

## **„Wohnen im Schillerpark“, Oer-Erkenschwick - Integriertes Handlungskonzept -**

### **Herausforderungen - Bestandssituation der Wohnanlage „Halluinstraße“**

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Oer-Erkenschwick liegt die Mitte der 1970er Jahre als „Schillerpark“ errichtete Wohnanlage mit 221 Wohnungen, davon 66 Seniorenwohnungen. Das Wohnquartier besteht aus drei terrassenförmig angelegten Gebäudekomplexen mit 9 bis 12 Geschossen in den inneren und 2 bis 5 Geschossen in den äußeren Gebäudebereichen. Als Beispiel des hochgeschossigen sozialen Wohnungsbaus der 1970er Jahre stellt die Wohnsiedlung "Halluinstraße" einen städtebaulichen Fremdkörper dar, dessen großstädtische Wohnform zudem heute nicht mehr nachgefragt ist, hohe Leerstandsquoten aufweist und sich - stigmatisiert als „Halluinstraße“ - zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt hat.

Aufgrund der gravierenden Defizite der Wohnanlage stellt nach Prüfung verschiedener Handlungsalternativen durch die Eigentümerin - die Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (VMW), Recklinghausen, - ein geordneter Teilrückbau der Wohnanlage im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes die einzig viel versprechende Lösung dar.

Wesentliche Ausgangspotentiale für eine nachhaltige Entwicklung der Wohnsiedlung liegen in der hervorragenden innenstadtnahen Lage, der Vielfalt der Wohnungsgrößen und der guten Wohnungszuschnitte sowie einem sozial stabilen Mieteranteil von rd. 35 % der Gesamtmieter.

### **Wege in die Zukunft - Integriertes Handlungskonzept „Wohnen im Schillerpark“**

Maßgeblich für den Erfolg einer Nachbesserung der Wohnsiedlung Schillerpark ist die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Handlungskonzeptes, resultierend in Lösungsansätzen auf Quartier- und Objektebene, dessen primäres Ziel die nachhaltige, qualitative Bestandsentwicklung in Verbindung mit einem integrierten Bewirtschaftungskonzept darstellt. Aufgrund dessen sind als grundlegende Kriterien, die ein integriertes Handlungskonzept für die Wohnanlage erfüllen muss, die nachfolgend aufgeführten Punkte zu nennen:

- Schaffung eines attraktiven, unverwechselbaren Wohnstandortes mit einer „eigenständigen“ Adresse
- Nachhaltige Stabilisierung der Sozial- und Belegungsstruktur
- Qualitative Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes der Wohnanlage
- Erstellung einer qualitätsvollen, nachfrageorientierten Wohnform
- Aufrechterhalten bezahlbarer Mieten
- Akzeptanzförderung innerhalb der Wohnanlage
- Nachhaltige Aufwertung des Quartiersimages
- Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit

Seit 1998 sind von der Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft (VMW) verschiedene Handlungsalternativen für die Wohnanlage geprüft worden. Ein geordneter Teilrückbau der Wohnanlage im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes stellt für die VMW die einzig viel versprechende Lösung dar.

Den strategischen Ansatz für das integrierte Handlungskonzept „Wohnen im Schillerpark“ bildet das qualitätsvolle, innenstadtnahe und nachfrageorientierte Wohnen im

Geschosswohnungsbau für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Die investiven Maßnahmen, die mit Fördermitteln im Rahmen des Forschungsfeldes Stadtumbau West umgesetzt werden, konzentrieren sich daher auf den vertikalen und horizontalen Rückbau von Wohnungen der Siedlung „Halluinstraße“.

