Carola Scholz im Gespräch mit Henry Beierlorzer

Die KoFabrik in Bochum

Wie sich eine Immobilie im Quartier nützlich machen kann

Die denkmalgeschützte KoFabrik am Bochumer Imbuschplatz in Innenstadtnähe ist ein weiteres Projekt der Montag Stiftung Urbane Räume gAG, das nach dem Prinzip „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtentwicklung" entwickelt wird. Als erstes Projekt ging 2013 der Umbau der ehemaligen Samtweberei in Krefeld an den Start. Mittlerweile gibt es fünf laufende Projekte und einige mehr in Planung. Mit dem Initialkapital der Montag Stiftungen wird versucht, in Stadtteilen mit nicht ganz einfachen Rahmenbedingungen eine spezifische und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung anzustoßen und besondere Treffpunkte zu etablieren – Urbane Nachbarschaften. Die Immobilien und ihre Nutzung sollen für den Stadtteil eine soziale Rendite erwirtschaften und die Entwicklungschancen vor Ort verbessern. Mit der Alten Samtweberei in Krefeld als Pilotprojekt konnte nachgewiesen werden, dass ein solches Konzept funktioniert. Sie erwarb städtebauliche Preise, darunter den DASL-Städtebaupreis 2016 (Sonderpreis/Belobigung). Somit wurde dafür gesorgt, dass auch die Planer- und Immobilienszene von dem Konzept Notiz nahm. In Bochum wandelt sich nun das Hauptgebäude einer ehemaligen Eisenhütte auf 2.000 m² zur „KoFabrik", einem Ort für Werkstätten, Büros, Ateliers, einem Café und der Quartiershalle als offenem Projekt- und Begegnungsraum mit integriertem Buchladen.

Der letzte Bauabschnitt der KoFabrik, das Eckgebäude zur Straße Am Kortländer, wurde im Herbst 2021 abgeschlossen. Das Gebäude wurde mit einer 2-geschossigen Holzbaukonstruktion für die „KoBüros" aufgestockt. Auf dem Gründach betreiben die Stadtwerke Bochum nun eine 20 kW Fotovoltaikanlage für grünen Mieterstrom. (Foto: Alexander Schneider)

Herr Beierlorzer, die KoFabrik hat eine industrielle Geschichte wie die Krefelder Samtweberei. Welche?
Das Gebäude der heutigen KoFabrik beherbergte über viele Jahre bis 1970 die Verwaltungsgebäude der Bochumer Eisenhütte, dahinter waren die Produktionshallen – quasi mitten in der Innenstadt. Im Kontext der Innenstadtsanierung hat die Stadt das Areal gekauft und den Betrieb verlagert. Die angrenzenden leer stehenden Hallen nutzte in den 70er Jahren zeitweise das Bochumer Schauspielhaus. Die Theaterszene kennt die Gebäude noch gut, denn Peter Zadek hat z. B. im Kulissenlager die „Heilige Johanna der

Schlachthöfe" aufgeführt. Ende der 70er Jahre hat sich hier ein autonomes Jugendzentrum etabliert, das später polizeilich geräumt wurde – der Ort nannte sich damals BoFabrik. Nach dem Abbruch der Produktionshallen entstand im rückwärtigen Areal sozialer Wohnungsbau. Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude wurde bis 2010 durch die Bochumer Stadtverwaltung genutzt. Danach gab es Zwischennutzungen durch Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und Leerstand. Ende 2018 haben wir mit der Sanierung des Gebäudes begonnen, abgehängte Decken und Einbauten demontiert, dabei die Grundstruktur des Gebäudes wieder erlebbar gemacht, neue Infrastruktur erstellt und Grundrisse so organisiert, dass sie mit vorwiegend offenen Räumen kooperatives Arbeiten, urbane Produktion und nachbarschaftliche Begegnung ermöglichen.

Wurde nunmehr eine „Skalierung" des erfolgreichen Krefelder Projekts eingeleitet?

