



„Für die Stadt Dortmund ist die Spar- und Bauverein eG ein zuverlässiger Partner. Seit ihren Anfängen hat die Genossenschaft das Stadtbild mitgeprägt und weiterentwickelt. So sind über die Jahrzehnte viele stabile urbane Quartiere organisch gewachsen, in denen die Mieterinnen und Mieter ein bezahlbares und qualitativvolles Zuhause gefunden haben. Mit seinem Angebot leistet das Unternehmen einen verlässlichen und nachhaltigen Beitrag für den Wohnstandort Dortmund.“

ULLRICH SIERRAU,
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund



„Die Spar- und Bauverein eG gehört zu den erfolgreichsten und traditionsreichsten Unternehmen in Deutschland. Ihren Mitgliedern bietet sie seit 125 Jahren ein sicheres Zuhause und ein attraktives genossenschaftliches Wohnumfeld. Mit ihrer moderaten Mietpreispolitik trägt die Spar- und Bauverein eG neben – oder auch trotz – ihren kontinuierlichen Modernisierungs- und Neubauprogrammen erheblich dazu bei, dass auch in großen Städten wie Dortmund das Wohnen bezahlbar bleibt.“

AXEL GEDASCHKO,
Präsident des GdW – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

**AUS DEM GESAMTWOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT STELLEN WIR
IN DER VORLIEGENDEN FESTPUBLIKATION AUSGEWÄHLTE UND REPRÄSENTATIVE GEBÄUDE TypEN IM WANDEL DER ZEIT VOR:**



ALTBAUQUARTIERE

- 1 Unionviertel – westliche Innenstadt**
Das Quartier mit unseren ersten Gebäuden, mehr dazu ab Seite 12.
- 2 Borsigplatz – Nordstadt**
Zum Stern des Nordens als Teil unserer Geschichte lesen Sie ab Seite 18.
- 3 Althoffblock – Kreuzviertel**
Seit mehr als 100 Jahren ein beliebtes Wohnviertel für alle Generationen, s. Seite 24.
- 4 Uhlandblock – Nordstadt**
Im Uhlandblock wird genossenschaftliches Miteinander besonders gelebt, s. Seite 32.

Mit ihrem Altbaubestand insbesondere in den Wohngebieten in innerstädtischen Bereichen prägt die Spar- und Bauverein eG bis heute das Gesicht der Stadt Dortmund. Diese Altbauten sind Zeugnisse der Gründungs- und Konsolidierungsphase einer der größten Wohnungsbau-genossenschaften in Deutschland.



GARTENSTADT

- 5 Dortmund-Wambel**
Das Leben in der Gartenvorstadt beschreiben wir ab Seite 40.
- 6 Dortmund-Hostedde**
Mehr zu unseren umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Bestand ab Seite 46.

An der Schwelle zum 20. Jahrhundert platzten die rasant gewachsenen Industriestädte aus allen Nähten – neue städtebauliche Konzepte waren gefragt. Um die ausgesprochen hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken, konzentrierte sich auch die Genossenschaft nicht nur auf die Innenstadt-Bebauung, sondern ging dazu über, neuen Wohnraum in Vorortlagen zu schaffen.



GROSSWOHNPROJEKTE

- 7 Dortmund-Bodelschwing**
Wie wir das Wohnen in einer Großwohnsiedlung lebendig und lebenswert gestalten, lesen Sie ab Seite 52.

„Natürlich“ gewachsene Stadtteile, die durch kontinuierliche Erweiterung historischer Orts- und Dorfkern entstanden sind, reichten im kriegszerstörten Deutschland nach 1945 nicht mehr aus, den wachsenden Wohnraumbedarf zu decken. Die Antwort: große Wohnsiedlungen in standardisierter Bauweise.



WOHNEN VON HEUTE

- 8 Generationenweg – Brüninghausen**
Das gemeinschaftliche Wohnen im Mehrgenerationenwohnhaus beschreiben wir ab Seite 62.
- 9 Jubiläumsquartier Daelweg – Schüren**
Pünktlich zum Jubiläum wird unser Neubau „Energie-Plus-Quartier“, zugleich das bislang größte Quartier dieser Art in Dortmund, fertiggestellt; mehr dazu ab Seite 68.

Das genossenschaftliche Bauen ist heute wie damals ein Bauen ganz im Sinne des Nutzers: innovativ für die jeweilige Zeitphase, generationenübergreifend sowie ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig in der Bauweise. Das Wohnumfeld wird in die Konzeption der Baugebiete stets eingebunden.

INHALT

UNTERWEGS IM HERZEN DER GENOSSENSCHAFT	02
IMPRESSIONEN AUS 125 JAHREN	04
ALTBAUQUARTIERE	10
Unionviertel – westliche Innenstadt	12
Borsigplatz – Nordstadt	18
Althoffblock – Kreuzviertel	24
Uhlandblock – Nordstadt	32
GARTENSTADT	38
Dortmund-Wambel	40
Dortmund-Hostedde	46
GROSSWOHNPROJEKTE	50
Dortmund-Bodelschwingh	52
WOHNEN VON HEUTE	60
Generationenweg – Brünninghausen	62
Jubiläumsquartier Daelweg – Schüren	68
DAS KONZEPT DER ZUKUNFT	76

Der Verzicht auf die Darstellung beider Geschlechtsanreden im weiteren Verlauf erfolgt aus platztechnischen Gründen und aus denen der Lesbarkeit.



V.l.n.r. Martin Trockels,
Franz-Bernd Große-Wilde,
Michael Ruwe

Unterwegs im Herzen der Genossenschaft

Auf vertrauten Pfaden quer durch Dortmunder Sparbau-Quartiere

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren, diese Jubiläumsschrift ist eine herzliche Einladung an Sie! Sie führt auf eine (Zeit-)Reise quer durch Dortmunder Sparbau-Quartiere. Wir geben Einblicke und Ausblicke, welche Mitgliederwerte in 125 Jahren geschaffen wurden, auf welche Art und Weise sich jede Generation von Akteuren für Vielschichtigkeit der Wohngebiete, urbane Lebendigkeit sowie die Pflege stadtteilprägender Spezifika engagiert hat.

Wer seine eigene Wohnumgebung verlässt und sich auf eine Route durch andere Lebensräume begibt, gewinnt bei seinen Begegnungen neue Einsichten und sammelt prägende Erfahrungen über die Verschiedenartigkeit von Nachbarschaften und Lebensgewohnheiten. Mit unseren

aufgezeigten Pfaden durch Dortmunder Sparbau-Quartiere zollen wir unseren Vorgängern Respekt und Anerkennung für ihre Schaffenskraft, Weitsicht und ihr Gespür für zukünftige Wohnbedürfnisse. Wir empfinden es als Privileg, die Türen in die Zukunft weit öffnen zu können, unsere Häuser unabhängig vom Baujahr den Bedürfnissen heutiger und künftiger Mitgliedergenerationen entsprechend weiterentwickeln zu können – mit den Menschen und für sie!

Heutzutage erleben auch wir gewaltige ökonomische, ökologische und soziale Veränderungen, die es gilt, in unserem Handlungsspektrum zeitgemäß zu übersetzen. Dazu kultivieren wir eine Veränderungsbereitschaft auf Basis erfolgreicher Erfahrungen und möchten ein Innovationsklima etablieren, ohne dass unsere Weggefähr-

ten ihr Vertrautheitsgefühl und ihre Orientierung verlieren. Gelingen kann dies nur, wenn die handelnden Verantwortlichen ihre Rolle als Vorbild und Wirkverstärker ausfüllen und eine offene, motivierende Kommunikationskultur pflegen.

Dessen sind wir uns bewusst und nehmen den Spirit der erfolgreichen Geschichte mit Begeisterung auf, um die Konzepte der Zukunft immer wieder neu an den Mitgliederbedürfnissen zu schärfen.

Wir freuen uns, den gemeinsamen Weg mit Ihnen auch in den kommenden Jahren mit Zuversicht und Entschlossenheit weiterzugehen.

Ihr Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins,



Wilhelm Unverhau 1868 – 1935
Gründungsvorsitzender 1893,
Aufsichtsratsmitglied, Vorstandsmitglied
und Geschäftsführer von 1908 – 1935

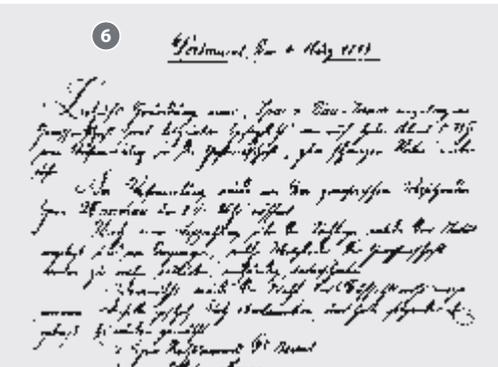
FRANZ-BERND GROSSE-WILDE
Vorstandsvorsitzender
hauptamtlich

MICHAEL RUFÉ
stellvertr. Vorstandsvorsitzender
nebenamtlich

MARTIN TROCKELS
Vorstandsmitglied
nebenamtlich



Impressionen...



1 Baustelle Steubenstraße 4–16 (Althoffblock) um 1952 **2 Urkunde** zum Wiederaufbau **3 Wambeler Straße 4** mit Restaurant im Concordiahaus, um 1949 (Baujahr 1906)

4 Umlandhof in der Umlandstraße 142, Baujahr 1926 **5 Paulinenstraße 25 / Adlerstraße 62** um 1944/45 (Baujahre 1894 und 1895, Wiederaufbau 1952)

6 Gründungsurkunde vom 4. März 1893, Vorsitzender Wilhelm Unverhau, Schriftführer Kühndal **7 Erstes Verwaltungsgebäude** der Spar- und Bauverein eG um 1902 (Baujahr

um 1900, Sitz der Verwaltung bis 1945) **8 Innensichten Waschhaus**, Kuithanstraße um 1956



9



10



11

... aus 125 Jahren



12



13



14

9 Nachhaltigkeit als gelebte Verantwortung ist fester Teil des genossenschaftlichen Handelns – im Großen wie im Kleinen. **10 Mehr als 120 Spielplätze im Genossenschaftsbestand** (im Bild Unna-Königsborn) bieten kreative

Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. **11 Modern und technisch hochwertig** ausgestattete Wohnungen prägen den Bestand. **12 Die Spar- und Bauverein eG investiert jährlich hohe Summen** in die

nachhaltige energetische Modernisierung, wie hier im Dortmunder Kreuzviertel aus dem Jahr 2016. **13 Füreinander und miteinander** – soziales Engagement gehört zum Kern der Genossenschaft und wird, wie im Gemeinschafts-

raum des Neubaus an der Paulinenstraße, täglich gelebt. **14 Gute Zusammenarbeit der Gremien** bei regelmäßigen Veranstaltungen, hier Besichtigung eines Neubaus am Phoenix See 2014

DIE GRÜNDUNG

Um der Wohnungsnot in Dortmund entgegenzuwirken und Arbeitern sowie Angestellten bezahlbares und gesundes Wohnen in solidarischer Selbsthilfe zu ermöglichen, gründen Dortmunder Bürger am 4. März 1893 in der Gaststätte „Zum Schwarzen Raben“ die Spar- und Bauverein eG Dortmund. Eine treibende Kraft hinter der Idee: Wilhelm Unverhau.



1893

WOHNEN UND ARBEITEN

590 Wohnungen, 8 Verkaufsläden, 2 Gaststätten, 1 Bäckerei, 1 Metzgerei befinden sich mittlerweile im Bestand.

1903

MEHR ALS 2.000 WOHNUNGEN

255 Häuser mit über 2.000 Wohnungen sind bisher errichtet worden; auch wenn der Erste Weltkrieg tiefe Einschnitte mit sich bringt, hinterlässt er kaum Schäden.

1918

GEMEINSAM STARK

9.309 Mitglieder



1924

1933

Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. Juli 1933: Der Wirtschaftszweig wird unter Staatswirtschaft gestellt.

EIN GRÜNDUNGSVATER STIRBT
Wilhelm Unverhau stirbt.

1935

KRIEGSFOLGEN

Verheerende Bilanz: Von den 4.338 Wohnungen und 62 Gewerbeeinheiten der Spar- und Bauverein eG bleiben lediglich vier Häuser mit 34 Wohnungen unbeschädigt.

1945

1890

1900

1910

1920

1930

1940

Deutsches Kaiserreich

Weimarer Republik

NS-Diktatur

Hochindustrialisierung

1. Weltkrieg

Inflation

2. Weltkrieg

1894

DAS ERSTE QUARTIER ENTSTEHT
Die ersten 48 Wohnungen im heutigen Unionviertel werden fertiggestellt.

1902

BEITRITTSGEBÜHR: 300 MARK
3.116 Mitglieder haben zum Jahreschluss durch Zeichnung eines Geschäftsanteils von 300 Mark ihren Beitritt erklärt – 30 Pfennig die Woche müssen die Bergarbeiter, Eisenbahn- und Postbediensteten entrichten.

1914

NEUBAU AUF DEM FELD
Beginn der Arbeiten am Althoffblock am Rand der westlichen Innenstadt Dortmunds

1914

1.000 Mauersteine kosten 19 Mark.

1920

1.000 Mauersteine kosten 350 Mark.

1929

IN FEIERSTIMMUNG
Die 3.000. Wohnung: Am 10. Mai wird mit einem Festakt die 3.000. Genossenschaftswohnung, Neuer Graben 163, übergeben.

1933

GEMEINNÜTZIGER ZWECK
Anerkennung der Spar- und Bauverein eG als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

1938

In der Reichspogromnacht findet die Judenverfolgung in Deutschland einen ersten Höhepunkt.

1889

Das Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften tritt in Kraft.



1950

Knapp 12 Mio. Vertriebene aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten werden in der Bundesrepublik und der DDR aufgenommen.



1958

18 % der Privathaushalte verfügen über fließendes Warmwasser, 21 % über einen Kühlschrank, 32 % über einen E-Herd.

IN DIE JAHRE GEKOMMEN

Start für die ersten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Altbauten: Verlegung der Toiletten in die Wohnungen, Einbau von Badezimmern, Vollektrifizierung

EINE GROSSE GEMEINSCHAFT

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund wächst auf 13.115 Mitglieder mit 14.390 Genossenschaftsanteilen; zum Ende des Jahres werden 775 Altbauwohnungen für 7,4 Mio. DM saniert; 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie drei Auszubildende arbeiten für die Genossenschaft.

KRIEGSSCHÄDEN BESEITIGT

Wiederaufbau: Am 4. März, pünktlich zum 60. Jubiläum, verkündet der Vorstand des Spar- und Bauvereins stolz, dass alle Trümmer beseitigt und sämtliche Ruinen wiederaufgebaut sind.

1953

1950

1960

8 % der Deutschen haben einen eigenen Pkw.

1960

1962

1964

Ein Portugiese wird als einmillionster Gastarbeiter in der Bundesrepublik begrüßt.

1967

1969

22 % der Deutschen haben einen eigenen Pkw.

1973

Anwerbestopp für Gastarbeiter infolge der Energie- und Wirtschaftskrise (1. Ölpreiskrise)

1970

Wiederaufbau und Marshallplan

Wirtschaftswunder

Bundesrepublik Deutschland

Studentenunruhen und Emanzipationsbewegung



1951

Ein 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt verdient 342,82 DM monatlich, davon werden 46 % für Lebensmittel ausgegeben.

1956

Ein 92-Liter-Kühlschrank kostet 498 DM.

1961

Errichtung der Berliner Mauer als hermetisch abgeriegeltes Grenzbefestigungssystem der Deutschen Demokratischen Republik (DDR)

1965

ZEITGEMÄSSES WOHNEN
918 Wohnungen wurden seit 1961 in Sölde, Schüren und Brackel fertiggestellt. Die Spar- und Bauverein eG Dortmund bietet erstmals Ferienwohnungen an.

1968



75 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN

Zum 75-jährigen Bestehen der Spar- und Bauverein eG werden die ersten Wohnungen speziell für Senioren in Dortmund-Hacheney bezogen. Der Bestand beträgt nun 8.000 Wohnungen, knapp 700 Garagen sowie 115 gewerbliche Einheiten.

1949

Gründung der Bundesrepublik Deutschland.

Der „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.“ (GGW) als Spitzenverband für die Westzonen wird am 31. März 1949 gegründet.

1963

Ein 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt verdient 975,19 DM monatlich, davon werden 34,6 % für Lebensmittel ausgegeben; mehr als die Hälfte der Haushalte hat einen Kühlschrank.

STARKE BAUTÄTIGKEIT

1980 werden 37 Wohnungen, 11 Altenwohnungen, 41 Einstellplätze und 18 Garagen bezogen bzw. fertiggestellt. Zudem befinden sich weitere 228 Wohnungen, 6 „Altenwohnungen“, 644 Einstellplätze bzw. Garagen sowie 3 gewerbliche Einheiten im Bau. Zu diesem Zeitpunkt verzeichnet die Genossenschaft darüber hinaus 92 Spielplätze im Bestand.



1989

Öffnung der Berliner Mauer am 9. November

GRÜNDUNG

Gründung der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungs GmbH



1977

Im Deutschen Herbst kulminiert der RAF-Terror.

