



Montag Stiftung
Urbane Räume

Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung

Investition in das Gemeinwesen

1. Jahresbericht 2014



Inhalt

Vorwort	2
1. Das Programm im Kontext der Stiftungsarbeit	4
2. Städtebauförderung und bürgerschaftliches Engagement	8
<i>Karl Jasper, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW</i>	
3. Neue Formen der Gemeinwesenarbeit	12
<i>Matthias Drilling, Hochschule für Soziale Arbeit Basel</i>	
4. Das Pilotvorhaben: Urbane Nachbarschaft Samtweberei	16
4.1 Suchprozess und Auswahlverfahren	18
»Es gibt in vielen Städten unentschiedene Räume«	26
<i>Interview mit Martin Linne, Beigeordneter Stadt Krefeld, Dezernent für Planen, Bau und Gebäudemanagement</i>	
4.2 Das Samtweberviertel in der Krefelder Südweststadt	34
4.3 Initialkapital für das Samtweberviertel	39
»Stimmen aus dem Viertel«	50
4.4 Bewährte und besondere Instrumente	54
4.5 Schwierigkeiten und ungelöste Fragen	57
Ausblick	64
Dank	65
Impressum, Beteiligte, Nachweise	66

Vorwort

Gemeinwohl und Chancengerechtigkeit in unseren Städten und Nachbarschaften zu stärken, ist ein zentrales Anliegen der Montag Stiftung Urbane Räume gAG. Wir verstehen uns dabei als unabhängiger, gleichwohl verlässlicher Partner von Kommunen, Verbänden und zivilgesellschaftlichen Initiativen. Gemeinsam mit ihnen suchen wir nach Wegen, das Zusammenwirken von staatlichem, kommunalem und zivilgesellschaftlichem Handeln in der Stadterneuerung erfolgreicher zu machen. Gerade dort, wo Stadtteile mit schwierigen sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen zu kämpfen haben, möchten wir mit unseren Projekten die Lebenslagen und Entwicklungschancen der Menschen vor Ort verbessern.

Das neue Programm »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung«, das wir mit diesem Bericht vorstellen, ist für die Stiftung in mehrfacher Hinsicht besonders. Zum einen verändern wir unsere Rolle und erweitern unsere Strategie: Statt wie bisher vornehmlich als Ideengeber und Moderator zu agieren, investieren wir Kapital in konkrete Entwicklungs- und Erneuerungsvorhaben vor Ort und werden selbst zum aktiven Partner im Gemeinwesen mit all den damit verbundenen Risiken und Verantwortlichkeiten. Damit legen wir uns auf längere Zeiträume fest; Zeiträume, in denen wir in mehreren Pilotvorhaben nachweisen möchten, dass es gelingen kann, mit stadtentwicklungspolitisch klugen Investitionen effektive soziale Renditen für gemeinnützige Arbeit im Stadtteil zu erwirtschaften.

Noch befinden wir uns im ersten dieser Pilotvorhaben; das zweite Projekt wird im Laufe des Jahres 2015 ausgewählt werden. In diesem Stadium kann der vorliegende erste Bericht zum Programm »Initialkapital« zweierlei leisten: Er macht transparent und evaluierbar, was wir mit den Mitteln der Carl Richard Montag Förderstiftung für das Gemeinwohl tun. Der Bericht zeigt aber auch, welche neuen Zugänge, Instrumente und Methoden wir im Dialog mit unseren Partnern bislang entwickelt haben, sodass Andere, die ähnliche Ziele verfolgen, bereits von diesen Erfahrungen aus dem Pilotvorhaben profitieren können.

Auch für die vorläufige Evaluation eines gerade erst begonnenen Vorhabens muss man sich Ziele setzen. Der Bericht soll das bisher Erreichte dokumentieren und dabei verdeutlichen, welche Rahmenbedingungen, Vorgehensweisen und Instrumente sich bislang bewähren. Aber auch bislang ungelöste Probleme, Widerstände und Stolpersteine haben ihren Platz in diesem Bericht. Häufig sind sie es, die am Ende die wertvollsten Erkenntnisse liefern, und von denen wir für die künftigen Vorhaben in den kommenden Jahren besonders viel lernen.

Die Erfolge des Programms und unsere damit verbundene Arbeit wollen wir vor allem an drei Aspekten messen:

Gelingt es, in einem Stadtviertel, das »auf der Kippe steht«, entscheidende Impulse für seine Stabilisierung und für mehr Eigeninitiative, Teilhabe und Verantwortung zu setzen?

Schaffen wir es, mit dem investierten Kapital und der Bewirtschaftung von Immobilien in diesen stockenden Immobilienmärkten Überschüsse zu erzielen, die auf Dauer als soziale Rendite für die Gemeinwesenarbeit in der Nachbarschaft verwendet werden? Ist dies ein übertragbares Modell, das die in vielen Projekten und Programmen angelegte strukturelle Trennung zwischen wirtschaftlicher Investition und sozialer Arbeit (»die Fetten und die Netten«) überwindet?

Können die aufgebauten Strukturen und eingesetzten Instrumente von den Menschen und Institutionen vor Ort übernommen und weitergeführt werden, wenn sich die Stiftung zu einem jeweils definierten Zeitpunkt aus den Vorhaben zurückzieht?

Einen ganz wesentlichen Anteil an der Erfindung des Programms hat der Stifter Carl Richard Montag. Die Grundidee des Programms entspricht seinem ureigenen Anspruch, soziale Verantwortung mit konkretem Handeln und Gestaltung zu verbinden. Ihm gilt unser Dank für diese Inspiration und für das Vermögen, das er geschaffen hat und dem wir verantwortlich sind.

Helmut Kraye

Vorstand der Carl Richard Montag Förderstiftung

Oliver Brügge & Frauke Burgdorff

Vorstände der Montag Stiftung Urbane Räume gAG

1 Das Programm im Kontext der Stiftungsarbeit

Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG sucht gemeinsam mit anderen Partnern nach neuen Wegen für eine sozial gerechtere und stärker am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung. Dafür wurde in den vergangenen Jahren das Programmfeld »Nachbarschaften« aufgebaut. Es umfasst Projekte und Initiativen, die vorwiegend auf der Ebene von Stadtquartieren wirksam werden. Denn das unmittelbare Umfeld, der Sozialraum und die Nachbarschaft sind es, mit denen sich Stadtbewohner im besonderem Maße identifizieren, an denen sie sich zuhause fühlen und häufiger bereit sind, Verantwortung zu übernehmen und aktiv zu werden. Funktionsfähige und lebendige Nachbarschaften benötigen das Engagement ihrer Bürger; insbesondere dort, wo Stadtviertel von schwierigen Entwicklungsbedingungen geprägt sind. Mit den

verschiedenen Projekten im Programmfeld »Nachbarschaften« möchte die Stiftung das Engagement für urbane Nachbarschaften unterstützen und neue, zivilgesellschaftliche Modelle zur Quartiersentwicklung in der Praxis erproben. Dabei setzt sie auf die Menschen vor Ort, ihre Fähigkeit und ihren Willen, sich selbst zu organisieren und Veränderungsprozesse zum Wohle ihrer Lebensumgebung in Gang zu setzen. Im Fokus stehen vor allem Stadtviertel bzw. Gebiete, die als schwierig gelten, deren Entwicklung ungewiss ist und in denen Kommunen mit ihrem bisherigen Instrumentarium aus Stadterneuerung und sozialer Stadtteilentwicklung nur partiell erfolgreich waren.

Programmfeld »Nachbarschaften«

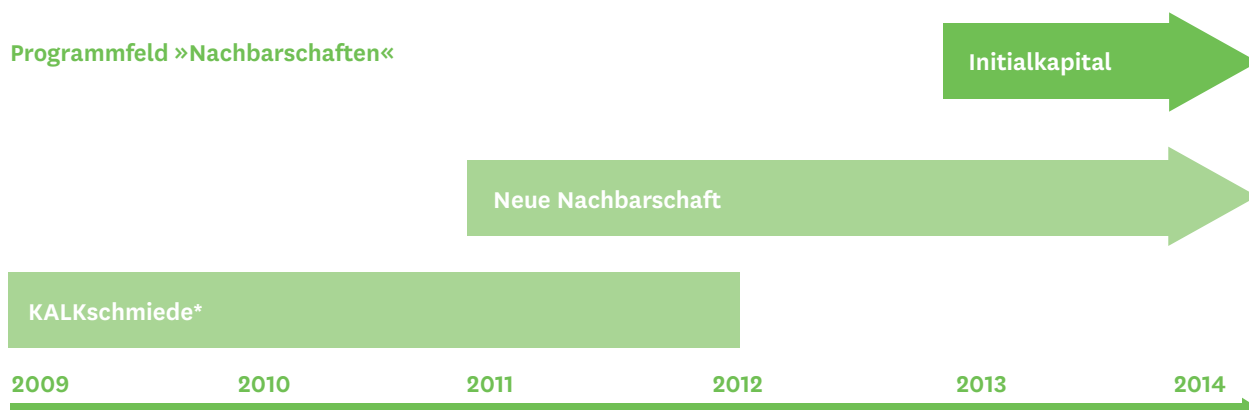


Abb. 1: Bisherige Programme und Projekte im Programmfeld »Nachbarschaften« © Montag Stiftung Urbane Räume gAG

KALKSCHMIEDE*

Die Beschäftigung mit Themen des Programmfelds »Nachbarschaften« begann im Jahr 2009 mit einem mehrjährigen Projekt zur Stadtteilentwicklung im Kölner Stadtteil Kalk, einem sozial, räumlich und ökonomisch heterogenen Gebiet im rechtsrheinischen Teil der Stadt. Die Stiftung hatte dort gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen vor Ort eine temporäre »Ideenschmiede« zur Quartiersentwicklung – die KALKSchmiede* – gegründet. Die KALKSchmiede* hat in engem Dialog mit Initiativen und Bewohnern zahlreiche Ideen und konkrete Handlungsansätze erarbeitet, um vor allem den Norde des Stadtteils als Wohnviertel weiterzuentwickeln. Die Menschen im Viertel haben gemeinsam mit engagierten Mitarbeitern aus Unternehmen, Vereinen und der Stadtverwaltung das integrierte Handlungsprogramm Kalk Nord 2012+ geschrieben. Das Handlungsprogramm umfasst zahlreiche detaillierte Maßnahmenvorschläge vor allem für jene Themenfelder, die in Kalk als vordringlich erachtet wurden (Wohnen und Wohnumfeld, Jugend und Bildung, Nachbarschaft und Zusammenleben sowie Beteiligung und Teilhabe). So schlägt das Handlungsprogramm zum Beispiel die Einrichtung eines »Veedelsfonds« vor, mit dem kleinere bürgerschaftliche Projekte zur Verbesserung des Wohnumfelds finanziert werden. Die ebenfalls vorgeschlagene Errichtung einer Stadtteilschule zeigt exemplarisch, dass auch größere Investitionsvorhaben notwendig sind, um die Entwicklungsperspektiven des Viertels zu verbessern.

Trotz dieser Erfolge, der großen und umfassenden Investitionen der Wohnungswirtschaft in das Viertel und der Einrichtung des Veedelshausmeisters durch die Wohnungswirtschaft haben drei Jahre KALKSchmiede* nicht ausgereicht, um nachhaltige Veränderungen in der Gemeinwesen- oder Bildungsarbeit auszulösen. Dafür benötigt es mehr Zeit, mehr Engagement der Kommune und auch einen investiven Hebel, um aus der reinen Rolle des Moderators heraus treten zu können.

 WWW.MONTAG-STIFTUNGEN.DE/KALKSCHMIEDE

NEUE NACHBARSCHAFT – IMMOVIELIEN

Viele erfolgreiche Projekte in der Quartiersentwicklung sind verbunden mit großem zivilgesellschaftlichem Engagement. Bürgervereine, Genossenschaften, Sozialunternehmen, Stiftungen, freie Initiativen und offene Netzwerke entwickeln und realisieren Projekte, die sowohl die Lebensqualität in den Stadtvierteln verbessern als auch einen wichtigen Beitrag für eine sozial gerechtere Stadtentwicklung leisten. Sie schaffen Orte der Begegnung im Viertel, tragen Bildungs- und Kulturangebote, kümmern sich um öffentliche Räume, bewirtschaften Brachen und leerstehende Gebäude, entwickeln preiswerten, gemeinschaftsorientierten und/oder experimentellen Wohnraum und bauen einen gesellschaftlichen Zusammenhalt auf, der für das »gute Leben« im Viertel wichtig ist. Mit dem Projekt »Neue Nachbarschaft« unterstützt die Stiftung solche Initiativen auf vielfältige Weise. Beim 2013 vergebenen und mit 100.000 € dotierten Preis »Neue Nachbarschaft« waren zivilgesellschaftliche Gruppen und Unternehmungen in Deutschland aufgerufen, bereits bestehende Projekte oder umsetzungsreife Ideen einzureichen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert für die Nachbarschaft erzielen. Die mehr als 600 Einreichungen und die 22 Preisträger deckten nicht nur ein beeindruckend breites Spektrum an Ideen ab, sondern bildeten die Basis für die anschließende Netzwerk- und Vermittlungsarbeit. Auffällig ist, dass in vielen dieser Projekte leerstehende und häufig in öffentlichem Besitz befindliche Gebäude als neue gemeinschaftliche Orte im Viertel konzipiert werden.

Seit 2014 erscheinen für diese Immovielienprojekte, die von Vielen für Viele gestaltet werden regelmäßig Info-briefe, in denen die Stiftung wichtiges Know-how für zivilgesellschaftliches Engagement bereitstellt. Ein Blog informiert über interessante Projekte und deren Fortgang. Ebenfalls seit 2014 finden im halbjährigen Turnus Werkstätten zum Erfahrungsaustausch und zur Qualifizierung von Nachbarschaftsinitiativen statt. Menschen, die Nachbarschaftsprojekte entwickeln und umsetzen, gehen mit ihrem Engagement auch beträchtliche persönliche Risiken ein. Sie benötigen meist nicht nur Kapital für ihre Investments und die Unterstützung aus der kommunalen Politik, sondern Rat, Hilfe, kritisches Feedback und das Know-how von kompetenten Experten und erfahrenen zivilgesellschaftlichen Akteuren. So ist um das Stiftungsprojekt »Neue Nachbarschaft« bereits in kurzer Zeit ein größeres Netzwerk aus erfahrenen und neuen zivilgesellschaftlichen Initiativen entstanden.

 Blog erreichbar unter
WWW.NEUE-NACHBARSCHAFT.DE

INITIALKAPITAL FÜR EINE CHANCENGERECHTE STADTEILENTWICKLUNG

Die Erfahrungen aus den bisherigen Projekten im Programmfeld »Nachbarschaften« haben die Stiftung bewogen, mit dem Programm »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« noch einen Schritt weiter zu gehen. Sie möchte nicht mehr nur als Ideengeber, Berater und Unterstützer für bestehende oder neue Projektinitiativen agieren. Sie möchte selbst praktisch tätig werden und größere, längerfristig angelegte Projekte realisieren, die zu einer chancengerechten Stadtteilentwicklung beitragen. Den Mut zum Risiko und zum finanziellen Engagement, der für die meisten zivilgesellschaftlich getragenen Nachbarschaftsprojekte charakteristisch und unverzichtbar ist, nun konkret auf die eigene Stiftungsarbeit übertragen zu können, ist ein wichtiges Motiv für das Programm »Initialkapital«.

Die bisherigen Erfahrungen aus vielen Nachbarschaftsprojekten oder Modellvorhaben selbstorganisierter Quartiersentwicklung zeigen, dass die Umnutzung von Gebäuden oder Grundstücken ein guter Hebel sein kann, um nachhaltige Impulse für das Stadtviertel auszulösen: Ehemalige Bahnhofsgebäude, leerstehende Schulen oder Hallenbäder, aufgegebene Fabriken oder Kaufhäuser besitzen meist einen hohen symbolischen Wert für Nachbarschaften und bieten mit ihrer Reaktivierung Chancen, im Viertel neue und bislang fehlende Einrichtungen zu schaffen. Mit klugen, an den lokalen Gegebenheiten orientierten Investitionen in solche Schlüssel-Immobilien können der Nachbarschaft daher neue Entwicklungsperspektiven eröffnet werden. Die Gewinne, die mit der Bewirtschaftung solcher Immobilien erzielt werden, können wiederum als »soziale Renditen« in das Viertel reinvestiert werden.

Das Initialkapital, das die Stiftung seit 2014 in einem ersten Pilotvorhaben investiert, verbindet diese beiden Ziele: a. Immobilien und ihre künftigen Nutzungen mit Partnern vor Ort selbst zu entwickeln und mit dem Vorhaben möglichst schnell sichtbar zu werden; b. dies auf eine Art und Weise zu tun, von der das Gemeinwesen des Viertels bestmöglich profitiert.

Das Programm »Initialkapital« ist demnach ein Modellvorhaben an der Schnittstelle von Immobilienentwicklung, Gemeinwesenarbeit und zivilgesellschaftlich

getragener Stadtteilentwicklung. Bei der Suche und der Auswahl eines geeigneten Standorts für dieses Pilotvorhaben hat sich die Stiftung von externen Partnern beraten lassen. Gesucht wurde ein Stadtviertel mit ungewissen Zukunftsaussichten: Es sollte einerseits Entwicklungspotenziale besitzen, die in überschaubaren Zeiträumen mobilisiert werden können. Andererseits sollte das Viertel deutliche Schwächen und Entwicklungshemmnisse aufweisen, um das besondere Engagement der Stiftung zu rechtfertigen. Derartige Stadtviertel finden sich in vielen Städten Deutschlands; vorzugsweise in den so genannten strukturschwachen Regionen. Auch dies zeigt, wie wichtig und wie wirksam ein solcher Handlungsansatz wie »Initialkapital« auf nationaler Ebene werden kann. Mit dem Programm sollen daher praktisch verwertbare und vor allem auf andere Stadtviertel übertragbare Wege der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung erprobt werden – mit dem Risiko, Fehler zu machen, aber auch mit dem Wissen, aus etwaigen Fehlern lernen zu können. Dem Pilotvorhaben in der Krefelder Südweststadt werden daher in Zukunft weitere Vorhaben im Programm »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« folgen.



Abb. 2: Straßenszene Samtweberviertel Foto: Stefan Bayer
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Das Programm »Initialkapital« – der Handlungsansatz in 5 Entwicklungsschritten

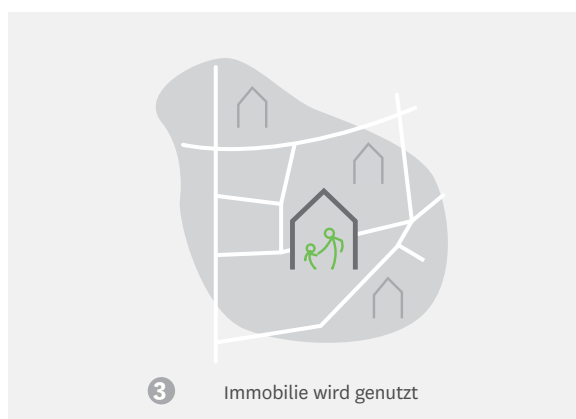
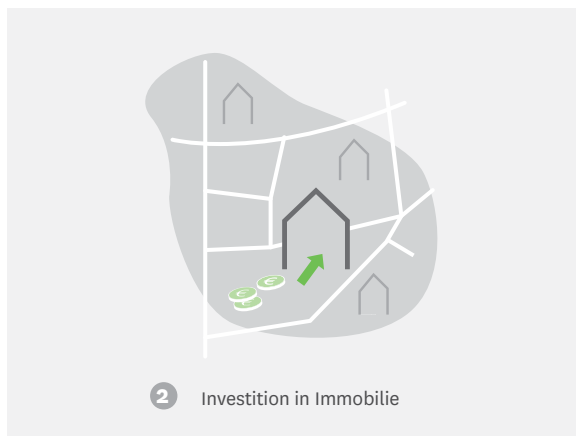
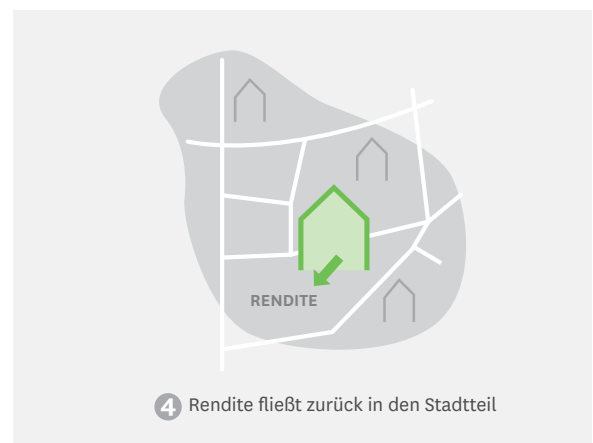


Abb. 3-7: Entwicklungsschritte des Modells in Bildern
© Montag Stiftung Urbane Räume gAG

2 Städtebauförderung & bürgerschaftliches Engagement

Karl Jasper, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

Zivilgesellschaftliche Initiativen und privates Engagement sind bedeutende Eckpfeiler in der Stadtentwicklung und die Städtebauförderung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Unterstützung an. Gegenstand der Städtebauförderung ist es zunächst, die Städte und Gemeinden bei der Umsetzung integrierter Handlungskonzepte zur Entwicklung von Stadterneuerungsgebieten zu unterstützen. Hierbei geht es insbesondere um die begleitende Finanzierung dauerhaft unrentierlicher Maßnahmen zur Realisierung der Entwicklungsziele. Die Förderung erfolgt aktuell in den Bund-/Länder-Programmen »Soziale Stadt«, »Stadtumbau West«, »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«, »Städtebaulicher Denkmalschutz« und »Kleine Städte und Gemeinden im ländlichen Raum«. Stadterneuerungsprojekte werden nach § 164 a BauGB als Gesamtmaßnahme geplant und gefördert. Die Teilmaßnahmen werden mit Zuwendungsbescheiden für jeweils in sich geschlossene Bauabschnitte bewilligt. Die Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen ist nach wie vor der erhaltenden Stadterneuerung verpflichtet. Die vier Förderschwerpunkte betreffen:

- die Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes,
- die baulich-investiven Maßnahmen im Bestand für eine öffentliche Nutzung zur sozialen, kulturellen und administrativen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere die Erneuerung und Umnutzung von Denkmälern und das Stadtbild prägenden Gebäuden,
- die bis zu 50%ige Unterstützung privater Hauseigentümer für ihre Maßnahmen zur Standortprofilierung in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie
- das Prozessmanagement von Stadterneuerungsprozessen einschließlich der Unterstützung Bewohner getragener Initiativen.