Als strategisch wichtige Eckpfeiler des Handlungskonzeptes sind die folgenden Punkte zu nennen:

- Geordneter Teilrückbau von Wohnungen (Impulsprojekt A)
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Impulsprojekt B)
- Quartiersmanagement, Sozialverträgliches Umsetzungsmanagement, Informationsveranstaltung/ begleitende Kommunikation (Impulsprojekt C)
- Flankierende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Flankierende Bestandsaufwertung

## 1. Baulich-technische Maßnahmen

### **Impulsprojekt „Schillerpark“ – Geordneter Teilrückbau von Wohnungen**

Der selektive Rückbau von 101 Wohneinheiten auf insgesamt 120 Wohneinheiten und die damit verbundene Reduzierung der Kubatur bedeutet eine Anpassung an die Siedlungsstruktur von Oer-Erkenschwick, eine Reduzierung nicht mehr vermietbarer Wohnungen sowie eine tief greifende Veränderung des Erscheinungsbildes der Wohnanlage.

Das Konzept sieht die Schaffung einer kleinteiligeren Struktur mit „Stadt villencharakter“ vor. Konkret werden beim selektiven Rückbau in filigraner Bauarbeit jeweils die höchsten Einzelgebäude inkl. Treppenhaus-/ Aufzugsturm, durch die auch die angrenzenden Gebäudeteile erschlossen werden, aus der Mitte der 3 sternenförmigen Gebäudekomplexe herausgetrennt und demontiert. Damit die Erschließung der angrenzenden Gebäudebereiche gewährleistet bleibt, ist der Neubau eines Aufzuges und eines Treppenhauses erforderlich. Ergänzend erfolgt für die verbleibenden Gebäude eine Reduzierung der Geschoszahl auf maximal 4 bis 5 Geschosse. Da das Erscheinungsbild des Wohnstandortes optisch vorrangig von der Schillerstraße aus wahrgenommen wird, werden die zur Schillerstraße orientierten Gebäude in größerem Umfang rückgebaut als die rückwärtigen, zum Altenzentrum der Diakonie gerichteten Baukörper. Der selektive Rückbau der 3 Gebäudekomplexe wird blockweise und damit zeitlich gestaffelt in drei Bauabschnitten durchgeführt, wobei allein im I. Bauabschnitt insgesamt 10.200 Kubikmeter umbauter Raum demontiert werden.

Die Grundlage der Rückbauausführungsplanung bildet ein Abbruchkonzept. Als Bestandteil des Abbruchkonzeptes ist eine Probennahme/Analyse hinsichtlich Schadstoffe durchzuführen und ein Bauteilkatalog zu erstellen, der sämtliche Bauteile mit allen ermittelten Kenngrößen inkl. der Ergebnisse der Schadstoffanalyse beinhaltet. Aufgrund der in Bauteilen der Gebäude vorgefundenen Schadstoffe ergeben sich hinsichtlich der Planung und Durchführung erhöhte Ansprüche. Die Schnittstellen zwischen den behördlichen und planerischen Grundlagen sowie zwischen der Schadstoffsanierung und den nachfolgenden Gewerken unterliegen hierbei besonderen Anforderungen. Die Gebäude müssen vor dem konstruktiven Rückbau vollständig schadstoffsaniert werden. Die umfangreichen Schutzmaßnahmen gemäß den behördlichen Auflagen beinhalten insbesondere die Einrichtung von „Schwarz-Weiß-Bereichen“ und die Entsorgung der Asbestverkleidung in sog. „black boxes“. Die Rohbaukonstruktion wird unter Berücksichtigung der Rückbaustatik demontiert. Hierbei werden die Stahlbetonbauteile erschütterungsfrei mittels Betonsägen geschossweise in Teilstücken zurückgebaut. Ebenso werden gemauerte Außenwände mit geeigneten Mitteln zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Besondere Beachtung und Planungssorgfalt muss hierbei die Demontage der Stahlbetonbauteile im Bereich der Balkone finden, da diese auch an Geschosse anschließen, die nicht zurückgebaut werden.

Das Zerkleinern der Elemente vor Ort auf der Baustelle ist aufgrund der damit verbundenen Geräuschbelästigung für die Mieter und Anwohner nicht möglich.

