses Vorschlags:

1. Mit dieser Ergänzung würden die Wünsche und Vorstellungen aus der Zukunftswerkstatt nach einem **nachhaltigen** (bezogen auf das Gesamtkonzept) und **bezahlbarem Wohnen** für alle Generationen, Formen/Arten und besonders für das Quartier dringend benötigte junge Familien umgesetzt (Einzelhäuser auf ca. 700 m2 Grundstück werden von der Initiative als weniger 'bezahlbar' eingestuft).
2. Die Demenzkranken und Servicewohner*innen (überwiegend Senioren*innen) fänden in einer ruhigeren ‚Ecke' des Geländes Platz.
3. Durch die Lage der Gebäude für das Demenz- und Servicewohnen entsteht auf den beiden Zuwegungen weniger Autoverkehr.
4. Das Wohnen in diesem Mittelteil fände unter dem Dach einer Genossenschaft statt (außer M-4), was nicht nur das Wohnen bezahlbarer machte, sondern auch dem angestrebten Ziel des **integrativen Zusammenlebens** („miteinander, statt nebeneinander") dienen würde.

Aspekte einer am demographischen Wandel orientierten Quartierentwicklung:

Die IZM sieht das Areal der ehemaligen Realschule im städtebaulichen Kontext des gesamtem Marienviertels. Das Viertel gilt in der Fachöffentlichkeit als der Typ eines „alternden Einfamilienhausgebietes" (Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020), das sich in einer erkennbaren Phase des Generationswechsels befindet: die Haushalte junger Familien aus den Jahren 1950 bis 1970 und ihre große Zahl an neugebauten oder neu erworbenen Einfamilienhäusern haben sich bis hin zu Einpersonen-Haushalten in derselben Immobilie entwickelt.

Diesen Prozess gilt es planerisch und politisch in verschiedener Hinsicht umsichtig zu steuern. Der alternden Bevölkerung muss Gelegenheit gegeben werden, im Wohnviertel zu bleiben mit den vertrauten kommunikativen und sozialen Strukturen sowie mit einer an ihre Lebenssituation angepassten Infrastruktur. So sollte sie dort ggf. alternative, bewirtschaftbare Wohnräume finden, die kleiner sind und - je nach Bedarf - soziale Kontakte - wie etwa durch Projekte gemeinschaftlichen Wohnens - neu konstituieren.

Wohnmöglichkeiten für Demenzkranke und Angehörige gehört u.a. ebenso zu dem Wunsch, in dem Quartier wohnen bleiben zu können. Andererseits gilt es jetzt kompensierend - auf Miet-, Genossenschafts- oder Eigentums-Basis - preiswerten Wohnraum für junge Familien zu schaffen und auch hier bei Bedarf eine entsprechende Infrastruktur zu gestalten.

Die Bedarfe beider Bevölkerungsgruppen waren benannte Zieloptionen der Zukunftswerkstatt und sind Steuerungselemente gestaltender kommunaler Stadtentwicklung. Das Areal der ehemaligen Realschule ist kommunales Eigentum und eine Chance, in besonderer Weise für eine preisgünstige Wohnraumbebauung für junge Familien in ihrer Aufbauphase Sorge zu tragen.

