

# Umbau und Modernisierung in Bochum

## I. Parallelstraße / Grillparzerstraße / Gottfried-Keller-Straße

### Grummer Karree



Luftbild 2006



Bestand 2006



Bestand 2005



Baubeginn 2008

Standort ● Einbindung ins Quartier ○ Infrastruktur, Arzt, Apotheke, Einkaufen ● ÖPNV, Straßenbahn, Bus ○



Standort, Lage, Einbindung

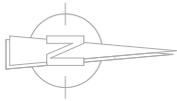


Ansicht I, Parallelstraße Straßenseite



Ansicht I, Parallelstraße Innenhofseite

### Außenanlagenplanung



### Besondere Merkmale

Das Grummer Karree wurde im Jahr 1927 von den Stahl- und Walzwerken Bochum errichtet und diente hauptsächlich als Wohnstätte für Mitarbeiter. Es wohnen bis zum heutigen Tag noch ehemalige Mitarbeiter bzw. Familienangehörige hier. Anfangs war das Grummer Karree heiß begehrt, doch es blieb seitens der Stahl- und Walzwerke in einem unveränderten Zustand. Somit verlor das Quartier im Laufe der Zeit mehr an Attraktivität, mit der Tendenz zum Wohnungsleerstand.

Im Jahr 1998 erwarb die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH das gesamte Gelände mit den Gebäuden und fasste den Entschluss, das Quartier unter möglichst authentischer Beibehaltung der Außenfassaden umfassend zu modernisieren. Die Verbindung zwischen Tradition und Moderne sollte insbesondere auch im Bereich der Außenanlagen mit dem Konzept einer Gartenstadt umgesetzt werden.

Die Modernisierung durch die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH fand in fünf Bauabschnitten in den Jahren von 2008 bis 2012 mit einem Gesamtvolumen von rd. 12 Mio. EUR statt. Seit der Fertigstellung befinden sich hier, u.a. durch Ausbau der Dachgeschosse zu modernen Loftwohnungen 172 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 11.540 m<sup>2</sup>.

Die Modernisierung von 27 Häusern mit 172 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> kann heute nicht mehr ohne Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs von statten gehen. Die städtebauliche Struktur im Umfeld des Quartiers war mit dem bestehenden Fahrzeugaufkommen hoffnungslos überlastet. Also war ein Teil der Aufgabe, für 120 Fahrzeuge im Innenhof Platz zu gestalten. Die ersten Konzepte von offen angelegten Stellplätzen zeigten schnell, dass die Wohnqualität durch diese überlagernde Nutzung stark in Mitleidenschaft gezogen würde. Die Lösung für das ca. 8.500 m<sup>2</sup> große Innenareal lag im bis zu 2 m großen Höhenunterschied des Geländes in Ost - West Ausrichtung sowie der mit rd. 2,50 m über dem Innenhofgeländenebene gelegenen Fußbodenhöhe der Erdgeschosses, das mit dem Bau von 3 Tiefgaragen mit abgestufter Höhenlage eine spannend modellierte Topografie mit Rodelhügel und barrierefreien Fartreie-Zugängen ermöglichte. Somit konnte im Bestand auch für ältere gewordene Mieter ein entsprechendes Wohnangebot etabliert werden.

Die Kombination von schlichtem Sichtbeton und Klinkerpfaster mit Naturstein-Intarsien lässt zwei gegenläufige, geschwungene Linien in Nord - Süd Richtung sichtbar werden. Gebildet werden diese einerseits aus Mauerscheibe und Tiefgaragenkontur, andererseits aus einer verbindenden Wegeführung über die Längsachse des Grundstückes. Eine großzügige Freitreppe betont diese Strukturen und macht den Entwurf in seinen Funktionen, klar und verständlich.



Luftbild 2013

# Umbau und Modernisierung in Bochum

## I. Parallelstraße / Grillparzerstraße / Gottfried-Keller-Straße

### Grummer Karree



Modernisierung 2009



### Umbau und Ausbau der Dachgeschosse



**Zusammenarbeit...**  
Zusammenarbeit mit dem Öko-Zentrum NRW zur Klärung und Beschreibung der Aufgabe, Maßnahmenvorschläge, laufende Beratung, Holzschutztechnische Untersuchungen sowie Qualitätssicherung.

**Zusammenarbeit...**  
Das Projekt war in seiner Ausgangssituation zum Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns bereits durch eine Leerstandsquote in Höhe von 30% der Wohnungen geprägt. Die grundlegende Modernisierung, auch der Wohneinheiten, machte ein abschnittsweises Umsetzen der verbliebenen Mieter mit Rückzugsoption erforderlich. Dieser Prozess war in besonderer Weise durch einen intensiven Informationsaustausch zwischen Mieter und Vermieter gezeichnet.