## **Flankierende Maßnahmen**

### **• Gestalterische Maßnahmen**

Die neu gestalteten Treppenhäuser werden in einer Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet, welche die Hochwertigkeit der verbleibenden Häuser unterstreicht, aber auch den Eindruck von Leichtigkeit und Transparenz vermittelt. Hierzu tragen ebenso die Sichtbarkeit der Stahl-Träger in den Treppenhäusern als auch die mit den neuen, vorgestellten Balkonen identische Material- und Farbwahl bei. Diese Elemente heben sich, deutlich und bewusst in dezenten Farben gehalten, von der in gebrochenem Weiß gestalteten Edelkratzputzfassade ab. Ein wichtiger Aspekt des Gesamtkonzepts liegt hierbei auf der Gesamtwirkung der hellen Außenfassade, die den hochwertigen Charakter des Wohnens im Grünen und damit des „Wohnen im Schillerpark“ unterstreicht.

Die Häuser erhalten im Sockelbereich, stimmig zum Gesamteindruck, einen silbrig schimmernden schwarz-blau-bunten Klinker und die Attika eine außergewöhnliche Doppelfalzung, welche diesen Abschluss leicht und filigran erscheinen lässt. Sämtliche Hauseingänge erfahren eine deutliche Betonung in Form einer farblichen Akzentuierung in den Glasfassaden der Treppenhäuser oder durch Stahl-Portale, die vor die Eingänge gestellt und farblich hervorgehoben werden. Die ehemals tief liegenden und daher dunklen, schlecht einsehbaren Hauseingänge werden vorgezogen oder erhalten durch einen zweiten Hauseingang und eine maximale Treppenhausverglasung eine neues optisch attraktives Erscheinungsbild.

Sämtliche Wohnungen werden mit hochwertigen Bodenbelägen, Fliesen sowie neuen Türen und Türzargen mit Oberlichtern ausgestattet. Die Wohnungen erhalten zudem einen ausreichend großen, der Fassade vorgestellten Balkon in einer Aluminium-Konstruktion mit Edelstahl-Optik und Füllungen aus satiniertem Glas. Zwei Dachterrassen sowie hochwertige Glasschiebetüren im Küchenbereich sind wesentliche Merkmale für die gehobene Ausstattung der 140 qm großen Penthouse-Wohnungen, die auf den zur Schillerstraße orientierten Gebäuden neu erstellt werden. Die Außenfassaden der Penthouse-Wohnungen und einiger Aufzugsüberfahrten werden in Lärchenholz ausgeführt, um die Attraktivität der Wohnanlage zu unterstreichen und eine optische Anbindung an die neu gestalteten Treppenhäuser herzustellen. Sämtliche Wohnungen sind über neu installierte Aufzüge zu erreichen, wobei das Edelstahllambiente und großflächige Spiegel in den Aufzugskabinen die Hochwertigkeit betonen.

### **• Senioren- und rollstuhlgerechte Wohnungen**

In den nach Rückbau verbleibenden 56 „Seniorenwohnungen“ werden seniorenrechtliche Badeinrichtungen wie z. B. flache Duschtassen, Vorrichtungen für Haltegriffe und höhere Sitzhöhen beim WC, eingebaut. Die seniorenrechtlichen Wohnungen werden zusätzlich mit einem Hausnotrufsystem ausgestattet. Hier können sich Hausbewohner über Handsender in Notsituationen bemerkbar machen. Aufgeschaltet wird dieses System auf die ständig besetzte Stelle einer karitativen Einrichtung.

Darüber hinaus wird in den drei Wohnblöcken jeweils eine barrierefreie Wohnung für Rollstuhlbenutzer gemäß DIN 1825, Teil 1, im Erdgeschoss eingerichtet.