Bund und Länder haben in ihren Verwaltungsvereinbarungen die Vorlage integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) als Fördervoraussetzung festgeschrieben. In den Integrierten Entwicklungskonzepten finden sich neben den notwendigen Beiträgen der Stadtplanung und aller öffentlichen Träger gerade die Beiträge, mit denen Eigentümerstandortgemeinschaften, Vereine sowie ehrenamtliche und zivilgesellschaftliche

Initiativen die Lebensqualität ihrer Stadt oder Gemeinde mit gestalten und stärken.

Nach der Systematik der Städtebauförderung im BauGB konzentrieren sich die öffentlichen Aufgaben der Städte und Gemeinden auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes, auf kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und auf das Prozessmanagement in komplexen Erneuerungsprozessen, während Baumaßnahmen in der Regel Aufgabe der privaten Immobilieneigentümer sind. Diese grundsätzliche Systematik hat sich in Folge komplexer gewordener Anforderungen an die Stadtentwicklung als auch durch unterschiedliche zivilgesellschaftliche und private Interessen an dem Gelingen von Stadtentwicklung im Quartier deutlich verändert. Aufgrund der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern enthalten die Stadterneuerungsrichtlinien 2008 Regelungen für die Einführung von Verfügungsfonds in der Nr. 14 für zentrale Versorgungsbereiche und den Nummern 17 und 20 Abs. 2 für Soziale Stadt-Gebiete und für Stadtumbaugebiete.

Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen an Stadterneuerungsprojekten sollen nach § 137 BauGB Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene an der konzeptionellen Entwicklung der Stadterneuerungsmaßnahme beteiligt und angeregt werden, sich mit Investitionen bzw. mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB am Stadterneuerungsprozess zu beteiligen. Untersuchungen haben ergeben, dass 1,00 € aus der Städtebauförderung bis zu 8,00 € Folgeinvestitionen auslösen kann. Gerade dieser Investitionen anreizende Gesichtspunkt von Beteiligungsverfahren ist für die angestrebte bauliche und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung eines Stadterneuerungsgebietes im Sinne des § 136 (4) BauGB von besonderem Interesse.

Der Bundesgesetzgeber hat offen gelassen, in welcher konkreten Form Beteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit erfolgen können. In der Praxis werden unterschiedliche Formen und Formate gewählt; beispielsweise Ausstellungen, Informations-Flyer, Bürgerversammlungen, ggf. auch öffentlichkeitswirksame Eröffnungsveranstaltungen. Diese Beteiligungsverfahren können und sollen sich dabei durchaus auf die Gesamtmaßnahme beziehen und sind nicht allein auf die Teilmaßnahmen des jeweiligen Zuwendungsbescheides eines Bauabschnitts zu

beschränken. Mit Blick auf die Investitionen anreizende Wirkung sind solche Verfahren nicht allein zur Vorbereitung, sondern auch während und zum Abschluss einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme sinnvoll. Bürgerbeteiligung heißt nicht mehr, dass öffentlich Pläne ausgelegt werden, die von der Stadtverwaltung erarbeitet worden sind, zu denen die Bevölkerung dann Stellung nehmen kann. Bürgerbeteiligung hat sich zunehmend als aktive Mitwirkung der Bevölkerung in Stadtentwicklungsprozessen etabliert. Im Rahmen der Städtebauförderung sind dazu folgende Kooperationen zwischen Städten und Gemeinden sowie Privaten bzw. der Zivilgesellschaft entstanden:

INITIATIVE ERGREIFEN

Das Programm »Initiative ergreifen« wendet sich an Bürgerinnen und Bürger, die bereit sind, für die positive Entwicklung der Infrastruktur ihrer Stadt aktiv zu werden. Unterstützt werden Initiativen und Projekte, die dieses Engagement mit sozialen, kulturellen, nachbarschaftlichen und städtebaulichen Anliegen verbinden. Diese Projekte müssen zukunftsweisend und Bestandteil kommunaler Stadtentwicklungskonzepte sein sowie nach der geförderten Anlaufphase auf eigenen Beinen stehen können. Bei »Initiative ergreifen« stehen neben baulich-räumlichen Zielen mit der »Investition in die Steine« ein breites Bürgerengagement, eigenständige Trägerschaften und belastbare Betriebskonzepte im Mittelpunkt; also auch eine »Investition in die Köpfe«. Die Projektträger sind in der Regel gemeinnützig; es sind Vereine, immer häufiger auch gGmbHs, Genossenschaften oder (Bürger) Stiftungen. Inhaltliche Förderschwerpunkte sind:

- Bürgerzentren und Kultur(wirtschafts)zentren, die neue Infrastrukturen in unseren Städten aufbauen sowie wichtige gemeinnützige Beiträge leisten für lebendige städtische Gemeinwesen,
- Gemeinschaftshäuser, kleine Bürgerhäuser oder Stadtteilzentren für örtliche soziale Infrastrukturen in Stadtteilen oder Nachbarschaften,
- Projekte zur Bewahrung des kulturellen Erbes mit hohen Potenzialen des Engagements insbesondere in den Bereichen Industriekultur und historisch begründeter Ortsidentitäten,
- Projekte in Stadt und Freiraum, wo sich Projektinitiatoren für die Sicherung von besonderen Freiraum-

qualitäten an der Schnittstelle von Stadt und (Frei)Raum einsetzen.

Die zu fördernden Projekte sind durch bürgerschaftliche Gruppen und Vereine zu initiieren und zu realisieren. Antragsteller für die Fördermittel und dem Land gegenüber verantwortlich für ihre Verwendung sind die Kommunen; sie stellen die Anträge bei den jeweiligen Bezirksregierungen und reichen die Fördermittel an die Projektinitiativen weiter. Die Eigenanteile können bis auf einen kommunalen Anteil von 10 % vom Projektträger übernommen werden. Ein externes Büro begleitet die Projektentwicklung bis zur Förderreife sowie die Baumaßnahme und erforderlichenfalls die betriebliche Anlaufphase. Ein unabhängiger Beirat gibt eine Förderempfehlung, die Förderentscheidung trifft das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW). Das Programm existiert seit 1996 und stützt sich auf einen Vorläufer während der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park. Bisher wurden landesweit über 70 Projekte realisiert, der größte Teil davon ist erfolgreich in bürgerschaftlich getragenen Betrieb. In der Regel handelt es sich bei diesen Projekten um Umnutzungen von Stadtbild prägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäuden oder um Gestaltungen von Freiflächen. Es entstehen unter anderem Bürgerhäuser, kulturelle Gründerzentren in alten Fabriken oder Spielplätze in bislang ungepflegten Parkanlagen. Die Fördermittel können sowohl für eine Investitionsförderung als auch für eine auf zwei oder drei Jahre begrenzte betriebliche Anschubförderung eingesetzt werden. Die Höhe wird in einem Qualifizierungsverfahren und nach den Erfordernissen des jeweiligen Projekts festgelegt; Investitions- und Anschubförderung sind gegenseitig deckungsfähig.

»Initiative ergreifen« ist ein Impulsprogramm, das über die Realisierung der einzelnen Projekte hinaus übertragbare Beispiele und Anregungen für eine neue gesellschaftliche Praxis geben will. Voraussetzung ist grundsätzlich, dass das Projekt Bestandteil einer Gesamtmaßnahme in einem Stadterneuerungsgebiet ist. Die Initiativen unterstützen damit das Anliegen der Kommunen, festgestellte städtebauliche Missstände in einem ausgewiesenen Gebiet abzustellen. Anstelle

der Kommune übernimmt die Initiative die Instandsetzungs- / Umnutzungsmaßnahme sowie den Betrieb der Einrichtung.

Rund 80 Projekte sind aktuell aktiv in ihren Quartieren an der Stadtentwicklung beteiligt und rund 30 % der bisherigen Anfragen sind durch die intensive Beratung der Projektträger vor dem Risiko des Scheiterns bewahrt worden.

IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFTEN

Zahlreiche Geschäftsbereiche in unseren Innenstädten leiden unter Wettbewerbsnachteilen gegenüber Ansiedlungen auf der grünen Wiese und zunehmend auch gegenüber professionell geführten Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft. In Nordrhein-Westfalen haben sich in den letzten Jahren 22 Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) gebildet, die in einem Modellvorhaben auf freiwilliger Basis durch private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundstückseigentümern eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung traditioneller Geschäftslagen erreichen wollen. Diese freiwilligen Initiativen sollen weiterhin ermöglicht und unterstützt werden; aber das Modellvorhaben hat auch gezeigt, dass diese freiwilligen Zusammenschlüsse an organisatorische und finanzielle Grenzen stoßen, die eine erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen vielfach erheblich erschweren. Die freiwillige Beteiligung insbesondere der Grundeigentümer erfolgte nur in einem geringen Umfang und dieses Problem hemmte das private Engagement derer, die grundsätzlich bereit gewesen wären, sich zu engagieren.

Die von den Immobilien- und Standortgemeinschaften durchzuführenden standortbezogenen Maßnahmen sind vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, baulich-gestalterische Verbesserungen durch ein gemeinsames Werbekonzept und Werbegestaltung, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezonen etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines »Wir-Gefühls« durch gemeinsames Marketing und lokale Events. Die Maßnahmen müssen in einem Konzept verbindlich

dargelegt werden und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen. Auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) können die Gemeinden dann durch eine Satzung räumlich abgegrenzte Gebiete mit dem Ziel der Verbesserung und Stärkung der Gebiete in funktionaler und gestalterischer Hinsicht festlegen. Aktuell engagieren sich in NRW rund 50 Immobilien- und Standortgemeinschaften – in der eindeutigen Mehrzahl auf freiwilliger Basis – in der Stadtentwicklung. Mit der Gründung des Städtetzwerks Innenstadt NRW wurde eine Plattform geschaffen, um Beratung, Erfahrungsaustausch und Öffentlichkeitsarbeit zwischen den privaten Initiativen und den Gemeinden sicherzustellen.

»Verfügungsfonds [...] sind Experimentierfelder, in denen sich mit geringen finanziellen Mitteln vielfältige Aktivitäten und hohes Engagement entfalten können.«

VERFÜGUNGSFONDS ZUR ZENTRENENTWICKLUNG

Für die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortszentren besteht die Möglichkeit, einen gemeindlichen Fonds einzurichten, der zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert wird. Voraussetzung ist, dass die anderen 50 % überwiegend aus privater Hand finanziert werden, d. h. von der Wirtschaft, von Immobilienstandortgemeinschaften und von Privaten. Mit diesen Mitteln können Investitionen in Ergänzung zu den Aufgaben der Kommune finanziell unterstützt werden. Das Förderangebot gilt für alle privaten Initiativen, die aktiv

Innenstädte sowie Stadtteil- und Ortszentren mit gestalten wollen.

Mit dem Ziel, privates Engagement von beispielsweise Händlern, Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern zu aktivieren und zu bündeln, kann die Gemeinde einen Verfügungsfonds einrichten. Mit diesem Fonds können zusätzliche Maßnahmen finanziert werden, die das von der Stadt vorgesehene Erneuerungskonzept ergänzen. Dafür sollen städtebauliche Maßnahmen in Trägerschaft privater Akteure initiiert werden. Grundsätzlich gilt, dass die Städtebauförderung höchstens 50 % der Ausgaben finanziert und Private mindestens 50 % finanzieren. Die Städtebaufördermittel können nur für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen, wie beispielsweise die Umsetzung von Lichtkonzepten, die Aufstellung von Leit- und Beschilderungssystemen, von Grün- und Blumengestaltung, das Aufstellen von Verweilmöglichkeiten sowie die Erstellung von Analysen und Konzepten verwendet werden. Die übrigen Mittel können auch für nicht-investive Maßnahmen, z. B. Serviceoffensiven, Quartiershausmeister, Broschüren, Flyer und Marketingaktionen, eingesetzt werden. Die Vergabe der Mittel wird durch ein lokales Gremium organisiert. Sowohl die Zusammensetzung der Gremien als auch die kommunalen Richtlinien für die Ausgestaltung der Verfügungsfonds sind lokal unterschiedlich.

VERFÜGUNGSFONDS FÜR BEWOHNERGETRAGENE AKTIONEN

Im Rahmen der Städtebauförderung werden Verfügungsfonds als flexible Instrumente eingesetzt, um auch privates Engagement von Bewohnern und anderen Akteuren anzuregen. Sie sind Experimentierfelder, in denen sich mit geringen finanziellen Mitteln vielfältige Aktivitäten und hohes Engagement entfalten können. Der Verfügungsfonds nach Ziffer 17 »Aktive Mitwirkung der Beteiligten« dient dazu, von Bewohnern getragene Projekte für den Stadtteil zu entwickeln und umzusetzen. Gefördert werden beispielsweise Workshops oder Mitmachaktionen, Wettbewerbe, Imagekampagnen oder auch kleinere investive Maßnahmen mit dem Ziel, die Beteiligung der Stadtteilbewohnerschaft zu gewährleisten oder zu verbessern. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Stadtteiltrat bzw. ein Vergabegremium im Stadtteil über die

Verwendung von Verfügungsfondsmitteln entscheidet und stadtteilbezogene Kriterien für die Vergabe der Mittel zugrunde gelegt werden (kommunale Vergaberichtlinien). So können bis zu 5,00 € je Einwohner und Jahr als Budget in Aussicht gestellt werden. Die Verfahren zur Verteilung der Mittel als Verfügungsfonds werden vor Ort in den Stadtteilen entwickelt und variieren in Bezug auf die Vorgaben durch kommunale Richtlinien oder die Zusammensetzung der Vergabegremien stark.

SCHLUSSBEMERKUNG

Landesweite Plattformen für das zivilgesellschaftliche Engagement in der Stadtentwicklung bieten zum einen die bestehenden kommunalen Netzwerke und Arbeitsgemeinschaften mit ihren Veranstaltungen und Veröffentlichungen. Zum anderen bietet die Teilnahme an der interkommunalen Kooperation im Rahmen der REGIONALEN oder an Wettbewerben wie »Ab in die Mitte« auch die Chance, bewohnergetragene Projekte im »Mainstream« der Stadtentwicklung zu kommunizieren. Dieses Ziel verfolgt ausdrücklich der »Tag der Städtebauförderung«, der nach einem Beschluss der Bauministerkonferenz in diesem Jahr erstmalig bundesweit die Beteiligung und Mitwirkung der Bevölkerung an zivilgesellschaftlichen Initiativen und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung vor Ort herausstellt und würdigt.

3 Neue Formen der Gemeinwesenarbeit

Matthias Drilling, Hochschule für Soziale Arbeit Basel

Vor wenigen Jahren noch galt sie als sozialromantisch und für Wirtschaftskreise unakzeptabel utopisch, heute wird sie als Entwicklungspartner umworben und von Seiten der Verwaltungen als Scharnierstelle zur Bevölkerung wertgeschätzt: die Gemeinwesenarbeit hat in jüngster Zeit zweifellos an Attraktivität gewonnen. Fragt man nach Gründen für diesen Wandel, so scheint das zuvorderst mit der aktuellen Verfasstheit der Verhältnisse von Staat und Bürger zu tun haben: Ersterem wird gerade bei stadtentwicklerischen Projekten eine zunehmende Bürgerferne und Blindheit gegenüber den lokalen Realitäten vorgeworfen. In Zeiten, in denen die Menschen über die sozialen Medien weltweit vernetzt sind und Ideen in Windeseile um den Erdball zirkulieren, werden solche abgehobenen Planungswelten kaum mehr akzeptiert.

Doch es ist nicht nur die Folge von Protest oder Abwehrhaltungen, wenn der Gemeinwesenarbeit neue Aufmerksamkeit und mehr Akzeptanz zuteil wird. Initiativen wie »Next Hamburg« oder »Frankfurt gestalten« zeigen, was emanzipierte Bürger zu einer nicht nur rein unternehmerischen Stadtentwicklung beizutragen haben. Und Gruppierungen wie »occupy« oder »Recht auf Stadt« verweisen auf die Macht und die Kraft, die mit dem Aufstieg zu sozialen Bewegungen verbunden sein kann.

Neue Formen von Gemeinwesenarbeit zielen also auf ein verändertes Verhältnis von emanzipierten Bürgern zu Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Scheinbare Selbstverständlichkeiten werden neu verhandelt, aus Partizipation wird Emanzipation oder gar Autonomie, informelle (Planungs-)Prozesse werden von der Basis aus initiiert und netzwerkartige Strukturen ermöglichen es, die Themen allgemeingültiger zu diskutieren und Menschen weit über territoriale Grenzen hinaus zu mobilisieren.

WAS IM NEUEN BEWÄHRTES ALTES IST

Bei einer genaueren Betrachtung des Neuen entdecken wir jedoch auch Entwicklungslinien einer fast in Vergessenheit geratenen Tradition. Es war in London zu Zeiten des Manchesterkapitalismus, als engagierte Wohlhabende um die Querdenker Samuel Barnett und Arnold Toynbee im Jahr 1883 die »Toynbee Hall« gründeten. Die Idee der Hall war eine sozialpolitische: Unterschiedliche gesellschaftlichen Schichten sollten sich im Alltag begegnen und so etwas Gemeinsames schaffen, nämlich

kooperative Angebote der Bildung, Erziehung und Freizeitgestaltung. Kooperation und Aktivitäten auf Basis des Engagements im Stadtteil und der Nachbarschaft wurden verstanden als ein Gewebe von sozialen Praxen im Raum – das waren Markenzeichen. »Toynbee Hall« wurde zur Bewegung und fand nach einem Besuch von Jane Addams, eine der Begründerinnen professioneller Sozialer Arbeit, den Weg in die USA, wurde dort zur Settlement-Bewegung und anschließend zur Gemeinwesenarbeit.



Abb. 8: Jane Addams House, Chicago © Peter Sekaer

Es ist gerade dieses Format von Gemeinwesenarbeit, das derzeit an vielen Orten wiederentdeckt wird: Orientierung am Potenzial von Bewohnern statt ihrer Disziplinierung, Kontextorientierung der Arbeit statt der Linderung des Leid einzelner sowie die Ausrichtung auf politische Veränderungen statt Wohltätigkeit zugunsten marginalisierter Gruppen. Damit verbunden ist auch eine Absage an ein Verständnis von Gemeinwesenarbeit, die ausschließlich als Vermittler, Mediator oder Manager agiert. Neue Formen wollen wieder gestalten und verändern, initiieren und anwaltschaftlich sein. Und Trägerschaften, die darüber hinaus über Kapital verfügen, das sie ermöglicht, Gemeinwesenarbeit materiell zu unterstützen (mit Gebäuden, öffentlichen Räumen usw.) sind besondere Ausdrucksformen dieser Neuinterpretation.

Beispiele, die dieses Alte neu interpretieren, findet man etwa in Dänemark. Dort entstand das Projekt »Superkilen« inmitten des Kopenhagener Quartiers



Abb. 9: »Superkilen«, Kopenhagen Foto: Matthias Drilling

Nørrebro, das bis dahin vor allem wegen des sozial abweichenden Verhaltens seiner Bewohner in der Stadtpolitik thematisiert wurde. In einer Gemeinschaftsaktion zwischen der Stadtverwaltung und der auf Immobilienerneuerung spezialisierten und sozial orientierten Stiftung »RealDania« entstanden auf einem Gelände von rund 30.000 qm ein multikultureller Park sowie indoor-Freizeitanlagen, ein Quartierstreff und Cafés. Seit 2014 treffen sich hier – nicht nur zur Sommerzeit – täglich Hunderte von Menschen. Um jegliche Versuche einer Homogenisierung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu verhindern, trägt das Areal seine Vielfalt zur Schau: Bänke, Wasserbecken und Turngeräte und weitere rund 60 Möbelstücke sind jeweils in nicht-dänischem Design gestaltet und repräsentieren so spezifische kulturelle Verständnisse eines Sportgerätes oder einer Sitzgelegenheit. Dass das Gebiet einen hohen Erinnerungs- und Identifikationswert für die Bevölkerung haben sollte, war dem Architekten Bjarke Ingels sehr viel wert, weshalb er das Projekt nicht nur gemeinsam mit den Anwohnern entwickelte, sondern auch konkret vor Ort ausführte. Alle Angebote können zu jeder Zeit von jedem genutzt werden. Das macht beispielsweise die Turnhalle zum multifunktionalen Treffpunkt, an dem die einen hinter dem Fangnetz des Fußballtores zusammensitzen, während ihre Kinder sich gleich daneben an den Kletterwänden üben. Der Organisationsgrad wird bewusst niedrig gehalten, um die Selbstorganisation zu fördern. In den Außenbereichen wird auf eine Gleichwertigkeit zwischen kommerziellen und nicht-kommerziellen Angeboten geachtet, um keine Verdrängungseffekte zu erzeugen.

DAS PERFORMATIVE DER NEUEN FORMEN

Neue Formen von Gemeinwesenarbeit treten sehr selbstbewusst auf. Die Bürgerschaft ist sich ihrer Kompetenzen und Potenziale bewusst und wartet nicht auf kompliziert ausgehandelte Verträge oder Subventionsbeiträge. Es wird gehandelt und daraus darf etwas entstehen. Diese performative Wende in der Gemeinwesenarbeit lässt sich an Zwischennutzungs- und Mehrfachnutzungsprojekten nachzeichnen; oftmals auch in benachteiligten Gebieten, sozialen Brennpunkten oder Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf. Auch in solchen Stadtteilen sind Menschen nämlich längst selbst aktiv. Neue Formen von Gemeinwesenarbeit fördern solche Potenziale und tragen der hohen Eigendynamik solcher Prozesse Rechnung.

Sichtbar wurde dies zum Beispiel in den osteuropäischen Ländern nach 1989. Im Tallinner Stadtteil Uus Maailm etwa gründete sich früh eine Gruppe junger Menschen aus allen gesellschaftlichen Schichten Estlands, um ihre eigene »New World Society« zu denken. Der Tallinner Wohnungsmarkt nach der Wende machte es möglich, Häuser zu Gemeinschaftszentren umzufunktionieren – ganz im Sinne und in der Tradition der Toynbee Hall.

Anfangs von der Nachbarschaft als »urban guerillas« gemieden und als Utopisten abgetan, gelang es den jungen Menschen sukzessive über Nachbarschaftshilfe und spontane Aktionen, mit der Stadtverwaltung über abgefederte Programme der Stadtentwicklung zu verhandeln. Dabei wussten sie einen Großteil der städtischen Bevölkerung aus allen politischen Richtungen hinter sich. Das Projekt hat sich in den vergangenen 15 Jahren in zwei Richtungen ausdifferenziert: Zum einen wurde die Zusammenarbeit zwischen den engagierten Pionieren und

der Verwaltung immer enger, bis sie selbst in den Dienst der Stadt eintraten und von hier aus für ihre Idee der Gemeinwesenarbeit wirkten. So ist im »Tallinn Development Plan 2014-2020« neben der demographischen und ökonomischen Entwicklung die soziokulturelle Entwicklung die dritte Säule der Vision. Das Beispiel zeigt eindrücklich, wie Ziele der Gemeinwesenarbeit gleichberechtigt Eingang finden können in amtliche Entwicklungsplanungen.



