



„einer für alles - alles für einen“

claudine mertens, christina schnitzler

Die Entwurfsaufgabe erfordert ein zukunftsorientiertes Entwicklungskonzept für den Stadtteil Rahser in Viersen. Zwar hatte die Stadt bis heute noch keine wesentlichen Probleme, jedoch ist bereits in naher Zukunft eine tiefgreifende Veränderung in der Bevölkerungsstruktur zu erwarten. Um auch für die nächsten Generationen beständig zu bleiben, muss sich die Stadt anpassen. -Wesentliche Aufgabe bei der Bearbeitung war es demnach den Bestand zu analysieren, um so eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erzielen. Dieser Bestand muss ebenso wie die Neubauten auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Viersens nimmt aber stetig ab und der Altersdurchschnitt steigt weitergehend an. Die Geburtenzahlen sind rückläufig, jedoch erreichen die Menschen ein immer höheres Alter. Dies führt dazu, dass die Zahl an der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter abnimmt und die Wirtschaftslage schwächt. Zudem liegt die Arbeitslosenquote Viersens bei 17,3%. Die Stadt ist somit deutlich stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als ihr Umkreis. Hierbei ist der Rahser der Stadtteil der den größten Anteil dieser Quote ausmacht. Ca. 15 % aller Viersener Bürger haben Migrationshintergrund oder haben keine deutsche Staatsangehörigkeit. Alle diese Faktoren, die Überalterung, die soziale Durchmischung, die Arbeitslosigkeit und die Verschiebung im Sozialgefüge haben somit drastische Auswirkungen auf das notwendige Wohnraumangebot. Diese Veränderungen führen in Zukunft zwangsläufig zu Problemen, gegen die präventiv vorgegangen werden muss. Schlussfolgernd muss günstiges Wohnen ermöglicht werden, welches jedoch flexibel gestaltbar ist, damit es auf die Anforderungen seiner Bewohner reagieren kann.

Entwicklung des Rahsers

Wegen der Abgrenzung durch die zwei Bahntrassen, entwickelte sich die Siedlung autonom zur Stadt Viersen. Nach dem 1. Weltkrieg wurde aufgrund des schnellen Wachstums der Siedlung ein städtebauliches Konzept entwickelt und ein orthogonal strukturiertes Straßenraster festgelegt. Von seinen beiden flankierenden Achsen der Querseiten vervollständigte sich das Raster allmählich von den Außenkanten zur Mitte hin. Mit dem Bau der katholischen Kirche im Jahr 1929 bildete sich eine attraktive Adresse im Rahser. Obwohl die Kirche heute fast ausschließlich für besondere Anlässe genutzt wird, ist sie immer noch ein wichtiger Identifikationspunkt für die Einwohner. Sie bildet den Schnittpunkt zwischen Ober- und Unterrahser, welcher sich erst mit dem zweiten großen Wachstumsschub in den 50er Jahren gebildet hat. Zu jener Zeit nach dem 2. Weltkrieg stieg die Nachfrage an günstigen Unterkünften drastisch an. Um genügend Angebot schaffen zu können, wurde die vorhandene Stadtstruktur im Konzept der Gartenstadt vervollständigt. Mehrfamilienhäuser mit reduzierten Wohngrundrissen wurden durch großflächige Grünanlagen, die als großes Qualitätsmerkmal galten, kompensiert.



1



2



3

Stadtstruktur

Der Stadtteil „Im Rahser“ wie er heute existiert, befindet sich in einem guten Gleichgewicht. Die Bevölkerung ist durchmischt und alle sozialen Gruppen sind vertreten. Die Eigentumswohnungen funktionieren gut und der Großteil der Mietwohnungen ist belegt. Eine einzigartige Denkmalschutzsatzung für das ganze Bebauungsgebiet der 20er-Jahre stellt sicher, dass das ursprüngliche Stadtbild mit den einfachen Stuckfassaden und ihrer Gliederung erhalten bleibt. Durch diese 20er-Jahre Blockrandbebauung mit innenliegenden, introvertierten Schrebergärten im Südwesten und der aufgelösten 50er-Jahre Zeilenbebauung im Osten, bekommt der Stadtteil zwar einen heterogenen jedoch einheitlichen Gesamtcharakter. Ohne zukünftige Reformationen im Gebiet könnte der demographische Umschwung jedoch dazu führen, dass der Rahser an Zusammenhalt verliert und sich zu einem Problemviertel entwickelt.



4

Struktur der 50er-Jahre Bebauung

Die 50er-Jahre Siedlung befindet sich in Mitten des vorgegebenen Stadtrasters. Seine offene, aufgelöste Typologie ist umrahmt mit dem engmaschigen, kleinparzellierten Bebauungsabschnitt der 20er-Jahre und bildet somit den städtebaulichen Kern des Stadtviertels.



5

Parzellenstruktur

Drei-Viergeschossige Zeilenbebauungen stehen auf nicht parzellierten Grundstücken, die keine Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum besitzen. Die weitläufigen gepflegten Wiesen um die Gebäude produzieren großzügige Anlagen und sorgen für einen schönen Blick ins Grüne, sie sind jedoch durch ihre unstrukturierte Ausführung weitestgehend unbrauchbar zur Freizeitgestaltung der Bewohner.

1 Rahser im Jahr 1918

2 Rahser im Jahr 1940-1942

3 Rahser im Jahr 1960

4 Baustruktur des Rahsers heute

5 Parzellenstruktur 50er Jahre



6



7



8

Zustand der Gebäude

Alle Mehrfamilienhäuser befinden sich in schlechtem Zustand und wurden teilweise noch nie komplett saniert. Feuchte Keller und undichte Dächer sind die überwiegenden Schwachstellen jener 50er-Jahre Bebauung. Alle Gebäude sind nach dem damaligen Stand der Technik ohne Wärmedämmung und Drainage ausgeführt. Diese suboptimale Voraussetzungen und die Vernachlässigung von notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen dazu, dass die Schadensbeseitigung fast unwirtschaftliche Ausmaße erreicht hat.

Nutzerstruktur

In den Mehrfamilienhäusern sind alle Nutzergruppen vertreten. Hier leben neben Kleinfamilien mit 1 bis 2 Kindern, ältere Menschen, Singles und Pärchen. Die einfältige Wohnstruktur und sein Umfeld werden diesem großen Nutzerspektrum jedoch nicht gerecht und sind für heutige Ansprüche nicht mehr zeitgemäß. Es bestehen soziale Barrieren und das Nachbarschaftsverhältnis ist sehr schwach. Da kein Leben auf den gemeinschaftlichen Flächen ermöglicht ist, ist der soziale Austausch unter den Bewohnern sehr minimal. Jede Wohneinheit bildet sein eigenes Universum und schottet sich scheinbar zu den restlichen Nutzern vollkommen ab.

„Am Nordkanal“

Der Nordkanal ist einerseits eine der zwei Hauptachsen des städtebaulichen Rasters welches in den 1920er Jahre festgelegt wurde, zusätzlich geht seine Bedeutung noch ins napoleonische Zeitalter zurück. Der Nordkanal war damals Teil von Napoleons Plan, einer Wasserstraße vom Seehafen in Antwerpen über die Maas bis hin zum Rhein. Die Flüsse sollten miteinander verbunden werden, um eine Vernetzung der schiffbaren Wasserwege zu generieren. Diese Initiative wurde jedoch nie vollständig umgesetzt. Heute führt entlang der geplanten Kanalstraße der sogenannte Napoleonradweg oder auch die als „Fietsallee am Nordkanal“ bezeichnete Radverbindung vom Niederrhein bis in die Niederlande. Die Straße „Am Nordkanal“ ist also auch überregional von Bedeutung und bildet eine wichtige, jedoch noch unstrukturierte Adresse im Rahser.

Dieses Gebiet ist besonders problematisch, da die 50er-Jahre Siedlung hier endet, jedoch keinen richtigen Abschluss bildet. Vor allem das Laubenganghaus an der Ecke Oberrahserstraße und Nordkanal hat den Zusammenhang in der Bebauungsstruktur verloren. Entlang des Nordkanals grenzen die privaten Freiflächen der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser zusammen mit verkrauteten Grünflächen an, die westliche Seite des Kanals, auf der Ostseite hingegen befinden sich Einfamilienhäuser im Privatbesitz. Der Nordkanal selbst setzt sich aus einer einspurigen Anliegerzufahrt, einer Baumreihe mit darunter positionierten Stellplätzen und dem Fahrradweg zusammen. Hier mangelt es an Abgrenzungen zwischen öffentlichem Weg und gemeinschaftlicher Grünanlage der Mehrfamilienhäuser. Für den Radfahrer wirkt sich dieser Zustand als angenehme Grünzone in der Stadt aus, ist jedoch für die direkten Anwohner ungünstig und führt zu Einschränkungen der Freiraumnutzung.

Fazit

Von dem Laubenganghaus in der Oberrahserstraße ausgehend haben wir in diesem Gebiet entlang des Kanals die meisten Konfliktpunkte gesehen, jedoch auch großes Potenzial entdeckt dem Gebiet zu einem Gesicht zu verhelfen und in der Stadt eine bessere Struktur mit mehr Lebensraum zu schaffen.

6 Foto vom Nordkanal aus: Freiraumstruktur

7 Bsp. Bebauung der 50er Jahre: Foto Oberrahserstr. 151

8 Bauschäden: Foto Oberrahserstr. 151

„einer für alles - alles für einen“ Neugestaltung des 50er-Jahre Gebiets am Nordkanal

Konzept

In diesem Entwurf werden die großen Freiflächen der 50er-Jahre Bauten am Nordkanal und die angrenzenden Brachflächen durch eine aufgelöste Baustruktur bespielt und die neu formierten Außenräume gestaltet. Die nachverdichtete Siedlungsstruktur bewirkt einen harmonischen Übergang zwischen den vorhandenen Baustrukturen. Verschiedene Wohntypologien wurden entlang des Fahrradweges am Nordkanal angeordnet und bilden die vorher fehlende Raumkante zur Straße. Zwischen Neubauten und den 50 Jahre Bauten entsteht eine Gemeinschaftsfläche mit privaterem Charakter. Sie bildet eine zweite Grünachse, die durch unterschiedliche Zonierungen für mehr Aufenthaltsqualität sorgt. Ohne große Maßnahmen an den Altbauten vornehmen zu müssen, bekommen diese durch die Abschottung zur Straße und der daraus resultierenden, intimeren Nutzung der Freiflächen einen neuen Charakter. Nicht nur die verschiedenen Bauten sollen einen besseren Bezug zueinander bekommen, auch die nachbarschaftlichen Beziehungen sollen gefördert werden. Neue Möglichkeiten der Begegnung werden geschaffen, nicht nur in den verschiedenen Altersschichten sondern auch in den verschiedenen Sozialgruppen der Bewohner. So entsteht ein neuer Block im Quartier, ein Ensemble in dem das Leben in der Mitte stattfindet.



9



10

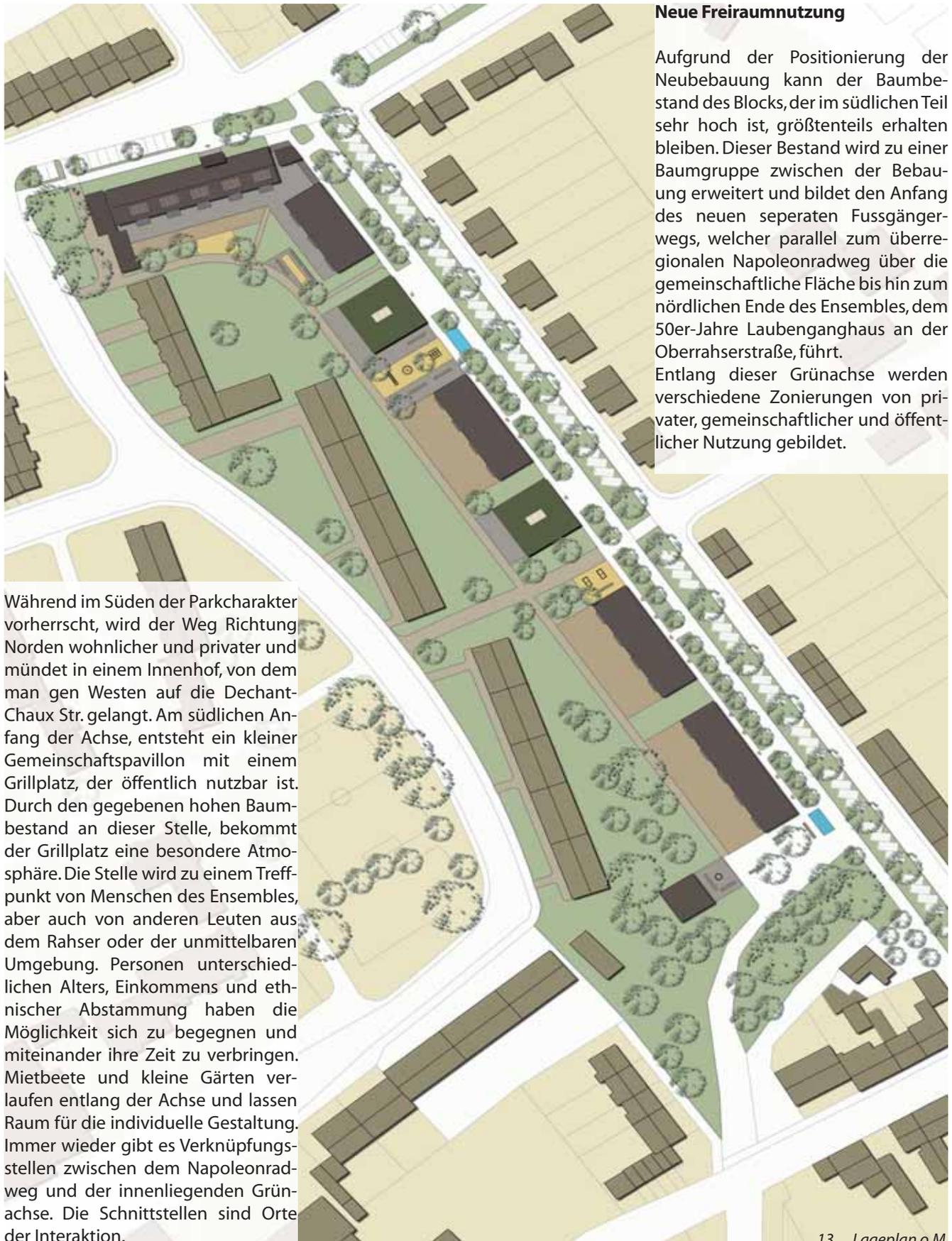


11



12

- 9 heute: offene Baustruktur
- 10 Nachverdichtung am Nordkanal
- 11 heute: ungenutzte Freiräume
- 12 neue Erschließung als Adresse für die Anwohner



Neue Freiraumnutzung

Aufgrund der Positionierung der Neubebauung kann der Baumbestand des Blocks, der im südlichen Teil sehr hoch ist, größtenteils erhalten bleiben. Dieser Bestand wird zu einer Baumgruppe zwischen der Bebauung erweitert und bildet den Anfang des neuen separaten Fußgängerswegs, welcher parallel zum überregionalen Napoleonradweg über die gemeinschaftliche Fläche bis hin zum nördlichen Ende des Ensembles, dem 50er-Jahre Laubenganghaus an der Oberrahserstraße, führt. Entlang dieser Grünachse werden verschiedene Zonierungen von privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Nutzung gebildet.

Während im Süden der Parkcharakter vorherrscht, wird der Weg Richtung Norden wohnlicher und privater und mündet in einem Innenhof, von dem man gen Westen auf die Dechant-Chaux Str. gelangt. Am südlichen Anfang der Achse, entsteht ein kleiner Gemeinschaftspavillon mit einem Grillplatz, der öffentlich nutzbar ist. Durch den gegebenen hohen Baumbestand an dieser Stelle, bekommt der Grillplatz eine besondere Atmosphäre. Die Stelle wird zu einem Treffpunkt von Menschen des Ensembles, aber auch von anderen Leuten aus dem Rahser oder der unmittelbaren Umgebung. Personen unterschiedlichen Alters, Einkommens und ethnischer Abstammung haben die Möglichkeit sich zu begegnen und miteinander ihre Zeit zu verbringen. Mietbeete und kleine Gärten verlaufen entlang der Achse und lassen Raum für die individuelle Gestaltung. Immer wieder gibt es Verknüpfungsstellen zwischen dem Napoleonradweg und der innenliegenden Grünachse. Die Schnittstellen sind Orte der Interaktion.

Der momentan schon vorhandene Fußgänger Verbindungsweg, der nicht nur den Nordkanal mit der neu entstehenden Grünachse verbindet, sondern darüber hinaus auch eine Verbindung zur Frontseite der 50er -Jahre Bebauung an der Dechant-Chaux-Str. bildet, wird zu einem kleinen Platz mit Tischtennisplatten und Sitzgelegenheiten aufgeweitet. Nicht nur die Bewohner des Blocks, sondern auch die Radfahrer sind eingeladen, kurz zu verweilen.

An der zweiten Schnittstelle entsteht ein Kinderspielplatz mit diversen Spielgeräten, die eine ideale Ergänzung zum bereits bestehenden Spielplatz in der Dechant-Chaux Str. bilden.



14



15

Im Norden weitet sich der Freiraum auf und bildet einen hofartigen Charakter. Zwei 50er-Jahre Bauten und ein Neubau umrahmen diesen Platz. Ein Platz mit Sitzgelegenheiten für ältere Leute, einem Boulefeld und einem Seniorenfitnessplatz bieten Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung und bringen Leben an diesen Ort. Auf dem Fitnessplatz befinden sich spezielle Geräte für Senioren die eine längere Bewegungsmobilität im Alter garantiert.

Durch die verschiedensten Angebote findet jeder Bewohner sein individuelles Aufenthaltserlebnis. Ob beim Sonnen auf der Wiese, beim Bepflanzen des eigenen Beetes, beim Fitnessbetreiben oder beim Grillen mit Nachbarn und Freunden, es gibt genügend Angebote, welche die Bewohner motiviert nicht mehr nur in ihrer eigenen Wohnung zu verweilen, sondern in Kontakt mit anderen zu treten. Darüber hinaus können Eltern ihre Kinder auch mal selbstständig im gut überschaubaren Innenhof spielen lassen.