### **• Allgemeine technische Gebäudeausrüstung**

Die vorhandene Heizungsanlage ist als Nahwärmeversorgungssystem ausgeführt. In jedem Gebäudeblock befindet sich eine indirekte Fernwärmeunterstation. Die Gesamtanschlussleistung beträgt 1.800 kW. Die Systemtemperaturen im Sekundärnetz wurden mit einer Vorlauftemperatur von 70 °C und einer Rücklauftemperatur von 50 °C ausgelegt. Die Vorlauftemperatur wird witterungsabhängig geregelt. Die primärseitigen Anlagenkomponenten werden dem energetisch verbesserten Standard des Gebäudes angepasst. Die bestehenden Pumpen werden durch elektronisch regelbare, leistungsmäßig angepasste Umwälzpumpen, ersetzt. Die Kaminanlage wird aufgrund baulicher Veränderungen als zweizügiger Edelstahlkamin an die Außenfassade neu erstellt. Das sekundäre Rohrleitungsnetz wird als Zweirohrsystem in Kupferrohr ausgeführt. Die Leitungsteile werden nach der ENEC gedämmt. Es werden Differenzdruckventile, Strangabsperr- und Regulierventile in die Heizungsanlage eingebaut, um eine hydraulische Regelbarkeit der Anlage zu erzielen. Die statischen Heizflächen werden als profilierte

Ventilheizkörper ausgeführt. Zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung werden die Heizflächen mit elektronischen Heizkostenverteilern ausgestattet. Zur Erfassung des Energieverbrauchs in den einzelnen Gebäuden werden die Fernwärmestationen mit Wärmehähler ausgerüstet.

Das gesamte Abwassersystem wird im Rahmen der Modernisierung vollständig erneuert. Die Grundleitungen werden mittels Kamerabefahrung auf schadhafte Stellen geprüft und nach Erfordernis saniert. Die Einrichtungsgegenstände im Keller werden entsprechend der EN 12056, DIN 1986, Teil 100 gegen Rückstau gesichert. Um der Landesbauordnung genüge zu leisten, werden die Grundleitungen auf Dichtheit geprüft. Das Trinkwasserleitungsnetz wird in Kupferrohr ausgeführt. Geforderte Sicherheitseinrichtungen wie z. B. Trinkwasserfilter, Rückflussverhinderer, etc., nach DIN 1988 werden nachgerüstet.

Die bisherige dezentrale Warmwasserbereitung wird zu einer energetisch günstigeren zentralen Warmwasserbereitung umgebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt blockweise über die Fernwärmestationen. Der Umbau wirkt sich bei der Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens nach ENEC positiv auf die Anlagenaufwandzahl aus.

In allen Bädern werden standardmäßig Einrichtungsgegenstände wie wandhängende WC's, Waschtische, Badewannen und flache Duschtassen installiert. Als Armaturen werden Einhebelmischer mit Temperaturbegrenzer eingebaut. Zur verbrauchsabhängigen Nebenkostenabrechnung werden die Wohnungen mit Kalt- und Warmwasserzähler ausgerüstet.

Bei der Neuerstellung der Lüftungsanlage werden die innen liegenden Bäder und Gäste-WC's nach DIN 18017, Teil 3, entlüftet. Hierzu erhält jedes Bad und Gäste-WC einen separaten Abluftventilator, der an einem über Dach führenden Lüftungskanal angeschlossen wird. In allen Geschossdecken werden Deckenschotts zur Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen an das Gebäude eingebaut. Die Regelung der Ventilatoren findet über das Einschalten des Lichtschalters im Badezimmer und Gäste-WC statt. Alle Abluftventilatoren werden mit einem Nachlaufrelais (7 Minuten Nachlaufzeit) ausgestattet.

Das Leitungsnetz wird messtechnisch überprüft und nach Möglichkeit weiterverwendet. Die Elektroleitungen werden nur in technisch begründeten Fällen ausgetauscht und erweitert. In sämtlichen Wohnungen werden neue Unterverteilungen, neues Schaltermaterial, neue Sprechanlagen und zusätzlich Multimediaanschlusssdosen in allen Wohnräumen installiert. Die Zählerverteilungen werden zum Teil in die Kellergeschosse zentralisiert. Die Installationen in den Kellern und Treppenhäusern werden komplett erneuert. Die Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage werden entsprechend den Vorschriften nach Umbau der Häuser nicht mehr erforderlich sein und werden demontiert.

