Johanna Debik

Gemeinwohl-Architektur

Der BOB CAMPUS als Beispiel koproduktiver Immobilienentwicklung

Das Projekt BOB CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen entsteht auf Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume gAG in Kooperation mit der Stadt Wuppertal. Der Begriff steht für den ursprünglichen Namen des Fabrikstandorts: Bünger Textilwerk Oberbarmen (BOB) – und für 150 Jahre Textilindustriegeschichte. Bis 2012 wurden hier von dem Familienunternehmen Bünger Schnürsenkel, Gardinenbänder, Posamenten und andere Textilprodukte hergestellt. Das Campus-Projekt wird durch die Beiträge zahlreicher Akteure ermöglicht: der Eigentümerin der Liegenschaft als Erbbaurechtsgeberin, der Stadt, der Architekten und Architektinnen, der Planer und Planerinnen, Handwerker und Handwerkerinnen, der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer und vieler Menschen aus dem Stadtteil. Von Beginn an wurde gemeinsam an der Vision für einen Ort gearbeitet, der die zuvor leer stehenden Fabrikgebäude nutzt und langfristig den Menschen im Stadtteil zugutekommt. Die spätere Nutzung soll gemeinwohlorientiert und wirtschaftlich tragfähig sein und darüber hinaus eine Stadtteilrendite generieren. Realisiert wird das Projekt nach dem Initialkapital-Prinzip in einer Reihe von Stadtteilprojekten der Montag Stiftung Urbane Räume.

Das Initialkapital-Prinzip

Die Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip wollen eine langfristige, gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung anstoßen – rund um eine Immobilie, die meist im Erbbaurecht von den Montag Stiftungen erworben wird. Auf den Weg gebracht sind bisher die Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld, der Bürgerpark FreiFeld in Halle an der Saale, die KoFabrik in Bochum, das HONSWERK in Remscheid und der BOB CAMPUS in Wuppertal.

Um festzustellen, ob sich ein Standort für ein Projekt nach dem Initialkapital-Prinzip eignet, untersucht die Montag Stiftung Urbane Räume neben der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit auch, ob und wie das Projekt im Sinne des Gemeinwohls im Stadtteil wirken kann. Dafür werden Stadtteilwerkstätten mit zukünftigen Nutzerinnen und Nachbarn und Interviews mit Akteuren durchgeführt, Initiativen aus dem Stadtteil besucht und sich intensiv mit den vorhandenen sozialräumlichen Daten beschäftigt. Die Immobilien sollen zu Orten werden, die für die Menschen im Stadtteil größere Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe, Bildung und Lebenszufriedenheit bedeuten.

In allen Projekten sind die Kommunen wichtige Kooperationspartnerinnen – sie stellen zum Beispiel Flächen als Freiraum zur Verfügung oder fördern deren Entwicklung finanziell. In Oberbarmen entwickelt beispielsweise die Stadt Wuppertal einen großen Teil des Gesamtareals zum Nachbarschaftspark, und zwar mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE NRW 2014–2020) „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung" und im Rahmen des Bund-Länderprogramms Soziale Stadt Oberbarmen/Wichlinghausen.

Unverzichtbar: Perspektivenvielfalt

Neben der engen Zusammenarbeit mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern ist der multiperspektivische Austausch mit vielen zivilgesellschaftlichen Organisationen, Vereinen und Verbänden, Unternehmen und vor allem mit den Menschen vor Ort unverzichtbar, denn sie sind die Expertinnen und Experten für ihr Viertel. Dieser Austausch ist die Grundvoraussetzung, damit eine auf Resilienz und gesellschaftlichen Zusammenhalt ausgerichtete Transformation des Ortes gelingen kann.

