

Steckbrief repräsentative Quartierstypen

Im Folgenden sind als erster Einstieg repräsentative Quartierstypen mit Fokus auf Nordrhein-Westfalen und in Bezug auf ihre Besonderheiten für die integrierte Quartierssanierung beschrieben. Der Steckbrief dient dabei der ersten Einordnung der individuellen Situation vor Ort – Mischtypen sind häufig zu finden.

Ein großer Teil des Gebäudebestands Nordrhein-Westfalens lässt sich gemäß seiner räumlichen Struktur, der Gebäudetypologien, der baukulturellen und siedlungsgeschichtlichen Entwicklung und der soziodemografischen Rahmenbedingungen in repräsentative Quartierstypen einteilen. Diese Typisierung hilft dabei, bereits zu einem frühen Zeitpunkt den grundsätzlichen Handlungsrahmen einzuschätzen. Für die repräsentativen Quartierstypen und deren spezifischen Gebäudebestand wurden bereits vielerorts Lösungen entwickelt und dokumentiert. Auf Grundlage der Typenbetrachtung können, jenseits der rein energetischen Aspekte, rasch Handlungsschwerpunkte wie beispielsweise Baukultur und Denkmalschutz, Barrierefreiheit, Leerstandsmanagement, Wohnumfeld und viele weitere identifiziert werden. Die Quartierstypen im Überblick:

Im folgenden Abschnitt sind repräsentative Quartierstypen mit besonderem Fokus auf Nordrhein-Westfalen und in Bezug auf ihre Besonderheiten für die integrierte Quartierssanierung beschrieben und deren typischen Potenziale und Herausforderungen stichpunktartig zusammengefasst:

Historischer Ortskern

Viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen haben historische Ortskerne auf mittelalterlichen Grundrissen. Sie zeichnen sich durch eine dichte, heterogene Bebauung, eine Eigentümerstruktur und eine Vielzahl an historischen Gebäuden aus. Oft ist ihr Gebäudebestand durch kleine, nicht an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasste Grundrisse und individuelle Sanierungsrückstände geprägt. Diese Ausgangslage bietet Herausforderungen, aber auch eine Vielzahl von zukünftigen Sanierungsanlässen als Chance. Vielfach existiert eine Denkmalschutzsatzung oder ein objektbezogener Denkmalschutz, was weitere technische und baukulturelle Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen mit sich bringt und es erfordert, die untere Denkmalbehörde frühzeitig einzubinden. Problematisch sind zuweilen hohe Leerstände der Ladenlokale und geringe Budgets der Eigentümerinnen und Eigentümer. Energetische Potenziale ergeben sich durch die charakteristisch hohe städtebauliche Dichte, beispielsweise für Nahwärmenetze im Bestand.

Die Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Handel sowie Gastronomie ist ebenfalls charakteristisch für historische Ortskerne. Neben Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern sind Laienvermietende mit wenigen Immobilien typisch für solche Quartiere. Räumlich sind Altstadtkerne häufig klar durch ehemalige Wallanlagen abgegrenzt, die auch die Identität und Wahrnehmung des Quartiers bei der Bewohnerschaft prägen. Es kann jedoch sinnvoll sein, die Abgrenzung des historischen Ortskerns für das Projekt um Nachbarquartiere mit starkem funktionalen Bezug zu erweitern, um so die Ansatzpunkte für die Umsetzungsphase zu erweitern.

- **Quartierstypische Potenziale:** Hohe Dichte für leitungsgebundene Energieversorgung, klar ablesbare Quartiersgrenzen und Identität des Quartiers, häufig Potenziale für Nachverdichtung und Lückenschluss im Bestand mit der Möglichkeit, innovative Energieversorgungsmodelle umzusetzen.
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Häufig denkmalgeschützter und baukulturell bedeutsamer Bestand mit der Notwendigkeit behutsamer Sanierung, heterogener Strukturen und Eigentumsverhältnisse sowie häufig geringe Budgets der Eigentümerinnen und Eigentümer.



