

Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Architekturwettbewerb zur Strategiefindung 2013/2014



1

Ausgangslage und Zielsetzungen des Auslobers

Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Im Rahmen des von Allbau ausgelobten Architekturwettbewerbs soll eine Strategie für die Entwicklung des Quartiers Mühlenkamp entwickelt werden, um den mittel- bis langfristig zu erwartenden Problemen und Herausforderungen des Nachkriegswohnungsbaus frühzeitig mit einem geeigneten Konzept entgegenzuwirken. Dabei sollen die Gebäudestrukturen und der öffentliche Raum an die zukünftige Nachfrage und die

Bedürfnisse der potenziellen Bewohner angepasst werden, um die Marktfähigkeit des Quartiers zu erhalten.

In einem ersten Schritt wurden Standortanalysen mit Hilfe von Datenauswertungen und Einschätzungen der Bearbeiter vorgenommen. Daraus wurden mögliche Szenarien für die zukünftige Standortentwicklung unter Berücksichtigung ak-

tueller und zukünftiger Entwicklungstrends abgeleitet sowie mögliche zukünftige Zielgruppen festgelegt. Auf Basis dieser detaillierten Standortanalyse und der Vorgaben des Auslobers wurde in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Die Definition der zukünftigen Zielgruppen soll unter Berücksichtigung des Leitgedankens eines quartiersbezogenen Mehrgenerationenwohnens erfolgen. Auf Grund von Lage und Umgebung des Standorts sieht der Auslober sowohl Senioren als auch Familien und Starterhaushalte als zukünftige Quartiersbewohner. Auch in Zukunft soll kostengünstiger Wohnraum für Haushalte mit begrenzten Einkommensverhältnissen zur Verfügung gestellt werden, weswegen auf kostentreibende Umbaumaßnahmen verzichtet werden soll.

Die Zielsetzung des Auslobers ist es, bei der Entwicklung des Quartiers hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Mietniveau keinen Komplettabriss umzusetzen, sondern eine sinnvolle Kombination aus Abriss und Neubau sowie einer (Teil-) Modernisierung der Bestände zu entwickeln. Auch der Verkauf von einzelnen Bereichen beziehungsweise die Durchführung von Bauträgermaßnahmen für einzelne Bereiche soll als Option geprüft werden. Für die Außenanlagen beziehungsweise den Freiraum ist ein innovatives Konzept zu entwickeln, welches den Bedürfnissen der Zielgruppen entspricht.

Es sollen für die Umsetzung von Maßnahmen sinnvolle Bauabschnitte und Zeitspannen festgelegt und ein Bauzeiten- und Ablaufplan erstellt werden. Für die Bauabschnitte sind Flächenberechnungen und Kostenschätzungen zu erstellen.



2

Städtebaulicher Entwurf

Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Städtebaulicher Entwurf

Die wesentliche Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist der Umbau des Nachkriegswohnungsbau zu einem ansprechenden und qualitätsvollen Quartier, das den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird und neue Zielgruppen erschließt.

Im städtebaulichen Entwurf sind neben den 80 Gebäuden des Allbaus auch die Gebäude entlang des Morgensteigs und der Rürupstraße dargestellt, die nicht Eigentum des Allbaus sind, für die es aber teilweise eine Kaufoption gibt.

Die Leitideen des städtebaulichen Entwurfs sind:

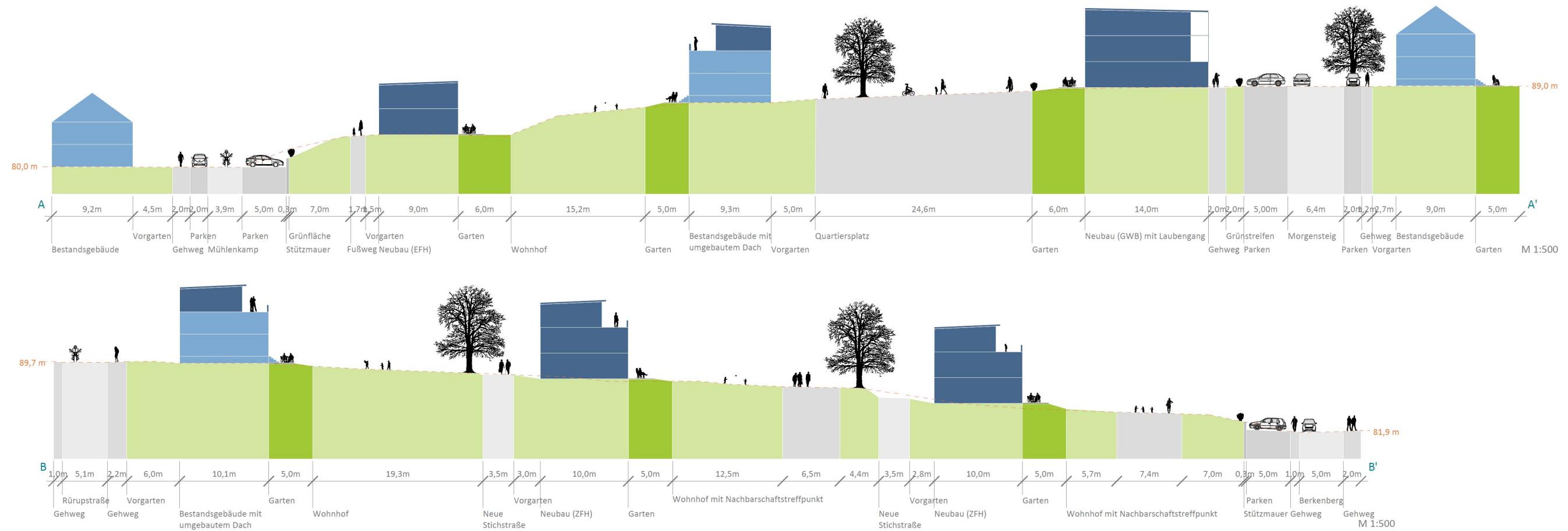
- ◆ Von der Zeile zu Wohnhöfen: Durchgreifende Erneuerung des gesamten Quartiers
- ◆ Mischung von alt und neu: (Teil-) Modernisierung der Bestände und Ergänzung durch südorientierte Neubauten (Potenzial für solares Bauen)
- ◆ Qualifizierung des Freiraums mit Mietgärten, Terrassen, Wegenetz, Spielplätzen, Möblierung, Pflanzungen und Landmarken
- ◆ Schaffung quartiersangemessener Infrastrukturangebote (unter anderem kleiner Quartiersläden, Räume für Serviceleistungen und Kinderbetreuung)
- ◆ Schaffung einer zeitgemäßen Vielfalt von Wohnmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen: familiengerechte größere Wohnungen und seniorengerechtes Wohnen nur im Neubau, soziale und altersstrukturelle Durchmischung im gesamten Quartier, Erhalt von mehr als 50 % preisgünstigem Wohnraum im Bestand
- ◆ Entwicklung von autoarmen und verkehrsberuhigten Teilquartieren



Bei der Erneuerung des integrierten Wohnstandorts wird eine bessere Nutzung der Fläche durch Nachverdichtung, die Qualifizierung der Freiräume und die Optimierung der Erschließung angestrebt. Leitidee ist die Umgestaltung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnzeilen zu halb-offenen Wohnhöfen mit vielfältigen Freiräumen.



Quartiersentwicklung Mühlenkamp



Beschreibung der Teilquartiere

Im nordwestlichen Teilquartier A sind zweigeschossige Neubauten mit Staffelgeschoß und Pultdach vorgesehen, um eine Abschirmung gegenüber dem Tennisplatz zu schaffen und mit den Bestandsbauten Wohnhöfe zu bilden. Die Neubauten werden über eine nördlich gelegene Stichstraße erschlossen. Die sieben Bestandsgebäude bilden mit den drei Neubauten einen gemeinsamen Wohnhof. Die östliche Garagenecke wird abgerissen und durch Stellplätze ersetzt, die westliche wird erhalten.

Im nördlichen Teilquartier B gibt es keine Änderungen an der städtebaulichen Struktur, denn die Gebäude bleiben bestehen. Über zwei neue Fußwegeverbindungen wird der Morgensteig mit der neuen östlich gelegenen Erschließungsstraße verbunden, um Querverbindungen zu schaffen, aber auch um den Spielplatz sowie die neuen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße anzubinden.

Im nordöstlichen Teilquartier C (Achtmorgenfeld) wird die heutige Struktur wesentlich verändert. Das Teilquartier wird verkehrsberuhigt, indem die Durchfahrt zu den nördlichen Grundstücken unterbunden und der heutige Wendehammer im Achtmorgenfeld rückgebaut wird. Die fünf nördlich außerhalb des Gebietes liegenden Gebäude werden zukünftig über eine parallel zum Achtmorgenfeld führende Straße erschlossen, an denen auch die Stellplätze für das Teilquartier liegen. Das Achtmorgenfeld wird zu einem Anger mit großen Bäumen und Sitzmöglichkeiten umgebaut. Die östliche Gebäudezeile wird erhalten und ergänzt. Die heutige westliche Zeile wird rückgebaut und durch westlicher liegende Neubauten ersetzt. Die daraus resultierende Aufweitung schafft deutlich mehr Aufenthaltsqualität. Die zwei neuen Gebäudekörper im Norden und Süden des Teilquartiers ergänzen die westliche und östliche Zeile zu einem gemeinsamen Wohnhof. Das südliche Gebäude erhält eine Durchfahrt und markiert somit das Entree des Angers. Im Norden des Angers sind vier zweigeschossige Ein-

familienhäuser und eine eingeschossige, seniorengerechte Wohnung geplant, um einen moderaten Übergang zu der nördlich angrenzenden, eingeschossigen Bebauung zu bewirken. Eine seniorengerechte Wohnung in der Mitte der Einfamilienhausreihe dient der Auflockerung, um eine monotone Reihenhausstruktur zu vermeiden. Das Dach dieser Wohnung kann ggf. von den benachbarten Einfamilienhäusern als Terrasse genutzt werden. Das Teilquartier C bleibt autofrei, denn das Parken erfolgt vor allem entlang der westlich liegenden Erschließungsstraße sowie auf einem Parkplatz an der Rürupstraße.

Im westlichen Teilquartier D wird die Straße Steinland bis auf den nördlichen Abschnitt rückgebaut. Stattdessen wird das Teilquartier zukünftig über zwei Stichstraßen vom Morgensteig erschlossen und durch Fußwege vernetzt. Eine von Norden nach Süden verlaufende Sichtachse entlang eines Fußweges wird durch zwei Landmarken betont. Von der heutigen Bebauung werden nur die Zeile westlich der Straße Steinland und

teilweise am Morgensteig erhalten und ergänzt, um Platz für großzügige Wohnhöfe in der Mischung mit Neubauten zu schaffen. Die westliche Häuserreihe wird komplett rückgebaut, da diese Zeile aufgrund der Wohnungszuschnitte und des Bauzustands nicht erhaltenswert ist. Sie wird durch eine unterbrochene und aufgelockerte Reihe von zehn Einfamilienhäusern ersetzt. Diese Einfamilienhäuser werden mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach errichtet und bilden einen angemessenen Übergang zu der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Umgebung westlich des Mühlenkamps. Die Gärten der neuen Einfamilienhäuser orientieren sich nach Osten. Im Zusammenspiel mit zwei Neubauten mit Nord-Süd-Ausrichtung entstehen zwei weitere Wohnhöfe in diesem Bereich. Die heutigen vier Garagenecken im Teilquartier D werden alle abgerissen und durch Stellplätze entlang der Straßen ersetzt, um das Quartier autofrei zu halten. In dem dreigeschossigen, L-förmigen Neubau im Nordosten des Teilquartiers D sind ein kleiner Quartiersladen, Räume für Serviceleistungen und

eine Kinderbetreuung möglich. Der zentrale L-Neubau dient zusammen mit dem angrenzenden Platz als neue Quartiersmitte und erhält viele seniorengerechte und familiengerechte Wohnungen, die mit Aufzug und Laubengängen erschlossen werden. Die Stellplätze werden jeweils an den umgebenden Straßen angelegt, am Morgensteig wird der Gehweg zu Gunsten eines Längsparkstreifens verbreitert, da hier bisher Längsparkler den Gehweg zustellen.

