



# Strategische Quartiersentwicklung in Großsiedlungen der 60/70er Jahre Das Beispiel „Hustadt“ in Bochum

*Autor: Dr. Dieter Kraemer*

## Vorwort von Prof. Dr. Klaus-Peter Strohmeier

Im Stadtumbauprozess seit 2005 greifen planvolle bauliche und soziale Veränderungen ineinander. Dahinter steht die Zusammenarbeit vieler Akteure aus Kommune, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohnerinnen und Bewohner. Krämer nennt die „guten Gene“ der Hustadt und meint damit die baulichen Potentiale (einschließlich der Lage) und das soziale Kapital (engagierte Bewohner) der Siedlung, auf denen Quartiersentwicklung als eine Daueraufgabe für Kommune und Wohnungswirtschaft aufbauen kann. Die Hustadt ist ein überzeugendes Beispiel guter Praxis. An ihr lassen sich allerdings auch die rechtlichen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung aufzeigen.

Dieter Krämer beschreibt die Entwicklung der (inneren) Hustadt in Bochum als ein Lehrstück für die Entwicklung einer für diese Zeit typischen Großsiedlung, vom „fulminanten Start“ in den 1960ern, über den nachfolgenden Niedergang als Problemquartier bis Ende der 1990er bis zur (späten) Wiederbelebung im „Stadtumbau West“ in den letzten beiden Jahrzehnten. Er bildet zugleich den damit einhergehenden „Imagewandel“ des Quartiers über 50 Jahre ab.

Der Autor zeigt am Beispiel der Hustadt, die er zuletzt als Geschäftsführer der Bochumer VBW entscheidend geprägt hat, dass das verbesserte bzw. veränderte Image eines Quartiers immer und zu jeder Zeit das Ergebnis realer Veränderungen und Verbesserungen in den Wohnungen, im Wohnumfeld, in der Infrastruktur und im sozialen Miteinander der Menschen ist.

Klaus-Peter Strohmeier, im Oktober 2018

**„DAS QUARTIER IST DER PERFEKTE ORT, UM AN DER SCHNITTSTELLE VON STADTENTWICKLUNG, UNTERNEHMEN UND FORSCHUNG INNOVATIONEN IN DER UMSETZUNG ZU ERPROBEN. DIE QUARTIERSENTWICKLUNG SCHAFFT SOMIT LANGFRISTIGE WERTSCHÖPFUNG FÜR DIE STADTGESELLSCHAFT, UNTERNEHMEN UND UMWELT.“<sup>1</sup>**

**Dr. Dieter Kraemer**

war bis 2014 Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen und wesentlicher Akteur beim Stadtumbau der Hustadt. Als Lehrbeauftragter an der EBZ Business School in Bochum vertritt er dort aktuell den Bereich der Quartiersentwicklung.

## **Strategische Quartiersentwicklung in Großsiedlungen der 60/70er Jahre Das Beispiel „Hustadt“ in Bochum**

### **1. ENTSTEHUNGSGESCHICHTE UND ECKDATEN**

Die „Hustadt“ im Stadtteil Bochum Querenburg entstand im Zeitraum von 1968 bis 1973 im Zuge einer „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ in Nachbarschaft zur Ruhr-Universität auf der „grünen Wiese“. Die Errichtung der Ruhr-Universität, beschlossen vom Landtag NRW am 18. Juli 1961 hatte auch Planung und Bau von Wohnraum erforderlich gemacht. Ziel war die Schaffung einer „Universitätsrahmenstadt“ mit eigener privater und öffentlicher Infrastruktur. Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage eines Entwurfs des Architekten Hanns Dustmann besteht aus dem Kernbereich mit einer hochverdichteten Großsiedlung mit Geschossbauten bis zu maximal 14 Geschossen, die sich um eine Achse zwischen 2 Quartiersplätzen als Endpunkten mit Infrastruktureinrichtungen gruppieren. Ein weitgehend autofreier Innenbereich mit Tiefgaragen unter den beiden Quartiersplätzen dokumentiert die Implementierung zukunftsweisender Planungsansätze auf der Basis des Leitmotivs „Urbanität durch Dichte“ und den Anspruch, in möglichst kurzer Zeit nicht nur Wohnungen sondern ein Quartier zu bauen<sup>2</sup>.

Um diese „innere Hustadt“ wurde ein „Kranz“ von ca. 400 Einfamilienhäusern in Bungalow-Bauweise, ergänzt um kleinere Eigentumswohnanlagen, geschaffen.



**Abbildung 1:**  
Blick auf die Gesamtsilhouette der Hustadt von Süden<sup>3</sup>

Die Größe des neuen Gesamtquartiers war bei einer Fläche von ca. 30 Hektar auf eine Gesamtzahl von etwa 5 bis 6 Tsd. Bewohner ausgelegt. Die „innere Hustadt“, die im Fokus der weiteren Betrachtung dieses

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.management-circle.de/blog/zukunft-der-quartiersentwicklung>

<sup>2</sup> Vgl. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1988): Neubauesiedlungen der 60er und 70er Jahre. Probleme und Lösungswege. Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, Bonn, S. 7.

<sup>3</sup> Quelle: © Stadt Bochum

Reports steht, beherbergt hiervon knapp 4.000 Bewohner in rd. 1.200 Wohnungen. Der Wohnungsmix weist mit 50 % einen markanten Schwerpunkt bei 4- und 5-Raumwohnungen auf, was den Standort bereits stark für die Zielgruppe „Familien mit Kindern“ vorprägt. Nahezu der gesamte Wohnungsbestand war öffentlich gefördert, zum einen Teil als Versorgungsangebot für zuziehende Landesbedienstete aus dem universitären Umfeld, zum anderen als „klassischer“ sozialer Wohnraum für die Zielgruppe der Studierenden, aber auch für Arbeitnehmer aus dem seinerzeit stark expandierenden, räumlich eng benachbarten Opel-Werk in Bochum als weiteres Zeichen des aktiven Strukturwandels.

Die Bauherren- und Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestands war - und ist auch heute noch wesentlich geprägt von der kommunalen Gesellschaft VBW Bauen und Wohnen mit mehr als 700 Wohneinheiten. Der Rest verteilte sich in der Startphase auf die Eigentümer VEBA Wohnen, die evangelische und katholische Kirchengemeinde, welche im Quartier auch jeweils eigene Gemeindezentren errichteten, sowie einen privaten Bochumer Immobilienunternehmer.

## **2. DIE ENTWICKLUNG DES QUARTIERS**

### **2.1 ein starker Start...**

Die „guten Gene“ der Hustadt verhalfen dem Quartier zu einem fulminanten Start:

- das neue, sich bewusst vom konventionellen Baustil der Nachkriegszeit abwendende städtebauliche Konzept „Urbanität durch Dichte“
- attraktive und gut geschnittene Wohnungen mit z.T. 2 Balkons, vor allem für Familien
- großzügige Grün- und Freiflächen im Quartier und in Verknüpfung mit dem Ruhr-Tal
- eine sich schnell entwickelnde private Infrastruktur mit Läden und Dienstleistern in Verbindung mit den sozialen Komponenten Kindergarten, Grundschule, und den beiden konfessionellen Gemeindezentren
- die „Nabelschnur“ zu den Bochumer Hochschulen (RUB, HB) in Verbindung mit der Wohnungsnachfrage der „Opelaner“

Kein Wunder, dass sowohl die Bauträger mit in Rekordzeit abverkauften Eigenheimen als auch die Vermieter mit Vollvermietung und Wartelisten den Vermarktungserfolg zusammen mit der Stadt und Landesregierung selbstbewusst – und wohl auch zu recht - feierten. Dabei war aus heutiger Sicht vor allem die Bewohnergewinnung aus den beiden unterschiedlichen sozialen Gruppen hochschulaffiner Wohnungsnachfrager und dem Arbeitermilieu wichtigster Erfolgsfaktor und in gewisser Weise auch „Alleinstellungsmerkmal“ für die soziale Durchmischung und das schnelle Entstehen einer lebendigen soziokulturellen Szene vor Ort.