1980
1980

1989
1990

Strukturwandel / Erstarkende Friedensbewegung / Energiekrise

1975

DER LANGJÄHRIGE VORSTANDSVORSITZENDE
Friedrich Wilhelm Reckermann wird in den Vorstand berufen und übernimmt den Vorsitz von seinem Vater für viele Jahre bis 2006. Im Vorstand engagierte er sich weiterhin bis 2012.

1982

NEUE HAUPTVERWALTUNG
Die Spar- und Bauverein eG stellt den Neubau Kampstraße/Schmiedingstraße mit 125 Mietwohnungen, 7 Ladenlokalen und Büroräumen, 1 Gaststätte sowie 529 Einstellplätzen in der Tiefgarage fertig und bezieht hier ihre neuen Büroräume.

1986

Reaktorunfall in Tschernobyl

1988



AUSGEZEICHNET

Erneut erhält die Genossenschaft einen ersten Preis im Wettbewerb „Farbige Fassaden, freundliche Umwelt, schönes Dortmund“.

1990

Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) am 1. Januar im Rahmen der Steuerreform

1995

NÄHE ZUM KUNDEN
Die Spar- und Bauverein eG eröffnet nach der Zweigstelle im Althoffblock 1989 im Jahr 1995 eine weitere Anlaufstelle vor Ort: Ab sofort stehen im Dortmunder Norden Spar- und Bauverein-Mitarbeiter den Bewohnern für alle Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung.

1998

38,7% der Haushalte haben einen PC, 11,9% ein Mobiltelefon.



110 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN EG
Mit rund 11.500 eigenen Wohnungen,
mehr als 16.700 Mitgliedern und
einem Sparvolumen von 73 Mio. Euro
gehört die Genossenschaft unver-
ändert zu den größten und leistungs-
stärksten in Deutschland.



**AKTIONSGEMEINSCHAFT
AUSGEZEICHNET**

Das wohnungswirtschaftliche
Quartiersmanagement Dort-
mund-Scharnhorst-Ost ist vorbild-
lich. Dies bestätigt der Preis
„Soziale Stadt 2010“.

EIN JUBILÄUM WIRD GEFEIERT
Die Funkturm-Siedlung in Dortmund
feiert ihren 50. Geburtstag.

2016
*Die Genossenschaftsidee wird in die
Repräsentative Liste des Immateriellen
Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.*

NACHHALTIG

Mit ihrer ersten Entsprechens-
erklärung zum Deutschen
Nachhaltigkeitskodex doku-
mentiert die Genossenschaft
die ökonomische, ökologische
und soziale Ausgestaltung ihrer
Geschäftstätigkeit.

**ENERGIE-PLUS-
QUARTIER**
125. Jubiläum:
Einweihung des
Energie-Plus-
Quartiers in Dort-
mund-Schüren.

NACHBARSCHAFT LEBEN

Nachbarschaft (er-)leben:
Im Althoffblock wird der Nach-
barschaftstreff eingerichtet.

2000
2000

2003

2010

2011

2015

2018

Wiedervereinigte Bundesrepublik Deutschland

Globalisierung und Klimawandel

2001

NEUES VORSTANDSMITGLIED
Am 1. Januar nimmt der heutige
Vorstandsvorsitzende Franz-Bernd
Große-Wilde seine Tätigkeit bei
der Genossenschaft im Vorstand
auf und wird im Jahr 2006 zum
Vorstandsvorsitzenden bestellt.

2006

Novellierung des
Genossenschafts-
gesetzes am
18. August 2006

2010

2012

**NRW-LANDESPREIS
ARCHITEKTUR**
NRW-Minister Michael Groschek
überreicht den Preis für das
Mehrgenerationen-Wohnprojekt
am Generationenweg 1.

2014

WEGWEISEND
Ausstattung und Service, die auch
im Alter ein weitgehend selbst-
bestimmtes Leben ermöglichen, und
ein innovatives Energiekonzept:
Damit glänzt die Neubaumaßnahme
in der Bauerstraße 3 und 5.

100 JAHRE ALTHOFFBLOCK

Ursprünglich als Siedlung
für Arbeiter und kleine
Angestellte konzipiert, ist
der heutige denkmalwürdige
Althoffblock unverändert eine
allseits beliebte Wohnadresse
für alle Generationen.

2017

**ERNEUTE
ZERTIFIZIERUNG**
Erfolgreiche Erneue-
rung der Entsprechens-
erklärung inkl. anschlie-
ßender Zertifizierung
des Rats für Nach-
haltige Entwicklung

GROSSE FREUDE
Ein 24-jähriger junger
Mann ist das 100.000.
Mitglied, das die Spar-
und Bauverein eG seit
ihrer Gründung im Jahre
1893 verzeichnen darf.







Altbauquartiere

Mit ihrem Altbaubestand im innerstädtischen Bereich prägt die Spar- und Bauverein eG bis heute das Gesicht der Stadt Dortmund. **Unionviertel, Borsigplatz, Althoff- und Uhlandblock – Zeugnisse der Gründungs- und Konsolidierungsphase einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland** wie auch des urbanen Wandels durch die Zeiten.

Wohnen in Selbsthilfe

1893 war der Gründungsimpuls für die Spar- und Bauverein eG, Arbeitern und kleinen Angestellten sicheres, gesundes und erschwingliches Wohnen in Selbsthilfe zu ermöglichen. Gerade das Ruhrgebiet als Zentrum der Schwerindustrie zog Jahr für Jahr so viele Menschen an, dass Wohnraum ein knappes – und für private Spekulationen anfälliges – Gut war. Dem setzte der Spar- und Bauverein ein solidarisches Konzept entgegen.

Ganz im Stil der jeweiligen Zeit entstanden urbane Baulichkeiten in geschlossenen Bauformen, die sich um begrünte Innenhöfe gruppierten und so das Leben meist in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitgebern der Schwerindustrie angenehm gestalteten. Neben der Blockrandbebauung charakterisieren auch heute noch Schmuckfassaden, Hochparterre und Steildächer diese Altbauten. Damals wie heute prägen auch Gewerbebetriebe die einzelnen Quartiere.

Geplanter Städtebau

Schon damals bildeten städtebauliche Entwicklungskonzepte die Grundlage von Planung und Neubau. Während die Bebauung im Unionviertel und am Borsigplatz durchaus Vorgängerbebauung in Teilen ersetzte, wurde der Althoffblock auf der „grünen Wiese“ errichtet.

Über den Gesamtbestand gesehen bedeutet sicherlich die Sanierung solcher Altbauten die größte Herausforderung – Balkonanbauten oder ein altersgerechter,

barrierefreier Umbau sind aufgrund der dichten Bebauung oder der Grundrissituation nicht immer umsetzbar. Dort, wo es städtebaulich möglich und sinnvoll ist, lassen sich aber zum Beispiel altersgerechte Wohnkonzepte durch eine behutsame bauliche Ergänzung als Neubau realisieren. Das ist oft die einzige Möglichkeit, langjährigen Nutzern den Verbleib in ihrem Quartier auch im hohen Alter zu ermöglichen.

Unionviertel – westliche Innenstadt

1893 – mit Selbsthilfe gegen Wohnungsnot



BAUJAHRE

Bestandswohnungen ab **1893**
Neubau als Arrondierung
2008: Wohnen mit Service
(Betreuungskonzept in
Kooperation mit einem Partner,
46 Wohnungen)

INVESTITIONEN

In den vergangenen **10** Jahren
investierte die Spar- und
Bauverein eG **19,2** Millionen Euro
allein in Gebäudehüllen und
Gemeinschaftsflächen im Quartier.

EINHEITEN

966 Wohneinheiten,
7 Gewerbeeinheiten,
84 Garagen / Stellplätze

D

AS VIERTEL UM DIE RHEINISCHE STRASSE UND DEN WESTPARK

Heute steht das Unionviertel für das junge, hippe und kreative Dortmund. Vor 125 Jahren sah das noch ganz anders aus: Schwerindustrie und Großbrauereien beherrschten die Gegend um die Rheinische Straße; dichte Wohn- und Gewerbebebauung prägte das Bild. Dort, in der Langen Straße 111–113, errichtete der Spar- und Bauverein ab 1893 erste Gebäude.

Wohnungsnot prägt die Jahrhundertwende

Die Zeit um 1900 war in Deutschlands Städten geprägt von großer Wohnungsnot. Die Hochindustrialisierung lockte Heerscharen an Arbeitern aus ländlichen Gebieten in die boomenden Städte an Rhein und Ruhr. So stieg die Einwohnerzahl der Stadt Dortmund zwischen 1880 und 1910 von 66.000 auf 215.000.

Zu einer Zeit, in der eine Arbeiterfamilie drei Viertel des Haushaltseinkommens für Nahrungsmittel aufbringen musste, war gesundes und sicheres Wohnen ein nahezu unerschwinglicher Luxus.

Der bekannte Berliner Zeichner und Fotograf Heinrich Zille fand für das Arbeiterelend der Gründerjahre ein drastisches Bild: „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso töten wie mit einer Axt.“ Harte Worte, die angesichts von Enge und mangelnder Hygiene in vielen Arbeiterwohnungen durchaus berechtigt waren.

Mit dem seit 1889 deutschlandweit geltenden Genossenschaftsgesetz war ein Instrument geschaffen worden, um mit der Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften dem Elend der Arbeiter und kleinen Angestellten durch Hilfe zur Selbsthilfe ein Ende zu bereiten. Unter diesen Vorzeichen wurde die Spar- und Bauverein eG in Dortmund gegründet.



Das erste von der Spar- und Bauverein eG errichtete Gebäude in der Langen Straße 111 hat die Zeiten überdauert und steht auch heute noch.

UNIONVIERTEL WESTLICHE INNENSTADT

- △ Zwischen 2008 und 2010 modernisierte die Spar- und Bauverein eG im Unionviertel mehrere Gebäudekarrees in der Paulinen-, Heinrich- und Lange Straße und baute mehr als 200 Balkone an den Rückfronten an.
- △ Der Neubau in der Paulinenstraße 8 – 12 / Adlerstraße 49 wurde im Jahr 2008 bezugsfertig. Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Mietwohnungen, einem Gemeinschaftsbereich, einem Servicebüro sowie einem Gästepartment nebst 21 oberirdischen Pkw-Stellplätzen wurden errichtet. Die Wohnungen sind überwiegend mit Landesmitteln gefördert, 19 Wohnungen unterliegen keinerlei Bindungen.
- △ 2016 bis 2018: Das Vorhaben in der Albrechtstraße ist Teil eines langfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms zur Aufwertung des Unionviertels. Zunächst erfolgte die Erneuerung der Albrechtstraße 1 – 5 im Jahr 2016; der zweite Bauabschnitt Albrechtstraße 6 – 16 wurde Anfang 2018 abgeschlossen. Im Frühjahr 2018 startet die Modernisierung der Albrechtstraße 7 – 19 sowie der Paulinenstraße (Balkonbauten, Dämmung von Kellerdecken sowie Dachböden).
- △ Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen, der Stadt Dortmund sowie weiteren lokalen Akteuren beteiligt sich die Genossenschaft an quartiersbezogenen Kooperationen; ebenfalls unterstützt sie den Aktionsplan „Soziale Stadt“.



URBAN UND KREATIV – DAS HEUTIGE UNIONVIERTEL

Mit dem Niedergang der alten Industrien versank auch das Arbeiterviertel rund um die Rheinische Straße in einen Dornröschenschlaf. Die Stadt Dortmund und mit ihr die Spar- und Bauverein eG sowie weitere Wohnungseigentümer erkannten jedoch das Potenzial dieses innerstädtischen Quartiers. Im Rahmen des Aktionsplans „Soziale Stadt: Stadtumbaugebiet Rheinische Straße“ begann ein breit angelegter Revitalisierungsprozess des

Viertels, der durch Sanierungen sowie Umsetzung von neuen urbanen Wohn- und Arbeitskonzepten geprägt war.

Umfassende Sanierungsarbeiten

Als größter Wohnungseigentümer mit mehr als 530 Wohnungen im Quartier investierte die Spar- und Bauverein eG zwischen 2008 und 2010 16,2 Millionen Euro in das Siedlungsgebiet Rheinische Straße.



„In den vergangenen Jahren hat der mit dem Strukturwandel verbundene Stadtumbau zu einer Revitalisierung des Quartiers geführt. All das Positive, was solch ein Strukturwandel mit sich bringt, können wir hier erleben. *Mittlerweile ist das Unionviertel so bunt und lebendig wie die Menschen, die hier leben.*“

NICOLE BRÜCKNER,

Leiterin Unternehmenskommunikation, Spar- und Bauverein eG



DORTMUNDER GENERALANZEIGER 1905

„Durchschreitet man die neuen Straßenzüge, zu deren beiden Seiten sich prachtvolle Häuserreihen erheben, die von dem Spar- und Bauverein in geschickter Weise zur Ausführung kamen, so mutet es einem recht angenehm an in dem Gedanken, wie vorteilhaft sich das Gebiet der allgemeinen Wohnungsfrage ausgestaltet hat.“

Mehrere Gebäude und Straßenzüge aus den Gründerjahren wurden modernisiert, mehr als 200 Balkone wurden an den Rückfronten der Gebäudekarrees angebaut, Gebäude energetisch ertüchtigt und ein vielseitiges Farbkonzept zur Verschönerung der Fassaden umgesetzt. Aktuell erfolgen in der Albrechtstraße, Barmer Straße und Langen Straße umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen mit ähnlichem Umfang. Sie werden auch im Jubiläumsjahr noch fort dauern. In unmittelbarer Nähe konnte außerdem ein Neubau mit 46 barrierefreien Wohnungen und eigener Service-Einrichtung realisiert

werden, sodass ältere Nutzer in ihrem angestammten Quartier verbleiben können.

Das Viertel erhielt außerdem einen neuen Namen: Geprägt vom Dortmunder U und der Nähe zur ehemaligen Union-Brauerei heißt es heute Unionviertel – ein Name, der inzwischen von den Bewohnern gut angenommen wird. Das Unionviertel steht nun für kulturelle Vielfalt und kreative Freigeister, für das Miteinander verschiedener Nationalitäten.



- 1 Fassadengestaltung** in freundlichen Farben sowie angebaute Balkone und gepflegte Außenflächen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.
- 2 Mit großer Umsicht und viel Liebe zum Detail** geht der Spar- und Bauverein bei der Modernisierung seines Altbaubestands vor.



3 Graffiti als zeitgenössische Kunstform erobert einen prominenten Platz im Stadtbild. Der Spar- und Bauverein unterstützt diese Entwicklung ausdrücklich und stellt dafür Flächen zur Verfügung, etwa in der Albrechtstraße 1. Diese nutzte der renommierte spanische Künstler Belin im Jahr 2014 als „Leinwand“ für ein außergewöhnliches Porträt mit dem Titel „Bruno“.

4 Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand gehört auch immer die Umsetzung von gestalterisch wertvollen Farbkonzepten für Fassaden – wie hier in der Albrechtstraße aus dem Jahr 2016.



Borsigplatz – Nordstadt

1900 – Einwanderung und Integration



BAUJAHRE

ab **1900**

INVESTITIONEN

Mehr als **2 Millionen Euro** in den Jahren **2015 bis 2017** für Gebäudehüllen und Gemeinschaftsflächen; etliche weitere Investitionsmittel flossen in die Wohnwertverbesserung der Wohnungen.

EINHEITEN

361 Wohneinheiten,
9 Gewerbeeinheiten,
18 Garagen / Stellplätze

V ON RUHRPOLEN UND GASTARBEITERN

Nach einer Periode der Stagnation und Deflation unmittelbar nach den Gründerjahren nahm die Wirtschaft wieder an Fahrt auf. Vor allem im Ruhrgebiet schritt die Industrialisierung rasant voran – es entwickelte sich zum Zentrum der Schwerindustrie.

Die Nordstadt mit dem Borsigplatz-Quartier am Rande der Westfalenhütte ist ein städtebauliches Zeugnis dieser Zeit, vor allem „Hoeschianer“ fanden hier über Generationen hinweg ein Zuhause.

Um den immensen Bedarf an Arbeitern zu decken, wurden Ende des 19. Jahrhunderts Bergarbeiter aus Oberschlesien und polnische Landarbeiter aus Ost- und Westpreußen sowie aus Posen angeworben. Die meisten dieser Arbeiter fanden im Ruhrgebiet eine neue Heimat; davon zeugen noch heute viele polnische Familiennamen zwischen Emscher, Ruhr und Rhein.

Aus Gastarbeitern wurden Nachbarn

Nach 1945 erlebte Deutschland mit den Flüchtlingen und Vertriebenen aus den ehemaligen Ostgebieten die bislang größte Einwanderungswelle überhaupt. Das Industrieland Nordrhein-Westfalen verbesserte aufgrund seiner dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung die Startchancen dieser Menschen. So setzte sich gewissermaßen die Arbeitsmigration aus dem Osten fort.



Das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte **Concordiahaus** am Borsigplatz – Kulisse im Rahmen der BVB-Meisterfeiern.