Im südlichen Teilquartier E sind keine Änderungen an der städtebaulichen Struktur vorgesehen, hier haben sich die Bewohner selbst Terrassen und Gärten geschaffen.

Im zentralen Teilquartier F wird die Stichstraße In den Berken mit Wendehammer rückgebaut und durch neue kurze Stichstraßen ersetzt, um auch hier ruhige Wohnhöfe zu ermöglichen. Die heutige Bebauung In den Berken ist mit kleinen Balkonen an der Nordseite und mit Bädern und Küchen an der Südseite oft nicht zukunftsgerecht. Der heutige Gebäudebestand wird vor allem an den umgebenden Straßen erhalten und in der Mitte des Teilquartiers durch Neubauten zu Wohnhöfen ergänzt. Da die Wohnhöfe hangabwärts ausgerichtet sind, versperrt kein Wohnhof dem anderen die Sicht in die Umgebung. Das Teilquartier F wird durch Fußwege vernetzt; eine von Norden nach Süden verlaufende Sichtachse entlang eines Fußweges wird durch zwei Landmarken betont.

Im östlichen Teilquartier G sind keine Änderungen an der städtebaulichen Struktur vorgesehen.

Im südöstlichen Teilquartier H wäre im Osten aufgrund des starken Gefälles und des Spielplatzes eine Ergänzung zu einem Wohnhof nur mit einer aufwändigen Geländemodellierung möglich, worauf verzichtet wird. Durch das Anlegen privater Gärten hinter den Bestandshäusern entsteht jedoch auch ohne Neubauten ein Wohnhof. Im Westen wird ein Gebäude rückgebaut, dafür kommen zwei südorientierte Neubauten hinzu, die mit den umliegenden Bestandsgebäuden gemeinsame Wohnhöfe bilden. Die Stellplätze werden jeweils an der Straße angeordnet.



Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Zusammenspiel von Erhalt und Neubau

Im Quartier Mühlenkamp soll zukünftig eine Mischung aus (teil-)modernisiertem Bestand und Neubau hergestellt werden, um verschiedene Zielgruppen und Preissegmente des Wohnungsmarkts zu bedienen. Damit wird auch berücksichtigt, dass es in Essen im Mietwohnungsbau, insbesondere im Nachkriegswohnungsbau, einen Angebotsüberhang gibt, neben einem partiellen Nachfrageüberhang im Neubau.

Demnach sind die durchgeführten Maßnahmen eine Kombination aus Rückbau nicht zukunftsrechter Bestände, Neubau familien- und seniorengerechter Wohnungen sowie des Erhalts und der (Teil-)Modernisierung von mehr als der Hälfte des Wohnungsbestands. Von den 80 Gebäuden im Eigentum des Allbaus sollen insgesamt 38 Gebäude rückgebaut, 42 erhalten und (teil-)modernisiert sowie 52 neue Gebäude, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, errichtet werden.

Dabei sollen im gesamten Quartier - und nicht nur punktuell - Maßnahmen umgesetzt werden, um eine Durchmischung von kostengünstigem Wohnen in Bestandsgebäuden und höherwertigem Wohnen in Neubauten und damit auch eine soziale Mischung der Bewohner zu gewährleisten. Das räumliche Zusammenspiel von (teil-)modernisierten Beständen und ergänzten Neubauten soll eine Aufwertung des gesamten Quartiers bewirken. Im Südosten sind etwas weniger Eingriffe vorgesehen, da hier die Wohnungsrößen, Zuschnitte und Qualitäten (Ausstattung mit Balkonen und Loggien) bereits höher sind und demzufolge ein nachrangiger Handlungsbedarf gesehen wird. Rückgebaut werden sollen insbesondere Gebäude mit einem erhöhten Handlungsbedarf. Hierzu zählen zum Beispiel Gebäude mit einem sehr schlechten baulichen Zustand (im Bereich Mühlenkamp) oder falscher Ausrichtung (im Bereich In den Berken). Wegen der verbreiteten Sockel sind nur im Teilquartier E die Erdgeschosswohnungen barrierearm erreichbar; deshalb sollen Seniorenwohnungen vorwiegend in den Erdgeschossen der Neubauten sowie im L-Bau am Quartiersplatz errichtet werden.



Zielgruppen

Im Quartier Mühlenkamp soll auch weiterhin kostengünstiger Wohnraum für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen bereitgestellt werden. Es ist jedoch eine stärkere Angebotsergänzung beziehungsweise -differenzierung erforderlich, um den Trend der Pluralisierung von Lebensstilen und -formen zu berücksichtigen und im Sinne eines quartiersbezogenen Mehrgenerationenwohnens eine größere Vielfalt an zeitgemäßen und attraktiven Wohnmöglichkeiten für verschiedene Nachfragegruppen bereitzustellen. Dadurch sollen unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden, wie zum Beispiel Familien, Senioren, Starterhaushalte, Paare und ggf. Wohngemeinschaften. In der Folge soll eine Durchmischung des Quartiers, sowohl sozial als auch bezogen auf die Altersgruppen, sichergestellt werden. Im Rahmen der Planung ist eine Verteilung von großen und kleinen Wohnungen über das gesamte Quartier und sowohl im Bestand als auch in den Neubauten vorgesehen.

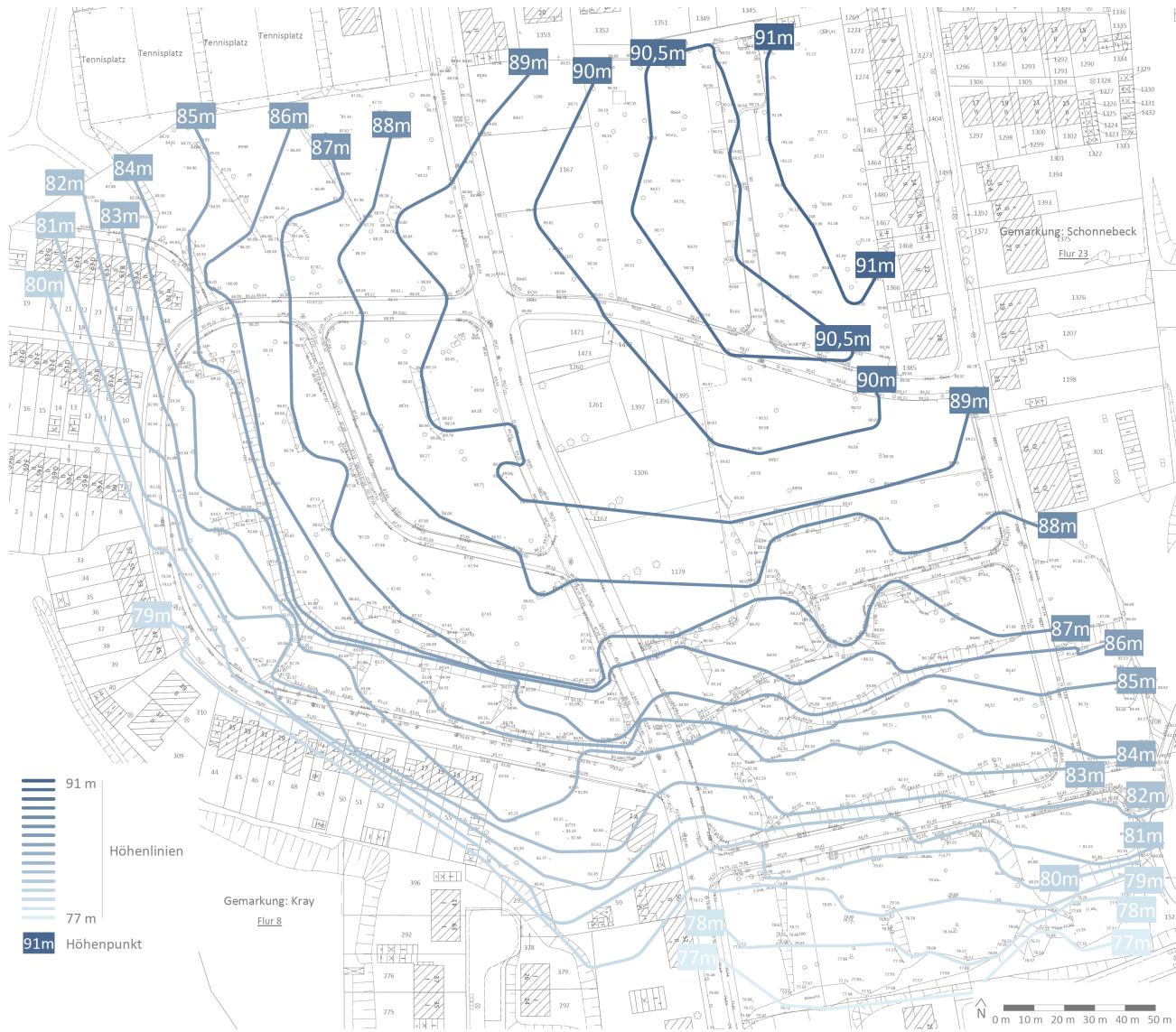
Durch den Plan der Zielgruppen wird deutlich, wo kleine Wohnungen im Quartier vorhanden sind und wo auch Familien genug Platz finden.

♦ Im Quartier sollen auch zukünftig Starterhaushalte beziehungsweise junge Singles berücksichtigt werden. Aus diesem Grund werden günstige 2-Raum-Wohnungen erhalten und kostengünstig (teil-)modernisiert. Starter können bevorzugt in Wohnungen im Bestand mit einer geringen Wohnfläche von bis zu 50 m² untergebracht werden. Solche Wohnungen sind im gesamten Quartier vorhanden.

♦ Infolge des demografischen Wandels steigt die Zahl der älteren Menschen und damit auch die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Es sind zukünftig mehr seniorengerechte 2- bis 3-Raumwohnungen erforderlich. Da die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für Senioren in den Bestandsgebäuden aufgrund des Sockels aufwändig und kaum wirtschaftlich ist, sollen Senioren vor allem Wohnraum in Neubauten beziehen. Insbesondere die Erdgeschosswohnungen in den Neubauten, die alle ebenerdig zu betreten sind, bieten hierfür bedarfsgerechten Wohnraum. Aufgrund der Topografie im Quartier und der Nähe zur Bushaltestelle sind vor allem der



Quartiersentwicklung Mühlenkamp



Norden und Osten für Senioren geeignet. Seniorengerechte Wohnungen sind auch im zentralen L-Gebäude am Quartiersplatz geplant. Da in diesem Gebäude ein Aufzug vorgesehen ist, sind nicht nur die Erdgeschosswohnungen, sondern auch das erste und zweite Obergeschoss barrierearm. In Verbindung mit einer mobilen Pflegeeinrichtung könnte hier betreutes Wohnen angeboten werden.