Abb. 10: Uus Maailm, Tallinn © Quelle: www.sulevalgus.org

Zum anderen entstand daraus »Linnalabor«, ein Netzwerk von Personen aus Zivilgesellschaft, Politik und Hochschulen, das lokale Ideen aufgreift und umsetzt. Dazu gehören »city walks«, »urban gardening« oder Quartiersprojekte ebenso wie Konzepte zum Langsamverkehr oder zur Innenstadtentwicklung. Viele der Projekte entstehen aus Abschlussarbeiten von Studierenden, die über die Veränderungen ihres eigenen Wohnumfeldes arbeiten und von »Linnalabor« und der Hochschule dabei unterstützt werden, eigene lebensweltliche Erfahrungen zu beforschen.

Neue Formen von Gemeinwesenarbeit entwickeln sich also nicht mehr allein aus einem Verwaltungsakt heraus (Bestimmen des Interventionsgebietes, Erstellen eines Konzeptes zur Stadterneuerung, Einsetzen einer Fachperson), sondern lassen professionelles Handeln in emanzipativen Aushandlungsprozessen vor Ort entstehen und reifen.

GEMEINWESENARBEIT ALS SOCIAL MEDIA NETZWERKE

Neben den hier erwähnten offline-Formen der Gemeinwesenarbeit entwickelt sich seit einigen Jahren ein weiteres Format von Gemeinwesenarbeit im virtuellen Raum. Auch dieses Format hat zum Ziel, den Interessen von Menschen Ausdruck zu geben, diese einem größeren Kreis gegenüber publik zu machen und Optionen ihrer Realisierung zu eröffnen. Wie es gelingt, Hilfen zur Selbsthilfe und Unterstützungen für ein gelingendes Leben über den virtuellen Raum zu fördern, machen derzeit Wohnsiedlungen in europäischen Städten deutlich, indem sie die Chancen des Lokalen und die Potenziale der Nachbarschaften nutzen.

»Cybermoor« in Alston Moor in England beispielsweise verknüpft rund 1.000 Haushalte, die Zugriff haben auf verschiedene Dienste wie ein persönliches E-Mail-Konto, Veranstaltungskalender, Nachrichten, lokale Informationsverzeichnisse, Diskussionen, Galerien, Reise-Informationen, Autofahrdienste, das Mietportal eines siedlungseigenen Kleinbusses oder einen virtuellen Marktplatz. In Folge der mit »Cybermoor« verbundenen Vernetzung haben sich eine Vielzahl von Klein- und Mittelbetrieben gegründet.

 WWW.CYBERMOOR.ORG

»Nextdoor« begann 2010 in San Francisco mit dem Ziel, einen kostenlosen, privaten Online-Social-Network-Service für Nachbarschaften anzubieten, um damit ein Gefühl für und die Erfahrung von Gemeinschaft zu ermöglichen. Sobald ein Benutzerprofil erstellt ist, ermöglicht »Nextdoor« den Zugriff auf verschiedene Dienste wie die Nachbarschafts-Landkarte, ein Nachbarschafts-Verzeichnis, einen Bereich für Kaufen-Verkaufen-Verschenken, Veranstaltungen, Gruppen, Fotos, Empfehlungen und Sicherheitsregeln.

 WWW.NEXTDOOR.COM

Das »Virtual Village Helsinki« startete 1998 im Zusammenhang mit der Transformation eines ehemaligen Industrieareals zu einem Wohngebiet. Geschaffen wurde in dem 70.000 qm großen Quartier ein virtuelles Dorf; d. h. eine Kommunikationsumgebung für Studenten, Unternehmen und Bewohner mit einem kreativen Hintergrund (zum Beispiel Musiker, Schauspieler, bildende

Künstler). Alle Wohnungen und Häuser sind bis heute via Netzwerk verbunden, die Bewohner haben die Möglichkeit, miteinander zu interagieren, ein Moderator kanalisiert die Diskussionen.

 WWW.ARABIANRANNANPORTAALI.FI

Erste Evaluationen wie die des Projektes »Netville« in Toronto zeigen, dass miteinander vernetzte Einwohner dreimal so viele Mitbewohner kannten, mit doppelt so vielen sprachen und auch 50 % mehr reale Besuche zwischen Nachbarn stattfanden. Das klassische Quartierszentrum, das Quartiersbüro oder das Stadtteilmanagement scheint sich vom dreidimensionalen Raum partiell zu entkern und in den virtuellen Raum zu verlagern.

»Neue Formen von Gemeinwesenarbeit treten sehr selbstbewusst auf. Die Bürgerschaft ist sich ihrer Kompetenzen und Potenziale bewusst und wartet nicht auf kompliziert ausgehandelte Verträge oder Subventionsbeiträge.«

ZU DEN GELINGENSBEDINGUNGEN

Es gibt zahlreiche Evaluationen, die sich mit den Gelingensbedingungen von Gemeinwesenarbeit beschäftigen. Dabei ist ein Thema für das hier Dargelegte besonders zentral, denn es beeinflusst neue (wie auch alte) Formen der Gemeinwesenarbeit in ihrer Legitimität: Die Bedeutung der unterschiedlichen Entscheidungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Beteiligten an der Gemeinwesenarbeit. Denn gerade bei Zielkonflikten zwischen unterschiedlich machtvollen Kooperationspartnern kommt es zu Lösungen, die mit den ursprünglichen Anliegen aus der Bevölkerung häufig nichts mehr zu tun haben. Diese Frage wird gegenwärtig unter dem Begriff der »Demokratiestärke« intensiv debattiert. Eine zentrale These lautet: Die Veränderungen vor allem nach 1989 haben dazu geführt, dass das Modell Demokratie von einer Leitidee und Gestaltungsvision zu einem Marketinginstrument globaler Kapitalströme verkümmert ist. Denn echte Demokratie, wie es der Philosoph Jacques Rancière bezeichnet, lebt von Strukturbrüchen, an denen sich demokratische Momente öffentlich zeigen. Das können Hausbesetzungen, Protestmärsche oder spontane Aktivitäten sein. Doch die Gegenwart ist deutlich anders: Durch eine breit angelegte Depolitisierung, wie sie in vielen europäischen Ländern zu beobachten ist, werden Projekte der Gemeinwesenarbeit konsensual verhandelt und sollen allen Bevölkerungsteilen möglichst konfliktfrei zugute kommen. Diese vorausseilende Befriedungspolitik führt dazu, dass das Erscheinen widerständiger und konfliktbehafteter politischer Ideen erschwert wird und sich die Betroffenen immer als Außenseiter interpretieren müssen. Langfristig kann es so dazu kommen, dass derart umgangene Konflikte in andere Ausdrucksformen wie etwa Ethnisierungen oder Fremdenfeindlichkeit münden. Eine Gemeinwesenarbeit, die sich dieser Entwicklungen bewusst ist, muss also immer kritischer Begleiter des Geschehens und ihres eigenen Wirkens sein. Das gilt für die neuen Formen genauso wie für die traditionelle Praxis von Gemeinwesenarbeit.

4 Das Pilotvorhaben: Urbane Nachbarschaft Samtweberei



Abb. 11: Eröffnung des Pionierhauses der Alten Samtweberei Foto: Eberhardt Weible © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH



4.1 Suchprozess und Auswahlverfahren

Das Pilotvorhaben des Programms »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« startete im Jahr 2014 in der nordrhein-westfälischen Stadt Krefeld. Krefeld, nahe Düsseldorf und Duisburg gelegen, ist eine Stadt mit widersprüchlichen Entwicklungsperspektiven; neben eher stabilen finden sich einige labile Stadtviertel, die mit Armut, Ausgrenzung, sozialer und ökonomischer Unsicherheit zu kämpfen haben.

Die Entscheidung, das Pilotvorhaben in einem Krefelder Innenstadt-Viertel durchzuführen, war das Ergebnis eines mehrstufigen, etwa einjährigen Suchprozesses. Dieser Prozess umfasste nicht nur die Auswahl eines geeigneten Standorts, sondern auch die Suche nach einer geeigneten Konzeption, mit der die Grundidee, Initialkapital nachhaltig zur Quartiersentwicklung einzusetzen, zur Anwendung kommen sollte. Vor dem Start des Suchprozesses wurden dessen Ziele und wesentlichen Schritte in mehreren stiftungsinternen Vorgesprächen unter Einbeziehung von Experten aus Stadtforschung,

Stadtplanung, Gemeinwesenarbeit und Immobilienwirtschaft erarbeitet. Begleitet wurde das gesamte Verfahren von NRW.URBAN, der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalens. Mit der Entscheidung, NRW.URBAN als externes Unternehmen hinzuziehen, war bereits eine wichtige Vorentscheidung verbunden: Das Pilotvorhaben sollte in Nordrhein-Westfalen umgesetzt werden. NRW.URBAN verfügt in der nordrhein-westfälischen Städtelandschaft über fundierte Kenntnisse und Erfahrungen. Dies hat erheblich zum Gelingen des Suchprozesses beigetragen.

Standortsuche und Konzeptentwicklung waren als zwei unterschiedliche Auswahlverfahren angelegt. Die Untersuchung potentieller Entwicklungsansätze (z. B. Förderung lokaler Ökonomien, Investitionen in entwicklungsstrategisch bedeutsame Immobilien, Aufbau lokaler Stadtentwicklungsfonds) fand anhand von zahlreichen realisierten Projektbeispielen statt und führte im Laufe des Prozesses zu drei Fallbeispieltypen, die jeweils mit potenziellen

Suchprozess für »Initialkapital I«

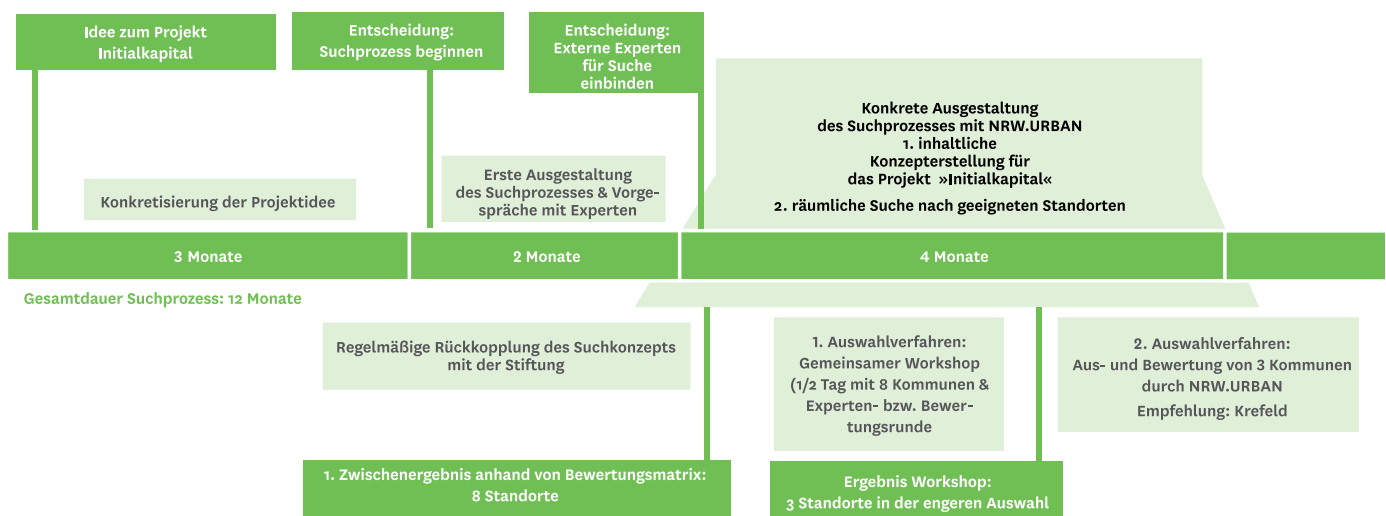


Abb. 12: Der Suchprozess © Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Standorten bzw. Stadtvierteln gekoppelt waren:

- Schaffen eines lokalen Stadtentwicklungsfonds (beispielhaft: Essen-Kray)
- Umnutzen leerstehender Gewerbeimmobilien (beispielhaft: Krefeld-Südweststadt)
- Sichern einer sozial verträglichen Stadtteilentwicklung und Vermeiden von Gentrifizierung (beispielhaft: Köln-Kalk).

Das zunächst präferierte Modell des lokalen Stadtentwicklungsfonds wäre vermutlich mit einem zu hohen Organisations- und Verwaltungsaufwand verbunden. Zu diesem Ergebnis kamen die weiteren Beratungen, an denen auch Vertreter von Banken und Kommunen beteiligt waren. Stattdessen wurde ein Mix unterschiedlicher Entwicklungsansätze empfohlen, die dem Stadtviertel, seinen Anforderungen und Ressourcen entsprechend kombiniert werden können.

Die Auswahl eines geeigneten Standorts für das Pilotvorhaben verlief in mehreren Bearbeitungsschritten. Aus einem ersten Pool von 20 bis 25 möglichen Standorten wurden acht Standorte ausgewählt und anhand von Indikatoren miteinander verglichen. Bei der Auswahl der Standorte wurden Kommunen unterschiedlicher Größe und unterschiedliche Quartierstypen berücksichtigt. Die Indikatoren umfassten soziale, ökonomische, demografische und städtebauliche Kriterien, wie sie zum Teil auch in vorbereitenden Untersuchungen für förmlich festzulegende Sanierungs- oder Erneuerungsgebiete zur Anwendung kommen. Ein wichtiger Aspekt war jedoch bereits die Offenheit der Kommunen gegenüber dem Engagement zivilgesellschaftlicher Initiativen.

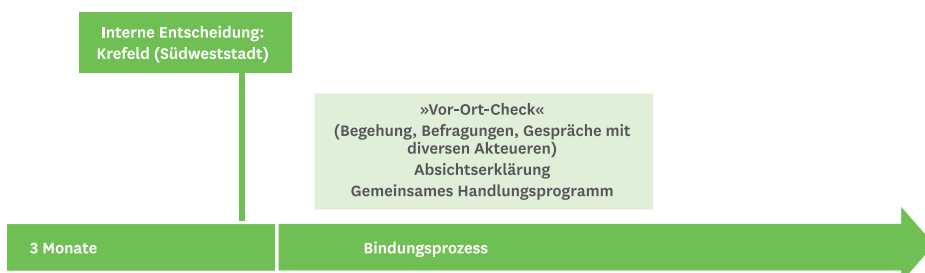
Indikatoren

- Arbeitslosenquote
- Anteil an Kindern / Jugendlichen
- Anteil über 65-Jährige
- Bausubstanz / Wohnungsqualität
- Städtebauliche Situation / Umweltsituation
- Gebietskulisse gem. Städtebauförderung
- Boden- / Mietpreise
- Ladenleerstand
- Wohnungsleerstand
- Leerstand Gewerberäume / Brachflächen <1 ha
- Stakeholderanalyse

Kommunen / Stadtteile

- Krefeld, Südweststadt
- Essen, Kray
- Köln, Kalk-Nord
- Witten, Heven-Ost / Crengeldanz
- Bochum, Werne
- Oberstolberg
- Eschweiler, West
- Solingen, Nordstadt

Abb 13: Indikatoren und ausgewählte Stadtteile / Kommunen



Die Resultate der vergleichenden Analyse wurden im Rahmen eines Werkstattgesprächs ausführlich beraten. Zum Werkstattgespräch waren ebenfalls Vertreter der acht Kommunen eingeladen, um bereits mögliche Ideen und Projekte vorzustellen. In der engeren Auswahl potenzieller Projektstandorte verblieben nach diesem Werkstattgespräch drei Stadtviertel: Essen-Kray, Köln-Kalk und Krefeld-Südweststadt. NRW.URBAN hat daraufhin in einem nächsten Schritt diese drei potenziellen Standorte einer vertiefenden Analyse unterzogen. Dazu zählten erste Bewertungen der vorhandenen Gebäudesubstanz, Auswertungen von weiteren Strukturdaten und die Aufbereitung bisheriger Stadterneuerungserfahrungen in den drei Kommunen bzw. ihren Stadtvierteln. Vor der endgültigen Entscheidung über den Standort sollten weitere Analysen zum lokalen Immobilienmarkt und zu möglichen Multiplikatoren vor Ort durchgeführt werden. Für die abschließende Auswahl wurden einige Prüfkriterien weiter präzisiert:

Sind öffentliche und private Geldgeber vorhanden?

Das Vorhaben sollte von öffentlicher und/oder privater Seite nicht alleine umgesetzt werden können und demnach ein Engagement der Stiftung erforderlich machen. Gleichzeitig sollte das Projekt aus Stiftungsmitteln angemessen finanzierbar sein, das Engagement der Stiftung aber nicht länger als sieben bis zehn Jahre in Anspruch nehmen.

Ist zivilgesellschaftliches Engagement bereits erkennbar oder besteht zumindest eine begründete Aussicht, dass sich dieses Engagement mobilisieren lässt?

Das Vorhandensein zivilgesellschaftlichen Engagements im Viertel ist für die Stiftung eine Voraussetzung für die Entscheidung über den Projektstandort.

Bieten die vorhandene Infrastruktur und der Gebäudebestand Chancen für eine Stabilisierung und/oder moderate Aufwertung des Viertels?

Die Stiftung sollte die Möglichkeit haben, konkret in eine oder mehrere Immobilien zu investieren, um eine nachhaltige Wirkung des einzusetzenden Initialkapitals zu erzielen.

NRW.URBAN empfahl auf dieser Grundlage ein Stiftungsengagement in Krefeld. Für die Südweststadt als Standort des Pilotvorhabens sprachen insbesondere die im Eigentum der Stadt befindliche, leerstehende Samtweberei, die differenzierte Eigentümerstruktur der umgebenen Nachbarschaft, die in weiten Teilen gründerzeitliche Bausubstanz des Viertels und die günstige Lage zwischen der Hochschule Niederrhein als potenzieller Impulsgeber und dem Krefelder Hauptbahnhof. Über Art und Umfang bürgerschaftlichen Engagements im Viertel lagen zu diesem Zeitpunkt noch keine verlässlichen Informationen vor, sodass sich die Stiftung entschloss, vor der endgültigen Entscheidung das Stadtviertel genauer zu erkunden und sich einen Überblick zu verschaffen über Akteure, Themen und mögliche Partner für das Stiftungsengagement. Diese Sondierungen waren bereits ein erster Baustein der sogenannten Bindungsphase, in der sich die Stiftung mit dem Stadtviertel vertraut gemacht hat – und umgekehrt.

Resümiert man die Stärken und Schwächen dieses einjährigen Suchprozesses, so haben sich insbesondere das mehrstufige Auswahlverfahren, die intensiven Gespräche mit den Kommunen, die vertiefenden Vor-Ort-Analysen und -Begegnungen, die Berücksichtigung der bereits vorhandenen zivilgesellschaftlichen Potenziale und nicht zuletzt die Unterstützung durch NRW.URBAN als wichtige Faktoren herausgestellt. Mit der Stadt Krefeld hat die Stiftung am Ende dieses Suchprozesses einen hoch motivierten und kompetenten Partner für dieses Pilotvorhaben gefunden, der mit seiner Kooperationsbereitschaft maßgeblich zum erfolgreichen Start beigetragen hat.

Kriterien	Kalk-Nord	Krefeld	Essen
Ausgangslage	Problemlagen bei Bausubstanz, öffentlichen Räumen und Bevölkerungsstruktur	Lewerentzblock ist leerstehendes Gewerbegebäude im Eigentum der Stadt	Problemlagen bei Bausubstanz und Bevölkerungsstruktur
Ziele	Erhalt bezahlbaren Wohnraums	kleinteilige Mischnutzung mit Quartierszentrum	Erhalt bezahlbaren Wohnraums u. Zentrumsstruktur
Immobilienwerb	Erwerb sanierungsbedürftiger Häuserzeile	Teilerwerb am Lewerentzblock	kein Erwerb
Betätigungsfelder	Gebäudesanierung und Gründung Genossenschaft	Etablierung eines Stadtteilzentrums	Mobilisierung von Eigentümern und/oder Geschäftsleuten
Objektbezogene Untersuchungen	nicht vorhanden	Machbarkeitsstudie vorhanden	nicht vorhanden
Quartiersbezogene Untersuchungen	sind vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
lokales Engagement/ Netzwerke	Bürgerschaftliches Engagement lässt sich schwer mobilisieren	noch nicht bekannt	noch nicht bekannt

Abb 14: Die Bewertungsmatrix: Indikatoren und ausgewählte Stadtteile / Kommunen
 Quelle: Abschlussbericht NRW.URBAN 2012, S. 30





Abb. 15-24: Samtweberviertel – Stadträume, Menschen, Atmosphären Fotos: Stefan Bayer © Montag Stiftung Urbane Räume gAG





Abb. 25-30: Entdeckung der Samtweberei und des Viertels Foto: Martin Scott (Abb. 27) © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

»Es gibt in vielen Städten unentschiedene Räume«

Interview mit Martin Linne, Beigeordneter Stadt Krefeld, Dezernent für Planen, Bau und Gebäudemanagement

Der erste Bauabschnitt der Samtweberei – das Pionierhaus – wurde im Herbst 2014 erfolgreich eröffnet. Die Art und Weise, wie das Gebäude wieder in Betrieb genommen wurde, war nicht selbstverständlich; nach gängigen Kriterien wäre es eine »Schrottimmoblie«. Haben Sie sich diese positive Entwicklung so vorstellen können?

In der Form, wie es heute dasteht, eher nicht. Das hat sich innerhalb des Projektes sehr dynamisch und extrem positiv entwickelt! Wir waren stadintern durchaus unterschiedlicher Auffassung, wie man mit dem jüngsten Bauwerk der Samtweberei umgehen sollte. Dazu muss man wissen, dass wir zur Zeit der Anfrage der Montag Stiftung schon seit Jahren im Programm »Stadtumbau West« waren und dass wir im Sommer 2012 eine Nachnutzungsstudie für den Gesamtkomplex vom Architekturbüro Böll in Kooperation mit Dieter Blase auf dem Tisch hatten. Da gab es durchaus Nachnutzungsszenarien – aber man muss sich schon fragen, was gewesen wäre, wenn sich die Montag Stiftung nicht für das Objekt interessiert hätte. Es gab von Seiten der Krefelder Wohnstätte, der kommunalen Wohnungsgesellschaft, in der Tat die Perspektive, dieses Gebäude abzubauen und durch einen Wohnungsneubau zu ersetzen. Und genau da kam die Anfrage der Montag Stiftung, vermittelt damals durch Rolf Heyer von NRW.URBAN. Er suchte nach Möglichkeiten für ein Projekt, in dem man in Steine investieren kann, trotzdem etwas fürs Quartier tut und das Ganze dann auch noch langfristig orientiert ist. Also nicht nur bauen, sondern mit dem besonderen Modell der Stiftung mit der Immobilie zwar Überschüsse erzielen, aber die Gewinne eben nicht rausziehen, wie das ein normaler Investor täte, sondern dauerhaft ins Quartier investieren. Das war neu – und spannend!