BORSIGPLATZ NORDSTADT

- △ Als Integrationsangebot für die Nordstadt gründete die Spar- und Bauverein eG gemeinsam mit dem Planerladen e.V. im Jahr 2009 den Nachbarschaftstreff „Im Spähenfelde 15“.
- △ In dem Wohnhaus Wambeler Straße 12 lebte mit Franz Jacobi einer der Gründer des BVB.
- △ Ab dem Jahr 2018 ist der Verein KulturMeileNordstadt e.V., der mittlerweile sein 10-jähriges Bestehen feiert, Mieter des Concordiahauses. Der Spar- und Bauverein ermöglicht dem Verein mit einer Projektförderung in Höhe von 9.000 Euro die Nutzung der Räumlichkeiten. Der Betrieb des Ladenlokals soll die Kooperation der unterschiedlichen Nordstadtaktivisten bündeln und Raum für ein abwechslungsreiches Kulturangebot sein.
- △ In der Vergangenheit wurden die Gebäude am Borsigplatz unter anderem durch erstmaligen Anbau von Balkonen umfassend modernisiert. Allein im Bereich zwischen Borsigplatz und Hoeschpark sind in den beiden vergangenen Jahren 2,3 Mio. Euro in die Aufwertung und energetische Optimierung des Bestandes geflossen.



Doch der Aufschwung des Wirtschaftswunders benötigte immer mehr Arbeitskräfte – die junge Bundesrepublik schloss mit verschiedenen Mittelmeerländern Abkommen über die Anwerbung von „Gastarbeitern“. Bis 1973 kamen so ca. 14 Millionen Menschen hierher und stellten ihre

Arbeitskraft zur Verfügung. Elf Millionen der Griechen, Spanier, Türken, Marokkaner, Portugiesen, Tunesier und Jugoslawen kehrten wieder in ihre Heimat zurück – der Rest fand für sich und seine Familien in Deutschland eine neue Heimat.



Annette Kritzler ist ein bekanntes Gesicht der Nordstadt. Sie organisiert die „Borsigplatz(ver)führungen“, arbeitet ehrenamtlich für die BVB-Gründerzeit, engagiert sich beim Hoeschparkverein und beim Runden Tisch BVB / Borsigplatz, arbeitet als Museumspädagogin und ist seit 2017 das neue Gesicht im Quartiersmanagement der Nordstadt.

ANNETTE KRITZLER

Warum ist der Borsigplatz das schönste Quartier in Dortmund?

Annette Kritzler: Weil der Sternplatz städtebaulich echt etwas zu bieten hat; die alte Gründerzeitbebauung verleiht dem Gesamtquartier Charme, viele Häuser erzählen Geschichten aus alter Zeit. Nicht zuletzt hat der BVB hier seine Wurzeln; durch die Straßen schlendern und den Geist der frühen Fußballpioniere spüren, das ist echt fantastisch, Gänsehaut pur.

Könnten Sie sich vorstellen, einmal woanders zu leben?

Annette Kritzler: Ich komme ja aus Dortmund-Brechten, das war auch sehr schön, aber mein Herz – das habe ich am Borsig-

platz verloren. Ich bin sicher: Das Quartier wird in den kommenden Jahren deutlich an Profil gewinnen. Nein, ich wohne hier extrem gern, für mich ist der Borsigplatz Heimat!

Was sollten sich Besucher unbedingt anschauen?

Annette Kritzler: Natürlich den Sternplatz aus dem Jahr 1898 mit dem Concordiahhaus, den Hoeschpark, das Hoesch-Museum und die Dreifaltigkeitskirche mit der Dauerausstellung „Kirche – Fußball – Gottvertrauen“. Vielleicht auch unsere Lutherkirche als Beispiel für moderne Sakralarchitektur, die russisch-orthodoxe Kirche und gern auch mal eine unserer Moscheen.



„Unser Nachbarschaftstreff ist ein Gegenentwurf zum anonymen Großstadtleben: Menschen, die Tür an Tür leben, lernen sich kennen und leisten sich bei Bedarf gegenseitig wertvolle Unterstützung. Die Nachbarschaft ist bunt – das prägt auch unsere Einrichtung. Wir zeigen jeden Tag, dass Multikulti auch Gemeinsamkeit und Miteinander bedeuten kann.“

GAMZE CALISKAN,

Mitarbeiterin des Kooperationspartners Planerladen e.V.
im gemeinsam betriebenen Nachbarschaftstreff

Gemeinschaftsprojekt Integration und Stadtentwicklung

Innenstadtnah, über Jahrzehnte gewachsen, eine lebendige Mischung aus Wohnungen, Arbeitsplätzen, Freiraum, Kultur- und Freizeitangeboten – so präsentiert sich die Dortmunder Nordstadt heute. Bunt, jung und vielfältig blickt die ehemalige gründerzeitliche Arbeitervorstadt, die in besonderem Maße durch den Niedergang von Kohle und Stahl getroffen war, in die Zukunft.

Mit dem Nachbarschaftstreff „Im Spähenfelde 15“, einer 2009 ins Leben gerufenen Kooperation von Spar- und Bauverein eG und Planerladen e.V., wurde ein Ort der Begegnungen geschaffen, der das Miteinander im Quartier und die Integrationsbereitschaft der Bewohner stärken soll. Mit Schwerpunktangeboten in den Bereichen Soziales, Integration, Bildung, Sport und Kultur bietet der Nachbarschaftstreff ein vielseitiges Programm für alle Altersgruppen.

Seit 2011 fördern neben der Spar- und Bauverein eG viele weitere Akteure aus Wohnungsbranche und Wirtschaft Projekte des Quartiersmanagements, um einen lebenswerten und sozial ausgewogenen Stadtteil zu schaffen.





- 1 **Der Nachbarschaftstreff „Im Spähenfelde 15“** hat sich zu einem wichtigen Zentrum des interkulturellen Austauschs im Quartier entwickelt. Die Angebotspalette reicht von Sprach- und IT-Kursen bis hin zu künstlerischen und sportlichen Gemeinschaftsaktivitäten.
- 2 **Das genossenschaftliche Engagement in der Dortmunder Nordstadt** beschränkt sich nicht nur auf den Borsigplatz. Auch das Gebäudekarree in der Scharnhorststr. in Hafennähe ist 2015 und 2016 für mehr als 4,5 Millionen Euro modernisiert worden.
- 3 **Neuer Glanz** für die Gebäude in der Brackeler Straße/ Im Spähenfelde



**BORSIGPLATZ:
BIER – STAHL – FUSSBALL**

- △ *Die nahe gelegene Westfalenhütte, heute die größte Industriebrache Europas, war Wiege der Hoesch AG.*
- △ *2001 wurde sie nach China verkauft und demontiert.*
- △ *Bis zur Schließung der Hoesch-Stahlschmiede 1995 arbeiteten dort gut 17.000 Beschäftigte.*
- △ *Gründung des BVB in der Gaststätte „Wildschütz“; einer der Gründer wohnte in einer Wohnung des Spar- und Bauvereins in der Wambeler Straße 12.*
- △ *Das Concordiahaus, internationales Wahrzeichen der Stadt Dortmund, gehört zu den ältesten Häusern der Genossenschaft.*
- △ *Wird der BVB Meister, dann läutet hier die Glocke.*
- △ *Europaweite Berühmtheit erlangte der „Stern des Nordens“ vor allem durch die Meisterfeiern des BVB.*



2



3

E IN STÜCK STADT- GESCHICHTE

Auf freiem Feld begann die Spar- und Bauverein eG 1914 mit der Errichtung der ersten Häuser des heutigen Althoffblocks. In insgesamt vier Bauphasen entstanden zunächst sieben Karrees aus viergeschossigen Gebäuden. Durch späteren Ankauf von Bauten aus den 1960er-Jahren wuchs der Bestand im Quartier auf mehr als 2.000 Wohneinheiten, die bis heute Eigentum der Genossenschaft sind. Kern des Wohngebiets in der südwestlichen Dortmunder Innenstadt ist das Kreuz aus Althoff- und Roseggerstraße, das zwei Torbögen architektonisch betonen.

Das Quartier umschließt mehrere großräumige Innenhöfe mit Grünflächen und Spielplätzen – wesentliche Merkmale einer Planung, die von Anfang an auf hohe Lebensqualität und ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander zielte.



DEMOGRAFIE IM WANDEL DER ZEIT

.....

Wer auf 125 Jahre Wirtschaften zurückblickt, hat so manchen „demografischen Wandel“ miterlebt. Allein die beiden Weltkriege wirbelten die Demografie durcheinander. Nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die Geburtenrate rasch an. Die Epoche des Wiederaufbaus und Wirtschaftswachstums ab ca. 1950 war auch eine Zeit des Wohnungsbaus. In den 1970er-Jahren gingen die Geburtenraten schlagartig zurück. Die Wohnungswirtschaft war von dieser Entwicklung besonders betroffen, auch der Spar- und Bauverein blieb nicht davon verschont. Mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit Ende der 1980er-Jahre gewann die marktnahe Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften erheblich an Bedeutung.



ALTHOFFBLOCK KREUZVIERTEL

- △ Für Familien mit Kindern hat die Spar- und Bauverein eG im Althoffblock aktiv zu einer Erweiterung des Betreuungsangebots beigetragen. Ein Beispiel dafür ist der private Kinderhort „Sonnensprosse“ in Trägerschaft des Dortmunder Mütterzentrums. 2011 mit Unterstützung der Genossenschaft eröffnet, kümmern sich hier qualifizierte Tagesmütter um Kinder von maximal drei Jahren. Hinzu kommt die FABIDO-Kindertagesstätte im Neubauprojekt, die 2011 an die Stadt Dortmund übergeben wurde. Die Einrichtung für sechs Gruppen mit insgesamt 115 Kindern umfasst großzügige Räumlichkeiten auf zwei Etagen sowie einen Abenteuerspielplatz.
- △ Ein vielseitiges Versorgungsangebot von der Änderungsschneiderei bis zum Zahnarzt komplettiert die zweckmäßige Infrastruktur vor Ort. Neben den Standards wie Geldautomat oder Kiosk sind u. a. Fußpflege und Kosmetikerin, Friseur und Ärzte ebenso schnell zu erreichen wie eine Physiotherapeutenpraxis. All diese Einrichtungen sowie eine Gaststätte und ein Café befinden sich in Erdgeschossbereichen von Genossenschaftsgebäuden und werden von einem engagierten Gewerbe-Bewirtschaftungsmanagement betreut.
- △ Zur Unterstützung in allen Fragen rund ums Wohnen – von der Vermietung über Reparatur- oder Sanierungsbedarf bis hin zu verfügbaren Dienstleistungen – unterhält die Genossenschaft im Althoffblock ein eigenes Kundencenter.

ÄLTER UND BUNTER – DEMOGRAFIE HEUTE

Medizinischer Fortschritt, Hygiene, Ernährung und Wohnsituation sowie verbesserte Arbeitsbedingungen und hoher materieller Wohlstand – seit der Gründung der Spar- und Bauverein eG hat sich die durchschnittliche Lebenserwartung der

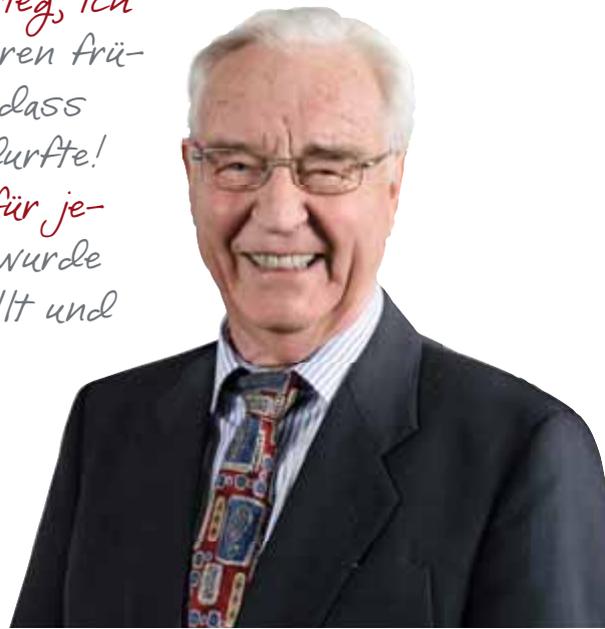
Deutschen bei der Geburt mehr als verdoppelt: Lag sie 1871/1881 für Frauen bei 38,5 Jahren und für Männer bei 35,6 Jahren, so hat ein Mädchen, das heute geboren wird, statistisch 83,1 Lebensjahre vor sich, bei einem Jungen sind es 78,2 Jahre.

„Als Junge habe ich häufig mit anderen Fußball gespielt. Einmal kam ein Aufseher vom Spar- und Bauverein und hat einem von uns mit seinem Spazierstock die Jacke zerrissen. Die Eltern haben das natürlich beanstandet und sind mit uns bis zum Schiedsmann gegangen.

Das war Anfang der 40er im Krieg, ich war etwa 12 Jahre alt. So eng waren früher die Auffassungen darüber, dass kein Ball geschossen werden durfte! Ein Aufseher war zu der Zeit für jeweils einen Block zuständig. Er wurde vom Spar- und Bauverein bestellt und hatte einen Hund.“

HEINRICH KÜTER,

Ehemaliges Vorstandsmitglied der Spar- und Bauverein eG,
im Jahr 2006



Im Althoffblock befindet sich die 3.000. Wohnung der Spar- und Bauverein eG. Errichtet wurde die Siedlung auf freiem Feld – durch spätere Ankäufe aus den 1960er-Jahren sowie durch den Neubau in unmittelbarer Nähe wuchs der Bestand dort auf mehr als 2.000 Wohneinheiten.



1 Die Spar- und Bauverein eG versteht sich als regionaler Wirtschaftsförderer: Für ihre aufwendigen Modernisierungen beauftragt sie weitgehend Unternehmen aus der Region – wie auch hier bei der Modernisierung der prachtvollen 100-jährigen Straßenzüge des Althoffblocks im Jahr 2012.



Einzigartiger Mix aus Wohnen und Gewerbe

Das „Dorf in der Stadt“ in ruhiger und zugleich zentraler Lage ist damals wie heute unverändert eine beliebte Wohnadresse. Eine geringe Fluktuation und lange Nutzungsverhältnisse machen dort den demografischen Wandel besonders spürbar. Mit Blick in die Zukunft ergeben sich daher folgende Kernfragen: Wie kann langjährigen Bewohnern dauerhaft zeitgemäßer, ihrer Lebenssituation angemessener Wohnraum im vertrauten Quartier geboten werden? Wie lassen sich Monostrukturen verhindern, Konzepte der generationenübergreifenden Stadtgesellschaft aufgreifen und flexible Wohnmodelle für alle Zielgruppen und Lebensphasen schaffen? Wie sind Kleingewerbe, Kommunikations- und Serviceplattformen sowie Kooperationsprojekte mit lokalen Akteuren einzubinden,

um das Gefühl von „Heimat im Quartier“ zu stärken? Und wie kann der Wohnraum dabei weiterhin bezahlbar bleiben? Die Antworten liegen für die Genossenschaft in einer ganzheitlichen Quartiersbetrachtung, einem zielgruppenorientierten „Wohnungsmix“ und einer nachhaltigen, am Bedarf orientierten Bestandspflege.

Attraktivität und Akzeptanz hängen jedoch nicht nur von der Qualität der Wohnungen, sondern ebenso von einer guten infrastrukturellen Versorgung ab. Die Genossenschaft hält daher seit Jahren auch die Mietpreise für Gewerbeeinheiten bewusst auf einem moderaten Niveau. So ist es bis heute gelungen, ein breites Spektrum an medizinischer Versorgung, verschiedensten Dienstleistungen und Gastronomie sowie Kinderbetreuungseinrichtungen sicherzustellen.

”

Mein schönstes Sparbau-Erlebnis ereignete sich noch vor dem Einzug! Nachdem ich die Schlüssel bekam, ging ich zurück in die Wohnung und klingelte bei der Nachbarin, um mich kurz vorzustellen. Nach ein paar Minuten sagte sie: ‚Ich bin ja so glücklich, eine so nette Nachbarin zu bekommen.‘ Nun sind wir gute Freundinnen.“

ULRIKE SCHAEFER,
Bewohnerin



- 2 Innerhalb von nur 3,5 Wochen** ließ die Genossenschaft 2017 im Althoffblock eine Arztpraxis umfassend sanieren und nach modernsten Standards umbauen.
- 3 Hausgemachte Cantuccini und Vanille-Plätzchen mit selbst gemachter Marmelade**, Bio-Kaffee, vegetarische Pasta-Gerichte oder auch Nuris Zimtschnecken: Inhaberin Nuran Kopuz verwöhnt ihre Gäste in dem Café „das küchlein“ mit selbst gemachten Leckereien.

Neubau hält Ältere im Quartier

Quartiere wie den Althoffblock möchte die Spar- und Bauverein eG für alle Generationen erhalten. Zielgerichtete bauliche Maßnahmen helfen dabei, langjährigen Nutzern auch weiterhin ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen. Als Beispiele seien der barrierefreie Umbau von Bädern und Hauszugängen oder Service-

Wohnkonzepte genannt. Nicht immer lässt sich dies im Altbaubestand realisieren – deshalb hat die Spar- und Bauverein eG zwischen 2011 und 2014 insgesamt 125 Neubauwohnungen mitten im Quartier errichtet, die die Aufgabe als integrierte, innerstädtische Erweiterung der Angebotspalette um vor Ort fehlende seniorengerechte Wohnungslösungen übernehmen.