16



17

Der Radweg „Am Nordkanal“ wird mit sich wiederholenden Wasserbecken versehen und erinnert an die geschichtliche Vergangenheit, die der Straße ihren Namen zu verdanken hat. Die schon jetzt zum Parken genutzte Zone zwischen Radweg und Straße wird ausgebaut und kann von allen umliegenden Bewohnern zum Parken benutzt werden. Der Baumbestand wird beibehalten und auf der anderen Seite des Radwegs wiederholt und verdichtet. So erhält der Radweg seinen attraktiven und grünen Charakter.

14, 15 Bsp. Boule Spiel

16, 17 Bsp. Fitness für ältere Menschen



Bauliche Maßnahmen

Reihenhäuser

Entlang der Grünachse entstehen zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser in Hausgruppen von 3-5 Wohneinheiten, sodass sich eine aufgelöste Struktur ergibt, die sich jedoch nicht in Einzelelementen verliert.

Im Erdgeschoss der Wohnhäuser befinden sich die Wohnräume, während im Obergeschoss 3 Schlafräume und 2 Badezimmer vorhanden sind. Jede Etage verfügt über eine großzügige Loggia, die den privaten Aufenthalt im Außenbereich ermöglicht.

Zur Erweiterung der privaten Fläche im Freien kann ein Garten hinter der Wohnung angemietet werden, diese Fläche kann jedoch auch als gemeinschaftlicher Garten oder als offener Bereich zur innenliegenden Grünachse genutzt werden.

Bei Bedarf können die einzelnen Maisonette-Häuser in zwei voneinander unabhängigen Wohneinheiten entkoppelt werden. An der Frontfassade entsteht dann ein zusätzlicher Eingang. Diese Entkopplung ist besonders für junge zukunftsorientierte Familien von Bedeutung. Einer Familie von 3-5 Personen sind in den Reihenhäusern attraktive Wohnoptionen gestattet. Werden die Kinder älter, ist es ihnen möglich ihre Persönlichkeit in ihren eigenen Bereichen zu entfalten. Ausserdem kann das erwachsen gewordene Kind, durch geringe Umbaumaßnahmen in der oberen Etage autonom im Elternhaus wohnen bleiben und gegebenenfalls im Pflegefall für diese sorgen. Weiterführend können die Eltern nach Auszug ihrer Kinder ihre eigenen Eltern näher zu sich holen oder die überflüssige Etage weitervermieten. So können auf einer Grundform ein weites Feld an Varianten, für ganz unterschiedliche Nutzergruppen, geschaffen werden und stellt somit eine große Belegungsflexibilität dar.

Wohnkuben

Zwei Wohnkuben, die zwischen der Reihenhausbauung entlang des Nordkanals angeordnet sind, bilden eine weitere Wohnform. In den Erdgeschossen dieser Gebäude befinden sich öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen. So können hier kleine Läden wie einer Bäckerei und einem Kiosk mit Getränkedienst, mit rückwertigem Gemeinschaftsraum in einem der Kuben Platz finden, während in dem anderen eine gemeinschaftlich, organisierte Kindertagesstätte eingerichtet werden könnte. Die oberen Etagen sind über einen Zweispänner erschlossen. Es gibt jeweils eine 4 Zimmer- und eine kleinere 3 Zimmerwohnung.

Die zwei Wohnungen können zu einer Großwohnung zusammengeschaltet werden. Diese Wohnform eignet sich für Patchworkfamilien und Familien oder mehrere Singles die sich für das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaften entschieden haben.

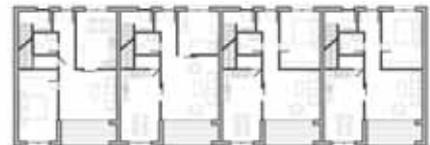
18



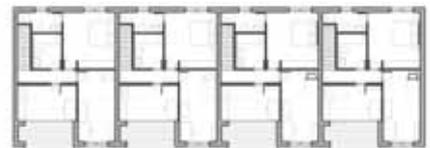
19



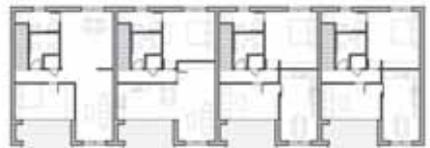
20



21



22



23

18 Ansicht Ost: Sicht vom Nordkanal

19 Umnutzung der Reihenhausbauung

20 EG der Maisonette-Wohnung

21 EG-Alternative: 2 Zimmer-Wohnung

22 OG der Maisonette-Wohnung

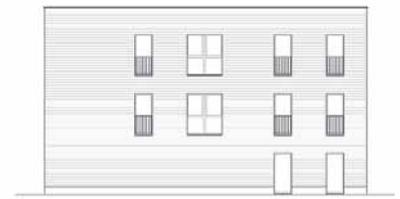
23 OG-Alternative: 2 Zimmer-Wohnung



Umgrünt von allen Seiten, stehen somit die Neubauten wie in einem Park. Der Gartenstadtcharakter der Altbauten bleibt weitestgehend erhalten.



24



25



26



27



28



29

Laubenganghaus an der Oberrahserstraße

Das Laubenganghaus am nördlichen Ende der Achse ist sehr stark sanierungsbedürftig. Es wurde in den letzten 50 Jahren nur geringfügig saniert. Die Fenster und der Heizkessel wurden ausgetauscht und einige Bäder erneuert. Jedoch sind auch diese Sanierungsmaßnahmen bereits hinfällig, sodass eine Grundmodernisierung dringend erforderlich ist.

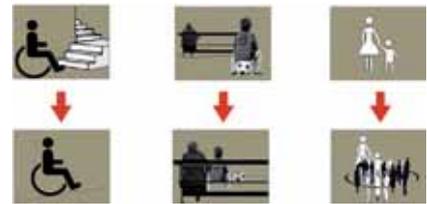
- 24 Ansicht Kubus Nord
- 25 Ansicht Kubus Ost
- 26 Grundriss Kubus EG
- 27 Grundriss Kubus 1.OG
- 28 Ansicht Kubus Süd
- 29 Ansicht Kubus West

Barrierefreiheit

Durch die aussenliegende Laubengängerschließung bietet das Haus großes Potenzial. Aufgrund der Erschließungsart ist ein barrierefreier, schwellenloser Zugang zu jeder Wohneinheit einfach zu realisieren. Durch die Zuschaltung eines Aufzugs kann so jede Etage ohne Treppen erreicht werden. Durch diese Maßnahme bekommt das Haus ganz neue Stärken und bietet den Bewohnern eine Wohnqualität, die auch im Fall von Invalidität oder Altersschwäche ohne Einschränkungen benutzbar bleibt. Dies bietet den Vorteil, dass man in seiner Wohnung ohne Probleme alt werden kann und dass man auch mit allen Einschränkungen und verringerten Fähigkeiten sein gewohntes Wohnumfeld nicht verlassen muss. Man bleibt weitestgehend unabhängig. Aber nicht nur für alte und kranke Menschen ergeben sich durch das Baukonzept Vorzüge, auch Familien mit Kindern profitieren von der barrierefreien Erschließung. Im Besonderen von dem Aufzug über den es möglich ist mit Gehhilfen, Kinderwagen und schweren Einkaufstüten mühelos seine Wohnräume zu erreichen.

Ergänzendes Laubenganghaus

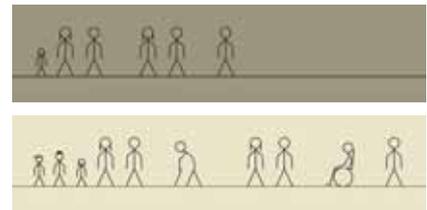
Um die Wirtschaftlichkeit des Aufzugs zu gewährleisten, ist es sinnvoll weitere Wohneinheiten von diesem profitieren zu lassen, damit die Kosten für den einzelnen im Rahmen bleiben. Ein Anbau im Westen kam auf diesem Grundstück jedoch nicht in Frage, da an dieser Stelle zwei erhaltenswerte alte Eichen mit hohem Identifikationsfaktor für den Rahser stehen bleiben sollten. Somit wurde die Erweiterung des Komplexes an der Nordkanalstraße realisiert. Ihm werden durch den Aufzug die gleichen Vorteile geboten wie dem Altbau.



30

Abbau von

- körperlichen Barrieren
- sozialen Barrieren
- familiären Barrieren



31



32

Die Grundrisse im Neubau sind sehr offen gestaltet. Der Funktionskern ist in der Mitte der einzelnen Wohneinheit angeordnet. Die verschiedenen Nutzungsbereiche können durch Schiebetüren voneinander abgetrennt werden. Diese Anordnung lässt trotz kleinen Grundrissen großzügige Bewegungsflächen auf den relativ kleinen Grundrissen zu. Somit sind die Grundrisse auch für Rollstuhlfahrer problemlos nutzbar. Der Wohnraum wird zusätzlich durch eine einladende Loggiafläche, die zum Teil aus der Fassade auskragt, erweitert. Im Loggiabereich gibt es kleine Nischen, die als Abstellraum dienen.

30 Abbau verschiedener Barrieren

31 Erweiterung der Nutzergruppen

32 Grundriss Barrierefreier Wohnkomplex



33

Eckbebauung

Der Aufzug wird an der Ecke zwischen Altbau und Neubau positioniert. Das Treppenhaus für den Neubau ist ebenfalls hier integriert und bietet den Bewohnern, durch einen vorgeschalteten, geschlossenen Verkehrsraum einen geschützten Ort und bildet einen Begegnungspunkt für die Bewohner. Von diesem Erschließungsturm führen verbindende Stege zu den Laubengängen der beiden Wohngebäude.

Gestaltungsprinzip

Die Ecke Oberrahserstraße-Nordkanal mit den beiden Laubenganghäusern soll als ein zusammenhängender Komplex gesehen werden. Nicht nur die gleiche Gebäudetypologie soll dies verdeutlichen, sondern ebenso das Holz, welches als gemeinsames Gestaltungselement eingesetzt wird. Die Erschließungswege, Laubengänge sind mit horizontalen Holzbrettern verkleidet. Der vertikale Erschließungsturm besteht aus einer Glas-Stahlkonstruktion, an der horizontal liegende Holzlamellen angebracht sind. Die Brüstungen bestehen aus vertikalen Stahlprofilen und gestalten einen offenen Laubengang.



34

33 *Perspektivische Darstellung:
Ecksituation Oberrahserstr./ Am Nord
kanal*

34 *Perspektivische Darstellung:
Innenhof*



35

Modernisierung des Laubenganghauses

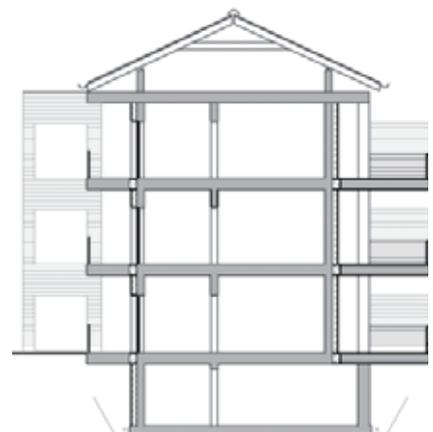
Für die Rundummodernisierung des 50er-Jahre Hauses müsste man von einem Preis von bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter ausgehen. Es ist jedoch auch möglich, nur die wichtigsten Maßnahmen durchzuführen und so zumindest die Qualität ansatzweise zu heben. Einer der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen ist die energetische Sanierung. Dazu gehören die thermische Trennung der Balkone und Laubengänge, sowie ein Wärmedämmverbundsystem der Fassade. Da die 4m² großen Balkone nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht werden, sollten diese erneuert und vergrößert werden. Ein neuer 10m² großer Balkon würde einen ungefähren Preis von 800 Euro/m² betragen. Eine Erneuerung aller 15 Balkone wäre ein Gesamtpreis von ca. 120.000Euro. Für die Entkopplung der Laubengänge ist ein Meterpreis von 800 Euro zu berechnen. Bei einer Gesamtlänge von 2 mal 37 Metern wäre das ein Betrag von 59.000 Euro. Ein standartisiertes Wärmedämmverbundsystem würde 100 Euro pro m² kosten. Die Gesamtfassade mit einer Quadratmeterzahl von 700 würde dementsprechend 70.000 Euro kosten. Die Dämmung der Kellerdecke (ca.400m²) noch einmal 40.000Euro. Auch ein neues Heizsystem wäre zu empfehlen. Die Erneuerung des Daches ist nach 60 Jahren unumgänglich und auch die Entfeuchtung und Abdichtung des Kellers und den Einbau einer Drainage ist nicht zu vermeiden. Kellerabdichtung und Drainage kosten hier um die Euro. Die Erneuerung der Fenster würde einen Preis von 250 Euro pro m² hinzufügen. Sinnvoll ist es mit der Sanierung auch die Fenstergrößen zu verändern. Für eine barrierefreie Wohnung wären Brüstungshöhen von 85 cm erforderlich. Französische Fenster im Wohnzimmerbereich würden noch mehr Licht in die tiefen Wohnräume bringen und den Wohnkomfort steigern.

Mit der Erneuerung der Bäder könnte auf das Thema der Barrierefreiheit weiter eingegangen werden. Das Bad wird hierzu in den Flurbereich vergrößert und mit neuer Toilette, Waschbecken und einer schwellenlosen Dusche versehen (ca.7.000 Euro pro Bad). Auch die Türen in den Wohnungen müssen erneuert werden. Eine barrierefreie Wohnung benötigt eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 80cm. Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 m hinter der Eingangstür und hinter den Innentüren sind vorzusehen, um keine Einschränkungen der Nutzer zu haben.

„In Nordrhein-Westfalen (NRW) wird das barrierefreie Bauen beim Neubau von Mietwohnungen, bei investiven Maßnahmen im Bestand und als Wohnraumanpassung mit zinsvergünstigten Darlehen der NRW.BANK unterstützt.“ (Quelle: Baunetz.de)



36



37

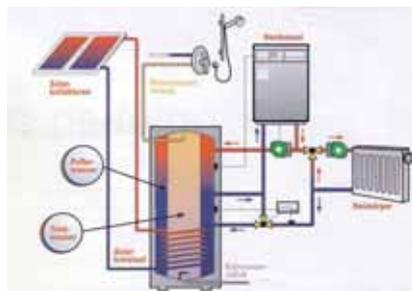
35 Grundriss Laubenganghaus: Variation

36 Mindestveränderung der Grundrisse

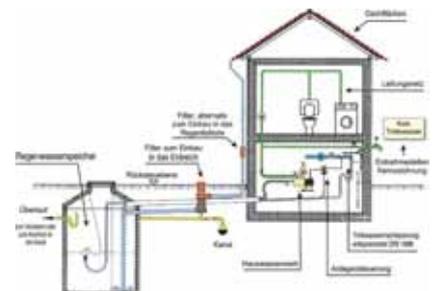
37 Querschnitt Laubengang

Zusätzliche ökologische Maßnahmen

Mit der Erneuerung der Heizung, kann eine thermische Solaranlage zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzt werden. Das Laubenganghaus bietet hierzu gute Voraussetzung. Die Dachfläche ist nach Süden ausgerichtet und hat eine günstige Dachneigung. Die durch die Kollektoren gewonnene Wärme wird für die Erwärmung des Trinkwassers genutzt. Solaranlagen die zusätzlich zur Unterstützung der Raumheizung dienen, benötigen deutlich mehr Kollektorflächen. Bei einer Mieterstruktur von 36 Personen im Laubenganghaus wird eine Flachkollektorfläche von 54 m² auf dem Dach benötigt (1,5m² pro Person). Darüberhinaus braucht man einen Wärmespeicher von insgesamt ca. 2800 m³ Speichervolumen. Eine gut geplante Anlage kann im Jahr ungefähr 60 Prozent der Energie einsparen, die für Warmwasser benötigt wird. Das spart auch Energiekosten und schont die Umwelt. Für die Anschaffung müsste von einem Wert von 30.000 Euro ausgegangen werden. Dies rentiert sich bei einer Ölpreissteigerung von 7% spätestens in 20 Jahren. Die Anschaffung der Anlage wird mit 54,60 Euro pro angefangenen Quadratmeter Solarkollektorfläche durch ein staatliches Förderprogramm bezuschusst. (Quelle: oekologisch-bauen.info).



38



39

Eine weitere ökologische Maßnahme ist die der Regenwassernutzung. Dabei wird Regenwasser für die Toilettenspülung, die Waschmaschine und die Gartenbewässerung genutzt. Das kostbare Trinkwasser wird dann nicht mehr für die Beseitigung von Hinterlassenschaften vergeudet. Die Waschmaschine wird durch das kalkfreie Wasser geschont und Wasch- und Reinigungsmittel werden gespart. Die Pflanzen im Garten müssen nicht mehr mit dem kalkhaltigen Leitungswasser gegossen werden. Außerdem verringern sich die Grundwasserentnahmen und der Grundwasserspiegel kann wieder ansteigen. Pauschalen, die für das Dachniederschlagswasser oder andere versiegelte Flächen erhoben werden, können bei Besitzern einer Regenwassernutzungsanlage meist erlassen werden. Für das Laubenganghaus ist bei einer Dachfläche von 400m² eine Zisterne von 11m³ notwendig. Es können ca. 50% des jährlichen Wasserbedarfes mit kostenlosem Regenwasser abgedeckt werden. Das sind im Durchschnitt ca. -200 Euro Ersparnis im Jahr.

Schlusswort

Unser Entwurf zeigt den Nordkanal in einem ganz neuen Bild und gibt der Stadt eine überregionale Adresse direkt am Nordkanal. Hier wird neuer Wohnraum mit hoher Wohnqualität und genügend Raum für gemeinschaftliche Nutzung verschiedener Art geschaffen. Dies trägt dazu bei, dass sich ein Gemeinschaftsgefühl unter den Bewohnern entwickeln kann, wodurch sich eine sehr starke Verbundenheit zum Umfeld bildet und die Bewohner ihr Leben bis ins hohe Alter gerne an diesem Ort verbringen möchten.