Es fanden erste Gespräche und die Annäherung an das Projekt statt. Dann kam im Sommer 2013 mit Henry Beierlorzer jemand dazu, der offen für alternative Überlegungen ist und der das einfach mal durchgespielt und durchgerechnet hat. Mit dem Ergebnis, wenn wir den Bau nicht modernisieren, sondern einfach nur wieder in Betrieb nehmen, dann kann man das auf eine recht sparsame Art und Weise machen. Natürlich nicht mit den gewohnten Standards in allen Bereichen, aber genau das ist ja für viele interessant.

Was waren Ihre ersten Gedanken als die Anfrage der Montag Stiftung an Sie herangetragen wurde? Waren Sie von Beginn an überzeugt von dem Erfolg?

Nachdem der Anruf von Rolf Heyer kam, hatte ich recht schnell das Gefühl, die Alte Samtweberei könnte ein passendes Objekt für ein solches Vorhaben sein – gerade im Zusammenhang mit dem Quartier. Ich bin ja erst ein dreiviertel Jahr vorher hierher nach Krefeld gekommen und hatte gerade meine Bezirksrundgänge gemacht. Als wir dort durchgelaufen sind, dachte ich schon, aus diesem Quartier muss man eigentlich noch viel mehr machen können. So kamen die unterschiedlichen Punkte schnell zusammen und die Montag Stiftung war mir ja nicht unbekannt. Henry Beierlorzer war damals zwar noch nicht dabei, aber Frauke Burgdorff kannte ich schon. Ich dachte sofort, das ist eine Super-Chance, um genau hier einen Veränderungsprozess zu initiieren. Insofern war ein paar Monate später die Freude groß, als der Anruf kam, dass der interne Prüfprozess der Montag Stiftung ergeben hatte, hier in Krefeld das erste Projekt mit diesem Modell zu probieren.

Für den Projektstart war es wichtig, dass die handelnden Personen auch eine gewisse Grundüberzeugung in sich trugen und das entsprechend vermittelten. Die »Chemie« zwischen den Personen stimmte von Beginn an und es hat sich sehr schnell ein großes Vertrauen entwickelt. Das kann man wohl nicht immer voraussetzen oder einfach so kopieren; es war auch ein wenig Glück dabei.

Was ist das Besondere dieses Stadtviertels gegenüber anderen Stadtvierteln Krefelds? Gibt es so etwas wie eine »Eigenlogik« des Quartiers?

Wir haben im Quartier eine sehr divergente Mischung aus teilweise gesichtslosen Nachkriegsbauten und einer super-tollen gründerzeitlichen Baustruktur. Im Viertel ist sehr viel erhalten geblieben, besonders auch dieser spezielle Typus des »Krefelder Dreifensterhauses«. Die Lage zwischen Innenstadt und Hochschule ist ebenfalls etwas Besonderes. Zwar sind wir keine klassische Universitätsstadt, dennoch hat die Hochschule große Bedeutung für Krefeld. Und dann gibt es bzw. gab es vor Ort eine ganze Reihe von engagierten Initiativen und Institutionen, die aber bei

näherem Hinsehen doch sehr isoliert voneinander agieren. Das Interessante ist es auch die »bunte Mischung« in extremer Nähe zueinander. Dort wohnen ganz unterschiedliche Menschen, unter sozialen, ökonomischen und kulturellen Gesichtspunkten, aber auch im Hinblick auf ihre Nationalität. Vom Bahnhof aus kommt man zunächst durch den vor allem von Migranten geprägten Einzelhandelsbereich, erreicht dann den Alexanderplatz, der mit starker bürgerschaftlicher Initiative und Städtebauförderung wieder hergestellt worden ist und von der Nachbarschaft mitgepflegt wird. Dann schließt sich die Samtweberei an, die einige Jahre brach lag, und dahinter liegt dann der schöne Corneliusplatz; ein von gründerzeitlichen Bauten gefasster öffentlicher Raum. Auch die 2012 neugestaltete Corneliusstraße mit ihrer Kombination aus Stadtplatz und Schulhof ist ja etwas Besonderes. Dieses dichte und vielfältige Nebeneinander im Viertel hat uns immer das Gefühl gegeben, dass dort viel Potenzial steckt und wir es schaffen sollten, noch mehr der dort ansässigen Menschen für die Entwicklung des Viertels zu interessieren und zu aktivieren.

Es ist für eine Stadt eher ungewöhnlich, mit einer Stiftung eine Kooperation zur Objekt- und Quartiersentwicklung einzugehen. Ist das ein einmaliges Experiment oder lässt sich das übertragen?

Auf der einen Seite glaube ich, dass man so ein Projekt nicht überall machen beziehungsweise es nicht einfach übertragen kann, weil es spezielle Rahmenbedingungen braucht: Das Quartier und der direkte Standort müssen passen. Aber man kann schon sagen, es gibt in vielen Städten unentschiedene Räume und Viertel mit unklaren Entwicklungsperspektiven, in denen das Modell Samtweberei durchaus erfolgversprechend sein kann – nicht nur in Krefeld. Man muss die dort lebenden Menschen überzeugen, dass sie Geld in ihrer Stadt investieren und eben nicht nur auf die Miete achten, sondern auch auf bürgerschaftliches Kapital und Engagement. Eine langfristige Perspektive ist ebenfalls wichtig – das ist ja wirklich das Besondere in diesem Projekt: Es ist uns gelungen, einen Erbbaurechtsvertrag über 60 Jahre abzuschließen. Solch ein Experiment geht nur, wenn es gelingt, breite Kreise der Bevölkerung nicht nur ins Gespräch zu bringen,

sondern zum gemeinsamen Tun zu bewegen. Dass es in der Südweststadt bereits alteingesessene Initiativen gibt, hat sehr geholfen, aber es ist vor allem die Herangehensweise der Stiftung, die das Projekt so einzigartig macht. Sie hat sich bereits vor ihrer Entscheidung für den Standort – aber natürlich auch danach – intensiv mit dem Viertel auseinandergesetzt. Mit dem Kollegen Robert Ambrée von der Montag Stiftung ist jemand da, der regelrechtes Streetworking betreibt, im allerpositivsten Sinne, jemand, der sich wirklich mit allen unterhält und erstmal deren Einschätzung, Wünsche und Hoffnungen erfragt. Diese Herangehensweise ist im Viertel sehr positiv aufgenommen worden.

Wird hier ein anderer Anspruch verfolgt als in anderen Stadterneuerungsgebieten in Krefeld?

Ja, es ist ein hoher Anspruch, den wir in der Südweststadt verfolgen, und die Arbeit ist zurzeit sehr intensiv. Ich war vorher lange Jahre in Duisburg tätig und habe auch bereits in anderen Stadterneuerungsgebieten gearbeitet. In der Südweststadt ist im Vergleich vieles schneller gelungen. Gerade die bürgerschaftlichen Aktivitäten, das Zusammenführen in den Workshops und der erste Projektauftrag in 2014 haben gezeigt, dass es tatsächlich viele interessierte Gruppen und Menschen gibt, die sich wohlfühlen und die sagen »Ja, es lohnt, sich hier zu engagieren«. Das ist eine superschöne Erfahrung.

Die Stadt Krefeld hat Zeit und Geld in das Projekt investiert, eine Mitarbeiterin kümmert sich intensiv um die Anliegen des Projektes, der Erbbauzins wird erlassen und es fließen »Stadtumbau West«-Mittel in das Vorhaben.

Wir haben es leider nicht geschafft, jemanden »exklusiv« für das Projekt zu beschäftigen, aber mit Birgit Causin habe ich jemanden gefunden, die hervorragend zum Projekt passt. Man sucht bei solchen Projekten natürlich nach Menschen, die bestimmte Affinitäten haben, um das Projekt zu begleiten und sie ist die Idealbesetzung für diese Aufgabe. Da stecken Kenntnis und Herzblut in der Sache. Es ist meine Überzeugung, dass wir uns hier stark engagieren müssen, auch ein gutes Stück intensiver, als es uns zurzeit in anderen Stadtvierteln möglich ist.

Schließlich arbeiten wir mit einer Stiftung zusammen, die ebenfalls sehr viel Engagement für das Projekt aufbringt.

Die Städtebauförderungsmittel kommen ganz normal zum Einsatz, Vergleichbares tun wir auch in anderen Quartieren. Der Rest wird wie eine ganz klassische Immobilienfinanzierung über die Stiftung gestemmt; mit entsprechenden Darlehen und Wohnraumförderungsmitteln, die auch jeder andere Dritte in dieser Form in Anspruch nehmen könnte. Die Sache mit dem Erbbauzins, ja, die ist gut gelaufen. Wir haben lange diskutiert, ob wir das Grundstück verkaufen oder verpachten sollten. Frauke Burgdorff machte auf einen wichtigen Vorteil des Erbbaurechts aufmerksam: Die Stadt bleibt formal und vor allem mental im Projekt, weil sie ja nach wie vor Eigentümerin ist. Das lag auch mir sehr am Herzen. Einmalig eingesetzte Mittel oder erzielte Erträge bringen in der Stadtentwicklung selten viel. Stattdessen ist es sinnvoller, von Beginn an darüber nachzudenken, wie so ein Projekt – wie es neuerdings so schön heißt – verstetigt werden kann. Wir haben intensiv über die Erbbaurechtsregelung diskutiert und sind zum Ergebnis gelangt, den theoretisch erzielbaren Erbbauzins auf Dauer für die Entwicklung des Viertels zu sichern und ihn dabei zumindest zu verdoppeln. So besteht nun die Perspektive, jährlich wiederkehrend mindestens 60.000 € als Nettorendite – nach Abzug von Unterhaltungskosten, Rücklagen und baulichen Instandsetzungen – für das Viertel zur Verfügung zu haben. Wenn es gut läuft, sind es sogar mehr.

Gab es Momente, in denen Ihnen Zweifel kamen, ob dieses Vorhaben überhaupt funktionieren kann?

Ernsthafte Zweifel hatte ich nie. Wenn man keine Zuversicht und keinen Optimismus hat, dann ist man in der Stadtentwicklung ohnehin im falschen Beruf. Dass die Politik nicht immer sofort mitgeht, ist normal. Man muss sehr früh mit einigen grundsätzlichen Punkten, die auch die Öffentlichkeit vom Projekt überzeugen, in die Diskussion gehen. Schließlich hat das Projekt einige Aspekte, die nicht Standard sind und diese verlangen nach Lösungen, die ebenfalls nicht Standard sind. Das Leben ist nicht nur schwarz-weiß, sondern fast alles spielt sich irgendwo dazwischen ab. Und wer so einen viel versprechenden Ansatz nicht ernsthaft prüft, der hat doch schon verloren, bevor er überhaupt angefangen hat.

Hat das Projekt bereits Lern- oder Umdenkprozesse in der lokalen Politik und der Stadtverwaltung auslösen können? Wie schwierig war es, die oft divergierenden Interessen einzufangen?

Nun, gerade beim Thema Erbbauzins ist es nur mit vielen Gesprächen gelungen, die Unkenrufe »So etwas geht hier nicht« in den Fraktionen auszuräumen. Es hat ein bisschen Zeit gebraucht, das Projekt in seinen vielen Dimensionen und langfristigen Zielen zu vermitteln, aber ich konnte deutlich machen, dass wir als Kommune mit diesem Projekt dauerhaft einen Benefit für die Bürger im Viertel, aber auch für die Gesamtstadt erreichen. Die vielen Gespräche fanden letztlich in einem sehr kurzen Zeitraum von Dezember 2013 bis Februar 2014 statt, bis im Rat der Stadt ein einstimmiger Beschluss zum Erbbauzins-Modell gefasst wurde. Das kommt sicher nicht so häufig vor; in Krefeld zumindest war es das erste Mal.

Es hat aber auch weiterreichende Umdenkprozesse angestoßen. Das Interesse an dem Projekt ist nach wie vor groß. Fragen wie »Was läuft da?«, »Wie läuft es?« und »Gibt es da etwas, was wir für andere Prozesse übernehmen können?« kommen häufig. Gerade bei den planungspolitisch Interessierten aus dem Rat ist das eindeutig zu spüren und das erhofft man sich mit so einem Projekt ja auch.

Können Sie jetzt schon erste Erfahrungen aus der Südweststadt für andere Projekte nutzen? Gerade der Ansatz, auf die Einnahme des Erbbauzinses zu verzichten, um sie dem Gemeinwesen zur Verfügung zu stellen, ist innovativ und bislang keine gängige Praxis.

Es gibt ein starkes Interesse bei jenen Akteuren, die nicht nur Immobilienentwicklung machen wollen, sondern im Planungs- und Stadtentwicklungsbereich unterwegs sind. Da ist schon deutlich geworden, dass Stadtentwicklung eben nicht von »Einmal-Effekten« lebt, sondern dass man das kommunale Vermögen häufig auch sehr Sinn bringend einbringen kann, in dem man zunächst auf etwas verzichtet, aber am Ende mehr dafür zurück erhält und sich sogar an vielen anderen Stellen Mühen, Aufwand und finanziellen Einsatz erspart. Das ist ein neuer Ansatz, und das ist auch schon angekommen. Bislang kannte man ja eher

Modelle, in denen eine Stiftung zum Beispiel 100.000 € zur Verfügung stellt, um dieses oder jenes zu tun. Das sind häufig relativ kurzfristig orientierte Projekte gewesen. Die großen Stiftungsprojekte, die langfristig gewirkt haben, sind auch in dieser Stadt rund hundert Jahre her – als zum Beispiel die großen Seidenbarone ganze Parkanlagen für die Öffentlichkeit stifteten. Insofern ist das Projekt Samtweberei sogar ein Anknüpfen an alte Traditionen in dieser Stadt.

In jedem Fall werden wir künftig, wenn sich für Immobilien Veränderungen abzeichnen, genauer hinschauen, ob es nicht auch andere als die üblichen Wege der Entwicklung gibt. Bei ehemals öffentlich genutzten Gebäuden wie zum Beispiel Schulen sehe ich da noch Schwierigkeiten, weil es einfach extrem viele Standards und Anforderungen gibt. Aber dennoch: Es gibt viele positive Aspekte, die wir schon jetzt aus einem solchen Projekt ziehen und uns auch in anderen Stadtvierteln über alternative Wege nachdenken lassen. Die Idee mit der »halben Miete« zum Beispiel ist einfach genial, um die Verbundenheit einer Immobilie und ihrer Nutzer mit dem Stadtviertel von Beginn an zu fördern.

Was mich besonders freut, ist das große Interesse und die enorme Unterstützung seitens der Bezirksregierung und des Bauministeriums. Wenn unser Projekt den Anstoß geben könnte, im Ministerium auch über neue Ansätze und Instrumente der Förderung nachzudenken, wäre das auch ein wichtiger Benefit für andere Städte. Anstelle von Zuschussförderung könnte man zum Beispiel mit zinslosen Darlehen operieren, immer gekoppelt an entsprechend langfristige Prozesse, die über die üblichen Zeiträume der Städtebauförderung hinausreichen. So etwas wäre gut, um nicht ausschließlich auf Stiftungskapital angewiesen zu sein.

Was können Sie anderen Kommunen an Erfahrungen und an Empfehlungen mit auf den Weg geben, die in Zukunft ähnliche Projekte initiieren möchten?

Es sind eigentlich ganz einfache Hinweise: sich immer wieder den »Luxus« zu gönnen, über den eigenen Tellerand hinauszuschauen und wach zu bleiben für neue Ansätze. Also bei anderen Kommunen nachzufragen: »Wie habt ihr das gemacht?« und »Was ist gut gelaufen und

was nicht?« Austausch ist unglaublich wichtig. Das gilt natürlich auch in Krefeld, ich hatte das Gefühl, dass diese Stadt etwas zu lange in sich geruht hat. Impulse von außen sind also ein ganz wichtiger Faktor, verbunden mit der notwendigen Offenheit, Neues anzunehmen oder sogar danach zu suchen. Ganz egal in welcher Stadt, man muss mit den Menschen sprechen. Genau das hat in Krefeld Robert Ambrée gemacht. Tagelang ist er durch das Viertel gelaufen und hat mit den Leuten gesprochen. Er hat auch hinterfragt, was ich als städtischer Vertreter mache und wie ich das Viertel darstelle, und geschaut, ob das auch so passt. Wenn eine Stadt also derartige Aufgaben zu lösen hat, ist es gut, erstmal zu schauen, wie andere mit so etwas umgehen, aus diesen Erfahrungen zu lernen – und dann vielleicht eben auch mal etwas völlig Neues zu probieren.

Herzlichen Dank für das Gespräch, Herr Linne!

Das Interview wurde geführt von Yasemin Utku.



»Ich lebe gerne hier im Samtweber-
viertel und hoffe, dass das, was mit
dem Projekt angefangen wurde,
weiter vorangeht und Schule macht.
Und ich möchte auch in dem Wohn-
projekt dabei sein.« – *Engida Zeleke*





»Ich hasse die Lewerentzstraße.
Hier kann man gar nicht Fahrrad
fahren. Und ich habe kein Auto.
Vielleicht wird die Stadt ja durch
das Stadtraumfestival darauf
aufmerksam.« – *Nuray Sahin*



Abb. 31-37: Samtweberviertel – Stadträume, Menschen, Atmosphären Fotos: Stefan Bayer (Abb. 31, 33-37) © Montag Stiftung Urbane Räume gAG



»Wir vom Fachdienst für Integration und Migration des Caritasverbandes haben das Team der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei als sehr kooperativ, zielorientiert und unbürokratisch kennengelernt. Das Stadtteilprojekt stellt die Menschen mit ihren vielfältigen Kompetenzen in den Mittelpunkt und entwickelt seine Dynamik durch den gegenseitigen Austausch von Kreativität, Engagement und professioneller Unterstützung.«
– Karin Menning-Flock





Abb. 38-45: Samtweberei im Viertel Fotos: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

4.2 Das Samtweberviertel in der Krefelder Südweststadt



Abb. 46: Lage der Samtweberei in der Krefelder Südweststadt Grafik: HauptwegNebenwege (Kartengrundlage Stadt Krefeld, der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasterwesen, 2014) © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Das so genannte »Samtweberviertel« ist Teil der Krefelder Südweststadt und bezeichnet das Gründerzeit-Quartier zwischen Südstraße, Deutscher Ring und Wälle; in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. In diesem Bereich konzentrieren sich Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude sowie soziale Herausforderungen, wie sie z. B. in der im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höheren SGB II-Quote zum Ausdruck kommen. Gleichzeitig ist das Samtweberviertel geprägt von wichtigen Impulsgebern und vielfältigen Akteuren,

Bürgerinitiativen und Vereinen sowie den Schulen und der Hochschule Niederrhein. Vor allem im östlichen Abschnitt der Lewerentzstraße sowie an den Rändern zur Innenstadt konzentrieren sich kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomiebetriebe. Mitten in der Südweststadt befindet sich an der Lewerentzstraße das Areal der brachliegenden ehemaligen Samtweberei, mit deren Entwicklung ein zentraler Impuls für die Quartiersentwicklung verknüpft wird.

VON BEGINN AN EIN VIELFÄLTIGES QUARTIER

Die Krefelder Südweststadt ist ein typisches Beispiel für ein kompaktes und nutzungsgemischtes Quartier der Gründerzeit, das im Wesentlichen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden ist. Noch um 1850 war der Bereich der Krefelder Südweststadt weitgehend unbebaut; nur entlang der bereits vorhandenen Lewerentzstraße befanden sich schon einzelne Bauten. Der Bahnanschluss am heutigen Bahnhofsstandort trug zur dynamischen Entwicklung angrenzender Stadtbereiche bei, so auch zur Entwicklung der Südweststadt. Nebeneinander entstanden Arbeiterwohnungsbau, gewerbliche Anlagen, soziale Einrichtungen und bürgerliche Gebäudekomplexe. So ist beispielsweise die Bebauung rund um den Alexanderplatz ein hervorragendes Beispiel für die repräsentative gründerzeitliche Gestaltung des Wohnviertels. Die Bebauung dieses Areals erfolgte in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts für Familien aus der Mittel- und Oberschicht. In nächster Nachbarschaft ist an der Lewerentzstraße/Ecke Tannenstraße um 1880 der Backsteinbau der Samtfabrik Mottau & Leendertz entstanden, die als eines der ältesten erhaltenen Fabrikgebäude gilt. Um 1890 wurde der Komplex entlang der Tannenstraße um einen Bau erweitert. Ende des 19. Jahrhunderts sind im Viertel auch mehrere soziale Einrichtungen entstanden, so z. B. 1894/95 die Josefschule im Umfeld der Josefskirche (alle Angaben aus: Schwanke 1996).

Das so genannte »Krefelder Haus« ist typisch für die gründerzeitlichen Wohnbauten: In Baublöcken auf schmalen und langen Grundstücken wurden die Häuser mit drei oder vier Fensterachsen realisiert. Straßenseitig waren die Putzfassaden reich mit Stuckelementen verziert. Im Blockinneren blieben sie dagegen vielfach unverputzt. Insbesondere in der Südweststadt sind sie prägend für das Erscheinungsbild des Quartiers. In ihrer inneren Struktur werden diese Bauten jedoch den geänderten Anforderungen an das Wohnen nicht mehr gerecht. Die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie die Ausstattung sind vielfach erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Die Nutzungsmischung im Quartier hat sich verändert: Große Gewerbestandorte wie die ehemalige Samtweberei liegen brach und die Zahl der Arbeitsplätze im Quartier ist zurück gegangen. Auch der Einzelhandel

hat sich ausgedünnt. Gleichwohl haben sich in jüngerer Zeit neue Nutzungen in den alten Strukturen etabliert. So ist beispielsweise rund um die Josefskirche/Corneiliusstraße eine alternative Szene mit Cafés und kleinen Läden entstanden. Hier gründete sich bereits 1978 eine Bürgerinitiative »Rund um St. Josef e. V.«, die sich in den Folgejahren zu einer Familien- und Weiterbildungsstätte entwickelt hat und von der heute wichtige Impulse für die Quartierserneuerung ausgehen. Auch das Sanierungsverfahren der 1990er Jahre hatte positive Effekte: Einige Hauseigentümer haben in ihre Immobilien investiert und in einigen Bereichen wurden öffentliche Räume neu gestaltet.

DAS SAMTWEBERVIERTEL HEUTE

Die Südweststadt wird als ein Krefelder »Ankommerquartier« (Handlungsleitfaden Wohnen 2014: 12) bezeichnet, in das zwar Zuzüge von außerhalb zu verzeichnen sind, die Zugezogenen sich jedoch nach einiger Zeit neu orientieren und den Stadtteil wieder verlassen. Die derzeitige Situation des Viertels, in dem rund 6.800 Menschen leben, lässt sich als »indifferentes Gleichgewicht« (Wolfgang Kiehle) beschreiben. Kennzeichen hierfür sind einerseits lebendige Institutionen, eine aktive alternative Szene, gelebte Multikulturalität, vielfältige Bildungsangebote und ein hohes Engagement der lokalen Akteure. Die Mieten sind günstig und das Quartier verfügt mit reich verzierten Gründerzeitbauten und akzentuierten Stadtanlagen über städtebauliche Potenziale. Gleichzeitig ist aber auch die Armut im Quartier spürbar. Der hohe Anteil an Migranten drückt sich auch in interkulturellen Vorbehalten aus und die schwache ökonomische Struktur hat zu zahlreichen Leerständen und sanierungsbedürftigen Bauten geführt, die vielfach das Bild im Viertel bestimmen. Hinzu kommen marode öffentliche Räume mit geringen Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner des Quartiers.