♦ Die mittelgroßen Erdgeschosswohnungen in Neubauten sowie die mittelgroßen Wohnungen im Bestand von ca. 50 m² sind für Paare geeignet. Solche Wohnungen befinden sich vor allem im Norden, Osten und Süden des Quartiers.

♦ Da es heute nur wenige große Wohnungen gibt, entstehen familiengerechte Wohnungen im Bestand vor allem durch die Zusammenlegung von zwei kleinen Wohneinheiten in verschiedenen Teilquartieren. In den Neubauten wird Familien im gesamten Quartier eine ausreichende Wohnfläche in großzügigen Maisonettewohnungen von ca. 80 bis 100 m² und in den Einfamilienhäusern mit weniger als 100 m² geboten. Auch im L-Gebäude am Quartiersplatz sind im ersten und zweiten Obergeschoss Wohnungen mit 70 bis 80 m² für Familien vorgesehen.

Quartiersangemessene Infrastrukturangebote

Da ältere Bewohner möglichst lange selbstbestimmt wohnen wollen, aber gleichzeitig eine Nahversorgung und ausgewählte Serviceleistungen nachfragen, soll das Infrastrukturangebot im Quartier verbessert werden. Dafür soll in dem dreigeschossigen Neubau am Platz eine angemessene Quartiersmitte mit Infrastrukturangeboten entwickelt werden, sofern geeignete Träger gewonnen werden. Im Erdgeschoss können einzelne Wohnungen bis 100 m² so zugeschnitten werden, dass ein kleiner Quartiersladen – etwa nach dem Modell des genossenschaftlichen beroma-Marktes in Solingen – mit Café als Treffpunkt sowie Räume für Serviceleistungen, wie einen Hausmeister und eine mobile Pflegeeinrichtung (eines Trägers wie die AWO), möglich werden. Da im Quartier zukünftig deutlich mehr Familien mit Kindern wohnen werden, soll im Erdgeschoss auch eine Kinderbetreuung (zum Beispiel eine Kindertagespflege der AWO) eingerichtet werden. Diese kann je nach Bedarf auch als normale Mietwohnung für eine Familie umgenutzt werden. Der L-Neubau dient zusammen mit dem angrenzenden Platz als neue Quartiersmitte.



beroma-Markt in Solingen
Quelle: beroma eG (2014): beroma eG. So gut wie früher.
<http://www.beroma.de>. Letzter Zugriff 30.05.2014.

Außenanlagenplan

Heute sind die Freiflächen im Quartier als eintönige Rasenflächen wenig genutzt und gering gestaltet. Zukünftig sollen sie entwickelt werden, um die Qualität des Wohnens zu steigern und die Aufenthaltsqualität im Freiraum zu verbessern.

Die Leitideen des Außenanlagenplans sind:

- ◆ Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen bei der Entwicklung der Außenanlagen
- ◆ Verknüpfung von Außen und Innen über Terrassen, Balkone, Mietergärten et cetera
- ◆ Qualifizierung der Freiflächen durch eine Differenzierung in private, halböffentliche und öffentliche Nutzbarkeit
- ◆ Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch verbesserte Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Spielplätze und andere Maßnahmen
- ◆ Entwicklung von nach Süden und hangabwärts offenen Wohnhöfen
- ◆ Vernetzung der Teilquartiere über die Außenanlagen durch die Schaffung eines gut ausgebauten Fußwegenetzes und von vielfältigen Grünverbindungen



Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Stärkung der Fußwegeverbindungen

Ein Fußwegenetz mit zahlreichen Querverbindungen sichert die fußläufige Erreichbarkeit und die Vernetzung der unterschiedlichen Teilquartiere über die Außenanlagen. Die Sichtachsen, die jeweils an ihren Start- und Endpunkten durch Landmarken betont werden, verbinden das Quartier ebenfalls. Zusätzlich gibt es einen Rundweg durch das Quartier, der die wichtigsten öffentlichen Plätze sowie die Teilquartiere mit Ausnahme der Bereiche südlich des Mühlenkamps sowie südlich und östlich des Berkenbergs miteinander verbindet. Um die Barrierefreiheit des Rundwegs zu gewährleisten, wird im westlichen Teilquartier parallel zum Fußweg eine Rampe angelegt. Der Rundweg ist auch an den Fußweg angebunden, der vom Mühlenkamp nach Westen in einen bestehenden Grüngang abzweigt.



Landmarke in Essen-Altendorf
Quelle: Eigene Aufnahme



Vegetation

Der heutige Baumbestand mit vielen, teilweise auch großen und alten Bäumen stellt eine hohe Qualität dar. Auch in Zukunft soll das Quartier von Bäumen und Grünflächen geprägt sein. Der Baumbestand wurde dort, wo es möglich war, bei der Planung berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept integriert (zum Beispiel Bäume in Wohnhöfen). Es wurden vor allem standortgerechte, großkronige Bäume erhalten, wohingegen nicht standortgerechte Bäume oder kleinkronige Bäume als weniger erhaltenswert eingestuft wurden.

Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist die Neuanpflanzung von ca. 40 Bäumen geplant. Diese erfolgen schwerpunktmäßig entlang der Sichtachsen oder entlang von Wohnhöfen, um diese räumlich zu fassen und damit Raumkanten auszubilden. Des Weiteren sind neue Bäume am Rand der Teilquartiere an Straßen und Fußwegen vorgesehen, um „Eingangstore“ zu schaffen.

Neben neuen Bäumen sollen auch Hecken als Abschirmung gepflanzt werden. Diese Neuanpflanzungen sollen zum einen dort erfolgen, wo private Flächen direkt an öffentliche Flächen angrenzen, und zum anderen entlang von Stellplätzen beziehungsweise zur Abpflanzung von Mülltonnensammelplätzen.



Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Verbesserung der Nutzbarkeit der Freiflächen

Heute gibt es im Quartier kaum eine Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Flächen. Es gibt fast nur gemeinschaftliche Grünflächen ohne private und damit individuelle Nutzbarkeit, sodass die Grünflächen den Charakter von Abstandsgrün haben, aber von den Anwohnern wenig genutzt werden. Nur an den drei Reihenhauszeilen am Mühlenkamp wurden Terrassen beziehungsweise Privatgärten angelegt.

Die vielen Grünflächen im Quartier bieten ein großes Potenzial für die Entwicklung, und auch der hohe Baumbestand hat Qualitäten, die es zu entwickeln gilt. Zukünftig soll eine Differenzierung der Nutzbarkeit der Freiflächen nach öffentlich, halböffentliche und privat erfolgen, um den Außenbereich zu qualifizieren und besser nutzbar zu machen. Dies soll durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:



Wohnhöfe in München (oben) und Malmö (unten)
Quelle: el.ch lanschaftsarchitekten gbr (o.J.); <http://www.elch.la/cms/Urbanstrasse-11.1135+M5fb1fa5331f.0.html>. Letzter Zugriff 04.06.2014 (oben); Eigene Aufnahme (unten)





♦ Als zentrales und prägendes Entwurfselement werden private Mietergärten und/oder Terrassen sowie Flächen für Urban Gardening angelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten alle eine Gartenfläche mit Terrasse. Sofern ausreichend Platz vorhanden ist, können auch die Wohnungen im Obergeschoss private Mietergärten erhalten. Diese privaten Grünflächen sollen den Bewohnern im Außenbereich Raum für ihre geschützte Privatsphäre geben. Die privaten Flächen werden zu angrenzenden Straßen und Fußwegen mit Hecken abgepflanzt, aber zu den Wohnhöfen hin offen gestaltet, um Kommunikationsräume zu schaffen.

♦ Innerhalb der Wohnhöfe entstehen halböffentliche Flächen, die von den Mietern der umliegenden Gebäude vielfältig genutzt werden können und unterschiedliche Funktionen aufweisen können (beispielsweise Spielflächen, Grillplätze, Gemeinschaftsgärten, Nachbarschaftstreffs mit Sitzmöglichkeiten). Die Wohnhöfe sind nach Süden ausgerichtet und orientieren sich offen hangabwärts. Dies stellt Blickbeziehungen zur Umgebung her und ermöglicht auch ein energieeffizientes Wohnen. Die Wohnhöfe bieten als Treffpunkte für die Mieter das Potenzial zur Verbesserung der sozialen Kontakte der Quartiersbewohner untereinander. Weitere halböffentliche Flä-

chen sind die Grünflächen mit Abstandsgrün zwischen den Gebäuden.

♦ Die öffentlichen Flächen im Quartier sind wichtige Treffpunkte. Hierzu zählen der Platz im westlichen Teilquartier, die einzelnen Quartiersplätze, die Grünachsen mit den Fußwegeverbindungen sowie die Spielplätze, die in jedem Teilquartier angelegt werden sollen. Hierbei sollen diese die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen bedienen (Kinder, Jugendliche und Senioren). Auch die Wohnhöfe können zum Spielen genutzt werden, wobei hier keine großen Spielgeräte vorgesehen sind, sondern kleine Spielgeräte wie eine Sandkiste, eine Wippe oder Ähnliches.

Neue Möblierung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sollen über neues Mobiliar aufgewertet werden und besser nutzbar sein. Entlang der wichtigsten Wegeverbindungen sowie an öffentlichen Plätzen sind Bänke vorgesehen. Durch diese Sitzmöglichkeiten sollen die Plätze belebt werden. Die im Quartier teilweise sehr bewegte Topografie wird für besondere Aufenthaltsplätze genutzt, indem zum Beispiel im westlichen Teilquartier große Treppenstufen als Sitzmöglichkeiten angelegt werden.



Spielplätze für Jung und Alt in Frankfurt/Oder (oben), Berlin (Mitte) und Dinslaken (unten)
Quelle: Stadt und Raum. Ausgabe 4/2012: 216 (oben); Stadt und Raum. Ausgabe 3/2013: 162 (Mitte); Eigene Aufnahme (unten)



Treppenstufen als Sitzgelegenheit in Essen-Werden
Quelle: Eigene Aufnahmen

Regenwasserbewirtschaftung

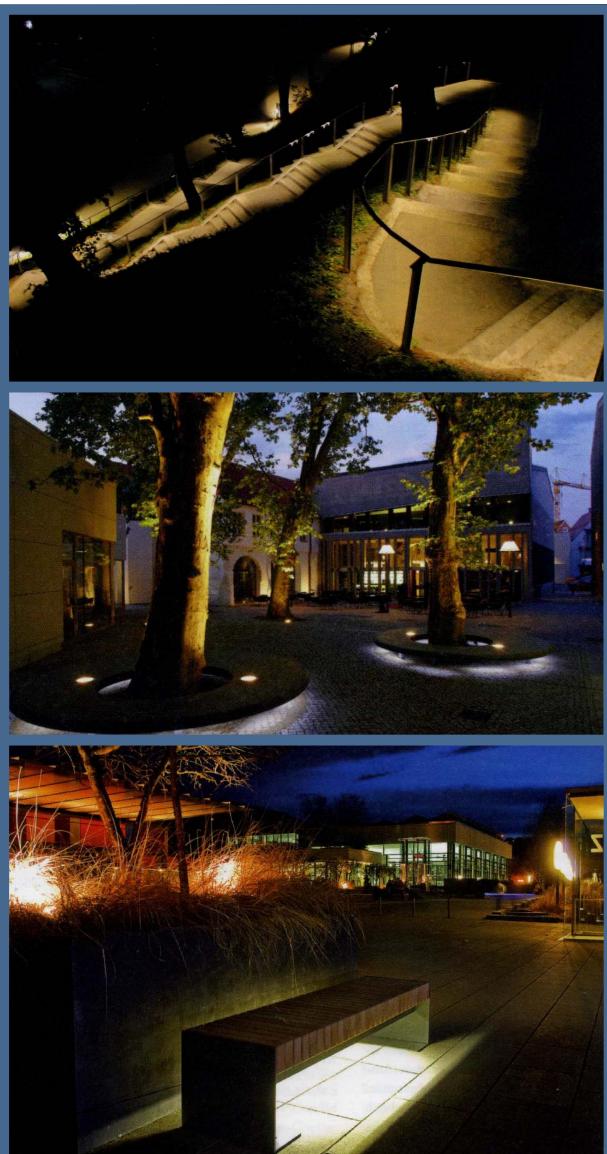
Im Quartier handelt es sich beim Boden überwiegend um Pseudogley-Parabraunerde mit einer mittleren Durchlässigkeit. Um Kosten einzusparen, könnte das Regenwasser der Dachflächen zukünftig in Mulden versickert werden, statt wie bislang in die Kanalisation eingeleitet zu werden. Solche Versickerungsmulden könnten entlang von Nutzungsgrenzen, zum Beispiel zwischen Gärten und Wohnhöfen oder an Hecken, angelegt werden, wo es topografisch möglich ist. Mögliche Muldenstandorte sind im Außenanlagenplan optional dargestellt.

