

Qualitätsmanagement bei der THS

LEBENSQUALITÄT IN SIEDLUNGEN

Qualitäts-
Management



Gepüfte Lebensqualität
in Siedlungen
ID: 0000021803





QUALITÄTSZERTIFIKAT FÜR QUARTIERE DER THS

Zukunftsweisendes Gütesiegel für qualitätsvolles Wohnen von THS und TÜV Rheinland entwickelt

Das RAL-Gütezeichen für Niedrigenergie-Bauweise, die barrierefreie Wohnung nach DIN 18025-2, Betreutes Wohnen nach DIN 77800 – mittlerweile gibt es eine Vielzahl von Normen und Gütesiegeln, die die Qualität einzelner Produkte, Serviceangebote und Prozesse im Immobilienbereich messbar machen. Der Schwerpunkt liegt jeweils auf unterschiedlichen Einzelaspekten.

Die THS begreift Wohnen als integrativen Bestandteil einer insgesamt qualitätsvollen Lebenswelt – unter architektonischen, städtebaulichen, infrastrukturellen und gesundheitlichen Aspekten, aber auch was die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner, ihre Identifikation mit dem Quartier und weitergehende soziale Angebote betrifft. Das sind die Parameter, die die heutige und künftige Wohnqualität in unseren Städten ausmachen. Einen Maßstab dafür gab es bislang noch nicht.

Der Weg zum Zertifikat

Mit der Idee, ein Zertifikat für die geprüfte Qualität von Quartieren zu entwickeln, wandte sich die THS im Frühjahr 2007 an den TÜV Rheinland. Intensive Vorarbeiten eines interdisziplinären „Qualitätsteams“ in der THS fanden Eingang in einen Workshop mit Sachverständigen des TÜV. Hierin wurden 8 Themenfelder mit rund 120 Kriterien definiert und gewichtet, die die Grundlage des Zertifizierungsaudits „Lebensqualität in Siedlungen“ bildeten. Außerdem wurden K.o.-Kriterien festgelegt.

Ganz bewusst wurden sehr unterschiedliche Bestände in das Qualitätsaudit mit aufgenommen – von der einfachen Arbeitersiedlung bis hin zum Quartier aus der Schmiede des berühmten Norman Foster. Es gibt Bedarf für diese sehr verschiedenen Produkte und Lebensräume von zum Teil sehr unterschiedlichen Zielgruppen. Qualität, wie THS und TÜV sie definieren, orientiert sich somit ganz wesentlich an der Erfüllung der Kundenbedürfnisse und -erwartungen.

Zu den ersten im Juni 2007 auditierten und zertifizierten Quartieren zählen die Schüngelbergsiedlung in Gelsenkirchen, das BauhausKarree in Duisburg-Hamborn und „NF1“ im Duisburger Innenhafen (alle THS) sowie der Schillerpark in Oer-Erkenschwick (VMW, THS Konzern) und die Alte Kolonie in Lünen-Brambauer (Glückauf, THS Konzern).

STÄDTEBAU



WOHNUMFELD



IDENTIFIKATION



MITWIRKUNG



ARCHITEKTUR



SOZIALES



ÖKOLOGIE



INFRASTRUKTUR



DIE ACHT BEWERTUNGSFELDER FÜR DIE ZERTIFIZIERUNG

Auszug aus den bewerteten Faktoren

Städtebau

- Einbindung des Quartiers in das vorhandene Ortsbild
- Gestalterische Geschlossenheit der Siedlung
- Erkennbarkeit als Siedlung
- Anerkannte städtebauliche Besonderheiten
- Sicherheit des Standortes
(z. B. Anzahl Straftaten, soziale Kontrolle)

Wohnumfeld

- Nutzbare Freiflächen in Hausnähe (**K.o.-Kriterium**)
- Gebrauchswertorientierte Gestaltung der Freiflächen
- Sicherheitsaspekte
(z. B. Ausleuchtung, Barrierefreiheit, Sichtbeziehungen)
- Geringes Verkehrsaufkommen
- Geregelter Servicerouten für strukturelle Mängelerfassung und -behebung

Architektur

- Vorhandensein von Freibereichen für jede Wohnung (**K.o.-Kriterium**)
- Vielfältigkeit des Wohnungsgemenges
- Vorhandensein besonderer Wohnformen
(z. B. Loft, Penthouse)
- Gebrauchswertorientierte Architektur
- Nutzungsneutrale Grundrisse