### **2.2 Von ersten Problemen zu sichtbaren Schwächen und Erosionsprozessen**

Die Hustadt blieb als Wohnstandort bis weit in die 80er Jahre ein stabiler Wohnstandort ohne Auffälligkeiten im Stadtgefüge, wenn auch mit verblästem Glanz. Auch in der Vermietung waren zwar eine steigende Mieterfluktuation, aber noch keine gravierenden Leerstandsprobleme zu konstatieren. Der Wandel der Mieterstruktur und seine sozialen Folgen stellten sich eher unbemerkt und in einem schleichenden Prozess ein. Verschiedene externe Faktoren beschleunigten die Prozesse:

- Die bereits 1981 eingeführte Fehlbelegungsabgabe beschleunigt den Abwanderungsprozess besser verdienender hochschulaffiner Bewohner in die „guten“ Stadtteile.
- Parallel dazu verstärkt sich der Zuzug von Menschen aus sozial schwächeren und durch Migrationshintergrund geprägten Milieus. Die langjährige Praxis der direkten Zuweisung leer stehender Sozialwohnungen durch das Wohnungsamt der Stadt „befeuert“ diesen Prozess und wird durch die Übertragung der Belegungsrechte für die Landesbedienstetenwohnungen an die Stadt Ende der 90er Jahre sogar noch bestärkt. **Die „ortsferne Belegung aus der Amtsstube“ trägt zu überforderten Nachbarschaften bei.**
- Vor allem in der Phase des starken Zuwanderungsdrucks Anfang der 90er Jahre nach Öffnung des „Eisernen Vorhangs“ erweisen sich die großen Wohnungen in der Hustadt als **„Auffangbecken“ für kinderreiche Familien unterschiedlichster Herkunft.**
- Die tiefgreifenden Veränderungen in der Struktur des Einzelhandels führen zunehmend zu einer **Erosion der privaten Nahversorgung.** Die Wohnungseigentümer reagieren insgesamt zögerlich und unkoordiniert auf die Probleme. Ein sich verschlechterndes optisches Erscheinungsbild mit Baumängeln und Defiziten bei der Bewirtschaftung (z.B. ungeordnete Müllstandorte) schädigen das Image (vgl. Abb.2 und 3).<sup>4</sup>



Abbildung 2: „einladende“ Müllcontainer<sup>5</sup>



Abbildung 3: das alte „Tor“ zum Brunnenplatz<sup>5</sup>

Aufgrund des Zusammenwirkens dieser unterschiedlichen, zum Teil von der Stadt mit verschuldeten Probleme verschärfen sich ab den 90er Jahren auch die Vermietungsprobleme und erreichen ausgangs der 90er Jahre mit über 10 % Leerstand bei den Beständen der VBW Bauen und Wohnen eine bedenkliche Größenordnung. Bei vorübergehend wieder abschwellegenden Zuwanderungszahlen wird deutlich, dass die Hustadt ihre eigenständige Attraktionskraft für Neumieter weitgehend eingebüßt hat.

Die „Adresse Hustadt“ hat offensichtlich Schaden genommen, auch wenn politisch zur Jahrtausend-wende noch keine intensive Problemdiskussion und keinerlei strategische Reaktion aus der Verwaltung erkennbar sind. Dies ist wohl vor allem darauf zurückzuführen, dass im Quartier selbst eine erstaunliche soziale Stabilität ohne jegliche Auffälligkeit in der Kriminalstatistik erhalten bleibt. Offenbar ist dies vor allem der großen Integrationskraft der beschriebenen, schon früh entstandenen sozialen Netzwerke in Verbindung

<sup>4</sup> Vgl. Schnur, O. (Hrsg.) (2014): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, S. 271f.

<sup>5</sup> Quelle: © VBW Bauen und Wohnen GmbH

mit der von Anfang an das Quartier prägenden ethnischen und sozialen Vielfalt und somit eingeübten Toleranz der Bewohner zu verdanken. Vereine und Gruppen wie die "Aktion Bessere Hustadt" und der Förderverein Hustadt e.V., die sich im Jahre 1992 zusammenschlossen, sind neben anderen Initiativen bereits seit den 80er Jahren als sozialer „Kitt“ im Quartier aktiv.

Die in vielen Großsiedlungen beobachtbare und in der Literatur vielfach beschriebene „Abwärtsspirale der Quartiersentwicklung“<sup>6</sup> hat dennoch auch in der Hustadt Spuren hinterlassen und vor allem das „Außenimage“ massiv geschädigt, hingegen den Zusammenhalt der Bewohner nicht so nachhaltig perforiert wie in anderen Großsiedlungen<sup>7</sup>.

### **3. DIE HUSTADT IM PROGRAMM „STADTUMBAU WEST“<sup>8</sup>**

#### **3.1 Die Vorlaufphase**

Trotz wachsender realer Probleme und eines weiteren Image-Verfalls in der Wahrnehmung der Stadtgesellschaft dauerte es bis zum Jahre 2005, bis endlich das Verfahren in Richtung auf die Aufnahme in eines der gebietsbezogenen Programme der Städtebauförderung auf den Weg gebracht wurde. Dies lag zum einen daran, dass der Problemdruck seitens Politik und Verwaltung im Vergleich zu anderen Quartieren wie z.B. dem benachbarten Uni-Center und Innenstadt-nahen Arbeitervierteln als nicht extrem groß angesehen wurde. Zum anderen war die Stadtverwaltung Bochum zu der Zeit lediglich mit einer „Kleinstgruppe“ von Mitarbeitern im Planungsamt im Aufgabenfeld „Stadterneuerung“ aktiv und sowohl im Bereich der Kommunikation mit der Bewilligungsbehörde als auch bei den Verfahren der Antragstellung deutlich überfordert. Es fehlten auf der strategischen Seite eine Bestandsaufnahme von Problemquartieren und ein daraus abgeleitetes Handlungskonzept für die Stadterneuerung (ISEK's) und damit Bausteine, die seitens der Bewilligungsbehörde aber zwingend als Fördervoraussetzungen eingefordert wurden. Die Verwaltungsführung erklärte angesichts dieser Probleme und unter dem nunmehr wachsenden politischen Druck des zuständigen Bezirksvertretung-Süds das Projekt zur „Chef-Sache“ und forcierte die Antragstellung, die in Gemeinschaftsarbeit der Stadt und der VBW r bewältigt wurde.

Eine weitere Hürde tat sich aber in den Gesprächen mit den zuständigen Vertretern des Städtebauministeriums in Düsseldorf bei der Antragsprüfung auf, weil angesichts der seinerzeit vorherrschenden Einschätzung der zukünftigen demographischen Entwicklung des Ruhrgebiets in Orientierung an der Perspektive des „wir werden weniger, bunter und älter“ äußerst kritisch angemerkt wurde, dass das Maßnahmenprogramm keinerlei Aussagen zu dem Thema „Rückbau von Wohnungen“ enthielt. In einer solchen, seinerzeit perspektivisch weiter schrumpfenden Region, galt gerade eine Siedlung wie die Hustadt mit ihrem zum damaligen Zeitpunkt vermeintlich überholten Konzept der „Urbanität durch Dichte“ und der typischen Großwohnsiedlungsarchitektur schlicht als unzeitgemäß, eine Bewertung, die aus aktueller Sicht geradezu skurril anmutet. Allen Erläuterungen zu der besonderen Lage des Quartiers in einem stark expandierenden Hochschul Umfeld zum Trotz forderte das Ministerium eine Überarbeitung des Antrags mit dem zusätzlichen Baustein „Kapazitätsanpassung durch Teilabriss von Bestandsgebäuden“ ein.