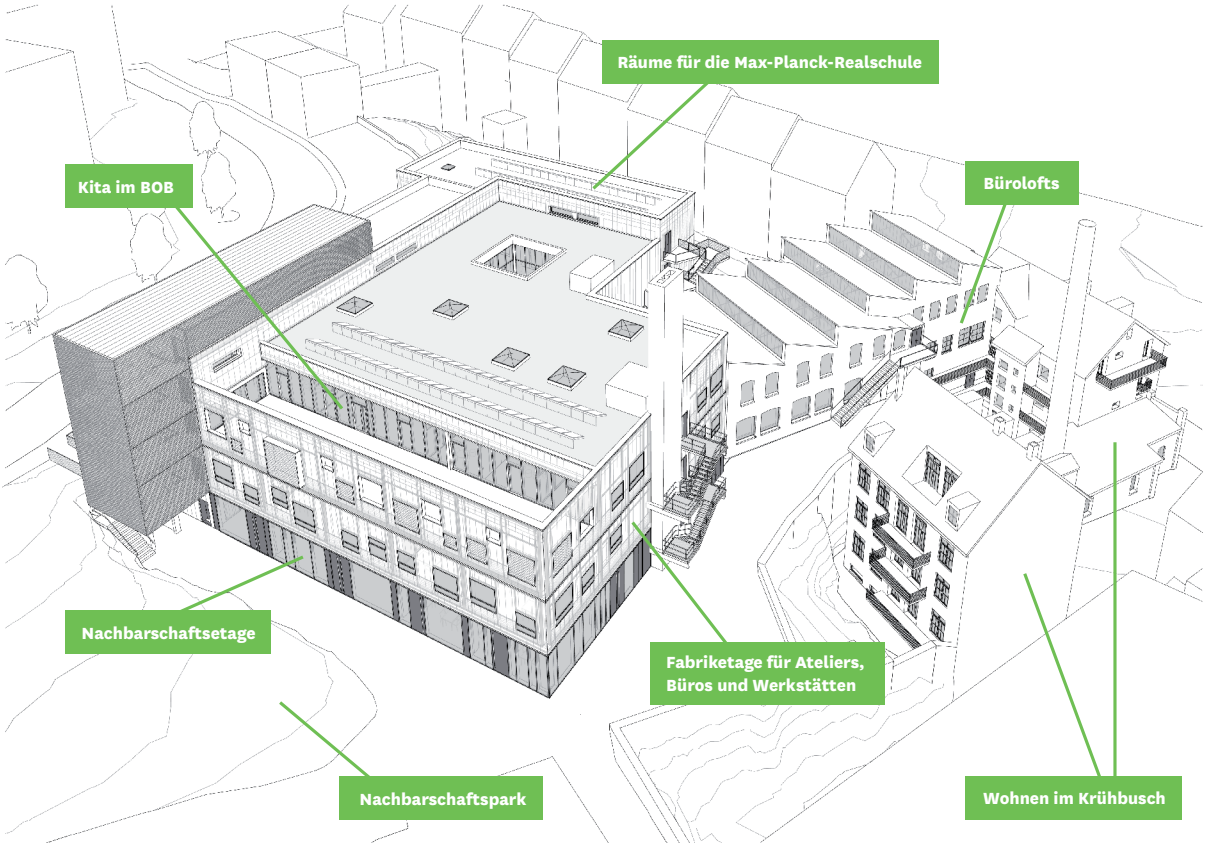
Eine weitere wichtige Grundlage ist die frühzeitige Sicherung des Bodens und der Immobilie selbst. Bewährt hat sich dazu die Bereitstellung der Grundstücke im Erbbaurecht mit Verzicht auf Erbbauzinszahlungen, solange das Projekt gemeinnützig bleibt. Beim BOB CAMPUS z. B. hat die Erbin der ehemaligen Textilfabrik das Grundstück auf diese Weise eingebracht. Sie wird damit selbst zur Ermöglicherin eines zukunftsweisenden gemeinwohlorientierten Projekts in einem Stadtteil, in dem u. a. durch die Insolvenz des Familienunternehmens, die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahrzehnten zugenommen hat.

