

# —prospect

## NEUE QUARTIERE

Schluss mit den Betonsiedlungen vom Reißbrett: Neue Quartiere folgen ganzheitlichen Konzepten und rücken den Menschen in den Mittelpunkt.

## ENERGIEEFFIZIENTE QUARTIERE

Dezentral soll die Energieversorgung der Zukunft sein. Damit sie genau so Wirklichkeit wird, realisieren viele Unternehmen und Kommunen beeindruckende Ideen.

## KREATIVQUARTIERE

Neuer Schwung in den Stadtteilen, neues Leben auf alten Werksgeländen – abwechslungsreiche und spannende Kreativquartiere geben Impulse.



Heimat vor der Haustür

# Quartiere im Wandel

Die Heimat vor der Haustür – für viele Menschen in Nordrhein-Westfalen ist das ihr Stadtviertel, ihr Quartier. Hier liegt nicht nur der Lebensmittelpunkt jedes Einzelnen. Das Quartier ist ein Spiegel aller Bereiche unserer Gesellschaft: Familie, Arbeit, Wohnen, Unternehmen, öffentliche Infrastruktur, Freizeit, Engagement, Sport, Soziales. Entsprechend spiegelt jedes Quartier in unterschiedlicher Ausprägung die Herausforderungen unserer Zeit in einem Mikrokosmos: ob demografische Entwicklung, Wanderungsbewegungen, Strukturwandel, höhere Ansprüche an das Lebensumfeld und den Freizeitwert oder der Ruf nach einer Energiewende und mehr Klimaschutz. Daraus resultiert ganz unterschiedlicher Handlungsbedarf, der mutig angegangen wird. Denn der Wandel der Heimat ist vielerorts bereits in vollem Gange.

Als Förderbank für Nordrhein-Westfalen sind wir unter anderem durch unsere Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnraumförderung ganz nah am Thema. Darüber hinaus unterstützen wir die notwendigen Veränderungen auch mit Gründungs- und Innovationsfinanzierungen.

In diesem **prospect** präsentieren wir ganz unterschiedliche Beispiele dafür, wie die Bürgerinnen und Bürger in unserem Bundesland, die Unternehmen und die Kommunen der Heimat vor der Haustür ein neues Gesicht geben. Mit ihrem Mut, Innovationsgeist und Engagement sind sie auf allen Ebenen aktiv: bei Sanierungsprojekten und im Klimaschutz, bei der Förderung der Energieeffizienz und der Entwicklung kommunaler Konzepte sowie bei der

Realisierung von generationenübergreifendem Wohnen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Entdecken Sie auf den folgenden Seiten, wie die neuen Quartiere in NRW Wirklichkeit werden.



## Mehr Infos per Webcode

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Niederfeldsee	Webcode: p203
Phoenix See	Webcode: p204
Lucem	Webcode: p205
Stölting-Gruppe	Webcode: p206

Am Ende vieler unserer Artikel finden Sie Webcodes, mit denen Sie mehr Informationen zu unseren Förderbeispielen erhalten. Gehen Sie einfach auf unsere Internetseite unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) und geben Sie dort im Suchfeld den Webcode ein. Wenn Sie die Suche starten, gelangen Sie zum jeweiligen Beitrag.

# Inhalt



Entwicklung aus dem Bestand heraus > 14



Nachbarschaftsnetzwerker > 36



Studieren fängt beim Wohnen an > 42

## Serie „Vor der Haustür“

- 9 Whiskyspezialisten am Niederrhein
- 11 Mineralquelle sprudelt an neuem Standort
- 16 „Viertelswirtschaft“ im Park
- 23 Spezialdruck für Luftballons
- 28 Geschmackssicheres Restaurant
- 33 Effiziente Eiswaffelbäckerei
- 38 Geschäftsgründung in Rekordzeit
- 48 Neue Bühne für Essener Musikhaus

## 4 — EDITORIAL

### 6 Auf zu neuen Ufern

Die neuen Quartiere stellen die Bewohner in den Mittelpunkt

### 14 Entwicklung aus dem Bestand heraus

Kommunen sanieren Quartiere mit integrierten Handlungskonzepten

### 19 Neue Mittel für die Stadtentwicklung

Die Landesregierung plant einen Fonds für Städtebauförderung

### 20 Bürger als Weichensteller für die Quartiere von morgen

Kommunen beteiligen die Einwohner an der Stadtplanung

### 25 Bierbrauer in vierter Generation

Die Bochumer Brauerei Fiege engagiert sich für ihre Stadt

### 26 Prima Klima im Quartier

Für mehr Klimaschutz entwickeln Kommunen und Unternehmen beeindruckende Ideen

### 30 Die spannendsten Orte Nordrhein-Westfalens

Ideenreiche Folge des Strukturwandels: Kreativquartiere

### 36 Nachbarschaftsnetzwerker

Bürger machen sich stark für ihr Quartier

### 40 Konstruktiver Quartiersdialog

Interview mit Prof. Dr. Rolf G. Heinze zu Perspektiven der Quartiersentwicklung

### 42 Studieren fängt beim Wohnen an

Vielfältige Initiativen schaffen studentischen Wohnraum

### 46 Quartiere für Jung und Alt

Gemeinschaftliches Zuhause für alle Generationen

## 50 — KONTAKT

## — IMPRESSUM



» Dietmar P. Binkowska, Vorsitzender des Vorstands (3. v.l.), mit seinen Vorstandskollegen Klaus Neuhaus, Michael Stölting und Dietrich Suhlrie. «

## Liebe Leserinnen und Leser,

„Heimat ist da, wo ich verstehe und wo ich verstanden werde“, hat Karl Jaspers, einer der bedeutendsten Philosophen des 20. Jahrhunderts, einmal gesagt. Heimat ist damit immer etwas Persönliches, beschreibt soziale Verwurzelungen, meint Wohlfühlen und Verbundenheit. Ähnlich verhält es sich mit dem Begriff „Quartier“. Er umfasst soziale Beziehungsgeflechte genauso wie Aspekte der Naherholung. Er schließt den Begriff der Mobilität auf kurzen Strecken mit ein und schlägt den Bogen vom Wohnen über das Einkaufen bis hin zum Arbeiten. Ein Quartier kann sich über einen gemeinsamen Platz oder eine zentrale Einkaufsstraße definieren und ist individuell immer wieder verschieden. Ist der Quartiersbegriff meist ortsbezogen, verstärkt der Heimatbegriff die persönlichen und sozialen Aspekte. Das Quartier ist – kurz gesagt – die Heimat vor der Haustür.

Nordrhein-Westfalen steht vor der Herausforderung, Antworten zu finden auf die großen und drängenden Themen unserer Zeit: Auf den Klimawandel müssen wir mit dem Gelingen der Energiewende reagieren, auf den demografischen Wandel mit neuen Wohnkonzepten. Die fortschreitende Globali-

sierung der Wirtschaft macht eine Stärkung lokaler und regionaler Wirtschaftsstrukturen im Mittelstandsland NRW unumgänglich – Themen, die das politische Handeln auf der Makroebene bestimmen und die auf der Mikroebene der Quartiere umgesetzt werden. Die Quartiersentwicklung ist deshalb eines der großen Themen für Nordrhein-Westfalen, das städtebauliche Herausforderung mit sozialpolitischen Aufgaben und dem Klimaschutz verbindet.

Für diesen **prospect** haben wir die unterschiedlichsten Quartiere in Nordrhein-Westfalen besucht. Wir wollten wissen, wie die Menschen im Land die Herausforderung angehen, ihr Quartier, ihren alltäglichen Lebensmittelpunkt zu gestalten. Wir waren in Dortmund, wo das riesige Gelände des Stahlwerks Phoenix-Ost einem See gewichen und ein komplett neues Quartier entstanden ist. In Gelsenkirchen hat die Stadtentwicklungsgesellschaft begonnen, zentrale Immobilien in Quartieren mit Erneuerungsbedarf aufzukaufen, um diese wieder auf Vordermann zu bringen. In Bielefeld entsteht mit dem Pauluscarrée ein Quartier, das generationenübergreifende Wohnprojekte ermöglicht, und zwischen Hagen und Dorsten haben wir uns Kreativquartiere angeschaut, in denen die unterschiedlichsten kreativen Berufe Raum zur Entfaltung finden. Wir laden Sie ein, mit diesem **prospect** die Vielfalt der Ideen aus Nordrhein-Westfalen für die Quartiersentwicklung und das Engagement der NRW.BANK kennenzulernen.

Die Bedeutung unserer Förderarbeit in und für Nordrhein-Westfalen wird auch durch die Zahlen belegt. Insgesamt gaben wir im Jahr 2013 Zusagen über Fördermittel in Höhe von 9,2 Milliarden Euro, lediglich 3 Prozent unter Vorjahr und somit nahezu auf dem Niveau des Rekordjahres 2012. Ein besonderes Augenmerk hat unser Förderfeld „Entwickeln & Schützen“ verdient, in dem die Neuzusagen um 8 Prozent von 1,4 Milliarden Euro auf 1,5 Milliarden Euro stiegen. Hierunter fällt auch der Themenkomplex „Umwelt, Klima, Energie“, den wir im April 2013 um das Programm NRW.BANK.Energieinfrastruktur erweitert haben. Allein hier stiegen die Zusagen um 11 Prozent auf 1.331 Millionen Euro gegenüber 1.198 Millionen Euro im Jahr 2012. Diese positiven Entwicklungen sind auch im Förderfeld „Gründen & Wachsen“ wiederzuerkennen, für das wir Neuzusagen mit einem Volumen von 2,9 Milliarden Euro verzeichnen konnten. Das Förderfeld „Wohnen & Leben“ wies mit 4,8 Milliarden Euro erneut das größte Fördervolumen auf.

Diese Zahlen belegen, dass die NRW.BANK ein wichtiger Partner für die Unternehmen, Kommunen und Privatpersonen in Nordrhein-Westfalen ist. Diesem Auftrag werden wir nur gerecht, weil unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement ihre Aufgaben wahrnehmen in der Überzeugung, das Gute in NRW zu fördern. Dafür sind wir sehr dankbar, denn nur so ist und bleibt die NRW.BANK ein lebendiges Stück Nordrhein-Westfalen.

Außerdem danken wir unserem Eigentümer, dem Land Nordrhein-Westfalen, unseren Kundinnen und Kunden, allen Geschäftspartnerinnen und -partnern, den Beraterinnen und Beratern in den Hausbanken und allen, die unserem Hause verbunden sind, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir sind überzeugt, dass es eine Gemeinschaftsaufgabe für uns alle ist, unser Bundesland zukunftsfähig zu machen – eine Aufgabe, der wir uns mit Ihnen zusammen gerne stellen.

Ihr Vorstand der NRW.BANK



Dietmar P. Binkowska  
Vorsitzender des Vorstands



Klaus Neuhaus  
Mitglied des Vorstands



Michael Stölting  
Mitglied des Vorstands



Dietrich Suhlrie  
Mitglied des Vorstands

NEUE QUARTIERE

## Auf zu neuen Ufern

Die Zeit, in der auf dem Reißbrett Hochhaussiedlungen entworfen wurden, ist vorbei. Es braucht schließlich mehr als Beton, um Menschen für ihr Wohnumfeld zu begeistern: bauliche wie soziale Funktionszusammenhänge, die offen genug sind, um der demografischen Entwicklung, aber auch zukünftigen Herausforderungen begegnen zu können. Patentrezepte gibt es dafür nicht, aber gute Ideen aus der Praxis.