---

<sup>6</sup> Vgl..z.B. Spars, Guido; „Quartier als Investitionsobjekt in Schnur, Drilling u.a.(Hrsg..) Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt – Quartiere als Wohn- und Investitionsstandorte, Springer Verlag, 2014

<sup>7</sup> Vgl. Häußermann, H., Kronauer, M. (2009): Räumliche Segregation und innerstädtisches Ghetto. In: Stichweh, R., Windolf, P. (Hrsg.): Inklusion und Exklusion, Wiesbaden, S. 158

<sup>8</sup> Vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, <https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm.html>, letzter Zugriff: 20.08.2018

Immerhin konnte erreicht werden, dass dieser Maßnahmenteil im Projektplan erst zu einem späten Zeitpunkt eingeplant wurde, um zuvor eine Erfolgskontrolle der Startmaßnahmen durchführen zu können.

Schließlich kostete auch die Einordnung des Projekts in die passende Kategorie der „Fördertöpfe“ nochmals Zeit. War zunächst eine Förderung im Programm „Soziale Stadt“ geplant, so wurde das Vorhaben wegen Ausschöpfung der Mittel schließlich in das Programm „Stadtumbau –West“ „umgetopft“. Im Dezember 2007 wurde endlich der 1. Bewilligungsbescheid vom Regierungspräsidenten persönlich an die Oberbürgermeisterin der Stadt Bochum übergeben, so dass es im Frühjahr 2008 tatsächlich vor Ort losgehen konnte<sup>9</sup>.

### 3.2 Ziele und Strategiebausteine der Quartierserneuerung

Materielle Grundlage für die Zukunftsentwicklung der Hustadt war das „**integrierte Handlungskonzept**“, welches als Kernbestandteil des Förderantrags und damit auch als Basis der Projektfinanzierung von der Stadt gemeinsam mit der VBW unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer 1. Mieterbefragung erarbeitet worden war. Die Erarbeitung des Konzeptes als Grundlage für die notwendigen Beschlussfassungen im Rat (Festsetzung des Stadtumbaugebietes) und zur Beantragung der Fördermittel wurde schließlich an ein Konsortium aus einem wohnungswirtschaftlichen Institut (InWIS) und einem Büro für Freiraumplanung (WBP Landschaftsarchitekten) vergeben, da sich bereits abzeichnete, dass einerseits wohnungswirtschaftliche Strategiebausteine aber auch ein zukunftsweisender Umgang mit den öffentlichen und privaten Freiräumen in der inneren Hustadt wesentliche Säulen eines tragfähigen Konzeptes sein würden. Die Handlungsfelder dieses Konzeptes sind in Abb.4 zusammenfassend dargestellt. Das Schaubild verdeutlicht, dass der Partizipation von Mietern und Eigentümern bei der weiteren Detailplanung und Umsetzung der Maßnahmen eine besondere Bedeutung beigemessen wurde.

Es war angesichts der begrenzten Personalkapazitäten innerhalb der Fachverwaltung allen Beteiligten klar, dass nicht nur das für eine zügige Programmumsetzung notwendige Planungs- und Auftragsmanagement, sondern auch die Information und Koordinierung der Akteure<sup>10</sup> und die zeitaufwendige Teiligungs- und Aktivierungsarbeit vor Ort nur durch einen professionellen externen Dienstleister erbracht werden können.

---

<sup>9</sup> Vgl. Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.) (2011): Innere Hustadt, Bochum, In: Projektdatenbank Innovationsagentur Stadtumbau NRW, Düsseldorf

<sup>10</sup> Vgl. Grzesiok, S. (Hrsg.) (2018): Bündnisse für Wohnen im Quartier, Wiesbaden, S. 167ff



*Abbildung 4: Ziele und Strategiebausteine für die Hustadt<sup>11</sup>*

Die bewilligten Mittel boten nunmehr die Möglichkeit einer Fremdbeauftragung, so dass nach der Ausschreibung bereits im Frühjahr 2008 die i.S. Stadterneuerung erfahrene Planungsgruppe „Stadtbüro“ aus Dortmund<sup>12</sup> den Auftrag erhielt, das Quartiersmanagement vor Ort für die Programmlaufzeit zu organisieren. Wiederum war es die VBW, die mit einer leer stehenden Wohnung am „Brunnenplatz“ einen idealen Standort für das „Stadtumbaubüro“ bereitstellen konnte. Das Team um Alexander Kutsch nahm bereits im Sommer d.J. seine Arbeit auf und stellte in einem ersten Schritt ein Organisationskonzept für die Zusammenarbeit der Akteure vor, welches breite Zustimmung fand (vgl. Abb.5).

<sup>11</sup> Quelle: ©Dr. Dieter Kraemer

<sup>12</sup> . Planungsgruppe „Stadtbüro“, Huckarder Straße 8-12 44147 Dortmund [www.stadtbuero.com/](http://www.stadtbuero.com/)

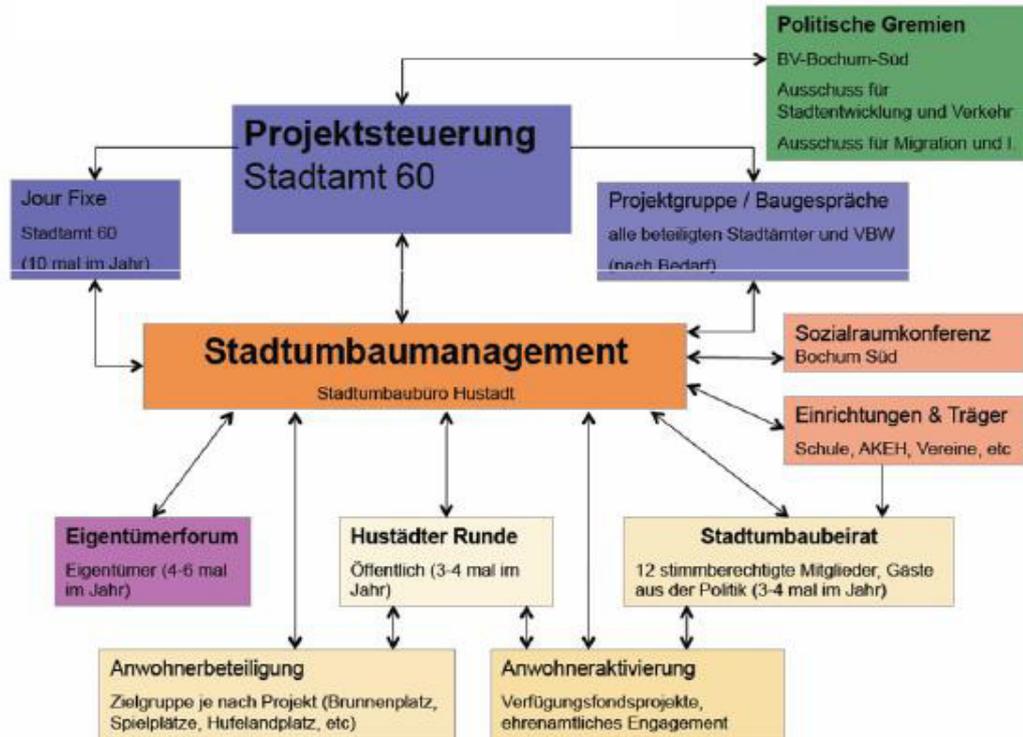


Abbildung 5: Organisation des Stadtumbauprozesses in der Hustadt<sup>13</sup>

Diese organisatorische Basis in Verbindung mit einem engagierten Team vor Ort erwies sich im eigentlichen Umsetzungsprozess als zentraler Erfolgsfaktor, weil alle Stakeholder sowohl in die Projektentwicklung selbst als auch über unterschiedliche Foren und Arbeitsgruppen in den Gesamtprozess eingebunden wurden. Mit Blick auf die Bewohner war es ausdrückliches Ziel über die förmliche und informelle Beteiligung hinaus auch gezielt Anreize für aktive Mitarbeit zu schaffen, um somit die Identifikation mit den geschaffenen Wertverbesserungen zu erhöhen.