Nein – jedes Projekt ist anders, hat andere Voraussetzungen und Umsetzungsbedingungen. Die Samtweberei ist sicher in Teilaspekten ein Vorbild. Wir haben dort sehr viel gelernt, viele Erfahrungen gemacht und Instrumente ausprobiert. Wir scheuen uns hier in Bochum nicht, Dinge so zu machen, wie sie sich in Krefeld oder auch anderswo als Innovationen bewährt haben. Übertragen haben wir z. B. die Idee des sogenannten „Pionierhauses", was bedeutet, intakte Bürobereiche des Gebäudes nach lediglich bescheidener Sanierung wieder in Betrieb zu nehmen. Sie können dann für geringe Mietkosten angeboten werden – allerdings verknüpft mit der Verpflichtung zu den „Viertelstunden" für das Gemeinwohl im Quartier. Das zieht Menschen an, die sich dem Projekt zugehörig fühlen und Lust haben, einen Beitrag für gute Nachbarschaft, soziales Miteinander oder kulturelle Impulse für das umliegende Stadtquartier zu leisten. Wir konnten bereits sehr früh mit potenziellen Mietern verhandeln und Räume auch noch an deren Bedarfe anpassen.

Sie haben ab 2017 einerseits mit baulichen Bestandsaufnahmen begonnen, aber auch eine Quartiersanalyse beauftragt. Wie sind Sie dabei vorgegangen?

Die Quartiersanalyse wurde auf der Basis vieler Akteursgespräche durchgeführt. Es war uns wichtig zu wissen, wie sich das Umfeld der Immobilie städtebaulich-räumlich, sozial und kulturell charakterisieren lässt. Worin besteht der Handlungsbedarf für das Quartier am Imbuschplatz und wer waren interessierte Akteure und potenzielle „Mittäter"? Eine erste Quartierswerkstatt im Herbst 2017 mit über 60 Interessierten bildete das Fundament zu der Frage, wie sich diese Immobilie im Quartier nachhaltig für eine gute Nachbarschaft nützlich machen kann, und ob eine Immobilienentwicklung hier überhaupt gewollt ist und Sinn macht. Wir haben verdeutlicht, dass wir nicht nur in den bereits vorhandenen Einrichtungen im Stadtteil, vom Altenzentrum über Kinder- und Jugendeinrichtungen, Kirchen, Hochschulen und Kultureinrichtungen unsere Kooperationspartner und Mitmacher suchen, sondern vor allem auch bei den nicht institutionell organisierten Nachbarn, Anliegern und Projektinteressierten.

Die Quartiersanalyse spricht einerseits von ausgeprägten Armutsinseln im Imbusch-Quartier, andererseits von den Bedarfen junger Kreativer und Handwerker. Kann es gelingen, für diese heterogenen Bedarfe gleichermaßen Angebote zu machen?

Es geht bei den Projekten der Montag Stiftung Urbane Räume immer um das Quartier, um soziales Zusammenleben, Miteinander, Chancengerechtigkeit, Nachbarschaft, Augenhöhe. Wir bieten günstige Räume mit Selbstgestaltungsspielraum im Pionierhaus für 4,50 €/m², die so woanders nicht angeboten werden. Derzeit haben wir insgesamt 15 Mietverträge abgeschlossen. Das ist sicher für Kreative interessant. Wie in Krefeld suchen wir Mieter, die sich mit einer Arbeitsleistung, ihren „Viertelstunden", auch im Quartier einbringen wollen und können. Mit den Mietern

Herzstück der KoFabrik ist die „Quartiershalle". Sie ist offener Projektort und Veranstaltungsraum für das Imbuschviertel – ergänzt durch einen Seminarraum, einen Buchladen und ein kleines Fitnessstudio auf der Galerie. (Foto: A. Schneider)

im Pionierhaus gibt es entsprechende Vereinbarungen. Ein zweiter Bauabschnitt mit einer zweigeschossigen Aufstockung in Holzbauweise über der Quartiershalle ermöglicht uns auch höhere Büro-Mieteinnahmen von ca. 14 €/m², die die Baukosten refinanzieren und wiederum in den Betrieb der Immobilie fließen können. Diese Flächen verdienen das Geld dafür, dass wir die Quartiershalle dem gemeinnützigen Verein „Quartiershalle in der KoFabrik e.V." für eine geringere Miete überlassen können. Generell geht es uns nicht um das „tolle Haus" mit Kreativen, Freiberuflern oder Start-ups.

Gibt es dennoch den Vorwurf der Gentrifizierung im Stadtteil?