38 Bsp. Solarthermieanlage

39 Bsp. Regenwassernutzung



barrieren abbauen

Yahya Özütürker

Vorwort

Das sich ein demographischer, sozialer und wirtschaftlicher Wandel in vielen Teilen Deutschlands vollzieht, ist kein Resultat erst kürzlich aufgetretener Entwicklung. Die Bevölkerung wird im Durchschnitt gesehen immer älter und die Anzahl der Singlehaushalte steigt stetig an. Der Bedarf an speziellen Wohngrundrissen ändert sich damit. Außerdem ist ein Großteil der Wohnungen in der Nachkriegszeit entstanden. Hier war die erste Priorität, die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Da sich aber auch die Qualitätsansprüche an das Wohnen stark geändert haben und die Nachfrage an solchen Wohnungen und der Bedarf an Wohnungen allgemein absinkt besteht Handlungsbedarf.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus geht deutlich weg vom Neubau hin zur Bestandsentwicklung und Pflege. Der Anteil der Altbaumodernisierung und des Bauens im Bestand am Baugeschehen insgesamt wird derzeit bereits auf 60% bis 70% der jährlichen bauwirtschaftlichen Leistungen geschätzt. Dieser Prozentsatz wird in den kommenden Jahren wohl noch steigen. Damit wird dies ein Hauptbestandteil des Arbeitsfeldes der Architekten und Städteplaner.

Das Viertel Rahser, das zum Ortskern von Viersen gehört, ist so eine Siedlung mit oben genannten Problemen. Viersen liegt zentral zwischen den Großstädten Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld und ist mit rund 77.000 Einwohner eine mittelgroße Kreisstadt.

Um den Bestand zu pflegen und für die Zukunft wettbewerbsfähig zu machen haben sich in dem diesjährigen Praxisprojekt Wohnen 09 die örtlichen Wohnungsbauunternehmen die VAB (Viersener Aktien-Baugesellschaft AG) und die GWG (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG) mit der RWTH Aachen zusammengeschlossen. Es sollen Ideen und Anregungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Siedlung herausgearbeitet werden.

Analyse

Lage

Viersen liegt zentral zwischen den Großstädten Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld. Viersen hat 77.000 Einwohner und ist eine mittelgroße Kreisstadt. Das Planungsgebiet Im Rahser grenzt direkt an den nördlichen Teil der Innenstadt an und hat somit eine zentrale Lage. Die Siedlung wird durch zwei Bahnlinien, die im Süden und Osten verlaufen, abgetrennt. Im nördlichen Teil sind hauptsächlich Landwirtschaftsgebiete, während im westlichen Teil sich der Naturpark Schwalm-Nette befindet. Das Stadtzentrum ist ca. 1.5 km weit und mit Buslinien relativ gut erschlossen.

Geschichte

Das Siedlungsgebiet im Rahser ist ein natürlich gewachsenes Viertel, wobei man das Wachstum in drei Epochen einteilen kann. In den frühen 20er und 30er Jahren ist die Siedlung im Bereich Nauenstraße, Rahserstraße und Regentenstraße entstanden. Es waren vor allem Reihenhäuser mit Gärten.

In den 50er und 60er Jahren entstand das Wachstum vor allem in der Notburgstraße, Spielhofstraße und Dechant-Stroux Straße. Hier waren es vor allem Zeilenbauten mit großzügiger Grünraumumgebung.

In den 70er bis 80er Jahren entstanden vor allem Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser nördlich der Oberrahserstraße.

Der Bau der ev. Kirche begann in den 60er Jahren und wurde ab 2003 profaniert. Ab 2006 wird das Kirchengebäude von einer GBR betrieben, die die zwei unterschiedlich großen Säle hauptsächlich für private Feiern wie Hochzeiten oder Jubiläen, Gemeindefeste, Vorträge und Seminare vermietet.

Die Umbaumaßnahmen wurden von der Kirche übernommen, die zum Betrieb notwendig waren. Hierzu gehörten vor allem die Erhöhung der Anzahl der Parkplätze, Toiletten und Waschräume, ein Lärmschutzgutachten und eine feuerpolizeiliche Überprüfung der Fluchttüren.

Da ein Abriss oder eine völlige Aufgabe für die Kirche nicht in Frage kam, war das eine mögliche Lösung für die Umnutzung. Im Verlauf der Recherche haben wir jedoch herausgefunden, daß man Kirchen mit unterschiedlichsten Umnutzungskonzepten umgebaut oder zurückgebaut hat. Die ungewöhnlichsten Konzepte waren zum Beispiel ; Supermarkt, Restaurant, Büronutzung oder Hotel.



1



2



3



4



5

Infrastruktur

Die örtliche Versorgung mit Kindergärten und Schulen ist sehr gut. Es gibt außerdem drei Spielplätze. Nur die Versorgung mit Einzelhandel ist auf einen Discounter und eine Versicherung, Optiker und Bäcker begrenzt.

Demographie

Die Bevölkerung der Stadt Viersen hat langsam aber stetig abgenommen. Die Anzahl der Geburten ist im mittelfristigen Vergleich deutlich rückläufig. Somit nimmt auch die Anzahl von Personen im erwerbsfähigen Alter ab. Des Weiteren erhöht sich die Zahl der Arbeitslosigkeit zusätzlich.

Beschäftigung

Die Stadt Viersen stellt zwar mehr Arbeitsplätze als von Bürgern besetzt werden kann, dies rührt aber im wesentlichen aus der Vergangenheit her. Durch den Wegfall der Textilindustrie ist von 2001 bis 2006 ein überdurchschnittlicher Rückgang der Beschäftigung in Viersen zu verzeichnen. Das durchschnittliche zu versteuernde Einkommen in Viersen ist vergleichsweise gering.

Arbeitslosigkeit

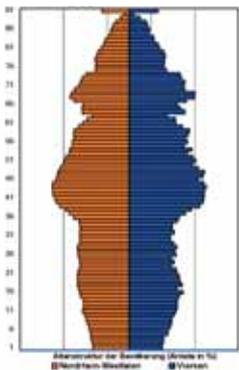
Viersen ist deutlich stärker durch Arbeitslosigkeit belastet als andere Städte und Gemeinden im Kreis. Rund 70% der Arbeitslosen sind auf Leistungen nach SGB II angewiesen. Rund 14% der Schulabgänger verlassen die Schule ohne einen Abschluss bzw. mit Hauptschulabschluss.

Wohnen

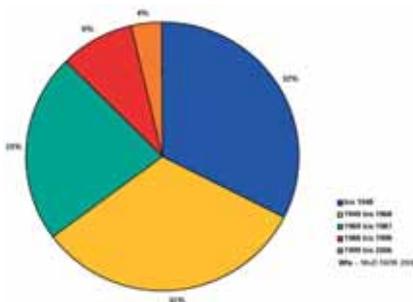
Die Struktur der Gebäudetypen in Viersen unterscheidet sich deutlich von der anderer Kommunen im Kreis Viersen. Damit unterscheiden sich nicht nur die „sozialen“, sondern auch die „gebauten“ Räume.

Schon von der Größe der Häuser und Wohnungen her, starten Viersener Kinder und Jugendliche damit buchstäblich aus „engeren“ Verhältnissen ins Leben, als die meisten Alterskameraden in den anderen Städten und Gemeinden des Kreises.

Von 2002 bis 2006 hat der Bau von Einfamilienhäusern deutlich zugenommen, dadurch wird das Angebot an kinder- und familienfreundlichem Wohnraum verbessert. Jedoch nur in den Randlagen, d.h. in den Neubaugebieten der Stadt und nur für Bevölkerungsgruppen, die sich ein Eigenheim finanzieren können. Aber insbesondere der Mangel bei seniorengerechtem Bauen (Kombination von preiswert, seniorengerecht und innenstadtnah) ist groß.



6



7

- 1 Luftbild Viersen
- 2 Im Rahser 1918-19
- 3 Im Rahser 1940-41
- 4 Im Rahser 1960
- 5 Luftbild Im Rahser
- 6 Bevölkerungspyramide Viersen
- 7 Wohnungsbestand nach Altersklassen

Siedlungsschwerpunkte, Gesamtbevölkerung, ausländische Bevölkerung und die räumliche Konzentration der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit hat abgenommen. Dies hat jedoch hauptsächlich folgende Gründe: Abwanderung, Erlangung der deutschen Staatsbürgerschaft und innerstädtische Wanderbewegungen in Neubaugebiete. Im Dezember 2006 waren 7.5% der Bürger in Viersen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Weitere 3.7% mit doppelter Staatsangehörigkeit. Rund 15% der Bürger in Viersen haben einen Migrationshintergrund.

Ziel

Mein Ziel ist es preiswerte und seniorengerechte Wohnungen zu schaffen ohne die Nachteile die sich dadurch ergeben. Es soll eine gemischte Bewohnerstruktur geben. Das heißt, ich will ein Haus für Senioren das so ausgerüstet ist, daß ein späteres Wohnenbleiben möglich ist zusammen mit kleinen oder jungen Familien.

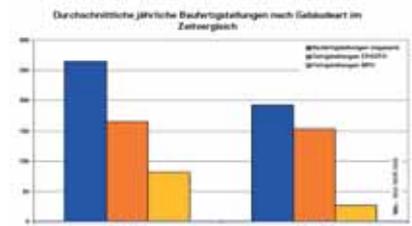
1. Seniorengerecht sind und so ausgestattet sind, daß später ein barrierefreies Wohnen möglich ist. Dadurch können die Bewohner bis ins hohe Alter wohnen bleiben und werden nicht aus ihrem Umfeld entrissen. Sie haben ihre gewohnten Kontakte und das vertraute Umfeld mit den Vorzügen einer seniorengerechten und barrierefreien (falls notwendig) Wohnung. Somit bleiben sie möglichst lange unabhängig.

2. Neue Wohnungen die Platz bieten für junge Familien mit Kindern. Eventuell auch Familien mit Migrationshintergrund. Diese profitieren von dem guten Angebot an Schulen Kindergärten und Spielplätzen.

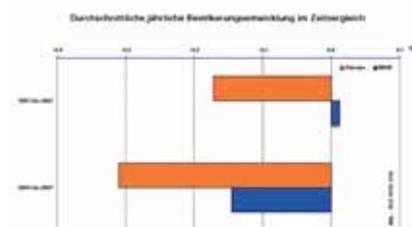
Diese beiden Gruppen können sich ergänzen und sich gegenseitig helfen. So werden nicht nur bauliche Barrieren überwunden, sondern auch soziale.

Wenn sich beide Parteien gegenseitig unterstützen, kann so bei den meisten Bewohnern ein betreutes Wohnen im weitesten Sinne stattfinden. Rüstige Rentner (innen) können bei den jugendlichen Betreuungen und Aufsicht übernehmen und im Gegenzug kann diesen bei den Einkäufen oder Hausarbeit geholfen werden. Außerdem würden bei den Familien mit Migrationshintergrund die sprachlichen Barrieren (durch einen guten sozialen Kontakt mit den Bewohnern des Hauses) besser überwunden.

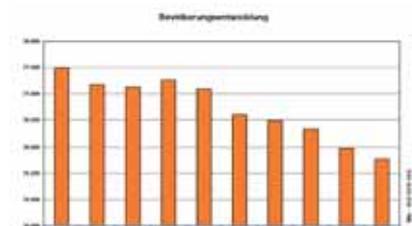
Natürlich ist das nicht das reine Wohnkonzept. Ich setze nur auf die gute alte Nachbarschaftshilfe und dem Verlangen nach sozialen Kontakt. Durch zusätzliche Angebote wie z. B. einem Kräutergarten, können sich die Bewohner näher kommen und entfliehen dem anonymen Wohnen in der Stadt. Man kann sich besser mit dem Viertel identifizieren und entflieht der Einsamkeit.



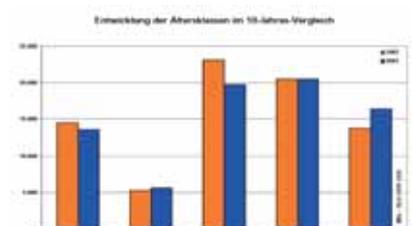
8



9



10



11

7 Parksiedlung II, Bestand, Blick von der Plantenbergstraße

8 Wohnkomplex nach der Modernisierung, Blick von der Plantenbergstraße

Maßnahmen

Umbau Bestand

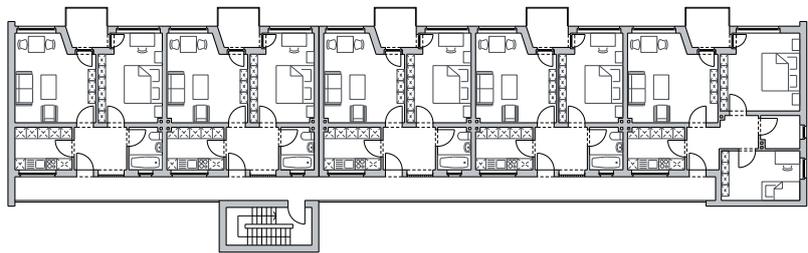
Um den Bestand barrierefrei zu machen, sind einige Maßnahmen notwendig, die man mit einer Sanierung des Gebäudes koppeln kann. Der Laubengang hat Feuchtigkeitsschäden und muss saniert werden. Da kann man auch gleichzeitig die geschlossene Brüstung gegen eine Transparente austauschen, die auch mehr Licht durchlässt. Des Weiteren ist der Laubengang die gemeinsame Erschließung für den Bestandsbau und den Neubau. Hier kann man mehr Aufenthaltsqualitäten einbringen und ein Witterungsschutz gibt dem Erschließungsweg auch eine gemütliche Atmosphäre, wo man kleinere Begegnungen abhalten kann. Der Witterungsschutz besteht aus Glaslamellen, die Lichtdurchlässig sind. Das Dach besteht auch aus Glas damit die kleinen Fenster an der Nordseite noch genügend Licht erhalten.

Die Fenster und Türen werden ausgetauscht und die lichten Türbreiten auch direkt auf mindestens 90cm bzw. 100cm vergrößert. Die Fensterbrüstungen werden auf 60cm abgesenkt, wodurch auch Rollstuhlfahrer einen besseren Blick nach Draussen haben. Zusätzlich fällt dadurch mehr Licht in die Wohnung. Des Weiteren ist darauf zu achten, daß die Fenstergriffe auf einer Höhe angebracht werden, die auch von Rollstuhlfahrern erreichbar sind.

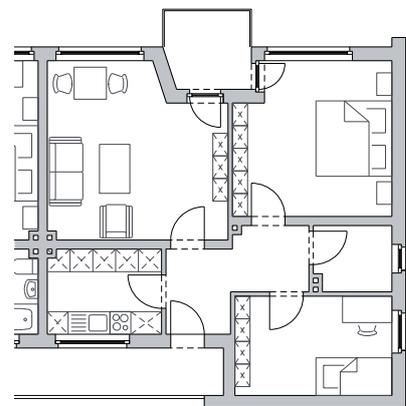
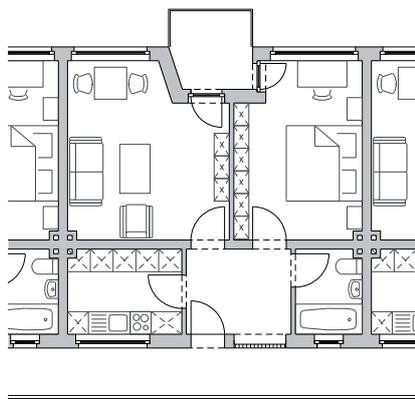
Die lichten Durchgangsbreiten sollten nicht weniger als 1.20m betragen. Bei einer Person mit Gehbehinderung wird ein Aktionsradius von 1.20m und einem Rollstuhlfahrer ein Radius von 1.50m benötigt.

Ein Lift und der komplette Wegfall von Schwellen im ganzen Haus machen einen uneingeschränkten Zugang möglich.

Die Badezimmer haben immer einen Radius von 1.50m, so daß alle Woh-



12



14

13

12 GR M1:500 Wohnungen Bestand

13 GR M1:200 Wohnung Bestand

14 GR M1:200 Wohnung Bestand



15

nungen barrierefrei nutzbar sind.

Des Weiteren mußten die Balkone vergrößert werden und bieten nun mit 4.5m² mehr Platz im Freien.

Neubau



16

15 Perspektive Südost

16 Längsschnitt



17



19

17 Wohnungen Bestand M1:250 nach Um
bau

18 Wohnungen Neubau M1:250

19 Perspektive Südwest
Neubau

20 Perspektive Südost Garten



Der Neubau bietet genügend Platz und hat 3 Zimmer. Dieser ist für kleine Familien mit einem Kind gedacht. Der Neubau greift die Höhen und die Geschossigkeit des Bestandsgebäudes auf, somit passt sich der Anbau optisch gesehen an. Lediglich das Dach ist ein Flachdach.

Der Neubau wird durch eine Glasfuge, die auch dem Laubengang angehört, angeschlossen. Er bietet auch eine großzügige Erschließungsfläche und bietet auch somit Freiraum für einen kleinen Plausch unter Nachbarn.

Die Fassaden orientieren sich großzügig zum Süden bzw. Südwesten und haben mit den zwei großen Bäumen einen schönen Ausblick ins Freie. Als Sonnenschutz kommen Schiebeläden mit einem Bambus-Korbgeflecht zum Einsatz. Sie wahren außerdem die Privatsphäre und lassen dennoch Licht ins Innere.

Der Neubau hat ein separates Treppenhaus als Fluchtweg und kann zusätzlich als zweite horizontale Erschließung benutzt werden. Der Haupteingang ist im Altbau und führt direkt zum Atrium, an der der Laubengang angegliedert ist. Somit hat man genügend Freifläche für kleinere Treffpunkte.

Grünräume

Zusätzlich sollen die Grünräume aktiviert werden, um eine zusätzliche Kontaktfläche zu schaffen. Hier kann man zusammen im Garten arbeiten oder das gute Wetter genießen.

Des Weiteren können hier auch im Sommer Nachbarschaft-Treffs abgehalten werden in Kombination mit einem Grillabend. Der Grünraum bleibt quantitativ erhalten, gewinnt jedoch mehr an Qualität. Durch die Größe des Garten und genügend vorhandenen Grünflächen in der ganzen Siedlung, bleiben diese Flächen immer noch ruhig.

18



20



21



22



23

Durch die tiefergelegten Brüstungshöhen an den Fenstern zum Garten, hat man jederzeit die Möglichkeit Kontakt zu knüpfen und ein aktiver Teil des Hauses zu werden.



