

Parkquartier Königsborn in Unna:
Das marode Hochhaus aus den
1970er-Jahren musste weichen,
damit Neues entstehen konnte.



FOTO: STADTPLANUNGSBÜRO PLAN-

Inklusives Wohnen in Unna-Königsborn

Früher verwahrlost, heute ein soziales Wohnquartier

Wie geht man mit Problemimmobilien um? Und wie geht das zusammen mit inklusivem Wohnen? Im neuen Parkquartier in Unna-Königsborn hat man dafür Wege gefunden.

Das inklusive Wohnen hat der Kreisstadt Unna in Nordrhein-Westfalen positive Schlagzeilen gebracht. Im August 2020 wurde das neue „Parkquartier Königsborn“ im gleichnamigen Stadtteil Unna-Königsborn seiner Bestimmung übergeben: über hundert barrierefreie Wohnungen in drei Gebäuden, die in etwa halb so hoch aufragen wie das siebenstöckige Hochhaus, das vorher dort stand.

Neben den überwiegend kleinen Neubauwohnungen gibt es ergänzende Wohnangebote. Ankermieter sind hier die Lebenshilfe Unna, die Wohngruppen für Menschen mit geistigen Behinderungen initiiert und begleitet, die Mobile Alten- und Krankenpflege, MAK, sowie das Sozialwerk Sankt Georg, das Dienstleistungen für Menschen mit Assistenzbedarf erbringt.

Vom ramponierten Ruf zum Leuchtturmprojekt

Ein Leuchtturmprojekt in mehrfacher Hinsicht. „In Nordrhein-Westfalen gibt es nur wenige Projekte, bei denen ein so konsequenter Rück- und Neubau vollzogen worden ist“, so Alfred Körbel, Inhaber des Stadt-

planungsbüros „plan-lokal“, das in Königsborn mit dem Quartiersmanagement betraut ist. „Wir kennen viele Bestände, die in die Jahre gekommen und dann abgerissen worden sind.“ Das kommt nach seinen Worten in der Regel sehr teuer, „weil häufig nichts Neues, was in irgendeiner Form wirtschaftlich ist, entwickelt wurde“. Meist bleibt es bei einer Grünfläche. Von daher sei Königsborn ein besonderes Projekt, weil dort neuer Wohnraum geschaffen wurde – „und das in Zusammenarbeit mit den Ankermietern und mit speziellen Angeboten für besondere Zielgruppen“. Zugleich habe man es geschafft, diese Immobilien mit besonderen Ansprü-

chen unter den Bedingungen der öffentlichen Förderung wirtschaftlich zu errichten.

Der dritte Punkt, für den seiner Einschätzung nach der Leuchtturm sinnbildlich steht: Das Projekt wurde mit einem privaten Investor gestemmt. Solche Bauvorhaben sind normalerweise Sache großer Wohnungsgesellschaften oder Baukonzerne. Dass da ein privater Investor den Mut hat, so ein Projekt anzugehen, sei schon ungewöhnlich. Das gilt einmal mehr, wenn man die wechselvolle Vorgeschichte des abgerissenen Hochhauses kennt.

Was tun? Sanieren oder Abreißen?

Erbaut in den 1970ern waren die großzügigen Familienwohnungen damals in Unna stark nachgefragt. Bis das Gebäude irgendwann baulich wie auch sozial „kippte“ und über die Jahre das gesamte Quartier in Verruf brachte mit all den Attributen, wie man sie von Problemimmobilien kennt: vom undichten Dach über kaputte Fahrstühle, Überbelegung bei gleichzeitigem Leerstand, Vermüllung im Wohnumfeld. Was tun? Sanieren? Abreißen? Neu bauen? Fragen, vor denen der Eigentümer damals stand.



Es gibt so viele Hürden,
wenn man ein solches Projekt
in die Gänge bringen will.

ALFRED KÖRBEL,

Inhaber des Stadtplanungsbüros
„plan-lokal“,

Die Solaranlagen auf den Dächern des neuen Parkquartiers werden von einer Bürger-Energiegenossenschaft betrieben.



FOTO: STADTPLANUNGSBÜRO PLAN-LOKAL



Eingang Pflegebereich: Auch nach einem Jahr Nutzung sieht das Quartier wie neu aus.

Soziale Ankermieter stabilisieren das Quartier

Liberto Balaguer vom Stadtplanungsbüro „plan-lokal“ verantwortet das Quartiersmanagement im Stadtteil Unna-Königsborn mit rund 5.000 Einwohnern.



STADTPLANUNGSBÜRO PLAN-LOKAL

Liberto Balaguer: „Wir haben eine Warteliste von Mietinteressenten.“

Wo in Unna findet man den Stadtteil Königsborn?