Die Innenstadt Krefelds, einschließlich der Südweststadt, wurde 2006 in das Programm »Stadtumbau West« aufgenommen und in diesem Zusammenhang sind bereits zahlreiche strukturelle und städtebauliche Untersuchungen erfolgt sowie vielfältige Handlungsansätze vorgelegt und Maßnahmen umgesetzt worden. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2009 wurden die Herausforderungen für die Südweststadt

insbesondere in der Entwicklung brachliegender Areale wie der ehemaligen Samtweberei und der Gestaltung von öffentlichen Räumen gesehen. Im Leitbild zur Nutzungsverteilung in der Krefelder Innenstadt wurde für die Südweststadt eine Profilierung für das »kreative Wohnen« mit dem Motto »Die Südweststadt, das Kreativ-Viertel – offen für Individualität und neue Ideen« vorgeschlagen. Als Initialprojekt wurde die Umnutzung der alten Samtweberei im Lewerentzblock als Standort für die Kreativwirtschaft genannt; dies wurde im Integrierten Handlungskonzept von 2010 als zentrale Maßnahme zur Quartiersentwicklung aufgegriffen.

Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch eine Bewohnerbefragung rund um die ehemalige Samtweberei, die im Oktober 2013 von der Montag Stiftung Urbane Räume gAG durchgeführt wurde – bevor diese sich entschieden hat, in das Quartier zu investieren. Unter dem Titel »Wie lebt es sich in der Südweststadt?« wurden Fragen in den Bereichen Wohnen, Stadtteil, Versorgung und Infrastruktur, Zusammenleben und Engagement gestellt. Insgesamt 89 Personen aus der Südweststadt nahmen an der Befragung teil; gemessen an der Bewohnerzahl konnten also keine repräsentativen Ergebnisse erzielt werden, aber mit ihren Antworten ermöglichten sie ein differenziertes Stimmungsbild zur Ausgangssituation – vor Projektstart – im Stadtteil. Der überwiegende Teil der Befragten zeigte sich zufrieden mit dem Leben im Stadtteil und würde sich für den Stadtteil engagieren. Die Wohnsituation wurde von über 50 % als positiv gewertet.

Rund 70 % der Befragten wohnen zur Miete und fast die Hälfte aller Befragten wäre bei Verbesserung der

Wohnsituation bereit, etwas mehr Miete zu zahlen. Knapp zwei Drittel der Befragten fühlt sich im Stadtteil wohl und möchte bleiben. Interessant war die Aussage, dass es bislang offenbar keinen richtigen Namen für das Stadtviertel gibt und die Bezeichnungen stark variieren. Als Lieblingssort im Stadtteil wurde am häufigsten der Bereich um St. Josef genannt. Auf die Frage nach den negativen Seiten des Stadtteils wurde am häufigsten die mangelnde Sauberkeit genannt. Positive Aspekte beziehen sich insbesondere auf die zentrale Lage des Quartiers. Die »bunte Mischung« der Bewohner sowie die »schönen alten Häuser« werden ebenfalls positiv wahrgenommen.

Wie wohnen Sie?

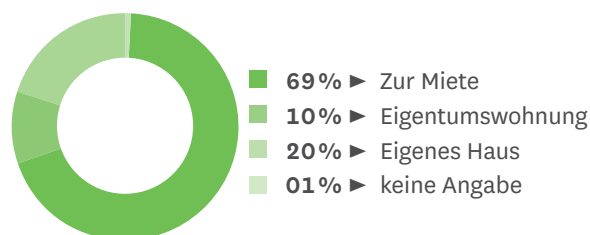


Abb. 48: Angaben zum Wohnverhältnis

Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.): Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Was gefällt Ihnen besonders an Ihrer Wohnsituation und was nicht?

(Anzahl der Nennungen in den fünf meistgenannten Themenbereichen)

Positive Aussagen

- 50 ► Sehr zentral, gut erreichbar
- 16 ► Meine Wohnung / mein Haus gefällt mir
- 13 ► Guter Zustand des Hauses, der Wohnung
- 13 ► Umgebung und Lage finde ich gut
- 10 ► Nachbarn und Leute im Viertel gefallen mir gut

Negative Aussagen

- 20 ► Es ist zu laut, zu dreckig
- 12 ► Bestimmte Personengruppen stören mich
- 09 ► Verkehr und Parkplätze
- 08 ► Zustand der Straßen, Bürgersteige und Fahrradwege
- 08 ► Haus und Wohnung

Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt

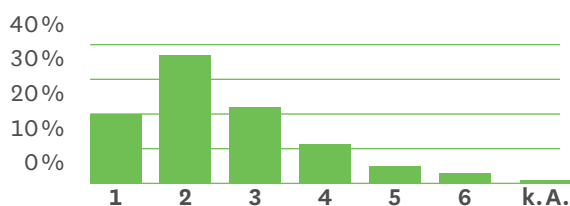


Abb. 47: Beurteilung der Wohnsituation

(Schulnotensystem: von 1=sehr gut bis 6=ungenügend)

Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.):

Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Die Antworten zu Aspekten des Zusammenlebens zeigen ein überwiegend positives Bild, aber immerhin 15 % der Befragten bewerten das Zusammenleben im Stadtteil negativ. Bei der Frage nach Ideen zur Veränderung des Zusammenlebens wurden insbesondere Maßnahmen wie »Treffpunkte schaffen«, »Nachbarschaft fördern« und den »Stadtteil verschönern« genannt. Dabei gab es auch ganz konkrete Vorschläge wie beispielsweise die Etablierung von Orten für interkulturelle Begegnungen und die Verstärkung der Bewohnerbeteiligung an Aktivitäten im Quartier.

Zufriedenheit mit dem Leben im Stadtteil

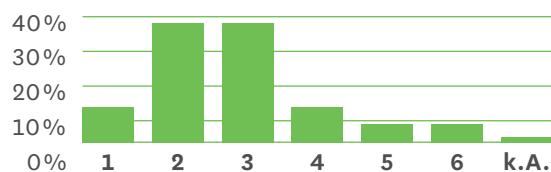
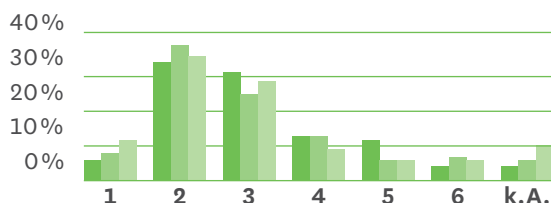


Abb. 49: Beurteilung des Lebens im Stadtteil (Schulnotensystem)
Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.): Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Stadtteil



- Wie bewerten Sie das Zusammenleben im Stadtteil insgesamt?
- Wie empfinden Sie persönlich den Kontakt zu Ihren Mitbürgern im Stadtteil?
- Wie bewerten Sie die Mischung der Bewohner der Südweststadt in Bezug auf Alter, Herkunft und sozialen Status?

Abb. 50: Beurteilung der Fragen zum Zusammenleben im Stadtteil (Schulnotensystem) Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.): Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Im letzten Themenbereich wurde nach Engagement im Stadtteil gefragt. Knapp zwei Drittel erklärten, dass sie sich künftig (mehr) im Stadtteil engagieren würden. Als Handlungsfelder wurden am häufigsten Aktivitäten mit und für Kinder und Jugendliche genannt. Auf die Frage nach Personen und Einrichtungen, die gute Arbeit im Stadtteil leisten, fiel am häufigsten der Name der Bürgerinitiative rund um St. Josef, aber auch Schulen und Kindergärten im Stadtteil wurden genannt. Abschließend konnten Wünsche für eine positive Entwicklung des Stadtteils genannt werden. Hier waren zwei Themenfelder bedeutsam: zum einen die Förderung der Nachbarschaften z. B. durch Treffpunkte und Feste und zum anderen Hilfen gegen weiteren Leerstand und Verfall der Bausubstanz.

Hätten Sie Lust sich zukünftig (mehr) für Ihren Stadtteil zu engagieren?

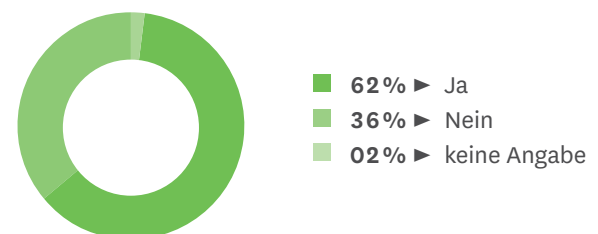


Abb. 51: Angaben zur Bereitschaft, sich zukünftig zu engagieren
Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.): Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Was müsste Ihrer Meinung nach getan werden, um das Leben im Stadtteil zu verbessern?

(Anzahl der am häufigsten genannten Vorschläge nach Themen sortiert)

- 18 ► Nachbarschaft fördern: Feste und Treffpunkte
- 13 ► Gegen Leerstand und Verfall vorgehen
- 9 ► Mehr Engagement von lokaler Politik und Verwaltung
- 9 ► Mehr Sauberkeit, Verschönern, Dreck und Müll bekämpfen
- 9 ► Kultur und Kreativwirtschaft fördern
- 8 ► Mehr Grün für das Viertel
- 7 ► Bürgerschaftliches Engagement
- 6 ► Mehr für Kinder und Jugendliche tun
- 109 ► **Vorschläge insgesamt**

Das Samtweberviertel ist ein buntes Quartier, in dem über 20 Sprachen gesprochen werden, kulturelle Vielfalt zwar gelebt aber auch als Herausforderung gesehen wird. Es sind vielfältige öffentliche und gemeinnützige Institutionen in ausreichender Zahl vorhanden. Gleichzeitig sind jedoch auch Defizite im Bereich der Jugendarbeit zu verzeichnen. Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung bestätigen die Aussage vom Stadtteil im indifferenten Gleichgewicht. Einerseits sind die Problemlagen und Herausforderungen deutlich geworden und andererseits wurden mögliche Handlungsansätze genannt. Damit war auch ohne umfangreiche empirische Untersuchungen bereits eine aussagekräftige Grundlage für die Entwicklung eines Handlungsprogramms gegeben.



Abb. 52: Titel der Bewohnerbefragung. Quelle: Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.): *Wie lebt es sich in der Südweststadt?* Bonn 2014

Die gesamte Auswertung der Bewohnerbefragung ist unter WWW.SAMTWEBERVIERTEL.DE verfügbar

4.3 Initialkapital für das Samtweberviertel

Ein zentraler Impuls zur Stärkung des Samtweberviertels wird von der gemeinnützigen Entwicklung des jahrelang brachliegenden Industrieareals der »Alten Samtweberei« mit über 7.000 qm Fläche und vielfältigen Gebäudebeständen ausgehen. Hierfür haben die Montag Stiftung Urbane Räume gAG unterstützt durch Henry Beierlorzer und die Stadt Krefeld gemeinsam mit der Wohnstätte Krefeld im Jahr 2013 ein Handlungsprogramm erarbeitet. Die dort formulierten Ziele für das Samtweberviertel beschreiben einen integrierten Ansatz, der soziokulturelle Aspekte ebenso berücksichtigt wie konkrete bauliche Maßnahmen:

- Entwickeln eines sozial, kulturell und ökonomisch durchmischten Viertels;
- Stärken der vorhandenen Selbstorganisationskräfte mit einer größeren Basis;
- Fördern eines friedlichen und produktiven Miteinanders der Kulturen und Lebensstile;
- Stabilisieren eines differenzierten Mietniveaus
- Schaffen und Sichern von Wohngelegenheiten für unterschiedliche Haushaltsgrößen, Geldbeutel und Lebenslagen;
- Sichtbarmachen der städtebaulichen und architektonischen Werte der Südweststadt



Abb. 53: Säulen des Pilotvorhabens © Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Eine kontinuierliche, gemeinwesenbasierte Stadtteilarbeit sowie ein wegweisender baulicher Nutzungsimpuls sind die entscheidenden Bausteine zur Umsetzung und bilden in ihrer Verschränkung den Kern des Programms. Es sind drei zentrale Säulen, in denen die Projektbeteiligten handeln:

- Entwickeln der Immobilie **Alte Samtweberei** für verschiedene Nutzergruppen, um Überschüsse für die gemeinnützige Arbeit zu erwirtschaften;
- Initiieren und Verstetigen eines **lebendigen Gemeinwesens** im Stadtviertel mit Raum für ehrenamtliches Engagement, mit Netzwerkarbeit zwischen den vorhandenen Institutionen, mit eigenen Projekten für Jugendliche im Stadtteil, mit Projekten für die interkulturelle Begegnung und solchen zur Geschichte des Viertels;
- Stärken der **Nachbarschaft Samtweberei** für den Standort und das Stadtviertel; gemeinsam mit dem gemeinnützigen Engagement der Mieter für das Viertel und das Zusammenleben in der Samtweberei.

Für die Stiftung ist dies ein Pilotprojekt und auch die Stadt Krefeld hat sich auf einen neuen Handlungsansatz in der Stadterneuerung eingelassen. Für die Umsetzung des Projektes wurde im Frühjahr 2014 von der Carl Richard Montag Förderstiftung die gemeinnützige Projektgesellschaft »Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)« gegründet, die mit Kapital der Förderstiftung arbeitet und in den ersten Jahren Zuschüsse von der Montag Stiftung Urbane Räume für die gemeinnützigen Projekte bekommt.

Der Gründung lag ein einstimmiger Beschluss des Rates der Stadt Krefeld zugrunde, mit dem das Grundstück der Alten Samtweberei im Erbbaurecht an die zu gründende Projektgesellschaft übertragen werden konnte. Im Erbbaurechtsvertrag, der im April 2014 zwischen der Stadt Krefeld und der UNS geschlossen wurde, sind das gemeinsam entwickelte Handlungsprogramm als inhaltliche Grundlage festgesetzt; genauso wie die Verpflichtung der UNS, innerhalb von vier Jahren mindestens 70 % der Immobilien entwickelt und in Betrieb genommen zu haben. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass der Erbbauzins so lange nicht erhoben wird, wie die erzielten Überschüsse in einer Höhe von mindestens der des Erbbauzinses in die gemeinnützige Stadtteilarbeit investiert werden.

Verantwortung und Zuständigkeiten der Partner wurden bereits im Handlungsprogramm definiert: Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG und die Stadt Krefeld entscheiden gemeinsam über strategische Entwicklungsschritte und bringen im operativen Prozess jeweils ihre Kompetenzen ein. Die Stiftung hat die Federführung für die gemeinwesenorientierte Stadtteilentwicklung und die Einbindung der Akteure. Stadt und Stiftung entwickeln

gemeinsam das Nutzungsprofil für die Samtweberei. Die Stiftung übernimmt die Gründung und den Betrieb der Projektgesellschaft. Die Stadt Krefeld schafft je nach Anforderung Förderzugänge und flankiert das Projekt mit ergänzenden Maßnahmen.

Der Projektfahrplan sieht mehrere Phasen vor. Die erste, sogenannte »Bindungsphase« umfasste die Bewohnerbefragung, die Gründung der Projektgesellschaft, die Konzeptentwicklung für eine »Plattform« im Gemeinwesen sowie die Wiederinbetriebnahme des ersten Gebäudes der Samtweberei. Sie konnte bereits in 2014 abgeschlossen werden. Weitere Phasen sind:

- Umsetzen der weiteren immobilienbezogenen und gemeinwesenorientierten Maßnahmen des Handlungsprogramms (bis Ende 2017)
- Schrittweiser Rückzug der Stiftung aus der Projektsteuerung (ab 2017) und Übergabe an eine Nachfolgeinstitution im Viertel (bis 2019).

LEBENDIGES GEMEINWESEN

Die Stärkung und Verstetigung eines lebendigen Gemeinwesens im Samtweberviertel ist das wichtigste Ziel des gesamten Vorhabens. Schon bevor die UNS ihre Tätigkeit aufgenommen hat, waren viele engagierte Partner im Viertel tätig. Schulen und Weiterbildungsträger, kirchliche Organisationen und Vereine kümmern sich um Belange des Viertels und ihrer Bewohnerschaft. Gerade die Bürgerinitiative Rund um St. Josef und der Bürgerverein Bahnbezirk orientieren sich in ihrem Handeln am Sozial- bzw. Alltagsraum der Bewohner – etwas, was städtischen Behörden bislang nur unzureichend gelingt. Trotz dieses hohen Engagements gibt es hartnäckige Probleme. Armut, Erwerbslosigkeit, Kriminalität, prekäre Vermietung und ein fehlendes, in Teilen durch Vorurteile und mitunter Konflikte geprägtes nachbarschaftliches Zusammenleben zählen genauso zur Alltagswirklichkeit des Viertels wie die zahlreichen gelungenen Initiativen.



Abb. 54: Auftaktveranstaltung Foto: Martin Scott © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Um die Angebotslücken und Bedürfnisse für ein lebendiges Gemeinwesen zu ermitteln, hat die UNS von Anfang an zu öffentlichen Dialogen und Beratungsrunden eingeladen. Die Auftaktveranstaltung für das Vorhaben fand schon vor dem Ratsbeschluss statt – im Dezember 2013 im Krefelder Südbahnhof. Mehr als 100 Menschen folgten der Einladung, der Montag Stiftung als neuen Akteur kennen zu lernen und sich über den aktuellen Stand rund um die Samtweberei zu informieren. Es konnten Ideen und Wünsche für die weitere Entwicklung des Viertels und für die Gestaltung der künftigen Zusammenarbeit eingebracht werden. Und es konnte vor allem ein Signal gegeben werden, ob die Stiftung als neuer Partner im Viertel willkommen ist.

Aus der Arbeitsgruppe einer zweiten Bürgerwerkstatt im März 2014 entstand die »Spielregelgruppe«. Ihre Aufgabe war es, die Projektgesellschaft dabei zu beraten, angemessene Verfahrensregeln zu entwickeln, um einen ersten Aufruf für bürgerschaftliche, gemeinnützige

Projekte zu starten. Denn die Stiftung konnte mit ihrem Blick von außen nicht wissen, wie eine angemessene Vorgehensweise in der Südweststadt aussehen könnte; vor allem, da durch vergangene Partizipations-Enttäuschungen Vorbehalte zwischen den Institutionen vorhanden waren. Dabei hat sich die Verankerung der Mitglieder der Spielregelgruppe in den verschiedenen Netzwerken und Initiativen des Viertels als sehr hilfreich erwiesen. Diese intensive und offene Arbeit hat maßgeblich dazu beigetragen, dass bereits im Frühjahr 2014 ein Projektauftrag vorbereitet werden konnte. Bis Juni 2014 sind 27 Nachbarschaftsprojekte von Bewohnern und Akteuren des Viertels entwickelt und eingereicht worden. Es wurde ein kleiner Projektfonds von 5.000 € eingerichtet, der von einer Jury aus dem Stadtteil verteilt wurde. Einige dieser Projektideen sind in der zweiten Jahreshälfte 2014 bereits umgesetzt bzw. begonnen worden; andere benötigen noch etwas mehr Zeit zur Vorbereitung und Ausarbeitung.

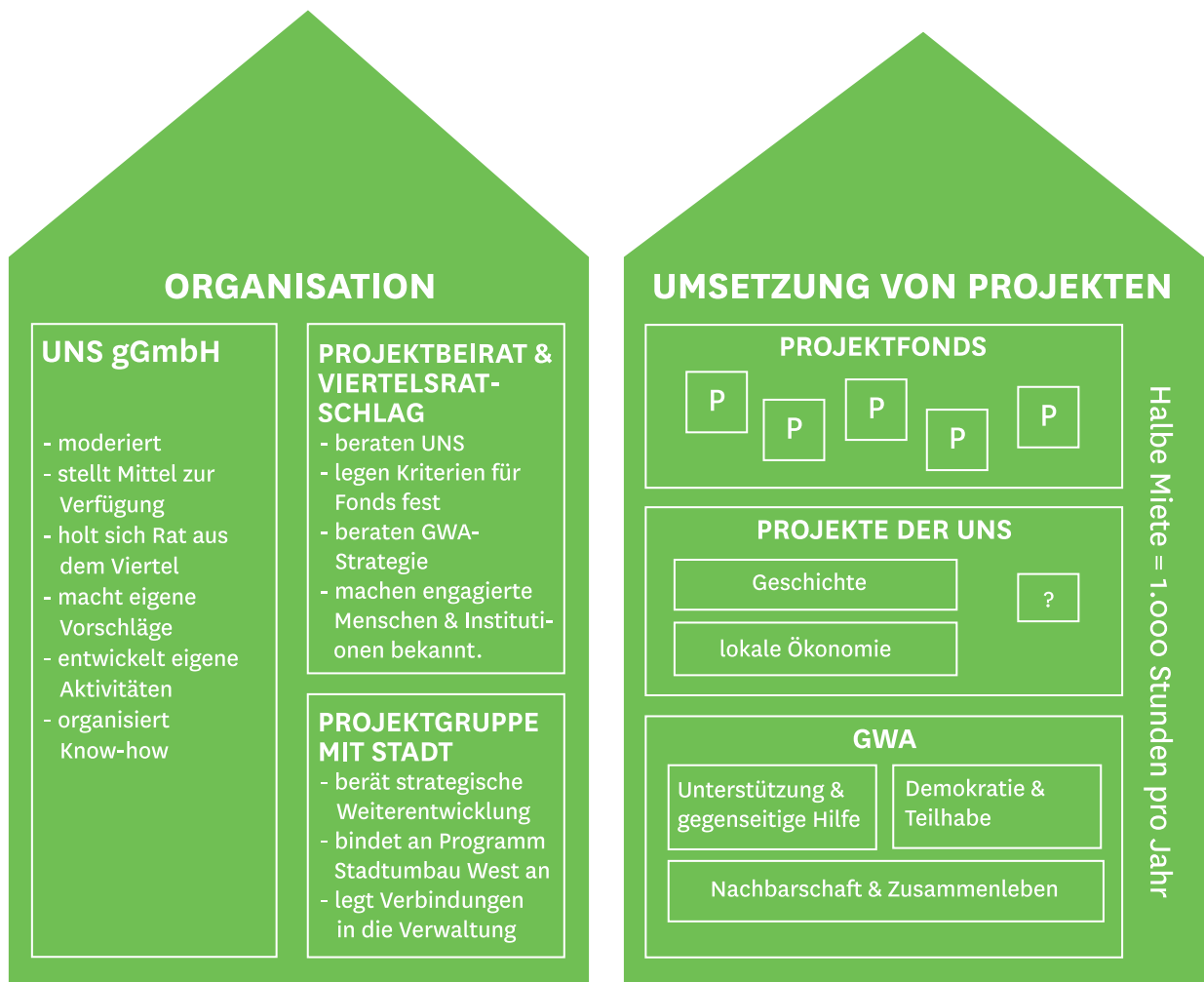


Abb. 55: Die Projektorganisation der Gemeinwesenarbeit im Überblick



Abb. 56: Plakatkampagne »Ich gebe Dir« Foto: Eberhard Weible © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Zahlreiche Bürger engagieren sich mit kleineren Pflanzprojekten im öffentlichen Raum, übernehmen einfache Pflege- und Instandhaltungsarbeiten und machen »Heimatspflege« konkret. Die Gruppe »Ein Anstrich allein« zum Beispiel hat im vergangenen Jahr die Geländer an einem Platz im Viertel gereinigt und neu gestrichen.