Sie vereint: In neuen Quartieren rücken die Bewohner in den Mittelpunkt.



» Dirk Miklikowski von der Allbau AG hat mit dem „Uferviertel“ in Essen die Tür zur Quartiersentwicklung aufgestoßen. «

Dort, wo einst schwere Güter entlangrollten, wird nun leichtgängig in die Pedale getreten. Der auf einer ehemaligen Eisenbahntrasse entstandene Radweg „Rheinische Bahn“ führt entlang des „Uferviertels“ am Niederfeldsee. Die 62 Neubauwohnungen der städtischen Allbau AG, das neu angelegte Gewässer und der Radweg sind Teil eines Gesamtkonzepts im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“, mit dem in Essen auf ehemaligen Industriebrachen und durch abgerissene Mietskasernen frei gewordenen Flächen, aber auch unter Einbezug aufgewerteter Bestandsgebäude ein neues Quartier entwickelt wird.

„Irgendwann haben sich alle Beteiligten in die Augen geguckt und gesagt: ‚Ja, wir setzen die gemeinsame Planung jetzt um‘“, erinnert sich Dirk Miklikowski. Der Alleinvertreter der Essener Allbau AG hat zusammen mit der Stadt Essen und privaten Wohnungseigentümern mehrere Jahre Vorarbeit für die Quartiersentwicklung geleistet. 1.600 Wohneinheiten besaß das kommunale Wohnungsunternehmen in den benachbarten, ehemals durch den

später abgetragenen Bahndamm getrennten Stadtteilen Altendorf und Bochold. Es waren kleine, schlecht geschnittene Wohnungen aus den 1930er-Jahren, die einen hohen Modernisierungsbedarf hatten und zunehmend unvermietbar waren. „Wir hatten Leerstandsprobleme. Rund ein Drittel der Wohnungen waren frei“, sagt Miklikowski.

Der 20 Millionen Euro starke Masterplan der Stadt, der unter anderem den Bau des Sees vorsah, war gleichzeitig der Startschuss für das „Uferviertel“. 17 Millionen Euro investierte zusätzlich die Allbau AG, ließ 182 eigene Wohnungen abreißen und 62 neue, hochwertige Wohnungen am Niederfeldsee bauen. Trotz der für den Stadtteil unüblichen höheren Mieten ist die Nachfrage sehr groß – vor allem bei Paaren und Kleinfamilien.

Die Finanzierung des für den Stadtteil so wichtigen Stadtumbauprojektes war nur möglich, weil Mittel der sozialen Wohnungsraumförderung in Höhe von 7,3 Millionen Euro in Anspruch genommen werden konnten. Die mit den Förderdarlehen



» Das neue „Uferviertel“ wertet den Essener Stadtteil Altendorf auf. «

der NRW.BANK verbundenen Verpflichtungen werden hierbei auf 120 Bestandswohnungen der Allbau AG im Quartier übertragen. Damit war der Weg frei, durch eine freie Belegung der Neubauwohnungen die gewünschte Durchmischung der Bewohnerstruktur im Quartier zu erreichen. Ergebnis: „Fast alle früheren Bewohner sind im Quartier geblieben. Wir konnten allen eine andere Wohnung aus unserem Bestand anbieten. Außerdem steigerte sich durch den Zuzug anderer Bevölkerungsschichten die Kaufkraft im Quartier, wovon

der örtliche Einzelhandel profitiert“, erklärt der Allbau-Chef.

### Ideen von IdEE

Die Aufbruchstimmung rund um das „Uferviertel“ schlug sich aufs ganze Quartier Altendorf nieder. Werner Weskamp vertritt als Geschäftsführer von Haus & Grund Essen e. V. die Interessen der Einzeleigentümer. Im Sommer 2011 appellierte er auf einer Versammlung an die privaten Immobilieneigentümer im Quartier: „Sie haben die einmalige Chance, sich für

» Der Niederfeldsee wurde eigens im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ angelegt. Die schnellste Verbindung von der Essener Innenstadt zum neuen „Uferviertel“ ist übrigens ein Radweg auf der stillgelegten Trasse der einstigen „Rheinischen Bahn“. «



## Whiskyspezialisten am Niederrhein



- » 1 In einem denkmalgeschützten Haus hat „Die Whiskybotschaft“ ihren Sitz.
- 2 Stilechtes Ambiente mit in Großbritannien gefertigtem Kamin.
- 3 + 4 Rund 1.000 Whiskysorten stehen zur Auswahl. «

entgeht allerdings die besondere Atmosphäre des Hauses. Sie hat sicher ihren Teil dazu beigetragen, dass das Spezialitätengeschäft 2013 unter rund 1.000 Whiskyshops in Deutschland mit dem zweiten Platz als „Germany's Best Whisky Shop“ belohnt wurde.

[www.diewhiskybotschaft.de](http://www.diewhiskybotschaft.de)

In einem fast 250 Jahre alten Haus in Kerken haben Unternehmensgründerin Michaela Tünnermann und ihr Mann Tim die Heimat für „Die Whiskybotschaft“ gefunden. In alt ehrwürdigen Räumen, die Fachgeschäft und Bar beherbergen, können Whisky-Novizen und Kenner das „flüssige Gold“ genießen oder kennenlernen. „Wir bieten eine Auswahl von rund 1.000 Whiskysorten etwa aus Schottland, Irland, den USA, Japan, Schweden, Indien, Holland oder Deutschland. Ebenfalls im Angebot sind Bier, Wein, Rum und Whiskyzubehör sowie Kaffee und Kuchen“, erklärt Michaela Tünnermann. Perfekter Ort für die meist lange im Voraus ausgebuchten Whisky- und Rum-Tastings ist die Lounge mit stilechtem Kamin.

Für die Finanzierung der Einrichtung kam der NRW.BANK.Gründungskredit zum Einsatz. „Wir haben uns über dieses Finanzierungsprodukt im Internet informiert und die Konditionen haben uns einfach überzeugt“, berichtet die Gründerin.

In der kurzen Zeit seit der Gründung im Sommer 2013 hat sich „Die Whiskybotschaft“ zu einer festen Größe in Kerken entwickelt. „Am Anfang herrschte eine gewisse Skepsis vor. Aber schließlich haben wir überzeugt“, so Michaela Tünnermann stolz. Von nah und fern reisen Whisky Liebhaber an und bleiben schon mal über Nacht, was die umliegenden Hotels und Gastronomen freut. Wer es nicht bis nach Kerken schafft, kann die Spezialitäten der Whiskybotschaft auch im Online-shop bestellen. Den Internet-Kunden



Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Die Whiskybotschaft Webcode: **p201**

Ihren Stadtteil zu engagieren, indem Sie Ihre Immobilien wieder fit machen.“ Mit der Gründung des örtlichen Beratungsnetzwerks „Innovation durch EinzelEigentümer“, kurz: IdEE-Altendorf, griff Weskamp auf ein etabliertes Entwicklungsinstrument zurück. Beteiligt sind Akteure und Partner wie Stadt, Kreishandwerkerschaft, Architektenkammer NRW, Verbraucherzentrale, Energieversorger und Diakonie. Informiert wird über Themen wie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten,

Modernisierung, regionale Marktbedingungen sowie Verbesserungen des Wohnumfeldes. Beim monatlichen „Modernisierungstammtisch Altendorf“ besprechen Einzeleigentümer ihre Anliegen. Weskamp: „Es geht uns darum, durch die Aktivierung von Einzelnen auch andere zu motivieren, etwas für ihr Lebensumfeld zu tun.“ Die Überzeugungsarbeit führt zum Erfolg. IdEE-Altendorf hat bei Privateigentümern schon Investitionen in Höhe von über vier Millionen Euro ausgelöst.

### Phoenix aus der Asche

Dass ein neues Gewässer wesentlich zur Attraktivitätssteigerung eines Stadtteils beitragen kann, darauf wird auch in Dortmund gesetzt. Dort erhebt sich das Quartier PHOENIX See aus der Asche des 2001 stillgelegten Stahlwerks Phoenix Hütte. Die Grundlage für die Stadtentwicklung boten ein Planungskonzept der Stadt Dortmund und die Renaturierung der Emscher und des Hörder Bachs durch die Emschergenossen-



» Ursula Klischan vermarktet das Quartier PHOENIX See in Dortmund. «

schaft. Das Areal, auf welchem über 150 Jahre lang Stahl gekocht wurde, hat sich in eine außergewöhnliche Freizeit-, Wohn- und Dienstleistungslandschaft verwandelt.

„Ein Stahlwerk abzurechen ist nicht wie Rasenmähen“, sagt Ursula Klischan, Geschäftsführerin der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, einer hundertprozentigen Tochter des kommunalen Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmens DSW21. Nach dem Verkauf der Anlage ging alles recht schnell. Das 100 Hektar große Areal ist innerhalb von zehn Jahren zu einem anspruchsvollen Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeitquartier entwickelt worden. Im Rahmen der umfangreichen Demontage und Bauarbeiten wurden große unterirdische Betonfundamente entfernt sowie circa drei Millionen Kubikmeter Böden bewegt, Hänge an den Ufern model-

Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen. Ihnen ist eins gemeinsam: die hervorragende Lage mit Blick auf den See und die qualitätsvolle Architektur. Während der „Südhang“ schon bezogen ist, läuft nun die Vermarktung des „Südufers“. Hier wurden anfangs sogar einige Grundstücke per Losverfahren vergeben. Öffentlich geförderter Wohnraum entsteht im Südosten. Stadthäuser bilden den Lückenschluss zu Hörde.

„Das Quartier am Phoenix-See stärkt wie geplant den Stadtteil“, stellt Ursula Klischan fest. Die neuen, überwiegend finanzstarken Bewohner und diejenigen, die hier arbeiten oder Erholung suchen, nutzen die umliegende Infrastruktur. Die Fußgängerzone ist zunehmend belebter. Eigentümer benachbarter Immobilien fangen an, in ihre Bestände zu investieren und Fassaden herzurichten.



» Rund um den Phoenix-See entstand ein anspruchsvolles Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeitquartier. «

liert, kilometerlange Fuß- und Radwege angelegt und ein Dienstleistungsstandort mit Hafen, Büros, Praxen und Gaststätten errichtet.

Vor drei Jahren wurde der 700.000 Kubikmeter Wasser fassende See schließlich eingeweiht. 230 Millionen Euro flossen bereits in die Entwicklung des Konversionsprojekts, inklusive der Kosten für die Renaturierung der Emscher.

Insgesamt werden weit über 1.000 Wohneinheiten rund um den See gebaut: Neben exklusiven Einfamilienhäusern entstanden und entstehen Doppel- und Reihenhäuser sowie

### Baustoff mit Strahlkraft

Apropos Fassade: Bei Nacht sind alle Quartiere grau? Nicht, wenn Lichtbeton des Stolberger Unternehmens Lucem die Fassade zum Strahlen bringt. Dieser besondere Baustoff macht etwa den Neubau des Instituts für Textiltechnik auf dem Campus der RWTH Aachen in der Dunkelheit zu einem Hingucker mit wechselnden Lichteffekten. Tagsüber hat die Fassade dagegen eine schlichte, anthrazitfarbene Natursteinoptik. Für die RWTH hat Lucem 2012 die erste interaktive Media-Fassade realisiert. Das leuchtende Geheimnis der 120 Quadrat-

## Mineralquelle sprudelt an neuem Standort

Genau 55 Jahre ist es her, dass die heutige Johann Spielmann GmbH einen neuen Brunnen bohrte und dabei auf erstklassiges Mineralwasser stieß. Der Name war angesichts des nahen Damenstiftes und der großen Stiftskirche im Essener Stadtteil Stoppenberg schnell gefunden: Stiftsquelle. Mitten in einem Wohnquartier wuchs das Unternehmen kontinuierlich und platzte schließlich aus allen Nähten. Es gab nur noch einen Ausweg: raus aus dem Quartier!