### 3.3 Die Programmrealisierung

#### 3.3.1 Handlungsfelder und Prioritäten

Bei der Struktur der Städtebauförderungsprogramme ist zu beachten, dass die Fördergegenstände in erster Linie auf die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Schaffung sozialer Einrichtungen sowie die befristete Förderung von Personalkosten ausgerichtet sind. Die privaten Immobilienbestände selbst sind nur über ein System von bescheidenen Förderanreizen (z.B. qm- bezogene Zuschüsse für Fassaden- oder Hofflächen) in die Förderung einbezogen. Dies hat zur Folge, dass die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand weitgehend von den privaten Immobilieneigentümern zu tragen sind. Wie die Erfahrungen in anderen Programmquartieren zeigen, war auch in der Hustadt eine einheitliche Strategie der Eigentümer bei den unterschiedlichen Geschäftsmodellen nicht erzielbar. Vielmehr fiel der VBW als kommunales Unternehmen und größtem Eigentümer die Vorreiterrolle zu. Auf der Grundlage eines Aufsichtsratsbeschlusses wurde ein eigenes Budget von zunächst 10 Millionen € für das umfassende Refurbishment der Hustadt im Wirtschaftsplan über eine Laufzeit von 5 Jahren verankert.

<sup>13</sup> Quelle: © Stadt Bochum

Während die beiden Kirchengemeinden und der private Bochumer Unternehmer das Gesamtprojekt mittrugen und in bescheidenerem Umfang Bestandsaufwertungen einleiteten<sup>14</sup>, war schnell erkennbar, dass bei den neuen Eigentümern des ehemaligen VEBA/Viterra - Bestands von fast 200 Wohnungen in zentraler Lage des Quartiers keinerlei Bereitschaft hierzu erreichbar war. Das Zerrbild der „Heuschrecken“ erwies sich für die rein renditeorientierten Finanzinvestoren des nunmehr unter der Bezeichnung „Lions Property Nr. IV“ firmierenden Investment-Fonds als absolut zutreffend und belastet die Quartiersentwicklung auf Dauer schwer.

Eine thematische Priorisierung der in Schaubild 4 grob bezeichneten Handlungsfelder verbietet sich, weil sie ihre volle Wirkung nur als Bausteine eines ganzheitlichen Handlungsprogramms entfalten können<sup>15</sup>. Eine sehr wichtige Orientierung boten aber die Ergebnisse einer 1. Mieterbefragung der VBW im Vorfeld des Stadtumbaus, die im Ergebnis das optische Erscheinungsbild der Gebäude und die zu hohen Betriebskosten infolge der energetischen Defizite als kritische Punkte im Einflussfeld des Eigentümers sowie die wachsenden Nachbarschaftsprobleme als Hauptkritikpunkte herausstellte. Es war deshalb nicht nur im Mieterinteresse sondern auch im wirtschaftlichen Interesse der VBW, diese Defizite möglichst zügig zu beseitigen. Da die Maßnahmen im öffentlichen Raum eines längeren Vorlaufs für Detailplanung mit aufwendigen Beteiligungs- und Vergabeverfahren bedurften, ergab sich so auch die Chance eines kurzfristigen Baustarts.

### 3.3.2 Die Umsetzung der Bausteine der Quartierserneuerung

- **Energetische Sanierung der Gebäude und Aufwertung des Wohnumfelds ist Kernaufgabe<sup>16</sup>**

Nach einer Lebenszeit von inzwischen rd. 40 Jahren ist es wenig überraschend, dass auch bei fachgerechter laufender Instandhaltung technische Mängel und optische Defizite das Erscheinungsbild der Hustadt trübten. So hatte die VBW schon im Jahre 2005 ein Sanierungsprogramm mit effizienter Dämmung der Flachdächer und Teilen der Fassaden der Gebäude eingeleitet. Auch für die Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes waren bereits frühzeitig auf der Grundlage des von einer professionellen Fachberaterin zusammen mit den Bewohnern entwickelten Farbkonzepts für die Fassadengestaltung sowie einer von den „Tor 5 Architekten“ geplanten Umgestaltung der Eingangsbereiche und Hausflure die Weichen gestellt worden, so dass mit der abschnittswisen Realisierung im Sommer 2008 begonnen werden konnte. Die damit verbundene Adressenaufwertung stieß spätestens nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts auf große Akzeptanz. Unmittelbare Mehrwerte entstanden für viele Bewohner der Erdgeschosswohnungen durch den Ersatz der kleinen Balkone durch großzügige Terrassen, teilweise in Verbindung mit privaten Mietergärten in den großen, geschützten Blockinnenbereichen. Zusätzlich wurden diese mit neuen Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen aufgewertet. Beide Maßnahmen setzten insbesondere für die Zielgruppe „Familien“ besondere Akzente. Da sich die mit diesen Verbesserungen verbundene Erhöhung der Grundmiete von 3,60 € auf 3,90 €/qm aufgrund des Kostenprinzips der öffentlichen Förderung in engen Grenzen

---

<sup>14</sup> Zahlen zu deren Mitteleinsatz sind nicht verfügbar

<sup>15</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen, Bonn, S. 26 und S. 41.

<sup>16</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen, Bonn, S. 107.

hielt, führte die Sichtbarkeit der Investitionen bereits zu einer gewissen Aufbruchstimmung, verbunden mit dem Wunsch nach Beschleunigung in der Programmabwicklung.



*Abbildung 6: verändertes Bild des öffentlichen Raums<sup>17</sup>*



*Abbildung 7: neuer Innenhof mit Mietergärten<sup>17</sup>*

- **Nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept für geringere Betriebskosten**

Angesichts der großen Zahl der Mieter mit bescheidenem Einkommen standen natürlich nicht nur die Grundmieten sondern auch die die hohen Betriebskosten im Fokus der Betrachtung... Diese sind bauarttypisch in Großsiedlungen wegen der Gebäudereinigung und Freiflächenpflege durch Fremdfirmen, der Fahrstühle, der Müllentsorgung etc. höher als in kleinteiligen Wohnanlagen und erreichten in der Hustadt angesichts von Kostensteigerungen und Gebührenerhöhungen inzwischen eine Höhe von annähernd 3 €/qm, sie lagen also fast gleichauf mit der Kaltmiete im geförderten Wohnungsbestand. Insofern gab es auch hier ein wichtiges Handlungsfeld bei den operativ beeinflussbaren Größen.

Die schon in Abb.2 gezeigten bisherigen Großstandorte der Müllentsorgung waren nicht nur ein optischer Schandfleck, sondern sie luden aufgrund ihrer Anonymität geradezu zu Fremd- und Fehleinwürfen sowie zu wachsender Verwahrlosung der Standorte ein. Der ständige Mehraufwand des Entsorgers Umweltservice Bochum (USB) schlug voll auf die Nebenkosten durch. Die Abschaffung dieses Systems zugunsten einer kleinteiligen, auf Hauseingänge bezogenen Entsorgung wurde in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit dem USB und Mietern schnell einvernehmlich abgeklärt. und die Details der Lösung gemeinsam festgelegt. Abschließbare Behälter mit einer an die neuen Eingangsbereiche gestalterisch von den „Tor 5-Architekten“ angepassten „Einhausung“ wurden so neben der Gebäudemodernisierung zur wichtigen wirtschaftlichen Komponente der Aufwertungsstrategie. Die Evaluierung der haushaltsbezogenen Müllgebühren in den Folgejahren ergab immerhin Einsparungen von rd. 25 %für die Haushalte.