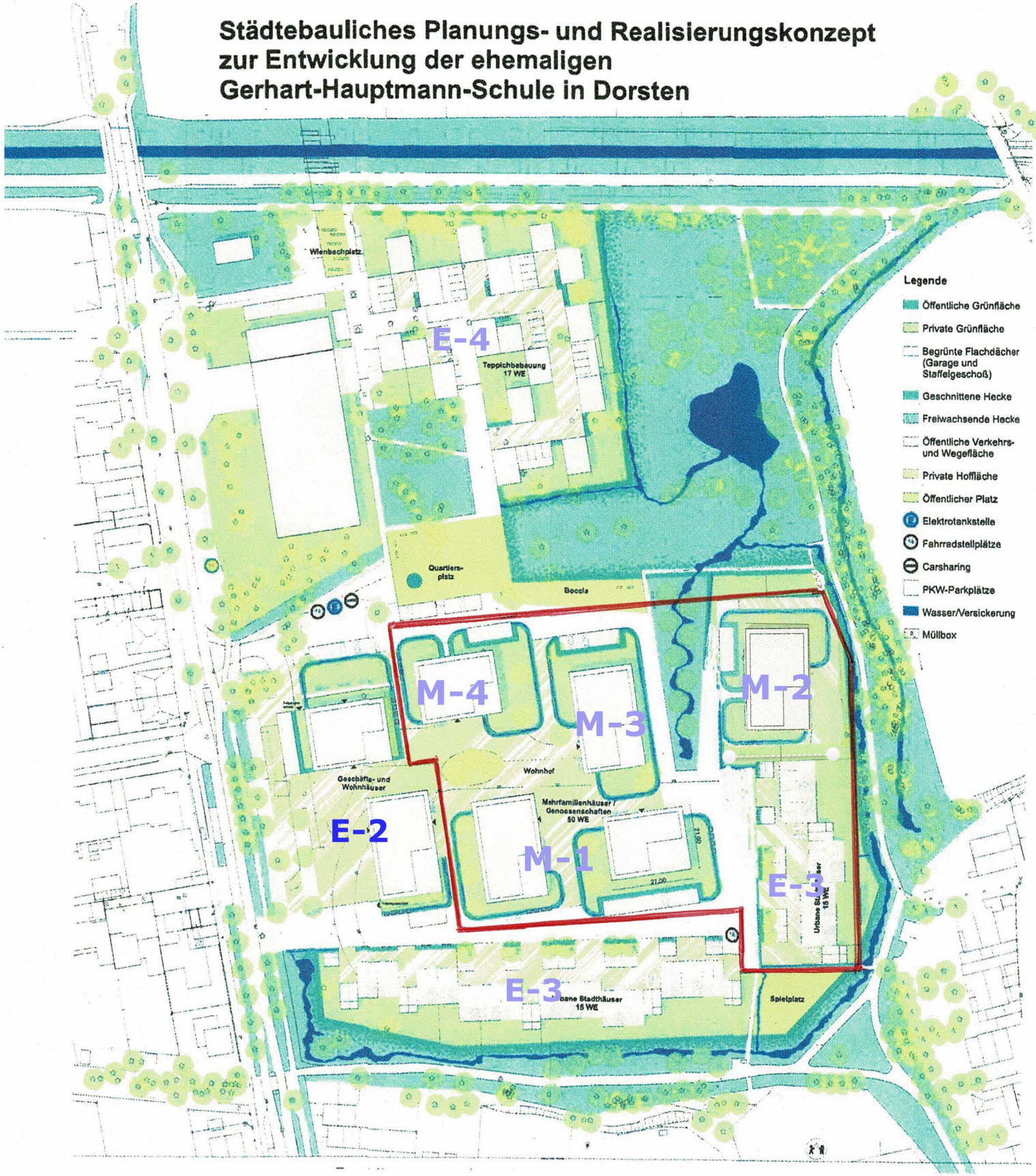
Ein Bedarf nach Einzelhausbebauung mit größeren Grundstücken kann - in ruhiger Lage und möglicherweise sogar frühzeitiger – in vorteilhafter Weise auch im Marienviertel und zwar auf den privaten Grundstücken Schürholz- und Zollern realisiert werden, ganz zu schweigen von den zahlreichen Einfamilienhäusern, die aus Gründen des demographischen Wandels in absehbarer Zeit dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden.

Fazit:

Wir bitten die Stadt Dorsten, diesen Grundlinien einer abgewogenen städtebaulichen Entwicklung im Marienviertel zuzustimmen und den dargelegten IZM-Ergänzungsvorschlag in die Beschlussfassung für die Erstellung des Bebauungsplans mit einzubeziehen.