1 Eröffnung der KiTa Fabido im Neubau, 2011

2 **Stadtbild mit dörflichem Charme:** Das Wohngebiet an der Althoffstraße wurde ab 1914 für Arbeiter und kleine Angestellte errichtet. Auffällig sind die hohe Qualität der Architektur und die großzügigen Außenanlagen – Merkmale, die sonst eher gutbürgerlichen Wohngebieten vorbehalten waren.





”

Damals, vor ein paar Jahren, kurz vor Weihnachten: Ich wohnte in der Nähe zum Althoffblock und hatte mich für eine neue Wohnung eben im Althoffblock eingeschrieben. Ein Freund von mir aus Köln war zu Besuch. Wir gingen durch die Straßen, es fing leicht an zu schneien und überall waren die Fenster beleuchtet. Kerzenschein, wohin man schaute, der Schnee knirschte unter unseren Füßen. *Als wir durch den Torbogen gingen, sagte ich zu ihm: ‚Hier möchte ich wohnen.‘* Drei Wochen später hatte ich meinen Mietvertrag. Eins meiner schönsten Weihnachtsgeschenke!“

MONIKA SCHREWE,
Bewohnerin

Uhlandblock – Nordstadt

1913 – Genossenschaftliche Teilhabe



BAUJAHRE

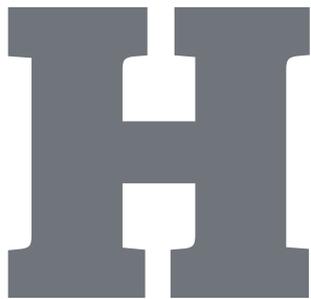
1913 – 1938

INVESTITIONEN

Seit 2009 rund
1,6 Millionen Euro insbesondere
für Dämm- und Fassadenarbeiten

EINHEITEN

820 Wohneinheiten,
5 Gewerbeeinheiten,
28 Garagen / Stellplätze

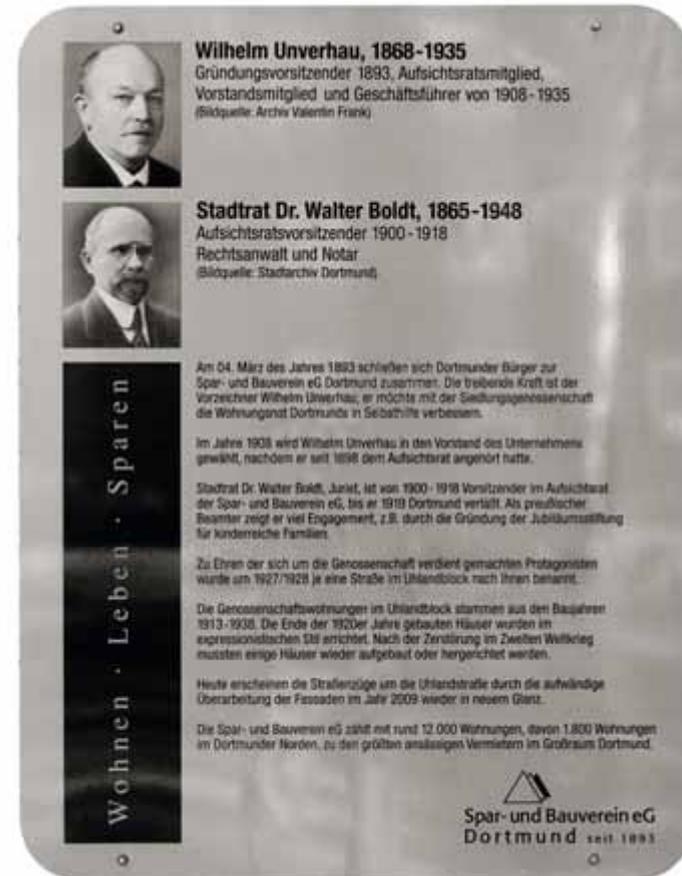


IER SCHLÄGT DAS HERZ DER GENOSSENSCHAFT

Die Straßennamen im Uhlandblock, von seinen Bewohnern liebevoll „nördliche Gartenstadt“ genannt, erzählen von Dichtern, Denkern, von großen Männern. Berühmte Literaten wie Johann Wolfgang von Goethe oder Heinrich von Kleist, Philosophen wie Johann Gottfried Herder oder der große Demokrat und Namensgeber des Quartiers Johann Ludwig Uhland zeugen von einer reichen kulturellen Vergangenheit. In dieser Nachbarschaft waren und sind auch lokale Größen vertreten, allen voran der Gründungsvorsitzende der Spar- und Bauverein eG Wilhelm Unverhau und Dr. Walter Boldt, langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft.

Gelebte Partizipation

Es erscheint ganz passend, dass zwei Gründungspersönlichkeiten hier im Uhlandblock verwirgt sind, leben doch in diesem Quartier besonders viele Genossenschaftsmitglieder, die Partizipation leisten und sich mit großem Interesse für die Belange

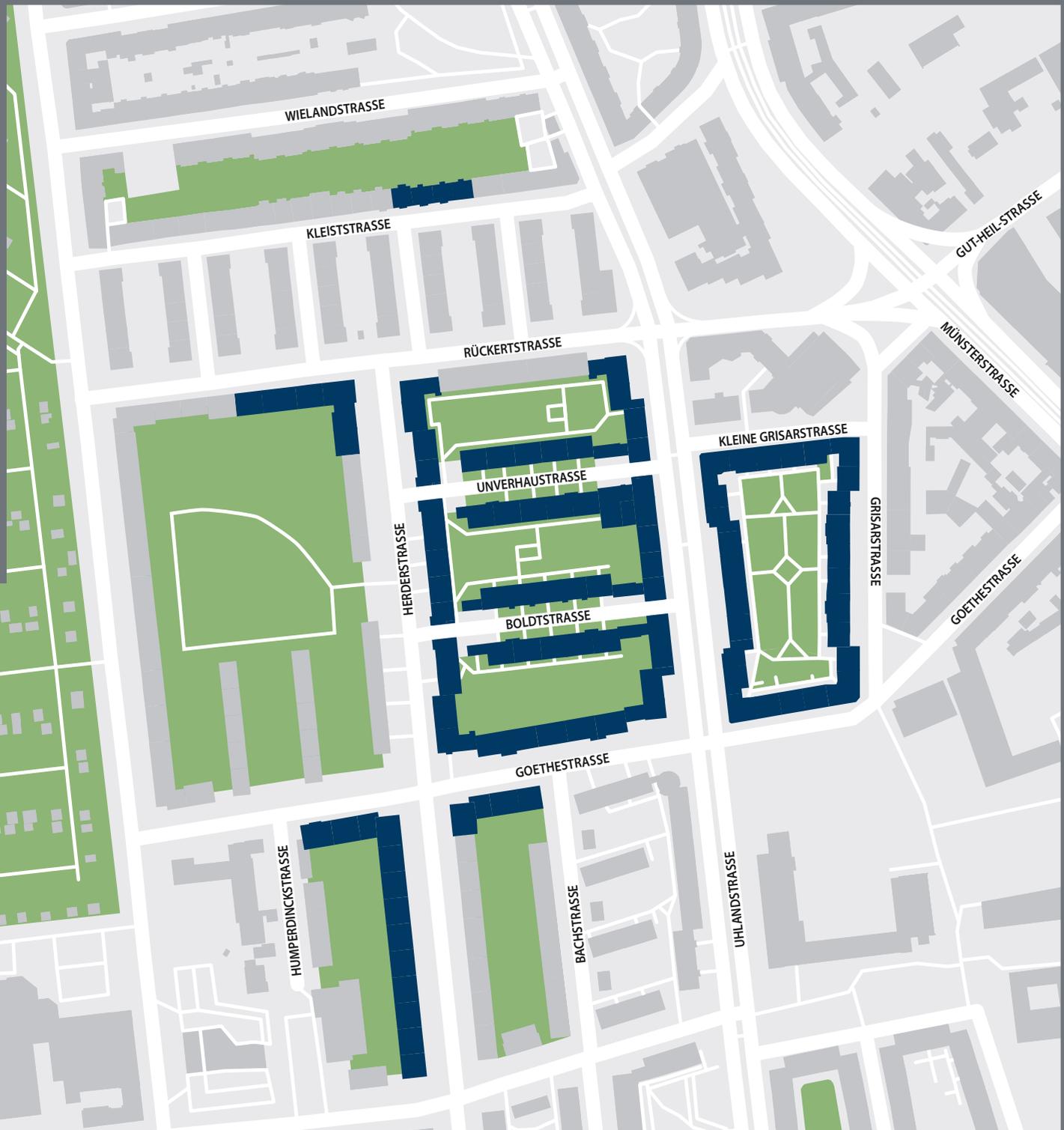


der Genossenschaft einsetzen. Für die Spar- und Bauverein eG ist der persönliche Kontakt vor Ort traditioneller Bestandteil der quartiersbezogenen Bewirtschaftungsstrategie. Aus diesem Grund eröffnete sie daher in der Unverhaustraße 1 im Jahr 1995 eine Zweigstelle und ließ diese 2013 umfangreich aus- und umbauen. Die Mitarbeiter

pflegen als kompetente Ansprechpartner vor Ort einen engen und herzlichen Kontakt zu den Bewohnern und gewährleisten somit eine vertrauensvolle Betreuung bei allen Fragen rund ums Wohnen.

UHLANDBLOCK NORDSTADT

- △ Große Freiflächen prägen den Uhlандblock. Sie werden von der Genossenschaft seit Langem ökologisch wie sozial im Bewohnerinteresse weiterentwickelt. Heute bieten sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Bewohnergruppen: von den geschützten Spielflächen für Kleinkinder über Bewegungsräume bis hin zu Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen.
- △ Lesestoff zum Mitnehmen: Das bietet der Offene Bücherschrank im Uhlандblock. Auf Bewohnerwunsch ließ die Genossenschaft hier einen nässebeständigen Holzregalschrank schreinern. Jeder darf Bücher hinstellen und selbst nach interessanter Lektüre suchen. Ein weiterer Bücherschrank befindet sich im Unionviertel.



Im Uhlandblock lässt sich bereits der Übergang vom gründerzeitlichen Altbauquartier zum Werkswohnungsbau mit umschlossenen, begrünten Höfen erahnen. Die gründerzeitliche Schmuckfassade gerät aus dem Fokus; in den Gebäudekarrees der 1920er-Jahre zeigt sich die neue Zeit in Gestalt des Backstein-Expressionismus – neben dem Uhlandblock in der Dortmunder Nordstadt ist dieser neue Architekturstil auch beispielsweise in der Von-der-Recke-Straße im Althoffblock zu finden.

Doch nicht nur der Stil ist neu: In den Gebäuden stieg der Komfort auch deutlich. So wurden dort die Sanitärebereiche bereits in die Wohnungen integriert und nicht wie früher außerhalb auf halber Treppe. Grünbereiche und Erholungsflächen zwischen den Gebäuden machen das Leben in solchen Quartieren im Schatten der Schwerindustrie lebenswert.



1 Der Uhlandblock früher (Luftbildaufnahme um 1929) sowie im Jahr 2014 nach einer Großmodernisierung

2 Die Von-der-Recke-Straße im Althoffblock ist ein weiteres Beispiel für den Backstein-Expressionismus.



- 1 Übergang vom Altbau zum Siedlungsbau** der 1920er- bis 1950er-Jahre: Die Blockrandbebauung wird aufgebrochen, das Quartier wird offener.
- 2 Unverhastraße 1:** Mitarbeiter der Zweigstelle freuen sich nach dem Umbau im Jahr 2013 über ein lichtdurchflutetes Ambiente und mehr Komfort.

„Auch außerhalb der offiziellen Zusammenkünfte treffen sich viele Vertreter unserer Genossenschaft – vor allem hier im Umlandblock ist dieses Gremium sehr aktiv. Sie besprechen Angelegenheiten wie Spielplatzgestaltung oder Reparaturen. Die Ergebnisse der Diskussionen werden dann an den Vorstand weitergegeben – mit der Bitte um Bearbeitung. Unsere Mitgliedervertreter wissen, dass der Spar- und Bauverein sich kümmert; unsere Genossenschaft ist nichts Distanziertes, kein Objekt, das man nur aus der Ferne wahrnimmt.“



MICHAEL LANGENKÄMPER,
seit 2017 Aufsichtsratsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG

„Genossenschaft lebt vom Mitmachen“ – unter diesem Motto unterstützt die Spar- und Bauverein eG natürlich nicht nur die Bewohner des Umlandblocks, sondern mehr als 20.000 Mitglieder dabei, Verantwortung füreinander zu übernehmen. So sieht die Genossenschaft zum Beispiel in der Nachbarschaftsförderung einen wesentlichen Baustein, um die Folgen des demografischen Wandels abzufedern. Der Spar- und Bauverein hilft zahlreichen Ehrenamtlichen dabei, zwei Nachbarschaftstreffs in Dortmund eigenverantwortlich zu organisieren und zu leiten. Diese Nachbarschaftstreffs – im Althoffblock und im Borsigplatz-Quartier – sind Anlaufstellen für Groß und Klein, für Alt und Jung. Hier trifft sich die Nachbarschaft zu Informations- und Kulturveranstaltungen, zu Festen und Feiern. Das ist gelebte Genossenschaft.

Diese Art der Partizipation kann nur auf Augenhöhe und im Miteinander gelingen. Der Spar- und Bauverein legt daher großen Wert auf eine offene Kommunikation mit allen Mitgliedern und einen engen Austausch mit den Vertretern. Mitglieder werden über die gesetzlich verankerte Partizipation hinaus beteiligt, etwa an der Wohnumfeldgestaltung, bei Baumaßnahmen oder der Quartiersentwicklung.



„Wir sind sehr froh, dass wir vor 16 Jahren in den Umlandblock gezogen sind. Fast unsere ganze Familie wohnt hier – Nichten, Neffen, Tanten, Onkel, Cousine und Cousin. Die Hilfsbereitschaft ist enorm, das gegenseitige Vertrauen sehr groß – jeder hilft dem anderen gerne. Wenn wir ein Anliegen haben, hat der Spar- und Bauverein immer ein offenes Ohr für uns. Die Mitarbeiter in der Uenverhaustraße kennen uns, man sieht sich und spricht gerne miteinander. Für uns ist ganz klar: Wir wollen hier im Umlandblock alt werden.“

INGEBORG KLAPPER,
Bewohnerin





Gartenstadt

Neues Wohnen am Stadtrand: **An der Schwelle zum 20. Jahrhundert platzten die rasant gewachsenen Industriestädte aus allen Nähten – neue städtebauliche Konzepte waren gefragt.** Die damaligen Planer und Akteure gingen dazu über, neuen Wohnraum in Vorortlagen zu schaffen. Im Sinne der Gartenstadt-Idee entstanden stark durchgrünte, aufeinander abgestimmte Gebäudeensembles in offener Zeilenbauweise.

Hohe städtebauliche Qualität

Auch direkt nach dem Zweiten Weltkrieg in der Phase des Wiederaufbaus der kriegszerstörten Gartenstadtsiedlungen blieben die Planer dem ursprünglichen Konzept treu und interpretierten das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten

Stadt neu. Angesichts der massiven Zerstörungen in den Innenstädten musste das Wohnraumproblem in kurzer Zeit und mit bescheidenen Mitteln gelöst werden.

Dabei entstanden Quartiere mit einer hohen städtebaulichen Qualität im Sied-

lungsgrundriss. Die Gebäude blieben mit ihrer zwei- bis viergeschossigen Bauweise überschaubar. Heute präsentieren sich diese Quartiere als gewachsene Nachbarschaften, die charakteristischerweise durch großzügige Freiflächen und einen alten Baumbestand sehr attraktiv sind. Die

der damaligen Zeit entsprechenden Baumaterialien sowie heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werdende Wohnungsgrundrisse und Energiestandards machen entsprechende Modernisierungsmaßnahmen nötig.

Dortmund-Wambel

1929 – gemeinsam stark



BAUJAHRE

1929 – 1930;
Wiederaufbau um 1950

INVESTITIONEN

Die Genossenschaft investierte
allein von 2009 bis 2015
ca. 9,5 Millionen Euro in die
vollenergetische und komfort-
verbessernde Ertüchtigung der
Wohngebäude und Außenflächen.

EINHEITEN

221 Wohneinheiten,
36 Garagen / Stellplätze

E IN

ZUHAUSE IM GRÜNEN

In Dortmund-Wambel stand die Idee der Gartenvorstadt Pate, als dort Ende der 1920er-Jahre ein neues Quartier in zweigeschossiger Bauweise und mit weitläufigen Grünflächen zwischen den Gebäuden entstand. Von Anfang an wurde dieses Quartier von seinen Bewohnern besonders geliebt. Als nach dem Zweiten Weltkrieg viele Gebäude erheblich beschädigt waren, zögerten sie daher nicht – sie übernahmen Verantwortung und bauten vieles eigenhändig wieder auf.