Einen neuen Standort zu finden, ist für einen Mineralbrunnen nicht einfach: „Aufgrund der Vorschriften muss Mineralwasser am Quellort abgefüllt werden“, so Michael Brodmann. Er lenkt als Geschäftsführer in vierter Generation das Familienunternehmen. Nun musste er einen Standort finden, der oberirdisch Platz für die Produktion und unterirdisch große Vorkommen von streng kochsalzarmem Mineralwasser bot. Erst nach einer ganzen Reihe von Probebohrungen wurde Michael Brodmann in Dorsten fündig, im März 2013 zog die Stiftsquelle um.

Das neue Firmengelände bietet vor allem Platz: Für 2.000 Paletten Vollgut reichen die Lagerhallen, Leergut stapelt sich haushoch auf dem Hof. Bei der Planung achtete Michael Brodmann insbesondere auf Effizienz: Die Transportbänder werden von Drehstrommotoren mit extrem hohem Wirkungsgrad angetrieben, das Dach ist dicker isoliert als für Werksgelände üblich und die Abwärme aus der Produktion heizt einen Teil der Büros.

Clou ist jedoch die neue Streckblasmaschine: Sie stellt aus etwa daumendicken Rohlingen PET-Flaschen her. „Die Maschine am alten Standort hat die Rohlinge mit klassischen Heizstrahlern erwärmt und mit einem Luftdruck von 40 bar aufgeblasen, danach ist die Druckluft einfach entwichen“, erläutert Michael Brodmann. „Unsere neue Maschine arbeitet mit 25 bar, fängt die Druckluft nach dem Aufblasen eines Rohlings wieder auf und nutzt sie für den nächsten Rohling.“ Zudem werden die Rohlinge durch Infrarotstrahlung erwärmt. Unter dem Strich spart die Anlage so 30 Prozent Energie und arbeitet außerdem noch um die Hälfte schneller. Da lag es nahe, die Anschaffung der Maschine günstig über den NRW.BANK.Effizienzcredit zu finanzieren. 300.000 PET-Flaschen können nun pro Tag abgefüllt werden.



» Michael Brodmann hat für die Stiftsquelle einen komplett neuen Produktionsbetrieb aufgebaut, ... «



Auch wenn der Umzug für das Unternehmen ein großer Schritt nach vorn war, bleibt etwas Wehmut. Viele Mitarbeiter wohnen direkt in Stoppenberg, das Unternehmen war dem Stadtteil eng verbunden, unterstützte die Gemeindefeste genauso wie den örtlichen Fußballverein. „Das machen wir nach wie vor, die Zeit dort kann man nicht einfach so abstreifen“, so Michael Brodmann. Doch es gibt auch die andere Seite: „Einige werden nicht traurig sein, dass morgens um 6 Uhr keine 40-Tonner mehr einen halben Meter entfernt am Schlafzimmerfenster vorbeifahren.“

[www.stiftsquelle.de](http://www.stiftsquelle.de)

» ... der beispielsweise bei der Abfüllung von PET-Flaschen große Effizienzsteigerungen möglich machte. «

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Stiftsquelle

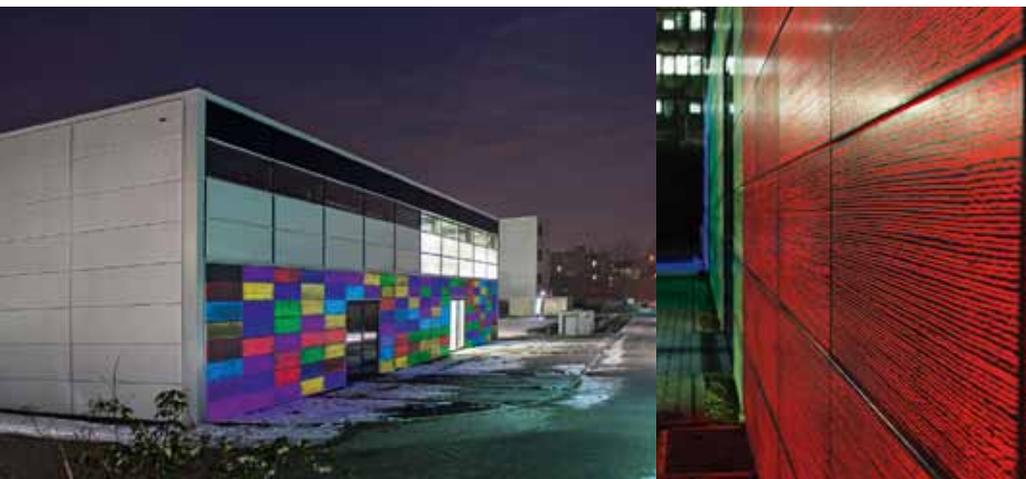
Webcode: **p202**



» Was in einem Quartier zu tun ist, weiß Hans Mosbacher. Seine Stölting Service Group aus Gelsenkirchen übernimmt viele Dienstleistungen in größeren Wohnanlagen. Die NRW.BANK unterstützt den Wachstumskurs des Unternehmens. «

meter großen Fassadenfläche sind 136 Lichtbetonplatten, in die Tausende lichtleitende Glasfasern eingebettet sind. „Die Fassade kann faszinierende Kulisse für das Sommerfest oder Informationstafel für Events sein. So interagiert sie mit den Menschen im Uni-Quartier“, berichtet Dr. Andreas Roye von Lucem. Er gründete das Unternehmen 2007 gemeinsam mit Marijan Barlé. Unter dem Markennamen „LUCEM Lichtbeton“ produzieren und vertreiben sie Produkte für innen und außen, für Wände und Böden, Möbel und Accessoires. Mit dem innovativen Baustoff überzeugte das Duo auch die Investoren. 2010 stieg der regionale Seedfonds Rheinland Venture Capital (RVC), an dem die NRW.BANK über ihren Dachfonds NRW.BANK.Seed Fonds beteiligt ist, ein. Das vom Seedfonds bereitgestellte Eigenkapital kommt für

Marketingmaßnahmen und die Produktionsskalierung zum Einsatz. Als Reaktion auf die steigende Nachfrage wurde etwa die Produktionsstraße umgebaut. Seit Januar 2014 werden größere Rohformatplatten im Format von 1,65 mal 0,60 Metern gefertigt. Dr. Andreas Roye blickt zuversichtlich in die Zukunft: „Wir bekommen immer mehr Anfragen aus dem In- und Ausland. In Deutschland etwa werden wir zwei Fassaden in Berlin und Hamburg realisieren. Ich bin gespannt, wie die sich auf die jeweiligen Quartiere auswirken.“



Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Niederfeldsee Webcode: [p203](#)

Phoenix-See Webcode: [p204](#)

Lucem Webcode: [p205](#)

Stölting-Gruppe Webcode: [p206](#)

» Lichtbeton von Lucem setzt das Institut für Textiltechnik der RWTH Aachen ins beste Licht. «

## Vertrauen ist unverzichtbar

Wie es „hinter der Fassade“ aussieht, weiß Hans Mosbacher, Inhaber und Geschäftsführer der Stölting Service Group aus Gelsenkirchen. „Wir haben einige Wohnungsbauunternehmen unter unseren Kunden, für die wir praktisch die komplette Dienstleistungspalette in größeren Wohnanlagen erbringen: Gebäudereinigung, Objektschutz, Hausmeistertätigkeiten, Empfangsdienstleistungen – um nur einige zu nennen.“ Sein Unternehmen ist eines der wenigen in Deutschland, die derart viele unterschiedliche Arbeiten aus einer Hand anbieten können. Nicht zuletzt darauf führt Hans Mosbacher den Erfolg zurück, der ihm seit einigen Jahren

jeweils zweistellige Wachstumsraten beschert. Mit einem NRW.BANK. Universalkredit baute die Stölting Service Group deshalb 2012 die aus allen Nähten platzende Hauptverwaltung aus.

Die Stölting Service Group ist ein Familienunternehmen in mittlerweile dritter Generation mit über 4.000 Mitarbeitern. Von Kindesbeinen an kennt Hans Mosbacher praktisch alle im Betrieb anfallenden Arbeiten aus eigener Erfahrung: „Mit 13 habe ich auf der Trabrennbahn mit Putzen angefangen, mit 22 habe ich mich im Münsterland mit einem Gebäudereinigungsunternehmen selbstständig gemacht und war dort rasch Marktführer, bis ich den Betrieb in

Gelsenkirchen vom Vater übernahm.“ So vermittelt die lange Unternehmensgeschichte seinen Kunden Zuverlässigkeit und Kontinuität – ein Muss in seiner Branche: „Wir arbeiten in den Wohnungen der Mieter, in den Geschäftsräumen unserer Kunden, in den Tresoren der Banken – da ist großes Vertrauen unverzichtbar.“

> MEHR INFOS UNTER:

[www.uferviertel.de](http://www.uferviertel.de)

[www.hug-essen.de/idee\\_altendorf.html](http://www.hug-essen.de/idee_altendorf.html)

[www.phoenixseedortmund.de](http://www.phoenixseedortmund.de)

[www.lucem.de](http://www.lucem.de)

[www.stoelting-gruppe.de](http://www.stoelting-gruppe.de)

## Sehr geehrte Damen und Herren,



nicht nur im südasiatischen Königreich Bhutan wurde das „Bruttonationalglück“ als Maßeinheit zu Messung des Lebensstandards eingeführt, auch bei uns werden ernst zu nehmende Diskussionen darüber geführt, dass Wirtschaftswachstum kein Selbstzweck sein darf, sondern letztlich die Lebenszufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger maßgebliches Ziel politischen Handelns sein muss.

So hat zum Beispiel die Enquête-Kommission des Bundestages „Wachstum, Wohlstand, Lebensqualität“ mit ihrem Schlussbericht im Sommer 2013 ein neues Wohlstands- und Fortschrittsmaß „W3 Indikatoren“ vorgestellt, in dessen Rahmen neben dem materiellen Wohlstand auch die Dimensionen „Soziales und Teilhabe“ sowie „Ökologie“ anzeigen, wie es um die Lebensqualität in unserem Land steht.

Mit meinem auf die Lebenswelten unserer Bürgerinnen und Bürger ausgerichteten Konzept für die Bau-, Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik, das ich mit „Wir schaffen Heimat vor der Haustür“ auf den Punkt gebracht habe, befinde ich mich also in bester Gesellschaft.

„Heimat“ ist nicht das Synonym für „Tümelei“, „Rückwärtsgewandtheit“ oder „Rückzug ins Private“, Heimat steht vielmehr für Vertrautheit, Wohlbefinden, Orientierung und soziale Sicherheit. Gerade mit dem für jeden unserer Bürgerinnen und Bürger wahrnehmbaren rasanten sozialen, technischen und wirtschaftlichen Wandel wächst das Bedürfnis nach einem solchen Ort, der eine solide Basis für die Teilhabe am gesellschaftlichen Geschehen sein kann.

Ich freue mich, dass auch die NRW.BANK in diesem Kontext ihre Rolle ausfüllen will, um die Lebensqualität in Nordrhein-Westfalen zu erhalten und zu steigern.