Bei der aktuellen Niederschlagswassergebühr von 1,22 Euro pro Quadratmeter in Essen könnten so im gesamten Quartier Kosten von rund 15.000 Euro pro Jahr eingespart werden.

Ferner fördert die Emschergenossenschaft Entsiegelungsmaßnahmen zur Abkopplung des Regenwassers vom Abwasserkanal im Emschereinzugsgebiet. Gefördert werden die Herstellungskosten zu 60 %, beziehungsweise höchstens mit 12 Euro pro Quadratmeter abgekoppelter Fläche. Dies entspricht einer Summe von rund 150.000 Euro im Quartier.

Beleuchtung

Mit dem Beleuchtungskonzept werden verschiedene Zielsetzungen verfolgt. Es soll die Orientierung im Quartier erleichtert werden, bestimmte Wegeverbindungen und Sichtachsen betont werden, zugleich sollen Angsträume vermieden werden.



Beleuchtung von Wegen und Mobiliar im Freiraum in Viechtach (oben), Memmingen (Mitte) und Winnenden (unten).

Quelle: Stadt und Raum. Ausgabe 2/2012: 98 (oben); Stadt und Raum. Ausgabe 6/2012: 319 (Mitte); Stadt und Raum. Ausgabe 6/2011: 346 (unten)



Farbgebung der Wohnhöfe

Heute gibt es keine klare städtebauliche Struktur und Anordnung der Gebäude, was die Orientierung im Quartier erschwert. Mit dem Farbkonzept der Wohnhöfe wird zum einen das Ziel verfolgt, die Orientierung im Quartier zu verbessern und zum anderen die Gebäude besser voneinander zu unterscheiden und damit Individualität zu schaffen („Ich wohne im hellgrünen Hof“). Dazu sollen die jeweils zu einem Wohnhof zugehörigen Gebäude mit den gleichen farblichen Akzenten gestaltet werden, zum Beispiel die Haustüren, Balkone oder durch den Anstrich bestimmter Teile der Fassade.

Über das Farbkonzept soll auch die räumliche Zusammengehörigkeit der Gebäude zu einem Wohnhof verdeutlicht werden, wodurch Nachbarschaften gestärkt werden können.



Erschließung

Die Haupterschließung des Quartiers erfolgt auch zukünftig über den Morgensteig, der die Hauptverkehrsstraßen Bonifaciusstraße im Norden und Hubertstraße im Süden verbindet. Die einzelnen Teilquartiere werden weiterhin über den Mühlenkamp (Ringerschließung als Einbahnstraße), die Rürupstraße und den Berkenberg erschlossen. Ergänzt werden diese Erschließungsstraßen in Zukunft durch das Achtmorgenfeld als Anger sowie verschiedene 3,50 m breite Wohnwege, die als Stichstraßen alle von den bereits bestehenden Straßen abgehen. Diese Stichstraßen sind auch für Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar und dienen dem Be- und Entladen.

Der Mühlenkamp wird zukünftig nur noch als Einbahnstraße befahrbar sein, um einen großzügigeren Gehweg auf der westlichen Seite anlegen zu können, aber auch um Platz für einen Parkstreifen im Westen des Straßenraumes und Stellplätze entlang der östlichen Straßenseite zu schaffen.

Die fünf Bestandsgebäude nördlich des Plangebietes, die heute über das Achtmorgenfeld erschlossen werden, sollen zukünftig über einen westlich des Achtmorgenfeldes verlaufenden Wohnweg angebunden werden, um das Teilquartier rund um das Achtmorgenfeld und den Anger verkehrlich zu beruhigen und vom Durchfahrverkehr zu befreien. Dieser Wohnweg ist mit einer Fahrgassenbreite von mindestens 5,00 m so angelegt, dass der Begegnungsverkehr von zwei Pkw möglich ist.

Der heutige Wohnweg in den Berken wird aufgrund der veränderten städtebaulichen Anordnung der Gebäude rückgebaut. Die Wohnstraße Steinland wird mit Ausnahme des nördlichen Teilstückes, das als Stichstraße erhalten bleibt, ebenfalls rückgebaut, weil sie durch den Rückbau verschiedener Gebäude in diesem Bereich ihre Funktion verliert.



Parken

Heute wird überwiegend im öffentlichen Straßenraum geparkt, wodurch sich teilweise eine ungeordnete Parksituation ergibt. Dies ist insbesondere dort der Fall, wo Gehwege zugeparkt werden. Daraus resultieren Beeinträchtigungen für Fußgänger, zum Beispiel mit Kinderwagen oder Rollator, aber auch für Rollstuhlfahrer. Deshalb wird der Gehweg an der westlichen Seite des Morgensteigs zugunsten eines Parkstreifens verbreitert, um im Straßenraum dieser Haupterschließungsstraße einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Zukünftig soll das Quartier verkehrsberuhigt werden, indem die Teilquartiere weitestgehend autofrei bleiben und der ruhende Verkehr aus den einzelnen Teilquartieren herausgehalten wird. Es soll aber kein komplett autofreies Quartier entstehen, sondern es ist auch weiterhin möglich über Stichstraßen, beispielsweise zum Be- und Entladen mit dem Pkw, direkt vor die Gebäude vorzufahren.

Die Stellplätze verteilen sich zukünftig relativ gleichmäßig auf die einzelnen Teilquartiere, um ein haustürnahes Parken zu gewährleisten und lange Fußwege zum Pkw zu vermeiden. Sie werden überwiegend außerhalb der Teilquartiere entlang der Straßen angeordnet. Zusätzlich wird eine Garagenzeile am Mühlenkamp erhalten und es werden zwei Parkplätze mit Senkrechtaufstellung nördlich des Mühlenkamps geschaffen. Zwei weitere Stellplatzanlagen entstehen nördlich der Rürupstraße. Der Mühlenkamp wird zukünftig als Einbahnstraße ausgewiesen, damit an beiden Straßenseiten geparkt werden kann. Begegnungsverkehr wäre bei beidseitigem Parken nicht mehr möglich. Das Längsparken am Mühlenkamp wird von der heutigen östlichen Straßenseite auf die westliche verlegt. An der östlichen Straßenseite auf dem Grundstück des Allbau werden Stellplätze in Schrägaufstellung im Hang angelegt. Aufgrund der Topografie wird hier ebenso wie bei den Stellplätzen in Senkrechtaufstellung am Berkenberg die Anlage einer etwa 1,00 m hohen Stützmauer zwischen den Stellplätzen und dem Hang erforderlich.

Durch das neue Parkkonzept soll die heute chaotische Parksituation geordnet werden. Kein

Wohngebäude ist weiter als 50 m von Stellplätzen entfernt. Zudem hat die Verkehrsberuhigung zur Folge, dass das Quartier familien- und kinderfreundlicher wird und die Freiflächen besser genutzt werden können.

Stellplatznachweis

Bei der Planung von Stellplätzen wird davon ausgängen, dass in Neubauten generell ein Stellplatz je Wohneinheit erforderlich ist, wobei bei Seniorenwohnungen die Formel von 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit angesetzt wird. Grundsätzlich bieten insbesondere die Erdgeschosswohnungen in den Neubauten sowie das L-Gebäude am Platz seniorengerechten Wohnraum. Als Rechengrundlage für den Stellplatznachweis wird die Annahme getroffen, dass zwei Drittel der neuen Erdgeschosswohnungen, die sich nicht in Einfamilienhäusern befinden, für Senioren ausgewiesen werden. Hinzu kommen sechs Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss des L-Gebäudes am Platz, die aufgrund des Aufzugs grundsätzlich ebenfalls für Senioren geeignet sind.

Die Berechnung ergibt, dass für die Neubauten mit 144 Wohneinheiten rund 113 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, davon für 99 Wohnungen je ein Stellplatz und für 45 Seniorenwohnungen 14 Stellplätze. Das Konzept sieht insgesamt 256 Stellplätze auf Allbau-Grundstücken inklusive der zu erhaltenen Garagenzeile am Mühlenkamp vor. Abzüglich der erforderlichen 113 Stellplätze für die Neubauten verbleiben 143 Stellplätze auf Allbau-Grundstücken.

Im Quartier ergibt sich jedoch nicht nur durch die Wohnungen in den Neubauten ein Bedarf an Stellplätzen, sondern auch durch die 168 Bestandswohnungen, auch wenn für diese keine direkte Verpflichtung des Nachweises besteht. Es wird das Ziel angestrebt, dass für jede Bestandswohnung auch ein Stellplatz bereitgestellt werden sollte. Dieser Bedarf kann fast vollständig auf den Stellplätzen auf den Allbau-Grundstücken gedeckt werden. Hinzu kommt eine Vielzahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, die nicht nur von den Nachbarn und Besuchern genutzt werden können, sondern auch von den Anwohnern des Quartiers.

Abfallentsorgung

Die Route des Müllfahrzeugs könnte vom nördlichen Abschnitt des Morgensteigs über den Mühlenkamp, den mittleren Abschnitt des Morgensteigs, die Rürupstraße, das Achtmorgenfeld und den Berkenberg zum südlichen Abschnitt des Morgensteigs verlaufen. Diese Streckenführung ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug befahrbar. Bewohner von Gebäuden, die an der Route des Müllfahrzeugs stehen, stellen ihre Mülltonnen direkt an die Straße. Für Gebäude, die im Innern der Teilquartiere liegen, sind kleine Mülltonnensammelplätze an der Route des Müllfahrzeugs vorgesehen.