Das »Café International« bringt vor allem Frauen – Alteingesessene wie Neuhinzugezogene – zusammen, die das Interesse vereint, mehr über ihre Lebensgeschichten und unterschiedlichen Herkunftsländer zu erfahren, die neue Kontakte knüpfen und sich über Herausforderungen im Alltag und Erziehungsfragen austauschen möchten. Auch in dem Projekt »Handarbeit« treffen sich ebenfalls Frauen unterschiedlicher Herkunft, um gemeinsam alte Kulturtechniken vor allem des Strickens und Häkelns zu erlernen und zu vermitteln. In beiden Projekten wird ganz nebenbei auch das Alltagsdeutsch der Neu-Krefelderinnen verbessert.

Und nicht zuletzt werden die neue Stadtteilzeitung »Die Samtweberei« und das Stadtteilradio »Radio Suedstadt« ab Frühjahr 2015 über den Stadtteil und über bereits gelungene und zukünftige Projekte berichten.

Im monatlichen Turnus finden nun offene Treffen in Form von Projektstammtischen statt, um Projektideen für das Viertel vorzustellen, zu diskutieren und mehr Menschen zur Mitarbeit zu gewinnen. Aus der »Spielregelgruppe« ist nach einem halben Jahr der Projektbeirat entstanden. Er begleitet gemeinsam mit einem Mitarbeiter der UNS die Stadtteilprojekte und ihre Umsetzung, unterstützt, berät und kommuniziert über die Projekte.

Bis zum Beginn des Jahres 2015 haben es bereits etliche Projekte in die Umsetzung geschafft. Dazu gehören Verschönerungsinitiativen (Gärtnern, Anstreichen), interkulturelle Begegnungen, Geschichtsprojekte, kulturelle und künstlerische Darstellungen des Viertels. Die Plakatkampagne »Ich gebe Dir« macht etwa sichtbar, dass schon heute viele Menschen für das Viertel aktiv sind.



Abb. 57: Einladungsflyer der Eröffnung © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Der erste Aufruf und die bislang begonnenen Projekte zeigen: Es gibt »kleine« Ideen, die sich nahezu sofort umsetzen lassen, und größere Vorhaben, die einen längeren Vorlauf und zusätzliche Mittel für eine Realisierung benötigen. Beispiel für solch ein größeres Vorhaben ist die Projektidee »BunKR«. Sie zielt auf die Entwicklung von neuen Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche (zum Beispiel Klettern oder Parcours) auf brach gebliebenen Grundstücken oder in entsprechenden Gebäuden, die das Bild des Viertels bzw. der gesamten Stadt bislang negativ beeinflussen.

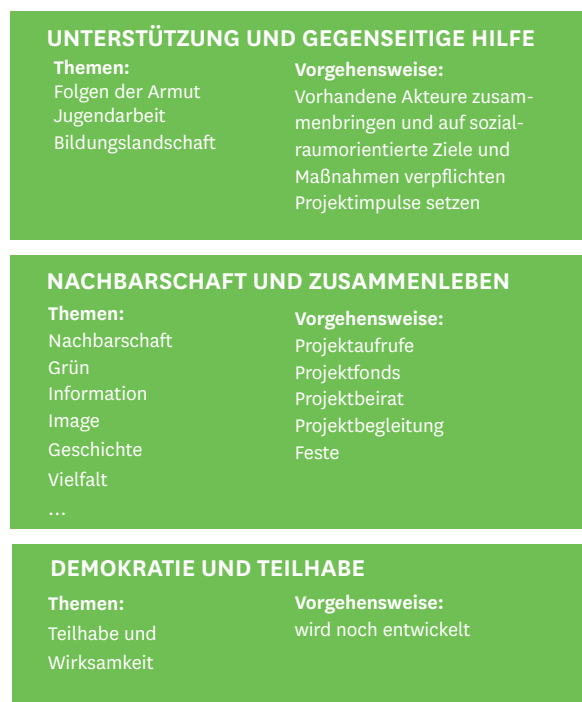


Abb. 58: Handlungsfelder der Gemeinwesenarbeit

Von Anfang an war klar, dass sich bestimmte Herausforderungen im Stadtteil nicht über einzelne ehrenamtliche Projekte bewältigen lassen. Die UNS hat darum professionelle Partner der Gemeinwesenarbeit eingeladen, in einem Workshop die Ressourcen und die Bedürfnisse des Stadtteils zu beschreiben und Handlungsfelder festzulegen. Mit den verschiedenen Partnern im Samtweberviertel wurde mittlerweile vereinbart, die Gemeinwesenarbeit künftig entlang von drei Handlungsfeldern weiter zu entwickeln:

Im Handlungsfeld »Unterstützung und gegenseitige Hilfe« sollen neben Armut und Armutsfolgen vor allem Aspekte von Bildung und Jugendarbeit thematisiert und die entsprechenden Projekte und Angebote der Partner stärker miteinander vernetzt werden. Des Weiteren soll ein Fokus auf dem Thema Sprache und Spracherwerb für Zuwanderer liegen.

Nachbarschaft, Image, Vielfalt, Geschichte und Stadt-raum sind wichtige Stichworte im Handlungsfeld »Nachbarschaft und Zusammenleben«. Hier initiiert, berät und unterstützt die Projektgesellschaft entsprechende Aktivitäten und Projekte. Sie lobt Projektaufrufe aus und stellt einen Projektfonds zur Verfügung (aktuell jährlich 5.000 €).

Das dritte Handlungsfeld »Demokratie und Teilhabe« vereint verschiedene Ansätze und Initiativen zu einer besseren Teilhabe der Bewohner an der Entwicklung des Viertels und den damit verbundenen Entscheidungsprozessen. Hier versteht sich die UNS vor allem als Berater und Begleiter.

Diese drei Handlungsfelder der Gemeinwesenarbeit sind nicht als drei voneinander isolierte Aufgabenbereiche zu betrachten. Vielmehr soll es gelingen, dass die

Aktivitäten in den verschiedenen Handlungsfeldern aufeinander Bezug nehmen und sich gegenseitig unterstützen und verstärken. Sie werden im Frühjahr 2015 im Stadtteil diskutiert und der Stadtteil wird – wiederum ähnlich wie bei dem ersten Projektaufwurf – die Schwerpunkte der Arbeit der UNS dann selbst formulieren. Dafür wird der große »Viertelsratschlag« einberufen, der einmal jährlich die Arbeitsaufträge und die Kultur der UNS beratschlagt und auch kritisch begleitet und so den Werdegang der Gemeinwesenarbeit unmittelbar mitbestimmen wird.

ALTE SAMTWEBEREI

Die Anlage der ehemaligen Samtweberei ist eine der größten Gebäudekomplexe in der Südweststadt, was aufgrund der unterschiedlichen Gebäudeteile vom Straßenraum aus jedoch nicht erkennbar ist. Der Standort an der Lewerentzstraße ist strategisch günstig für die Quartiersentwicklung: Mittig zwischen Hauptbahnhof und Hochschule Niederrhein gelegen wird das wieder genutzte Areal auch aus sich heraus einen bedeutenden Impuls für die Lewerentzstraße und das umliegende Samtweberviertel geben.

Die »Alte Samtweberei« mit ca. 4.600 qm Nutzfläche in den mehrgeschossigen Gebäuden und einer Shedhalle von ca. 3.000 qm setzt sich aus unterschiedlichen Bauten zusammen. Vorhanden ist noch der Ursprungsbau der Textilfabrik aus den 1880er Jahren, der unter Denkmalschutz steht; ergänzt um weitere Bauten. Der jüngste Baukörper ist das Verwaltungsgebäude aus den 1960er Jahren. Bis in die 1970er Jahre wurden die Gebäude in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt. Es folgte bis 2008 eine Nachnutzung der Stadt Krefeld für ihre Verwaltung. Die Shedhalle im Blockinneren wurde noch bis 2012 als Quartiersgarage genutzt. Im selben Jahr wurde ein erstes Planungs- und Nutzungskonzept erarbeitet, das eine gute Grundlage für die Immobilienentwicklung bietet. Die baulichen Anlagen der Samtweberei, die nun mehrere Jahre leer standen, sind

inzwischen umfassend sanierungsbedürftig.

Die Entwicklung und Vermietung der Immobilien für vielfältige Nutzungen ist die zweite Säule des Projekts; verbunden mit dem Ziel, Gewinne für das Gemeinwesen im Stadtviertel zu erwirtschaften. Mit dem Bezug des Pionierhauses im September 2014 ist nicht nur neues Leben in die seit Jahren leerstehende Textilfabrik gezogen, sondern damit beginnt auch ein neuer Weg gemeinwohlorientierter Stadtteilentwicklung in Krefeld.

Im Pionierhaus (1) haben Freiberufler, kleine Unternehmen, Initiativen und Studierende einen Ort für ihre Aktivitäten gefunden; hier hat auch die Projektgesellschaft UNS ihren Sitz. Das Torgebäude (2) mit dem Durchgang zum Innenhof wird als »Pionierhaus II« weitere 630 qm Büroflächen für mit dem Stadtteil verbundene Unternehmen anbieten. Im Erdgeschoss entstehen ein Café und ein »Nachbarschaftswohnzimmer«. Der älteste Teil der Samtweberei (3) steht unter Denkmalschutz und wird zum gemeinschaftlichen Wohnen ausgebaut. Das »Krefelder Haus« (4) soll ebenfalls als innerstädtisches Wohnhaus reaktiviert werden. Die Shedhalle im Innenhof (5) ist als überdachter Freiraum für die Bewohner des Viertels vorgesehen und wird künftig in Teilen öffentlich zugänglich sein. Die Umsetzung der gesamten Baumaßnahme wird in Teilschritten bis 2018 erfolgen.



- (1) Pionierhaus
- (2) Torgebäude
- (3) Samtweberei
- (4) Krefelder Haus
- (5) Innenhof

Abb. 59: Übersicht über den Gebäudekomplex »Alte Samtweberei« © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

PIONIERHAUS

Das Pionierhaus ist das jüngste Gebäude in dem Baukomplex der »Alten Samtweberei«. In den 1960er Jahren als Verwaltungsbau mit rund 1.000 qm Nutzfläche errichtet, entsprach es nach mehrjährigem Leerstand inzwischen den gängigen Kriterien einer »Schrottimmobilie« und sollte abgerissen werden, da eine Sanierung zu aufwändig erschien. Die wirtschaftliche Wiedernutzung des Gebäudes wurde durch eine einfache wie kostengünstige Idee möglich: Die Herrichtung wurde auf ein Mindestmaß reduziert und die »Pioniere« bauten sich ihre Mieteinheiten nach individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten weitgehend selbst aus. Grundlage hierfür war die Idee einer Zwischennutzung des Gebäudes für sechs Jahre mit kostengünstigen Mieträumen. Dieses Konzept ging auf, denn bereits weit vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten im Mai 2014 zur Wiedernutzung des Gebäudes waren rund zwei Drittel der Flächen von künftigen Mietern reserviert.



Abb. 60: Frontansicht Pionierhaus Foto: Stefan Bayer
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

TORGEBÄUDE

Die Entwicklung des Torgebäudes mit rund 750 qm Nutzfläche ist der zweite Baustein in der Projektentwicklung. In Ergänzung zum Pionierhaus werden hier weitere Büros mit einem Quadratmeterpreis von ca. 5,5-6,5 €/qm (zzgl. Nebenkosten) für Unternehmen mit Stadtteilbezug realisiert. Eine Kooperationsvereinbarung mit der Lebenshilfe Krefeld e.V. ist bereits unterzeichnet und im Erdgeschoss – bis zur Ecke Lewerentzstraße/Tannenstraße – soll ein integrativer Betrieb mit gastronomischem Angebot entstehen. Zentraler Ort der Begegnung wird das »Nachbarschaftswohnzimmer« im Torhaus werden, das auch zur Anmietung für Stadtteilbewohner zur Verfügung stehen wird. Schon heute ist das »Logbuch« am Tor des Gebäudes mit Hinweisen zu Stadtteilaktivitäten eine feste Anlaufstelle im Quartier.



Abb. 61: Das Torhaus Foto: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH



Abb. 62: Das Logbuch © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

DENKMAL

Ziel ist eine denkmalgerechte Erneuerung des Ensembles mit rund 2.870 qm Nutzfläche für einen Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten. Geplant sind 35 Wohnungen, kleinere Büroräume und Appartements in unterschiedlichen Größen mit differenzierten Mieten zwischen 5,25-8,00 €/qm, die auch eine soziale Mischung berücksichtigen und einen Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau (30 / 70) vorsehen. Im Juni 2014 fand eine erste Informationsveranstaltung zum »gemeinschaftlichen Wohnen« statt und zwischen September und Dezember 2014 wurden sechs Planungswerkstätten mit ca. 60 Interessierten durchgeführt. Der Baubeginn ist für Herbst 2015 vorgesehen.



Abb. 63: Das Denkmal Foto: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

KREFELDER HAUS

Im Januar 2014 erwarb die Montag Stiftung das so genannte »Krefelder Haus« mit der charakteristischen gründerzeitlichen Fassade in der Tannenstraße aus einer Zwangsversteigerung, um die weitere Verwahrlosung oder mögliche Spekulationen zu verhindern. Hier soll ein Stadthaus für bezahlbares Wohnen zur Miete realisiert werden.



Abb. 64: Ansicht Krefelder Haus Foto: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

SHEDHALLE

Eine Besonderheit im gesamten Komplex ist die Shedhalle, die ab Ende 2015 als überdachter Freiraum im Inneren des Baublocks entwickelt wird. Dieser Bereich soll insbesondere für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Im Februar 2014 fand eine Planungswerkstatt mit vier Planungsbüros für das Areal statt. Ziel ist ein »Möglichkeitenraum«, der den Nutzern der Samtweberei und den Stadtteilbewohnern gleichermaßen zur Verfügung steht. Im Juni 2014 wurden die Ideen aus der Planungswerkstatt in einer Machbarkeitsstudie geprüft und im September 2014 der Antrag auf Förderung im Rahmen des Programms »Stadtumbau West« gestellt. Die Bewilligung des Antrages lag im Dezember 2014 vor und rund 1,0 Mio. € werden hier in den Umbau investiert werden.



Abb. 65: Innenansicht der Shedhalle Foto: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

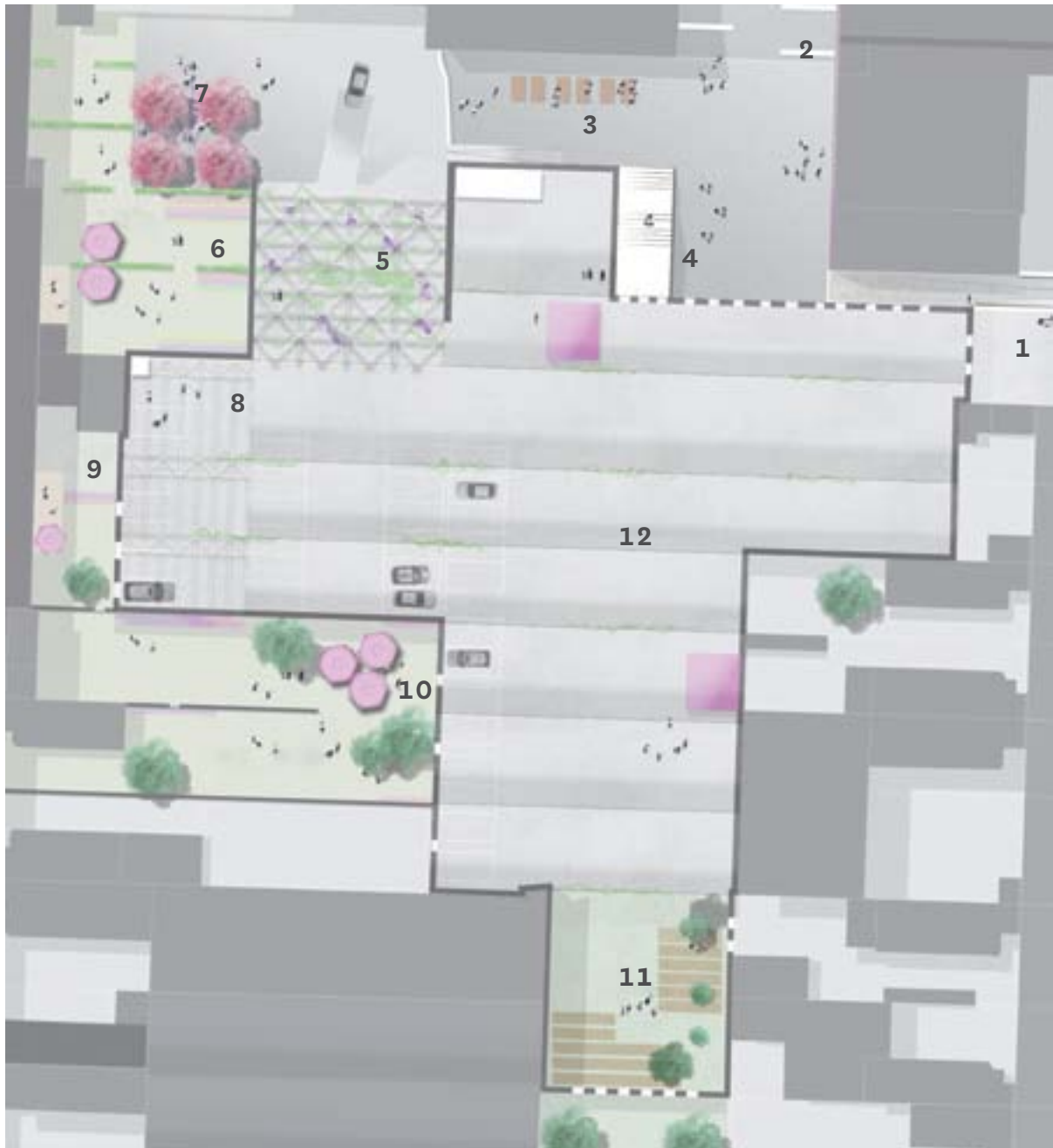


Abb. 66: Übersichtsplan Grafik: Planungsbüro DTP (Stand: 2014)

- (1) Rampe Garnstraße / Kesselhaus
- (2) Rampe Lewerentzstraße – Pionierhof
- (3) Ziegelmauer, Rampe und Übergang Samtweberhof Pionierhaus
- (4) Treppenhaus vom Pionierhof zur Shedhalle
- (5) Öffnung des Dachs an der Zufahrt zur Shedhalle
- (6) Abbruch Erweiterungsbau Samtweberhof
- (7) Samtweberhof
- (8) Partielle Öffnung Shedhalle
- (9) Abbruch Anbauten kleiner Innenhof
- (10) Krefelder Mauergärten
- (11) Quartiersgarten
- (12) Herrichtung der Shedhallen

Die Gesamtinvestition in alle Objekte wird sich nach aktuellem Stand auf insgesamt 7,50 Mio. € belaufen. Davon finanziert die UNS mit Eigenmitteln, Wohnraumförderdarlehen und Fremdkapital rund 6,5 Mio. €; Stadt und Land fördern das Vorhaben mit 1,0 Mio €. Ergänzt wird die Investitionssumme durch die Mittel der Montag Stiftung Urbane Räume gAG für die ideelle Arbeit der UNS, die für einen Zeitraum von 7 Jahren mit insgesamt 1,4 Mio € beziffert wird. Nach derzeitigen Berechnungen kann nach Abschluss der Baumaßnahmen ab 2018 mit einem jährlichen Überschuss von ungefähr 60.000 € gerechnet werden, der in die Gemeinwesenarbeit in und für den Stadtteil eingebracht wird.

NACHBARSCHAFT SAMTWEBEREI

Die dritte Säule des Projektes, die sich in den kommenden Jahren noch stärker entwickeln wird, betrifft alle Nutzer der Samtweberei. Die entstehende Nachbarschaft soll sich zu einer Gemeinschaft entwickeln, die mit ihren Aktivitäten im Viertel spürbar wird. Insbesondere Café und Nachbarschaftswohnzimmer sowie die Shedhalle werden wichtige Scharnierfunktionen zwischen der Samtweberei und dem umgebenden Viertel übernehmen. Die Samtweberei wird ein lebendiger Ort im Viertel und ein Treffpunkt für die Stadtteilbewohner.

Das Konzept für das Pionierhaus als erstem Baustein der Immobilienentwicklung ist beispielhaft für den Ansatz der Montag Stiftung Urbane Räume gAG, die über 7.000 qm umfassende Fläche der Samtweberei nicht als Großprojekt »in einem Guss«, sondern in kleinen Schritten mit unterschiedlichen Themen und Geschwindigkeiten zu entwickeln. Elementarer Bestandteil und Schlüssel für den immobilienwirtschaftlichen Erfolg ist die frühzeitige Beteiligung der Nutzer bei der Entwicklung der Objekte. Die Möglichkeiten zur Aneignung und Gestaltung der Räume spielen dabei eine ebenso große Rolle wie der enge Bezug zum Gemeinwesen im Stadtviertel. Gemäß dem Ansatz im Pionierhaus, wonach sich alle Mieter mit einem vertraglich festgelegten Stundenanteil im Stadtteil engagieren, sollen sich auch alle künftigen Nutzer der Samtweberei mit Ideen und Projekten in das Stadtteilleben einbringen.