Die Montag Stiftungen gründen an den ausgewählten Standorten gemeinnützige Gesellschaften für die Umsetzung und den Betrieb und bringen das Eigen- und Fremdkapital ein. Spätere Mieteinnahmen im Betrieb dienen der Rückzahlung des Fremdkapitals. Alle weiteren Überschüsse kommen der direkten Nachbarschaft für selbst organisierte Projekte zugute. In der Immobilie wird Raum für nachbarschaftliche Initiativen zu Verfügung gestellt. In Wuppertal Oberbarmen gewährleistet die Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH die Gemeinnützigkeit des Projekts und die Verwendung der Überschüsse. Sie übernimmt zudem die Bauherrenschaft, organisiert die partizipative Entwicklung des Projekts im Stadtteil und wird die Immobilie später in enger Zusammenarbeit mit den Nutzerinnen und Nutzern und den Menschen aus dem Stadtteil betreiben – als gemeinwohlorientierte Vermieterin, Verwalterin und Mitgestalterin des Gemeinwohls im Stadtteil.

Oberbarmen – ein Stadtteil der Vielfalt

Der BOB CAMPUS liegt in Oberbarmen, einem lebendigen, dicht bebauten und von Diversität geprägten Stadtteil im Osten von Wuppertal. Hier leben viele Kinder und Jugendliche, oft in großen Familien, viele von ihnen sind angewiesen auf Grundsicherung. Es mangelt an ausreichenden Betreuungsangeboten, und der Bedarf an Bildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten für Schulabgän-

ger und Menschen, die sich schon sehr lange ohne Arbeit auf dem ersten Arbeitsmarkt durchschlagen, ist hoch. Viele Zuwanderinnen und Zuwanderer finden in Oberbarmen ihren Ankommensort in Deutschland: Insgesamt leben hier Menschen aus über 100 Herkunftsländern. Die Nachfrage nach geräumigen Wohnungen ist groß. Teilweise gibt es auffälligen Leerstand in Gewerbeimmobilien, und die gründerzeitlichen Straßenzüge zeugen von Sanierungsstau. Sichtlich aufgewertet wurde das Straßenbild in den letzten Jahren durch Fördermaßnahmen im Rahmen des Programms Soziale Stadt. Den größten Entwicklungsimpuls für den Stadtteil gab sicherlich die direkt an den BOB CAMPUS grenzende Nordbahntrasse, eine durch zivilgesellschaftliches Engagement zur Fahrradstraße umgebaute ehemalige Bahntrasse, die Oberbarmen nun mit vielen anderen Stadtteilen verbindet und dadurch stärker ins Bewusstsein der Stadtgesellschaft rückt.



Ensembleübersicht BOB CAMPUS (© Urbane Nachbarschaft BOB/raumwerk.architekten)

Campus für alle

Wuppertal befindet sich durch die Aufgabe vieler Standorte der Textilfabrikation in einem Wandel, der die Stadt vor strukturelle Herausforderungen stellt und gleichzeitig große Potenziale für einen kreativen Umbruch bereithält. Wie die Umnutzung der Nordbahntrasse werden an vielen Stellen der Stadt dynamische Impulse gesetzt. Diese haben sich vor allem schon in den westlichen Stadtteilen Elberfeld und Arrenberg entwickelt, der Wuppertaler Osten aber ist bisher eher noch vernachlässigt. Die Menschen leben gerne hier und identifizieren sich mit ihrem Stadtteil, allein der Blick von außen ist oft abwertend und bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht selten Stigmatisierung.

Mit der baulichen Entwicklung des BOB CAMPUS soll ein Identifikationsort entstehen, der den sozialen Zusammenhalt der Nachbarschaft stärkt und Raum für neue Arbeits- und Bildungsqualitäten schafft. Hierfür werden auf den 5.500 m² des aufgegebenen und leer stehenden Betriebsgeländes der ehemaligen Textilfabrik zwei Wohnhäuser und ein Fabrikgebäude saniert.