Nahe der Innenstadt. Bis dahin ist es vom Stadtteil Königsborn etwa eine Viertelstunde Fußweg, beispielsweise durch den Kurpark. Insofern sollte es eine begehrte Wohngegend sein, weil einerseits zentral gelegen und andererseits schön im Grünen.

Sollte?

Der Stadtteil Königsborn weist verschiedene Problemlagen auf: einen hohen Anteil von Bewohnern mit geringem Einkommen sowie Empfängern von Transferleistungen und Menschen in schwierigen Lebenslagen, und einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Das hat zumindest in Teilen zu einer Stigmatisierung dieser Wohngegend geführt. Im Vergleich zur

Gesamtstadt gibt es außerdem überdurchschnittlich viele ältere Menschen, aber auch die meisten Kinder und Jugendlichen – ein Vorteil. Es braucht dann aber auch entsprechende Angebote. Königsborn ist einer der jüngsten Stadtteile in Unna und außerdem seit 2016 Fördergebiet im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“.

Wie erleben Sie heute das neue Viertel?

Durch die verschiedenen Ankermieter aus dem sozialen Bereich sind neue Bewohner dazugekommen. Senioren, Menschen mit Behinderungen. Und sie sind im Quartier auch sichtbar beim Einkaufen oder beim Spaziergehen. Man kann nicht sagen, dass es bunter geworden ist. Weil es hier im Quartier auch vorher schon ziemlich bunt war, was Nationalitäten, aber auch Jung und Alt angeht. Auf jeden Fall ist es eine Bereicherung. Anfragen von potenziellen Mietern gibt es immer noch – und eine Warteliste. Und der Gebäudekomplex sieht immer noch so aufgeräumt aus wie am ersten Tag.

Was ist im Weiteren geplant?

Ende des Jahres soll das Begegnungscafé eröffnen, das von der Stadt und den drei Ankermietern im Parkquartier getra-

gen wird. Wir hoffen, dass in den nächsten Monaten außerdem ein Lastenrad stationiert wird. Sponsoren sind die Stadt und der ADFC. Der Verleih des E-Bikes liegt in den Händen des Ankermieters Sozialwerk Sankt Georg, der mit diesem Projekt psychisch beeinträchtigten Menschen eine sinnvolle Tagesstruktur ermöglichen will. Hinzu kommen Bürgerprojekte im gesamten Stadtquartier.

Welche Bürgerprojekte?

Bewohner machen Vorschläge für das Quartiersleben und engagieren sich auch persönlich. Am Quartiersweg beispielsweise werden demnächst auf großen Fototafeln „wilde Mitbewohner“ vorgestellt: Tiere, die hier im Umfeld leben wie Eichhörnchen, Schmetterlinge, Hummeln, verschiedene Vogelarten. Dem vorausgegangen ist ein Fotokalender mit der Vogelwelt im Quartier samt QR-Code für den Abruf der Vogelstimmen übers Smartphone. Eine Lehrerin, die gern fotografiert, ein Vogelkundler und die „Werkstatt im Kreis Unna“ haben sich dabei eingebracht. Für rund zwei Dutzend solcher Projekte hat der Quartiersbeirat bisher aus seinem Aktionsfonds finanzielle Mittel in Höhe von rund 42.000 Euro bewilligt.

Die Fragen stellte Carla Fritz

Die Aktionen des Quartierbeirates

Seit 2018 gibt es im Quartier Unna-Königsborn einen Quartiersbeirat. Vertreten sind Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, soziale und kirchliche Träger, der Ortsvorsteher sowie die Mieter. Über einen Aktionsfonds finanziert der Beirat bürgerschaftliche Projekte. Der Fonds speist sich aus Einzahlungen von Wohnungsunternehmen und der Stadt Unna sowie aus Mitteln der Städtebauförderung.

Für 23 Bürgerprojekte hat der Quartiersbeirat bisher finanzielle Mittel bewilligt. Dazu gehört der plattdeutsche Abend „Wi kürt Platt!“ genauso wie eine „Geschichtswerkstatt“.

Andere Projekte sind in der Natur angesiedelt – wie beispielsweise Blühwiesen, die heimischen Tier- und Pflanzenarten mehr Raum geben sollen. Oder der Mach-Mit-Garten – auf Hochbeeten am Quartiersbüro lernen Kinder mithilfe einer Umweltpädagogin, Gemüse für eine gesunde Ernährung anzubauen.

Es gab auch die Idee, an bestimmten Stellen im Quartier Bänke aufzustellen. Jetzt sind diese stark frequentiert.