Alte Siedlung in neuem Gewand

Nach langer Nutzungszeit war auch in dem Quartier in Wambel die Zeit für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen gekommen. Dabei stellte die Genossenschaft ein Gesamtkonzept auf, das in sieben Bauabschnitten von 2009 bis 2015 die technische und funktionale Runderneuerung der Siedlung beinhaltet. Zentraler Punkt dabei war die energetische und optische Ertüchtigung der Wohngebäude und Außenflächen.

Das Aufbringen von Wärmedämmung an den Außenfassaden, den Kellerdecken und auf den Dachböden sowie der Einbau doppelverglaster Kunststofffenster sind wesentliche Bausteine des Energiesparkonzepts.

Innerhalb der Wohngebäude erfüllen die neuen Wohnungseingangstüren nunmehr die aktuellen Vorgaben des Schall-, Wärme- und Brandschutzes und bieten gleichzeitig einen deutlich höheren Einbruchschutz.

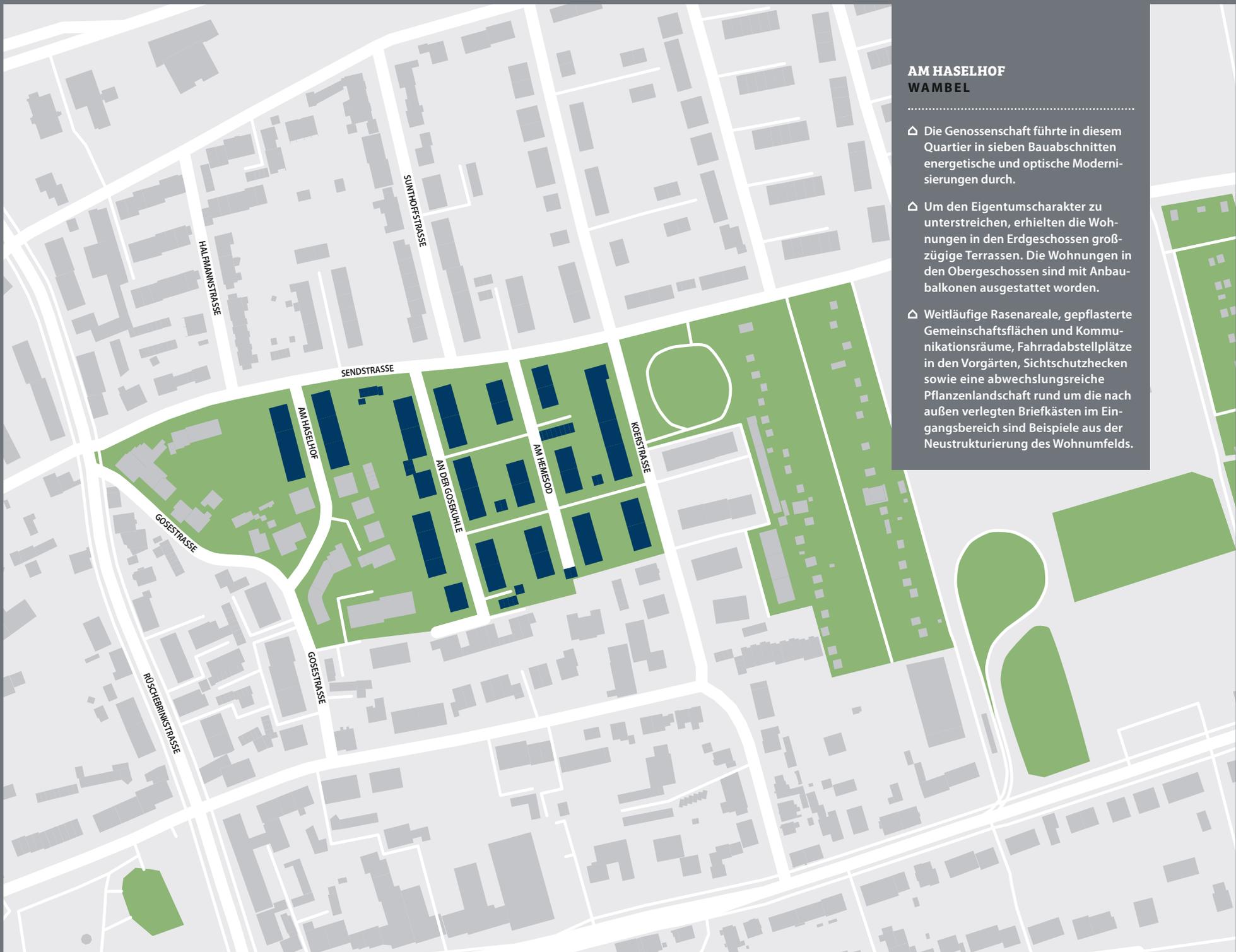




„Zu der Zeit, als ich hier groß wurde, kam der Milchmann noch mit Pferd und Karren und ging von Tür zu Tür. Sonntags gab es Eier aus dem eigenen Hühnerstall, *es hatte ja jeder ein Stück Land hinter dem Haus.* Wir lebten wie in einem kleinen Dorf, jeder kannte jeden. Nur das Fußballspielen auf dem genossenschaftlichen Rasen war uns offiziell verboten. *Heute erstrahlt unsere Siedlung in neuem Glanz, neue Terrassen wurden angelegt, Balkone angebaut, und grün ist es immer noch. Es gibt inzwischen auch viele Spielplätze, den Kindern ist das Spielen offiziell erlaubt. Kein Wunder, dass die Kinder und Enkel meiner alten Spielkameraden immer noch hier wohnen.*“

FRIEDRICH WILHELM RECKERMANN,
Langjähriger Vorstandsvorsitzender, Spar- und Bauverein eG





AM HASELHOF WAMBEL

- △ Die Genossenschaft führte in diesem Quartier in sieben Bauabschnitten energetische und optische Modernisierungen durch.
- △ Um den Eigentumscharakter zu unterstreichen, erhielten die Wohnungen in den Erdgeschossen großzügige Terrassen. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mit Anbau-balkonen ausgestattet worden.
- △ Weitläufige Rasenareale, gepflasterte Gemeinschaftsflächen und Kommunikationsräume, Fahrradstellplätze in den Vorgärten, Sichtschutzhecken sowie eine abwechslungsreiche Pflanzenlandschaft rund um die nach außen verlegten Briefkästen im Eingangsbereich sind Beispiele aus der Neustrukturierung des Wohnumfelds.



1 So wie in der Gartenvorstadtsiedlung in Wambel hat der Spar- und Bauverein in der Vergangenheit viele ähnlich angelegte Quartiere durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard gebracht, wie etwa in Dortmund-Dorstfeld (Bild 2).

Wohnen mit Eigentumscharakter in Dortmund-Wambel

Das aktuelle Gestaltungskonzept greift den Charakter der ursprünglichen Fassadenansichten auf und interpretiert ihn für die Zukunft neu: Helle Kratzputzfassaden wurden mit Flächen aus dunkelrot gebrannten Klinkersteinen an Erkern und in Eingangsbereichen kombiniert. Farbige Hauseingangstüren mit großen Klarglasscheiben lassen nun deutlich mehr Tageslicht in die Treppenhäuser.

Die deutliche Wohnkomfortverbesserung für die Bewohner gewährleisten in besonderer Weise das Aufstellen großflächiger Anbaubalkone in den ersten Obergeschossen sowie die Herstellung großzügiger Terrassenflächen mit direktem Zugang aus den Erdgeschosswohnungen.

Um den Gartenstadtcharakter zu unterstreichen, wurde ein professioneller Gartenlandschaftsarchitekt um Unterstützung gebeten.



DIGITALISIERUNG ALS CHANCE

Aus dem hohen Modernisierungsstandard der Gebäude sowie aus den reich bepflanzten Grünflächen ergeben sich hohe Anforderungen an die laufende Bewirtschaftung und das genossenschaftseigene Verkehrs-sicherheitsmanagement. Erfolgte die Zustandserfassung und Kontrolle bislang weitgehend manuell, sieht die Spar- und Bauverein eG in der Digitalisierung eine große Chance, Prozesse zu verbessern und zugleich ihre Dienstleistungspalette zu erweitern.

Die Wohnungsabnahme wird zukünftig beispielsweise digital und mobil durch-

geführt werden. Das wird viel Papier und den Postweg einsparen, und die Mitarbeiter haben einen sehr schnellen und unmittelbaren Kontakt zu den Bewohnern. An dieser Stelle verbessert die Genossenschaft ihre Bewirtschaftungsperformance deutlich. Ein weiteres Projekt ist die Neuvermessung und digitale Erfassung aller Wohnungsgrundrisse. Dies erlaubt ein effizienteres Arbeiten und eine zielgerichtete Kundeninformation.

Im Jahr 2016 hat die Genossenschaft außerdem zur optimalen Bewirtschaftung ihrer rund 96 ha Außenfläche und 7.095 Bäume

ein digitales Außenflächenkataster aufgebaut, das es ihr erlaubt, sehr viel systematischer und zielgerichteter zu agieren.

Bis zum 1. Januar 2019 vollzieht die Spar- und Bauverein eG außerdem eine komplette Softwareumstellung. Mit der neuen Lösung werden Kundenberater, Technische Servicemitarbeiter sowie Handwerker schneller und genauer auf die Belange der Mitglieder und Sparer reagieren können. Viele Services stehen dann auch mobil oder per App zur Verfügung.



„Wir waren die Generation, die das Internet eingeführt hat, das war 1994. Mein Arbeitsplatz war der erste mit Internet. Am ersten Tag standen zehn Leute mit riesigen Erwartungen um meinen Platz herum. Die Kollegen hatten mir extra eine Maus geschenkt – ich hatte den einzigen Rechner mit Maus. Dann waren alle enttäuscht und ratlos, weil gar nichts Spannendes passierte. Aber der Internetanschluss wurde anfangs noch gar nicht eingesetzt. Das sollte noch Jahre dauern.“

MARKUS KLUKAS,

Prokurist, Leiter Kaufmännische Steuerung und Kontrolle, Spar- und Bauverein eG



Dortmund-Hostedde

1960 – Heizungseffizienz



BEZUGSFERTIGKEIT

ab 1960

INVESTITIONEN

Gesamtinvestitionen 2012 bis 2018 ca. 5,9 Millionen Euro inklusive Fördermitteln in Höhe von 0,7 Millionen Euro insbesondere für Energieeinsparmaßnahmen an Gebäuden und Heizungen

EINHEITEN

224 Wohneinheiten,
32 Garagen / Stellplätze

F

IT FÜR DIE ZUKUNFT

Das Wohnquartier In der Liethe in Dortmund-Hostedde wurde Ende der 1950er-, Anfang der 1960er-Jahre errichtet, als der schnelle Wohnungsbau zur Linderung der Wohnungsnot oberste Priorität hatte. So entstanden standardisierte Gebäude in einer typisch aufgelockerten, durchgrünten Anordnung. Wie bei so vielen Quartieren aus dieser Zeit erfolgte der Bau zügig und mit den moderaten Mitteln, die nach dem Krieg zur Verfügung standen.

Langfristige Investitionen

Ganz im Sinne der Nachhaltigkeit verfolgte die Spar- und Bauverein eG in dem Quartier In der Liethe das Ziel, den Wohnungsbestand langfristig für die Zukunft zu sichern. So wird im Zuge der seit 2012 laufenden energetischen Großmodernisierung der Wohngebäude ein umfangreiches Sanierungskonzept umgesetzt, bei dem die bauphysikalische Verbesserung und die energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllen einen Schwerpunkt bilden.

Entsprechend erfolgten eine Volldämmung von Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, außerdem ein Fensteraustausch und

der Einbau von dreifach verglasten Fenstern. Die dezentralen Heizthermen werden durch zentrale Brennwertthermen ersetzt – alle Maßnahmen zusammen können eine Verringerung des Energiebedarfs um bis zu 50 % erreichen. Die Bewohner partizipieren zudem bei Zentralanlagen an den günstigen Gaspreisen aus den Rahmenabkommen, die die Genossenschaft mit den Energieerzeugern geschlossen hat.

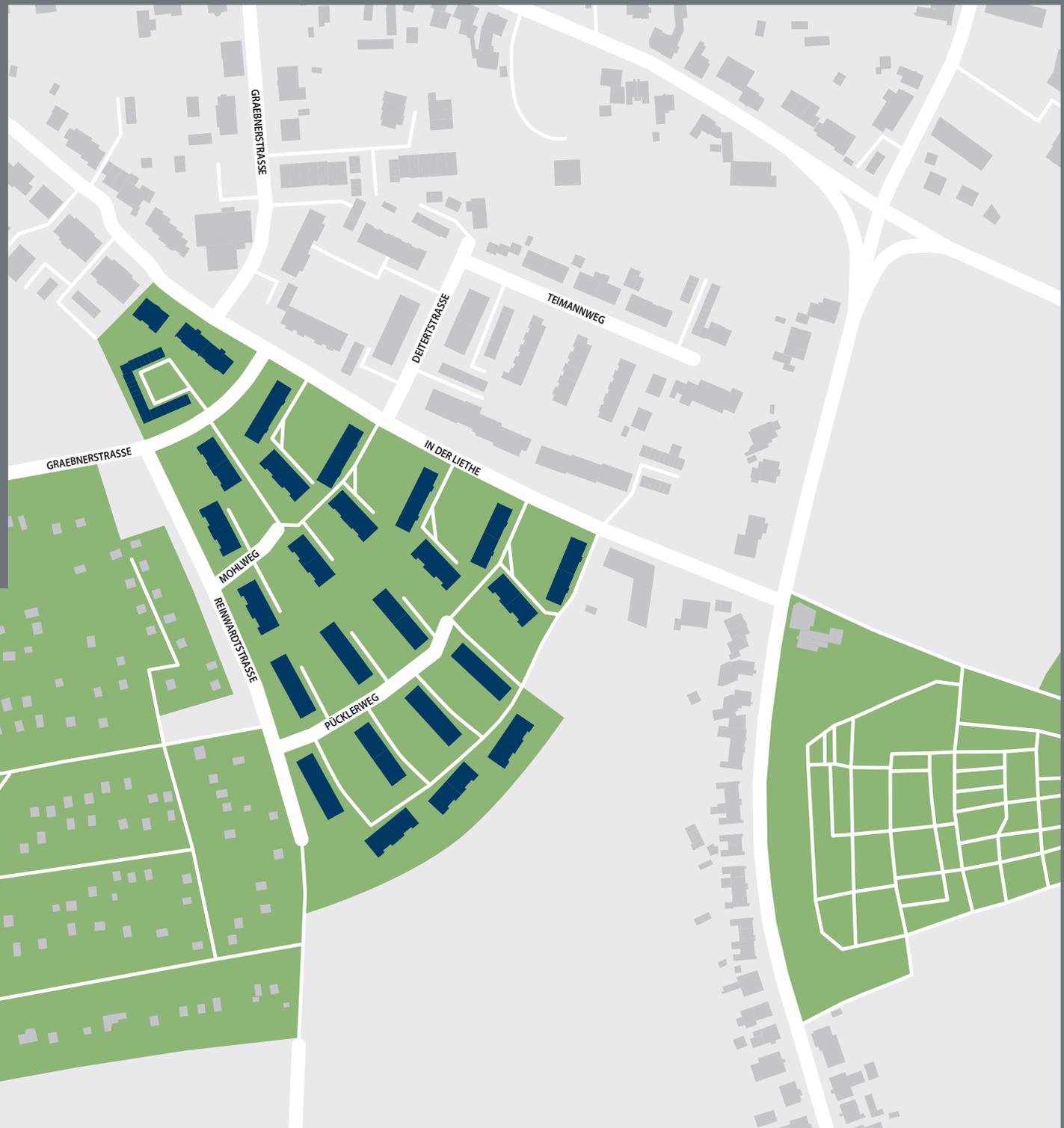
Nutzerorientiertes Betriebskostenmanagement

Nicht immer sind solche umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nötig, um Betriebskosten im Sinne der Bewohner verträglich zu gestalten. Die Spar- und Bauverein eG verfolgt mit ihrem aktiven Betriebskostenmanagement das Ziel, alle Betriebskosten dauerhaft stabil zu halten oder sogar zu senken. Aus den Optimierungslösungen, die sich aus der regelmäßigen Analyse nach dem Verursacherprinzip ergeben, entwickelt die Genossenschaft dann angepasste Handlungs- und Reaktionsansätze: Oft reichen auch geringinvestive Maßnahmen, um Energieeinsparpotenziale im Sinne der Bewohner zu erzielen und nutzen.



IN DER LIETHE HOSTEDDE

- △ Das Quartier ist Teil eines langfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms.
- △ Die Umstellung von dezentraler zu zentraler Heizungsanlage sowie die Dämmung von Fassaden, Dachböden und Kellerdecke können zu einer erheblichen Energieeinsparung für die Bewohner führen.
- △ Im Zuge der Modernisierungsarbeiten wurden Balkone saniert, Treppenhäuser nebst Elektroleitungen modernisiert, Haustüren ausgetauscht sowie Barrieren im Wohnumfeld abgebaut. Auch das äußere Erscheinungsbild war Gegenstand der Modernisierung.
- △ Für diese Maßnahmen nahm die Genossenschaft Fördermittel in Anspruch.