Michael Groschek  
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und  
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen,  
Vorsitzender des Beirats für Wohnraumförderung der NRW.BANK



» Sogenannte Problemimmobilien können ein ganzes Quartier in Schiefelage bringen. In Gelsenkirchen wird dem mit einem neuen Konzept entgegengesteuert. «

## QUARTIERSSANIERUNG

# Entwicklung aus dem Bestand heraus

„Das Quartier Bochumer Straße hat viele Probleme und ist abgerutscht“, stellt Stadtplaner Stefan Rommelfanger unumwunden fest. Viele Häuser sind stark heruntergekommen, immer mehr Einwohner ziehen weg. Die Stadt Gelsenkirchen steuert dem erfolgreich mit einer neuen Idee entgegen: Die eigens gegründete Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) kauft, reißt ab oder saniert als aktiver Marktteilnehmer Schlüsselimmobilien, um innerhalb von zehn, zwölf Jahren das von handlungsunfähigen Eigentümern geprägte Quartier aus der Malaise zu holen – nur eines von vielen Beispielen, das zeigt, wie Kommunen mit neuen Ansätzen handeln.

Gutes Wohnen ist mehr als eine funktionierende, bedarfsgerechte Wohnung. Es umfasst auch die „Heimat vor der Haustür“. Wer neben einer akzeptablen Entfernung zum Arbeitsplatz ausreichende Versorgungsangebote, ein stabiles soziales Umfeld und eine intakte Nachbarschaft vorfindet, bleibt; wer all dies vermisst und es sich leisten kann, zieht woanders hin. Wo ohnehin ein Überangebot an Wohnungen besteht, wachsen dann Leerstand und Verwahrlosung weiter. Ein Teufelskreis, an dem weder Immobilien-eigentümer noch Mieter oder Kommunen ein Interesse haben. Längst hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass zum einen das Quartier als ganzheitliches Handlungsfeld in den Mittelpunkt gerückt werden muss und zum anderen alle Akteure gemeinsam tätig werden müssen.

## Integrierte Konzepte

Bei aktuellen Quartiersentwicklungen wird vornehmlich im Bestand gearbeitet. Die „Flächensanierungen“ der 1960er- bis 1970er-Jahre sind weitgehend passé – was nicht heißt, dass die Abrissbirne überflüssig geworden ist. Dezierte und integrierte Entwicklungskonzepte sehen die eine oder andere Niederlegung vor, um Platz zu machen für Grünflächen oder Neubebauungen. Doch sind es nicht nur unsanierbare Problemimmobilien, die sich negativ auf das ganze Umfeld auswirken können, sondern auch das schlechte und vernachlässigte Wohnumfeld. Oftmals handelt es sich um heruntergekommene Mietshäuser, um die sich private Eigentümer nicht mehr kümmern, etwa weil sie es sich nicht leisten können, weil sie eine zerstrittene Erbengemeinschaft sind, weil ein niedriges Mietniveau keinen Spielraum lässt, um Sanierungen zu finanzieren – oder weil sie allein

dastehen und keine Perspektive mehr für ihre Immobilie und das Quartier sehen.

Diese Situation herrscht auch in Gelsenkirchen-Ückendorf an der Bochumer Straße vor. „Das Quartier ist bestens gelegen in der Nähe zur Innenstadt und weist eine gute Verkehrsanbindung auf“, erklärt Stadtplaner Stefan Rommelfanger. „Doch die Einwohner schwinden.“ Erwartet werden weitere Bevölkerungsverluste. Eine hohe Leerstandsquote bei Wohnungen und Ladenlokalen sowie ein schlechter baulicher Zustand der Gebäude kennzeichnen das von hoher Arbeitslosigkeit und schwacher lokaler Ökonomie betroffene Gebiet. Das Problem: 80 Prozent des Wohnungsbestands gehören privaten Einzeleigentümern mit unterschiedlichsten wirtschaftlichen Interessen. Durch das niedrige Mietniveau ist der Anreiz für Modernisierungen und energetische Sanierungen gering.

## „Viertelswirtschaft“ im Park



Im Aachener Kurviertel Burtscheid liegt der 70.000 Quadratmeter große Ferberpark. Mittendrin stand ein marodes Gemäuer, im Volksmund „Toilettenhäuschen“ genannt. Bis in die 1990er-Jahre diente es den Parkarbeitern als Aufenthaltsraum, die Stadtwerke brachten dort Transformatoren für Straßenbeleuchtung unter. Heute erinnert nichts mehr an diese Ruine, denn Kosta Athanasiou hat daraus das moderne, helle und architektonisch anspruchsvolle Café-Restaurant „Ferbbers“ gemacht. „Ich war bereits an zwei erfolgreichen Gastronomiebetrieben beteiligt, als ich das Konzept dafür entwickelte“, berichtet er. Ab 2008 wollte er sich eigentlich auf Bauprojekte, sein zweites Standbein, konzentrieren. Dann bekam er den Tipp, sich das abbruchreife Objekt anzuschauen. Die idyllische Lage und das Umfeld in der begehrten, hochwertigen Wohngegend weckten sein Interesse.

### Vielseitiges Finanzierungspaket

„Ohne Kredit wird das nichts mit einem Umbau“, war Kosta Athanasiou schnell klar. Er beauftragte einen Unternehmensberater für die gemeinsame Überzeugungsarbeit bei der Stadt und die Erstellung des Businessplans. Seine Hausbank unterstützte ihn, denn dort war er als erfolgreicher Unternehmer bereits bekannt. Beim Beratertag der IHK Aachen überzeugte Kosta Athanasiou mit seiner Idee auch die NRW.BANK-Förderberaterin Claudia Brendt. „Für mich ist das eine mustergültige Gründung wegen der vielseitigen Förderkomponenten“, so Claudia Brendt. Sie empfahl den NRW.BANK.Gründungskredit in Kombination mit einer 80-prozentigen Ausfallbürgschaft der Bürgschaftsbank NRW. Damit wurden die Sicherheiten gegenüber der Hausbank gestärkt.

» Kosta Athanasiou war überzeugt, dass sich aus dem maroden Gemäuer im Ferberpark etwas machen lässt. «

Außerdem nutzte Kosta Athanasiou das ERP-Kapital für Gründung, ein gegenüber anderen Gläubigern nachrangiges KfW-

Darlehen zur Stärkung des Haftkapitals. Im Sommer 2012 öffnete das „Ferbbers“. „Eine typische ‚Viertelswirtschaft‘ für Nachbarn, Kurgäste und Studenten der nahe liegenden Fachhochschule. Wir bieten ihnen Speisen unterschiedlicher Stilrichtungen, angepasst an die jeweilige Tageszeit“, berichtet Kosta Athanasiou. Sein Konzept ist erfolgreich, „denn ich habe vorsichtig kalkuliert. Die Ergebnisse übertreffen deutlich die Erwartungen“, fügt er hinzu.

[www.ferbbers.de](http://www.ferbbers.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Café Ferbers

Webcode: **p207**



1



2

- » 1 Der idyllisch gelegene Neubau des Café-Restaurants ist ein Highlight im Aachener Kurviertel.
- 2 Im modernen Ambiente bietet das „Ferbbers“ den Gästen kulinarische Variationen passend zur Tageszeit. «



» Uta Wittig-Flick setzt sich für die Dortmunder Nordstadt ein. «

Mit der Vorbereitung eines Stadtbauprogramms, einer Sanierungssatzung und vor allem der Gründung des kommunalen Unternehmens Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) hat die Stadt die Quartiersentwicklung an der Bochumer Straße in positive Bahnen gelenkt. „Wir handeln als private Gesellschaft im öffentlichen Interesse zur Unterstützung der Entwicklungsstrategie“, sagt Stefan Rommelfanger, der als Leiter der städtischen Koordinierungsstelle für Stadterneuerung neben Harald Förster vom kommunalen Wohnungsunternehmen ggw zum Geschäftsführer der SEG berufen wurde. „Es geht um öffentliche Impulsinvestitionen. Der Erwerb von Schlüsselimmobilien, die wir dann aufwerten, ermutigt die Einzeleigentümer und neue Investoren, ihrerseits wieder an das Quartier zu glauben – und entsprechend zu investieren“, erläutert der Stadtplaner das Konzept. Das Ziel: „Bis 2022 wollen wir von den rund 230 privaten Häusern etwa 50 in die Hand bekommen.“ Im Rahmen von Zwangsversteigerungen konnten bereits einige Immobilien zum Teil erheblich unter Wert erworben werden. Investiert wurden bereits 1,5 Millionen Euro in Ankäufe, Abrisse und Sanierungen,

aber auch in die „Entrümpelung von Hinterhöfen“, wie Rommelfanger betont. Im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren können sich Bürger in die begleitenden Dialogforen einbringen und ebenfalls an der Zukunft des Quartiers mitwirken.

### „Raue Schale, buntes Herz.“

Mit einem weiteren Instrumentarium geht die Stadterneuerung der Stadt Dortmund ihr Problemviertel an. Dessen Ruf scheint fest zementiert: „Die Nordstadt war schlecht, ist schlecht und wird immer schlecht bleiben“, meint der Taxifahrer, der einen ins Ladenlokal des Quartiersmanagements chauffiert. Dort hängt ein Plakat mit einem gemalten grün-blauen Herzen: „Echt Nordstadt!“ steht dabei als Slogan mit dem Zusatz „Raue Schale, buntes Herz.“ Und darunter sitzt Uta Wittig-Flick von der Dortmunder Stadterneuerung und sagt: „Die Menschen lieben den Stadtteil oder hassen ihn, die Nordstadt polarisiert.“

Die Fluktuation ist unter den rund 53.000 Einwohnern außergewöhnlich hoch. Statistisch erneuert sich die Bevölkerung alle fünf bis zehn Jahre. „Die Menschen immigrieren

aus anderen Ländern, fassen hier Fuß und ziehen schließlich in ein Eigenheim in einem anderen Stadtteil, neue Einwohner rücken nach“, fasst Uta Wittig-Flick die soziale Bedeutung des „Integrationsinkubators Nordstadt“ zusammen.

„Dranbleiben“, heißt die Devise für die durch Arbeitslosigkeit, aber auch kulturelle und religiöse Vielfalt gekennzeichnete Nordstadt. Eine Impulsförderung allein reicht hier nicht aus; die Stadt hat sich auf eine dau-



» Stefan Rommelfanger wertet mit der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) das Quartier Bochumer Straße auf. «

erhafte Unterstützung der Quartiere Nordmarkt, Borsigplatz und Hafen eingestellt.

1996 beschloss der Rat ein integriertes Handlungskonzept. Dieses ergänzte die städtebaulichen Verbesserungen um soziale und ökonomische Maßnahmen. Ziel war es, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu stärken, die vielfältigen Potenziale der Wirtschaft und der Gemeinschaft zu aktivieren und das Erscheinungsbild des Viertels zu verbessern. In den Jahren 2000 bis 2008 flossen im Rahmen der EU-Förderung URBAN II 29 Millionen Euro in die Nordstadt für 29 Projekte in den Handlungsfeldern Städtebau, lokale Ökonomie, Schule, Gesundheit, Beschäftigung und Qualifizierung, Public-private-Partnership, Image und soziale Infra-

und Tritt, was im Viertel gemeinsam erfolgreich bewegt wurde, wo es noch Potenziale gibt, wie die Einwohner sich selbstbewusst für ihren Stadtteil engagieren. „Es geht nur miteinander“, fasst sie zusammen.