Noch gelingt die Vermengung der Welten und wir halten das im Auge, nicht zu „szenig" zu werden. Die Ausgangssituation für Gentrifizierung ist im strukturschwachen Ruhrgebiet aber auch eine andere als in Boomstädten. Etwas mehr Qualität tut hier ganz gut, wenn es gleichzeitig gelingt, Menschen zusammenzuführen. Der Verein Quartiershalle in der KoFabrik e.V. hat es sich zur Aufgabe gemacht, sehr niedrigschwellige Angebote für die im Umfeld wohnende Bevölkerung und insbesondere für Kinder und Jugendliche zu machen. Das Nachbarschaftscafé kooperiert wieder mit dem Verein der Wohnungslosenhilfe bodo e.V., der früher

in den Räumen untergebracht war. In den Sozialwohnungen der Vivawest Wohnen GmbH, die in den 80ern auf dem ehemaligen Eisenhütten-Areal gebaut wurden, gibt es einen relativ großen Cluster von Großfamilien. Mit dem deutsch-libanesischen Freundeskreis gibt es gemeinsame Projekte und Veranstaltungen. Nachbarn kümmern sich um die Pflege des Quartiersgartens und der Quartiershalle, zum Teil in Minijobs. Die KoFabrik ist ziemlich akzeptiert im Umfeld.

Wie gestaltet sich die Kooperation mit der Stadt Bochum?
Sehr gut! Im Herbst 2018 hat die Stadt Bochum das zum Teil denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der ehemaligen Eisenhütte unserer gemeinnützigen Projektgesellschaft – der Urbanen Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH – auf dem Weg des Erbbaurechts übertragen. Der Erbbauzins wird so lange erlassen, wie die Immobilie gemeinnützig bewirtschaftet wird und Überschüsse wieder in Projekte im Quartier fließen. Grundlage waren eine weitere Quartierswerkstatt, einstimmige Beratungen in den Bezirks- und Ratsgremien sowie eine zwischen der Stadt Bochum und der Montag Stiftung Urbane Räume entwickelte Kooperationsvereinbarung, die die gemeinwohlorientierten Ziele und Qualitäten des Projekts sowie auch die jeweiligen Beiträge der verschiedenen Beteiligten zum Gelingen des Vorhabens definiert.

Das Wichtigste aber ist: Die Einstellung in der Verwaltung ist ausgesprochen konstruktiv und unterstützend. Der Stadtbaurat hat dafür gesorgt, dass dem Projekt Kolleginnen und Kollegen aus den Fachämtern zugeteilt wurden, die wirklich Lust darauf haben. Es gibt eine laufende Projektgruppe aus Mitarbeitern von Planung, Tiefbau, Bauordnungsamt und anderen, die gut kooperieren. Das erleichtert sehr vieles. Es nützt nämlich nichts, wenn der Dezernent ein Projekt will und danach jedes Problem immer nur vom Dezernenten gelöst werden kann.

Wie gestaltet sich die Finanzierung?
Die Montag Stiftung Urbane Räume ist ein guter Partner für die Stadt – weil sie Kapital für eine Investition und auch Zuwendungen für Quartiersarbeit in der Aufbauphase einbringt. Die gemeinnützige Urbane Nachbarschaft gGmbH hat Know-how in der Immobilienentwicklung und ist mit den gleichen Gemeinwohl-Zielen unterwegs wie die Kommune. Aus den Mitteln der Montag Stiftungen fließen 30 % Eigenkapitalanteil in die Immobilie – in Bochum sind das eine Million Euro. Über die Zeit ihres Engagements wendet die Montag Stiftung Urbane Räume noch einmal ca. 800.000 € für das Projekt- und Quartiersmanagement auf. Grundprinzip der Projekte mit Initialkapital ist es, einen Impuls zu geben und später eine Struktur zu hinterlassen, die allein und ohne Dauerförderung weiterlaufen kann. Die Immobilie macht sich dabei nützlich mit guten Räumen, engagierten Mietern und überschüssigem Geld. Wobei man ehrlicherweise zugeben muss, dass diese Rechnung bei der KoFabrik gerade so aufgeht. Wir erwirtschaften voraussichtlich weniger finanzielle Überschüsse als z. B. in der Krefelder Samtweberei, weil das Projektvolumen deutlich geringer ist.