## **2. Allgemeine und organisatorisch-soziale Maßnahmen**

### **Impulsprojekt B "Schillerpark" - Aufwertung des Wohnumfeldes**

Bezugnehmend auf den Titel des Handlungskonzeptes - „Wohnen im Schillerpark“ - beinhaltet der Parkgedanke für dieses Projekt das Wohnen in einem großzügig bemessenen Freiraum, der den Bedürfnissen der Bewohner entspricht, aber auch maßgeblich zu einer positiven Außenwirkung des „Schillerpark“ als zukünftig neue, eigenständige Adresse beiträgt.

Das Außenanlagenkonzept sieht die Realisierung des Parkgedankens durch die Kombination aus großzügigen Rasenflächen und Gehölzgruppen sowie die Schaffung einer in West-/Ost-Richtung verlaufenden, zentralen „Parkachse“ mit Kleinkinderspiel- und Aufenthaltsbereichen vor. Die interne, fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über diese zentrale Parkachse sowie über mehrere in Nord-/ Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindungen. Diese Wegeverbindungen sind im südlichen Parkbereich als kleinteilige, individuell gestaltete „Parkbänder“ ausgebildet, innerhalb derer nicht nur die Hauszugänge zur Schillerstraße liegen, sondern die auch als Grün- und Aufenthaltsbereiche zu nutzen sind. Durch die Ausgestaltung dieser Parkbänder erfahren die verglasten Treppenhäuser eine deutliche Betonung als dominante Architekturelemente des „Schillerparks“.

Ein weiteres wesentliches Merkmal des Konzeptes ist die Veränderung der Topografie durch Anhebung der Geländeanschlüsse an den Gebäuden. Mauerelemente fangen die

Höhendifferenz gestaffelt ab. Im Bereich der „Seniorenwohnungen“ führen Rampen und Treppen auf das höher gelegte Niveau. Der Gebäudestellung im nördlichen Parkbereich folgend, bietet sich hier die Entwicklung von Mieterhöfen an, die der Schaffung von wohnungsnahen und durch die Bewohner zu nutzenden Freiräume dienen. Die Stellplätze der Abfallcontainer werden in das System der Stützmauern eingebunden und mit Hilfe von Pergolen optisch abgeschirmt.

Der Pkw-Verkehr sowie die Abfallentsorgung erfolgen wie bisher über die Halluinstr. und eine östlich des „Schillerpark“ verlaufende Erschließungsstraße. Die derzeit noch in den Freiräumen vorhandenen Parkplätze werden insbesondere aus gestalterischen Gründen entfernt. Die geforderten 130 Stellplätze können zudem anderweitig nachgewiesen sind.

### **Impulsprojekt C „Schillerpark“ – Quartiersmanagement, Sozialverträgliches Umzugsmanagement, Informationsveranstaltung/begleitende Kommunikation -**

#### **• Quartiersmanagement und Information/Kommunikation**

Die VMW setzt ihren Schwerpunkt auf Sozialverträglichkeit bei der notwendigen Umsetzung, wobei die Kommunikation mit den Mietern diesbezüglich einen wesentlichen Baustein darstellt.

Lt. den bisherigen Erfahrungen im Rahmen des Projektes ist für den Prozessverlauf eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung sämtlicher Projektbeteiligter auf den verschiedenen Ebenen und in den unterschiedlichen Arbeitsbereichen sowie insbesondere der Mieter als Betroffener und der Öffentlichkeit unabdingbar. Hierdurch wird eine Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit bzw. ein vertrauensvolles Verhältnis erreicht, die sich trotz verschiedener „Hindernisse“ bisher sehr positiv auf den Projektverlauf (zeitlich, inhaltlich) und die Akzeptanz für das Vorhaben auswirkt.

Die Resonanz auf den Umbau des Wohnquartiers ist bei den Bewohnern, aber auch in der Öffentlichkeit weiterhin sehr positiv, da die Notwendigkeit für eine grundlegende Erneuerung als dringend erforderlich angesehen wird.