3

Umbau und Neubau

Modernisierungen von Bestandsgebäuden

Aufwändige Vollmodernisierungen inklusive einer energetischen Sanierung können aufgrund der hohen Kosten zu Mieterhöhungen und Verdrängungen führen. Deshalb sollen diese im Quartier nicht durchgeführt werden, der Fokus liegt eher auf einer kostensparenden (Teil-) Modernisierung. 42 der 80 Gebäude im Bestand des Allbau sollen erhalten und (teil-)modernisiert werden, um auch weiterhin kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Die Maßnahmen im Bestand sind in folgende Maßnahmentypen zu unterteilen, wobei die beiden erstgenannten Maßnahmen an allen Bestandsgebäuden durchgeführt werden sollen.

- ♦ Beim Maßnahmentyp „Erneuerung der Haustechnik“ (H) sollen die nicht mehr zeitgemäßen Nachtspeicherheizungen ausgetauscht werden, indem der heutige Heizungsenergieträger von Strom auf Gas umgestellt wird. Diese Maßnahme soll bei allen Bestandsgebäuden durchgeführt werden.

- ♦ Beim Maßnahmentyp „Modernisierung der Gebäudehülle“ (G) sollen eine Wärmedämmung der Fassade gemäß EnEV und ein neuer Fassadenanstrich erfolgen. Die Hauseingänge sollen neu gestaltet werden. Ferner sollen alte Fenster mit Einfachverglasung erneuert werden, teilweise sollen die heutigen Fenster gegen bodentiefe Fenster ausgetauscht werden. Die Erdgeschosswohnungen sollen, wo es aufgrund der Wohnungsgrundrisse sinnvoll erscheint, über kleine Treppen einen Austritt erhalten, um diesen Wohnungen Mietergärten zuzuordnen. Diese Maßnahme wird bei allen Bestandsgebäuden empfohlen. Ob eine Erneuerung von Dächern erforderlich ist, muss später geprüft werden. Es liegen keine ausreichenden Informationen zu allen Gebäuden vor, um eine objektspezifische Einschätzung zu treffen.

- ♦ Beim Maßnahmentyp „Balkone“ (B) sollen bestehende Balkone beziehungsweise Loggien vergrößert oder fehlende Balkone ergänzt werden. Für diese Maßnahme werden Bestandsgebäude im gesamten Quartier vorgeschlagen, die heute nicht oder nur teilweise über eine Loggia oder einen kleinen Balkon verfügen.



Quartiersentwicklung Mühlenkamp

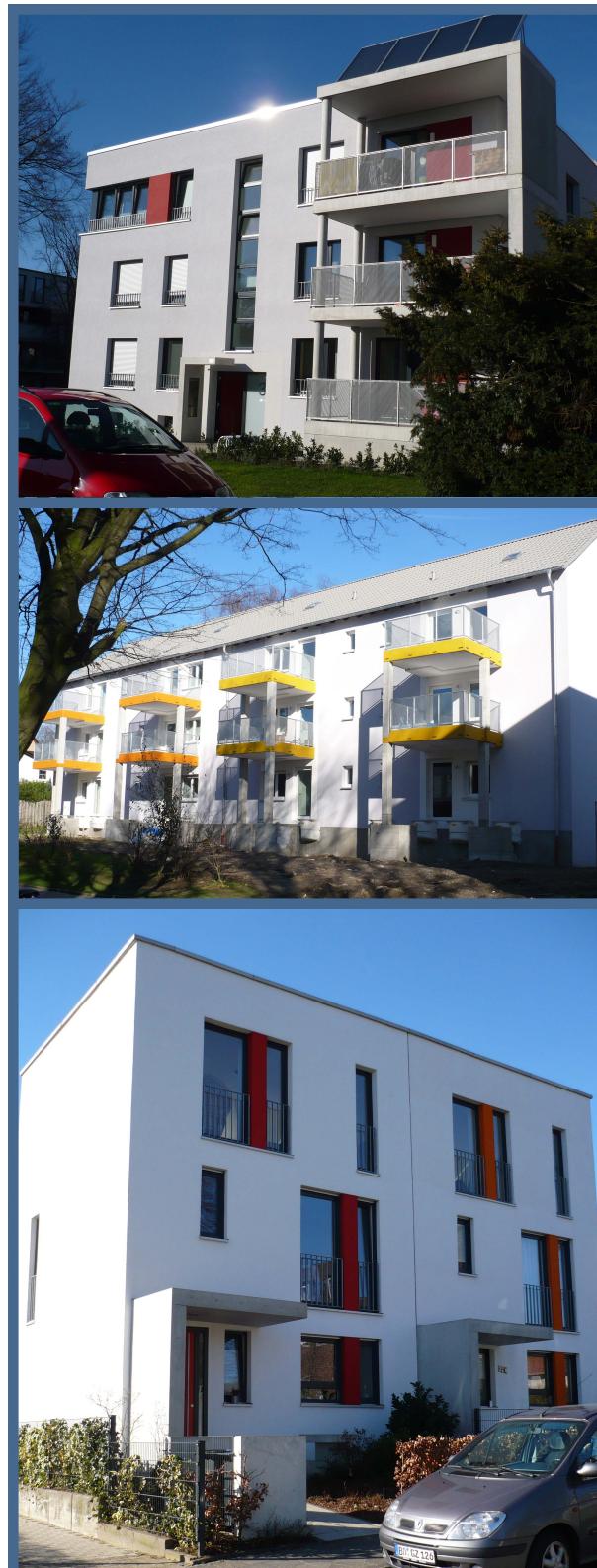
Bei Bestandsgebäuden, deren Dach ausgebaut werden soll, sind keine Balkone vorgesehen, da die Erdgeschosswohnungen Mietergärten erhalten und die Wohnungen im 1. Obergeschoss als Maisonettewohnungen mit großzügigen Dachterrassen umgebaut werden.

♦ Beim Maßnahmentyp „Dachausbau“ (D) soll das Dach von Bestandsgebäuden infolge eines neuen Anbaus aus- und umgebaut werden. Die zusätzlich entstehende Wohnfläche im Dachgeschoss soll als Maisonettewohnungen der jeweils darunter liegenden Wohnung zugeschlagen werden. Dies betrifft sieben Gebäude im Quartier. Zusätzlich soll das Dach des Gebäudes am Morgensteig 31 ausgebaut werden, sodass eine Erweiterung der Wohnungen in den Bereich der Trockenräume erfolgt.

♦ Beim Maßnahmentyp „Zusammenlegung von Wohnungen“ (Z) sollen Wohneinheiten zusammengelegt werden, um den steigenden Flächenbedarf pro Kopf zu berücksichtigen. Durch Grundrissänderungen sollen kleine, nicht mehr marktgängige Wohnungsgrößen der tatsächlichen Nachfrage angepasst werden und damit unzeitgemäßen Wohnungszuschnitten und -größen entgegengewirkt werden. Gebäude mit heute drei kleinen Wohneinheiten pro Etage (37 m^2 und zweimal 42 m^2) sollen zu zwei Wohnungen zusammengelegt werden, sodass jeweils eine kleine Wohnung bleibt und eine große Wohnung entsteht. Dies betrifft vier Gebäude im Nordwesten des Quartiers beiderseitig des Mühlenkamps, sechs Gebäude beiderseitig des Morgensteigs sowie zwei Gebäude im östlichen Teilquartier am Berkenberg.

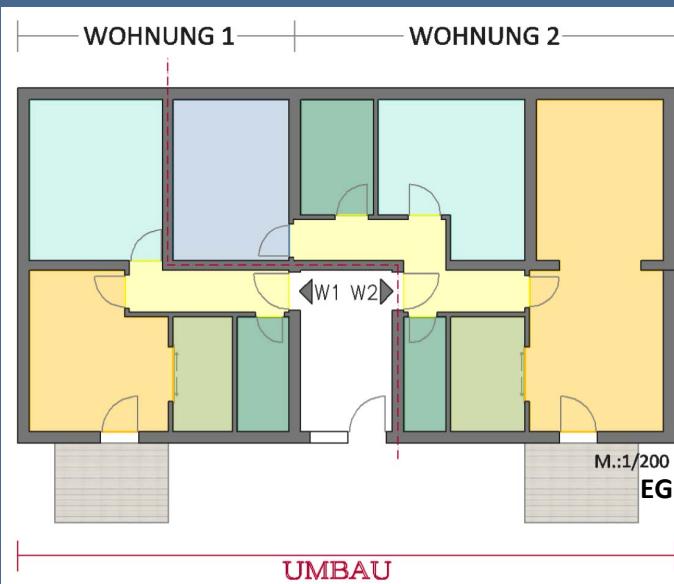
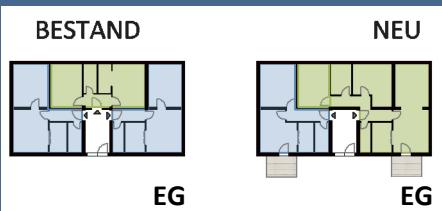
Mit diesem Bündel an Maßnahmen soll die Attraktivität von Bestandsgebäuden gesteigert werden, wobei auch weiterhin kostengünstige Mieten erhalten bleiben sollen.

Da fast alle Bestandgebäude einen Sockel haben und demnach nicht barrierefrei zu betreten sind, bieten sie schlechte Voraussetzungen für Aufzüge und barrierefreies Wohnen. Aus diesem Grund sollen barrierefrei zu betretende Wohnungen vor allem in den Erdgeschosswohnungen der Neubauten realisiert werden.

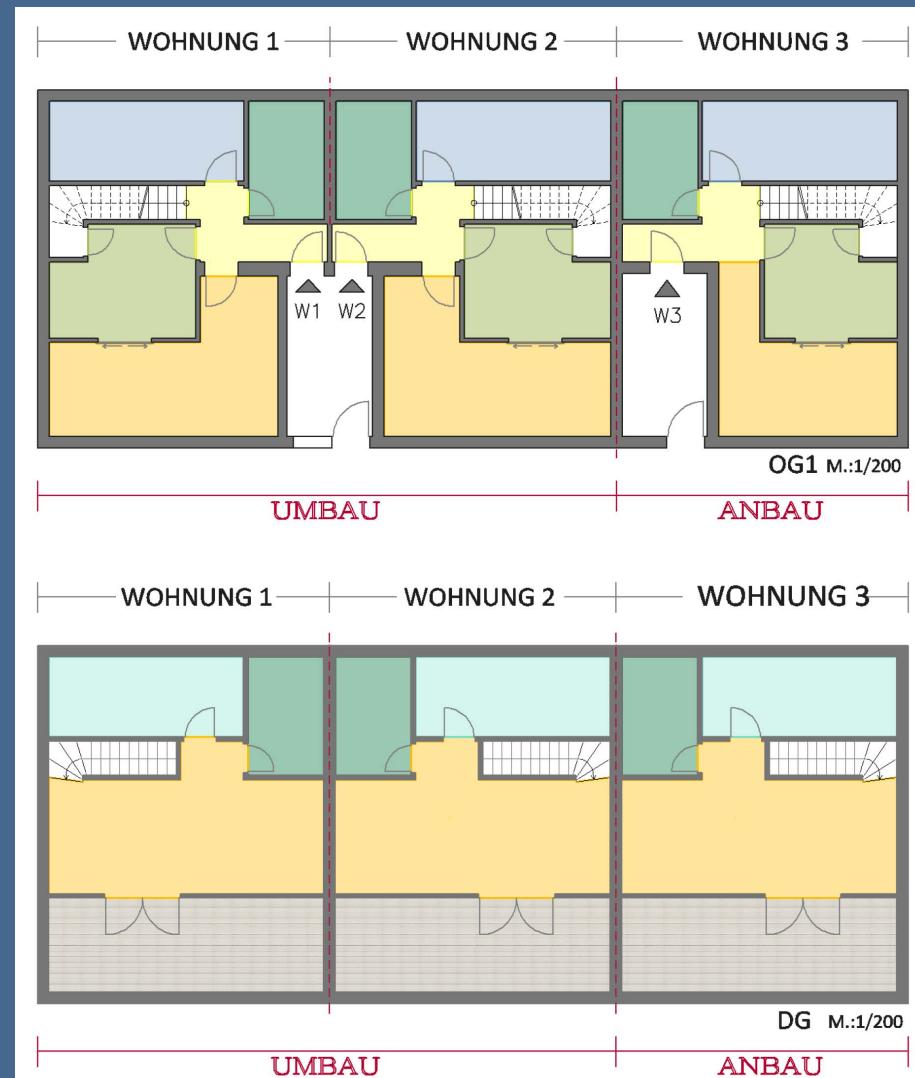
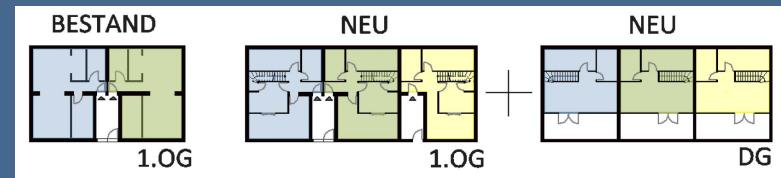


Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden in Bochum:
Anbau von Balkonen, Einsatz von bodentiefen Fenstern,
Fassadenanstrich
Quelle: Eigene Aufnahmen

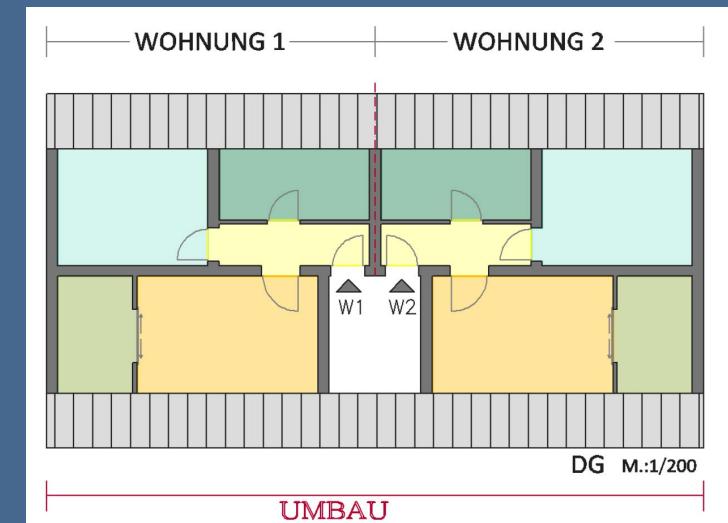
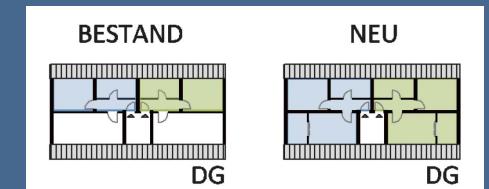
Wohnungszusammenlegung Morgensteig 26, Mühlenkamp 65 und 67



Dachausbau und Anbau Steinland 3 und 5, Achtmorgenfeld 6



**Dachausbau
Morgensteig 31**



Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Neubaumaßnahmen: Drei Neubautypen

Die 52 Neubauten entstehen vorwiegend südorientiert, um ein solares Bauen zu ermöglichen. Teilweise wird an Bestandsgebäude angebaut, um die bestehende Bebauung durch Neubauten zu Wohnhöfen zu ergänzen.

Bei den Baumaßnahmen an Gebäuden werden im Wesentlichen zwei Neubautypen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ein Sonderbau in der Quartiersmitte vorgeschlagen. Die verschiedenen Gebäudetypologien sollen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden und verschiedene Angebotssegmente bedienen.

♦ 25 Einfamilienhäuser in Doppel- oder Reihenhausanordnung: Der Einfamilienhaustyp soll in zweigeschossiger Bauweise mit 6 x 9 m Grundfläche und rund 92 m² Wohnfläche mit Flachdach errichtet werden. Sie liegen insbesondere in den Randbereichen des Quartiers, wie zum Beispiel im Westen und im Norden und bilden damit einen Übergang zu den angrenzenden Bebauungen. Im Westen des Quartiers an der östlichen Straßenseite des Mühlenkamps sind zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach vorgesehen, da auf der anderen Straßenseite ein- bis zweigeschossige Gebäude angrenzen, die zu- dem tiefer liegen als die geplanten Neubauten. Im Norden im Achtmorgenfeld werden die Gebäudehöhen ebenfalls an die Umgebung angepasst, um den Bewohnern der nördlich angrenzenden Bebauung nicht die Sicht zu verbauen. Für Miet einfamilienhäuser besteht eine hohe Nachfrage, die hier mit einem attraktiven Angebot bedient werden kann. Andererseits könnten die Teilquartiere auch von Bauträgern errichtet werden.

♦ 26 Zweifamilienhäuser: Der Zweifamilienhaus- typ soll mit zwei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss mit Pultdach errichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich jeweils eine barrierefreie Seniorenwohnung mit rund 50 bis 60 m² Wohnfläche und im ersten und zweiten Obergeschoss eine familiengerechte Maisonettewohnung mit etwa 90 bis 100 m². Den Seniorenwohnungen werden jeweils Terrassen und/oder kleine Gärten zugeordnet, während die Maisonettewohnungen über Dachterrassen verfügen.

♦ ein Mehrfamilienhaus mit Geschosswohnungsbau: Dieser Sonderbaukörper im L-Gebäude in der neuen Quartiersmitte soll dreigeschossig mit Aufzug und Laubengängen gebaut werden und umfasst 13 barrierefrei erreichbare Seniorenwohnungen, acht Familienwohnungen von 70 bis 80 m² in den Obergeschossen sowie verschiedene Infrastrukturangebote.

Alle Erdgeschosswohnungen in den neuen Mehrfamilienhäusern sind eben zu betreten und eignen sich damit grundsätzlich für Senioren, aber auch für andere Mieter, die eine Barrierefreiheit schätzen. Bei allen neu entstehenden Wohneinheiten beträgt die maximale Wohnfläche weniger als 100 m², die barrierearmen Erdgeschosswohnungen liegen durchschnittlich zwischen 50 und 60 m².

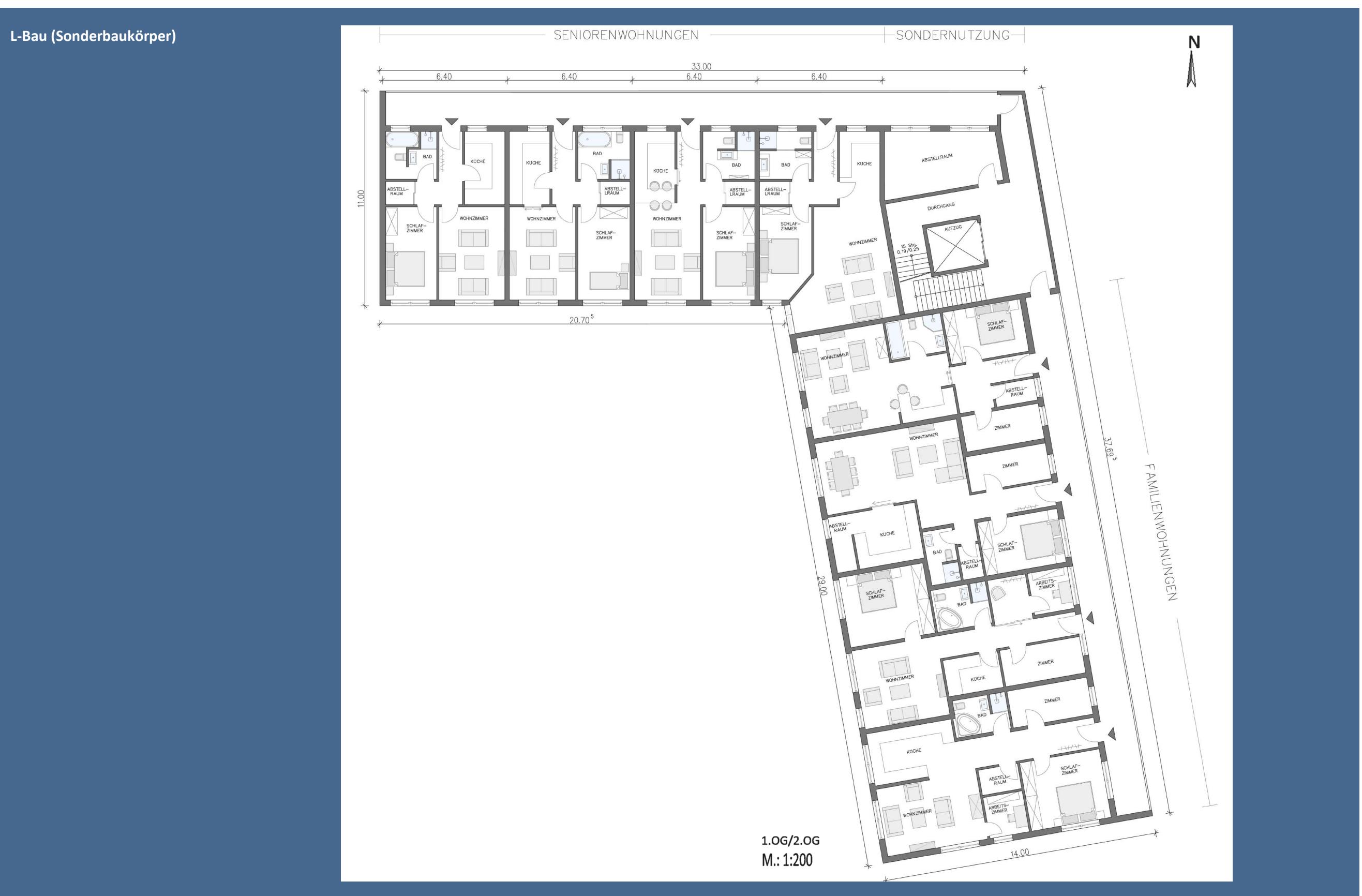
Auf kostenintensive Elemente, wie Aufzüge und Tiefgaragen, wurde verzichtet, um für die relevanten Nachfragergruppen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Nur in dem L-Gebäude am Quartiersplatz ist mit drei Geschossen ein Aufzug vorgesehen, da hier auch im ersten und zweiten Obergeschoss seniorengerechte Wohnungen geplant sind und der Aufzug eine große Anzahl der insgesamt 19 Wohneinheiten erschließt.

Für den Einsatz von regenerativen Energien bieten sich zukünftig vor allem die Dächer der südorientierten Neubauten an.



L-Bau (Sonderbaukörper)





4

Umsetzung

Quartiersentwicklung Mühlenkamp

Bauabschnitte und Zeitspanne

Das Vorhaben sollte in fünf Bauabschnitten nach räumlichen Bereichen umgesetzt werden, um die Störung der Anwohner durch Baumaßnahmen in den Teilquartieren zeitlich zu begrenzen. Das bedeutet, dass in den Teilquartieren jeweils Abriss, Neubau und Modernisierung parallel erfolgen sollten.