Historischer Ortskern (Beispiel Steinfurt)

Gründerzeitliche Mischquartiere

Die in der Gründerzeit entstandenen Quartiere zeichnen sich durch eine hohe bauliche Dichte sowie durch eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen aus. Meist prägen Mehrfamilienhäuser das Stadtbild, Plätze und kleinere Grenzbereiche lockern die Stadtstruktur auf. Historische Gebäude sind häufig durch architektonisch und baukonstruktiv weniger anspruchsvolle Nachkriegsbauten ersetzt worden.

Charakteristisch in vielen zentralen Lagen sind zudem altindustrielle Gebäudestrukturen, für die es oftmals in dieser Form keine Nachfolgenutzung gibt und die daher brachliegen. Unsachgemäße Einzelsanierung mit einseitigem Fokus auf Gebäudedämmung gefährdet häufig das Stadtbild und den baukulturellen Wert des Gebäudebestands. Häufig stellen geringe Budgets der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer ein Modernisierungshemmnis dar. Energetische Potenziale liegen in der hohen städtebaulichen Dichte und den vergleichsweise günstigen Voraussetzungen für eine leitungsgebundene Wärmeversorgung. Der Gebäudebestand ist in Bezug auf Baualter und Sanierungszustand aufgrund der Kriegsfolgen und des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit häufig sehr heterogen.

- **Quartierstypische Potenziale:** Hohe Dichte für Nahwärmenetze durch die Blockrandbebauung, häufig Potenziale für Nachverdichtung und Lückenschluss im Bestand mit der Möglichkeit, innovative Energieversorgungsmodelle umzusetzen.
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Häufig denkmalgeschützter und baukulturell bedeutsamer Bestand mit der Notwendigkeit behutsamer Sanierung, heterogene

Struktur und Eigentumsverhältnisse und hoher Anteil Mieter mit geringem Handlungspotenzial in Bezug auf die energetische Sanierung.



Gründerzeitliches Mischquartier (Beispiel Viersen)

Zechen- und Werkssiedlungen

Die im Zuge der Industrialisierung entstandenen Zechen und Werkssiedlungen mit ihren Schwerpunkten in den Metropolräumen des Ruhrgebiets und Rheinlands zeichnen sich häufig durch einen hohen baukulturellen Wert aus. Viele herausragende Beispiele ihrer Epoche sind durch eine Denkmalschutzsatzung unter formalen Schutz gestellt. Sanierungsrückstände und die Anzeichen unsachgemäßer Sanierung sind oft auffällig. Obwohl sich noch viele Zechen und Werkssiedlungen im Portfolio kommunaler Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften befinden, sind etliche in den letzten Jahrzehnten auch privatisiert worden. Die Wohnungen in historischen Siedlungen sind sowohl mit Blick auf die zur Verfügung stehende Wohnfläche als auch auf die bauliche Ausstattung jedoch häufig weit entfernt von aktuellen Wohnstandards. Das macht hohe Investitionskosten und Eingriffstiefen erforderlich, die nur schwer mit dem baulichen Denkmalschutz zu vereinbaren sind.

Die Bestandssiedlungen bieten jedoch auch viele Chancen für quartiersbezogene Ansätze der Erneuerung: Die baukonstruktiven Charakteristika der Bestände sind oft gut dokumentiert, die serielle Bauweise bietet Möglichkeiten für Mengeneffekte und effiziente Kampagnen der Sanierung. Zu den unbedingten Stärken der Siedlungen zählt auch die Durchgrünung und die hohe Freiraumqualität, deren Entwicklung auch Anknüpfungspunkt für die energetische Erneuerung einer Siedlung sein kann. Die Siedlungen sind häufig noch durch eine starke lokale Identität und einen hohen sozialen Zusammenhalt geprägt, nachbarschaftliche Strategien der Sanierung und Wärmeversorgung finden hier vergleichsweise gute Umsetzungsbedingungen.