---

<sup>17</sup> © Dr. Dieter Kraemer

Zum Einsparungspotential gehört aber auch die energetische Komponente, die die Umstellung der vorhandenen Fernwärmeinsel „Hustadt“ auf ein neues Blockheizkraftwerk der Stadtwerke zum Gegenstand hatte. Zwar hatte die Installation einer Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung keine direkten Kosteneinsparungen bei der Energiekosten für die Kunden zur Folge, aber in Verbindung mit der Reduzierung von Wärmeverlusten im Leitungssystem und dem Fenstertausch und der partiellen Fassadendämmung im Zuge der Gebäudesanierung ergaben sich hieraus immerhin Einspareffekte bei den Heizkosten um ca. 10 %. Beide Einspareffekte zusammen kompensierten die bescheidene Erhöhung der Kaltmiete, so dass unter diesen besonderen Voraussetzungen die i.d.R. unrealistische Hoffnung auf eine „Warmmiete-neutrale“ Sanierung zumindest kurzfristig erfüllt werden konnte. Mindestens ebenso wichtig ist aber aus städtebaulicher Sicht, dass nur aufgrund der Komponente „Blockheizkraftwerk“ der rechnerische Energieverbrauchsnachweis für die Einhaltung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Bewahrung der sehr wertigen, und den Standort prägenden Schieferfassade erbracht werden konnte.

- **„ Runderneuerung“ des Wohnumfelds wandelt das Bild und schafft sichtbare Mehrwerte**

Mindestens ebenso wichtig wie die Sanierung des Gebäudebestands war in der Hustadt eine Rundum- Erneuerung des Wohnumfelds. Die Infrastruktur an Plätzen und Wegen inkl. Beleuchtung war verbraucht, der unkontrollierte Wildwuchs der Bepflanzungen verschattete zunehmend Wohnraum und schaffte in der Dunkelheit Angsträume. Spielplätze und Aufenthaltsräume zur Begegnung bestachen mit dem spröden Beton-Charme der 70er. Die Erarbeitung eines ganzheitliche Freiraumkonzepts in Verbindung mit den privaten Freiflächen und in Verknüpfung mit den überörtlichen Potential war zwingendes Gebot, seine Umsetzung wurde vor diesem Hintergrund auch zum zentralen Schwerpunkt des Einsatzes der Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm. Für die Neugestaltung der beiden zentralen Quartiersplätze „Brunnenplatz“ und „Hufelandplatz“ wurden jeweils Ideenwettbewerbe ausgelobt und die Ausführungsplanung in Workshops mit den Bewohnern intensiv diskutiert. Beide Plätze prägten nach Ende der Baumaßnahmen das Erscheinungsbild der Hustadt in starkem Maße um und haben ihre Rolle als Aufenthalts- und Begegnungsräume wiedererlangt (vgl. Thema Image).

Der öffentliche Raum ist auch mit dem Thema Sicherheit verknüpft. Trotz der erwähnten positiven Werte in der Kriminalstatistik wurden in der Bewohnerbefragung die mangelnde Beleuchtung, der „Wildwuchs“ des Grüns und die diversen Barrieren und Stufen im Wegesystem als Kritikpunkte für das subjektive Sicherheitsgefühl herausgestellt. Durch konsequenten Rückschnitt der Gehölze in Verbindung mit qualitativollen Neuanpflanzungen, gänzlich neue bedarfsgerechte, Barriere-arme Wegeführungen und eine neue LED-Beleuchtung wurde hier spürbar Abhilfe geschaffen. Dies gilt in gleichem Maße für die Schaffung neuer Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche. Insbesondere ein ebenfalls in Ideenworkshops mit Kindern und Eltern entwickelter Abenteuer-Spielplatz und ein Übungsplatz für die wachsende Zahl der jugendlichen Fans des aktuellen Trend-Sports „Parcours“ haben inzwischen auch weit über die Hustadt hinaus Strahlkraft erreicht, ziehen so auch externe Nutzer wieder in die Hustadt und leisten auf diese Weise einen Beitrag zur positiven Wahrnehmung der Hustadt von außen. Schließlich boten ungenutzte Flächen im Außenbereich auch Raum für sichere

Abstellanlagen und neue Mobilitätsangebote wie die neue Metropool-Rad-Leihstation mitten in der Hustadt.



*Abbildung 8 und Abbildung 9: Neugestaltung/-schaffung von Spielflächen und Außenanlagen<sup>18</sup>*

- **Eigenständige Belegung schafft Chancen für neue und „alte“ Zielgruppen**

Wie bei der Analyse der Ausgangssituation beschrieben geht es bei der Quartiersentwicklung keineswegs allein um das physische Investment. Wie beschrieben war in der Hustadt die ortsfern durch das Wohnungsamt gesteuerte Neuvermietung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands ein massives Hindernis für die Zukunftsentwicklung des Quartiers. Nach langwierigen Gesprächen mit der Fachverwaltung gelang im Jahr 2009 endlich der Durchbruch zur generellen Übertragung dieser Zuständigkeit auf die jeweiligen Bestandseigentümer, wie sie in vielen Kommunen bereits längst praktiziert wurde. Dies bot erstmals die Chance zu einer auf Zielgruppen orientierten Vermietungspolitik innerhalb des Gesamtspektrums der Wohnberechtigten. Die Studierenden des weiterhin stark expandierenden Gesamtkomplexes der Bochumer Hochschulen rückten dabei besonders in den Fokus, weil sie die Chance für eine Durchbrechung der Tendenz zu einem noch weiter wachsenden Anteil sozial schwacher Mieterklientel boten. Auf der Angebotsseite boten sich die vielen großen Wohnungen der Hustadt ideal für eine Vermietung an studentische Wohngemeinschaften an. Deshalb wurde im Teamwork von Auszubildenden der VBW, der RUB und einem großen Möbelhaus ein Ausstattungs- und Vermietungskonzept für WG's erarbeitet und mit der Bewilligungsbehörde abgestimmt. Zum Semesterstart an den Hochschulen kommuniziert, führte dieses Angebot bereits kurzfristig zu einer Neuvermietung von fast 40 Wohnungen, ein spürbarer Schub für die Neubelebung des Quartiers, der fortan systematisch ausgebaut wurde.

Wichtig erschien aber auch der Blick auf die Zielgruppe der älteren, oft langjährigen Bestandsmieter.. Als besonders kritisch erwies sich dabei die fehlende Barrierefreiheit des Gebäudebestands, die zwar weitgehend mit Fahrstühlen ausgestattet sind, deren Haltepunkte aber regelmäßig an den Treppenpodesten auf den „Halbetagen“ angeordnet sind. Da eine bauliche Korrektur dieses Defizits aufgrund der immensen Kosten ausschied,

---

<sup>18</sup> © Stadt Bochum

kam nur die Lösung in Betracht, Ältere und Behinderte in das einzige Hochhaus mit barrierefreier Liftandienung im Quartier umzusiedeln. Trotz des Angebots für eine Übernahme sämtlicher Umzugskosten seitens der VBW wurde davon nur begrenzt Gebrauch gemacht. Gleichwohl ergeben sich für die Neuvermietung daraus aber Optionen, die durch einen speziell gestalteten Gartenbereich mit Trainings- und Sportmöglichkeiten für Behinderte und Seniorenunterstützt werden.

- **Handel und Dienstleistungen – Wandel im Einzelhandel trifft alle Quartiere**

Es ist zunächst nüchtern festzustellen, dass der fundamentale Wandel der Betriebsformen und Betriebsgrößen im Einzelhandel auch durch ganzheitliche Quartierskonzepte nicht aufzuhalten ist. So setzte sich auch während des Stadtumbauprozesses die Erosion der vorhandenen Angebote z.B. durch die „Schlecker-Pleite“ und die Aufgabe eines kleinen Lebensmittelmarktes fort. Auch die Angebotsanreize mit extrem günstigen Einstiegsmietten durch die VBW zeigen nur begrenzt Erfolge, weil die preisbewussten Kunden eher den relativ kurzen Weg zum benachbarten Uni-Center mit den klassischen Discountern in Kauf nehmen. Immerhin etabliert sich ein neuer privater Lebensmittelmarkt aktuell erfolgversprechend. Neue Modelle für die ortsnahe private Versorgung im Einzelhandel, aber auch der Gesundheitsversorgung etc. sind gefragt.