Umbau im Bestand

In den zwei zur Fabrik gehörenden Gründerzeithäusern mit Remise entstehen in Zusammenarbeit mit dem Jobcenter und einem lokalen Qualifizierungsträger elf sanierte, größtenteils geförderte und barrierefreie Wohnungen und ein „Nachbarschaftswohnzimmer". Die historischen Shedhallen mit Ziegelfassaden und der in den 1970er Jahren entstandene großflächige Anbau in Stahlskelettbauweise werden baulich und energetisch saniert. In den Fabrikgebäuden ist Platz für gewerbliche Nutzungen, öffentliche Nutzungen und viele Begegnungsstätten. Dort entstehen im Rahmen des ressourcenschonenden Umbaus zum BOB CAMPUS sechs Bürolofts, eine Fabriketage mit Co-Working-Arbeitsplätzen, Büros und Werkstätten, eine Nachbarschaftsetage mit Stadtteilbibliothek und Außenbereich, eine Dachterrasse, eine Kita sowie auf 750 m² Werk- und Kunsträume der benachbarten Max-Planck-Realschule. Auf dem Dach wird eine Fotovoltaikanlage Sonnenstrom erzeugen, eine neue transluzente Fassade aus Polycarbonat bringt Licht in die Fabriketagen. Aufladestationen für Elektromobilität ergänzen das nachhaltige Konzept. Aktuell befindet sich der BOB CAMPUS vor der Fertigstellung der Innen- und Außenarbeiten.

Gemeinsam planen und bauen

Dem zweijährigen Umbauprozess vorausgegangen ist ein systematisch aufgebauter inklusiver Planungsprozess, der durch wiederkehrende Workshops und Informationsveranstaltungen bis zur Eröffnung fortgesetzt wird. Denn ein wichtiges Ziel ist es, dass Bewohner und Bewohnerinnen, Nutzer und Gewerbemieter gemeinsam mit engagierten Menschen aus dem Stadtteil den Ort weiterentwickeln und auf künftige neue Bedarfe im Stadtteil mit wirkungsvollen Angeboten reagieren. Dadurch wird der BOB CAMPUS zur Basis für selbstbewusstes zivilgesellschaftliches Engagement in Wuppertal Oberbarmen. Die Entwicklung zu mehr Chancengerechtigkeit im Stadtteil wird hier verankert. Damit dies gelingt, ist für die ersten Jahre im Betrieb von entscheidender Bedeutung, dass alle beteiligten Menschen die Möglichkeit haben, ihre unterschiedlichen Perspektiven in die „Visionsarbeit", den Planungsprozess und die Entwicklung einer von allen getragenen Gemeinwohlstrategie einzubringen.

Dafür finden seit 2017 Stadtteilwerkstätten in Oberbarmen statt. Noch vor der heißen Umbauphase im Jahr 2019 wurde eine Woche im Testbetrieb veranstaltet – mit der Möglichkeit, Workshops zu geben oder daran teilzunehmen. Das kleine Team der gemeinnützigen Projektgesellschaft arbeitet vor Ort – gegenüber der Baustelle in einem früher leer stehenden Ladenlokal. Hier steht das große „Mitmach-Modell" im Schaufenster, und schon jetzt gibt es niederschwellige Angebote für Kinder, Erwachsene und Jugendliche. Die Mitarbeitenden sind Ansprechpartner vor Ort, haben ein Ohr für die Wünsche und Nöte der Nachbarschaft und machen die Projektentwicklung nahbar und gemeinsam erlebbar. Diese auf Gemeinwohl und Teilhabe ausgerichtete Art der Projektentwicklung ist machbar, weil die Montag Stiftung Urbane Räume zusätzlich zum Einsatz von Eigen- und Fremdkapital für die bauliche Entwicklung über fünf Jahre Planungs- und Umbauzeit Zuwendungen zur Verfügung stellt: für die Gehälter des Teams, für Infrastruktur und ideelle, gemeinnützige Projekte. So ist es möglich, im gesamten Entwicklungszeitraum eine Community rund um das Projekt aufzubauen, die die neu geschaffenen Freiräume gestalten und nutzen möchte und die das ehrenamtliche Engagement der Nachbarschaft fördert.