### Sanierung sorgt für Umsatz

Zu den wichtigen Akteuren bei der Quartiersentwicklung gehört auch der Mittelstand – sei es in Public-private-Partnership-Projekten, sei es als Investor, der vor Ort tätig wird, Arbeitsplätze sichert oder nicht zuletzt Know-how und Material für die Sanierung des Quartiers zur Verfügung stellt. „Renovierung und Modernisierung sind Themen, die in den kommenden Jahren einen wichtigen Teil unseres Umsatzes ausmachen werden“, sagt Patrick Nowak.

fachliche Beratung und eine detaillierte Planung von Baumaßnahmen unverzichtbar. „Unsere Mitarbeiter fahren bei größeren Projekten zu dem Objekt und planen gemeinsam mit dem Besitzer, wie ein Umbauziel erreicht und welches Material benötigt wird.“

Den Beratungsansatz will Patrick Nowak weiter ausbauen. Dazu hat er mithilfe des NRW.BANK.Mittelstandskredits die Arbeitsplätze seiner Berater optimiert und in einigen Märkten die Ausstellungsfläche erweitert. Jetzt können Interessenten Angebote und Anwendungsbeispiele nicht nur in Prospekten und am Bildschirm sehen, sondern viele Produkte direkt begutachten. Patrick Nowak: „So bleibt das Unternehmen zukunftsfähig. Und auf Dauer hoffe



» Patrick Nowak investierte mithilfe der NRW.BANK in die BAUEN + LEBEN-Gruppe. «

struktur. Mit rund fünf Millionen Euro des Programms „Soziale Stadt“ konnten und können zwischen 2010 und 2014 weitere Projekte angeschoben werden.

„Wir haben URBAN II in die Nachhaltigkeit überführt“, sagt Uta Wittig-Flick, „und geschafft, dass die städtischen Fachbereiche und die Akteurslandschaft an einem Strang ziehen.“ Zudem wurden neben der Projektarbeit rund 30 hochaktive Netzwerke mit allen relevanten Akteuren initiiert, vom Arbeitskreis „EU Armutszuwanderung“ über Nachbarschaftskreise und Eigentümerstammtische bis hin zur Kultur-Meile Nordstadt. Beim Rundgang erläutert Uta Wittig-Flick auf Schritt

Er ist Teilhaber der BAUEN + LEBEN-Gruppe, ein Zusammenschluss von Baustoff-Fachhändlern mit insgesamt 25 Standorten in Nordrhein-Westfalen. Er ist selbst für 17 dieser Märkte verantwortlich, die praktisch alles im Sortiment haben, was für An-, Aus- und Umbauten am und im Haus gebraucht wird.

Schon jetzt kommen rund 30 Prozent des Umsatzes von Kunden, die ihre Immobilie sanieren wollen. Und Nowak geht davon aus, dass diese Zahl noch steigt, denn: „Zum einen motiviert der Gesetzgeber Eigentümer, etwas in die Immobilie zu investieren, zum anderen sind es die steigenden Energiepreise.“ Vor diesem Hintergrund seien eine qualifizierte

ich, neben den vorhandenen 250 Arbeitsplätzen weitere schaffen zu können.“

> MEHR INFOS UNTER:

[www.stadterneuerung-gelsenkirchen.de](http://www.stadterneuerung-gelsenkirchen.de)

[nordstadt.dortmund.de](http://nordstadt.dortmund.de)

[www.bauenundleben.de](http://www.bauenundleben.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

SEG Webcode: **p208**

URBAN II Webcode: **p209**

Bauen+Leben Webcode: **p210**



STADTENTWICKLUNGSFONDS

## Neue Mittel für die Stadtentwicklung

» Michael Wucherpfennig: Stadtentwicklungsfonds sind eine neue Chance. «

Die Finanzspielräume für Kommunen werden knapper. Als neues Instrument für die integrierte Stadtentwicklung plant die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen einen eigens dafür geschaffenen Fonds, auch um private Investoren zu aktivieren.

Die Programme der Städtebauförderung sind regelmäßig deutlich überzeichnet. „Deshalb möchte die Landesregierung mehr Investitionen für die Stadtentwicklung mobilisieren“, erklärt Michael Wucherpfennig vom Bereich Unternehmensstrategie/Öffentliche Infrastrukturfinanzierung bei der NRW.BANK.

Unter anderem soll hierfür künftig ein Stadtentwicklungsfonds Mittel bereitstellen. Im Juli 2013 hat die Landesregierung Eckpunkte für ein nordrhein-westfälisches „Operationelles Programm zur Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (OP EFRE NRW)“ beschlossen. Enthalten ist darin ein Stadtentwicklungsfonds mit einem voraussichtlichen Volumen von 50 Millionen Euro, der zur Hälfte aus Mitteln des EFRE und der NRW.BANK finanziert werden soll. Das Förderinstitut würde dann das Fondsmanagement übernehmen.

### Flexibilität gefragt

Das Geld dient der Vergabe von Darlehen an Kommunen sowie Projektgesellschaften mit und ohne öffentliche Beteiligung. Durch die revolvingierende Struktur dieses Fonds fließen die Mittel ständig zurück und stehen für weitere Investitionen zur Verfügung. Michael Wucherpfennig weist darauf hin: „Für private und kommunale Investoren sind passgenaue, flexible Finanzierungsstrukturen und Tilgungsmodalitäten wichtig. Außerdem sollen durch das Finanzinstrument Mezzanine-Finanzierungen bereitgestellt werden.“

Förderprojekte müssen auf integrierten kommunalen Stadtentwicklungskonzepten basieren. Dafür kommen Infrastrukturmaßnahmen wie die Wiederbelebung städtischer Brachflächen oder Flächen- und Gebäudesanierungen infrage. Ein Beispiel wäre die Entwicklung eines Quartiers mit Büros sowie neuen Wohn- und Gewerbegebieten. „Es ist wichtig, Gesamtprojekte zu för-

dern und nicht nur Einzelobjekte. Dann wären Maßnahmen umsetzbar, die aus mehreren Teilen mit unterschiedlichen Renditen bestehen“, ergänzt Michael Wucherpfennig.

### Weiterer Fahrplan

Mitte 2014 wird das EU-rechtlich notwendige „Ex-ante-Assessment“ für die Konzeption des Stadtentwicklungsfonds voraussichtlich abgeschlossen sein. „Was das geplante Antragsverfahren angeht, so richten kommunale Projektträger künftig ihre Anträge direkt an uns. Sind Privatinvestoren beteiligt, laufen die Prüfung und Bereitstellung über die jeweiligen Hausbanken, die auch das Risiko mittragen. Bei diesem Prozedere unterscheidet sich der Stadtentwicklungsfonds nicht von anderen etablierten Förderinstrumenten der NRW.BANK“, sagt Michael Wucherpfennig.

Dem OP EFRE NRW muss die EU-Kommission zustimmen, da die Europäische Union die Hälfte der Mittel aufbringt. Dann könnten aus dem Stadtentwicklungsfonds Anfang 2015 die ersten Darlehen vergeben werden.

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Stadtentwicklungsfonds Webcode: **p211**

KOMMUNALE KONZEPTE

# Bürger als Weich für die Quartiere



» Uwe Manteuffel, Leiter der Stadtplanung in Ibbenbüren, hat in seiner Gemeinde die Bürger umfassend in die Entwicklungsplanung einbezogen. «

# ensteller von morgen

Quartiersentwicklung gelingt am besten, wenn die Bevölkerung sich beteiligt. Zwei Kommunen im nördlichen Westfalen haben vorgemacht, wie Politik, Verwaltung und Einwohner gemeinsam ihre Stadt planen und gestalten.

Ibbenbüren im Münsterland ist ein aufstrebendes Mittelzentrum mit zuletzt zunehmender Einwohnerzahl – aktuell sind es 53.000 Bürger – und niedriger Arbeitslosenquote. Junge Familien schätzen die attraktiven Wohnlagen mit hohem Freizeitwert, umgeben von viel Natur und den nahe gelegenen Großstädten Münster und Osnabrück, die über günstige Verkehrsverbindungen schnell zu erreichen sind.

Doch die Verantwortlichen der Kommune lehnen sich nicht zufrieden zurück. „2018 ist hier Schluss mit dem Steinkohlebergbau. Dadurch verlieren wir direkt und indirekt rund 6.000 Arbeitsplätze“, warnt Uwe Manteuffel, Leiter des Fachdienstes Stadtplanung in Ibbenbüren. Geänderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel durch zunehmende Filialbetriebe und schrumpfende Innenstadtangebote belasten ebenfalls die Beschäftigungslage. „Noch ist unsere Bevölkerung vergleichsweise jung. Auch das wird sich ändern: Ab 2022 geht die Einwohnerzahl zurück und wir müssen uns auf einen höheren Seniorenanteil einstellen, mit entsprechenden Anforderungen an Wohnungen und Infrastruktur“, ergänzt Uwe Manteuffel. Die nachhaltige Verwendung der Umweltressourcen und ein wachsender Wettbewerb der Kommunen sind weitere Herausforderungen, denen sich Ibbenbüren stellen muss. Deshalb wurde im Jahr 2008 beschlossen, erstmals ein integriertes Stadtentwicklungsprogramm zu erarbeiten. Der Titel lautet STEP 2010.

## Mitwirkung der Einwohner

„Angesichts komplexer Themen und eines Zeithorizonts von 40 Jahren funktionierte dieser Prozess nur, indem wir Bürger und die örtliche Wirtschaft intensiv an der Planung beteiligt haben“, so Uwe Manteuffel. Politik und Verwaltung erarbeiteten zunächst Daten für die Diskussionsgrundlagen. Über einen Zeitraum von zwei Jahren fanden drei öffentliche Foren und sechs Bürgerwerkstätten statt, bei denen Ideen und Konzepte für das Programm entwickelt wurden.

Die ersten Teilnehmer wurden zufällig ausgewählt. Mit Zeitungs- und Radiobeiträgen sowie der städtischen Internetseite gewann die Kommune insgesamt 600 Interessenten aus der Bevölkerung. Über den Stand der Diskussionen informierten Newsletter, Flyer und Plakate in den betroffenen Stadtteilen. „Insbesondere zu den Bereichen, die mit demografischen Entwicklungen zu tun haben, erhielten wir wichtige Impulse aus der Bevölkerung“, resümiert Uwe Manteuffel.

## Kommunaler Leitfaden

Im Dezember 2010 beschloss der Stadtrat einstimmig das erarbeitete STEP 2010. Definiert wurden 54 strategische Oberziele mit über 300 einzelnen Maßnahmen. Das Programm gilt als Leitfaden für das politische und administrative Handeln der kommenden Jahrzehnte. „Es wird nicht mehr über die Notwendigkeit der Maßnahmen diskutiert, sondern nur darüber, wann sie umgesetzt werden können“, so der Stadtplaner. STEP 2010 beinhaltet „Fahrpläne“ für die einzelnen Konzepte. Deren Umsetzung und die Gewichtung von Kernprojekten für die nächsten fünf bis zehn Jahre werden regelmäßig bewertet. Dann beschließt der Stadtrat das weitere Vorgehen.