Der Quartiersumgriff ergibt sich aus den historischen, räumlichen und sozialen Grenzen der Siedlung. Auch große Zechen und Werkssiedlungen eignen sich aufgrund ihrer homogenen Strukturen gut für die integrierte Quartierssanierung.

Quartierstypische Potenziale: Starke Quartiersidentität, Möglichkeiten der nachbarschaftlichen Sanierung und Mengeneffekte durch relativ homogenen Gebäudebestand.

Quartierstypische Herausforderungen: Denkmalgeschützter und baukulturell bedeutsamer Bestand mit der Notwendigkeit behutsamer Sanierung, heterogene Struktur und Eigentumsverhältnisse und oft geringe Budgets der Eigentümerinnen und Eigentümer.



Zechensiedlung (Beispiel Gelsenkirchen-Hassel)

Siedlungen der frühen 1950er und 1960er Jahre

Siedlungen der frühen 1950er und 1960er wurden als monofunktionale Wohnquartiere in der Nachkriegszeit angelegt, um die Wohnungsnot zu mildern. Die meist peripher gelegenen, autogerechten Standorte befinden sich überwiegend im Besitz wohnungswirtschaftlicher Unternehmen. Die Siedlungen besitzen hohes Freiflächenpotenzial. Mehrstöckige Zeilenbebauung ist vorherrschend; die großen Gebäudekubaturen in Verbindung mit einer einfachen Bauweise bedingen je nach Sanierungsstand häufig hohe Energieeffizienzpotenziale und Möglichkeiten der seriellen Sanierung. Durch die hohe Zahl der Verbraucher ergeben sich gute Chancen für die quartiersbezogene Wärmeversorgung. Insbesondere in der Bürgerbeteiligung ist die Eigentumsstruktur bei der Auswahl von Themen zu berücksichtigen. Mieter und Mieterinnen haben nur ein geringes Handlungspotenzial in Bezug auf die Gebäudesanierung und investieren nicht selbst in Sanierungsmaßnahmen am Gebäude. Umso mehr stehen niedrigschwellige Maßnahmen des Energiesparens, aber auch nachbarschaftliche Aktionen zur Verbesserung des Wohnumfelds im Fokus. Die frühzeitige Einbindung der wohnungswirtschaftlichen Akteurinnen und Akteure im Quartier ist unerlässlich.

Quartierstypische Potenziale: Oft im Besitz von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen mit grundsätzlich hohem Handlungspotenzial in Bezug auf die eigenen Bestände. Häufig hohe Energieeffizienzpotenziale und Möglichkeiten der seriellen Sanierung.

Quartierstypische Herausforderungen: Bewohnerschaft überwiegend Mieterinnen und Mieter mit geringen Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die energetische Sanierung. Überregional aufgestellte wohnungswirtschaftliche Unternehmen haben je nach Lage des Quartiers und dessen Rolle im Portfolio häufig relativ geringes Interesse größeren Investitionen in ihre Bestände.

Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre im ländlich geprägten Raum

Einfamilienhäuser sind die dominante Wohn- und Siedlungsform im ländlichen Nordrhein-Westfalen. Eine zunehmende Motorisierung hat besonders ab den 50er und 60er Jahren zu einer Suburbanisierungswelle geführt. Dies hat an vielen Orten homogene Einfamilienhausgebiete mit geringen städtebaulichen Dichten hervorgebracht. Der heutige Charakter dieser Gebiete ist oftmals gekennzeichnet von dezentralen Lagequalitäten mit vergleichsweise schlechten Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen. Die Quartiere zeigen zudem häufig Überalterungstendenzen. Wenn die Kinder bereits ausgezogen sind, ist die Wohnfläche oft zu groß. Die Quartiere weisen sehr heterogene, individuelle Zustände in Bezug auf den Sanierungszustand und die energetische Ausstattung auf.