Dennoch gibt es im Quartier inzwischen vergleichsweise wenig Leerstände von Ladenlokalen, weil vor allem soziale Dienstleister wie der Verein IFAK mit seinem Stadtteilreff, einer Integrationsagentur und dem Jugendtreff „Kitt“ in gleicher Trägerschaft, ein Schüler-Lernhilfe-Angebot in privater Trägerschaft etc. die ansonsten nicht vermarktbareren Ladenlokale zu Sonderkonditionen von der VBW angemietet haben. Diese Angebote sind einerseits wichtig für die Bewohner, weil sie die bestehenden Netzwerke stärken, sind aber wegen der zeitlichen Befristung ihrer Finanzierung sehr fragil. Außerdem entsteht durch die Fülle dieser Angebote leicht der Eindruck eines „sozialen Reparaturbetriebs“.



Abbildung 10: Leerstände im Quartier sind inzwischen selten<sup>19</sup>



Abbildung 11: Kiosk am Brunnenplatz<sup>19</sup>

- **Identifikation und Imagewandel kann nur von „innen“ gelingen**

Das Thema „Imagewandel“ nimmt in der aktuellen Diskussion zur zur Quartiersentwicklung inzwischen einen breiten Raum ein. Man kann bei manchen Beiträgen fast den Eindruck gewinnen, als gäbe es ein eigenständiges, Erfolg

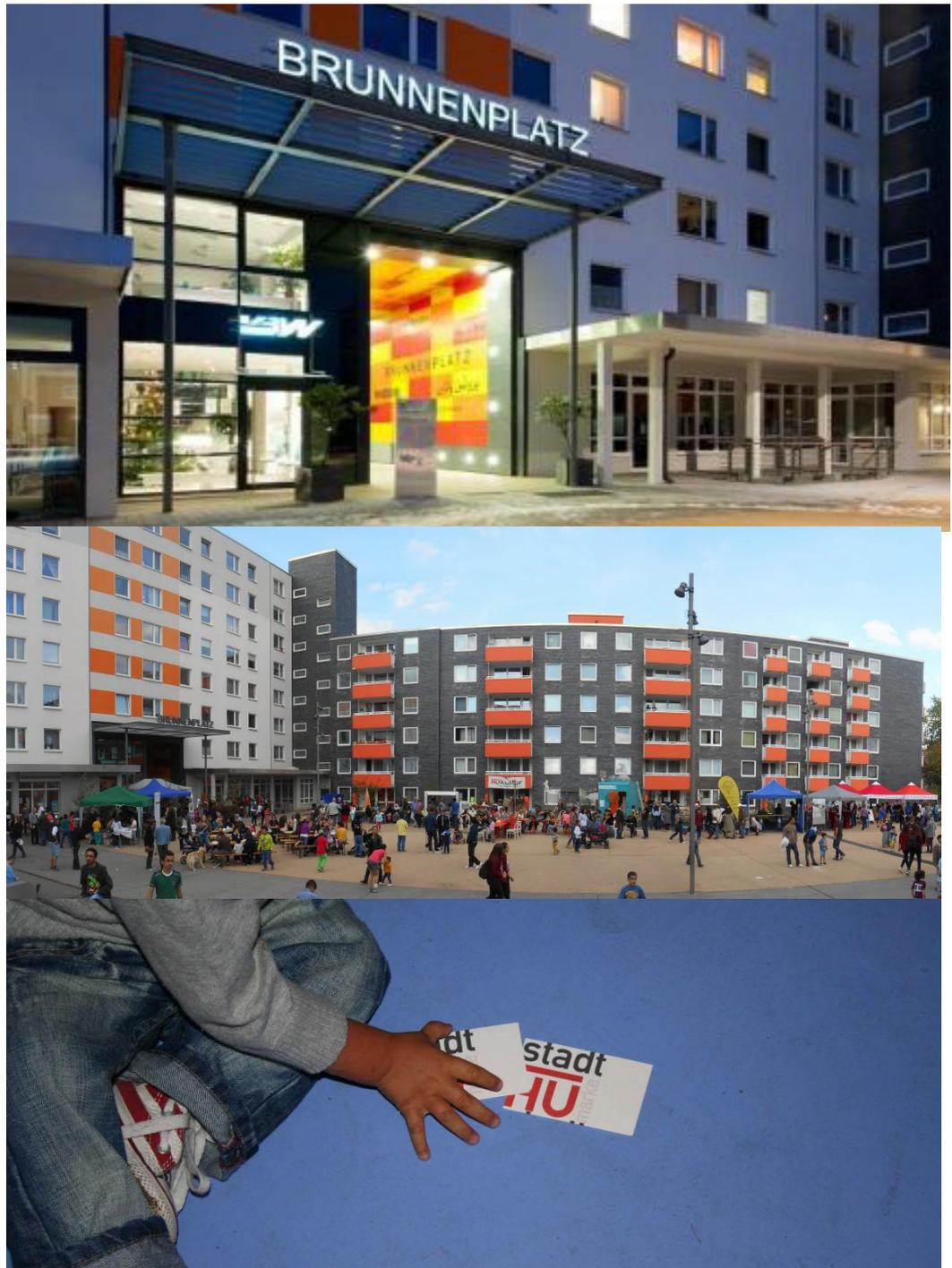
<sup>19</sup> Quelle:: © Dr. Dieter Kraemer

versprechendes Instrumentarium für das „Re-Design“ von Bestands-Quartieren. Unsere Erfahrungen in der Hustadt wie auch an anderer Stelle machen allerdings überdeutlich, dass **nur eine an den Bewohnerinteressen ausgerichtete und durch möglichst breite Bürgeraktivitäten mitgetragene reale Quartiersaufwertung geeignet ist, dauerhaft positive Image- Effekte zu bewirken.** Fehlt dieser „harte Kern“ der Veränderung, so werden reine Marketing-Kampagnen von Bewohnern und Externen schnell als Schein-Verbesserungen entlarvt und können kontraproduktiv wirken.

Dies heißt aber nicht, dass die „Inszenierung“ des Stadtumbaus ohne Bedeutung für Erfolg und Wahrnehmung der realen Maßnahmen wäre. So ist die gezielte Verknüpfung der Öffnung der Hustadt nach außen durch das „neu geschaffene Tor zum Brunnenplatz“ mit der gleichzeitigen Übergabe des neu gestalten Platzes anlässlich des schon traditionellen Hustadt-Sommerfests in 2010 von den Bewohnern und Gästen als „echter Durchbruch“ für den Quartierswandel wahrgenommen worden<sup>20</sup>. Zudem hat dieser Event völlig neue Bilder der Hustadt in die gesamte Stadt und darüber hinaus vermittelt. (vgl. Abbildung 12) Das Kunstprojekt „Pavillon“, von Apolonia Susterzcic, zusammen mit Bewohnern geplant und auf dem Platz in Selbsthilfe gebaut, hat darüber hinaus Identifikationskräfte und Selbstwertgefühl gestärkt. Das Gleiche gilt für die Aktivitäten zur Markenbildung mit der Kreation von „Fan-Artikeln“, Hustadt-Sportgruppen und einer Vielzahl von Einzelprojekten vom „Urban Gardening“ bis zur Kreation einer Familie „Hu“ in der Arbeit von Kindergarten und Grundschule (vgl. Abb.13 und 14). Aber dies alles wurde stets vor Ort an der Basis erarbeitet, und nicht durch von Agenturen erdachte Kampagnen.