24

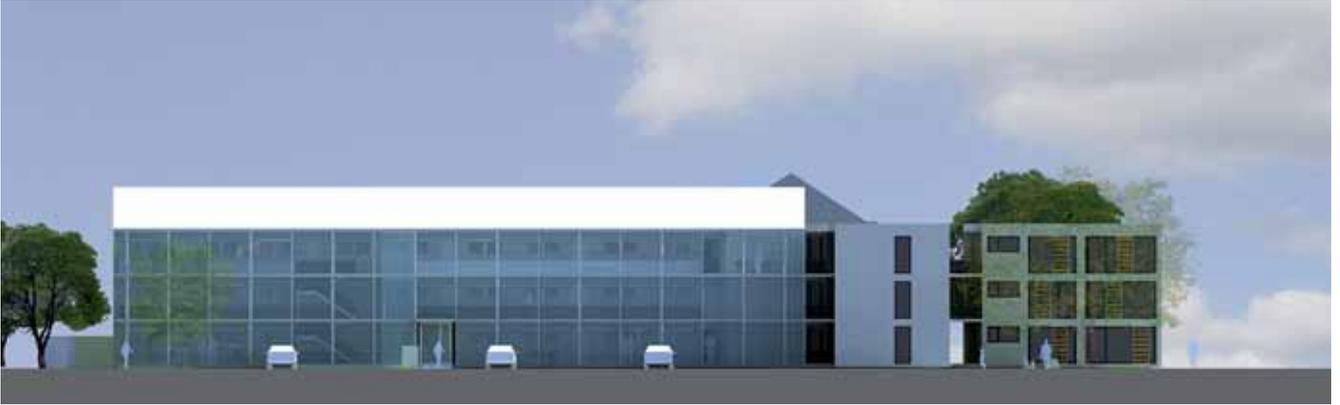


25



26

- 21 Perspektive Straßenseite Oberrahserstraße
- 22 Perspektive Eckbildung
- 23 Atrium
- 24 Erschliessung über Atrium
- 25 Erschliessung Neubau
- 26 Treppenhaus Neubau



27



28



29

27 Ansicht Nord M1:250

28 Ansicht West M1:250

29 Ansicht Süd M1:250



30



31



32

Fazit

Durch preiswerte und senioren bzw. barrierefreie Wohnungen, in Verbindung mit kleinen Wohnungen für junge Familien, entsteht eine Kombination in der man sich gegenseitig helfen und ergänzen kann. Durch die Zweiteilung was den Wohnungsmix angeht, wird ein Puffer geschaffen, so daß man sich nicht gegenseitig in den Interessen stört. Man kann jedoch durch die gemeinsame Erschließung den Kontakt suchen und pflegen. Beide Parteien könnten voneinander sehr gut profitieren und sich gegenseitig helfen. Durch die Überzahl der Bewohner 50+ gegenüber den jüngeren Bewohnern (das Verhältnis liegt bei 15:9) ist auch gewährleistet, daß diese nicht überdurchschnittlich stark belastet werden. Es könnten Partnerschaften entstehen, in denen man sich gegenseitig hilft. Ein ähnliches Beispiel ist das Zusammenleben von einem Senior mit einem Studenten. Diese haben oft, nachdem die Kinder ausgezogen sind oder ein Teil verstorben ist, mehr Wohnraum zur Verfügung, als sie selber benötigen. So wird ein Zimmer einem Studenten zum Selbstkostenpreis untervermietet. Dieser revanchiert sich im Gegenzug mit Hilfe bei den Einkäufen und der Hausarbeit. So profitieren beide davon.

Mein Ziel ist es, das zwischenmenschliche zusammenleben zu stärken und zu fördern.

30 *Innenraum Wohnung Bestand*

31 *Innenraum Wohnung Bestand*

32 *Innenraum Wohnung Neubau*



Offene Räume - Geschlossene Gemeinschaft

Michele Sangiacomo, Harald Pilz

Vorwort

In einem Dorf kennt jeder jeden und gerne wird das als spießig und kleinkariert bezeichnet, aber ist das Dorf nicht vielleicht das Lösungsmodell einer auseinanderbrechenden Gesellschaft?

Der Sozialbericht der Stadt Viersen 2008 bestätigt was bereits der Sozialbericht NRW 2007 deutlich gemacht hat: die Einkommensschere wächst und von der steigenden Armut betroffen sind vor allem Kinder. Die Armut der Erwachsenen schlägt sich auf ihre Kinder über und mit ihr Perspektivlosigkeit und gesellschaftlicher Druck. Jedes vierte Kind gilt demnach als Not leidend.

Kinderschutzverbände klagen, dass sich die Situation bis heute nicht verbessert hat und Lehrer klagen über Konzentrationsschwächen, Verweigerungen, zunehmende Aggressivität und Gewalt. Kinderarmut, Bildungsarmut und Erziehungsarmut sind eng miteinander verknüpft. Und auch im Rahser merken Lehrer an, dass Kinder oft ohne Frühstück in die Schule kommen.

Nicht zuletzt Alleinerziehende sind mit der Erziehung oft schlicht überfordert. Bereits der Termin bei der Arbeitsagentur stellt manche bereits vor unüberwindbare organisatorische Probleme und in Zeiten, in denen der Arbeitsmarkt mehr Mobilität und Flexibilität fordert, lösen sich stützende soziale Beziehungen räumlich schnell auf. Mit finanzieller Unterstützung durch Hartz IV kann dem allein nicht begegnet werden.

Offene Räume

Die Dorfgemeinschaft setzt sich vor allem aus Mitgliedern unterer Einkommensgruppen zusammen und zeichnet sich durch feste soziale Beziehungen aus – das beweisen Mieterumfragen, stichprobenhafte Gespräche, aber auch die städtebaulichen Bezüge und die Gestaltung der Außenräume. Diese meist offenen Räume dienen der Begegnung, Kontaktaufnahme, Kommunikation und spiegeln das Zusammenleben der Dorfgemeinschaft wieder.

Während der Typ des Mehrparteienhauses bereits aus der Planung heraus über offene Räume in Form von Gemeinschaftsflächen verfügt, öffnen sich im Rahser auch private Hausgärten der Reihenhäuser zu den Nachbargrundstücken hin. Baulich schaffen niedrige Zäune oder Hecken nur symbolisch eine Abgrenzung. Auch wo der private Außenraum an öffentlichen Straßenraum grenzt, nimmt sich die Abgrenzung oft zurück: Hecken sind niedrig oder unterbrochen.

Am augenscheinlichsten wird die Idee des offenen Freiraumes in den Kleingartenanlagen sichtbar. Der Schutz von Privatsphäre kann hier, ob der Einblickmöglichkeiten aus den rückwärtigen Bereichen der angrenzenden Bebauung, nur schwer gewährleistet werden, wird aber auch nicht als Problem empfunden. Zusätzlich wird die exponierte Lage bestärkt, indem die Anliegerwege der Kleingärten dem öffentlichen Raum zugeordnet sind und das Fußwegenetz des Rahsers maßgeblich bestimmen. Dennoch hat der Rathuser Feld-Kleingartenverein keine Probleme Parzellen zu belegen, sondern freut sich über eine lange Treue der Mitglieder.

Planungsgebiet

Bei unserem Vorhaben untersuchen wir eines der vier Kleingartenblöcke im Rahser. Es liegt zentral im Rahser und setzt sich aus Mehrparteienhäusern (2-3 Geschosse, Satteldach), Reihenhäusern (2 Geschosse, Satteldach) sowie Sonderbauten (1-2 Geschosse, Flachdach, punktuell 4 Geschosse, Satteldach) zusammen, die zur Nauenstraße grenzend eine Grundschule beinhalten und zur Oberrahserstraße ein Gemeindezentrum, ein Kindergarten und ein leerstehendes Jugendzentrum umfassen.

Die verkehrsberuhigte und stark durchgrünte Wörthstraße trennt den Block in einen kleinen nördlichen und einen größeren südlichen Bereich. Die Kleingartenanlage zieht sich über beide Bereiche hinaus. Eine Mittelachse, die sich in beiden Bereichen zu großen Grünflächen aufweiten, dient dem fußläufigen Verkehr und der Erschließung der Kleingartenparzellen.

Hier wie im Rahser finden sich Freiräume, die zum Teil als offene Räume sehr gut funktionieren, zum Teil aber auch ungenutzt brach liegen. So sind in der Nachkriegszeit in diesem Gebiet Gebäude wie ein Laubenganghaus und ein Kindergarten errichtet worden, die außerhalb der ursprünglichen Baufluchtlinien geplant wurden und offene Freiraumstrukturen stören.



6



7



8



9

6 Niedrige Grenzen zwischen Privatgrün

7 Unterbrochene Hecke an Straße

8 Offene Kleingartenanlage

9 Planungsgebiet, Bestand

10 Schnittstelle Gartenzaun

11 Lageplan der Begegnungsräume



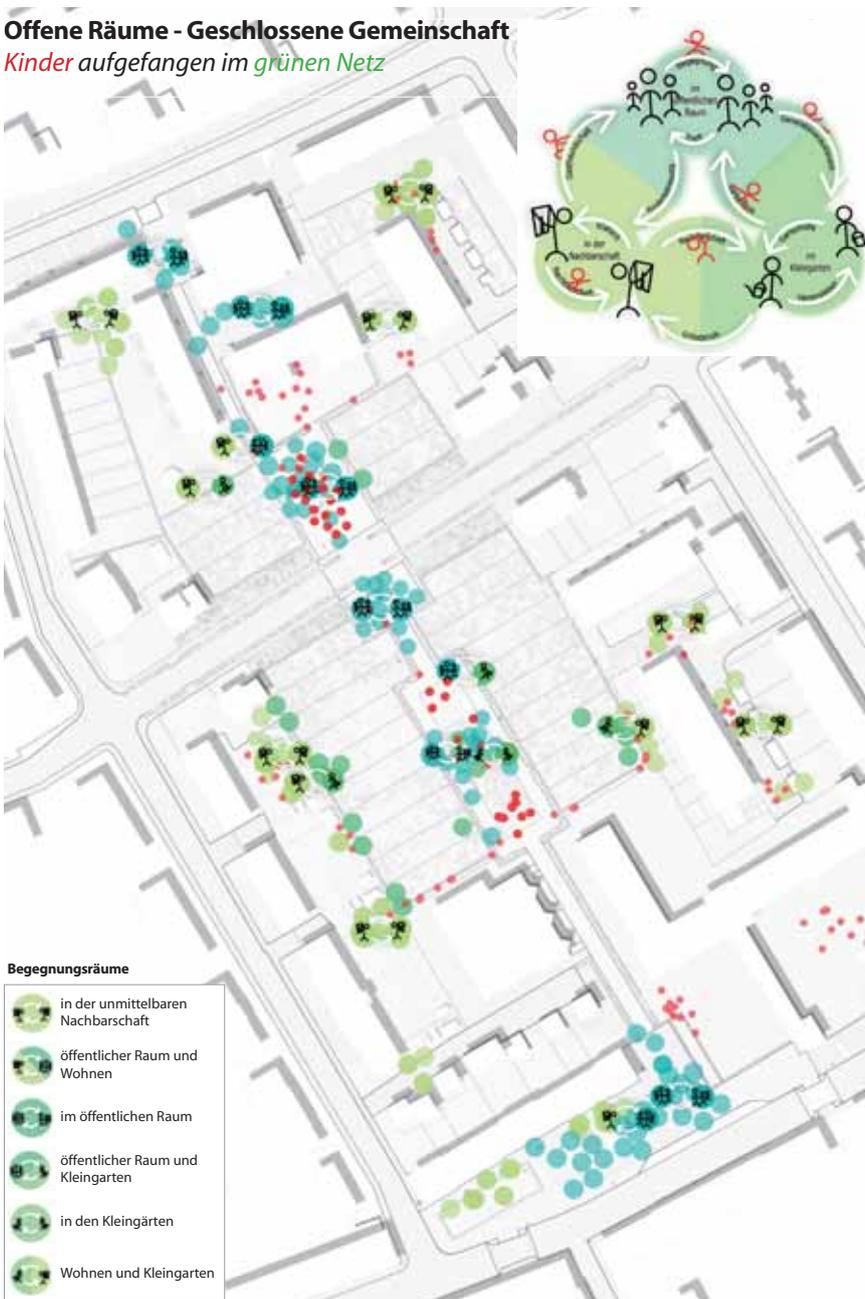
Hallo Nachbar!

Hallo Rahser!

10

Offene Räume - Geschlossene Gemeinschaft

Kinder aufgefangen im grünen Netz



- Begegnungsräume**
- in der unmittelbaren Nachbarschaft
 - öffentlicher Raum und Wohnen
 - im öffentlichen Raum
 - öffentlicher Raum und Kleingarten
 - in den Kleingärten
 - Wohnen und Kleingarten

11

Konzept

Die offenen Räume des Rahsers sind Ergebnis und Motor einer geschlossenen Gemeinschaft. Als städtebauliches Mittel wollen wir in unserem Projekt offene Räume als Begegnungs- und Kommunikationsorte einsetzen, um ein dichtes, soziales Netz zu spannen, das als idealer Nährboden für die Entwicklung von Kindern zu Gute kommen kann.

Dabei ist es nicht das Ziel zwischenmenschliche Kontakte aufzuzwingen - sie können nur freiwillig erfolgen. Die städtebauliche Aufgabe liegt viel mehr darin durch potenzielle Begegnungsräume Kontakte wahrscheinlicher zu machen.

Ziel 1: Offene Räume schaffen

- Grundstücks- und Nutzungsgrensräume aktivieren
- Öffentliche und gemeinschaftliche Treffpunkte ausbilden
- Offene Räume erhalten
- Offene Räume wiederherstellen
- Neue offene Räume schaffen

Ziel 2: Kindgerechter Städtebau

- Soziale Durchmischung
- Verkehrsberuhigung
- Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Kurze Wege zu Einrichtungen wie Schule und Kindergarten
- Raum für eigene Kreativität
- Familiengerechte Wohnungen

Unterziele

- Wirtschaftliche Nachverdichtung
- Wohnkomfort im Bestand verbessern

Erster Bauabschnitt: Aufmerksamkeit erregen

Spiel- und Aussichtsturm

Vor Beginn des städtebaulichen Umbaus soll ein Spiel- und Aussichtsturm für Jung und Alt entstehen. Als Standort dient eine bislang ungenutzte Grünfläche an der Wörthstraße. Zentral gelegen hat man von hieraus einen guten Rundumblick über das Planungsgebiet und über das Rahser - die städtebaulichen Veränderungen im Rahser können so über einen längeren Zeitraum mitverfolgt werden.

Der Spielsturm steht nicht auf einem altersbezogenen Spielplatz, sondern öffnet sich für die breite Dorfgemeinde und schafft einen öffentlichen Treffpunkt - vor allem für Familien mit Kindern und interessierte Alte. Sitzmöglichkeiten an den räumlichen Kanten der Kleingartenhecken laden zum Plausch ein.

Kinderschrebergarten

Auf der grünen Freifläche gegenüber dem Spielsturm soll in einem Versuchsprojekt die Anlage eines Kinderschrebergarten injiziert werden. In Zusammenarbeit mit dem Kindergarten und der Grundschule (Kurse, AGs) in nächster Nachbarschaft und im Erfahrungsaustausch mit dem Kleingartenverein erhalten Kinder einen Raum, wo sie durch eigenen Anbau von Pflanzen unter anderem ihr Bewusstsein für Natur und Ernährung schärfen können.

Der Kinderschrebergarten wird durch Hecken zониert und teilt sich in zwei Bereiche. In der Mitte bildet ein Pavillon den zentralen Startpunkt. Dieser Kleingartenplatz ist als offener, öffentlicher Raum gestaltet und fördert neben der Funktion als geschützte Aufenthaltsfläche die Begegnung zwischen Lehrkräften, Kindern und Passanten. Für Kleingärtner bietet sich dabei die Möglichkeit eines zentralen Vereinstreffpunkts.



12



13



14



15



16



17

Zweiter Bauabschnitt: Sanierung

Kindergarten

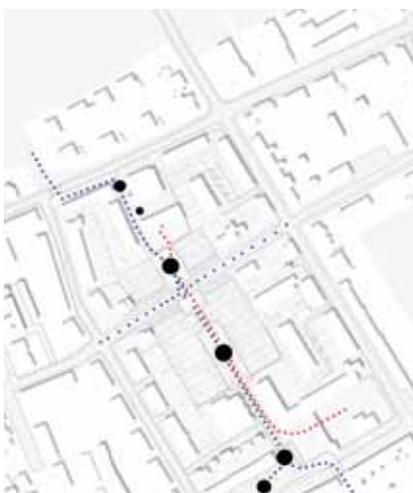
Die aktuelle Gebäudestellung des Kindergartens verfährt sich der Idee offener durchlässiger Räume. Sie behindert eine direkte Durchwegung aus dem Blockinneren zur nördlichen Oberrahserstraße, wo unweit eine Verbindung zu einem Naherholungsgebiet führt.

Um die städtebauliche Einbindung des Kindergartens zu verbessern, ist ein Teilabriss vorgesehen, um eine Durchwegung herzustellen. Hierbei wird ein Gruppenraum an der Westseite abgerissen und an der Ostfassade durch einen Anbau ersetzt und das leerstehende Gebäude des Jugendzentrums abgerissen. Alternativ könnte der Kindergarten mit höherem finanziellen Einsatz komplett abgerissen und einer modernen Kindertageseinrichtung weichen.

Mit der baulichen Neuordnung kann der Kleingartenweg, der sich von der Nauenstraße zum Kinderschrebergarten und dem Spielturm erstreckt, nach Norden verlängert werden und auf einen Vorplatz münden, der gemeinsam vom Kindergarten und dem Dietrich-Bonhoeffer-Zentrum genutzt wird.

Dietrich-Bonhoeffer-Zentrum

Das Zentrum bleibt in seiner Funktion als Gemeindehaus und Veranstaltungsraum erhalten und erfährt durch die zusätzliche Anbindung des Kleingartenwegs eine bessere Integration in die Bewohnerschaft. Der Vorplatz wird umgestaltet und durch eine versiegelte Fläche ergänzt, die als Terrasse den Veranstaltungsraum in den Außenbereich erweitert.



18

- 12 Spielturm Landesgartenschau in Bietigheim (bei Stuttgart)
- 13 Grünflächen, Bestand
- 14 Perspektive, Eingangsbereich Kinderschrebergarten, Wörthstraße
- 15 Erster Bauabschnitt: Aufmerksamkeit erregen
- 16 Zweiter Bauabschnitt: Sanierung
- 17 Entwurfsplan, 1:1000
- 18 Kleingartenweg mit Aufenthaltsstationen

Platz Nauenstraße

Am südlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich mit der Nauenstraße eine zentrale Eingangsachse des Rahsers. Hier befinden sich eine alte Grundschule mit Erweiterungsbauten, der südliche Eingang zur Kleingartenanlage und eine zweigeschossige Wohnbebauung aus dem Jahr 1928.