FOTO: A. NOLTE

Gutachten hatten den Abriss nahegelegt – nicht nur wegen der teils unbewohnbaren Wohnungen in den Obergeschossen. „Dass man bei Neubauten baubiologisch problematische Materialien verwendet hat, kam in den 1970er-Jahren häufig vor“, verweist Körbel auf die typischen Bausünden jener Zeit. „Eine Sanierung wäre ein Fass ohne Boden gewesen“, erklärt Architekt und Bauherrenvertreter Holger Heilmann vom Büro SEA Leanfield, der den alten und zugleich neuen Investor beraten und verschiedene Möglichkeiten durchgerechnet hatte.

Zum weiteren Fortgang des Projektes gehörte, dass die Stadt Unna im Haus Belegungsrechte für Sozialwohnungen besaß, immer wieder Druck wegen des desolaten Zustands und – zusammen mit dem Bauministerium – dem Eigentümer schließlich ein Angebot machte, das man schwerlich ablehnen konnte. Hier kamen dann die Fördermittel von Bund und Land und das neue soziale Wohnkonzept ins Spiel.

Da hat jemand, auch innerlich, eine Kehrtwendung vollzogen, könnte man wohl sagen. „Das sagt der alte Eigentümer und neue Investor auch von sich selber, dass er massiv habe umdenken müssen, jetzt aber ganz glücklich sei“, bestätigt Planer Alfred Körbel.

Von Zufall und Notwendigkeit

Ein solches Leuchtturmprojekt mit sozialem Konzept findet natürlich politische Anerkennung – seine Umsetzung freilich war nicht einfach. „Ich glaube, da gibt es keine Blaupausen“, befindet Liberto Balaguer vom Stadtplanungsbüro „plan-lokal“, der das Quartiersmanagement im Stadtteil Unna-Königsborn verantwortet. „Es hängt immer an Personen, an Konstellationen und vielleicht auch an dem einen oder anderen Zufall.“

In Königsborn wollte es der Zufall, dass der alte und neue Eigentümer mehrere Seniorenwohneinrichtungen betreibt. „Daher war ihm die Idee sehr nahe, etwas für ältere Menschen zu machen“, sagt Körbel. „Das passte auch im Quartier sehr gut. Weil viele andere Wohnungen im Stadtteil Königsborn Grundrisse für Familien haben und für ältere alleinstehende Menschen relativ wenig Wohnraum verfügbar war.“ In Unna fehlt es auch heute noch an kleinen bezahlbaren Wohnungen. Zu dieser Erkenntnis war parallel auch ein Handlungskonzept der Stadt Unna gekommen. In einem „sehr zähen und langwierigen Verhandlungsprozess“ wurden Körbel zufolge verschiedene Strukturen für das Objekt mit Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen,

Demenz-WG und kleinen, überwiegend barrierefreien Wohnungen entwickelt.

Zu den Tugenden, die man für ein solches Vorhaben braucht, zählt nach seinen Worten deshalb zuerst Durchhaltevermögen. „Es gibt so viele Hürden, wenn man ein solches Projekt in die Gänge bringen will.“

Zweite zwingende Notwendigkeit: eine Zusammenarbeit zwischen Akteuren, die alle das Gleiche wollen. „Auch das war hier gegeben.“ Landesbauministerium, NRW-Förderbank, die Kreisstadt Unna, Quartiersmanagement und der Eigentümer.

Dass der Investor auf Pflegeimmobilien spezialisiert ist, dürfte dabei einiges erleichtert haben. „Er hätte sein Geld aber auch woanders investieren können“, erwidert Körbel. „Und öffentliche Förderdarlehen bedeuten ja, dass er einen Teil zurückzahlen muss.“ Das werde ihn noch eine Weile in seinem Leben begleiten. „Eigentum verpflichtet“, sagt Architekt Holger Heilmann.

Zugänglich für jedermann

Inzwischen ist das neue Parkquartier Königsborn mit Pflegeinsel vollständig belegt. Die Bewohnerschaft entspricht in etwa dem

Herbstfest im Quartier Unna-Königsborn:
Nur eine von vielen Ideen des Quartier-
beirates, in dem sich Mieter engagieren.
So entsteht sozialer Zusammenhalt.



Querschnitt des gesamten Stadtviertels, ein großer Teil hat polnische und russische Wurzeln. Viele Altmietern haben die Option genutzt und sind wieder eingezogen. „Andere sind in den zur Verfügung gestellten Ersatzwohnungen geblieben, in denen es ihnen gut gefällt“, so Liberto Balaguer, der bei der Altimmoblie auch das Auszugsmanagement unterstützte.

