



www.rics.org/deutschland

# Ganzheitliche Quartiersentwicklung

**Modernisierung im Bestand.** Am Beispiel des Quartiers Althoffblock in Dortmund stellte die RICS im Rahmen einer Veranstaltungsreihe vor, wie sich ein denkmalgeschütztes Ensemble weiterentwickeln kann.

Gotthard Grieseler MRICS, Geschäftsführer grieseler gmbH, Dortmund

Die RICS Professional Group Residential der RICS Deutschland organisiert derzeit zusammen mit verschiedenen Kooperationspartnern eine Veranstaltungsreihe unter dem Motto "Werttreiber Wohnen". Vor diesem Hintergrund fand die zweite Veranstaltung am 24. März 2014 in Dortmund statt. Diese beschäftigte sich mit den Herausforderungen und den wirtschaftlichen Kriterien der Modernisierung im Bestand bei einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, ergänzt mit einer Neubaumaßnahme bei einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung.



**Alte Gebäude, neue Ansprüche.** Der Althoffblock in Dortmund wurde saniert.

## Altbestand und Neubau

Gastgeber war die Spar- und Bauverein eG Dortmund, die heute mit etwa 18.600 Mitgliedern mit rund 11.700 Wohnungen sowie 85 Gewerbeeinheiten im Großraum Dortmund und Unna zu den größten ansässigen Vermietern zählt. Gastgeber Franz-Bernd Große-Wilde MRICS, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, stellte das Quartier Althoffblock vor.

Der Althoffblock ist eine Wohnanlage in der südwestlichen Dortmunder Innenstadt, mit deren Bau 1914 begonnen wurde. In insgesamt vier Bauphasen entstanden sieben Karrees mit rund 2.000 Wohneinheiten. Das Quartier umschließt mehrere großräumige Innenhöfe mit Grünflächen und Spielplätzen. Torbögen markieren die Zufahrten zur Althoffstraße und grenzen sie von den anliegenden, stärker befahrenen Straßen ab – wesentliche Merkmale einer

Planung, die von Anfang an auf hohe Lebensqualität und ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander zielte. Das Wohnangebot richtete sich ursprünglich hauptsächlich an Arbeiter der umliegenden Industriebetriebe sowie an kleine Beamte und Angestellte.

Der Althoffblock ist ein Muster für städtisches Wohnen und als Ensemble auf der Dortmunder Denkmalliste über die einzelnen Gebäude erfasst.

Die große Herausforderung war es, eine Lösung zu finden, die hilft, das Quartier zu erhalten – aber unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnbedürfnisse der Mieter, einer energetischen Optimierung und der Anforderungen einer älter werdenden Mieterstruktur aufgrund des demografischen Wandels. Im Rahmen der Modernisierung sind folgende Maßnahmen umgesetzt worden:

- › Erneuerung der Heizungsanlage,
- › Sanierung der denkmalwürdigen Fassaden,

- › gezielter Abbau von Barrieren,
- › Grundrissänderung auf aktuelle Bedürfnisse,
- › energetische Optimierung der Gebäude,
- › Anbau von Fahrstühlen,
- › sicherheitsgerechte Beleuchtungskonzepte,
- › Badumbauten.

Ergänzt wurde die Modernisierung des Altbestands um eine Neubaumaßnahme auf einem Areal von etwa 11.500 Quadratmeter Fläche unter Berücksichtigung des ganzheitlichen Wohnumfeldkonzepts, wie zum Beispiel Erhaltung des parkähnlichen Charakters mit altem Baumbestand und die Gestaltung von Kommunikationsflächen für die Bewohner. Entstanden sind:

- › 125 nahezu barrierefreie Wohnungen, überwiegend mit einer Größe von 50 bis 80 Quadratmetern,
- › 133 Tiefgaragenstellplätze,
- › eine Holzpellet-Anlage mit solarthermischer Unterstützung.

Das bedarfsorientierte Neubaukonzept schließt auch soziale Aspekte ein: Integrierte Gemeinschaftsräume, ein Seniorentreff, ein Servicebüro und eine Kindertagesstätte fördern die Begegnung und gewährleisten die Verfügbarkeit von Hilfeleistungen.

Bei dem von Franz-Bernd Große-Wilde geführten Rundgang konnten sich die Teilnehmer davon überzeugen, dass die Umsetzung der Modernisierung des Althoffblocks mit ergänzendem Neubau als ganzheitliche Quartiersentwicklung sehr gut gelungen ist. Das Quartier zählt zu den attraktiven Wohnadressen in Dortmund. ←|