Die Maßnahmen sollen gemäß den Handlungsprioritäten von Norden über Westen nach Osten und Süden umgesetzt werden, da die Bestände im Südosten die besten Qualitäten und höchsten Mieten im Quartier aufweisen und diesen damit die geringste Handlungspriorität zukommt. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein Umzugsmanagement erforderlich, denn Gebäude müssen zeitweise leergezogen werden. Ferner ist zu beachten, dass zuerst mit neuen Wohnungen Raum für Umzüge geschaffen wird, und Teilabschnitte mit weniger Wohnungen später bearbeitet werden.

In den Bauabschnitten 1 und 2 sollen die nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiche umgestaltet werden, um das Quartier zunächst dort umzugestalten, wo in etwa gleich viele Wohnungen wegfallen und neu entstehen. Zum anderen soll das gesamte Quartier über die Entwicklung dieser nördlichen Quartiersbereiche von Lärm beruhigt werden. Der vorgesehene Neubau im Bauabschnitt 1 stellt eine Abschirmung gegenüber den Tennisplätzen dar. Die Anlage des Angers im Bauabschnitt 2 dient der Verkehrsberuhigung, indem der Durchgangsverkehr zu den nördlich gelegenen Grundstücken über den heutigen Wendehammer im Achtmorgenfeld auf die neue Erschließungsstraße im Westen verlegt wird.

Mit den Bauabschnitten 3A und 3B wird der zentrale westliche Bereich des Quartiers umgestaltet. Die Errichtung des zentralen L-Gebäudes sowie die Gestaltung des Platzes mit den zugehörigen Fußwegeverbindungen hat eine Signalwirkung für die gesamte Umgestaltung des Quartiers, weshalb diesen zwei Bauabschnitten eine Schlüsselrolle zukommt. Gleichzeitig erfolgen in diesem Bereich des Quartiers die größten Eingriffe bezüglich Rückbau und Neubau. Während im Bauabschnitt 3A deutlich mehr Wohnungen geschaf-



Bauzeitenplan	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Bauabschnitt 1	■									
Bauabschnitt 2		■								
Bauabschnitt 3A			■							
Bauabschnitt 3B				■						
Bauabschnitt 4					■					
Bauabschnitt 5						■				

fen als rückgebaut werden, insbesondere in dem L-Gebäude am Platz, sieht der Bauabschnitt 3B die meisten Rückbaumaßnahmen im gesamten Quartier vor.

Der zentrale östliche Teilbereich des Quartiers wird im Bauabschnitt 4 umstrukturiert. Dieser Bauabschnitt hat aufgrund seiner Größe eine hohe Bedeutung für das gesamte Quartier, da sich sein Charakter durch die Umstrukturierung zu Wohnhöfen wesentlich verändern und damit die neue städtebauliche Struktur im gesamten Quartier prägen wird.

Der Bauabschnitt 5 ist der letzte Bauabschnitt mit einer nachrangigen Handlungspriorität und nur wenigen Eingriffen in den Bestand.

Für die Maßnahmen von Umzug, Abriss und Neubau beziehungsweise Modernisierung ist für die Bauabschnitte 1, 2 und 5 jeweils von ein bis zwei Jahren auszugehen, während die Erneuerung der größeren Bauabschnitte 3A, 3B und 4 auch bei einer zügigen Abwicklung eher jeweils zwei bis drei Jahre umfassen wird. Damit ist selbst bei einer guten Planung und zügigen Abwicklung ein Zeitraum von etwa einem Jahrzehnt der Quartierserneuerung anzusetzen.



Miete / Eigentum: Teilbereiche mit Eignung für einen Verkauf oder eine Bauträgermaßnahme

Im Konzept sind Eingriffe im gesamten Quartier Mühlenkamp vorgesehen und es gibt nur wenige Bereiche, die aufgrund des Wohnhofkonzeptes und der neu strukturierten Außenanlagen nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit benachbarten Teilquartieren stehen.

Deswegen bietet sich für den Verkauf oder eine Bauträgermaßnahme vorrangig das Teilquartier C rund um den Anger am nordöstlichen Rand des Quartiers an. Dieser Bereich bildet eine relativ geschlossene Einheit, in dem relativ viele Neubauten entstehen sollen.

Ferner ist es denkbar, dass im Teilquartier D die westliche Zeile von zehn Einfamilienhäusern an einen Bauträger oder an Einzeleigentümer veräußert wird.

5

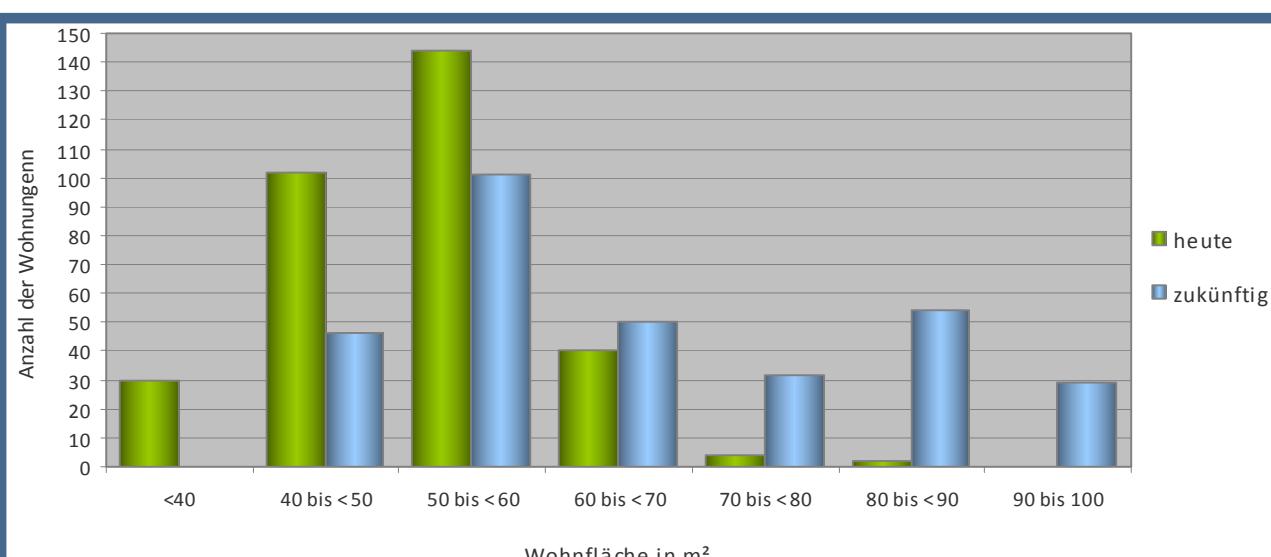
Kenndaten

Weniger, aber größere Wohnungen

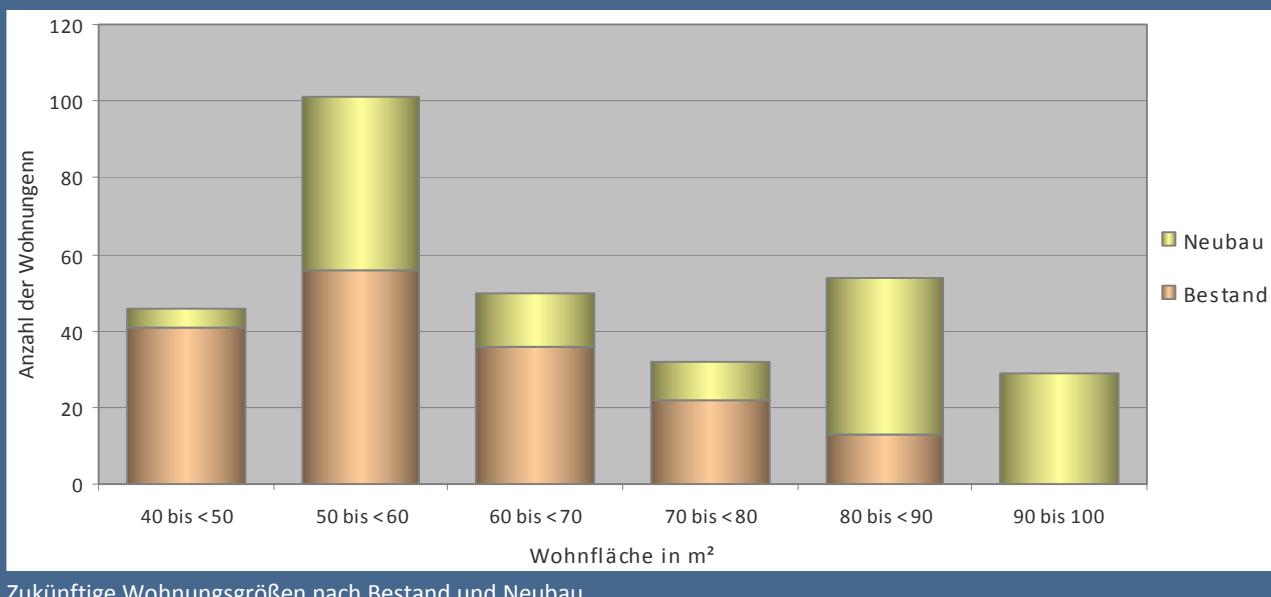
Die Analyse hat gezeigt, dass derzeit das Angebot und der Bedarf an Wohnungsgrößen im Quartier nicht zusammenpassen. Von den heute 322 Wohnungen im Quartier sind 132 Wohnungen (41 %) kleiner als 50 m² und nur sechs Wohnungen (2 %) sind 70 m² und größer. Die Zahl der Wohnungen für Paare entspricht in etwa dem Bedarf. Es gibt einen leichten Überschuss an potenziellen Wohnungen für Starterhaushalte. Hingegen ist die Zahl der Wohnungen für Familien etwas zu gering und es gibt einen Mangel an

seniorengerechtem Wohnraum, denn es gibt kaum barrierefreie Wohnungen. Einen Vergleich zwischen heutigen und zukünftigen Wohnungsgrößen ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Es ist zu erkennen, dass es zukünftig mehr große Wohnungen geben wird und insgesamt eine stärkere Differenzierung von Wohnungsgrößen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird um zehn Wohnungen von heute 322 auf zukünftig 312 leicht reduziert. Diese Wohnungen verteilen sich wie folgt:



Heutige und zukünftige Wohnungsgrößen



Zukünftige Wohnungsgrößen nach Bestand und Neubau

◆ 168 Wohnungen (54 %) liegen in Bestandsgebäuden, wobei die Zahl der Bestandswohnungen im Wesentlichen durch Abriss (135 Wohnungen), aber auch durch das Zusammenlegen von zwei kleinen Wohnungen zu einer großen Wohnung (22 Wohnungen) reduziert wird. Drei neue Wohnungen entstehen durch den Dachausbau. Zukünftig haben 58 % der Wohnungen im Bestand eine Quadratmeterzahl von 40 m² bis weniger als 60 m². Demzufolge gibt es nach wie vor viele Wohnungen mit kostengünstigem Wohnraum für Starter und Paare. Infolge des Zusammenlegens von Wohnungen und durch den Dachausbau steigt die Zahl der großen Wohnungen mit 70 m² bis 100 m² von heute sechs auf 35 Wohnungen an, sodass zukünftig mehr Familienwohnungen im Bestand zur Verfügung stehen.

◆ 144 Wohnungen werden im Neubau errichtet, davon ist etwas mehr als die Hälfte 70 m² oder größer und bietet damit Wohnraum für Familien. Rund ein Drittel der Neubauwohnungen ist 40 m² bis unter 60 m² groß, sodass im Neubau auch Senioren und Paare Wohnraum finden.