Die Wohnbebauung rückt zurück um laut Denkmalschutzsatzung die Nauenstraße zu einem Platz aufzuweiten. Zusammen mit der Schule, der Ecke Regentenstraße und den angeordneten Ladengeschäften wird dieser Bereich als ein Zentrum der Siedlung ausgewiesen. Heute wird die Fläche als Parkplatz genutzt und ein Teilstück des Kleingartenweges dient der Erschließung von Garagen und einer Turnhalle.

Der Entwurf sieht eine Umnutzung der Parkplatzfläche zu einem öffentlichen Platz vor, sowie eine Verkehrsberuhigung des Eingangsbereichs Kleingartenanlage.

Der Platz umfasst eine Baumreihe mit Sitzgelegenheiten in Form von Baumgübeln, eine vorhandene Bushaltestelle und einen Bereich für Außengastronomie, der einem vorhandenen Bistro zugeordnet wird.

An der Nauenstraße entstehen neue Stellplätze, die direkt von der Straße aus erschlossen werden. Die Erschließung der Garagen wird an die Düppelstraße verlagert.



19



20



21



22



23

19 Parkplätze Nauenstraße

20 Bistro „Kleine Pause“

21 Parkplätze im Eingangsbereich Kleingartenanlage

22 Garagenhof zwischen Nauenstraße und Turnhalle

23 Perspektive, Platz Nauenstraße

24 Nachbarschaftsterrasse in Holzbauweise

25 Gemeinschaftsfläche Düppelstraße

26 Entwurfsplan, 1:1000



24



25



26

Nachbarschaftsterrassen

Als positiver offener Raum gestalten sich die Gemeinschaftsflächen der Mehrparteienhäusern der Düppelstraße im Besitz der GWG. Die Flächen werden sichtbar aktiv von den Bewohnern genutzt, sei es zum Verweilen, zur Gartenarbeit oder zum Wäschetrocknen. Ursprünglich als Kleinwohnungen gebaut sind die Grundrisse nach einer Modernisierungsmaßnahme zu 3-4-Zimmer-Wohnungen zusammengeschlossen worden und bieten Familien mit geringem Einkommen günstigen Wohnraum an.

Die Einheiten im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Zugang zur Gemeinschaftsfläche. Ein aufgestellter Kunststoffpavillon zeugt von intakter Nachbarschaft. Um die gemeinschaftliche Außenraumnutzung zu unterstützen, sollen an deren Stelle befestigte und überdachte Nachbarschaftsterrassen entstehen, die mit einem großen Tisch und Stühlen möbliert sind.

Um die Begegnung mit den angrenzenden Kleingärtnern zu fördern, werden sie räumlich an die Grundstücksgrenze geschoben. In Anlehnung an die Laubenhäuser der Kleingärten sind sie in Holzbauweise gefertigt.

Die Terrassen zeigen ebenfalls eine günstige Alternative zu Balkonen auf, die vom Wohnungsmarkt immer stärker gefördert werden und an den Rückseiten der Häuser Düppelstraße fehlen. Da die Rückseiten nordostbelichtet sind, erscheint das Potenzial von Balkonen wenig ausgeschöpft. Die geplanten Nachbarschaftsterrassen sind demgegenüber günstig südwestbelichtet.

Das Abstandsgrün der Vorderseiten soll den ursprünglichen Plänen nach mit einer Baumreihe aufgewertet werden.

Laubenganghaus

1950 errichtet, wirkt das Laubenganghaus Regentenstraße 55 in VAB-Besitz wie ein Fremdkörper im städtebaulichen Kontext. Mit geschlossenen und abweisenden Giebelseiten präsentiert es sich zum öffentlichen Raum. Monoton gestaltete Längsfassaden erwecken den Eindruck von Anonymität und Tristesse.

An der Südseite ist eine große Grünfläche zugeordnet, die aufgrund ihrer günstigen Belichtungssituation ein starkes Potenzial als gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum verspricht, heute jedoch brach liegt und keine Nutzung durch die Bewohner erscheinen lässt.

Um das Laubenganghaus für die zukünftige Vermietbarkeit vorzubereiten ist eine gestalterische und räumliche Neuausrichtung notwendig.

Von den 12 Wohneinheiten (2-Zimmer, ca. 50 m²) werden die Randeinheiten der oberen Geschosse um Anbauten zu 3-Zimmer-Wohnungen erweitert. Sie bieten günstigen Wohnraum für Familien und werten mit ihren neuen Fassaden die Giebelseiten des Laubenganghauses auf.

Der Laubengang der Erdgeschosswohnungen verschwindet zugunsten eigener Hauseingänge. Durch die verkürzten Wege und Barrierefreiheit stellen sie attraktive Kleinwohnungen für Senioren dar.

Die Gemeinschaftsfläche an der Südseite wird zum einen über eigene Erdgeschosszugänge mit kleiner Privatterrasse, sowie einem Gemeinschaftspavillon aktiviert. Dieser Pavillon markiert darüber hinaus das Zentrum eines neuen Hinterhofes zwischen Laubenganghaus, einem benachbarten bereits sanierten Geschosswohnungsbau (ebenfalls VAB-Besitz), einer Reihenhausezeile im Süden und einer zukünftigen weiteren Reihenhausezeile in zweiter Reihe.



27



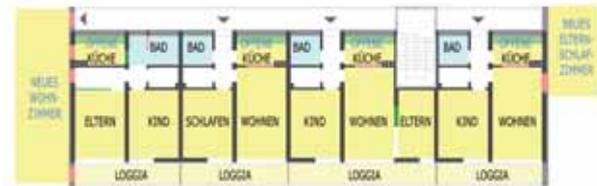
28



29

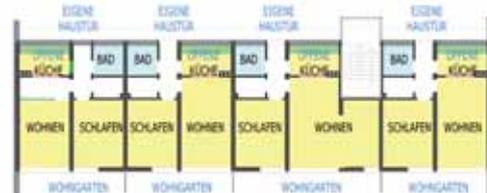
Regelgeschoss:

Neue 3 Zi-Wohnungen durch Anbauträume an den Giebelseiten - für kleine Familien bzw. Alleinerziehende mit Kind.
3 x 3-Zimmer-Whg (75-90 m²) u.
1 x 2-Zimmer-Whg (50 m²)



Erdgeschoss:

Neue Erschließung im Erdgeschoss - barrierefrei statt dreimal aufschließen - für Senioren oder Singles.
4 x 2-Zimmer-Whg (50-63 m²)



30



31

- 27 Dunkler Eingangsbereich Laubenganghaus
- 28 Abweisende Giebelseite aus Kleingartenanlage heraus
- 29 Brachliegende Grünfläche
- 30 Grundrisse Laubenganghaus, 1:500
- 31 Dritter Bauabschnitt: Neubau
- 32 Perspektive Hof Regentenstraße
- 33 Entwurfsplan, 1:1000
- 34 Grundriss Reihenhause, 1:500



32



33

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



34

Dritter Bauabschnitt: Neubau

Reihenhäuser in zweiter Reihe

Südlich des Laubenganghauses an der Regentenstraße stehen Reihenhäuser, deren private Hausgärten bis zu 45 Metern tief und damit für heutige Maßstäbe überdimensioniert sind. So liegen die Flächen heute brach und die Grenzbereiche zu den Kleingärten als potenzielle Begegnungsräume bleiben ungenutzt.

Als Nachverdichtungsmaßnahme soll in zweiter Reihe eine weitere Reihenhäuserzeile entstehen. Aufgrund des Stellplatzbedarfs sind sie als Drive-in-Reihenhäuser angelegt und zur städtebaulichen Einbindung auf zwei Geschosse mit Flachdach begrenzt. Ost-West-ausgerichtet bieten sich tiefe Grundrisse an und so kann die Fläche mit 8 Reihenhäusern (4-Zimmer, 120 m²) verdichtet werden.

Angrenzend zur Kleingartenanlage positioniert, schaffen sie attraktiven Wohnraum im Grünen. Es sollen mittlere Einkommensgruppen angesprochen werden, um die soziale Durchmischung nach oben zu erweitern.

Abstellboxen an der Grenze zur ersten Reihenhäuserzeile ersetzen Keller und dienen einerseits der räumlichen Abschottung und zum anderen einer räumlichen Nähe. Indem auch den Bewohnern der ersten Reihenhäuserzeile Abstellboxen zur Verfügung gestellt werden, aktivieren sich die Schnittstellen beiderseits der Grundstücksgrenzen zu potenziellen, nachbarschaftlichen Begegnungsräumen.

In Anlehnung an die Gestaltung der historischen Häuser markieren Schotten in Ziegelbauweise die Hauseingangstüren. Die Fassade ist standardmäßig in einem Weißton verputzt.

Analog soll im nördlichen Planungsgebiet eine weitere Reihenhäuserzeile entstehen.

Mehrgenerationenhaus

Auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde, wo sich ein leer stehendes Jugendzentrum und ein Parkplatz an der Oberrahserstraße befinden, soll mit einem Mehrgenerationenhaus die Idee der offenen Räume eines „Mehrgenerationendorfes“ auf den Maßstab eines Wohnbauprojektes realisiert werden.

Als Begegnungsräume dienen hierbei gemeinsam genutzte Bereiche, wie Erschließungszonen, Wasch- und Küchenräume, Wohnzimmer, Terrassen, Abstellräume und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen und bewirtschaftete Hausgärten.

Der Gemeinschaftskern teilt sich mit dem Dietrich-Bonhoeffer-Zentrum einen gemeinsam Vorplatz, der gleichzeitig den Passantenstrom des Kleingartenweges Richtung Oberrahserstraße auffängt.

Der Kern ist im Eingangsbereich zur besseren Belichtung und zur Markierung des Wohnzentrums zweigeschossig ausgebildet, beherbergt eine gemeinsame Küche, sowie eine Waschräumchen, Aufenthaltsbereiche und Galerien, die über Laubengänge zu den Wohnräumen der Bewohner führen. Im 2. OG befindet sich ein gemeinsamer Wohnbereich mit angrenzender Dachterrasse.

L-förmig strahlen zwei Riegel vom Kern weg - davon ein 3-geschossiger Bau mit Altenwohnen im Erdgeschoss und Familien-Maisonette-Wohnungen in den oberen beiden Etagen. Der zweite Riegel ist ein 2-geschossiger Bau am Kleingartenweg mit flexiblen Grundrissen für Alte und Alleinerziehende.

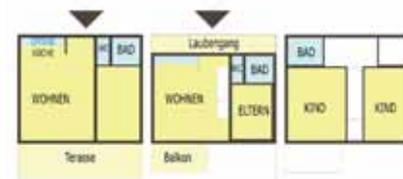
Die zugeordnete Grünfläche ist gemeinschaftlich gestaltet und endet am südlichen Grundstücksrand mit einem großen Pavillon für gemeinsame Sonnenstunden oder Feierlichkeiten.



35

Grundriss Oberrahserstraße:

Erdgeschoss:
4 x 2-Zimmer-WHg für Senioren (55 m²)
Maisonettegeschoss:
4 x 4-Zimmer-WHg für Familien (110 m²)



36



37



38



39

Fazit

Wir hoffen mit unserem Projekt eine neue Perspektive auf das Bild des Rahsers zu werfen, wo den Außenräumen die entscheidende Rolle zukommt Impulse für ein positives Zusammenleben zu liefern - ein Zusammenleben, dem in unserer Zeit mehr denn je eine große Bedeutung zukommt.

Man darf dabei natürlich nicht den Fehler begehen, die Macht des Städtebaus zu überschätzen. Als eigenständiges Individuum kann man den Menschen nicht in eine sozial aktive Rolle pressen. Wer sich mit dem Nachbarn nicht versteht, der kann eine hohe Mauer bauen. Und er soll diese Freiheit auch haben. Wer aber von vornherein eine hohe Mauer baut wird seinen Nachbarn erst gar nicht kennenlernen.

In Form von Höfen, Plätzen und der Aktivierung von Grenzbereichen haben wir versucht Orte zu schaffen, wo auch die Mauer im Kopf vor allem niedrig gehalten wird. Durch öffnende Gesten gilt es Hemmschwellen abzubauen und Kontakte wahrscheinlicher zu machen.

35 *Perspektive, Vorplatz Mehr-
generationenhaus und
Dietrich-Bonhoeffer-Zentrum*

36 *Grundrisse Mehrgenerationenhaus,
Riegel Oberrahserstraße, 1:500*

37 *Entwurfsplan, 1:1000*

38 *Querschnitt durch Planungsgebiet,
1:1500*

39 *Entwurfsplan, 1:2500*



Denkmalbereichssatzung und Modernisierung

Michael Binias, Georges Mettelock

Vorwort

Seit 10 Jahren gilt für einen festgelegten Bereich innerhalb des Rahsers eine sogenannte Denkmalbereichssatzung, die zum Ziel hat, das als schützenswert eingestufte Ensemble zu erhalten. Der Geltungsbereich der Satzung ist das (historische) Herz des Quartiers.

10 Jahre nach ihrem Inkrafttreten sorgt die Satzung nicht mehr nur für Schutz, sondern auch für Konflikte. Weshalb? Begriffe wie „Energieeinsparung“ und „Energetische Sanierung“ sind heute – anders als zur Zeit der Einführung der Satzung 1999 – in aller Munde. Auch die Gebäudebestände, die durch die Satzung geschützt werden, verbrauchen nach heutigen Maßstäben zu viel Energie. Der Handlungsbedarf war/ist gegeben, der Wille der Eigentümer (GWG und einige private Eigentümer) zur Energieeinsparung auch. Jedoch untersagte die Denkmalschutzbehörde der GWG eine Wärmedämmung der Straßenfassaden in der Nauenstraße. Erweist sich die Denkmalbereichssatzung nun als „Bremse für den Fortschritt“? Der Streit ging vor Gericht, die Entscheidung wurde bestätigt. Begründung der Behörde und des Gerichts war, dass eine Wärmedämmung den Charakter der Fassaden und somit den Eindruck des Ensembles verändern würde.

Ausgehend von dieser Gemengelage sind wir mit unserer Arbeit den Fragen nachgegangen, was das Besondere, das Schützenswerte an diesem Ensemble ist. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die (energetische) Sanierung des Ensembles und darüber hinaus für die Zukunftsfähigkeit dieses Ensembles als Wohnstandort. Was muss getan werden, um den Gebäudebestand und somit auch das Ensemble nicht nur energetisch, sondern ganzheitlich im Sinne der Nachhaltigkeit fit für die Zukunft zu machen?

Kontext

Gesellschaftliche Tendenzen und Nachfrageentwicklung in Viersen

Entsprechend dem demographisch bedingten Bevölkerungsrückgang im Bundesdurchschnitt ist auch in Viersen ein langsamer, aber kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu beobachten. Dieser könnte zu einem Nachfragerückgang im Wohnungsbereich führen.

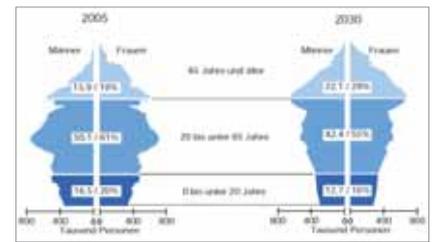
Dem Demographischen stehen jedoch mehrere gesellschaftliche Trends gegenüber, die eine andere Nachfrageentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt vermuten lassen. Es gibt einen spürbaren Trend zum „Wohnen in der Stadt“ und einem „städtischen Wohnen im Grünen“. Die Stadtfucht ist beendet und eine Landflucht setzt ein. Städte werden wieder als Wohnraum mit Qualität wahrgenommen. Eine weitere Chance, den demographisch bedingten Nachfragerückgang aufzufangen besteht in der Tatsache, dass Viersen ein Arbeitsplatzzentrum für seine Umgebung darstellt. Es besteht somit ein Nachfragepotential aus Einpendlern, die ihren Wohnsitz nach Viersen verlagern könnten. Zu den genannten Faktoren kommt die progressive Entwicklung bei der Anzahl der Haushalte. In jedem Fall wird sich eine zunehmende Konkurrenz zwischen verschiedenen Wohnangeboten um die vorhandenen Zielgruppen entwickeln.

Hauptnachfragegruppen

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen hat starke Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse bzw. die zukünftige Nachfrage. Ein Schwerpunkt werden bedarfsgerechte Angebote für die steigende Anzahl kleinerer Haushalte, wie Single-, Paar-, oder Alleinerziehenden-Haushalte sein. Durch stagnierende bis rückläufige Reallöhne und den wachsenden Anteil an Geringverdienern geht die Tendenz zu kleinen, bezahlbaren Wohnungen. Ein genereller Bedarf aller Mieter und Eigentümer besteht darin, die Nebenkosten möglichst niedrig zu halten. Diese haben sich in den letzten Jahren, besonders bei nicht sanierten Altbauten zu einer zweiten Miete entwickelt. Die Folge sind unkalkulierbare finanzielle Belastungen für die Mieter und eine schlechtere Vermietbarkeit der Objekte – auch bei niedriger Kaltmiete.

Rahser

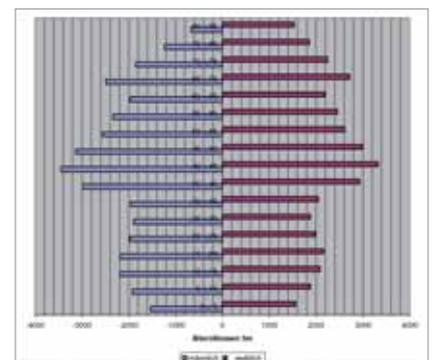
Das Viertel liegt innenstadtnah im Nord-Osten Viersens. Durch einen Bahndamm entsteht eine Zäsur zwischen Innenstadt und dem Rahser. Die Bahn verursacht eine hohe Lärmbelastung, zugleich trägt sie durch die Abgrenzung zur Innenstadt zur Identitätsbildung des Viertels bei. Die Anbindung des Rahser ist aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt gut. Ein weiteres Qualitätsmerkmal des Rahser stellen die Kleingartenanlagen im Denkmalschutzbereich dar. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe die Naherholungsgebiete „Süchtelner Höhen“ und „Hoher Busch“. Positiv sticht die Bildungsinfrastruktur heraus, deren breites Angebot das Viertel zu einem idealen Wohnstandort für „klassische“ Familien sowie Alleinerziehende und somit zu einem kinderreichen Quartier macht. Die Grundversorgung ist durch einen Supermarkt, kleine Schnellrestaurants und eine Sparkasse gewährleistet, die Lage des Supermarktes ist jedoch zu dezentral. Die Ladenzeile in der Dechant-Stroux-Str. ist in die Jahre gekommen und erfüllt aufgrund der Nutzungen-trotz ihrer Lage- nicht die Funktion eines Versorgungszentrums für das Viertel. Im sozialen Bereich kommt die Qualität des Viertels als gewachsene Struktur zum tragen. Es besteht ein sehr reges Vereinsleben. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Rahser eine insgesamt gute Wohnqualität bietet.