Anlage 1

Städtebauliches Planungs- und Realisierungskonzept zur Entwicklung der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule in Dorsten



Übersicht WE-Bedarf aufgrund der Ideenwerkstatt im März 2017

= Zusammenfassung =

Mietobjekte (Genossenschaftswohnen):

			Typ 1 (kl)	Typ 2 (gr)
M-1.	Mehrgenerationenwohnen (22 WE)		1	1
M-2.	Demenzwohnen (2 WGs + 8 App.)			1
M-3.	betreutes -/Service-Wohnen + Sen.-WG (14 App. + 1 WG)			1
M-4.	Klein-Appartments (11 App. f. Monteure, Azubis, etc.) - OG		1	
	Gemeinschaftsber./Genoss.-Verwaltg./Q-Managm./Q-Schwester - EG			
			---	---
	Singles	in M-1.	2	3
	junge Familien	in M-1 u. E-3+4		
	Sozialwohnungen	in M-1 u. M-3	Lt. Plan: 2	2
	Wohnen u. Arbeiten	in E-1		
			Bedarf:	+1

Eigentumsobjekte:

E-1.	Bauherrenmodelle (Mehrfam.)	
E-2.	Eigentumswohnungen	in E-1. u. E-5. ?
E-3.	Reihenhäuser	
E-4.	Einzelhäuser (Gartenhäuser)	
E-5.	Penthauswohnungen	

M = Mietobjekte
E = Eigentumsobjekte

Wohnformen-Ziele aus der Ideenwerkstatt im März 2017

Mietobjekte
=nachhaltig u. bezahlbar=

M-1. Mehrgenerationenwohnen (Genossenschaft)

		WE	m2/WE	
Typ 1: 10 WE				
WF: 690 m2	Singles:	2	50	
69 m2/WE	Paare:	3	65	
	Paare+1 Kind:	2	80	
	Paare+2 Kinder:	2	95	
	Paare+3 Kinder:	1	110	
		10	660	m2
Typ-2: **12 WE**	+ 195 m2 *)			
WF: 1.140 m2	Singles:	2	50	
95 m2/WE	Paare:	3	65	
	Paare+1 Kind:	3	80	
	Paare+2 Kinder:	2	95	
	Paare+3 Kinder:	2	110	
		12	945	m2 = 79 m2/WE

Typ 1+2: 22 WE + größere WEs oder:
WF: 1.830 m2 + 2 -3 weitere WEs

M-2. Demenzwohnen (Genossenschaft):

Typ 2: 2 WGs à 300 m2 für je 8 Pers.+ 8 App. à 68 m2
für Paare: 1 WG+4 App. je auf EG u. OG 1.144 m2

M-3. betreutes-/ Service-Wohnen + Senioren-WG (Genossenschaft)

		WE	m2/WE
Typ 2:			
WF: 1.140 m2	Singles:	5	50
	Paare:	9	65
	Senioren-WG	1	300
		15	1.135

M-4. Klein-Appartements

	möbliert:	WE	m2/WE
Typ 1: OG			
340 m2	für Monteure	6	30
	für Azubis	5	30
		11	330 m2
Typ 1: EG	Gemeinschaftsraum		
340 m2	mit Sozialräumen		150
	Genossensch.Verwaltg.		70
	Quart.-Management		70
	Quart.-Schwester		50
			340 m2

Sonstige Ziele:

Singles	**in M-1**
junge Familien	**in M-1 u. E-3+4**
Wohnen u. Arbeiten	**in E-2**
Sozialwohnungen	**in M-1 u. M-3**

Eigentumsobjekte
= u.a. für junge Familien u. bezahlbar=

E-1. Bauherrenmodelle (Mehrfam.)

E-2. Eigentumswohnungen
in Wohnen u. Arbeiten?

E-3. Reihenhäuser
junge Familien

E-4. Gartenhäuser (Teppichhäuser)
junge Familien

E-5. Penthauswohnungen

M = Mietobjekte
E = Eigentumsobjekte

Gebäudebedarf:

Typ 1	**2**
Typ 2	**3**
	5

	Typ 1	**Typ 2**
Plan Contur2	**2**	**2**

Folgerung:
1 zusätzl. Gebäude Typ 2 !