Die Resonanz äußert sich auch weiterhin in der großen Bereitschaft von Mietern im neuen „Schillerpark“ zu wohnen und in der großen Zahl von Interessenten, insbesondere von älteren Menschen aus Oer-Erkenschwick und Nachbarstädten. Die nach Rückbau verbleibenden 40 WE des Wohnblocks I sind bereits fast vollständig belegt, wobei sich rund ein Fünftel der Belegungen durch Neubelegungen rekrutieren. Besonders nachgefragt sind die „Seniorenwohnungen“, bedingt durch die Innenstadtnähe, die vorhandenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie die Angebotsschaffung „Betreutes Wohnen daheim“ durch die VMW. Eine besonderes hohe Nachfrage besteht auch für die 3 neu erstellten Penthousewohnungen. Beispielsweise steht die Belegung für die Penthousewohnung Haus Nr. 18, Wohnblock I, bereits seit einigen Monaten und damit vor der Erstellung fest.

Im Hinblick auf eine ausgewogene Durchmischung und Stabilisierung der Bewohnerstruktur ist durch diese Vorgehensweise für den Block I bereits ein großer Schritt gemacht worden.

In Zusammenhang mit dem Umzugsmanagement ist auch erwähnenswert, dass im Zuge der erforderlichen Umzüge die wesentlichen organisatorischen/bürokratischen Schritte (Ummeldungen, etc.) bei den Behörden für sämtliche Mieter vom Quartiersmanager übernommen werden. Darüber hinaus hat der Quartiersmanager insbesondere im Vorfeld der Umzüge von älteren Bewohnern nicht nur die betroffenen Mieter frühzeitig informiert, sondern auch Familienangehörige und Verwandte zwecks Unterstützung.

Der Umgang und die Vorgehensweise der VMW hinsichtlich einer zeitnahen Information und der Transparenz wird von den Mietern, der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, der Presse und der Öffentlichkeit weiterhin sehr anerkennend aufgenommen, wie dies die Gespräche mit den verschiedenen Parteien sowie die objektiven, positiven Berichterstattungen in der Presse auch bestätigen. Dies gilt gleichermaßen auch für die frühzeitige Informationspolitik der VMW, wie z.B. die persönliche Information der Mieter im Dezember 2004 für die ab Mitte Februar 2005 stattfindenden Freizüge von Wohnblock II und die ab April 2005 anstehenden Umzüge von Mietern in den Wohnblock I.

Der Schaffung von Identifikation und Beteiligung dient, neben der Durchführung von Mieterbefragungen zur Bedarfsermittlung, auch die Berücksichtigung von Mieterwünschen bei der Planung und Umsetzung, z.B. durch das Angebot der VMW an die Mieter hinsichtlich der Auswahl verschiedener Ausstattungskriterien in den Wohnungen, wie z.B. Bodenbeläge, Fliesen und Tapeten, und durch die Einrichtung von Musterbädern.

Neben der frühzeitigen Einbindung/Beteiligung der Projektbeteiligten und -betroffenen sowie der Öffentlichkeit und einer aktiven, offenen Informationspolitik hat insbesondere auch die Darstellung des Vorhabens in den verschiedenen Medien und bei unterschiedlichen Anlässen (Presse- und Auftaktveranstaltung, Vorstellung des Projektes in verschiedenen Vorträgen, Fachzeitschriften und Presseartikeln) zu einer großen Akzeptanz für das Projekt geführt. Ohne eine besondere Standortmarketingkampagne hat bereits die Form der Darstellung des Vorhabens in den Medien den anvisierten Imagewechsel eingeleitet. Diesbezüglich ist insbesondere die Einrichtung der Website Schillerpark zeitgleich mit dem Maßnahmenbeginn zu nennen, die ausführlich über das integrierte Handlungskonzept und dessen Umsetzung sowie über aktuelle Neuigkeiten kontinuierlich informiert. Der hohe Übereinstimmungsgrad zwischen der Visualisierung der Konzeption und der tatsächlichen Umsetzung und dem auf der Baustelle deutlich erkennbaren „Vorher-nachher-Effekt“ beim Vergleich der 3 Wohnblöcke manifestieren diesen äußerlich sichtbaren Imagewechsel.