„Priorität haben langfristige Maßnahmen wie das Management von Wohn- und Gewerbeflächen, Gewässerschutz, Hochwasserprävention und Energieeffizienz von Gebäuden“, betont Uwe Manteuffel. Drei Jahre nach Start des STEP 2010 wurden schon zwei Drittel der Projekte angepackt. Vor allem Maßnahmen zur Innenstadtbelebung, Flächensteuerung und Schulplanung entwickeln sich positiv. Ibbenbüren ist besonders stolz darauf, dass durch das Programm viele Privatinitiativen angestoßen wurden. Zum Beispiel kümmert sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Südstadt e. V. um die Aufwertung des südlichen Einkaufsbereichs – mit Hilfe von Landesfördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm. „Jeder private Euro der ISG wird durch die öffentliche



- » 1 Saerbecks Bürgermeister Wilfried Roos im Energiepark, der auf einem ehemaligen Bundeswehrgelände gebaut wurde. Viele Einwohner beteiligen sich finanziell an diesem Projekt.
- 2 Gemeinsam mit Saerbecker Landwirten betreibt ein ortsansässiger Biogasanlagenhersteller eine Musteranlage. Die Interessenten kommen aus aller Welt zur Besichtigung. «

Hand verdoppelt. Ein Gewinn für alle“, zeigt sich Uwe Manteuffel überzeugt.

### Beispielhaftes Klimakonzept

In der Ibbenbürener Nachbarschaft stellt die „Klimakommune“ Saerbeck mit ihrem Entwicklungsplan 2050 die Weichen für die Quartiersentwicklung. Vor allem bei der Energieversorgung ist die 7.200-Einwohner-Stadt Vorreiter. Experten, Politiker, Stadtplaner sowie Institutionen, Unternehmen und zahlreiche Bürger engagieren sich dafür, dass die Gemeinde im Jahr 2030 eine positive Energiebilanz aufweist.

Saerbeck entwickelte ein umfassendes „Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept“, in dem drei Leitprojekte, sieben Handlungsfelder und insgesamt 150 Einzelprojekte definiert wurden. Neben einem Energie-Erlebnispfad, der „gläsernen Heizzentrale“, Bildungs- und Beratungsangeboten und regelmäßigen Bürger-Energiestammtischen wurde ein Energiepark errichtet: Auf einem ehemaligen Bundeswehrgelände betreiben die Saerbecker Photovoltaikanlagen, sieben Windräder und eine Biogasanlage. Seit Beginn des Jahres 2014 wird zudem der Biomüll des Landkreises in einer Bioabfallvergärungsanlage der Entsorgungsgesellschaft Steinfurt verwertet.

### Vertrauensbildung

„Man muss die Bürger überzeugen, sie umfassend informieren und ihnen klarmachen, dass sie Einfluss nehmen können“, empfiehlt Bürgermeister Wilfried Roos. Vertrauensbildung ist für ihn das A und O des bürgerschaftlichen Engagements. „Dafür müssen wir raus aus dem Rathaus in die Öffentlichkeit und keine Entscheidungen unter Zeitdruck fällen“, betont der Bürgermeister. „Die Bevölkerung verlangt, dass ihre Fragen beantwortet werden, und zwar in verständlicher Sprache.“

Die Gemeinde hat einen eigenen Förderverein gegründet, der die Ziele und Aufgaben der Klimakommune unterstützt. „Außerdem können Einwohner über eine Bürgergenossenschaft in das Klimaprojekt investieren. Mit einer überschaubaren Einlage ab 1.000 Euro profitieren die Menschen durch Versorgungssicherheit mit regenerativer Energie und finanzieller Teilhabe“, so Wilfried Roos. Saerbeck ist seit 2009 offiziell als NRW-Klimakommune anerkannt, erhielt im November 2013 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis und gilt als Beispiel für eine gelungene Umsetzung der Energiewende in den Stadtquartieren. Über 7.000 Besucher aus der ganzen Welt – darunter zahlreiche Politiker – informierten sich allein 2013 vor Ort darüber, wie das Klimaprojekt in Saerbeck funktioniert.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.ibbenbueren.de](http://www.ibbenbueren.de)

[www.klimakommune-saerbeck.de](http://www.klimakommune-saerbeck.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Ibbenbüren Webcode: **p212**

Saerbeck Webcode: **p213**

## Spezialdruck für Luftballons

Weil durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs weniger Lagerkapazität vorhanden war, stieg das Unternehmen, das heute als Passatgummi Schreven GmbH & Co. KG firmiert, von bedruckten Gummibällen auf bedruckte Luftballons um. So konnten Lagerfläche und Versandkosten gespart werden. Das Geschäft kam schnell wieder in Schwung und hat ihn bis heute nicht verloren.

Schon in der dritten Generation macht Familie Schreven mit Latexluftballons in vielen Farben und zahlreichen Formen Kindern und auch manch einem Erwachsenen eine Freude. Und jedes Jahr verlassen etwa 50 Millionen Ballons das Unternehmen aus Alsdorf, um – überwiegend in Deutschland, Österreich und der Schweiz – als Werbemittel, Dekoration oder Partyspaß zum Einsatz zu kommen. Außerdem hat Passatgummi Folienballons, Zubehör und andere Spaßartikel im Sortiment.

### Vom Metzger bis zum Großunternehmen

„Wir gehören in Europa wohl zu den fünf größten Spezialdruckereien für Luftballons. Aber solche Vergleiche sind uns nicht wichtig“, sagt Christoph Schreven, Geschäftsführer des Unternehmens. Viel mehr liegt ihm die Zufriedenheit seiner Kunden am Herzen. Und da ist der 34-Jährige sehr flexibel: „Wir freuen uns über jeden Kunden. Der Metzger, der 1.000 mit seinem Namen bedruckte Ballons abnimmt, wird genauso bedient wie das Großunternehmen, das eine Million Ballons für eine Werbeaktion in seinen Filialen fertigen lässt.“ Letztlich könne Passatgummi nur überleben, wenn er alle Kunden gleichermaßen pflege.

### Flexibel in zwei Schichten

Um auch bei der Produktion noch flexibler zu werden, hat das Unternehmen kürzlich auf zwei Arbeitsschichten umgestellt – zunächst ohne neue Mitarbeiter einzustellen. Um das zu ermöglichen, mussten einige Druckmaschinen generalüberholt und modernisiert werden. „Mit dem automatischen Ballonzuführer kann jetzt eine Arbeitskraft die Druckvorgänge an zwei Maschinen gleichzeitig begleiten“, erklärt Christoph Schreven. Für die Investition griff Passatgummi auf einen NRW.BANK.Mittelstandskredit zurück. „Ursprünglich wollte ich die Modernisierung mit privaten Mitteln finanzieren. Das Angebot der NRW.BANK war aber so gut, dass ich vom Plan der Eigenkapitalfinanzierung Abstand genommen habe“, sagt der Unternehmer.



» Egal ob Metzger an der Ecke oder Großunternehmer: Kundenzufriedenheit schreibt Passatgummi-Geschäftsführer Christoph Schreven immer groß. «



[www.passatgummi.de](http://www.passatgummi.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Passatgummi

Webcode: p214

» Der neue, automatische Ballonzuführer in Aktion. «

# Wir machen Gründer groß. Die STARTERCENTER NRW.



**Nordrhein-Westfalen liebt Menschen mit Ideen.** Zum Beispiel Katrin Wieschenkämper, die Gründerin von Kaethe Maerz. Die Modedesignerin hat sich ihren Traum vom eigenen Green-Fashion-Label erfüllt. Unter der Handlungsmaxime Nachhaltigkeit entwirft und produziert sie in ihrem Atelier phantasievolle Kollektionen aus naturbelassenen Stoffen, die die Persönlichkeit der Trägerin unterstreichen.

Und auch Ihre Unternehmensidee könnte schon bald realisiert werden. Mit unserem Konzept-Check, unserer Hilfe bei Formalitäten und mit dem Coaching durch erfahrene Experten stehen wir Ihnen dabei gerne zur Seite.

Alle Standorte der STARTERCENTER NRW und viele weitere Informationen für Existenzgründer und Jungunternehmer finden Sie unter [www.startercenter.nrw.de](http://www.startercenter.nrw.de)



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung

Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Industrie, Mittelstand und Handwerk  
des Landes Nordrhein-Westfalen



IM LOKALEN ZU HAUSE

# Bierbrauer in vierter Generation

Die Privatbrauerei Moritz Fiege braut ihren eigenen Gerstensaft bereits seit 135 Jahren mitten im Ruhrgebiet, im Zentrum Bochums. Und ihre heutigen Inhaber identifizieren sich nicht nur mit der Stadt, sondern engagieren sich auch für sie.

Für „echte Bochumer“ gehört Moritz Fiege im wahrsten Sinne des Wortes zur Stadt; nicht nur als kühles Blondes, sondern als so etwas wie eine Selbstverständlichkeit. Und auch Jürgen Fiege, der das Familienunternehmen zusammen mit seinem Bruder Hugo bereits in vierter Generation führt, betrachtet das Engagement als Selbstverständlichkeit. „Wir leben doch hier. Also setzen wir uns natürlich für die Stadt oder für einzelne Stadtteile ein“, sagt er. Und wer mit ihm spricht, nimmt ihm das auch ab.

## Hilfe bei Museumssanierung

Nur ein Beispiel: Zusammen gründeten die Brüder eine Initiative, die sich der Renovierung des sanierungsbedürftigen Altbaus des Kunstmuseums annahm. „Wir fuhren auf dem Weg zur Arbeit jahrelang an dem Bauzaun vor dem Haus vorbei. Irgendwann war uns klar, dass da etwas passieren muss“, berichtet Jürgen Fiege. Mit der Initiative wollten sie andere Bürger motivieren, sich für das Museum verantwortlich zu fühlen. Mit Erfolg: „Die Initiative hat erst die Atmosphäre in der Stadt geschaffen, die das Mammutprojekt Museumsanierung möglich machte“, zitierte eine Lokalzeitung den Museumsdirektor und urteilt: „Dieser Einsatz ist mehr wert als die 200.000 Euro, die zusammenkamen.“

## 25.000 Flaschen pro Stunde

Aber natürlich kümmern sich die Brüder nicht nur um die Stadt, sondern auch ums Geschäft. 2013 etwa stand eine wichtige Investition an: Ein sogenannter Kurzrohrfüller musste angeschafft werden. Das ist der Teil der Brauerei, in dem das Bier in die Flasche und der Verschluss auf die Öffnung kommen. Die neue Anlage füllt nun 25.000 Flaschen in der Stunde und benötigt dafür deutlich weniger Ressourcen als die alte. Bei der Finanzierung griff das Unternehmen auf einen NRW.BANK.Effizienz kredit zurück.

Was das Brauen angeht, nimmt es das Unternehmen übrigens nicht nur mit dem Deutschen Reinheitsgebot genau, sondern auch mit seiner eigenen Geschichte. Die ersten Fieges, die Bier in Bochum verkauften, sind nämlich schon im 18. Jahrhundert dokumentiert. „Allerdings können wir den Ausschank in den ersten Jahrzehnten nicht durchgängig belegen. Deshalb kommunizieren wir als Gründungsjahr 1878“, sagt Jürgen Fiege.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.moritzfiege.de](http://www.moritzfiege.de)



- » 1 Jürgen Fiege führt zusammen mit seinem Bruder die Bochumer Traditionsbrauerei in vierter Generation.
- 2 Mit der neuen Abfüllanlage spart das Unternehmen vor allem Wasser und Energie. «

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Moritz Fiege

Webcode: **p215**

KLIMASCHUTZ  
UND ENERGIEEFFIZIENZ

# Prima Klima

» Energieeffiziente Fassaden, die gleichzeitig ästhetisch überzeugen, realisieren Andreas Tuczek (o.) und Sascha Neuburger mit ihrem Unternehmen IDEEFA. «

- » 1 Elegante Energieeffizienz – die Fassaden von IDEEFA.  
 2 Das Gründerteam von greenergetic von links nach rechts: Arne Wittmer, Christian Hodgson, Kai Malkwitz, Michèl Dichter, Florian Meyer-Delpho und Peter Pick. «



## im Quartier

Brennende Themen unserer Zeit sind der Klimawandel und die Endlichkeit fossiler Energieträger. 26 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland entfallen auf private Haushalte. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Energiekosten gestalten viele Menschen die „Energiewende von unten“ in Eigenregie. Unternehmen und Kommunen reagieren mit innovativen Konzepten, die beeindruckend – und überzeugen.