Realschule wird Stadtteilschule

Schon während der Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag mit der Eigentümerin wurde mit Akteuren aus dem Stadtteil und der Stadt Wuppertal gemeinsam überlegt, in welcher Weise das Projekt die größte Wirkung im Stadtteil entfalten könnte. Wegen des großen Mangels an Betreuungsplätzen wurde die Nutzung einer der Fabriketagen als Kita in die Kooperationsvereinbarung mit der Stadt aufgenommen. Die Stadt übernimmt hier eine Bürgschaftsbesicherung über 20 Jahre, was für die wirtschaftliche Darstellung der Immobilienentwicklung sehr bedeutsam ist. Recht früh wurde auch benannt, dass die benachbarte Max-Planck-Realschule dringend mehr Räume braucht. Daher wurde die Umnutzung eines Teils der Fabrik in Schulräume vereinbart, was die Bauherrin und das Architekturbüro raumwerk.architekten, Köln, vor große Herausforderungen z. B. im Hinblick auf Brandschutz und Schallschutz stellte. Zudem zeichneten sich schon zu diesem Zeitpunkt deutliche Kostensteigerungen ab, denn die Schulbaurichtlinien erfordern besondere Umbauqualitäten. Gleichzeitig aber wurde die große Chance erkannt, mit der Schulnutzung Wirkung im Stadtteil und eine wichtige Zielgruppe zu erreichen: Kinder und Jugendliche sowie Schulabgängerinnen und auch Schulabbrecher.

Beim ersten Rundgang durch die leer stehende Fabrik äußerten Vertreterinnen und Vertreter des Schulkollegiums noch Zweifel – der Raumbedarf sei viel größer, als es die angestrebte Mischnutzung mit Kita, Gewerbe und auch viel Raum für die Nachbarschaft zulasse. Doch schon beim ersten moderierten Workshop im Juni 2018 entwickelten gerade die Lehrerinnen und Lehrer so viele kreative Ideen, dass hieraus nicht nur ein innovatives Konzept für die Bildungsräume entstand. In Werkstätten, teilweise mit Schülerinnen und Schülern, teilweise in Zusammenarbeit mit weiteren zukünftigen Nutzern wie Kita, Stadtteilbibliothek und Co-Working-Betreibern, wurden Modelle zur gemeinsamen Raumnutzung erarbeitet und gemeinsam Projektideen geschmiedet – zum Beispiel die Idee eines Patenschaftsmodells zwischen Gewerbetreibenden und Schule, das den Übergang zwischen Schule, Ausbildung und Beruf unterstützt. Ganz konkret gründete sich auch eine Schüler-AG – die BOB-AG –, die während der gesamten Umbauzeit Aktionen zum Beispiel zur Geschichte oder zum

Neue Stege zwischen Shedhallen und Wohnhäusern schaffen Barrierefreiheit (Foto: Jann Höfer/Urbane Nachbarschaft BOB)

Neue Wohnungen und Bürolofts auf dem Krühbusch (Foto: Jann Höfer/Urbane Nachbarschaft BOB)

sozialen Zusammenhalt im Stadtteil initiieren will. Die Schule gewinnt so nicht nur Fachräume für Kunst, Werken und Textiles Gestalten, sondern entwickelt sich somit auch zur Stadtteilschule.