- **Sozialverträgliches Umzugsmanagement**

In Verbindung mit dem konstruktiven Rückbau ist bauabschnittsweise ein vollständiger Freizug von Wohnungen und damit auch eine umfassende Umsetzung von Mietern, sowohl temporär als auch dauerhaft, erforderlich.

Eine einvernehmliche und schwerpunktmäßig sozialverträgliche Maßnahmendurchführung erfordert vorbereitend einerseits die Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern der Stadt, der VMW als Eigentümer und anderen Wohnungsunternehmen in Oer-Erkenschwick. Andererseits ist eine frühzeitige, kontinuierliche und umfassende Information sämtlicher Mieter über das Vorhaben durch die VMW ein weiterer wichtiger Bestandteil eines sozialverträglichen Umzugsmanagements.

Die Vorgehensweise sieht vor, für einen temporären Umzug von betroffenen Mietern in erster Linie vorhandene Leerstände im „Schillerpark“ und damit innerhalb ihres gewohnten Umfeldes zu nutzen.

Der Rückbau führt jedoch auch dazu, dass ein dauerhafter Wegzug von Mietern in andere Wohnquartiere unumgänglich ist. Diese Mieter werden vorrangig in VMW- oder THS-Wohnungsbeständen in Oer-Erkenschwick und der Umgebung untergebracht.

Die Einrichtung eines „Runden Tisches“ und die Durchführung bilateraler Gespräche der VMW mit anderen Mietwohnungseigentümern vor Ort schaffen die Möglichkeit, bei Bedarf auf geeignete Ersatzwohnungen in Fremdwohnungsbeständen in Oer-Erkenschwick zurückzugreifen. Wichtig ist der VMW hierbei, dass frühzeitig vor Durchführung der baulichen Maßnahmen einvernehmlich mit den betroffenen Mietern geeignete Ersatzwohnungsangebote gesichert werden.

## **Aktueller Projektstand**

Im April/Mai 2004 ist mit den Arbeiten des 1. Bauabschnitts, Wohnblock I begonnen worden, die voraussichtlich im Frühjahr 2005 beendet sein werden. Zum Maßnahmenbeginn wurde im Mai 2005 eine Auftaktveranstaltung durchgeführt. Das Gesamtprojekt soll Mitte 2007 abgeschlossen sein.

Zu Beginn des 1. Bauabschnitts erfolgte zunächst die Demontage der Fassadenkonstruktionen, Dächer und Balkone, bevor die vor dem konstruktiven Rückbau

erforderliche Schadstoffsanierung im gesamten Gebäudekomplex I durchgeführt wurde. Von Juli bis September 2005 erfolgte der selektive Rückbau der tragende Konstruktion. Anfang September 2004 waren sämtliche Teilrückbauarbeiten inkl. Schadstoffsanierung abgeschlossen und es konnte mit den Rohbau-, Trockenbau- und Betoninstandsetzungsarbeiten begonnen werden. Gemäß Bauzeitenplan erfolgt seit Mitte September 2004 die Ausführung der Ausbaugewerke.

Im März 2005 ist mit den ersten Landschaftsbauarbeiten begonnen worden.

Anfang April 2005 erfolgt die Fertigstellung der beiden Gebäude des Wohnblocks I, in denen sich die „Seniorenwohnungen“ befinden. Die beiden anderen Gebäude des Wohnblocks I, gekennzeichnet durch die verglasten Treppenhäustürme und die neu zu erstellende Penthousewohnung, werden voraussichtlich im Juni/Juli 2005 fertig gestellt.

Seit Mitte Februar 2005 erfolgt zudem der Freizug des Gebäudekomplexes II, welcher den II. Bauabschnitt darstellt.