- **Quartierstypische Potenziale:** Hohe Übertragbarkeit durch die Häufigkeit des Quartierstyps, je nach Makrolage sind Budgets bei den Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern vorhanden. Teilweise existieren ehrenamtliche Strukturen und Akteurinnen und Akteure, die ggf. als Multiplikatoren eingebunden werden können. Mit Blick auf die soziale Durchmischung überalterter Quartiere, bieten Einfamilienhäuser das Potenzial für einen möglichen Hausumbau, sodass z.B. Anliegerwohnungen integriert werden können und somit die Wohnfläche pro Person deutlich minimiert werden kann. Auch Wohnungstauschbörsen können forciert werden, um den Anwohnerinnen und Anwohnern altersgerechte Wohnangebote zu machen und junge Familien aus innerstädtischen Lagen in das Quartier zu ziehen.
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Je nach Makrolage Überalterungstendenzen und Leerstände, teilweise leben Eigentümerinnen und Eigentümer nicht im Quartier und sind schwer erreichbar.



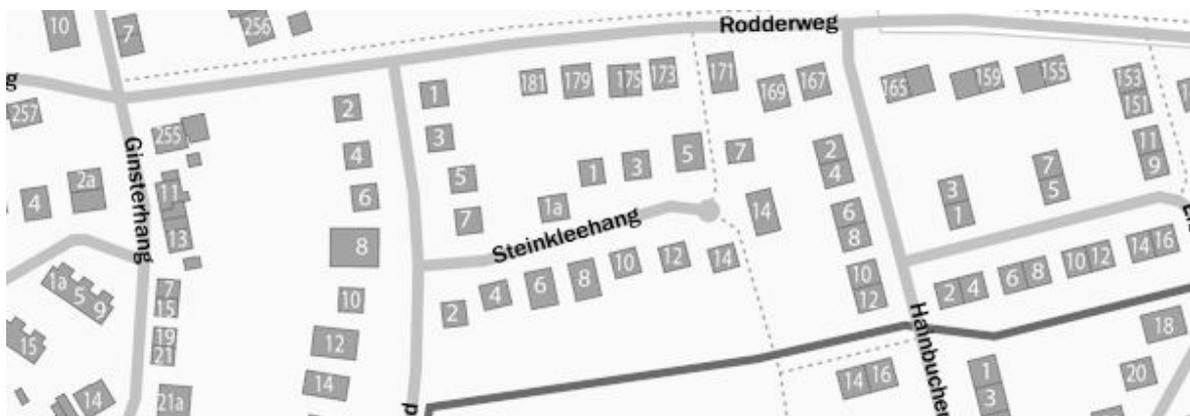
Einfamilienhausgebiet aus den 50er bis 70er Jahren im ländlich geprägten Raum (Beispiel Wettringen)

Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre in Ballungsrandlagen

Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre in der Nähe zu Ballungsräumen unterscheiden sich von vergleichbaren Gebieten, die eher ländlich geprägt sind. Unter den Bewohnerinnen und Bewohnern finden sich häufig Berufspendlerinnen und Berufspendler in das nah gelegene Oberzentrum. Sie profitieren grundsätzlich von einer schnelleren Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und einem besseren Mobilitätsangebot. Dies hat wiederum höhere Grundstückspreise und städtebauliche Dichten zur Folge. Unter bestimmten Umständen bestehen in diesen Lagen sogar Anknüpfungspotenziale zu benachbarten, verdichteten Wohnlagen mit Geschosswohnungsbau, wodurch eine Einbindung von Wohnungsbaunternehmen ermöglicht werden könnte. Die Gebiete zeichnen sich ebenfalls durch sehr heterogene, individuelle Zustände in Bezug auf Sanierungszustand und energetische Ausstattung aus. Durch die steigenden Immobilienpreise und die hohe Nachfrage nach Immobilien haben Eigentümerinnen und Eigentümer häufig eine geringere Investitionsbereitschaft in die Instandhaltung des eigenen Hauses, da sich dies beim Wiederverkauf nicht rentiert.