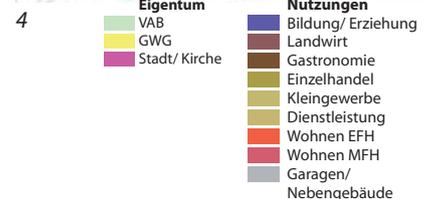
1



2



3



1 Altersaufbau in Deutschland

2 Bevölkerungsentwicklung Stadt Viersen 1999-2006

3 Alterspyramide Stadt Viersen

4 Siedlungsinfrastruktur Rahser

Denkmalschutzbereich

Rolle im Viertel

Der Denkmalschutzbereich ist enorm wichtig für die Identität des Quartiers. Durch die für Jeden wahrnehmbare und ablesbare Gestaltungsqualität der Gebäude bzw. deren Fassaden erzeugt der Bereich den gewachsenen Charakter des Rahsers. Zudem bildet der Denkmalschutzbereich die beiden Ortseingänge zur Stadt hin aus. Hieraus lässt sich ableiten, dass die Entwicklung in diesem Bereich entscheidend ist für die Zukunft des Rahsers.

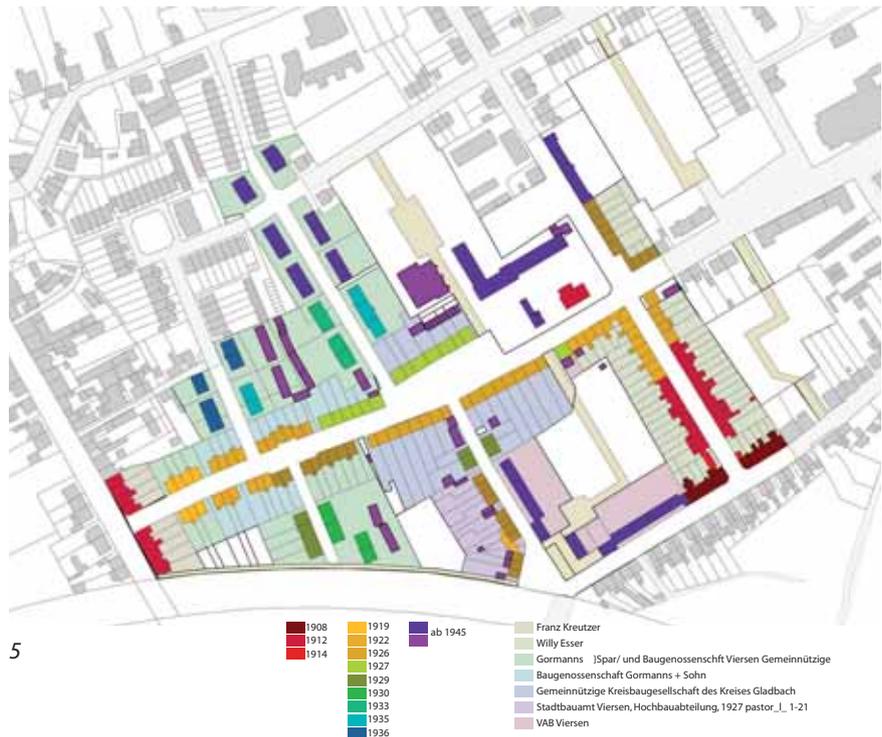
Aufbau und historische Entwicklung

Der Denkmalschutzbereich ist der historische Kern des Viertels und entstand in mehreren Phasen von 1900 bis 1950.

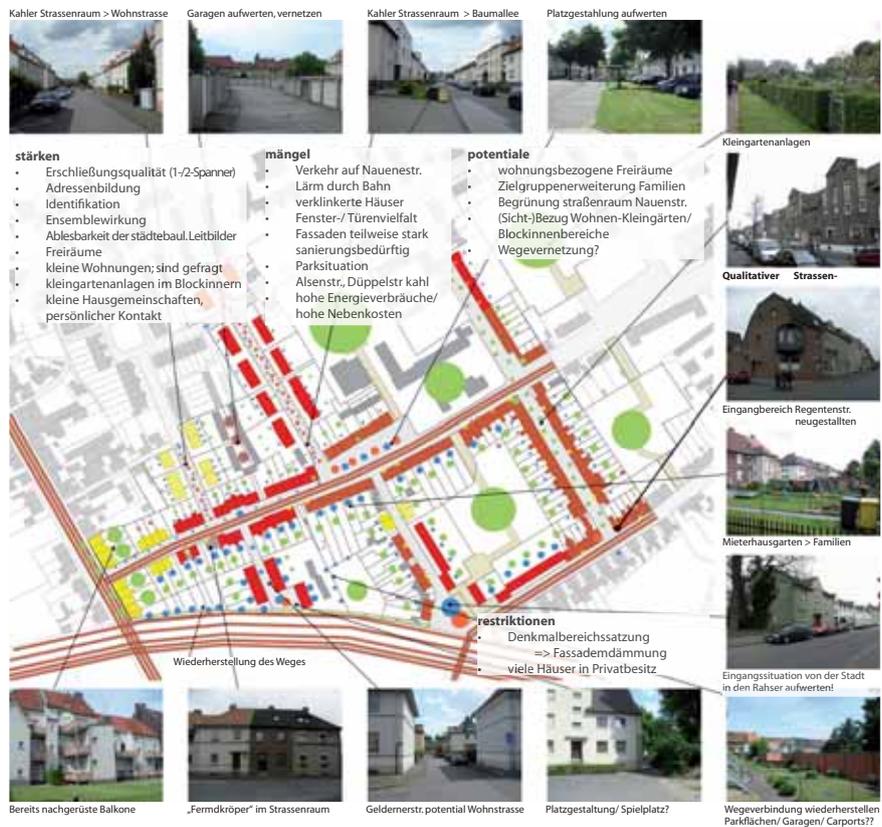
Bis heute sind die jeweiligen zeittypischen, städtebaulichen Formen ablesbar geblieben. Die Besonderheit dieses Ensembles liegt darin, dass es trotz unterschiedlicher Bauzeiten über ein ganzheitlich stimmiges Erscheinungsbild verfügt. Die Gebäude ähneln sich in ihren Proportionen, hinsichtlich ihrer Fassadengliederungen und der verwendeten Materialien. Gleiches gilt für die Erschließungen. Zudem finden sich hausübergreifende Dekore.

Es entsteht gewissermaßen eine einheitliche Vielfalt. Dieses Charakteristikum ist ein Alleinstellungsmerkmal des Ensembles gegenüber anderen, ebenfalls geschützten Siedlungen einzelner Epochen.

Entstehen konnte dieses Alleinstellungsmerkmal durch die (personelle) Kontinuität und die geringe Anzahl bei Bauherren und Architekten.



5



5 Bauphasen/ Bauherren

6 SWOT-Plan

6

Suche nach prägenden Merkmalen auf verschiedenen Ebenen

Die prägenden Charakteristika des Ensembles zeigen sich auf drei unterschiedlichen Ebenen.

Ebene Denkmalschutzbereich

- Charakteristika, die für das gesamte Ensemble gelten

Ebene Teilbereiche

- Charakteristika die für Teilbereiche des Ensembles gelten

Ebene Gebäude

- Charakteristika die nur bei einem Gebäude zu finden sind

Ebene Denkmalschutzbereich

Städtebauliche Merkmale

Im gesamten Ensemble findet sich ein Gartenstadt-typisches Wechselspiel zwischen Aufweitung und Einengung des Straßenraumes. Dieses Merkmal zeigt sich in der Nauenstraße durch Gebäudevor- und -rücksprünge. Zudem ist der Straßenverlauf leicht gekrümmt, was zu einer Beschränkung der Sichtweite führt. Der Eindruck einer aufgelockerten, unterbrochenen Struktur wird durch die Ablesbarkeit der einzelnen Blöcke verstärkt.

Diese Ablesbarkeit der einzelnen Blöcke wird durch Walmdächer und eine umlaufende Fassadengestaltung gewährleistet. Hierbei ist zu beobachten, dass die Blockgröße von Süchtelner Str. in Richtung Regentenstraße rhythmisiert zunimmt.

Die Blöcke sind jeweils (teil-)symmetrisch aufgebaut und liegen sich versetzt gegenüber. Hierbei besteht jeweils ein Bezug zwischen der Gebäudemitte und den durch Straßen oder Gärten erzeugten Lücken in der Bebauung. Dieser Bezug ist jedoch nie „perfekt“ axial, sondern immer leicht versetzt. Diese Art der Anordnung führt zu einer Rhythmisierung des Straßenverlaufes. Zugleich wird die Bebauung aufgelockert und die jeweilige Eingangssituation durch den gegenüberliegenden Freiraum betont bzw. aufgewertet.

Alle Gebäude im Ensemble stehen traufständig.

Im Straßenraum der Nauenstraße ist heute kein Grün mehr vorhanden. Auf Luftbildern ist zu erkennen, dass früher Bäume und Abstandsräume vor den Häusern den Straßenverlauf begleiteten. Dieses könnte auch eine Erklärung dafür sein, dass die unterste Stufe vieler Eingänge noch im Bürgersteig liegt.

Gebäudefeatures

Ensembleübergreifend einheitliche Merkmale finden sich zum Einen im Bereich des Daches. Die Standard-Traufhöhe liegt bei ca. 6,20m und die Dachneigung beträgt 45 Grad. Zudem handelt es sich bei allen Dächern (bis auf die der 30er und 50er Jahre) um geknickte Walmdächer mit Ziegeleindeckung und einem Dachüberstand. Es finden sich kleine Walmgauen und große Giebelgauben, deren Ausformulierung und Anordnung mit ihrer Position im jeweiligen Block bzw. der Position des Blockes zusammenhängt. Zudem sind sie in der Regel auf den Eingang des Gebäudes bezogen. Bei Zwerchgiebeln ragen die Traufkanten in den Giebel hinein.

Auch im Bereich der Fassaden finden sich viele gemeinsame Elemente. Im Stra-



7

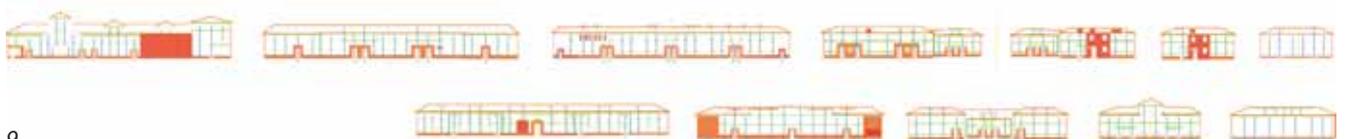


8

7 Raumkanten/Blickwinkel

8 Symmetrieachsen/Raumöffnungen

9 Gliederung Gebäudeelemente



9



10



11

10 „Fermdkörper“ im Strassenraum

11 fehlendes Farbkonzept

12 Straßenraumabwicklung Nauenstraße

ßenraum erfolgt eine starke horizontale Linienbildung durch Gesimse, einheitliche Fensterhöhen und hervorstehende Sockelbereiche. Die Laibungstiefen der Fenster sind ebenfalls alle gleich. Zudem sind die Gebäude vertikal gleich gegliedert. Fenster, Türen und Dachgauben sind jeweils axial übereinander angeordnet und es gibt 2 Achsen pro Wohneinheit. Bei allen Gebäuden ist die Eingangssituation betont. Die prägenden Materialien sind Putz (glatt und rau) sowie Ziegel. Die original-Hausnummern sind sehr dezent.

Darüber hinaus ähneln sich die Gebäude auch in ihrer Abweichung vom Bauzustand bzw. den vorgenommenen Veränderungen. Fast alle Holz-Sprossenfenster sind durch solche aus PVC ohne Unterteilung ersetzt worden. Entsprechendes gilt für die Haustüren, bei denen ebenfalls nur noch wenige im Original erhalten sind. Im Rahmen von Dachsanierungen und –ausbauten wurden Dachgauben mit Schiefer verkleidet und somit ein neues Material eingeführt. Zudem wurden vormals filigrane Dachabschlüsse im Bereich der Gauben und Traufkanten verschiefert und damit in ihrer Proportion und Wirkung verändert. Die Neueindeckung der Dächer erfolgte in unterschiedlichsten Farben. Ein Farbkonzept ist nur noch bei einzelnen Blöcken zu erkennen, nicht jedoch auf der Ebene des Ensembles.

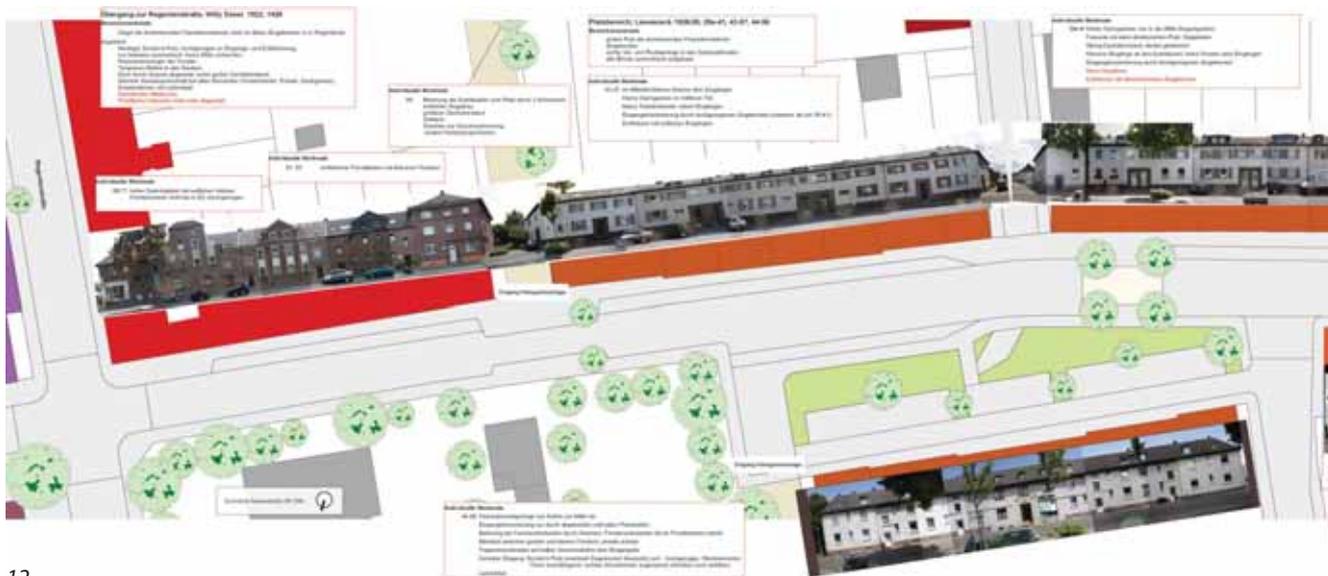
Ebene Teilbereiche

I Sanierte Wiederaufbauten (1919/49)

Bei den beiden Wiederaufbauten ist ein Großteil der Charakteristika verloren gegangen. Die Fassade enthält keine linearen Elemente mehr. Die Fenster sind anders proportioniert und liegen zudem, bedingt durch ein Wärmedämmverbundsystem, in tieferen Laibungen. Durch das WDVS springt der Sockel zurück und nicht nach vorne. Die Farbe der neuen Dachziegeln unterscheidet sich von der der umliegenden Häuser und die neuen Hausnummern entsprechen nicht mehr dem schlichten Original.

II 2. Bauphase, Gormanns 1922, Hausnr. 12-18, 9-13; 15-19;

Bei diesen Bauten findet sich linearer, auf Konsolen gelagerter Stuck über den Eingängen. Der Dachüberstand ist geringer als bei den „Nachfolgern“ und das untere Gesims ist als 1cm starker Putzstreifen ausgebildet, aus dem die Fensterbänke in Ensemble-üblicher Gesimsstärke (ca. 7cm) herausragen.



12

III 3. Phase Gormanns; 1926/27; 20-30, 21-29

Durch die Anordnung der Bauten wird eine Aufweitung des Straßenraums im Bereich der Einmündung der Gelderner Str. erzeugt. Der Putz-Sockel ist zur Betonung der Eingänge hochgezogen. Die Breiten der Eingangstüren variieren und die Eingänge sind unterschiedlich inszeniert. Die zurückgesetzten Gebäude werden durch große Gauben betont.

IV Block 32-42, Gormanns; 1928

Das letzte Gormanns-Gebäude an der Nauenstraße grenzt an den Platzbereich vor der Schule. Der Bau dient gewissermaßen als vermittelndes Element. Er markiert den Übergang zum Platzbereich, der vom Architekten Lawaszeck gebaut wurde und bei dem Ziegelstein als Gestaltungselement innerhalb der Putzfassaden eingesetzt wurde. Aus diesem Grund sind Sockel und Gesimse auch bei diesem Gebäude in Ziegel ausgebildet. Die Eckhäuser sind durch eine Ziegelfassade betont, zusätzlich waren Ladenlokale vorgesehen. Der Mittelteil ist in Putz gehalten und besitzt eine lange Fassadengaube mit Staffeltiegel. Durch den derzeitigen Anstrich wird ein Teil innerhalb der Putzfassade farblich abgesetzt, was zu einer optischen Verfälschung der Gebäudeproportionen führt.

Platzbereich; Lawaszeck 1926/28, 29a-41, 43-57, 44-56

Hier findet sich grober Putz als dominierendes Fassadenmaterial. Sockel und Eingangsbetonungen sind in Ziegel gehalten. Innerhalb der jeweiligen Blöcke gibt es Vor- und Rücksprünge in den Gebäudefronten wobei alle Blöcke symmetrisch aufgebaut sind.