Soziales

- Vielfältigkeit der Haushaltsstrukturen
- Altersdurchmischung und Nationalitätenvielfalt
- Gemeinschaftseinrichtungen und -aktivitäten
- Zielgruppenspezifische soziale Angebote
- Serviceleistungen für den Kunden (**K.o.-Kriterium**)

Identifikation

- Bindung der Menschen an das Quartier
(z. B. Fluktuation/Wohndauer/Leerstand)
- Zufriedenheit der Mieter
- Image des Quartiers/Bekanntheitsgrad
- Sicherheitsempfinden der Menschen
- Gepflegtes Erscheinungsbild

Mitwirkung

- Umsetzung von Mieterwünschen
- Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen
- Ehrenamtliches Engagement
- Mieterinitiative/organisierte Mietergemeinschaft
- Regelmäßige Mieterbefragungen (**K.o.-Kriterium für Re-Audit**)

Ökologie

- Gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe (**K.o.-Kriterium**)
- Besondere Ökomodule zur Reduktion von Nebenkosten
- Abfalltrennkonzepete
- Ökologische Kundenberatung
- Verbraucherinformationssysteme (Betriebs- und Energiekostencontrolling)

Infrastruktur

- Vielfältigkeit der Einkaufsmöglichkeiten
- Medizinische Versorgung
- Zielgruppenspezifische Infrastruktur (Familien, Senioren)
- Dienstleistungsangebote
- ÖPNV-Anschluss/Verkehrsanbindung



SIEDLUNG MIT QUALITÄTSSIEGEL

Ein Beispiel

Die Schüngelbergsiedlung

Ort: Gelsenkirchen

Stadtteil: Buer

Straßen: Westfalenstraße, Ostfalenstraße, Schüngelbergstraße, Eschweilerstraße, Albrechtstraße u. a.

Anzahl Wohnungen: 553

Charakter: Geschlossene gartenstädtische Bergarbeiter-siedlung in Zechennähe (stillgelegt im Jahre 2000)

Bauhistorischer Status: Denkmalgeschützter Altbestand

Ursprünglich erbaut: 1897-1919 (336 WE)

Modernisierung: Denkmalgerechte Modernisierung von 1988-1998

Neubau: Siedlungsergänzung von 1993-1999 (217 WE) nach städtebaulichem Wettbewerb im Rahmen der IBA

Sonstiges: Renaturierung des Lanferbaches, eines Vorfluters der Emscher, ökologische Regenwasserbewirtschaftung, Haldengestaltung

Im Rahmen des Zertifizierungsaudits „Lebensqualität in Siedlungen“ konnte die Schüngelbergsiedlung insbesondere in den Themenfeldern Soziales, Identifikation mit dem Quartier und Mitwirkung punkten.

Bereits im Planungsprozess vor der Modernisierung des Altbestandes in den 90er Jahren bot die THS den Mietern vielfältige Mitsprachemöglichkeiten hinsichtlich Grundriss- und Wohnumfeldgestaltung, Belegung und Spielplatzgestaltung. Diese Angebote zur Mitwirkung waren gleichzeitig wichtige Voraussetzungen für die Akzeptanz der Quartiersentwicklung und die heute als gelungen zu bezeichnende Integration der vorwiegend türkischstämmigen Bewohner in den Altbauwohnungen (80 %).

Die Siedlung zeichnet sich durch hohes ehrenamtliches Engagement und durch die starke Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier aus. Sie betreiben heute ein Nachbarschaftshaus. Die von der THS kostenfrei zur Verfügung gestellte Immobilie haben sie selbst mit um- und ausgebaut. Hier wird rund um das Jahr eine Vielzahl von Aktivitäten angeboten.

Der von Bewohnern getragene Förderverein Schüngelberg e.V. ist als gemeinnütziger Verein und als freier Träger der Kinder- und Jugendarbeit anerkannt. Er ist ein wichtiger Motor der Quartiersaktivitäten, der sich aktiv um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse insbesondere auch der jungen Bewohner in Gelsenkirchens kinderreichster Siedlung kümmert und dabei eng mit der THS zusammenarbeitet.



TreuHandStelle für
Bergmannswohnstätten
im rheinisch-westfälischen
Steinkohlenbezirk GmbH

Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen
Telefon 0209.380.0
Telefax 0209.380.1105
info@ths.de · www.ths.de

Sonderdruck anlässlich
der Zertifizierung
September 2007