Sozial zeichnen sich Einfamilienhausgebiete in Ballungsrandlagen häufig durch Tendenzen zur „Schlafstadt“ mit einer geringen nachbarschaftlichen Identifikation und wenig Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner aus, bis hin zu Konflikten mit alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern benachbarter älterer Quartiere. Diese Ausgangslage ist relevant bei der Auswahl von Beteiligungsformaten im Quartier.

- **Quartierstypische Potenziale:** Hohe Übertragbarkeit durch die Häufigkeit des Quartierstyps, je nach Makrolage sind Budgets bei den Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern vorhanden. Teilweise Potenziale zur städtebaulichen Nachverdichtung mit Möglichkeiten für quartiersbezogene Wärmeversorgung.
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Je nach Makrolage Überalterungstendenzen und geringere Investitionsbereitschaft, da sich die Wertentwicklung in Ballungsräumen häufig vom Sanierungszustand der Wohnimmobilien entkoppelt.



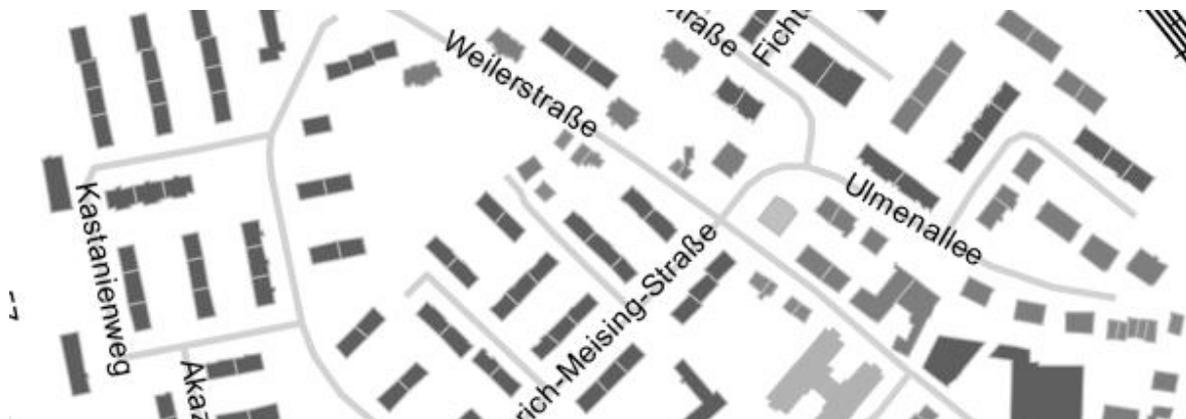
Einfamilienhausgebiet aus den 50er bis 70er Jahren im Einzugsgebiet von Köln (Brühl-Roddergrube)

Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre

Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre liegen häufig in Randlagen von Großstädten und zeichnen sich durch eine hohe Geschossigkeit und baukonstruktiv durch eine industrielle Fertigteilm Bauweise aus. Diese Siedlungen der Nachkriegsmoderne weisen bedingt durch das damalige Ideal der autogerechten Stadt üppig dimensionierte Flächen für den Individualverkehr, jedoch oft wenig attraktive Freiflächen als Abstandsgrün auf. Aufgrund der modulartigen Bauweise mit großen Gebäudevolumen und der hohen städtebaulichen Dichte, bieten Großwohnsiedlungen oft ein hohes Energieeffizienzpotenzial. Durch die hohe Zahl der Verbrauchenden ergeben sich gute Chancen für die quartiersbezogene Wärmeversorgung, die großen Gebäude eignen sich häufig als Ankerkundinnen und Ankerkunden für Nahwärmenetze mit dem Potenzial, umliegende kleinteiligere Strukturen mitzuversorgen. Die großen Dach- und Freiflächenpotenziale bieten Chancen für die innerstädtische Erzeugung von Strom aus Photovoltaik.