Vermeintlich wollen Privatleute in ihrem Quartier selbst Strom produzieren und fragen kleine Photovoltaikanlagen nach. Diese ließen sich bisher nur schwer kosteneffizient realisieren. Eine Lösung liefern seit März 2012 Florian Meyer-Delpho und Kai Malkwitz mit ihrem Unternehmen greenergetic. Vertriebsleiter Christian Hodgson erklärt: „Herzstück unseres Angebots ist das Planungs- und Bestellportal, das den Verkauf von Solar-Kleinanlagen standardisiert. Es wird in die bestehenden Webauftritte von Stadtwerken integriert.“

Mit Hilfe des Portals können deren Kunden dann eine Photovoltaikanlage online selbst zusammenstellen. Im Namen des jeweiligen Versorgers übernimmt greenergetic vom Ein-

kauf bis zum Aufbau alle folgenden Schritte. Mit dem Erfolg ihrer Idee sind die Gründer mehr als zufrieden: Über 30 Lizenznehmer, darunter große Regionalversorger und kleine Stadtwerke, verkaufen und vermieten bereits erfolgreich Solaranlagen. Auch die NRW.BANK geht von sonnigen Zukunftsaussichten für greenergetic aus. Sie ist über den Gründerfonds Bielefeld-Ostwestfalen, einen der sieben im NRW.BANK.Seed Fonds vereinten regionalen Seedfonds, an greenergetic beteiligt.

### Alles andere als nur Fassade

Auf Sonnenenergie setzt auch das Siegener Unternehmen IDEEFA mit einer von Dipl.-Ing. Sascha Neuburger entwickelten Fassadenlösung, die die Vorteile der Photovoltaik und der Solarthermie kombiniert. Dabei wird die hinter Photovoltaikelementen entstehende Absorptionswärme von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe genutzt, um Warmwasser oder Heizwärme zu erzeugen. Zusammen mit Andreas Tuzek gründete der Architekt 2011 die IDEEFA, um das Fassadensystem zu vermarkten.

## Geschmackssicheres Restaurant



Das Bonner Restaurant Cassius-Garten, benannt nach dem Schutzpatron der Stadt und im Bahnhofsviertel gelegen, bietet zwar nur fleischlose Speisen an, sein Inhaber Jan Lüth ist aber kein eingefleischter Vegetarier.

„Bei uns sollen die Gäste geschmacklich nichts vermissen – egal ob Vegetarier oder nicht“, sagt der 41-jährige gelernte Koch. Deshalb isst Jan Lüth auch mal den Standard-Hamburger aus der Fast-Food-Kette oder den exzellenten Schweinerücken vom Hof aus dem Münsterland. Das hilft ihm, den typischen Fleischgeschmack auch ohne Tier im Topf auf den Teller zu bekommen.

### Mit der Bahn zum Essen

Und die Gäste scheinen das Ergebnis zu mögen, denn das Selbstbedienungsrestaurant läuft schon seit 24 Jahren. Als einen weiteren Erfolgsfaktor hat Jan Lüth auch die verkehrsgünstige Lage am Bahnhof ausgemacht. „Zu uns kommen die Leute mittags 20 Minuten mit der Straßenbahn sogar aus Bad Godesberg angefahren“, erklärt er. An einem weniger zentral gelegenen Standort würde das Konzept nach seiner Überzeugung nicht so gut aufgehen.

### Eine Tonne Lebensmittel

Damit auch alle satt werden, beschäftigt der Cassius-Garten rund 70 Mitarbeiter. Sie waschen, putzen, hacken, garen oder braten täglich über eine Tonne Lebensmittel. Und zwischen 8 und 20 Uhr kommen um die 1.200 Gäste ins Haus, das der gebürtige Leipziger als etwas zu groß für den Standort empfindet. Das scheint die Gäste aber nicht zu stören, denn geschätzte 90 Prozent der Cassius-Garten-Besucher sind Stammkunden. Die kommen, weil sie wissen, was sie erwartet. „Wenn ich mal einen Salat aus dem Angebot nehme, stehen am nächsten Tag ein paar hungrige Leute an der Theke und fragen: ‚Wo ist mein Salat?‘“

» Seit 24 Jahren begeistert das Restaurant Cassius-Garten in Bonn mit vegetarischen Köstlichkeiten. «

Weniger Diskussionen als eine Änderung der Speisekarte bringt hingegen der Austausch von Inventar mit sich. 2013 mussten zwei 80 Liter fassende Kipp-Bratpfannen in der Küche erneuert werden. Auch kaputtes Geschirr und Mobiliar musste ersetzt werden, zudem gab es einigen Renovierungsbedarf. Für die Finanzierung dieser Arbeiten griff der Restaurantbesitzer unter anderem auf einen Mittelstandskredit der NRW.BANK zurück, den ihm seine Hausbank vermittelte. Damit konnte sich Jan Lüth rasch anfreunden: „Die guten Konditionen der NRW.BANK kamen mir sehr entgegen, weil ich auch noch an anderen Stellen investieren musste und mich nicht übernehmen wollte.“

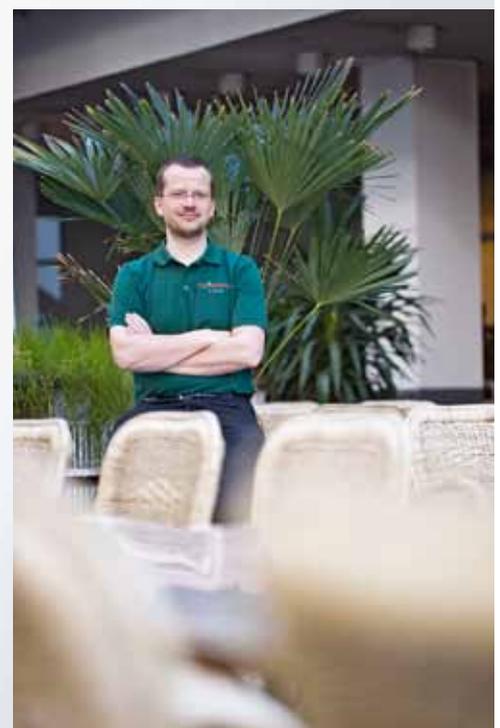
[www.cassiusgarten.de](http://www.cassiusgarten.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Cassius-Garten

Webcode: **p216**

» Inhaber Jan Lüth legt Wert darauf, dass die Gäste seines vegetarischen Restaurants geschmacklich nichts vermissen. «





1



2



3

- » 1 Bottrop ist seit 2010 InnovationCity Ruhr.  
 2 + 3 Sebastian Bittrich von InnovationCity Ruhr vor einem der Zukunftshäuser, in dem viele Details wie etwa eine Autostromtankstelle zum Klimaschutz beitragen. «

Sascha Neuburger erklärt: „Das Besondere an unseren Mehrwertfassaden ist, dass sie nicht nur den Energieeffizienznutzen für Gebäude bieten, sondern auch ästhetisch überzeugen.“ Um die Idee für den Massenmarkt weiterzuentwickeln, strebt das Gründungs-Duo ein Joint Venture an. „Über die win NRW.BANK Business Angels Initiative konnten wir zwei Business Angels für uns begeistern. Wir haben dadurch Kontakte zu großen Unternehmen bekommen, mit denen wir derzeit vielversprechende Verhandlungen führen“, freut sich Andreas Tuzek.

### Innovatives Quartier

Nicht nur in Unternehmen passiert Vielversprechendes, sondern auch in den Kommunen, beispielsweise in Bottrop. Seit 2010 ist die Stadt InnovationCity Ruhr und treibt die Energiewende voran. Mehr als 125 Projekte für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung – von Energie- bis hin zu Infrastrukturkonzepten – wurden bereits auf den Weg gebracht. Einige davon konnten mit Unterstützung der NRW.BANK realisiert werden, zum Beispiel eine

„Sanierungsberatung für private Wohnungseigentümer“ oder die „Zukunftshäuser“. Dafür werden ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus und eine Gewerbeimmobilie zu Plus-Energie-Häusern umgebaut. „Diese Sanierung aus dem Bestand an drei verschiedenen Gebäudetypen samt Auswertung der Einsparungen ist deutschlandweit ein Novum“, erläutert InnovationCity Ruhr-Sprecher Sebastian Bittrich. Ein weiteres Projekt zusammen mit der NRW.BANK ist bereits in Planung: ein texturiertes 3-D-Stadtmodell. Es wird unter anderem der Stadtplanung nutzen und Gebäudeeigentümer können damit leichter erkennen, ob ihre Immobilie für den Einsatz von Solarthermie oder Photovoltaik geeignet ist. So würde auch dieses Projekt die Verwirklichung der Energiewende insbesondere in Bottrops Quartieren weiter vereinfachen.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.greenergetic.de](http://www.greenergetic.de)

[www.ideefa.com](http://www.ideefa.com)

[www.icruhr.de](http://www.icruhr.de)

[www.zukunftshaus.org](http://www.zukunftshaus.org)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

greenergetic Webcode: **p217**

IDEEFA Webcode: **p218**

InnovationCity Ruhr Webcode: **p219**

» Von null auf hundert: Christian Plümpe startete 2008 auf der Zeche Fürst Leopold durch und blickt heute auf ein lebendiges Kreativquartier. «

KREATIVQUARTIERE

## Die spannendsten Orte Nordrhein-Westfalens

Stillgelegte Zechen, leer stehende Industrieruinen, Wohnviertel, die schon bessere Zeiten gesehen haben – der Strukturwandel hat quer durch Nordrhein-Westfalen seine Spuren hinterlassen. Doch immer häufiger blüht an diesen Orten neues Leben auf: Mit einer schillernden Vielfalt an Ideen entstehen hier Kreativquartiere.

Im Jahr 2001 schloss die Zeche Fürst Leopold am Rande der Stadt Dorsten. Es begann die Suche nach Ideen für eine Revitalisierung. Für den Dorstener Unternehmer Jürgen Tempelmann und seine Geschäftspartner Christian Plümpe und Ralf Ehlert eine Aufforderung zum Handeln: Gemeinsam wurde ein Konzept für die Zukunft des Areals auf rein privatwirtschaftlicher Basis entwickelt, 2008 erwarb ihr Unternehmen, die Prisma-Immobilien GmbH & Co. KG, das Gelände – der Startschuss für das neue „Creativquartier Fürst Leopold“.

### Der Nukleus

„Das hier ist der Nukleus des Quartiers“, erzählt Christian Plümpe und weist auf den Fürst-Leopold-Platz, der von den Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Betriebs- und Verwaltungsgebäuden der Zeche umrahmt wird. „Von hier aus startet die Entwicklung des Quartiers. Deshalb haben wir uns zunächst um den Erhalt und die Entwicklung der Gebäude hier gekümmert“, erzählt Christian Plümpe. 20.000 Quadratmeter Gebäudefläche wurden wieder nutzbar gemacht, 20 Künstler haben hier ihre Ateliers bezogen. Hinzu kamen zehn Kreativunternehmen von Medienagenturen über Fotografen bis hin zu Webdesignern und Restauratoren. Mit der Ruhrstadtgalerie entstand eine riesige Ausstellungsfläche. Nicht zuletzt sind die Restaurants und Cafés rund um den Platz zu beliebten Treffpunkten geworden. „2013 hatten wir an schönen Tagen bis zu 10.000 Besucher“, blickt Christian Plümpe zufrieden zurück.