---

<sup>20</sup> Vgl. Stadt Bochum, <https://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W29WBC7R431BOCMDE>, letzter Zugriff: 26.08.2018



**Abbildung:12:** das neue Tor zum Brunnenplatz (Bild oben)<sup>21</sup>

**Abbildung 113:** Der Brunnenplatz als Treffpunkt und Basis für Bürgeraktivitäten in der Hustadt (Bild Mitte)<sup>22</sup>

**Abbildung 14:** Die Hustadt ist auf dem Weg, eine gute Adresse zu werden, die Marke Hustadt wird für gemeinnützige Zwecke aus der Hustadt genutzt (Bild unten)<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Quelle: © VBW Bauen und Wohnen GmbH

<sup>22</sup> Quelle: <https://www.huisthu.de/ueber-hukultur/>

<sup>23</sup> Quelle: <https://www.huisthu.de/buergerprojekte/>

### 3.4 Ein Zwischenfazit nach Auslaufen des „Stadtumbauprogramms“

Ende des Jahres 2015 war das förmliche Ende des Bewilligungszeitraums für die Förderung aus dem EU-kofinanzierten Bund- Länder- Programm „Stadtumbau-West“ erreicht. Bis dahin waren aus öffentlichen Mitteln rd. 13 Mio. € mit einem städtischen Anteil von 20% in die Hustadt geflossen. Parallel hatte die VBW in gleicher Größenordnung in Ihre Wohnungsbestände und deren Umfeld investiert sowie den Prozess durch Bereitstellen von Räumlichkeiten und Sachleistungen unterstützt. Die Frage nach dem bisher Erreichten darf also bei einem Gesamtmiteinsatz von annähernd 30 Mio. € zu Recht gestellt werden. Auch wenn die von der Stadt in Aussicht gestellte Evaluierung noch aussteht, kann folgendes festgestellt werden:

#### **Abbau des Wohnungsleerstands gelungen, Zielgruppenbedarfsprofile geschärft**

Auch wenn die Ursachen für diesen Erfolg nicht monokausal sind, sondern auch mit den Flüchtlingströmen der letzten Jahre und anderen externen Effekten sowie den allgemeinen Marktveränderungen zu tun haben, berichtet die Vermietungsabteilung der VBW von deutlich mehr und differenzierten Mietanfragen, nicht nur in dem boomenden Segment der Studentenwohnungen, so dass inzwischen die **Vollvermietung der Bestände** als objektiver Erfolgsfaktor erreicht werden konnte. Dies gilt auch für die anderen Wohnungsvermieter, von denen die Finanzinvestoren mit den 200 Wohnungen des Fonds „lion`s property IV“ als „Trittbrettfahrer“ des Aufwertungsprozesses bedauerlicherweise mitbelohnt wurden. Für den nachhaltig agierenden Investor VBW war dieser unternehmerische Erfolg von essentieller Bedeutung, weil erst dieser- am Beginn des Prozesses keineswegs sichere- Vermietungserfolg die notwendige Mindestrentabilität der eigenen Investitionen sicherstellte. An dieser Stelle sei erwähnt, dass angesichts der Vermietungserfolge auch das Land NRW das Thema „Rückbau“ bereits im Jahre 2013 „zu den Akten“ legte.

#### **Erhöhte Bewohnerzufriedenheit**

Da ein Vergleich von 2 validen Befragungsergebnissen vor und nach dem Stadtumbau fehlt, kann man sich bei der Bewertung nur auf indirekte Effekte beziehen. Positiv auffällig ist zum einen, dass die in den verschiedensten Projektgruppen der Bewohner im Stadtumbauprozess eingeübten gemeinsamen Aktivitäten fortgesetzt werden und sich wie z.B. in einem urban-Gardening-Projekt und in diversen Projekten zur Flüchtlingsintegration fortentwickeln. Das Klima des Aufbruchs aus dem Stadtumbau prägt und trägt also offenbar auch nachhaltig zu einem positiven Gemeinschafts- und Selbstwertgefühl bei. Die kontinuierliche Arbeit des **Vereins „Hukultur“**, der immer mehr zum Kristallisationspunkt und Motor der bürgerschaftlichen Aktivitäten im Quartier geworden ist, trägt hierzu entscheidend bei<sup>24</sup>.

#### **Imagegewinn nach außen**

Auch für eine Veränderung der Außenwahrnehmung gibt es keine empirischen Vergleichsdaten. Nimmt man eine Grobauswertung der Presseberichterstattung über die Hustadt über die letzten 15 Jahre vor, so hat sich diese in beeindruckender Weise positiv gewandelt. Von der Stigmatisierung als Problemquartier „Ghetto für Sozial Schwache“ sind die Berichte über die Hustadt im Zuge des Stadtumbaus zunehmend in eine positive bis euphorische Kommentierung gewechselt. „Musterbeispiel einer geglückten Sanierung“ titelte die WAZ Ihren Bericht im November 2015. Natürlich tragen auch solche Medienberichte zur Imageveränderung bei. Bedeutsamer erscheint aber, dass sich auch externe Besucher aus der Stadt und der Region in wachsender Zahl in die Hustadt aufmachen, um die Feste und Aktivitäten mitzuerleben oder

---

<sup>24</sup> Vgl. Hukultur e.V. Bochum, <https://www.huisthu.de> das quartier

die Empfangskultur im „HU-Cafe“ zu genießen oder Kreativworkshops und kleine Tagungen usw. in den Räumen des Vereins HUKultur oder z.B. der Kirchengemeinden besuchen. Und daran gilt es akribisch weiterzuarbeiten...

#### 4. QUARTIERSENTWICKLUNG BLEIBT DAUERAUFGABE - VERSTETIGUNG TUT NOT

Es verbietet sich vor dem geschilderten Hintergrund wohl ganz generell, Erfolgsbilanzen von Quartiersprojekten zu präsentieren, denn sie stellen letztlich immer Momentaufnahmen, verbunden mit der Schwierigkeit dar, Ursachen und Wirkungen der einzelnen Maßnahmen angesichts der Vielzahl externer Effekte einander sauber zuzuordnen. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Hustadt, die nach starkem Start und einem längeren Erosionsprozess sich nach einer Phase der weitgehenden „Runderneuerung“ „gut erholt“ im Gesamtgefüge der Stadtquartiere Bochums präsentiert. Damit ist das Thema aber keinesfalls erledigt. **Um das Erreichte zu bewahren und „offene“ Aufgaben zu lösen, ist die Verstetigung der Quartiersentwicklung eine zentrale Aufgabe.** Mit der Etablierung einer Auslauf- bzw. Übergangsförderung hat die Landesregierung durch Anpassung der Förderrichtlinien diesem Anliegen Rechnung getragen.

Auf diese Weise konnte die **Fortführung eines dauerhaften, von den Bewohnern mitgetragenen Quartiersmanagements** im Sinne eines gleitenden Übergang von der professionellen Arbeit des Stadtumbaubüros auf die Akteure vor Ort organisiert und finanziert werden. Der im Zuge des Stadtumbaus immer stärker als Projekt-Agentur und Transferstelle zwischen Bewohnern und den anderen Stakeholdern hervorgetretene Verein Hukultur drängte sich als Träger eines langfristigen Quartiersmanagements geradezu auf und ist in diese Aufgabe mit zwei Quartiersmanagern aus der örtlichen Szene hineingewachsen<sup>25</sup>. Kontinuität ist auch nicht zuletzt dadurch gewährleistet, dass die VBW die Räume des ehemaligen Stadtumbaubüros längerfristig kostenfrei an den Verein vermietet. Die notwendigen Mittel für die Finanzierung der Personal- und Sachkosten erfolgt im Rahmen einer Mischfinanzierung aus dem städtischen Haushalt, Sponsorenmitteln und eigenen Einnahmen, die zunehmend durch die Überschüsse aus „marktfähigen“ Leistungen wie dem Hustadt-Café, einem Catering-Projekt und dem „Quartierslabor“ als Veranstaltungs- und Arbeitsraum für Hochschulprojekte im Quartierskontext erzielt werden. Ambitiöse Aufgabe ist es, ein sich wirtschaftlich selbst tragendes Sozialunternehmen vor Ort zu entwickeln, welches sowohl Management- Aufgaben als auch Versorgungsleistungen für die Bewohner, ggfls. auch darüber hinaus übernimmt. Dass dies eine sehr herausfordernde Aufgabenstellung ist, ist für die Kenner der Szene keine Neuigkeit, ein Erfolg setzt in jedem Fall auch eine finanziell dotierte Wertschätzung der Quartiersarbeit durch die Stadt durch Etablierung entsprechender Haushaltsbudgets voraus. Wie Einzelprojekte mit Beschäftigungseffekt und Mehrwert für das Quartier aussehen können, hat Hukultur e.V. vor Ort mit dem Projekt „Quartiershausmeister“ unter Beweis gestellt. 2 zunächst befristet angestellte, bisher arbeitslose Quartiersbewohner übernehmen seit knapp 2 Jahren in Ergänzung der städtischen und privaten Services die Pflege, Reinigung und lfd. Kontrolle der Grün- und Freiflächen und tragen somit, dazu bei, die **erreichten Standards im Erscheinungsbild des Quartiers**, aber auch das subjektive Sicherheitsempfinden zu **bewahren**.