Übergang zur Regentenstraße, Willy Esser, 1922, 1928

Ziegel ist das dominierende Fassadenmaterial dieses Bereiches, der somit stark an die älteren Ziegelbauten Essers in der Regentenstr. angelehnt ist. Es gibt einen niedrigen Sockel in Putz, der zur Eingangs- und Eckbetonung jeweils hochgezogen wird. Die Gebäude sind nur teilweise symmetrisch und es findet sich keine Mitte innerhalb dieses Bereiches. Die Fenster sind durch Putzumrahmungen abgesetzt. In den Gauben finden sich Tympanon-Motive. Das Dach wird durch ein Gesims von der Fassade abgesetzt, wodurch kein großer Ensemble-typischer Dachüberstand entsteht. Bei allen Gestaltungselementen (Fensterbänke, Portale, Dachgesims) findet sich der gleiche Gesimsquerschnitt. Die Ecksituationen sind zusätzlich durch Ladenlokale betont. Durch Sanierungen ist die Dachfläche mit vielen Dachfenstern übersät. Zudem sind die Putzflächen teilweise nicht mehr abgesetzt.

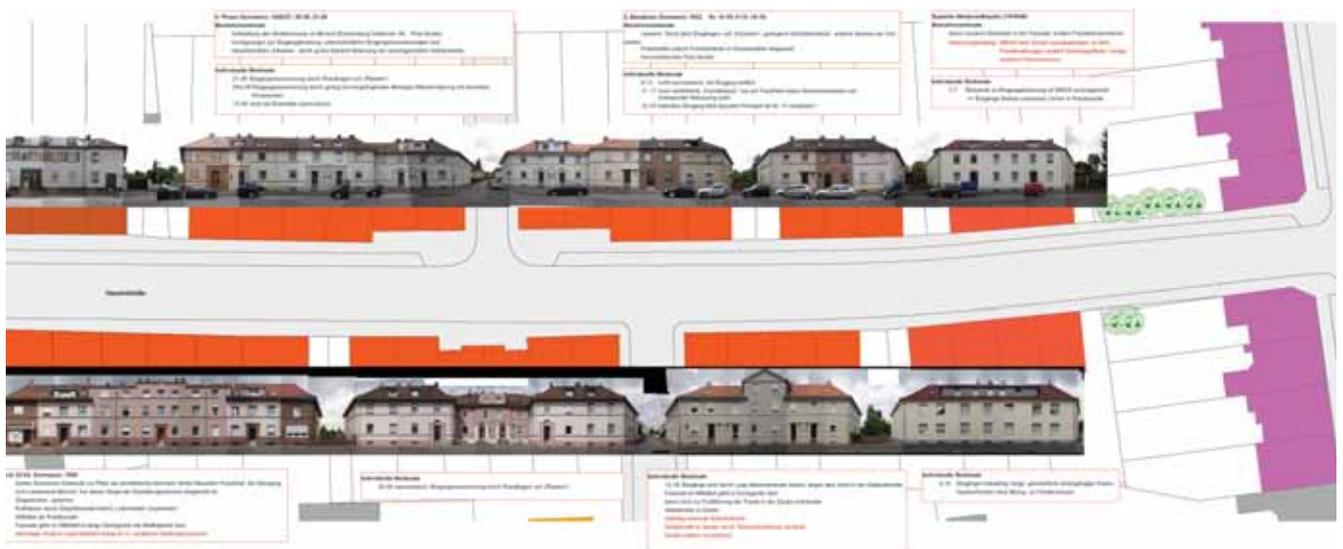
Fazit

Jede Ebene von Elementen hat ihre Bedeutung für die Gesamtwirkung. Die gemeinsamen Merkmale auf der Ebene des Denkmalschutzbereiches sind entscheidend für den Ensemble-Zusammenhang und den Eindruck, der im Straßenraum entsteht.

Erst die Elemente, die zu Charakterisierung der jeweiligen Bereiche eingesetzt wurden, lassen es zu, einzelne Blöcke „herauszulesen“, zu erkennen bzw. ablesbar zu machen und so Rückschlüsse auf die Bauphasen ziehen zu können.

Die individuellen, gebäudespezifischen Elemente erzeugen den Charakter der einzelnen Gebäude. Sie sorgen damit für eine bessere Identifikation der Bewohner mit „ihrem Haus“ und so letztlich für eine bessere Wohnqualität.

Das Ensemble kann nicht auf seine städtebaulichen Merkmale bzw. Elemente reduziert werden. Um das Bild zu erhalten, benötigen die Blöcke und die einzelnen Gebäude eine eigene individuelle Ausformulierung - innerhalb der gemeinsamen Merkmale - um so den jeweiligen zeittypischen Charakter zu erhalten.



(Energetische) Sanierung

Im Folgenden wurde für einen Bereich des Ensembles bzw. dessen Gebäudetypen eine Sanierung konzipiert. Es handelt sich um ein Reihenmittel- sowie ein -endhaus im Bereich der 3. Bauphase. Diese Häuser stehen jedoch beispielhaft für den Rest des Ensembles. Sie entsprechen von Konstruktion, Volumen, Lage, Aufbau und Grundrisseinteilung weiten Teilen des übrigen Gebäudebestandes im Denkmalsatzungsbereich. Gleiches gilt für ihren Zustand hinsichtlich baulicher Mängel, technischem Modernisierungsbedarf sowie den Bedürfnissen und Potentialen zur Steigerung der Wohnqualität. Zudem weisen sie eine für den Geltungsbereich der Denkmalsatzung exemplarische Fassadengestaltung auf, so dass sie sich als Beispielobjekte für Möglichkeiten und Auswirkungen einer Sanierung auf das Erscheinungsbild der Siedlung eignen.

Um den Umfang der Sanierung absehen- und konkrete Maßnahmen definieren zu können, musste zunächst der Bestand untersucht werden. Hierbei wurden 4 Handlungsebenen definiert, auf denen jeweils Maßnahmen zu treffen sind.

Handlungsebene Erscheinungsbild-Ensemble

Ein entscheidendes Element für die Ensemblewirkung sind die Fassaden. Hier besteht neben einem bausubstanzialen- (s.u.), ein Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Funktion als Teil des Ensembles. Im Rahmen der sowieso fälligen Sanierungsarbeiten, können so wichtige Maßnahmen für die Verbesserung des Ensembles umgesetzt werden.

Die prägenden (Fassaden-) Elemente müssen erhalten und durch ein Farbkonzept gestärkt bzw. betont werden. Neue Fenster sollten die ursprünglichen Fensterunterteilungen, als eines der wichtigen gestaltprägenden Elemente, wieder aufnehmen. Diese Maßnahme würde somit, neben der energetischen Verbesserung, auch zu einer Ensemble-Aufwertung durch eine bessere Ablesbarkeit des Alters führen. Zudem sollten die verklinkerten, als „Fremdkörper“ erscheinenden Häuser wieder mit Putzfassaden versehen werden. Falsch positionierte Gauben sollten zurückgebaut und die Materialvielfalt bei den Eingangstreppen wieder auf Naturstein beschränkt werden.



13



14

13 Reihenmittelhaus Nauenstr. 23a-29

14 Reihenendhaus Nauenstr. 23a-29

15 geplante Ansicht Nauenstr. 23a-29

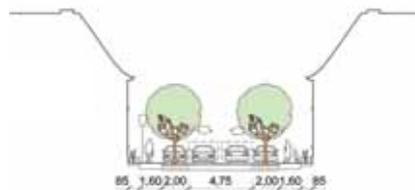
16 gegenwärtige Ansicht Nauenstr. 23a-29

17 nach Sanierung Ansicht Nauenstr. 15-29 mit neuem Farbkonzept

18 neu gestalteter Straßenquerschnitt M1:250 (Bild 15 - 18)



15



16



17

Handlungsebene Bausubstanz

Da die Gebäude typengleich sind, treten weitestgehend ähnliche bauliche Mängel und Schäden auf.

Die Keller der Häuser sind aufgrund fehlender Abdichtungen sehr feucht. Hinzu kommen Folgeschäden in Form von Salzausblühungen/ Putzblasen in den Sockelbereichen durch aufsteigende Feuchte. Es besteht somit Sanierungsbedarf zur Mängelbeseitigung.

Im Bereich der Fassade gibt es also sowohl Handlungsbedarf hinsichtlich einer Mängelbeseitigung und Modernisierung. Zudem gehen diese Maßnahmen einher mit den angestrebten Zielen hinsichtlich der Aufwertung des Erscheinungsbildes. Der Fassadenzustand ist je nach Haus und Lage (Vorder-/ Rückseite) unterschiedlich, zum Teil jedoch sehr schlecht. Neben den Straßenfassaden sind auch die rückwärtigen Fassaden nicht gedämmt. An vielen Stellen stören nachträglich eingebaute Rolladenkästen das Ensemble. Hinzu kommen die schon beschriebenen (optischen) Mängel (Farbkonzept, Türen-Vielfalt, Fensterunterteilungen).

Bei den Dächern besteht Handlungsbedarf zur Mängelbeseitigung an Gauben und der Isolierung die schlecht bzw. nicht vorhanden ist. In diesen Maßnahmen liegt das Potential, bei der Sanierung das Dachgeschoss als Wohnraum zu erschließen. Dies ist bisher nur in kleinem Umfang durch Mieterumbauten erfolgt, verdeutlicht jedoch den Bedarf.

Im Innenbereich liegt ein Sanierungsbedarf im Bereich der Treppenhäuser und der Bäder vor.

Die Haustechnik entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Die Heizungsanlagen sind alt und der Zustand der Leitungsnetze dementsprechend auch fraglich. Zudem besteht Modernisierungsbedarf bei den Bädern. Ein Haustechnik-Update ist daher unumgänglich und bietet daher großes Potential zur Effizienzsteigerung und einer Erhöhung der Wohnqualität.

Darüber hinaus gibt es potentielle Mängel bzw. Probleme, mit deren Auftreten aus Erfahrungswerten mit Gebäuden dieser Epochen heraus zu rechnen ist. In der Regel ist der (Tritt-)Schallschutz unzureichend. Gleiches gilt für den Brandschutz. Einen wichtigen Punkt stellt zudem der Zustand der Holzbalkendecken hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit dar.

Handlungsebene energetische Sanierung

Energiebedarf der betrachteten Gebäude und gesetzliche Anforderungen

Reihenmittelhaus

Qualität der Gebäudehülle	$H't=1,77$
Anforderung ENEV	$H't=0,84$
Gesamtenergieeffizienz	360 KWh/m ² im Jahr
ENEV-Anforderung	140 KWh/m ² a (Neubau ENEV 2007 + 40%)
Primärenergiebedarf muss um 62% gesenkt werden	

Reihenendhaus

Qualität der Gebäudehülle	$H't=1,8$
Anforderung ENEV	$H't=0,75$
(höhere Anforderung weil mehr Hüllfläche)	
Gesamtenergieeffizienz	416 KWh/m ² im Jahr
ENEV-Anforderung	151 KWh/m ² a (Neubau ENEV 2007 + 40%)
(niedrigere Anforderung weil schlechteres A/V)	
Primärenergiebedarf muss um 64% gesenkt werden	



19



20

19 Mängel an Dachgaube

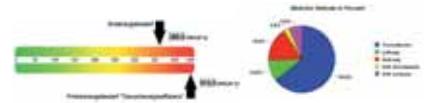
20 Putzblasen im Sockelbereich

21 Reihenmittelhaus Energiebedarf/-verluste

22 Reihenendhaus Energiebedarf/-verluste



21



22

Welcher Energiestandard soll angestrebt werden?

Durch eine energetische Sanierung können unterschiedliche Verbrauchsniveaus erreicht werden. Die Höhe einer Förderung, z.B. durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist abhängig vom erreichten Niveau. KfW 100 entspricht 100% des Verbrauches eines Neubaus nach ENEV 2007 und wird mit 5% bezuschusst (KfW 70 - 70% Neubauniveau; 12,5% Zuschuss). Vergleichbare Siedlungen erreichen nach der Sanierung Verbrauchswerte von unter 100kwh/m² und Jahr, liegen also im Bereich zwischen KfW 100 und KfW 70.

Ziele auf der Handlungsebene energetische Sanierung

Bei den Gebäuden besteht dringender energetischer Handlungsbedarf, vor allem hinsichtlich einer Verbesserung des Wärmeschutzes der Hülle, einer Modernisierung der Heiztechnik und der Reduzierung Lüftungswärmeverluste.

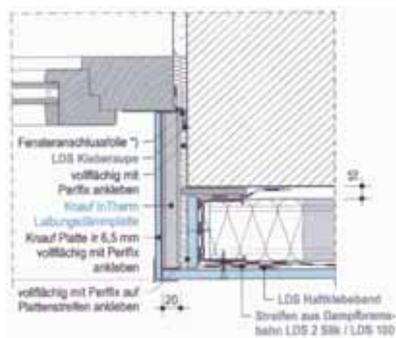
Denkmalbereichssatzung als Rahmenbedingung der energetischen Sanierung

Nachdem geklärt wurde, in welchen Bereichen die energetische Sanierung ansetzen sollte, mussten die Rahmenbedingungen geklärt bzw. die Möglichkeiten ausgelotet werden. Da die Häuser in das Gebiet der Denkmalbereichssatzung fallen, war klar, dass eine starke Außendämmung der Straßenfassaden sowie der Seitenfassaden der Endhäuser nicht möglich ist, da sie nicht mit dem Erscheinungsbild zu vereinbaren wäre. Durch das genaue Aufmaß der gängigen Fassadedetails (Sockel, Gesimse etc.) wurde klar, dass sich auch schwache Dämmstärken von wenigen Zentimetern nicht ohne eine Veränderung der Gebäudeerscheinung realisieren lassen. Somit musste auch dieser Lösungsansatz verworfen werden.

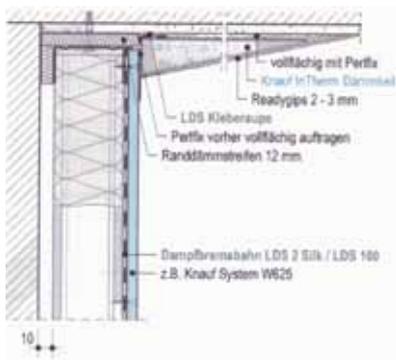
Somit stand fest, dass eine Wärmedämmung der Front- und Seitenfassaden -wie sie durch die ENEV bei einer Sanierung (der Fassade) gefordert wird- nur durch eine Innendämmung realisierbar ist.

Eine Innendämmung bringt jedoch eine Reihe von Konsequenzen mit sich, die es zu beachten gilt. Die ENEV schreibt vor, dass der Wandaufbau nach dem Aufbringen einer Innendämmung einen U-Wert von 0,35 nicht überschreitet. Innenseitige Dämmschichten sind generell bauphysikalisch anspruchsvoller als außenseitige. Durch die Wahl eines geeigneten Systems und den fachgerechten Einbau können Probleme jedoch vermieden werden. Beim Einbau ist darauf zu achten, dass partielle Wärmebrücken unbedingt vermieden werden. Hierzu müssen jedoch einige begleitende Maßnahmen, wie Umlegung von Heizungs- und Elektroleitungen im Außenwandbereich getroffen werden. Zudem müssen einbindende Wände und Decken im Randbereich gedämmt werden. Gleiches gilt für die Blendrahmen der Fenster, die „eingedämmt“ werden müssen. An dieser Stelle erscheint es sinnvoll, die Fenster direkt mit auszutauschen, da ein nachträgliches Austauschen mit erhöhtem Aufwand verbunden wäre. Um solche Arbeiten durchführen zu können, müssen die betroffenen Räume leer sein, was einen Auszug der Mieter notwendig macht. Eine weitere (negative) Begleiterscheinung einer Innendämmung ist die Verkleinerung der Wohnfläche.

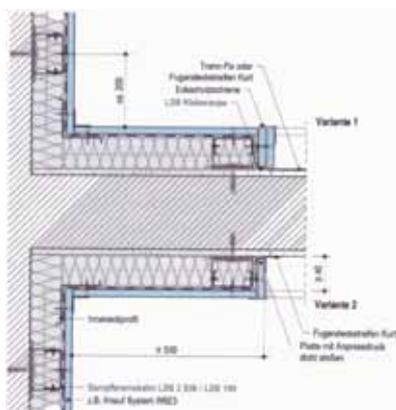
Durch den Einbau einer Innendämmung in Kombination mit neuen Fenstern wird die Luftdichtigkeit der Konstruktion enorm erhöht. Dieses wirkt sich positiv auf die Lüftungswärmeverluste aus, birgt aber auch die Gefahr, dass durch unzureichende Lüftung (seitens der Bewohner) ein Schimmelbefall entsteht. Der Einbau einer wohnungszentralen Lüftungsanlage wird deshalb empfohlen. Diese sorgt wiederum für Synergien mit anderen Zielen. Zum Einen kann durch eine Wärmerückgewinnung der Lüftungswärmeverlust und somit der



23



24



25

Anschlussbereiche Innendämmung:

- 23 an Fenster
- 24 an Geschossdecke
- 25 an Innentrennwand

Energieverbrauch weiter gesenkt werden und zum Anderen sinkt die Lärmbelästigung der Bewohner bei geschlossenen Fenstern erheblich. Zudem können durch Pollenfilter die Beschwerden von Allergikern gemildert werden. Der Einbau-Aufwand und die damit verbundenen Kosten für eine solche Anlage sind jedoch relativ hoch.

Fazit

Im Kontext der genannten Anforderungen sollte die Innendämmung als Chance begriffen werden, die Sanierung bei dieser Gelegenheit möglichst gründlich durchzuführen. Eine Innendämmung, der Einbau neuer Fenster und der Einbau einer Lüftungsanlage benötigen einander gegenseitig. Ihre Verwendung ist sinnvoll, muss jedoch gebündelt im Paket erfolgen.

Handlungsebene Wohnqualität

Auch im Bereich der Wohnqualität liegen Verbesserungspotentiale. Küche und Wohnzimmer sind durch eine Wand getrennt, wodurch beide Räume sehr klein wirken. Zudem erhält die Küche durch ihre Lage hinter dem Bad nur wenig Licht. Die Zusammenlegung zu einer geräumigen Wohnküche in Kombination mit größeren Fenstern würde hier Abhilfe schaffen und zusätzlich die Belichtungssituation verbessern. Die Lage des Bades und der dadurch bedingte Zugang durch die Küche erscheint nicht mehr zeitgemäß, lässt sich jedoch nicht ohne Verlegung des Bades ins Innere lösen. Eine unkompliziertere Lösung, die die Situation jedoch ausreichend verbessern würde, stellt hier ein Sichtschutz bzw. ein Raumteiler vor der Tür zum Badezimmer dar. Hierdurch entstünde eine Art Flur vor dem Bad.

Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen bis dato über keinen direkten wohnungsbezogenen Freiraum. Ein Balkon oder Wintergarten würde den Wohnraum erweitern und die Wohnqualität erhöhen.

Das Dachgeschoss der Häuser wird derzeit nur in einigen Fällen als bzw. zum Teil als Wohnraum genutzt. Es ist sowohl denkbar im DG eine separate Wohneinheit zu schaffen, als auch zur Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss zu nutzen.



26



27

26 *Pikto Balkone*27 *Bestand*• *Grundriss EG*• *Grundriss OG*• *Grundriss DG**M 1:250*

Sanierungsvarianten Maßnahmen-Kosten-EnergieTabellen

1. Sanierung in 2 Etappen- Dach nur erneuern

Etappe 1 => Mieter bleiben in der Wohnung

- Keller sanieren, Kellerdecke dämmen,
 - Straßenfassade sanieren
 - rückwärtige Fassade sanieren, dämmen, neue Fenster;
 - Balkone (2,3m/2,3m) (evtl. auf Mieterwunsch/ Wunsch der Hausgemeinschaft), bestehende Zugänge/Fenster nutzen; im OG Zugang schaffen
 - Dach instandsetzen, dämmen
- >Primärenergiebedarf 190 KWh/m²a

Etappe 2 - Mieter müssen ausziehen

- Sprossenfenster, Innendämmung, Lüftungsanlage
 - Haustür überarbeiten
 - Elektro-update
 - Bad sanieren
 - Zentralheizung einbauen
 - Wohnküche herstellen
 - Trockenestrich mit Trittschalldämmung
 - Innenoberflächen überholen
- >Primärenergiebedarf 98 KWh/m² a

Mittelhaus, ohne Dachausbau

	Euro absolut	Euro /m ² Wfl
Wohnfläche alt		106,0
Wohnfläche neu		106,0
Keller	9826	92,7
Fassade Straße	6316	59,6
Fassade Rück	12088	114,0
bauliche		
Veränderungen	7014	66,2
Dach	12194	115,0
Innenraum	8244	77,8
Bad	11898	112,2
Haustechnik	23879	225,3
<hr/>		
15%+10%	91459	862,8
15%+10%	115695	1091

2. Sanierung in 2 Etappen- Dach ausbauen

Etappe 1 => Mieter bleiben in der Wohnung

- Kellersanieren, Kellerdecke dämmen
 - Straßenfassade sanieren
 - Rückwärtige Fassade sanieren, dämmen, neue Fenster
 - Balkone (2,3m/2,3m) (evtl. auf Mieterwunsch/ Wunsch der Hausgemeinschaft), bestehende Zugänge/Fenster nutzen
- >Primärenergiebedarf 281 KWh/m²a

Etappe 2 - Mieter müssen ausziehen

- Sprossenfenster, Innendämmung, Lüftungsanlage
 - Dachausbau
 - Haustür überarbeiten
 - Elektro-update
 - Bad sanieren
 - Zentralheizung einbauen
 - Wohnküche herstellen
 - Trockenestrich mit Trittschalldämmung
 - Innenoberflächen überholen
- >Primärenergiebedarf 88 KWh/m²a

Mittelhaus, mit Dachausbau, Balkone

	Euro absolut	Euro /m ² Wfl
Wohnfläche alt		106,0
Wohnfläche neu		170,7
Keller	9826	92,7
Fassade Straße	6316	59,6
Fassade Rück	12088	114,0
bauliche		
Veränderungen	10177	62,4
Dach	37790	249,5
Innenraum	8244	50,5
Bad	12225	74,9
Haustechnik	30259	185,4
<hr/>		
15%+10%	126924	795,7
15%+10%	160559	1007

3. Komplettsanierung mit Dachausbau, Wintergärten

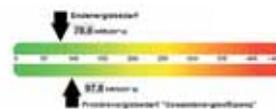
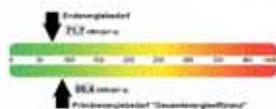
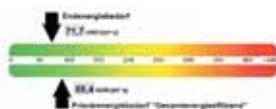
=> Auszug der Mieter

- Keller sanieren, Kellerdecke dämmen
 - Straßenfassade sanieren, Sprossenfenster, Innendämmung, Lüftungsanlage
 - Rückwärtige Fassade sanieren, Öffnungen vergrößern, dämmen, neue Fenster
 - Dachausbau
 - Wintergärten , größere Zugänge schaffen
 - Elektro-update
 - Bad sanieren
 - Zentralheizung einbauen
 - Wohnküche herstellen
 - Trockenestrich mit Trittschalldämmung
 - Innenoberflächen überholen
- >Primärenergiebedarf 88 KWh/m²a

Mittelhaus, mit Dachausbau, Wintergärten

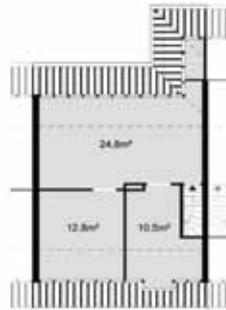
	Euro absolut	Euro /m ² Wfl
Wohnfläche alt		106,0
Wohnfläche neu		176,2
Keller	12051	73,8
Fassade Straße	6316	39,0
Fassade Rück	14725	84,0
bauliche		
Veränderungen	27570	168,9
Dach	37790	249,5
Innenraum	8244	50,5
Bad	12225	74,9
Haustechnik	30259	185,4
<hr/>		
15%+10%	149180	925,4
15%+10%	188713	1171

Energiebedarf





28



- Balkone
- Durchgang Wohnzimmer - Küche vergrößert
- Badezimmer vergrößert/ -ändert



29



- Balkone
- Durchgang Wohnzimmer - Küche vergrößert
- Badezimmer vergrößert/ -ändert
- Dachausbau mit Wohnküche



30



- Wintergärten
- Wohnraumerweiterung Richtung Garten
- Badezimmer vergrößert/ -ändert
- Wohnküche
- Dachausbau

Fazit

Der dringende Bedarf einer energetischen Sanierung im Denkmalsatzungsbereich des Rahsers sollte genutzt werden, um den Bestand grundlegend zu sanieren. Die Denkmalbereichssatzung gestaltet die Sanierung zwar aufwendiger, steht ihr jedoch nicht im Wege.

Begleitend zu den gebäudebezogenen Maßnahmen zur Ensembleaufwertung sollte eine Wiederherstellung der Straßenbegrünung zur Aufwertung des Straßenraumes stattfinden.

Nur durch das Ergreifen von Maßnahmen auf allen Handlungsebenen kann gewährleistet werden, dass das Ensemble auch zukünftig für Mieter und Eigentümer gleichermaßen attraktiv bleibt und somit der Erhalt auch wirtschaftlich sichergestellt ist.

28 Sanierung, Dach erneuern

- Grungriss EG
- Grungriss OG
- Grungriss DG

29 Sanierung Dachausbau, Balkone

- Grungriss EG
- Grungriss OG
- Grungriss DG

30 Sanierung mit Dachausbau,

Wintergärten

- Grungriss EG
- Grungriss OG
- Grungriss DG

M 1:250 (Bild 28 - 30)

quellen

Vorwort

Abbildungsverzeichnis

1-3 Ben Beckers

Stadt Viersen

Abbildungsverzeichnis

1 http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/r/rc/Pano_re-migiusplatz.jpg

Portrait Wohnsiedlung „Im Rahser“

Abbildungsverzeichnis

1 <http://maps.google.de/maps?hl=de&source=hp&fkt=2542&fsdt=6586&q=d%C3%BCsseldorf&um=1&ie=UTF-8&sa=N&tab=wl>

2-3 Ben Beckers

4 Lehrstuhl für Wohnbau_Luftbild

5 geoportal

6 Lehrstuhl für Wohnbau_Luftbild

7 Ben Beckers

Aufgabe

Abbildungsverzeichnis

1-3 Ben Beckers

Rahser Ring **Marina Frentzen**

Abbildungsverzeichnis

1-28 aus eigener Bearbeitung

Rahser Evolution **Lynn Cosyn, Renate Morawietz**

Abbildungsverzeichnis

1 [http://www.viersen.de/C125716C0029A475/files/natur-und-landschaftsschutz.pdf/\\$file/natur-und-landschaftsschutz.pdf?OpenElement](http://www.viersen.de/C125716C0029A475/files/natur-und-landschaftsschutz.pdf/$file/natur-und-landschaftsschutz.pdf?OpenElement)

2-13 aus eigener Bearbeitung

16 <http://www.pmagri.de/huber/kontakt/impressum.html>

17 <http://www.cityoflamesa.com/index.aspx?NID=556>

18-26 aus eigener Bearbeitung

22 & 27 Prospekt „100 Jahre Runge“, Runge GmbH und Co. KG

Literaturverzeichnis

Denkmalbereichssatzung - Gutachten zum Denkmalbereich Rahser (CD vom Lehrstuhl)

Geo Portal Stadt Viersen: <http://www.geoportal-niederrhein.de> (Stand 2007)

Historische Pläne Siedlung Rahser (CD vom Lehrstuhl)

Katasterpläne Siedlung Rahser (CD vom Lehrstuhl)

Kloos, Michael (2006): Stadtbausteine, Stadtfelder, Städtebauliche Leitbilder, Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung
Luftbilder Siedlung Rahser (CD vom Lehrstuhl)

Prinz, Dieter (1997): Städtebauliches Gestalten. Stuttgart

Prinz, Dieter (1999): Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart

SGV Nordrhein-Westfalen: http://sgv.im.nrw.de/lmi/owa/pl_text_anzeigen?v_id=5720031106092634017 (Stand: 1.03.1980)

Viersen: www.viersen.de (Stand 2009)

Notburga- Update **Bikash Palikhey**

Abbildungsverzeichnis

- 11-12 Zukunft Wohnen- Strategische Bestandsentwicklung, Lehrstuhl für Planungstheorie, RWTH, Aachen
- 13-14 Cramer / Gutschow, Bauausstellungen. Eine Architekturgeschichte des Jahrhunderts, Kohlhammer, 1984, S. 220
- 15 Neue Deutsche Architektur, Verlag Gerd Hatje, S. 204, 205, 206
- 16 <http://www.op-online.de/nachrichten/offenbach/modern-wohnen-city-427963.html>

Literaturverzeichnis

COLLOQUIUM-VERLAG Berlin, 1979: Altbaumodernisierung

Dt. Nationalkomitee für Denkmalschutz, 1990: Architektur und Städtebau der fünfziger Jahre

Lehrstuhl für Planungstheorie, RWTH, Aachen : Reader zum Strategische Bestandsentwicklung

Lehrstuhl für Städtebau, RWTH, Aachen: Reader zum Seminar „Methoden städtebaulichen Entwerfens“, Micheal Kloos

Vieweg, Braunschweig [u.a.], 1999: Praxiswissen Bausanierung, Stahr, Michael

WEKA-Verl., Verl. für Baufachliteratur, 1986: Altbaumodernisierung und Sanierung

WEKA-Baufachverl., Augsburg: Zukunft Wohnen

**„Einer für alles - alles für einen“
Claudine Mertens, Christina Schnitzler**

Abbildungsverzeichnis

- 1-13 aus eigener Herstellung
- 14-15 http://www.erftstadt-boule.de/bilder/24052003/bouleturnier_2_med.jpg
- 16-17 http://www.seah.de/fileadmin/redaktion/Bilder_Aktuelles/PPH/Phili-Fit/Geraet_1_mit_OB.JPG
- 18-37 aus eigener Herstellung
- 38 <http://www.ehs-sperenberg.de/assets/images/Heizungsunterstuetzung-3.jpg>
- 39 http://www.amres.de/_borders/regenwasserhaus-zeichnung2003.jpg

Literaturverzeichnis

Baunetz Wissen Barrierefreies Bauen: www.Baunetzwissen.de

DIN 18025 für barrierefreie Wohnungen

Fassaden sanieren/modernisieren: www.iwu.de

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW: Ulli Meisel, Handbuch Altbaumodernisierung

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW: Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen NRW

Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW: Stadtsiedlungen für die Zukunft

Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW: Neues Wohnen in NRW
Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW: Wohnen im Alter

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW: Barrierefrei! Komfort für Alle

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW: Wohnungsbau am Beginn des 21. Jh.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW: Innovationspreis Wohnungsbau

Ministerium für Gesundheit, Arbeit und Soziales des Landes NRW: Sicher und Bequem zu Hause wohnen

Ministerium für Gesundheit, Arbeit und Soziales des Landes NRW: Neue Wohnprojekte für ältere Menschen

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2006- Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 18. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Barrieren abbauen **Yahya Özütürker**

Abbildungsverzeichnis

- | | |
|-------|---|
| 1 | http://maps.google.de/maps?hl=de&source=hp&fkt=2542&fsdt=6586&q=d%C3%BCsseldorf&um=1&ie=UTF-8&sa=N&tab=wl |
| 2-4 | Wohnbau_historische Pläne |
| 6-11 | Wohnungsmarktbeobachtung_Kommunalprofil Viersen 08 |
| 12-32 | aus eigener Bearbeitung |

Offene Räume - Geschlossene Gemeinschaft **Michele Saniacomo, Harald Pilz**

Abbildungsverzeichnis

- | | |
|-------|--|
| 1 | querblick, das Infoblatt für feministische Politik und Geschlechtergerechtigkeit der Fraktion DIE LINKE. |
| 2 | GWG |
| 3 | Sozialbericht Viersen 2008 |
| 4 | IAB-Kurzbericht 12/2009 |
| 5-9 | Entwurfsverfasser |
| 10 | unrealitymag.com |
| 11 | Entwurfsverfasser |
| 12 | Architektur für Kinder |
| 13-23 | Entwurfsverfasser |
| 24 | heimwerker.de |
| 25-39 | Entwurfsverfasser |

Literaturverzeichnis

Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser (2009):
<http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/>
(Stand: 15.07.2009)

Bayerisches Staatsministerium des Innern Oberste Baubehörde (1993): Flächen-sparende
Wohngebiete, München

DERWESTEN, Aktionsprogramm gegen Kinderarmut gefordert (2009):
<http://www.derwesten.de/nachrichten/waz/politik/2009/8/18/>

news-129716366/detail.html (Stand: 20.08.2009)

Dieter Prinz (1999): Städtebauliches Entwerfen, Stuttgart

Dieter Prinz (1997): Städtebauliches Gestalten, Stuttgart

RP ONLINE, Kleine Schritte gegen Hunger (2009):
<http://www.rp-online.de/public/article/viersen/719444/Kleine-Schritte-gegen-Hunger.html> (Stand: 15.07.2009)

sueddeutsche.de, Alleinerziehende Eltern - In der Hartz-IV-Falle (2009):
<http://www.sueddeutsche.de/politik/163/469716/text/>
(Stand: 15.07.2009)

Walter Kroner (1994): Architektur für Kinder, Stuttgart, Zürich

Walter Stamm-Teske (1996): Preiswerter Wohnungsbau 1990-1996, Düsseldorf

WDR, So wandelte sich das Familienmodell (2009):
http://www.wdr.de/themen/panorama/gesellschaft/familie/familienbild_im_wandel/index.jhtml (Stand: 18.08.2009)

Denkmalbereichssatzung und Modernisierung

Michael Binias, Georges Mettelock

Abbildungsverzeichnis

- 1** Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) (2007): Demographischer Wandel in Deutschland- Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern-Ausgabe 2007. Wiesbaden
- 2** Sozialbericht 2008 der Stadt Viersen (Stand der Daten: 31.12.2006) Stadt Viersen Der Bürgermeister/ Geschäftsbereich III Fachbereich 40 – Soziales und Wohnen –
- 3** DBZ Deutsche BauZeitschrift 6/2009 Energetische Gebäudesanierung durch Innendämmung Alternative zur Außendämmung im Gebäudebestand – Dr. Georg Krämer, Iphofen/ Dominik Herfurth, Iphofen

Literaturverzeichnis

Böhning, J. (2005): Vom Altbau zum NiedrigEnergieHaus : energietechnische Gebäudesanierung in der Praxis. Köln

Datenblätter der GWG zum Gebäudebestand

DBZ 6/2009 der GWG zum Gebäudebestand

Energieeinsparverordnungen 2007, 2009 (Nichtamtliche Lesefassung)

Eschenfelder, D. (Hg.) (2005): Altbausanierung mit moderner Haustechnik : gesetzliche Grundlagen, Sanierungskonzepte, ökologische und ökonomische Aspekte. München

Gabriel, I. (2008): Vom Altbau zum Niedrigenergie- und Passivhaus : Gebäudesanierung, neue Energiestandards, Planung und Baupraxis. Staufen bei Freiburg

Giebeler, G. (2008): Atlas Sanierung. Base

Juckel, L. (1993): Stadtbildprägende Arbeitersiedlungen-Erhaltung und Erneuerung denkmalwerter Arbeitersiedlungen im Rhein-Ruhr-Gebiet. Dortmund

Knopp, G. (2006): Wohn- und Arbeitersiedlungen im Rheinland : eine Zwischenbilanz aus denkmalpflegerischer Sicht. Worms

Ladener, H. (Hg.) (1997): Vom Altbau zum NiedrigEnergieHaus : energietechnische Gebäudesanierung in der Praxis. Staufen bei Freiburg

Meisel, U. (2005): Handbuch Altbaumodernisierung - Methoden für die Energie sparende und nachhaltige Entwicklung von Baubeständen. Dortmund

Pfeiffer, M. (2008): Energetische Gebäudemodernisierung. Stuttgart

Rheinische Post (2008): www.rp-online.de/public/article/viersen/573100/Probleme-mit-Denkmalenschutz.html (Stand:30.05.2008)

Rheinische Post (2009): www.rp-online.de/public/article/viersen/695009/Rahser-Klage-gescheitert.html (Stand:30.04.2009)

Schader-Stiftung (2009): http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/836.

php (Stand: 10.06.2009)

Schmitz, Gerlach, Meisel (2006): Baukosten 2006-Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Essen

Schmitz, Krings, Dahlhausen, Meisel (2006): Baukosten 2006-Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umsetzung. Essen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) (2007): Demographischer Wandel in Deutschland- Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern-Ausgabe 2007. Wiesbaden

Stadt Viersen - Fachbereich Soziales und Wohnen (Hg.) (2009): Mietspiegel der Stadt Viersen. Viersen

Stadt Viersen - Fachbereich Soziales und Wohnen (Hg.) (2008): Sozialbericht 2008 der Stadt Viersen. Viersen