AUFTAKT PIONIERHAUS

Im Pionierhaus ist auf fünf Etagen ein kreativer Mix aus kleinen Unternehmen und Initiativen, Gestaltern und Kulturschaffenden entstanden. Die räumliche Nähe hat schon in den wenigen Monaten des Bestehens zu ersten Kooperationen und gemeinsamen Aktivitäten geführt. Zurzeit bewegen sich im Pionierhaus in 25 Mieteinheiten über 60 Pioniere und machen das Gebäude zu einem lebendigen Ort und Anziehungspunkt im Samtweberviertel. Anfang 2015 waren die Mieteinheiten im Pionierhaus fast vollständig vermietet; 60 % werden von regelbesteuerten Unternehmen genutzt, 30 % von Kleinunternehmen. Die restlichen 10 % nutzt die UNS gmbH. Die Mieter im Pionierhaus – Existenzgründer, Kleinbetriebe, Studierende oder Freiberufler – zahlen eine günstige Monatsmiete von 3 € je Quadratmeter (zuzüglich Nebenkosten von zurzeit ca. 4,50 €/qm) und haben so eine gute Ausgangslage, um ihre Ideen und Projekte voranzutreiben, Dinge auszuprobieren und neue Wege zu gehen. Gleichzeitig verpflichten sich die Pioniere mit ihrem Mietvertrag an dem Projekt »Halbe Miete für das Viertel« teilzunehmen und für jeden angemieteten Quadratmeter eine Stunde im Jahr für das Samtweberviertel tätig zu werden. Somit stehen jährlich rund 1.000 Stunden für Projekte und Aktivitäten im Stadtviertel zur Verfügung, die dem Gemeinwesen im Samtweberviertel zugute kommen. Einige Mieter kommen aus Krefeld – zum Teil sogar aus dem Stadtteil. Andere kommen von außerhalb, weil ihnen die Idee des Projektes und die Gemeinschaft wichtig sind. Sie alle sind Pioniere in der Revitalisierung der »Alten Samtweberei« und bringen mit ihren Ideen und Projekten neue Impulse in das Viertel.



Abb. 67: Eröffnung des Pionierhauses im September 2014 – mit vielen Menschen Foto: Eberhard Weible © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

LOGBUCH

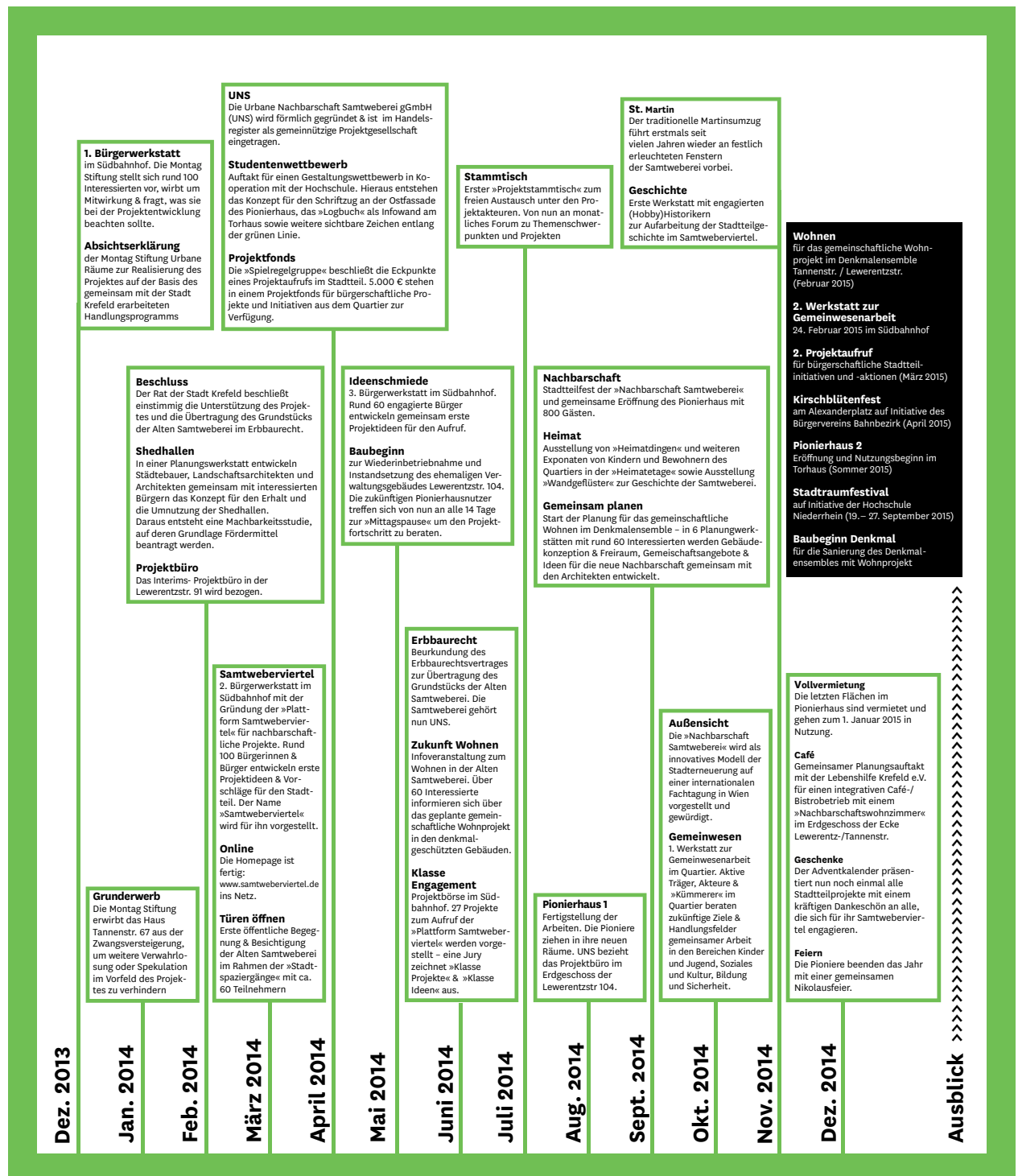


Abb. 68: Logbuch Jahresüberblick © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

»Stimmen aus dem Viertel«

HOLGER LAMERS

Initiator des deseng coworking space, Gründer des Streetwear Labels illhill sowie der Textildruckerei SHIRTFAB

Seit 2009 ist Holger Lamers mit seinen Mitstreitern im Quartier tätig, zuerst an der Dreiköniginstraße und später dann an der Südstraße, um dort die Siebdruckerei und coworking-Plätze an einem Ort zusammenführen zu können. Er schwärmt für das Viertel. Mit der unmittelbaren Nähe zur Hochschule, an der Holger Lamers Kommunikationsdesign studiert hat, und den Ansätzen von Subkultur, die in den letzten Jahren im Viertel entstanden sind, ist das Quartier in seinen Augen hochinteressant für Kreative. Auch aufgrund der günstigen Mieten kommen immer mehr junge Leute in die Gegend. Als bekannt wurde, dass die Montag Stiftung Urbane Räume ein Projekt zur Wiedernutzung der leerstehenden Samtweberei anstoßen möchte, war nicht nur Holger Lamers begeistert. Denn trotz zahlreicher Leerstände im Quartier hat genau ein solcher Ort bislang gefehlt; ein Haus, das Raum für unterschiedliche Initiativen und kleine Unternehmen unter einem Dach bietet und vielfältige Kooperationen ermöglicht. Für Holger Lamers war sofort klar, dass er

einer der Pioniere sein möchte, da ihm die Entwicklung »seines« Viertels sehr am Herzen liegt und das Konzept des Pionierhauses eine gute Möglichkeit bietet, die berufliche Tätigkeit mit einem persönlichen Engagement für das Viertel zu verknüpfen. Aus seiner Sicht ist die »Halbe Miete« gerade für die neu angekommenen Pioniere ein guter Weg, Kontakte ins Quartier aufzubauen und zu verstetigen. Schon früher hat er Ausstellungen und Veranstaltungen im Viertel organisiert, aber mit der Erneuerung der Samtweberei werden dafür nun ganz neue Möglichkeiten geschaffen. Dabei war der Ansatz der UNS, dass die Mieter von Anfang an einbezogen werden und ihre Räume im Pionierhaus selbst ausbauen, ein wichtiger Baustein.

Holger Lamers bezeichnet das Pionierhaus bereits jetzt als »Institution« im Viertel und als ein »Kreativhaus«, das so niemand geplant oder auch nicht erwartet hätte. Wenn diese Dynamik und Lebendigkeit im Pionierhaus nun auch noch auf das Quartier überspringen würde, wäre es perfekt, und keiner der Krefelder Studierenden müsste mehr nach Köln oder sonst wo hin ziehen, um in einem lebendigen und anregenden Stadtviertel leben zu können.



Abb. 69: Holger Lamers am Siebdruck Foto: Ben Teeuwssen

GUDRUN TIEFERS-SAHAFI

Vorstand in der Bürgerinitiative »Rund um St. Josef« und Mitglied im Projektbeirat der Bürgerplattform Samtweberviertel

Die Bürgerinitiative »Rund um St. Josef« arbeitet bereits seit 40 Jahren in der Krefelder Südweststadt. Begonnen hat sie als eine Initiative zur Verkehrsberuhigung der Corneliusstraße, um Kindern mehr Spielflächen in einem städtisch geprägten Umfeld zu ermöglichen. Mittlerweile ist sie zu einem der wichtigsten Träger für Gemeinwesenarbeit im Stadtviertel geworden. Sie betreibt ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte, eine Jugendkunstschule, eine Jugendfreizeitstätte und eine Familien- und Weiterbildungsstätte; im nahe gelegenen Fichte-Gymnasium ist sie Trägerin des Ganztagsangebots. Gudrun Tiefers-Sahafi war nicht von Beginn an dabei, aber sie arbeitet nun bereits seit vielen Jahren in dieser Bürgerinitiative, die sich um die Entwicklung der Gemeinwesenarbeit im Viertel sehr verdient gemacht hat. Vielleicht ist sie auch deshalb in der Südweststadt bekannter als in dem Viertel, in dem sie wohnt.

Die Bewohnerbefragung, die dem gesamten Projekt »Samtweberviertel« vorausging, wurde gemeinsam mit der Bürgerinitiative konzipiert und durchgeführt. Das Grundanliegen des Projekts, zunächst die Bedürfnisse und Interessen der Quartiersbewohner zu erfragen, bevor Ideen in die Welt gesetzt und Investitionen getätigt werden, traf bei Frau Tiefers-Sahafi auf große Sympathie. Sie ist dem Projekt auf vielfältige Weise verbunden, unter anderem als Mitglied des Projektbeirats der Plattform Samtweberviertel. Die Plattform ist ihr auch deshalb besonders wichtig, weil sie gerade Einzelpersonen und kleinen Gruppen eine Möglichkeit bietet, mit kleinen Projekten Engagement für das Viertel zu entwickeln und zu verstetigen sowie sich mit Gleichgesinnten auszutauschen. Der Gedanke des Vernetzens ist zentral, »ohne Vernetzung können Sie einpacken, gerade als kleine Einrichtung«, so Gudrun Tiefers-Sahafi. Dass mit dem »Samtweberviertel« nicht nur ein neuer Begriff für das Viertel erfunden wurde, sondern nun auch eine ganze Reihe von kleinen und großen Stadtteilprojekten auf den Weg gebracht wurden, habe dem Viertel frischen Wind gegeben, auch den Einrichtungen und Initiativen,

die bereits seit Langem im Viertel aktiv sind, sagt sie. Sie wünscht sich, dass es in nächster Zeit noch besser gelingt, Jugendliche und Menschen mit Migrationserfahrung einzubeziehen. Das braucht, wie sie aus ihrer eigenen Arbeit weiß, Zeit, Geduld und die »richtige« Ansprache. Schließlich geht es nicht darum, nur das Image des Viertels zu verbessern, sondern dessen Lebensqualität – für alle, die dort leben.



Abb. 70: Gudrun Tiefers-Sahafi im Gespräch Foto: Axel Viola



Abb. 71: Claudia Reich in ihrem Projekt »Handarbeit« Foto: Gaby Baltha

CLAUDIA REICH

Bildende Künstlerin mit Atelier im Pionierhaus und Initiatorin des Projektes »Handarbeit«

Es war Zufall, dass Claudia Reich gerade auf der Suche nach neuen Atelierräumen war, als sie 2013 von dem geplanten Projekt der Montag Stiftung Urbane Räume zur Entwicklung der Alten Samtweberei in der Tagespresse erfuhr. Sie fühlte sich sofort angesprochen, weil das Konzept zukunftsweisend klang und die ersten Treffen im Südbahnhof bestärkten ihre Motivation ein »Pionier« der ersten Stunde zu werden. Als Krefelderin war ihr die Südweststadt nicht neu. Durch Kunstprojekte an Schulen kannte sie das »Multikulti-Viertel« schon vorher ein wenig – aus ihrer Sicht ein perfekter Ort für das Projekt der Stiftung, aber auch, um hier im Pionierhaus ein Atelier anzumieten. Wichtig sind ihr dabei die Aktivitäten und Zusammenkünfte der Pioniere, die schon vor dem Bezug des Gebäudes mit der Einrichtung der regelmäßigen »Mittagspause« zum Austausch der Aktivitäten begannen und neue Netzwerke und Kooperationen beförderten. Aber auch das »Logbuch« mit Informationen zu Aktivitäten

und Projekten als Schaufenster zum Quartier am Tor der Samtweberei hebt sie als einen wichtigen Baustein für den Austausch mit dem Viertel hervor. Aus Sicht von Claudia Reich ist in jüngerer Zeit im und für das Viertel schon einiges geschehen, aber es könnte – und wird – gerade in der Verknüpfung von Samtweberei und Umgebung noch mehr passieren. Sie selbst ist Initiatorin des Projektes »Handarbeit«, in dem sich Frauen unterschiedlichen Alters wöchentlich in Reichs Atelier treffen, um gemeinsam »mit den Händen zu arbeiten« und ihr Wissen um alte und spezielle Handarbeitstechniken auszutauschen. Seit dem Projektstart im November 2014 kommen regelmäßig 5 bis 20 Frauen aus dem Quartier ins Pionierhaus. Ab Mai 2015 finden die Treffen monatlich statt. Claudia Reich denkt über eine mögliche Erweiterung des Angebotes nach; vielleicht in Kooperation mit anderen Pionieren und vielleicht auch mit anderen Themen. In nächster Zeit möchte sie ihr Projekt im Viertel bekannter machen und hat schon weitere Ideen im Kopf, die nicht nur im Rahmen der »halben Miete« umzusetzen wären.

MARKUS KOSSACK UND TIM FISCHER

Grafik- und Kommunikationsdesigner mit Bürogemeinschaft im Pionierhaus

Seit September 2014 ist Markus Kossack »Pionier« im Samtweberviertel. Gemeinsam mit seinem Büropartner Tim Fischer hat er ein Büro im Krefelder Pionierhaus bezogen und betreibt dort ein Büro für Gestaltung. Daneben ist er Mitglied im Projektbeirat der Plattform Samtweberviertel und kennt daher alle Projekte, die bislang mit dem Projektfonds entwickelt und teilweise auch bereits umgesetzt wurden. An einigen Stadtteilprojekten ist er selbst beteiligt; zum Beispiel an der Zeitung für das Samtweberviertel, die Tim Fischer und er auch als Grafiker begleiten. Die geleisteten Arbeitsstunden sind Teil ihrer »halben Miete« für das Viertel, zu der sie sich mit dem Einzug ins Pionierhaus verpflichtet haben. Sie sehen es aber weniger als Verpflichtung, sondern vielmehr als selbstverständliches Engagement für das Viertel und die eigene Nachbarschaft in und um das Pionierhaus.

Vor einigen Jahren haben die beiden Grafiker von Zweiplus gemeinsam mit einer Stadtsoziologin und einer Philosophin und mit viel ehrenamtlichem Engagement selbst ein Magazin aus der Taufe gehoben, den »Streuner«. Es ist ein Krefelder Stadtmagazin, das Themen und Orte der Stadt aufgreift und mit künstlerischen Arbeiten verbindet. Bis 2014 sind bereits drei Ausgaben entstanden und sie zeigen, wie wertvoll es sein kann, den Blick auf das Gewohnte, die Straßen und die Häuser in der eigenen Stadt, zu verändern. Die Idee zum »Streuner« entstand dort, wo viele neue und kluge Ideen entstehen: im Gespräch an der Theke. Solche Theken, meint Markus Kossack, gibt es im Viertel noch zu wenig; Orte, an denen man sich mittags oder abends zum Essen oder auf einen Drink trifft und in zwanglosen Gesprächen neue Projektideen entstehen können. Er kennt das Viertel gut, beobachtet sehr genau, wo sich etwas tut – und auch wo sich seit geraumer Zeit nichts tut. Die alte Samtweberei war über viele Jahre so ein Ort, womöglich der größte, aber bei weitem nicht der einzige Leerstand im Viertel. Mit der Entwicklung der Samtweberei verbinden Tim Fischer und er große Erwartungen, die Eröffnung des Pionierhauses verstehen sie als ersten, wichtigen und überaus

erfolgreichen Baustein. Beide räumen ein, dass nicht so sehr die günstige Miete, sondern der Charakter des Hauses – die Architektur und das Netzwerk an Kreativen, die sich angesiedelt haben – und die großen Möglichkeiten, die sich mit der weiteren Entwicklung auftun, für ihre Entscheidung ausschlaggebend war.

Markus Kossack ist auch aktiv im kommunalen Arbeitskreis Kultur- und Kreativwirtschaft und wünscht sich, dass die Kultur- und Kreativwirtschaft wichtige Impulse für die Entwicklung des Samtweberviertels setzen kann. Die benachbarte Hochschule Niederrhein mit ihrem Fachbereich Design sieht er als natürlichen Verbündeten, denn die Hochschule hat im bisherigen Prozess schon eine sehr produktive Rolle eingenommen.



Abb. 72: Markus Kossack und Tim Fischer Foto: Doris Grünwald

4.4 Bewährte und besondere Instrumente

Das Programm »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« mit dem Pilotvorhaben im Krefelder Samtweberviertel dient der Entwicklung und Erprobung neuer Ansätze und Instrumente in der Quartierserneuerung. Dennoch sind längst nicht alle Verfahrensschritte und Bausteine neu, weil bewährte Instrumente in der Immobilienentwicklung oder der Gemeinwesenarbeit nach wie vor unverzichtbar sind. Das Pilotvorhaben stützt sich daher auf eine Kombination aus einschlägigen und experimentellen Ansätzen. Damit soll die Frage beantwortet werden können, wie eine sinnvolle Kombination bewährter und besonderer Instrumente aussehen kann, damit derartige Vorhaben größtmögliche Wirkung entfalten. Dies ist ein wichtiges Stiftungsanliegen.

BÜRGERPLATTFORM UND PROJEKTFONDS

Derartige – in der sozialen Stadtteilarbeit bereits etablierte – Instrumente sind beispielsweise selbstverwaltete Projekt- bzw. Bürgerfonds und die Einrichtung von Bürgergremien (»Runder Tisch«). Dort sind Initiativen, Verbände und Privatpersonen eingeladen, für relevante Themenfelder eines Viertels gemeinsame Strategien und Handlungsvorschläge zu erarbeiten, ihr Handeln aufeinander abzustimmen und konkrete Maßnahmen und Einzelprojekte umzusetzen. Die Etats solcher Instrumente werden üblicherweise aus öffentlichen Mitteln finanziert; zum Beispiel im Rahmen des Städtebauförderprogramms »Soziale Stadt«. Im Krefelder Samtweberviertel sollen solche Instrumente jedoch mittelfristig aus den erwirtschafteten Überschüssen der Samtweberei finanziert werden. Die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH kalkuliert mit ca. 60.000 € p.a. im Jahr für die Gemeinwesenarbeit, sobald alle Bausteine der Immobilienentwicklung erfolgreich umgesetzt sind. Kurzfristig stellt die Montag Stiftung Urbane Räume gAG die notwendigen Mittel für Teilhabe und kleinere zivilgesellschaftliche Projekte im Rahmen der Bürgerplattform Samtweberviertel bereit. Über Prioritäten und Spielregeln zur Vergabe der Projektmittel entscheidet nicht die Stiftung, sondern der Projektbeirat der Bürgerplattform. Die Stiftung investiert demnach bereits in die Gemeinwesenarbeit des Viertels, bevor aus der

Immobilienbewirtschaftung Gewinne erzielt werden. Das ist für die Vertrauensbildung im Viertel von großem Wert und soll darüber hinaus helfen, frühzeitig Erfahrungen zu sammeln und Lernprozesse zu ermöglichen, wie lokale Gemeinwesenarbeit und die künftig erwirtschaftete soziale Rendite für die Nachbarschaft möglichst wirksam zusammenspielen.

☞ Eine wichtige Inspiration für Haltung und Formen der Gemeinwesenarbeit, wie sie im Rahmen des Pilotvorhabens zum Tragen kommen, ist zum Beispiel das Stadtumbauprogramm in Bremen-Tenever. Das tiefe Vertrauen in gemeinschaftliche Prozesse und die Verantwortungsfähigkeit der lokalen Bevölkerung hat dort zu beeindruckenden Ergebnissen geführt. Informationen zu diesem und weiteren Stadtumbauprogrammen sind zu finden unter: WWW.STAEDTEBAUFOERDERUNG.INFO/STBAUF/DE/PROGRAMM/SOZIALESTADT/SOZIALE_STADT_NODE.HTML

SCHRITT FÜR SCHRITT – OFFENHEIT IN ALLEN PHASEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Die frühzeitige Schaffung verlässlicher Strukturen für Teilhabe und Zusammenarbeit – noch bevor in nennenswertem Umfang soziale Renditen erwirtschaftet werden – macht es der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH möglich, das im Viertel vorhandene Wissen für die künftige Konzeption der Samtweberei nutzen zu können und das gesamte Immobilienprojekt Schritt für Schritt gemeinsam mit der Nachbarschaft zu entwickeln. Das künftige Nutzungsprogramm für die verschiedenen Gebäude wird auf diese Weise das Ergebnis eines kollaborativen Prozesses: Einrichtungen, die im Viertel fehlen oder mit vorhandenen Angeboten auf neue Weise kombiniert werden sollen, können bei Konzeption und Realisierung berücksichtigt werden. Das Viertel fungiert als »Ratgeber« für die Immobilienentwicklung. Die Stiftung bzw. die Projektgesellschaft agiert nicht als Investor, der mit einem bereits fertig entwickelten Konzept in die Realisierung geht und dabei lediglich darauf achtet, dass in ausreichendem Maße Renditen erzielt werden, um sie anschließend für die Gemeinwesenarbeit im Viertel einzusetzen. Wenn beispielsweise ein offenes Nachbarschaftszimmer fehlt oder es zu wenig Räumlichkeiten für Existenzgründer gibt, dann kann die Samtweberei auch ganz unmittelbar wichtige Impulse zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders im Samtweberviertel setzen.

Für diese Form des Vorgehens steht vor allem der Stifter Carl Richard Montag. Es ist seine feste Überzeugung, dass Bau- und Immobilienprojekte nur dann nachhaltig und erfolgreich sein können, wenn sie aus konkreten Bedarfen und lokalen Belangen heraus entwickelt werden.