Kooperationen und Patenschaften für den Stadtteil

Am „Mitmach-Modell" wurden Schulentwicklung und Stadtteilentwicklung zusammengebracht. So entstehen gerade auf 750 m² Fläche nach dem Entwurf der raumwerk.architekten offene Lernräume mit einem Lichthof, der auch Blickbeziehungen zu den benachbarten Kita-Kindern zulässt. Eine Stahl-Glaswand mit gleichzeitiger Funktion

Regelmäßiger Austausch zwischen den Nutzern über das gemeinsame Konzept (Foto: Simon Veith/Urbane Nachbarschaft BOB)

als Ausstellungsregal zwischen den Werkräumen gibt den Blick auf die Werkstücke der Schülerinnen und Schüler frei. Die Bausubstanz des Bestands – wie etwa die Stahlskelettstruktur – bleibt sichtbar, die historische Nutzung als Industriestandort über das Material erlebbar. Wo immer möglich, wird die alte Substanz genutzt, und nur da wo nötig, Neues hinzugefügt. Das spart Energie und Kosten.

Schülerinnen und Schüler wie auch Lehrkräfte sind stolz auf die Entwicklung ihrer Schule. Sie sind Teil der Community rund um den BOB CAMPUS. Bei den Infotagen zum Projekt im November 2021 wurde sehr konkret über die gemeinsame Nutzung der Werkstatträume durch Stadtteilinitiativen diskutiert und verhandelt. Mit der Stadtteilbibliothek, die in die Nachbarschaftsetage einzieht, wird die Anschaffung von Geräten abgesprochen, damit im Haus nichts doppelt gekauft wird. Projekte mit Künstlerinnen und Künstlern aus dem Stadtteil sind auf dem Weg.

Viele weitere gemeinsame Projekte wurden bereits vereinbart: Mütter und Väter der Kita- und Schulkinder werden zusammen mit weiteren Akteurinnen und Akteuren aus dem Stadtteil die Nachbarschaftsetage mit „Viertelsküche" nutzen, um die Nachbarschaft zu pflegen und eine neue Kultur des Miteinanders leben. Schule, Kita und Co-Working werden ihre Räume anderen zur Verfügung stellen. So werden z. B. die kreativen Schulräume und der Bewegungsraum der Kita über die regulären Öffnungszeiten hinaus zur Nutzung durch Stadtteilinitiativen freigegeben, der Konferenz- und Besprechungsraum des Co-Working-Bereichs kann auch für Lehrerinnenkonferenzen genutzt werden.

Ausblick

Im Jahr 2022 geht der BOB CAMPUS in den Betrieb. Mieterinnen, Nutzer, Nachbarinnen und Nachbarn können ihrer Ausbildung, Arbeit und Freizeit dann in den sanierten Räumen nachgehen und neue Angebote nach ihren Bedürfnissen ausrichten. Finanziell stehen dafür voraussichtlich Überschüsse zur Verfügung, die durch die Mieteinnahmen generiert und im Rahmen der Gemeinnützigkeit ausgegeben werden können.

Anfang 2022 beginnt die Stadt Wuppertal in Kooperation mit der Urbanen Nachbarschaft BOB und der Montag Stiftung Urbane Räume mit dem Bau des direkt angrenzenden Nachbarschaftsparks. Auch das ehemals brachliegende Fabrikgelände öffnet sich damit für die Nachbarschaft, schafft nutzbare Freiräume und neue Wegeverbindungen im Stadtteil.

Johanna Debik, Dipl.-Ing. Architektur und Städtebau, Vorständin der Montag Stiftung Urbane Räume gAG; j.debik@montag-stiftungen.de

www.bob-campus.de

UNIVERSITÄT BAYREUTH

CAMPUS-AKADEMIE FÜR WEITERBILDUNG

Häuschen bauen?
...aber bitte flächensparend!

Jetzt anmelden zum
berufsbegleitenden Zertifikatskurs
„Flächensparende Gemeindeentwicklung"
an der Universität Bayreuth

7 Termine • 4 Wochenenden • 1 Zertifikat

Weitere Infos unter campus-akademie.de

Dieser Kurs ist fallweise förderbar über das Amt für Ländliche Entwicklung für Personen, die in einem laufenden Dorferneuerungsverfahren involviert sind. Mehr Infos finden Sie unter campus-akademie.de.

Anzeige