Es gibt Wohngemeinschaften, die von Pflegediensten betreut werden und damit das Leben in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter möglich machen. Und es gibt Wohnungen, die für Alte und Junge, Behinderte und Nicht-behinderte, Alleinstehende oder Paare ebenfalls mit einem WBS-Schein zugänglich sind. Sämtliche Wohnungen sind mit Kabelfernsehen und Internetzugang in allen Zimmern sowie Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Gebäude haben Aufzüge, in die auch eine Krankentrage passt.

Kaltmiete geringer als Vergleichsmiete

Die festgesetzte Miete im Parkquartier betrug bei Einzug bei einem öffentlich geförderten Neubau 5,25 Euro/qm plus Nebenkosten. „Bei der Demenz- und Pflege-WG kommen

außerdem die Zusatzkosten für die Angebote der Betreiber obendrauf“, so Quartiersmanager Balaguer. Die ortsübliche Vergleichsmiete für einen Neubau liegt in Unna bei 9,50 Euro.

Grüne Achse durchzieht das Quartier

Parallel zum Parkquartier hat sich auch in anderen Bereichen des Quartiers einiges verändert. So wurde beispielsweise der Quartiersweg erneuert. „Diese Grünachse zieht sich durch das ganze Quartier und ist mit ihren Sitz- und Spielbereichen besonders für ältere Menschen und junge Familien sehr wichtig“, erklärt Quartiersmanager Liberto Balaguer. Der neue Komplex stellt sicher, dass man zwischen den Gebäuden hindurchlaufen und direkt auf den Quartiersweg gelangen kann. Das war vorher nicht möglich. Die Altimmoblie hat hier den Weg versperrt. Komplette neu ist ein Quartiersplatz mit Sitzplätzen und Spielgelegenheiten, wo sich die Bewohner treffen können und das eine oder andere Fest stattfindet. Die öffentlichen Zugangswege im Quartier wurden ebenfalls erneuert. Jetzt kommt man dort auch wieder mit Kinderwagen und Rollator ungehindert voran. „Es sieht alles sehr neu und anspre-

chend aus“, so der Quartiersmanager. Bis auf eine Ausnahme: Dort sind die letzten Meter bis zu den Hauseingangstüren nicht saniert. In seinen Augen ein Armutszeugnis. „Die Sanierung dieser fünf bis sechs Meter langen Wege, die sich jeweils im Eigentum eines Wohnungsunternehmens befinden, sollte doch möglich sein.“ Schließlich sei infolge der Aufwertung des Quartiers unter Einsatz von Steuergeldern mit Sicherheit auch für die Immobilien der von ihm angesprochenen Aktiengesellschaft LEG ein Wertzuwachs zu erwarten.

Mangelnde Quartierspflege durch Finanzinvestoren

Balaguers langjährige Erfahrung als Quartiersmanager: Je nach Eigentümerstruktur sind Wohnungsunternehmen sehr verschieden motiviert. „Das sieht man oft schon an den Gebäuden. Wenn Bestände an globale oder auch regionale Finanzinvestoren weiterveräußert werden, spüren wir die Auswirkungen im Quartier. Nicht selten gibt es Probleme mit der Pflege des Wohnumfeldes oder mit der fehlenden Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen.“ Die Beschwerden von Mietern oder Anliegern landen dann auf seinem Tisch. So wie erst jüngst wieder. „Die Mieter sind völlig verunsichert und vor einigen Tagen wurden die bisher kostenlosen Mieterparkplätze abgesperrt.“ Der Quartiersmanager „vermutet eine zukünftige Bewirtschaftung“. Zwar bietet das Wohnungsaufsichtsgesetz Kommunen die eine oder andere Möglichkeit zu intervenieren. „Doch da müssen die Probleme schon sehr massiv sein.“ Aber muss man es tatsächlich erst immer so weit kommen lassen? Auf der anderen Seite gibt es im Quartier bodenständige Partner wie das Wohnungsunternehmen UKBS, hinter dem der Kreis Unna und acht Kommunen als Eigentümer stehen. „Das sieht man schon an den Beständen. Die sind top“, so Balaguer. Ebenso beim genossenschaftlichen Spar- und Bauverein. „Dort werden die Bestände auch gut bewirtschaftet. Dort sind die Spielplätze hervorragend, werden regelmäßig gereinigt und instandgehalten. Dort leben die zufriedensten Mieter.“ Beide Unternehmen arbeiten auch im Quartiersbeirat mit, der Aktivitäten im Quartier initiiert, Anregungen der Einwohner aufnimmt und dafür finanzielle Mittel zur Verfügung stellt.



Autorin
Carla Fritz,
freie Journalistin