„Als ich meine Frau kennenlernte, mussten wir heiraten, um eine Wohnung zu bekommen. Es gab derzeit noch den Kuppelei-Paragrafen, **sodass ein Vermieter sich strafbar machte**, wenn er an ein unverheiratetes Paar vermietete.“

PETER LAUBER,

20 Jahre Mitglied im Aufsichtsrat der Spar- und Bauverein eG, davon 17 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrats: Der Rechtsanwalt und Notar a. D. Peter Lauber kann auf ein langjähriges ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft zurückblicken. Im Juni 2017 schied er altersbedingt aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft aus.



**CLAUDE MATHÉ, BEWOHNER SOWIE VERTRETER
IN DER GENOSSENSCHAFT**

„Genossenschaft erlebe ich als tolerante Gemeinschaft: Die Akzeptanz des Spar- und Bauvereins angesichts zweier Männer, die vor 25 Jahren gemeinsam eine Wohnung suchten, war damals keine Selbstverständlichkeit. Dies ist einer von zahlreichen Gründen, warum ich mich als Vertreter für die Genossenschaft engagiere.“





Großwohnprojekte

Im Fokus der Stadtentwicklung: Großwohnprojekte der 1960er-/ 1970er-Jahre. „Natürlich“ gewachsene Stadtteile, die durch kontinuierliche Erweiterung historischer Orts- und Dorfkerne entstanden sind, reichten im kriegszerstörten Deutschland nach 1945 nicht mehr aus, den wachsenden Wohnraumbedarf zu decken. Dabei sorgten mehrere Faktoren für die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

So gesellten sich zu dem Verlust von Wohnraum infolge des Zweiten Weltkriegs eine enorme Bevölkerungszunahme durch Vertriebene und Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten sowie ein generelles Bevölkerungswachstum aufgrund hoher Geburtenraten. Zudem herrschte eine Landflucht in die Städte und – nicht zuletzt – stiegen die Ansprüche mit dem aufkommenden Wirtschaftswachstum mit der Folge eines steigenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf.

Unter dem Stichwort „Urbanität durch Dichte“ präferierten die Stadtplaner aller großen deutschen Städte deshalb in den 1960er- bis 1970er-Jahren die Errichtung räumlich konzentrierter, recht homogener Geschosswohnungen in Randlagen innerhalb der administrativen Stadtgrenzen. Diese sind kurzfristig, innerhalb weniger Jahre, oft aus standardisierten Bauteilen entstanden, sind teils hochgeschossig und bilden eine eigenständige funktionale Siedlungseinheit. Ihre Erschließung erfordert in der Regel weniger Infrastruk-

tur pro Bewohner als andere Siedlungsformen, der Flächenverbrauch pro Kopf ist geringer und die Wohnungsgrundrisse sind funktional vereinheitlicht.

Prägnante Großwohngebiete des Spar- und Bauvereins aus dieser Bauperiode sind in den Stadtteilen Dortmund-Bodelschwingh, Dortmund-Scharnhorst-Ost und Unna-Königsborn – einem später erfolgten Ankauf – entstanden. Die Errichtung und Vermietung der dortigen Wohnungen muss damals ein riesiger Kraftakt für die

Genossenschaft gewesen sein. In all diesen Wohngebieten ist der jeweilige Wohngebäudebestand des Spar- und Bauvereins Teil eines noch größeren einheitlichen Siedlungsgebiets im Eigentum regional, überregional bzw. sogar international tätiger Wohnungsgesellschaften.

Dortmund-Bodelschwingh

1970 – Wohnraum für alle



BEZUGSFERTIGKEIT

1970

INVESTITIONEN

2016 und 2017 nahezu
1,6 Millionen Euro – zum
überwiegenden Teil
zur Umsetzung des
prämierten Farbkonzeptes

EINHEITEN

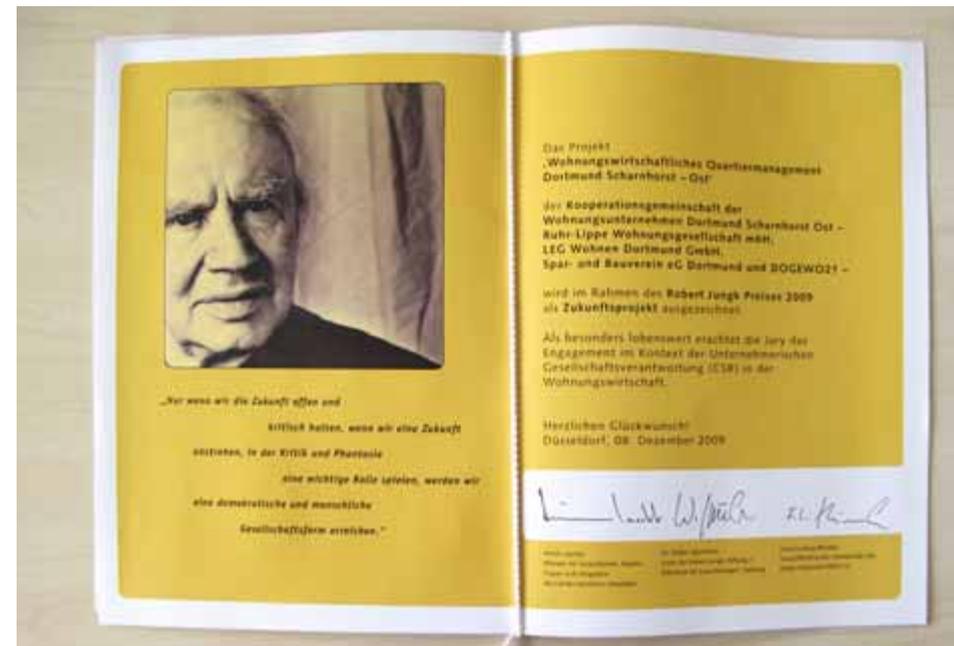
646 Wohneinheiten in
55 Gebäuden,
5 Gewerbeeinheiten,
131 Garagen / Stellplätze



INVESTITIONEN MIT WEITSICHT

Das Quartier zeigt sich grundsätzlich als attraktive Wohnlage, nur wenige S-Bahn-Minuten von der City entfernt und eingebettet in viel Grün. Der Wohngebäudebestand der Spar- und Bauverein eG war stets ein gutes Beispiel für die weitsichtige, nutzerorientierte Sanierungs- und Entwicklungspolitik der Genossenschaft. So investierte sie in der Vergangenheit kontinuierlich, um das Quartier lebendig und lebenswert zu erhalten – auch bevor die Kommune und andere Wohnungsgesellschaften sich des Stadtgebiets und insbesondere der Nachbarbebauung annahmen. Eine langjährige Vollvermietung zeugt von dieser weitsichtigen Herangehensweise. Durch das Vorhandensein von Aufzügen und Rampen kann zudem barrierefreies Wohnen eher erreicht werden als bei vielen alternativen Gebäudetypen.

Der Erfolg des städtebaulichen Konzepts einer sogenannten Großwohnsiedlung steht und fällt mit der Nachhaltigkeit der umgesetzten Bewirtschaftungsstrategie. Der Spar- und Bauverein hat dabei in zwei Investitionswellen insbesondere auf eine



energetische Ertüchtigung der Gebäude durch Dämmung von Fassaden und Dächern sowie auf eine Optimierung des Wärme- und Betriebskostenkonzepts gesetzt. Allein als Folge eines strukturierten Abfallmanagements konnten die Müllentsorgungskosten im Zeitablauf um bislang 40% gesenkt werden.

Für seine Bemühungen um lebendige und lebenswerte Quartiere ist der Spar- und Bauverein verschiedentlich ausgezeichnet worden. 2009 wurde der Genossenschaft in Kooperation mit weiteren Wohnungsunternehmen der Robert Jungk Preis für das Quartiersmanagement in Scharnhorst-Ost verliehen.

DORTMUND-BODELSCHWINGH

- △ Die 250.000ste Wohnung in Dortmund war eine Wohnung der Spar- und Bauverein eG im Quartier Bodelschwingh und wurde 1971 feierlich vom Stadtrat Siegfried Drupp an eine junge Familie übergeben.
- △ Die Preis- und Belegungsbindungen des ehemals öffentlich geförderten Wohnraums sind mittlerweile ausgelaufen. Die aktuelle Grundmiete beläuft sich auf 4,10 – 4,40 Euro je m² Wohnfläche monatlich.
- △ Den Bewohnern stehen verschiedene Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung; neben mehreren Gewerbeeinheiten einschließlich eines Lebensmittelhandels wird den Kindern ein altersdifferenziertes Spielplatzkonzept geboten.
- △ Die Stadt Dortmund ist seit 30 Jahren Betreiberin und Mieterin der Kindertagesstätte vor Ort und kann somit 2018 ebenfalls ein Jubiläum feiern.



Im Freiflächenkonzept sind das Aufbrechen von Angsträumen, das Erreichen einer attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie das Angebot von Spiel- und Erholungsflächen mit heimischem Grün von besonderer Bedeutung.

Neben der baulichen, bedarfsgerechten Entwicklung insbesondere in energetischer Hinsicht ist die Beibehaltung moderater Mietpreise für den Erfolg solcher Quartiere essenziell. Die zulässige Kostenmiete bei Erstbezug belief sich auf umgerechnet

2,15 Euro je m² Wohnfläche monatlich. Die heutige Durchschnittsmiete beträgt lediglich 4,28 Euro je m² Wohnfläche monatlich. Die dortigen Mietpreise sind seit Fertigstellung der Gebäude somit um durchschnittlich 2% jährlich gestiegen.



TECHNISCHER SERVICE

Die Technischen Servicemitarbeiter (TSM) der Spar- und Bauverein eG – ein Großteil von ihnen sind geprüfte Hausmeister (EBZ Business School Bochum) – sind mobil unterwegs und die ersten Ansprechpartner für die Bewohner, wenn es um Sicherheit oder auch Sauberkeit im Quartier geht. Deshalb ist das Aufgabenspektrum umfassend und reicht von der Überprüfung der Außenanlagen bis hin zu regelmäßigen Sichtprüfungen an Gebäuden, Einrichtungen und Großpflanzen; umfangreiche Verkehrssicherheitsbegehungen oder auch Reparaturen von Aufzügen gehören ebenfalls zum Tätigkeitsbereich. Kleine Defekte wie eine beschädigte Glühbirne im Treppenhaus werden kurzfristig behoben. In der Großwohnsiedlung in Bodelschwingh bieten die TSM zusätzlich regelmäßige Service-Sprechstunden vor Ort an, um den Bewohnern bei sämtlichen Anliegen direkt helfen zu können.

„Das aktuelle Freiflächenkonzept für unsere Grüngelände im Wohnquartier umfasst die Umgestaltung sowie Erweiterung der Parkplatzsituation, ein Handlungskonzept für einen nachhaltigen Baumbestand, die Neuorganisation von Wegeführungen, die Anlage von Bewohnergärten und vieles mehr. Ziel der Konzeption ist es, das Quartier aus der Vogelperspektive ganzheitlich zu analysieren und einen strukturierten ‚Modul-Fahrplan‘ auszuarbeiten, der sukzessive zur Ausführung kommt. Dabei orientieren wir uns, wie die anderen Wohnungsunternehmen auch, an der Konzeption ‚Stadtteil der 1.000 Gärten‘.“



FLORIAN EBRECHT,

Prokurist, Leiter Technisches Gebäudemanagement,
Spar- und Bauverein eG



Dies ist gerade angesichts der durchgeführten umfassenden Modernisierungen, der damit erzielten Reduzierung der Heizkosten und des zwischenzeitlichen Entfalls der Mietpreis- und Belegungsbindungen eine sehr geringe Steigerungsrate. Der aktuelle Mietpreis unterschreitet den Referenzwert des Mietspiegels deutlich.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft in Dortmund-Bodelschwingh zeigt im Vergleich zu den Siedlungsgebieten anderer Vermieter in unmittelbarer Nachbarschaft in Dortmund-Westerfilde das Spannungsfeld zwischen nachhaltiger Bewirtschaftungs- und renditeorientierter Verwertungsstrategie mit kurzfristigem Anlagehorizont und starkem Fokus auf Gewinnmaximierung auf. Waren dort in der Vergangenheit zahlrei-

che Eigentümerwechsel, fehlende Instandhaltung und mangelnde soziale Flankierung zu verzeichnen, so ist mit dem Erwerb großer Teile der Gebäude durch wieder verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen die Basis für eine gemeinsame, langfristige Aufwertung des Stadtteils gegeben.

Integriertes Handlungskonzept bringt alle Akteure zusammen

Mit einem integrierten Handlungskonzept für die Stadteilerneuerung in Westerfilde/Bodelschwingh ziehen seit 2014 alle wesentlichen Handlungsakteure vor Ort an einem Strang. Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund, das Quartiersmanagement sowie Spar- und Bauverein, DOGEWO21, LEG und Vonovia engagieren sich gemeinsam für die Entwicklung des Stadtgebiets. Regelmäßige Fachgespräche, ein Freiflächenkonzept unter dem Motto „Stadtteil der 1.000 Gärten“, Nachbarschaftsgespräche und gemeinsame Aktivitäten sind Bausteine zur Imageaufwertung.



Fassadengestaltungspreis 2017

Um ein monotones Erscheinungsbild der Gebäude in Dortmund-Bodelschwingh zu verhindern, war es der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen, mittels individueller und somit auch identitätsstiftender Farbgebung für eine optisch ansprechende Auflockerung zu sorgen. Die optimal aufeinander abgestimmten Farbgestaltungsentwürfe mit ihren warmen Tönen und sanften Schwingungen führen dazu, dass sich keine Farbfolge wiederholt.

Die abwechslungsreichen Farbfolgen der Fassaden brechen somit die geometrische Uniformität der Gebäudekomplexe ansprechend auf, ohne den ganzheitlichen Eindruck aufs Spiel zu setzen. Ein Gefühl der Lebendigkeit entsteht – das unaufdringliche Farbensemble wurde im Jahr 2017 mit dem ersten Preis des 43. Dortmunder Fassadenpreises ausgezeichnet.



„Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung kombiniert im besten Falle die Aktivitäten der öffentlichen Hand und der privaten Akteure. Durch ein Vorgehen Hand in Hand unter Einbezug der Menschen, die in den Quartieren leben, kann eine Verbesserung der Wohnsituation erfolgen. In einigen Dortmunder Quartieren, wie z.B. in Scharnhorst-Ost, sind die Erfolge einer gemeinsamen Strategie deutlich sichtbar. Das hat uns veranlasst, auch in weiteren Dortmunder Quartieren wie in Westerfilde / Bodelschwingh gemeinsam voranzugehen. Der Spar- und Bauverein ist dabei ein verlässlicher Partner. Die Kooperation zwischen dem Spar- und Bauverein und der Stadt Dortmund hat bereits Tradition.“

SUSANNE LINNEBACH,

Abteilungsleiterin Stadterneuerung / stellvertretende Amtsleiterin,
Amt für Wohnen und Stadterneuerung; seit 2017 Mitglied im Aufsichtsrat der Spar- und Bauverein eG



- 1 **Gerade im Bestand der Großwohnsiedlungen** ist eine durchdachte Gestaltung der Außenbereiche wichtig, um Angsträume gar nicht erst entstehen zu lassen.
- 2 **Das Wohngebiet rund um die Berliner Allee** in Unna-Königsborn

INNOVATION CITY

Die Stadterneuerungsstrategie „Innovation City roll out“ im Stadtquartier Westertal / Bodelschwingh bündelt städtebauliche, soziale und imagefördernde Projekte, um die Stadtteile weiter wohnungswirtschaftlich aufzuwerten. Klimaschutz und moderne Technologie sind dabei wichtige ergänzende Bausteine.

Das Gesamtprojekt soll durch Analyse, Konzeptentwicklung und eine mögliche, darauf folgende Umsetzung eine deutliche CO₂-Reduktion erzielen und die „Energiewende von unten“ weiter vorantreiben. Gefördert wird das Vorhaben im Rahmen des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“.



Nicht nur in Dortmund-Bodelschwingh betreibt die Spar- und Bauverein eG aktiv eine ganzheitliche Quartiersentwicklung; auch andere Großwohnsiedlungen profitieren von diesem Engagement, wie beispielsweise das Wohngebiet „Lange Fuhr“ in Dortmund-Dorstfeld oder auch das Quartier rund um die Berliner Allee in Unna-Königsborn. Gemeinsam mit der Stadt Unna sowie mit anderen Wohnungs-

gesellschaften begründete die Spar- und Bauverein eG 2012 hier das Kooperationsprojekt „Zukunft Berliner Allee“ mit dem Kerngedanken, die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaften, der Kreisstadt Unna sowie aller lokalen Akteure stärker zu bündeln. 2016 wurde das Wohngebiet rund um die Berliner Allee als Teil des Quartiers Königsborn Süd-Ost in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.



RUHR NACHRICHTEN VOM 7.7.2009

„In Zeiten, in denen Mieter in großen Siedlungen über Verwahrlosung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfelds klagen, ist es wie ein Licht in der Dunkelheit: Der Spar- und Bauverein hat insgesamt zwölf Millionen Euro investiert, um seinen Bodelschwingher Bestand zu modernisieren.“



PREISWÜRDIGE KOOPERATION IN SCHARNHORST-OST

Gerade dort, wo viele Menschen zusammenwohnen, ist eine soziale Flankierung der entsprechenden Viertel angezeigt. Die Spar- und Bauverein eG hat die ganzheitliche Entwicklung ihrer Quartiere zum Grundsatz erklärt – dazu gehören eine zeitgemäße Gebäudesubstanz und Infrastruktur, die Optimierung der Bewirtschaftung und ein aktives Quartiersmanagement.