In Krefeld wurde auch Städtebauförderung eingesetzt, hier in Bochum nicht. Warum nicht?
Die Stadt hat die Förderung angeboten. Inzwischen gibt es auch ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt und unser Viertel. Aber die Stadt hat viele Stadtumbau-Quartiere. Gemeinsam haben Stadt und Montag Stiftung Urbane Räume daher entschieden, in diesem Fall unabhängig von Antragsverfahren und Standards der Städtebauförderung zu agieren. In Krefeld wurde für die Shedhalle Städtebauförderung beantragt, denn sie ist eindeutig ein öffentlicher Raum für das Quartier. Bei der Quartiershalle der KoFabrik als gemischt genutztem Raum – zum Teil gemeinnützig und zum Teil unternehmerisch programmiert – ist das komplizierter. Die Art, wie wir die ca. 400 m² Nutzfläche – sehr roh und einfach – ausgebaut haben, kostet am Ende ca. 450.000 € und kann nun kostendeckend betrieben werden.

Eingang zum Café Stüh33 in der Stühmeyerstraße 33. Das Nachbarschaftscafé ist Treffpunkt im Quartier und kooperiert auch mit dem Verein der Wohnungslosenhilfe bodo e.V. (Foto: Carola Scholz)

Das öffentliche Bausystem ist stärker auf Sicherheit und eine andere Art von Perfektion ausgerichtet als wir sie hier anstreben. Eine Lösung mit Städtebauförderungsmitteln hätte vermutlich andere Standards und geschätzt bis zu 700.000 € erforderlich gemacht. Hinzu kommt, dass die Quartiershalle auch ein Betriebsort ist. Die Mieteinnahmen des Buchladens und des Studios, die wir hier unterbringen konnten, hätten aus der Förderung herausgerechnet werden müssen. Der offene Raum und seine Nutzung sind stets in Veränderung und auf späteren Ausbau und Wei-

terentwicklung angelegt. Das kollidiert möglicherweise mit Zweckbindungen und erzeugt zumindest immer wieder administrativen Aufwand. Zudem wäre durch die öffentliche Finanzierung die Quartiershalle vermutlich erst zwei bis drei Jahre später an den Start gekommen und man hätte wohl viele Engagierte und den Schwung des Projekts unterwegs verloren.

Sie arbeiten wie in Krefeld auch hier mit dem Büro Böll Architekten aus Essen zusammen. Welche Haltung des Architekten ist erforderlich, um so ein spezielles Projekt im Bestand anzugehen?

Schon bei der Samtweberei in Krefeld hatten wir mit dem Pionierhauskonzept gemeinsam an der Frage gearbeitet, wie wenig Bauen erforderlich ist, um gute Räume für kleines Geld anbieten zu können. Ziel ist es ja, für 3–5 €/m² Flächen anzubieten für Leute, die sich das sonst nicht leisten können. Dann kann man nicht allzu viel in teure Umbauten und Ausstattungen investieren. Trotzdem braucht es Qualität und neue gestalterische Prägungen. Man muss einen anderen Zugang zum Bestand bekommen und fragen: Was kann ich baulich unterlassen und der Nutzung überlassen? Wo reicht die Instandsetzung und wo setze ich meine „Akupunkturnadeln" der Erneuerung, um den Ort neu zu codieren?

Entstanden ist eine Architekturhaltung, die unsere Mieter und die Menschen, die wir zum Mitmachen einladen, durchaus anzieht und die für sie nahbar ist: Spuren offenlegen, Brüche sichtbar machen, etwas „ruppige" Räume gestalten und Spielräume zum selbst Weiterbauen lassen. Wir hängen keine Decken ab, Infrastruktur bleibt sichtbar auf der Wand, der industrielle Hallenboden bleibt Flickwerk, lackierte OSB-Böden können so bleiben oder durch die Mieter selbst belegt werden. Es hat auch mit Ressourceneffizienz und Wertschätzung der grauen Energie im Gebäudebestand zu tun, wenn die gut erhaltenen Stahlfenster aus den 60er Jahren lediglich neues Wärmeschutzglas und eine Lärchenholzverleistung erhalten. Daneben entsteht dann aber auch Neues, das sich bewusst mit guter Detail- oder Materialqualität absetzt. Die stark am Bestand und am Dialog mit den Nutzern orientierte Planung in unseren Projekten setzt methodisch wesentlich mehr Prozessorientierung voraus. Das bedeutet weniger fertige Pläne, mehr Entscheidungen auf der Baustelle und Optionen der Wandlung von Grundrissen und Nutzungen im Detail auch noch kurz vor Fertigstellung.