PIONIERHAUS UND »HALBE MIETE«

Eine Immobilienentwicklung, die Schritt für Schritt voran geht, bedeutet nicht, dass der erste Schritt lange auf sich warten lassen sollte. Ganz im Gegenteil: Anders als in vielen formellen Stadterneuerungsprozessen, die erst nach langen Phasen aus Analyse und Konzeptentwicklung erste Bausteine realisieren, wurde mit der Eröffnung des Pionierhauses im Spätsommer 2014 bereits frühzeitig ein erster und elementarer Baustein der Immobilienentwicklung umgesetzt. Die Nutzer des Pionierhauses sind zum großen Teil junge Unternehmen aus der Kreativwirtschaft, die sich in ihren Mietverträgen mit der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH verpflichten, einen Teil ihrer Tätigkeit als »halbe Miete« dem Samtweberviertel zugute kommen zu lassen. Pro Quadratmeter gemieteter Fläche leisten sie pro Jahr eine Stunde Gemeinwohlarbeit in den zivilgesellschaftlich getragenen Stadtteilprojekten. Entweder unterstützen sie bereits gestartete Projekte durch fachliche Leistungen (die Konzeption von Internetauftritten, das Design von Plakaten, das Schreiben von Texten o. ä.) oder sie setzen selbst Gemeinwohlprojekte um und führen zum Beispiel eigene Veranstaltungen oder Kurse im Bildungs- und Kulturbereich durch. Die geleisteten Stunden werden von der Projektgesellschaft genauso gewissenhaft erfasst und abgerechnet wie Raummiete und Nebenkosten. Für die Mieter des Pionierhauses ist dies ein leicht zu handhabendes, gut verständliches Modell. Die »halbe Miete« für das Viertel empfinden sie daher weniger als Belastung, sondern als willkommene Möglichkeit, mit eigenem Know-how zur Entwicklung des Viertels beitragen zu können. Die Bandbreite an Möglichkeiten, etwas für die eigene Nachbarschaft zu tun, wird künftig noch größer werden, wenn in den kommenden Jahren mehr und mehr Stadtteilprojekte entstehen und umgesetzt werden. Für das Samtweberviertel sind Pionierhaus und »halbe Miete« wichtig, weil bereits mit diesem ersten Projektbaustein ein Instrument eingeführt worden ist, das in dieser frühen Phase die Grundintention des gesamten Vorhabens klar und eindeutig werden lässt: Immobilienbewirtschaftung und Gemeinwesenarbeit gehen Hand in Hand.

☞ Ein wichtiges Praxisbeispiel für die Kopplung von Miete und Stadtteilarbeit ist die Huppertsbergfabrik in Wuppertal. Das Projekt wurde im Rahmen des Landesprogramms »Initiative ergreifen« unterstützt. Weitere Informationen:

WWW.HUBERTUSBERG.NET

WWW.INITIATIVE-ERGREIFEN.DE/PROGRAMM.5.0.HTML

MÖGLICHT NIEDRIGE ANFANGSINVESTITIONEN

Mit dem Pionierhaus ist bereits jetzt ein erfolgreiches Anschauungsobjekt für eine andere Art der Immobilienbewirtschaftung entstanden, denn das ehemalige Verwaltungsgebäude wäre nach gängigen Maßstäben als wirtschaftlich kaum zu entwickelnde »Schrottimmoblie« einzustufen gewesen. Bei seiner Wiederinbetriebnahme wurden die Ausbaustandards jedoch bewusst niedrig gehalten, nur das Allernotwendigste wurde angegangen. Im Gegenzug hatten die künftigen Mieter große Gestaltungsspielräume bei der Herrichtung der Büroräume für ihre individuellen Bedürfnisse. Die Aura des Gebäudes konnte erhalten werden, auch weil sie von den Mietern überwiegend wertgeschätzt wird.

Besonders hilfreich war es, dass die Wiederinbetriebnahme des Gebäudes nicht als Nutzungsänderung im baurechtlichen Sinn behandelt wurde: Es bleibt auch als Pionierhaus ein Bürogebäude. Auf diese Weise haben sich kostenintensive Ein- und Umbauten zumindest für die Pilotphase des Pionierhauses vermeiden lassen. Denn häufig ist dies das Kernproblem bei der Revitalisierung oder Umnutzung von historischen Gebäuden: Die erforderlichen Anfangsinvestitionen, die sich zu einem großen Teil aus baurechtlichen Auflagen ergeben, können von den meisten Interessenten nicht finanziert werden; gerade wenn formelle Nutzungsänderungen erforderlich sind und keine oder nicht genügend öffentliche Mittel zur Unterstützung des Vorhabens zur Verfügung stehen. Das beim Pionierhaus angewandte Prinzip, Gebäude bzw. Räume mit niedrigen Ausbaustandards auf dem Immobilienmarkt anzubieten und den Selbstausbau den Nutzern zu überlassen, findet seit einigen Jahren in einigen Immobilienmärkten stetig an Bedeutung. Insofern ist das Pionierhaus im Samtweberviertel zwar kein absolutes Ausnahmebeispiel, aber ein lokal bedeutsames und zudem für das Stiftungsprogramm »Initialkapital« wichtiges Referenzobjekt, dessen Erfahrungen sich vermutlich gut auf andere Vorhaben in anderen Vierteln mit ähnlichen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen übertragen lassen.

ERBBAURECHT UND GEMEINWOHL

Damit sich die Immobilien der Samtweberei auf der Basis möglichst günstiger Mieten so bewirtschaften lassen, dass Renditen in einer relevanten Größenordnung wieder in das Viertel investiert werden können, mussten Grundstück und Gebäude möglichst preiswert an die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH übertragen werden. Dafür wurde nach eingehender Prüfung verschiedener Optionen letztlich das Modell des Erbbaurechts gewählt.

Das Erbbaurecht erscheint gut geeignet, die Stadt Krefeld als Grundeigentümerin eng und dauerhaft mit dem Projekt zu verbinden; zudem verbleibt der Boden auf diese Weise in öffentlicher Hand. Die verschiedenen Gebäude des Areals wurden dagegen zum Marktwert erworben. Nach Abzug der notwendigen Sanierungskosten ist dieser Marktwert auf einen Euro festgelegt worden.

Der mit der Stadt Krefeld als Grundeigentümerin geschlossene Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 60 Jahren und enthält einige wichtige Besonderheiten, die vorrangig auf die gemeinsam im Handlungsprogramm vereinbarten Projektziele zurückzuführen sind. Der zu zahlende Erbbauzins ist auf 34.000 € p.a. im Jahr fixiert. Dieser Betrag wird allerdings so lange nicht von der Grundstückseigentümerin erhoben, wie die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH erwerbsmäßig gemeinnützige Ziele verfolgt und regelmäßig aus den durch die Immobilienbewirtschaftung erzielten Überschüssen mindestens einen Betrag in Höhe des erlassenen Erbbauzinses in die Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit investiert. Das zuvor erarbeitete Handlungsprogramm ist die wesentliche inhaltliche Grundlage des geschlossenen Vertrags. Hier sind die Vertragsparteien übereingekommen, in welcher Form und in welchen Schritten das Gesamtprojekt Samtweberei entwickelt wird. Die zeitlichen Abläufe und Fristen zur Realisierung der einzelnen Projektbausteine bis zum Jahr 2018 sind daher detailliert geregelt. Zu diesem Zeitpunkt wird sich die Stiftung aus der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH zurückziehen; investiertes Kapital in Höhe von 1 Mio. € verbleibt allerdings im Projekt. Die Entstehung und Ausgestaltung dieses Erbbaurechtsvertrags, der eng gekoppelt ist an inhaltliche und prozessuale Ziele der Quartiersentwicklung, stellt sowohl für das Handeln der Stiftung als auch das Handeln der Kommune eine sehr wichtige Neuerung dar. Inwieweit die bisherigen Erfahrungen mit diesem Instrument auch in anderen Kommunen und anderen Projektkonstellationen genutzt werden können, wird sich erst zu einem späteren Zeitpunkt beantworten lassen können.

Die Stiftung trias und das Institut für Bodenmanagement haben große Erfahrungen im Umgang mit dem Erbbaurecht. Sie haben die Stiftung maßgeblich darin bestärkt, dieses Instrument im Pilotvorhaben zu erproben. Weitere Informationen:

WWW.STIFTUNG-TRIAS.DE

WWW.IBOMA.DE

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich jedoch bereits einige wichtige Aspekte benennen, die das Zusammenspiel von bewährten und besonderen Instrumenten in diesem Pilotvorhaben betreffen:

Ein schneller Start in die praktische Umsetzung ist wichtig, auch wenn längst nicht alle Fragen geklärt und alle Unwägbarkeiten ausgeräumt sind.

Das Pilotvorhaben hat bislang von seiner großen Offenheit profitiert: Offenheit bei der schrittweisen Festlegung des Nutzungsprogramms, Offenheit gegenüber den Ratschlägen aus dem Viertel, Offenheit aber auch bei der Konstitution von Teilhabestrukturen und deren Spielregeln.

Der inhaltliche Kern des Vorhabens muss in allen Phasen des Projekts erkennbar sein: Ein Projekt, das neue Formen von Immobilienentwicklung mit neuen Formen von Gemeinwohlorientierung verknüpfen möchte, sollte dieses Ziel bereits im ersten Projektbaustein einlösen.

4.5 Schwierigkeiten und ungelöste Fragen

Der Start des Pilotvorhabens und die erste Phase seiner Umsetzung verliefen dank der intensiven Vorbereitung und dem Engagement der Beteiligten bislang erfolgreich. Gleichwohl sind einige, für den weiteren Projektfortschritt relevante Fragen nach wie vor ungelöst. Sie betreffen sowohl die Immobilienentwicklung als auch die Gemeinwesenarbeit im Samtweberviertel. Die erste Phase hat zudem etwaige Stolpersteine erkennbar werden lassen, für die in der nächsten Phase Lösungen erarbeitet werden müssen.

1. Offen ist beispielsweise die Frage, an welche Institution die Immobilien der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH nach dem Rückzug der Stiftung übereignet werden können. Bislang werden unterschiedliche Träger-Modelle diskutiert, auch unterschiedliche Modelle für die einzelnen Bausteine des Immobilienbestands. Es zeigt sich bereits jetzt, dass eine selbstverantwortliche Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung beträchtliche personelle und zeitliche Ressourcen bindet, die dann möglicherweise an anderer Stelle fehlen. Sollte dies zum Beispiel zulasten notwendiger Ressourcen für eine in weiten Teilen ehrenamtliche Gemeinwesenarbeit im Viertel gehen, würden die Ziele des Pilotvorhabens partiell verfehlt.

2. Der Projektbeginn hat nicht nur der Stiftung und der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH ein hohes zeitliches Engagement abverlangt, sondern auch den meisten ehrenamtlich tätigen Kooperationspartnern im Viertel: Teilhabe braucht Zeit, und der Aufbau einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit neuen Partnern umso mehr. Es gibt Grenzen der zeitlichen Belastbarkeit, die es zu berücksichtigen gilt. Möglicherweise wird sich das zeitliche Engagement aller Partner nicht über die gesamte Projektlaufzeit auf dem hohen Niveau des ersten Jahres halten lassen, sodass es künftig neben intensiven auch eher extensiven Phasen geben wird. Zudem sollten die bisherigen Gremien und Formate so weiterentwickelt werden, dass mehr Zeit für die eigentliche Arbeit in den Projekten verbleibt, sobald die gemeinsamen Ziele identifiziert und vereinbart sind.

3. Es zeigen sich zudem erste, in dieser Form nicht erwartete Schwierigkeiten bei der Anwendung von Instrumenten. Das Instrument der »halben Miete« wird von allen Projektbeteiligten als sehr positiv erachtet, allerdings unterliegen die im Rahmen der halben Miete erbrachten Leistungen der Mieter der Umsatzsteuerpflicht. Es hat nicht unerhebliche finanzielle Auswirkungen für die Mieter des Pionierhauses, dass sie Leistungen, die sich im Rahmen ihres gemeinnützigen Engagements und zum Wohle einzelner Gemeinwesen-Projekte erbringen, als steuerpflichtige Umsätze bilanzieren müssen. Auch dieses Problem gilt es in 2015 zu lösen.

4. Als eine der größeren Herausforderungen stellt sich die Entwicklung des so genannten »Krefelder Hauses« in der Tannenstraße dar. Das 2014 erworbene Gebäude sollte zunächst für die Schaffung preiswerten Wohnraums in einem für die Geschichte des Viertels typischen Stadthaus dienen. Allerdings wird das Gebäude nur unter hohem Aufwand zu sanieren sein; gleichzeitig sind wichtige Kriterien der staatlichen Wohnungsbauförderung – etwa zur Barrierefreiheit oder zur Energieeinsparung – auf diesen Gebäudetyp und als einzelnes Gebäude kaum anwendbar. Eine Sanierung ohne Fördermittel würde zu Wohnungsmieten führen, die weder als preiswert einzustufen wären noch dem Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarkts entsprechen würden. Dies bedeutet, dass die bisherige Zielsetzung zur künftigen Nutzung des »Krefelder Hauses« in dieser Form nicht aufrechterhalten werden kann.

Auch wenn es gelingt, im weiteren Verlauf Lösungen zu finden, werden derartige Schwierigkeiten erfahrungsgemäß nicht die einzigen Hürden im weiteren Projektverlauf bleiben. Schon jetzt sind sie jedoch wertvolle Vor-Erfahrungen für künftige Vorhaben im Rahmen des Programms »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« und womöglich hilfreich für andere zivilgesellschaftliche Initiativen, die selbst neue Modelle einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung erproben möchten.



»Auf so viele motivierte Mitstreiter im Viertel zu treffen, hat echt Spaß gemacht. Ich werde das Projekt mit aller Kraft unterstützen, um die Welt vielleicht doch ein kleines bisschen besser machen.« – *Michael Otto*



Abb. 73-79: Werkstätten, Plattform und Stammtische Fotos: Axel Viola (Abb. 74, 76), Fatima Aladag (Abb. 77), Martin Scott (Abb. 78)
© Urbane Samtweberei gGmbH





Abb. 80-89: Eröffnung der Samtweberei im September 2014 Fotos: Eberhardt Weible © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH





Abb. 90-100: Eröffnung der Samtweberei Fotos: Eberhard Weible © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Ausblick

Nach dem erfolgreichen Start des Programms »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« in 2014 im Krefelder Samtweberviertel werden in den kommenden Jahren – bis voraussichtlich 2020 – weitere Projekte in anderen Städten folgen. Die bisherigen Überlegungen sehen vor, dass etwa alle zwei Jahre ein neues Vorhaben durch die Stiftung initiiert wird. Das Programm soll darüber hinaus Impuls und Vorbild sein können für andere Stiftungen, Kommunen und zivilgesellschaftliche Gruppen, ähnliche Projekte umzusetzen. Bereits in 2015 wird der Suchprozess für das zweite »Initialkapital«-Projekt gestartet; er soll bis zum Herbst dieses Jahres abgeschlossen sein. Das Auswahlverfahren wird in diesem Fall nicht mehr nur auf Nordrhein-Westfalen beschränkt sein, sondern auch andere Regionen umfassen.

Im Krefelder Pilotprojekt stehen in 2015 ebenfalls weitere wichtige Etappen an. Das betrifft zunächst das Ausformulieren und Umsetzen konkreter Projekte und Initiativen der Gemeinwesenarbeit entlang der drei Handlungsfelder »Unterstützung und gegenseitige Hilfe«, »Nachbarschaft und Zusammenleben« sowie »Demokratie und Teilhabe«. Es wird darüber hinaus einen zweiten Projektaufruf für bürgerschaftliche Projekte geben. Dieses Mal sollen vor allem Ideen unterstützt werden, in denen die Belange von Jugendlichen im Viertel eine zentrale Rolle einnehmen. Für den Bereich der Immobilienentwicklung liegen die Schwerpunkte für 2015 bei der Umnutzung und Eröffnung des Torgebäudes an der Lewerentzstraße sowie den nächsten Planungsschritten zum Umbau des historischen Kerns der ehemaligen Samtweberei.

Alle Projektphasen und Aktivitäten des Jahres 2015 werden auch weiterhin ausführlich dokumentiert und evaluiert, denn es ist der Stiftung ein wichtiges Anliegen, Ziele und Ergebnisse der eigenen Arbeit im Programm »Initialkapital« transparent, diskutierbar und der interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Dank

Das Programm »Initialkapital Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« mit seinem Pilotprojekt in Krefeld hat viele Ideengeber und Förderer. Unser Dank gilt allen voran unserem Stifter Carl Richard Montag und der gleichnamigen Förderstiftung mit Helmut Krayer, Wolfgang Mohr, Manfred Schuch und dem Kuratorium sowie dem Team aus Verwaltung und Denkwerkstatt.

Für viele Inspirationen bis zum Beginn des Programms gilt unser besonderer Dank Joachim Barloschky, Joachim Boll, Ulrich Borsdorf, Barbara Buser, Egbert Dransfeld, Matthias Drilling, Bernhard Faller, Stefan Gärtner, Rolf Heyer, Wolfgang Kiehle, Rolf Meyer, Rolf Novy-Huy, Klaus Overmeyer, Guido Spars, Mustafa Tazeoglu, Hermann Ulrich, Michael von der Mühlen und dem Team KALKschmiede*. Das Krefelder Projekt haben Dieter Blase und Achim Pfeifer ganz wesentlich inspiriert. Es wurde von Anfang an intensiv von der Hochschule Niederrhein – Nico Beucker – unterstützt.

Die Stadt Krefeld und die Wohnstätte Krefeld haben das Projekt mit entwickelt. Im Projektleitungskreis seitens der Stadt sind Martin Linne, Birgit Causin, Norbert Hudde, Wolfgang Kritzler.

Das Land Nordrhein-Westfalen und die Bezirksregierung Düsseldorf begleiten das Vorhaben im Rahmen von Stadtbau West und im Rahmen der Wohnraumförderung. In der Startphase waren dies vor allem Sabine Nakelski, Kay Noell, Rita Tölle, Ingrid Dreißigacker, Tordis Oberg, Ursula Werner. Wir sind sicher, dass dahinter auch noch viele andere Kollegen mitgedacht haben!

Eine Reihe von Planern haben bisher mit ihren Ideen und Konzepten die Entwicklung der Samtweberei befruchtet, u.a. Achim Pfeiffer und Johannes Lomer (Wohnen im Denkmal), Peter Davids (Shedhalle und Freiraum), die Baupiloten (Café und Nachbarschaftswohnzimmer), Birgit Pohlmann (Moderation Wohnprojekt), Frank Stärke (Baubetreuung) sowie Katja Fischer und Stefan Strauß (Krefelder Haus/Torgebäude).

Das Team der Urbanen Nachbarschaft setzt sich mit viel Kompetenz und großem Engagement dafür ein, dass das Pilotprojekt gelingen kann. Dies sind: Henry Beierlorzer, Robert Ambrée, Monika Zurnatzis, Michael Otto und Katrin Mevißen.

Und nicht zuletzt: Die Menschen und Initiativen, die Vereine, Verbände und Institutionen im und um das Samtweberviertel haben uns neugierig, offenherzig und tatkräftig aufgenommen und uns vor allem ihre Netzwerke und ihr Know-how zur Verfügung gestellt.

Impressum

Herausgeber

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
 Frauke Burgdorff, Oliver Brügge
 Adenauerallee 127
 53113 Bonn
 Tel.: 0228 26 716 470
 urbaneraeume@montag-stiftungen.de
 www.montag-stiftungen.de/mur

Projekträger

Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)
 Henry Beierlorzer, Frauke Burgdorff
 Robert Ambrée, Katrin Mevissen, Monika Zurnatzis,
 Michael Otto
 Lewerentzstr. 104
 47798 Krefeld
 Tel.: 02151 15 28 289
 info@samtweberei.de
 www.samtweberviertel.de

Externe Textbeiträge

Prof. Dr. Matthias Drilling
 (Hochschule für Soziale Arbeit Basel)
 Karl Jasper (Ministerium für Bauen, Wohnen,
 Stadtentwicklung und Verkehr NRW)
 Martin Linne (Stadt Krefeld)

Texterstellung und Redaktion

Dirk E. Haas (REFLEX architects_urbanists)
 Yasemin Utku (sds_utku)

Lektorat

Susanne Küppers (Küppers Medien)

Layout und Grafik

Sandra Scholten (Montag Stiftung Urbane Räume gAG)

Druck

Buersche Druck und Medien GmbH, Bottrop

Bildnachweis

Fatima Aladag: Abb. 77
 Gaby Baltha: Abb. 71
 Stefan Bayer: Titel, Abb. 2, 15-24, 31, 33-37, 38-45,
 60-61, 64-65
 Matthias Drilling: Abb. 9
 Doris Grünwald: Abb. 72
 HauptwegNebenwege: Abb. 46
 Labor b: Abb. 48-53
 Montag Stiftung Urbane Räume gAG: Abb. 1, 3-7, 12-14, 30
 32, 53, 55, 57, 58-59
 Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH:
 Abb. 25-26, 28-29, 46, 63, 69
 Peter Sekaer: Abb. 8
 Planungsbüro DTP: Abb. 66
 Martin Scott: Abb. 27, 54, 78
 Sulevalgus.org: Abb. 10
 Ben Teeuwsen: Abb. 69
 Eberhardt Weible: Abb. 11, 67, 80-100
 Axel Viola: Abb. 70, 74, 76

Literatur und Quellen

Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.):
Wie lebt es sich in der Südweststadt? Bonn 2014

Montag Stiftung Urbane Räume, Stadt Krefeld (Hg.):
Zukunft für das Samtweberviertel. Aktive Gemeinwesenarbeit und die Erneuerung der Alten Samtweberei als Impuls für den Stadtteil. Entwurf eines Handlungsprogramms. Redaktion: Henry Beierlorzer. Krefeld 2013

Schwanke, Hans-Peter:
Architekturführer Krefeld. Hg. vom Oberstadtdirektor der Stadt Krefeld. Krefeld 1996

Stadt Krefeld (Hg.):
Handlungsleitfaden Wohnen Krefelder Innenstadt.
Bearbeitet von InWIS Forschung & Beratung. Bochum/Krefeld 2014

Stadt Krefeld (Hg.):
Planungs- und Nutzungskonzept »Alte Samtweberei«, Krefeld. Verfasser: Dieter Blase und Ulrich Pfeifer.

Stadt Krefeld (Hg.):
Stadtumbau West – Innenstadt Krefeld. Städtebauliches Entwicklungskonzept. Bearbeitet von InWIS Forschung & Beratung und pesch partner architekten stadtplaner.
Bochum/Herdecke 2009

Stadt Krefeld, Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (Hg.): Alte Samtweberei. Zukunft der Shedhalle. Krefeld 2014



Bonn, April 2015

Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, auch kommerziell, solange die Urheber des Originals, also die Herausgeber, genannt werden und die auf deren Werk/Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden (Creative Commons Lizenzmodell ATTRIBUTION SHARE ALIKE). Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle unter »Bildnachweis« angegebenen Abbildungen.

www.montag-stiftungen.de

Montag Stiftung

Urbane Räume

Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Adenauerallee 127

53113 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 2 67 16-470

Telefax: +49 (0) 228 2 67 16-477

www.montag-stiftungen.de/mur