In der Großwohnsiedlung Scharnhorst-Ost, die in den 1960er-Jahren errichtet wurde, arbeiten die Eigentümer Spar- und Bauverein, LEG und Dogewo21 sowie die Stadt Dortmund seit 2008 in einer Kooperationsgemeinschaft erfolgreich zusammen. Im Fokus der Aktivitäten stehen die Aktivierung der Eigeninitiative der Bewohner, die Förderung von Nachbarschaften (insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund) sowie die Imageaufwertung des Stadtteils.

Im Jahr 2010 wurde das vorbildliche wohnungswirtschaftliche Quartiersmanagement mit dem Preis „Soziale Stadt 2010“ gewürdigt.

Die Jury begründete die Preisverleihung folgendermaßen: „Das Projekt ist beispielgebend für eine gelungene Kooperation mehrerer Wohnungsunternehmen in einem Programmgebiet der Sozialen Stadt: Die Wohnungsunternehmen engagieren sich als Kooperationsgemeinschaft zusammen mit der Stadt für die Aufwertung und Imageverbesserung im Quartier. Angesichts komplexer Eigentümerstrukturen in vielen derartigen Quartieren ein nachahmenswertes Beispiel, von dem alle nur profitieren: beteiligte Wohnungsunternehmen, die Stadt und nicht zuletzt die Bewohnerinnen und Bewohner.“







Wohnen von heute

Was zeichnete das genossenschaftliche Bauen in den vergangenen 125 Jahren aus? Es war stets ein Bauen ganz im Sinne des Nutzers: auf der Höhe der Zeit, mit einer langfristigen Perspektive, die immer auch Quartier und Nachbarschaft in den Blick nimmt. **Wo manche aus Kostengründen notwendige Verbesserungen scheuen, investiert die Genossenschaft ihr Kapital laufend in den eigenen Wohnungsbestand und schafft bedarfsgerecht neuen Wohnraum.**

Bestens gerüstet für die Zukunft

Auf die Herausforderungen, vor denen alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt stehen, ist die Genossenschaft in besonders gelungener Weise vorbereitet: Sie weiß aus langer Erfahrung, wie man mit demografischen Trends, mit ökologischen Herausforderungen und mit sich wandelnden Ansprüchen an Wohnraum umgeht.

Orientierung an den Wünschen der Bewohner

Während noch bis in die 1970er-Jahre hinein die Linderung der Wohnungsnot den Wohnungsbau bestimmte und entsprechend schnell und viel gebaut werden musste, besinnt man sich heute stärker auf die Umsetzung zielgruppen- und bewohnerorientierter Vorhaben – ganz

individuell in kleinen Baugruppen oder, in größerem Maßstab, in der Aufwertung von Außenanlagen oder der Anlage von Bewohnergärten, um nur zwei von vielen, vielen Beispielen aufzuzählen.

Dabei nimmt die Genossenschaft für sich in Anspruch, mit Mut zu Innovationen vorneweg zu gehen. Dabei wird sie nie müde,

altbewährte Konzepte modern weiterzuentwickeln und Wohnformen zu gestalten, die nicht nur technisch auf der Höhe der Zeit sind, sondern mit einer langfristigen Perspektive funktionell nutzbar sind und bleiben.

Generationenweg – Brünninghausen

2010 – Anders wohnen



FERTIGSTELLUNG

2010

INVESTITIONEN

ca. **4,7** Millionen Euro

EINHEITEN

25 Wohneinheiten
plus **1** Gemeinschaftsraum,
25 Garagen / Stellplätze

E

IN DORF IN DER STADT

„WIR wohnen anders“ – mit viel Kreativität und Selbstbewusstsein bringt der Projektname den Wunsch nach einer besonderen Wohnform zum Ausdruck, die der Spar- und Bauverein in Zusammenarbeit mit dem W.I.R.-Verein verwirklichte. Die Grundidee: Ein „Dorf in der Stadt“ zu schaffen, einen Ort mit verlässlicher Nachbarschaft für Jung und Alt, für Familien und Singles – für alle, die es bunt, vielfältig und tolerant mögen.

Große Gestaltungsfreiheit

Die Bewohner gestalten ihr Zusammenleben im Ausgleich zwischen Individualität und Gemeinschaft. Sie orientieren sich dabei an den genossenschaftlichen Zielen der Solidarität und der Förderung des sozialen Wohls ihrer Mitglieder – eine Genossenschaft im Kleinen. Und ein Spiegelbild unserer heutigen Gesellschaft, in der die Entwicklungen zu mehr Individualisierung und zu selbst gewählten Gemeinschaften ungebrochen stark sind.



Besonders an dem Projekt ist nicht nur die Kooperation der Genossenschaft mit einer Bewohnergruppe, die sich im Vorfeld zusammenfand. Da hier die späteren Bewohner sozusagen mit in die Rolle der Bauherren schlüpfen, erhielten sie ein

beträchtliches Mitspracherecht. So formierte sich die künftige Nachbarschaft weitgehend autark und brachte ihre Gestaltungsideen in Grundrisslösungen und Ausstattung ein.

**MEHRFACH AUSGEZEICHNET!
BRÜNNINGHAUSEN**

- △ 2011: Preis für realisierte Projekte
„PROM des Jahres“ der Bundes-
stiftung Baukultur
- △ 2011: Genossenschaftspreis Wohnen
- △ 2012: Landespreis für Architektur,
Wohnungs- und Städtebau NRW

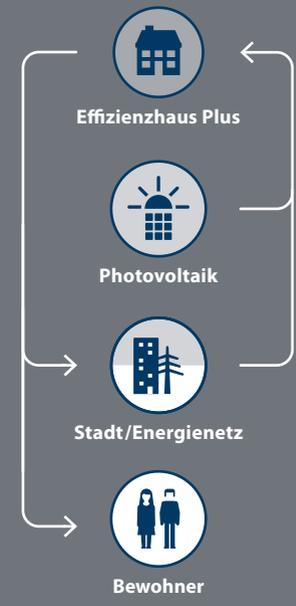


Das Mehrfamilienhaus bietet mit dem zentralen Wohnhof als Identifikationsort und Treffpunkt ebenso wie mit dem zentralen Eingangsbereich und den Galerieerschließungen vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten.



GENERATIONENWEG BRÜNNINGHAUSEN

- △ Die Grundidee des neuen gemeinschaftlichen Wohnens war es, ein „Dorf in der Stadt“ zu realisieren, einen Ort mit verlässlicher Nachbarschaft für Jung und Alt.
- △ Der Gebäude- und Freiflächenbereich wurde barrierefrei erschlossen: Rampen, ein Aufzug, ebengleich abgesenkte Schwellen und kontrastreich markierte Einzelstufen sind vorhanden.
- △ Das Gebäude ist ein KfW-40-Niedrigenergiehaus. Eine Holzpellet-Heizzentrale mit Solarthermie-Unterstützung sorgt im Zusammenwirken mit einer Photovoltaikanlage für eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung.



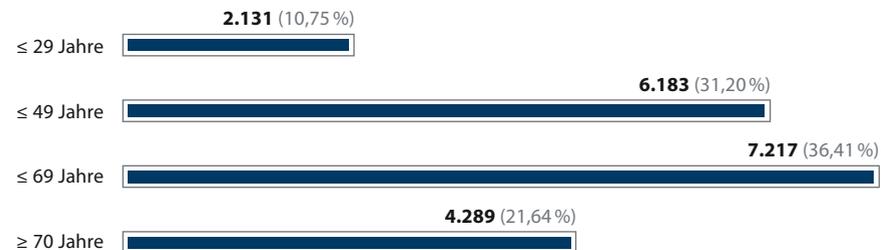
● Einfamilienhäuser privater Bauherren



Auch energetisch setzt das Gebäude Maßstäbe. Als Niedrigenergiehaus entspricht es dem KfW-40-Standard. Seine Holzpellet-Heizzentrale mit Solarthermie-Unterstützung sorgt im Zusammenwirken mit einer Photovoltaikanlage für eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung. Über ein Nahwärmenetz wird das gesamte übrige Quartier mitversorgt. Durch den hohen Dämm-

standard sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnungen wird der Energieverbrauch des Gebäudes optimiert. Der Primärenergiebedarf liegt bei nur 23,8 kWh/m²a. Eine Photovoltaikanlage produziert zusätzlichen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, und trägt ihren Teil zur CO₂-Vermeidung bei.

ALTERSSTRUKTUR DER MITGLIEDER (Stand 31.12.2016)



Gemeinschaftlich und klimafreundlich

Ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen bildet den Kern des Quartiers, umgeben ist es von elf Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus privater Bauherren. Ein Gemeinschaftsraum für gemeinsame Feiern und für Gäste, ein ebenerdiger Fahrrad- und Werkstattraum sowie ein gemeinsamer Waschsalon im 2. Obergeschoss stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Die gesamte Anlage ist barrierefrei erschlossen.

Jede Wohnung besitzt außerdem einen privaten Freibereich als Garten, Dachterrasse oder Wintergarten. Die Pflege der Gärten erfolgt durch die Bewohner selbst. Mit einem zentralen Wohnhof und der Erschließung der Wohnungen über Galerien bietet das Objekt zahlreiche Begegnungsorte, die von den Bewohnern gerne genutzt werden.



ZIELGRUPPENORIENTIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

In der Entwicklung ihrer Quartiere geht die Spar- und Bauverein eG immer stärker auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner ein. Angesichts der Altersstruktur ihrer Mitglieder – 36,41 % sind zwischen 50 und 69 Jahre alt, 21,64 % 70 Jahre und älter (Stand 2016) – gehört seit langer Zeit schon das Service-wohnen in die Angebotspalette. Dieses Konzept lässt sich nicht immer in bestehende Gebäudestrukturen integrieren, daher prüft die Genossenschaft immer auch, ob im Quartier oder in der Nachbarschaft die Möglichkeit besteht, ent-

sprechend neu zu bauen. Beispiele für solche quartierserweiternde Neubauten finden sich im Althoffblock (Kuithanstraße) oder in Dortmund-Brackel in der Bauerstraße.

Teil des Projektkonzepts dort ist die Kooperation mit dem Diakonischen Werk Dortmund, das vor Ort ein Servicebüro bereitstellt. Für seine besonderen Servicequalitäten erhielt der Neubau in der Bauerstraße 2011 als erstes Gebäude in Dortmund – und des Spar- und Bauvereins – das Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen

NRW“, das auf Grundlage regelmäßiger Evaluierungen bis heute Gültigkeit besitzt.

Ganz aktuell errichtet der Spar- und Bauverein in der benachbarten Reichshofstraße ein neues Gebäude, das mit unterschiedlichen Wohnungstypen sowie großen familienfreundlichen Maisonettewohnungen gezielt das Zusammenleben verschiedener Generationen ermöglichen wird.

- 1 **Freizeitaktivitäten** sowie die Hilfe beim Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte sind Teil des Konzeptes Servicewohnen in der Bauerstraße.
- 2 **In der Reichshofstraße** realisiert die Genossenschaft ein Neubauprojekt für alle Generationen.



Jubiläumsquartier Daelweg – Schüren

2018 – Energie-Plus-Quartier



FERTIGSTELLUNG

2018 – 2019

INVESTITIONEN

ca. 22,5 Mio. Euro

EINHEITEN

61 Wohneinheiten,
91 Garagen/(Ein-)Stellplätze

125

JAHRE ERFAHRUNG IM BEDARFSGERECHTEN WOHNUNGSBAU

Zum 125. Jubiläum stellt die Spar- und Bauverein eG mit der Einweihung ihres Neubauquartiers am Daelweg in Dortmund-Schüren ihre langjährige Kompetenz und Erfahrung im Wohnungsbau unter Beweis. Sowohl die Gebäude als auch das gesamte Quartier sind mit einem dezidiert nachhaltigen Anspruch geplant und gebaut worden. Das Projekt ist gleichermaßen eine moderne und zukunftsweisende Interpretation des genossenschaftlichen Gedankens und eine Errungenschaft aus 125 Jahren städtebaulichen Wirkens.



Am Daelweg zeigt die Genossenschaft die Möglichkeiten auf, wie man heute Konzepte für die drängenden städtebaulichen und energetischen Herausforderungen unserer Zeit entwickelt und umsetzt. Das neue Quar-

tier bietet Wohnraum für alle Generationen und Lebensphasen, es hält den Autoverkehr weitgehend an der Peripherie und punktet mit einer energetischen Auslegung, die mehr Energie erzeugt, als sie verbraucht.

JUBILÄUMSQUARTIER DAELWEG-SCHÜREN

△ Ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig: In Dortmund-Schüren entsteht ein urbanes Wohnquartier in einem hochwertigen Grüngelände mit unterschiedlichen Gebäudetypen von der barrierefreien Geschosswohnung über Maisonnettentypen bis hin zu frei stehenden Einfamilien-Miethäusern, die allesamt den Gemeinschaftsgeist fördern. Es ist weitgehend autofrei, nach KfW-55-Standard errichtet und bietet als Energie-Plus-Quartier ein innovatives Energiekonzept.



Effizienzhaus Plus



Photovoltaik



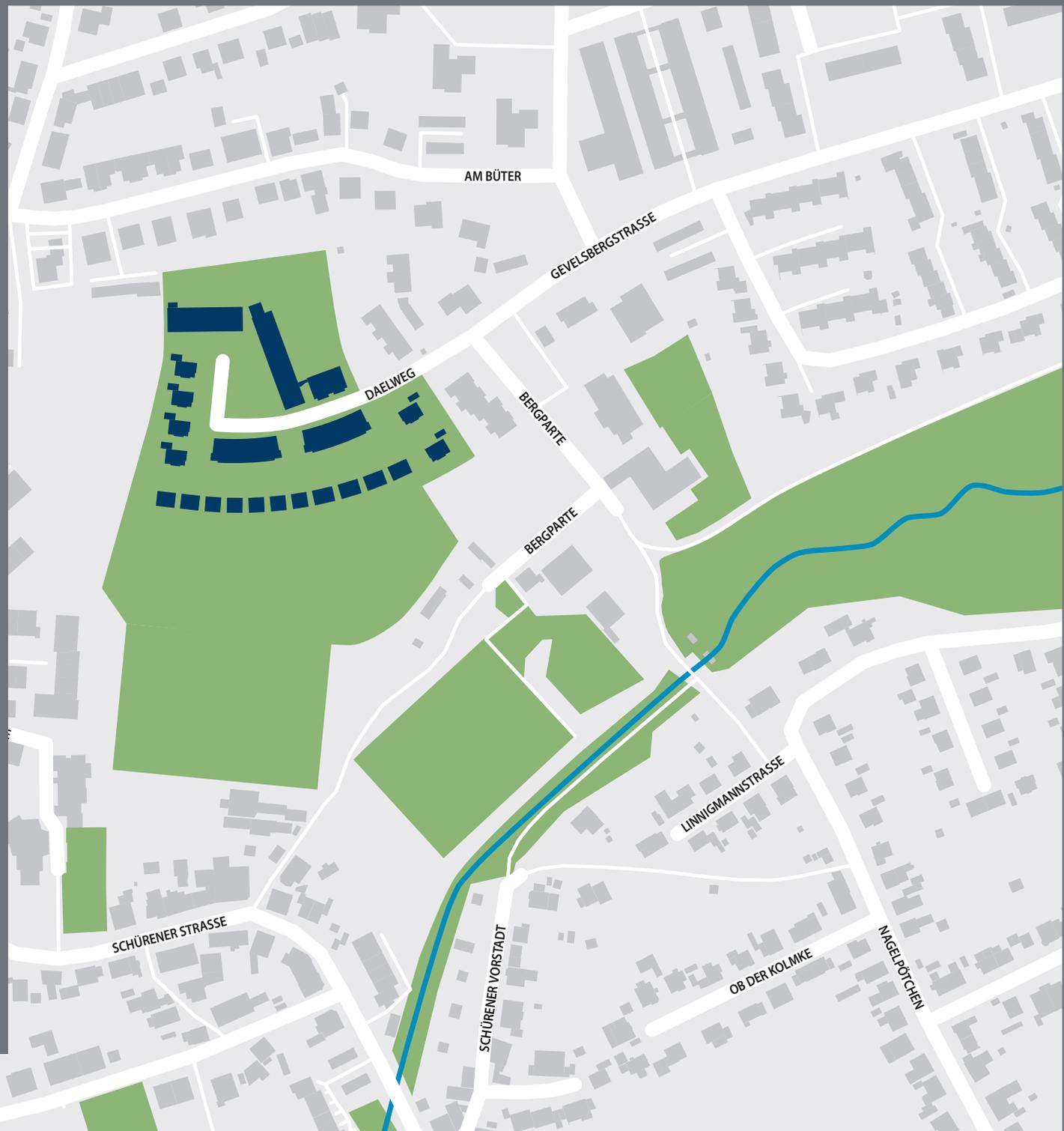
Blockheizkraftwerk



Stadt/Energienetz



Bewohner



- 1 **Mit dem Quartier am Daelweg** weiht die Spar- und Bauverein eG pünktlich zum 125. Jubiläum ein besonders ehrgeiziges Projekt ein: Es produziert mehr Energie als es verbraucht.
- 2 **Zum Quartierskonzept gehört eine gute Durchmischung** von verschiedenen Wohnformen. Maisonettewohnungen im Reihenhausstil gehören dazu.