Das Schöne an den Projekten ist, dass neben der behutsamen Bestandssanierung immer auch neue Architekturaufgaben der Erweiterung, Aufstockung oder des Um- und Ausbaus entstehen. Für die Krefelder Samtweberei haben Böll Architekten nicht umsonst den NRW Landespreis für guten sozialen Wohnungsbau erhalten, und auch die Aufstockung der KoFabrik mit unseren KoBüros in Niedrigenergie-Holzbauweise mit Gründach und PV-Anlage oben drauf setzt bewusst ein Zeichen für neues Bauen.

Wie geht es jetzt weiter?

Das Initialkapital-Prinzip sieht vor, dass in den Projekten nachhaltige Strukturen bleiben, wie z. B. das in Bochum auf 60 Jahre angelegte Erbbaurecht und die Immobilienverwaltung in einer gemeinnützigen GmbH mit Gemeinwohlverpflichtung. Das Management von Gemeinwohlprojekten im Quartier rund um die KoFabrik soll nach drei bis fünf Jahren von örtlichen Akteuren im Stadtteil übernommen werden. Ab 2023 werden dafür Überschüsse und Ressourcen der Immobilie zur Verfügung stehen. Wichtiger Akteur im Quartier ist nun der vor einem Jahr gegründete und außerordentlich engagierte Quartiershallenverein der KoFabrik, mit dem eine Kooperationsvereinbarung zur Überlassung von Räumen und möglichen finanziellen Überschüssen für Gemeinwohlprojekte geschlossen wurde.

Die Stadt Bochum widmet sich in ihrem Perspektivenkonzept „Bochum 2030 Vision Innenstadt" und der Umsetzung eines ISEK den Innenstadtbereichen. Der öffentliche Raum des Imbuschplatzes gehört zu den mittelfristigen Projektschwerpunkten, aber bereits kurzfristig in 2022 begleitet die Stadt die Entwicklung der KoFabrik mit dem verkehrsberuhigten Umbau der Straße direkt vor dem Haus. Diese wird als zukünftige „Terrasse" ein Teil des Quartiersgartens und damit Außenraum nachbarschaftlicher Begegnung. Eine Gestattungsvereinbarung regelt bereits heute die temporäre Gestaltung und Nutzung der kleinen öffentlichen Grünfläche durch Nachbarschaftsinitiativen. Die beiden letzten Corona-Sommer haben die Bedeutung des Freiraums am Imbuschplatz als Kultur- und Begegnungsort gezeigt.

Letzte Frage: Transformation – verbreitert sich das Konzept? Lernen andere Städte aus den Initialkapital-Projekten?

Die Montag Stiftung Urbane Räume hat bereits fünf Projekte u. a. in Krefeld, Wuppertal, Halle (Saale) und Remscheid in Umsetzung oder im Betrieb. Weitere Projekte befinden sich gerade in unterschiedlichen Stadien der Vorbereitung. Die Projekte stehen für einen kleinen Teil von zivilgesellschaftlichen Stadtprojekten rund um das Netzwerk Immovielien. Diese Projekte verlieren allmählich den Ruf des Gutgemeinten, aber Unprofessionellen, weil sie zeigen, dass auch gemeinwohlorientierte Projekte „von unten" professionell realisiert werden können. Dazu braucht es aber in den begleitenden Verwaltungen und in den Projekten selbst „Profis" und Macher mit langem Atem. Es ist ein gutes Aufgabenfeld für Planer und Planerinnen, die ja den Planungskontext mitbringen, diese Projekte zu managen und gleichzeitig die Bauherrenrolle zu übernehmen. Es braucht Immobilienentwickler und -entwicklerinnen, die nicht nur in dem anderen Marktsegment das große Geld verdienen wollen, sondern die ihr Wissen in gemeinwohlorientierte Projekte einbringen, sich auf Partizipation einlassen und vor Ort sinnvoll wirken.

Vielen Dank für das Gespräch.

Henry Beierlorzer, Projektmanager und Geschäftsführer der Urbanen Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH, SRL
Carola Scholz, Dipl.-Soz., Stadtsoziologin, Journalistin, SRL, Mitglied der Redaktion PLANERIN

https://kofabrik.de