Die Großwohnsiedlungen befinden sich überwiegend im Besitz der Wohnungswirtschaft, die somit auch zentraler Akteur bei der Quartierserneuerung ist. Die Siedlungen sind oft von einer sozialen Entmischung und Abwertungstendenzen betroffen. Der Fokus der Bewohnerinnen und Bewohner liegt dabei zumeist nicht auf der energetischen Erneuerung oder auf dem Klimaschutz, sondern häufig auf Aspekten der Wohnumfeldverbesserung, Nahversorgung und Mobilität.

- **Quartierstypische Potenziale:** Oft im Besitz von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen mit grundsätzlich hohem Handlungspotenzial in Bezug auf die eigenen Bestände. Häufig hohe Energieeffizienzpotenziale und Möglichkeiten der seriellen Sanierung. Hohe Frei- und Dachflächenpotenziale für die regenerative Energieerzeugung und Begrünungsmaßnahmen.
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Häufig Abwertungstendenzen im Quartier, Bewohnerschaft überwiegend Mieterinnen und Mieter mit fehlenden Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die energetische Sanierung. Überregional aufgestellte wohnungswirtschaftliche Unternehmen haben je nach Lage des Quartiers und dessen Rolle im Portfolio häufig relativ geringes Interesse, größeren Investitionen in ihren Beständen zu tätigen.



Großwohnsiedlung (Beispiel Dormagen-Horrem)

Ländlich geprägte Ortslagen/Dorfkerne

Ländliche Ortslagen zeichnen sich durch eine lockere Bebauung aus. Meist sind Ansammlungen einiger Gebäude und/oder Höfe auszumachen, die sich außerhalb geschlossener Ortschaften befinden. Charakteristisch sind vergleichsweise große Grundstücksflächen und oftmals lineare Strukturen der Streusiedlungen („Straßendörfer“). Probleme können sich aufgrund von Überalterung und fehlenden Nachfolgeregelungen ergeben. Ländliche Ortslagen weisen häufig relativ große Flächenpotenziale für die Erzeugung erneuerbarer Energien auf, auch im Sinne funktionaler Anknüpfungspunkte zur Landwirtschaft (Bioenergie). Gleichzeitig sind die Lagen jedoch aufgrund geringer Dichte durch hohe Infrastrukturkosten für leitungsgebundene Energieversorgung geprägt.

Für ländliche Ortslagen und Dorfkerne gelten naturgemäß andere Bedingungen. Als Quartierstyp standen sie im Rahmen von energetischen Konzepten lange Zeit nicht im Vordergrund, mittlerweile liegen Erfahrungswerte aus ersten Modellprojekten der energetischen Quartierssanierung in ländlich geprägten Räumen vor. Ländliche Ortslagen bestehen meist aus einzelnen, zusammenhängenden Hausgruppen und einigen Sondertypen (z. B. Bauernhöfe). Ein Quartier für die energetische Quartierssanierung sollte mehrere Gebäudetypen möglichst repräsentativ für viele vergleichbare Ortslagen enthalten.

- **Quartierstypische Potenziale:** Hohe Freiflächenpotenziale für die regenerative Energieerzeugung, je nach vorherrschenden Gebäudetypen Dachflächenpotenziale für Photovoltaik (z.B. auf landwirtschaftliche genutzten Lagergebäuden oder Stallungen).
- **Quartierstypische Herausforderungen:** Sehr heterogene, oftmals auch baukulturell bedeutsame Bestände, oft mit Überalterungstendenzen, aufgrund geringer Dichte kaum Möglichkeiten zur effizienten leitungsgebundenen Energieversorgung.



Ländliche Ortslage (Beispiel Vettweiß)