Gesund und sicher

Schon in den Anfangsjahren der Spar- und Bauverein eG stand die Schaffung gesunden und sicheren Wohnraums im Mittelpunkt des Wirkens, und auch heute gehören diese Aspekte zu den Kernbedingungen guten Wohnens. Am Daelweg wird durch Architektur, Lage und Ausrichtung der Gebäude sowie Grün- und Gemeinschaftsflächen eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die Gebäude gruppieren sich um einen attraktiv gestalteten Quartiersplatz, der als Ort der Begegnung und Kommunikation das Zentrum des Neubaugebiets bildet. Die Pkw-Stellplätze sind überwiegend an der Zufahrt zum Quartier angeordnet. Bis auf wenige Fahrzeuge, deren Stellplätze sich in zwei Tiefgaragen befinden, ist das Areal weitgehend autofrei – ein wichtiger Aspekt gerade für die Sicherheit spielender Kinder.

Platz für alle Generationen

Angesichts der Veränderungen, die der demografische Wandel für unsere Gesellschaft bedeutet, müssen heutige Wohnkonzepte flexibel sein: Platz für junge Familien, kleinere Einheiten für Singles, barrierefreie Grundrisse für ältere Menschen.

Das Wohnungsangebot am Daelweg reicht von barrierefreien Geschosswohnungen mit Größen von 66 bis rund 90 m² über familiene geeignete Maisonettewohnungen im Reihenhausstil mit etwa 115 m² Wohnfläche

- 1 Platz der Generationen** und des Miteinanders in der Mitte
- 2 Oberirdische Stellplätze**
- 3 Jeweils sechs Maisonettewohnungen** im Reihenhausstil (hier befindet sich ebenfalls die Tiefgarage).
- 4 Überwiegend barrierefreie Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern
- 5 Einfamilienhäuser**





bis hin zu frei stehenden Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von maximal 137 m² – beste Voraussetzungen also für ein gutes soziales Miteinander und eine weitsichtige Ergänzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands in Schüren.

Die Zukunft im Blick

Ganz im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung steht auch die Spar- und Bauverein eG in der Verantwortung, ihren Beitrag zur Milderung des Klimawandels zu leisten. Im Quartier am Daelweg verfolgt die Genossenschaft daher eine generationenübergreifende Strategie, indem sie das Quartier ressourcenschonend und ökologisch verträglich geplant und gebaut hat.

Als wesentlicher Bestandteil der Kampagne „100 Energie-Plus-Häuser“ der Stadt Dortmund basiert das energetische Konzept auf der Einhaltung des KfW-55-Standards. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels eines Erdgas-Blockheizkraftwerks (BHKW). Die Wohnungen verfügen zudem über kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Das „Plus“ an Energie wird mittels BHKW und Photovoltaikanlagen, die auf den frei stehenden Einfamilienhäusern positioniert sind, erzeugt. Damit wird per saldo mehr Energie erzeugt als verbraucht; die überschüssige Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

„Als Genossenschaft wissen wir: Wohnen ist keine Ware, sondern ein Grundbedürfnis. Mit unserem Energie-Plus-Quartier am Daelweg reagieren wir auf den demografischen Wandel und individuelle Lebenssituationen unserer Mitglieder genauso wie auf die energetischen Herausforderungen aus dem Klimawandel.“

ULRICH BENHOLZ,

Prokurist, Leiter Kaufmännisches Portfoliomanagement / Development,
Spar- und Bauverein eG





JUBILÄUMSQUARTIER „75 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN EG“

Seniengerechtes Wohnen in Dortmund-Hacheneu

Ganz neu ist die Idee, zum Jubiläum ein besonderes Quartier repräsentativ herauszustellen, für den Spar- und Bauverein nicht. Schon zum 75. Geburtstag im Jahr 1968 wurde in Hacheneu ein innovatives Neubauprojekt beispielhaft hervorgehoben. In einem parkähnlichen Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität entstanden

niedriggeschossige Gebäude speziell für Senioren. Hier sollten ältere Menschen in einem eigens für sie entwickelten Quartier einen guten und selbstbestimmten Lebensabend verbringen – inklusive Gemeinschaftsräumen und Verpflegungsmöglichkeiten.

Aus den Seniorenwohnungen von damals ist mittlerweile ein zielgruppendurch-

mischtes Wohnensemble geworden, das in zwei Bauabschnitten sukzessive erweitert wurde. Inzwischen durchgängig modernisiert, entsprechen zwei der Gebäude dem heutigen Standard an seniengerechtes Wohnen – sie sind barrierefrei. Die alten Ölheizungen wurden durch moderne Gas- / Pelletheizungen ersetzt, was sich in deutlich verbesserten Energiekosten niederschlägt.

GEMEINSAM STARK UND UNABHÄNGIG

Das Geschäftsmodell des Spar- und Bauvereins ist auf die intensive Bestandspflege, die Wohnwertsteigerung und die bedarfsgerechte Schaffung neuen Wohnraums ausgerichtet. Seit ihrer Gründung verfügt die Genossenschaft auch über eine Spareinrichtung. Sie sorgt nicht nur für größere Unabhängigkeit bei der Finanzierung der Unternehmensaktivitäten, sondern bietet den Mitgliedern und

ihren Angehörigen außerdem attraktive Möglichkeiten zur Geldanlage – und das mit maximaler Einlagensicherung. Gerade in Zeiten der Finanzkrise hat sich die Einrichtung als eine stabile Institution bewährt, die Vertrauen schafft und den Kontakt zum Kunden stärkt. Heute verwaltet die Spar- und Bauverein eG mehr als 95 Millionen Euro Sparvermögen.



Das Konzept der Zukunft

Ein Weg entsteht, wenn man ihn geht

Wer durch die Wohngebiete der Genossenschaft wandert und sich dabei auf die 125-jährige Geschichte des Spar- und Bauvereins einlässt, der stellt schnell fest, dass Grundlegendes entstanden ist, von dem wir bis heute profitieren. Die Strategien der Gründer und ihrer Nachfolger haben zwei Weltkriege, wirtschaftliche Krisen, gesellschaftliche und politische Umbrüche überstanden. Jede Zeitphase hat dabei ihre Herausforderungen mit sich gebracht, die Wohngebäude der Genossenschaft zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Verantwortungsvoll miteinander, nachhaltig füreinander

Nachhaltige Unternehmensstrategie der Spar- und Bauverein eG Dortmund ist es auch heute, das genossenschaftliche Immobilienvermögen substanzerhaltend und wertsteigernd an die nächste Generation weiterzugeben und damit eine dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Mitgliederkapitals zu erzielen. Auf Grundlage einer klaren Bestandhalterabsicht (im Unterschied zum Immobilienhandelsunternehmen) spüren wir gesellschaftliche Veränderungen frühzeitig auf und entwickeln das Wohngebäudeportfolio unter Berücksichtigung jeweils neuer Rahmenbedingungen, in Abhängigkeit von Bedarfsstrukturen und lokalen Wohnungsteilmarktverhältnissen, zukunftsgerichtet weiter.

Der Leitgedanke der Nachhaltigkeit durchdringt dabei die gesamte Aktivitätenpalette des Spar- und Bauvereins, und so war es nur folgerichtig, dass wir beim Rat für Nachhaltige Entwicklung in Deutschland (RNE) im März 2015 eine sogenannte Entschärfungserklärung zur Nachhaltigkeit von Geschäftsidee, Genossenschaftskultur und Unternehmensprozessen eingereicht haben. Seit erfolgreicher Prüfung und Aktualisierung derselbigen im Jahr 2017 dürfen wir nunmehr das DNK-Anwender-Signet führen und werden als Anwender des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ausgewiesen.

„Genossenschaft hat Zukunft, weil unser Geschäftsmodell dem Nutzerinteresse am nächsten kommt. Jeder Bewohner wünscht sich Sicherheit, keine Anonymität, stattdessen Eingebundenheit und Identifikation.“

FRANZ-BERND GROSSE-WILDE,
Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG



Wertorientierte Bestandsentwicklung im Fokus

Jedes Wohngebäude ist Visitenkarte der Genossenschaft und mit jeder Wohnung möchten wir auch in Zukunft unseren Mitgliedern ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten. Markenzeichen des Spar- und Bauvereins wird es daher bleiben, städtebaulich und gestalterisch ansprechende Gebäude und Ausstattungen sowie gepflegte Außenanlagen mit Wohlgefühlcharakter zu schaffen und zu erhalten. Unsere Nutzungsverhältnisse zeichnen sich aus durch faire Miethöhen, nur moderate Mietsteigerungen, ausgewogene und stabile Nachbarschaften. Anspruch unserer professionellen Bewirtschaftung ist es, die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und baukulturellen Leitziele in ausgewogenem Verhältnis voranzutreiben. Dabei behalten wir das Bewährte im Blick und kombinieren es mit innovativen Lösungsansätzen.

Urbane Lebendigkeit statt Monotonie

Anspruchsvolle Architektur und ein attraktiver Nutzungsmix sind Merkmale, mit denen urbane Lebendigkeit geschaffen werden kann. Eine lebenswerte Innenstadtentwicklung setzt ein Denken und Agieren im Quartierszusammenhang voraus, eine Betrachtung der Lebenssituation in „gewachsenen“ Quartieren vor Ort. Der Weitsicht unserer Genossenschaftsgründer und nachfolgenden Akteure verdanken wir viele solcher gewachsenen Quartiere, die Nährboden für ein harmonisches Zusammenspiel zentraler Lebensqualitäten sein können. Hier setzen wir auch heute an und streben mittels ganzheitlicher Quartiersbetrachtung einen zielgruppenorientierten „Wohnungsmix“ an. Jede einzelne Wohnung wird dazu in Bezug zum Gesamtangebot auf Quartiersebene gesetzt: Dank einer strategisch geförderten Vielfalt an Wohnungstypen ist der Verbleib im

vertrauten Umfeld selbst bei Veränderung der Lebenssituation sichergestellt – das jeweilige Viertel kann Lebenswelt für alle Generationen sein. In diese Richtung wird die Genossenschaft ihr Engagement auch zukünftig fortsetzen.

Es ist unsere Überzeugung, dass ein positives Erleben von Wohnqualität immer auch aus der Güte von Infrastruktur und Wohnumfeldgestaltung sowie aus der Chance, sich in die nachbarschaftlichen Netzwerke sozial einzubinden, erwächst. Gerade deshalb sehen wir die Lösung in einer ganzheitlichen Quartiersbetrachtung und in einer Berücksichtigung auch von Nahversorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten.

Mit Weitblick für moderates Wachstum

Wir starten mit dem größten jährlichen Investitionsprogramm in der 125-jährigen Geschichte in das Jubiläumsgeschäft. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen sind so gut und auch die Nachfrage aus dem Mitgliederkreis ist so hoch, dass einem moderaten Wachstumskurs und damit Bestandszuwachs um weitere zukunftsfähige Objekte nichts im Wege steht. Gleich mehrere Neubaumaßnahmen für sehr unterschiedliche Zielgruppen, umfangreiche Großmodernisierungen, Grundstückszukäufe sowie bedeutende Investments in die Verbesserung der Ausstattung von Wohnungen und des Wohnumfeldes befinden sich zum Jahresbeginn 2018 bereits in der Umsetzung. Mehr als 50 Mio. Euro stehen allein im Geschäftsjahr 2018 bereit, Geschaffenes zu bewahren und bezahlbaren Wohnraum neu zu errichten.

Wir befinden uns in einer Zeitphase erheblicher Fortschritte bei der weiteren Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse. Die digitale Optimierung unserer Geschäftsprozesse soll zu noch mehr Effizienz und Bearbeitungskomfort – zum Vorteil sowohl für Mitarbeiter als auch für Mitglieder – führen.

Hand in Hand – gemeinsam statt einsam

Die persönliche Nähe im Miteinander darf bei zunehmender Digitalisierung natürlich nicht verloren gehen, denn nur wer den unmittelbaren Kontakt zu seinen Kunden sucht, kann dauerhaft bedarfsgerecht arbeiten. Gemäß dieser Maxime werden Offenheit, Zugänglichkeit, Toleranz und Mitmenschlichkeit Charakteristika unserer Unternehmenskultur bleiben. Wir begrüßen es, wenn unsere Angebote nachbarschaftlichen Miteinanders – vom

Quartiersmanagement über Nachbarschaftstreffs bis hin zu regelmäßigen Bewohnerfesten – der Beginn vieler wunderbarer Freundschaften sind. Viele motivierte Ehrenamtliche haben ein Gespür dafür, was ihre Genossenschaft unverwechselbar und unvergleichlich macht.

Seit Generationen eine „sichere Bank“

Viele Sparer verbinden mit der seit Genossenschaftsgründung bestehenden Spareinrichtung nicht nur das Gefühl einer sicheren und attraktiven Geldanlage; sie schätzen zudem den ethisch korrekten und sinnhaften Zweck des Geschäftszweiges. Denn Grundidee ist es, mittels des Spargeschäfts die wohnungswirtschaftliche Versorgung der Genossenschaftsmitglieder positiv zu beeinflussen.

Jeder Weg ist ein Heimweg

Wer sein eigenes Wohnquartier verlässt und sich auf den Weg macht, der begegnet vielen unterschiedlichen Menschen, macht neue Erfahrungen und „erweitert seinen eigenen Horizont“. Wie langweilig wäre es, wenn es überall gleich wäre. Schon deshalb gehört es zu unseren Aufgaben, die Vielfalt der Wohngebiete zu erhalten, monotone Strukturen zu vermeiden, sich für stadtteilprägende Spezifika einzusetzen. Mit unserer (Zeit-)Reise durch die Quartiere des Spar- und Bauvereins möchten wir Liebe und Begeisterung für diese Spezifika wecken, denn daraus erwächst häufig der Wunsch, sich selbst einzusetzen, sich am Genossenschaftsleben zu beteiligen.



Der Neubau am Phoenix See

DER AUFSICHTSRAT



CHRISTOPHER GOSING



CORNELIA HARNACKE



URSULA HÖTTE



HANNELORE KERN



WINFRIED KÖHLER



HEINZ-JOSEF KUHN



MICHAEL LANGENKÄM-
PER



KLAUS LIEBERMANN



SUSANNE LINNEBACH



PETER RADEMACHER



CLAUDIA RUWE



GERHARD RÜTHER



DR. MARTIN SPRUNGALA



DR. PETER STEGMAIER



DETLEV FRANK THISSEN



MARGRET VEITH



MARTIN WINTERKAMP

IMPRESSUM

Herausgeber

Spar- und Bauverein eG

Kampstraße 51 · 44137 Dortmund

Tel.: 02 31 | 18 20 3-0 · Fax: 02 31 | 18 20 3-1 66

Internet: www.sparbau-dortmund.de

E-Mail: sparbau@sparbau-dortmund.de

Redaktion

Spar- und Bauverein eG

FIRST RABBIT GmbH, Köln

Idee, Konzeption

Spar- und Bauverein eG

FIRST RABBIT GmbH, Köln

Gestaltung

FIRST RABBIT GmbH, Köln

Druckerei

Druckstudio GmbH, Düsseldorf

Fotonachweis Chronik Spar- und Bauverein eG

Der Großteil der Fotoaufnahmen stammt von der Spar- und Bauverein eG .

Darüber hinaus wurden Bilder von folgenden Fotografen verwendet:

Dreyße, Claudia (Seite 5, 16, 17, 23, 28, 31, 35, 44, 49, 50, 55, 56, 57, 74)

Landes, Hans-Jürgen (Seite 30, 58)

Manteuffel, Lena (Seite 80)

Meisterjahn Fotografie (Seite 29)

Mölleken, Sebastian (Seite 5, 49)

Sadowski, Daniel (Seite 21)

Schamp & Schmalöer (Seite 69, 71)

Schütze, Dieter (Seite 21, 28)

Stadt Dortmund (Umschlag)

Suhan, Cornelia (Seite 60, 64, 66)

Temme, Patrick (Seite 15, 36, 37, 45, 55, 57, 73, 76, 80)

Urban Ruths, GdW (Umschlag)

Wäsche, Dietmar (Seite 23)

Willemsen, Thomas (Seite 2)

6. " Zimmerm. E. Nitzig
7. " Zylinder H. Gröbe
8. " Tullendorfer H. Trompeter
9. " Zylinder F. Westermann
10. " " E. Büpplinghoff
11. " Tuller F. Schneider
12. " Messerschm. J. Kollmann
13. " Feuersch. F. Waternann
14. " Handwerker Bönisch
15. " Zylinder F. Hammerstein
16. " Leinwandm. F. Schneider
17. " Wandmaler W. Winter
18. " Tischler H. Kock
19. " Zimmerm. H. Wöhl
20. " H. Hartmann
21. " Tischler A. Grimmerstein
22. " Zylinder Zylinder H. P.
23. " " " " " "