Zunahme der Wohnfläche

Da es zukünftig bei leicht reduzierter Zahl der Wohnungen deutlich mehr große Wohnungen geben wird, wird sich die Wohnfläche im Quartier erhöhen. Die heutige Wohnfläche liegt insgesamt bei rund 16.000 m². Davon fallen zukünftig ca. 6.800 m² durch Rückbau weg, sodass eine Wohnfläche im Bestand von etwa 9.200 m² bleibt. Durch den Dachausbau von sieben Bestandsgebäuden kommt eine neue Wohnfläche von ca. 600 m² hinzu und durch Neubauten von rund 11.200 m². Somit beträgt die zukünftige Wohnfläche im Bestand und Neubau zusammen etwa 21.000 m². Die heutige Wohnfläche wird um fast ein Drittel beziehungsweise 5.000 m² gesteigert.

Quartiersentwicklung Mühlenkamp

5 - Kenndaten

Flächen- und Kostennachweis			Hochbau							Außenanlagen						
Bauab- schnitt	Adresse		Bestand	Abriss	Teil- moderne- sierung	Ausbau (*1)	Neubau	Planung	Summe Hochbau	Gelände- flächen (*2)	Befestigte Flächen (*3)	Bau- konstruktio- nen (*4)	Techn. Anlagen (*5)	Sonst. Maßnah- men (*6)	Ausstat- tung Spiel- platz (*7)	Summe Außenan- lagen
1	nördlich Mühlen- kamp	GSF Bauabschnitt	6.705					6.705								
		Wohn-/Nutzfläche	1.998	454	1.070	474	883	2.427								
		BGF	2.688	568			1.039	3.159								
		Freifläche	5.361					5.188		3.500	1.340			727	2	
		Bauwerk: Baukonstruktion		62.414	229.194	203.062	1.141.662	1.636.332								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		3.285	152.796	22.562	250.609	429.252								
		Kosten		65.699	381.990	225.624	1.392.270	2.065.584	2.065.584	20.825	95.676	3.189	1.595	4.326	10.710	136.320
2	nördlich Rürup- straße	GSF Bauabschnitt	11.366					11.366								
		Wohn-/Nutzfläche	2.364	1.248	1.116	77	2.203	3.319								
		BGF	3.246	1.690			2.592	4.239								
		Freifläche	9.814					9.662		6.900	2.418			555	2	
		Bauwerk: Baukonstruktion		185.705	239.047	57.727	2.848.336	3.330.815								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		9.774	159.365	6.414	625.244	800.797								
		Kosten		195.479	398.412	64.141	3.473.580	4.131.612	4.131.612	41.055	172.610	5.754	5.754	1.981	10.710	237.863
3A	westlich Morgen- steig	GSF Bauabschnitt	7.352					7.352								
		Wohn-/Nutzfläche	1.877	728	754	812	2.704	3.853								
		BGF	2.520	988			3.181	5.203								
		Freifläche	6.092					5.318		2.800	2.387			856	3	
		Bauwerk: Baukonstruktion		108.566	161.507	521.791	3.346.470	4.138.334								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		5.714	107.671	57.977	836.618	1.007.980								
		Kosten		114.280	269.178	579.768	4.183.088	5.146.314	5.146.314	16.660	170.396	5.680	4.260	7.130	16.065	220.191
3B	östlich Mühlen- kamp	GSF Bauabschnitt	9.666					9.666								
		Wohn-/Nutzfläche	2.638	2.178	460	0	1.904	2.364								
		BGF	3.628	2.994			2.240	2.874								
		Freifläche	7.852					8.313		6.300	1.864			43	4	
		Bauwerk: Baukonstruktion		328.994	98.532		2.461.748	2.889.275								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		17.315	65.688		540.384	623.387								
		Kosten		346.310	164.220		3.002.132	3.512.662	3.512.662	37.485	199.581	44.351	3.326	154	21.420	306.317

Flächen- und Kostennachweis			Hochbau							Außenanlagen						
Bauab- schnitt	Adresse		Bestand	Abriss	Teil- moderne- sierung	Ausbau (*1)	Neubau	Planung	Summe Hochbau	Gelände- flächen (*2)	Befestigte Flächen (*3)	Bau- konstrukti- onen (*4)	Techn. Anlagen (*5)	Sonst. Maßnah- men (*6)	Ausstat- tung Spiel- platz (*7)	Summe Außenan- lagen
Umbau Mühlenkamp	Straße <-> Gehweg										930					
	Abmarkierungen Parken										200 m					
	Kosten										141.500					
4	Berken- berg	GSF Bauabschnitt	16.440					16.440								
		Wohn-/Nutzfläche	5.105	1.902	2.687	595	2.887	6.090								
		BGF	6.995	2.586			3.394	7.894								
		Freifläche	13.058					13.216		10.500	2.581			530	6	
		Bauwerk: Baukonstruktion		284.162	575.555	350.485	3.732.703	4.942.905								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		14.956	383.704	38.943		437.602								
		Kosten		299.117	959.259	389.428	4.552.077	6.199.881	6.199.881	62.475	184.248	30.708	3.071	1.892	32.130	314.524
5	südlich Berken- berg	GSF Bauabschnitt	7.128					7.128								
		Wohn-/Nutzfläche	1.992	248	1.428	316	619	2.363								
		BGF	2.744	338			728	3.134								
		Freifläche	5.836					5.725		3.700	1.896			0	2	
		Bauwerk: Baukonstruktion		37.141	305.878	450	800.327	1.143.795								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		1.955	203.918	50	175.681	381.605								
		Kosten		39.096	509.796	500	976.008	1.525.400	1.525.400	22.015	135.339	4.511	2.256	0	10.710	174.831
Summen		GSF	58.657					58.657								
		Wohn-/Nutzfläche	15.974	6.758	7.515	2.274	11.200	20.416								
		BGF	21.821	9.164			13.174	26.503								
		Freifläche	48.013					47.422		33.700	12.484			2.711		
		Bauwerk: Baukonstruktion		1.006.982	1.609.713	1.133.514	14.331.246	18.081.456								
		Bauwerk: Techn. Anlagen		52.999	1.073.142	125.946	2.428.536	3.680.623								
		Kosten		1.059.982	2.682.855	1.259.461	17.579.156	22.581.453	22.581.453	200.515	957.849	94.193	20.261	15.483	101.745	1.390.046

(*1) Zusammenlegung von Wohnungen, Dachausbau

(*2) Geländebearbeitung, Pflanzen, Rasen, Begrünung unbebauter Flächen

(*3) Straßen, Fußwege, Plätze, Stellplätze, Umbau Straße

(*4) Mauern, Treppen, Rampen

(*5) Beleuchtung

(*6) Abbruch (Garagen, befestigte Flächen)

(*7) Spielgeräte, Möblierung, Landmarken

6

Zielerfüllung

Quartiersbezogenes Mehrgenerationenwohnen?

Der Wohnungsmix von erneuerten Altbauten und nachfragegerechten Neubauten kann ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen schaffen, wobei an jedem Wohnhof verschiedene Wohnungstypen entstehen:

- ◆ Etwa 40 preisgünstige Kleinwohnungen bis 50 m² werden im Bestand für Starterhaushalte erhalten.
- ◆ In der Größenklasse bis 60 m² werden nicht nur 56 preiswerte Wohnungen erhalten, es kommen auch 50 seniorengerechte Neubauwohnungen hinzu.
- ◆ In der familienorientierten Größenklasse von 60 bis 80 m² wird das Angebot von 44 auf 82 Wohnungen fast verdoppelt.
- ◆ Bei den heute kaum vorhandenen größeren Wohnungen von 80 bis 100 m² entstehen überwiegend durch Neubau 83 Wohnungen, vorwiegend für Familien mit Kindern.
- ◆ Für Sonderwohnformen, wie betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften, eignet sich vor allem der L-Bau am Platz mit neuen Infrastrukturen.

Wirtschaftliches Bauen und Wohnen?

- ◆ Mehr als die Hälfte der (preiswerten) Bestandswohnungen bleibt erhalten, darunter viele Kleinwohnungen für Starter.
- ◆ Es gibt nur wenige und nachrangige Eingriffe in die Bausubstanz mit höheren Mieten.
- ◆ Es werden keine Komplettmodernisierungen, das heißt keine aufwändigen barrierearmen Umbauten im Bestand, durchgeführt.
- ◆ Es ist nur ein Aufzug im Quartier geplant, über den 16 Wohnungen erschlossen werden.
- ◆ Basis der Teilmordenisierungen sind die Umstellung auf Gas und Maßnahmen an der Gebäudehülle. Kosten von ca. 350 €/m² führen zu begrenzten Mieterhöhungen von weniger als 1 €/m² Wohnfläche.
- ◆ Der Kostenansatz für Neubau beträgt im Mittel 1.570 €/m² Wohnfläche. Dabei ermöglichen südorientierte Neubauten geringere Nebenkosten.
- ◆ Eine flächendeckende Umgestaltung der Freiräume kann für nur rund 29 €/m² Grundstücksfläche realisiert werden.
- ◆ Für Infrastrukturangebote werden nur Wohnräume zur Verfügung gestellt. Alles andere erfolgt durch Träger, sodass keine Mehrkosten entstehen.
- ◆ Eine Regenwasserbewirtschaftung und der Verzicht auf Garagen senkt die monatlichen Nebenkosten.
- ◆ Möglichkeiten für Urban Gardening können die Lebenshaltungskosten senken.

Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung?

- ◆ Ein integrierter Standort wird erhalten und erneuert.
- ◆ Es entsteht eine Verbindung von Erneuerung und Bestandserhaltung.
- ◆ Die Infrastrukturen werden verbessert.
- ◆ Durch Nachverdichtung wird eine bessere Nutzung der Fläche ermöglicht.
- ◆ Es wird eine soziale Mischung mit preiswertem und lagegerechtem Wohnen geschaffen.
- ◆ Es werden differenzierte Wohnangebote für Jung und Alt bereitgestellt.
- ◆ Der Freiraum wird nutzbar gemacht.
- ◆ Es werden autoarme und verkehrsberuhigte Quartiere geschaffen.

Abschließend wird geprüft, ob und inwieweit die Zielvorstellungen des Auslobers erfüllt werden. Dabei erfolgt die Überprüfung der Zielerfüllung hinsichtlich der Aspekte quartiersbezogenes Mehrgenerationenwohnen, wirtschaftliches Bauen und Wohnen sowie nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung.

Bearbeiter:



BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Propsteistraße 80
45239 Essen
Tel.: 0201/ 491573
Fax: 0201/ 494117
E-Mail: info@bkr-essen.de
Website: www.bkr-essen.de

Dipl.-Ing. Michael Happe, Bauassesor, Stadtplaner AKNW Nr. 90136

Mitarbeiterinnen:
Katharina Adamowicz
Sabrina Schmitz
Johanna Nolte
Svea Saatkamp



ARCHITEKT
RALF LUTHER
Heckstrasse 96
45239 Essen
Tel.: 0201/ 491000
Fax: 0201/ 491770
E-Mail: kontakt@architinktur.de
Website: www.Architinktur.de

Ralf Luther, Architekt AKNW Nr. 16927

Mitarbeiterinnen:
Fee Budde
Claudia Lehmann

Juni 2014