Zwei bereits benannte Probleme im Kontext nachhaltiger Zukunftsentwicklung, die keineswegs nur in der Hustadt noch auf Lösungen warten, sollen hier nochmals abschließend als offene Aufgaben für die to-do-List benannt werden. Da ist zum einen das **Problem der zunehmenden Erosion des stationären**

---

<sup>25</sup> Vgl. Stadtumbaubüro Hustadt (Hrsg.) (2014): Sachstandbericht Stadtumbaumanagement –Bochum Hustadt, Bochum, S. 27f.

**Einzelhandels** in den Quartieren, ein Prozess in dem wir als Verbraucher offenbar Opfer und Täter zugleich sind. Insofern kann es nicht darum gehen, die Dynamik der Betriebsformen regulieren zu wollen. Gefragt sind vielmehr tragfähige Geschäftsmodelle für kleinteilige, ortsnahe Waren- und Dienstleistungsangebote, die ja gleichermaßen auch in Dörfern und Stadtrandlagen benötigt werden. Ladenlokale zu günstigen Mieten zu finden, ist dabei für die gefragten Lösungsansätze noch das kleinste Problem.

Das andere ist die **bedenkliche Rolle von (Wohnungs-) Eigentümern mit alleiniger Orientierung an kurzfristiger Gewinnerorientierung** durch maximale Mieten bei gleichzeitiger Vernachlässigung von Instandhaltung und gänzlichen Verzicht auf Investitionen in den Bestand. Gerade auf inzwischen angespannten Wohnungsmärkten geht für diese Kategorie von Eigentümern die Rechnung auf, denn es sind häufig die Kommunen selbst, die für die Unterbringung Wohnungssuchender die häufig überhöhten Mieten für diese Klientel übernehmen und damit dieses bedenkliche Geschäftsmodell de facto noch abstützen. Diese Problem wird sich in der Hustadt demnächst mit dem Auslauf der Mietbindungen aus der öffentlichen Förderung noch deutlich verschärfen. Es bedarf aus meiner Sicht eines offensiven Einsatzes des bestehenden ordnungs- und eigentumsrechtlichen Instrumentariums sowie dessen gezielter Ergänzung, um hier Abhilfe zu schaffen.

Auch wenn zum Schluss dieser Beschreibung und Analyse eines konkreten Prozesses der Quartiersentwicklung von noch ungelösten Aufgaben die Rede war, so sollte dies kein Grund für tiefe Depressionen sein. Ganz im Gegenteil: wenn ein tragfähiges Handlungskonzept vorliegt, die Akteure zusammenrücken und die Interessen von Bewohnern und Eigentümern verantwortlich zusammengeführt werden, führt Quartiersarbeit zum großen Gewinn für die Stadtgesellschaft. Genauso klar muss aber allen Akteuren sein, dass dieser „Gewinn“ beständig neu gemeinsam zu sichern ist.



Abbildung 15: Brunnenplatz bei Nacht<sup>26</sup>

<sup>26</sup>Quelle: © VBW Bauen und Wohnen GmbH (Hrsg.) (2014): Geschäftsbericht 2013, Bochum.

*EFFICIENCY IS DOING THINGS RIGHT, EFFECTIVENESS IS DOING THE RIGHT THINGS*<sup>27</sup>

*PETER F. DRUCKER*

---

<sup>27</sup> Peter F. Drucker Quotes (Author of The Effective Executive) - Goodreads  
[https://www.goodreads.com/author/.../12008.Peter\\_F\\_Drucker](https://www.goodreads.com/author/.../12008.Peter_F_Drucker)

## Literaturverzeichnis

**Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat**, URL

<https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/stadtumbau>

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.), Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen, Bonn 2015 .[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/Weitere/KfW/ModellprojekteGRWS/steckbriefInnereHustadt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/Weitere/KfW/ModellprojekteGRWS/steckbriefInnereHustadt.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

**Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau** (Hrsg.), Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre. Probleme und Lösungswege. Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, Bonn, Drucksache 11/2568, 1988.

**Grzesiok, Svenja** (Hrsg.), Bündnisse für Wohnen im Quartier, Wiesbaden, 2018.

**Häußermann, Hartmut, Kronauer, Martin**, Räumliche Segregation und innerstädtisches Ghetto. In: Stichweh, R., Windolf, P. (Hrsg.), Inklusion und Exklusion: Analysen zur Sozialstruktur und sozialen Ungleichheit. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2009.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.), Innere Hustadt, Bochum, In: Projektdatenbank Innovationsagentur Stadtumbau NRW, Düsseldorf, 2011.

**Knabe, Judith** (Hrsg.), Städtische Quartiere gestalten, Berlin, Bielefeld, 2015.

**Kraemer, Dieter et al.**, Einführung in die Immobilienökonomie, Studienbrief zum Modul BR01, Hrsg.: EBZ Business School, Bochum 2016

**Kratzsch, Ernst, Kraemer, Dieter**, Zukunft der Universitätswohnstadt Hustadt, fachpolitischer Dialog „Stadtumbau West“, Wuppertal, 25. März 2009, [https://www.vdw-rw.de/fileadmin/publikationen/vm/VM\\_05-09\\_RLP.pdf](https://www.vdw-rw.de/fileadmin/publikationen/vm/VM_05-09_RLP.pdf)

**Schnur, Olaf** (Hrsg.), Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, 2014.

Stadt Bochum, URL: <https://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W29WBC7R431BOCMDE>.

**Planungsgruppe „Stadtbüro“**, Huckarder Straße 8-12 44147 Dortmund [www.stadtbuero.com](http://www.stadtbuero.com)  
Stadtumbaubüro Hustadt (Hrsg.), Sachstandbericht Stadtumbaumanagement – Bochum Hustadt, Bochum, 2014.

**UmQ e. V. ergänzt vom Förderverein Hustadt e.V.** 2008 „Kleine Geschichte der Hustadt“, zusammengetragen in: <https://www.portal.research.lu.se>

**VBW Bauen und Wohnen GmbH** (Hrsg.), Geschäftsbericht 2013, Bochum, 2014.

**VBW Bauen und Wohnen GmbH** (Hrsg.), Geschäftsbericht 2014, Bochum, 2015

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** Blick auf die Gesamtsilhouette der Hustadt von Süden

**Abbildung 2:** „einladende Müllcontainer“

**Abbildung 3:** Das alte „Tor“ zum Brunnenplatz

**Abbildung 4:** Ziele und Strategiebausteine für die Hustadt

**Abbildung 5:** Organisation des Stadtumbauprozesses in der Hustadt

**Abbildung 6:** verändertes Bild des öffentlichen Raums

**Abbildung 7:** neuer Innenhof mit Mietergärten

**Abbildung 8 und 9:** Neugestaltung/-Schaffung von Spielflächen und Außenanlagen

**Abbildung 10:** Leerstände im Quartier sind inzwischen selten

**Abbildung 11:** Kiosk am Brunnenplatz

**Abbildung 12:** das neue Tor zum Brunnenplatz

**Abbildung 13:** Der Brunnenplatz als Treffpunkt und Basis für Bürgeraktivitäten in der Hustadt

**Abbildung 14:** Die Hustadt ist auf dem Weg eine gute Adresse zu werden, die Marke Hustadt wird für gemeinnützige Zwecke aus der Hustadt genutzt

**Abbildung 15:** Brunnenplatz bei Nacht