Noch bleibt vieles zu tun: Im Fördermaschinenhaus wird der Verein für Bergbau-, Industrie- und Sozialgeschichte Dorsten ein Museum ein-

richten, in dem auch standesamtliche Trauungen möglich sein werden. Außerdem ist ein Jugendzentrum geplant. Auch das gastronomische Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft. Und auf dem riesigen Areal um die Zeche herum entsteht gerade ein Gewerbegebiet.

Die große Nachfrage nach Räumen im Kreativquartier war für Christian Plümpe keine Überraschung: „Kreative Menschen gibt es in jeder Stadt. Und jede mittelgroße Stadt verträgt so ein Quartier.“ Er unterstreicht die Bedeutung der Branche: „Die Kreativwirtschaft ist vielleicht nicht so ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, aber mit Blick in die Zukunft ein sehr interessanter.“ Die Zahlen geben ihm recht: Mit knapp drei Prozent trägt die Branche einen kleineren Teil zur Bruttowertschöpfung Nordrhein-Westfalens bei, jedoch arbeiten hier schon 315.000 Menschen, verteilt auf rund 50.000 Unternehmen. Nach den Krisenjahren bis 2010 erholte sie sich schneller als andere, die Zahl der Arbeitsplätze steigt überdurchschnittlich.

### Der Impuls

Für Bernd Lohse gehören „alle wissensbasierten Dienstleistungen“ aus den Bereichen Kunsthandwerk, Musik, Film, Design, Architektur und Produktentwicklung zur Kreativwirtschaft – eine allgemeingültige Definition des Begriffs existiert bisher nicht. Bernd Lohse ist als Projektentwickler der RAG Montan Immobilien GmbH mit der Entwicklung des Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken betraut. Bis 2005 förderte die Zeche Lohberg Kohle. „Wenn eine Zeche schließt, gehen nicht nur Arbeitsplätze verloren, man nimmt den Menschen auch ein Stück ihrer Identität“, erklärt er. „Die Folge ist



» Das „Creativquartier Fürst Leopold“ versteht sich als Alternative zum klassischen Kunstmarkt. «

oft eine regionale Depression. Mit dem Kreativ.Quartier Lohberg setzen wir neue Impulse und kehren die Depression um.“

Pünktlich zum Kulturhauptstadtjahr 2010 wurde Eröffnung gefeiert. Seitdem haben Künstler, Fotografen und Designer hier ihre Ateliers, es werden kunsttherapeutische Kurse und Gesangsunterricht angeboten. Das Leitbild für die Entwicklung des Kreativquartiers schließt zudem die Entwicklung des angrenzenden Stadtteils, die ehemaligen Halden sowie den derzeit entstehenden „Bergpark“ mit Skulpturen namhafter Künstler ein.

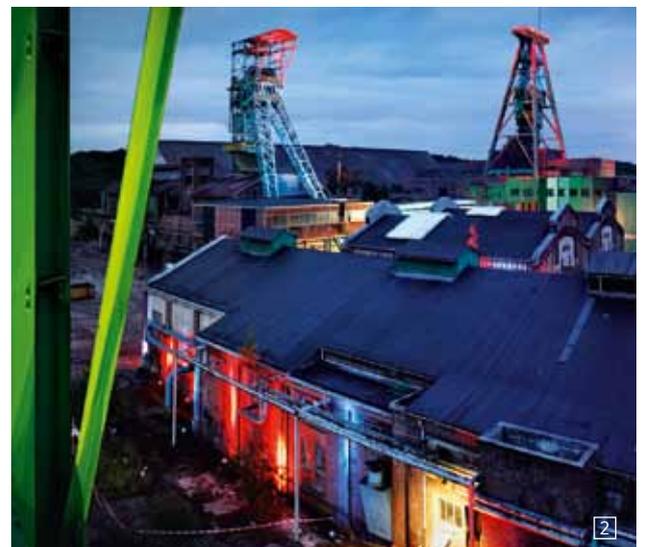
Zusätzliche Impulse verspricht sich Bernd Lohse auch von der Beteiligung des Quartiers am Projekt CURE, mit dem die europäische Gemeinschaftsinitiative Interreg die grenz-

überschreitende Zusammenarbeit fördert. CURE steht dabei für „Creative Urban Renewal in Europe“. Sieben Kreativquartiere in Großbritannien, Frankreich, Belgien und Deutschland nehmen teil. „Da gibt es viele Gemeinsamkeiten. Wir können voneinander lernen und hier ausprobieren, was woanders schon funktioniert hat“, erklärt Bernd Lohse. „Aber natürlich ist jedes Kreativquartier immer durch die Kreativen vor Ort geprägt.“

#### Das Netzwerk

„In Kreativquartieren zählen Individualität und lokale Verbundenheit“, pflichtet Dr. Christian Schmidt bei. Er ist Erster Beigeordneter der Stadt Hagen und verantwortet international das Gesamtprojekt CURE. Damit ist er auch für die beiden Kreativquartiere vor Ort zuständig: In den Elbershallen, einer ehemaligen Textilfabrik, ist ein neues Ausgehviertel entstanden. Vor rund zehn Jahren begann die Wandlung zu einem Kreativquartier. Eine große Diskothek machte den Anfang, es folgten ein Indoorspielplatz und zahlreiche Gastronomien. „Kreativ-

- » 1 Bernd Lohse (r.) entwickelt das Kreativquartier Lohberg: „Der Ideenreichtum der Kreativen überzeugt.“  
 2 Kreativ, individuell, einzigartig: Das Quartier lädt zum Entdecken ein. «



## Effiziente Eiswaffelbäckerei

„Gelsenkirchen gefällt mir als Stadt“, sagt Thomas Oexmann voller Überzeugung, „das ist meine Heimat und hier leben die Menschen, die unser Unternehmen braucht.“ Er ist Inhaber und Geschäftsführer der Oexmann GmbH & Co. KG, die etwas versteckt zwischen A 42 und einem über Jahrzehnte gewachsenen Mischquartier aus Wohnbebauung und Gewerbe liegt. Von hier aus liefert er Eiswaffeln – gemeinhin als „Hörnchen“ bezeichnet – in alle Welt. Für 2014 peilt er die Marke von einer Milliarde Stück an.

„Wir sind Technologieführer in der industriellen Produktion von Eiswaffeln“, sagt Thomas Oexmann stolz. „Wir können hier in Gelsenkirchen günstiger produzieren als Hersteller anderswo auf der Welt.“ Deshalb liefert er seine Waffeln überall dorthin, wohin es seine Kunden wünschen: „In Finnland wird fast doppelt so viel Eis gegessen wie in Deutschland. Dort haben wir einen Marktanteil von 65 Prozent.“ Der unternehmerische Erfolg von Oexmann hat einen Grund: „Unser ganzes Unternehmen ist auf Effizienz ausgerichtet bei extrem hoher Qualität.“



Wer sich mit Thomas Oexmann unterhält, merkt schnell, dass er begeistert und ununterbrochen mit seinen Technikern sowie den Anlagenbauern an noch effizienteren Verfahren tüfelt. „Ich könnte allein über die Backplatten, die wir einsetzen, einen vierstündigen Vortrag halten.“ In der jüngsten Anlagengeneration kommen nun völlig neuartige Erdgasbrenner zum Einsatz. Finanzieren konnte Thomas Oexmann die Innovation über den NRW.BANK.Effizienzcredit: „Das Förderprogramm wurde uns direkt von unserer Hausbank empfohlen.“ Es setzt eine Steigerung der Energieeffizienz um mindestens 20 Prozent voraus – und die übertreffen die neuen Brenner sogar deutlich: Thomas Oexmann kann nun sogar 30 bis 35 Prozent des Energieträgers einsparen.



» Für Thomas Oexmann lautet das Erfolgsrezept Effizienz. «



„Das zeigt, dass wir selbst bei so hoch entwickelten Anlagen wie bei uns immer noch Optimierungspotenzial haben“, so Thomas Oexmann. Auf 13 völlig unabhängigen Produktionslinien wird der Teig geformt, gebacken, zur fertigen Waffel gerollt und verpackt – rund 450.000 Mal am Tag auf jeder Produktionslinie. Die Effizienz der Anlagen lässt sich noch an anderer Stelle messen: Auch die Ressourceneffizienz wurde auf ein Maximum getrimmt: „Unser Ausschuss liegt bei nur noch 0,3 Prozent. Es ist noch nicht so lange her, dass wir 1,5 Prozent hatten.“ Außerdem laufen die Maschinen ohne Unterbrechung im Drei-Schicht-Betrieb – ein Herunterfahren der Anlagen für eine nächtliche Pause würde ebenfalls zu viel Ausschuss verursachen – und damit wieder die Effizienz drücken.

[www.oexmann.com](http://www.oexmann.com)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Oexmann

Webcode: **p220**

» Jede Sekunde verlassen fast 70 fertig gebackene und mit einer Verpackung versehene Eiswaffeln die Produktionsstraßen. «

- » 1 Für Dr. Christian Schmidt helfen Kreativquartiere, die Zukunft Hagens zu gestalten.  
 2 + 3 Marion Behn und Thomas Sichert wollen mit dem Viktoria.Quartier die kreative Szene Bochums bekannter machen. «



quartiere brauchen solche Anziehungspunkte“, ist Christian Schmidt überzeugt. Dann kamen die Kreativen, darunter Agenturen, die städtische Musikschule, ein Tanzzentrum und das „Theater an der Volme“. Die NRW.BANK fördert hier die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, in dem der Hagener Jugendzirkus „Quamboni“ seine Heimat finden wird.

Wenige hundert Meter weiter entwickelt sich der Stadtteil Wehringhausen zum zweiten Kreativquartier der Stadt. „Günstiges Wohnen verbindet sich hier mit günstigen Ladenflächen für die Kreativen“, berichtet Meike Sturm vom Consultingbüro cep Sturm, die alle EU-Interreg-Projekte der Stadt Hagen begleitet

hat und nun als Projektkoordinatorin für CURE tätig ist. „Dort entstand zum Beispiel der ‚Coworking-space CO22‘. Dahinter steckt die Idee, Kreativen zeitweise einen größeren Arbeitsraum zur Verfügung zu stellen, um gemeinsam mit anderen größere Projekte umsetzen zu können.“ Der Aspekt des Lernens wurde ebenfalls wichtig: „Irgendwann müssen auch junge Kreative einen Businessplan schreiben“, so Meike Sturm. Christian Schmidt ergänzt: „Die Kreativwirtschaft testet frühzeitig die Marktfähigkeit neuer Trends. Neue Technologien sind dabei genauso wichtig wie interdisziplinäres Arbeiten. Damit wird die Vernetzung zum bedeutenden Erfolgsfaktor.“

Über das CURE-Projekt wird die Entwicklung der Kreativquartiere wissenschaftlich begleitet. Die Utrecht School of Arts untersucht dabei vier große Themenbereiche: die Vielfalt in den Quartieren, die Lernstrukturen, die Wertschöpfungsketten und die Geschäftsmodelle. „Wir erhoffen uns Erkenntnisse für die zukünftige Entwicklung von Kreativquartieren, etwa um gezielt private Investitionen zu aktivieren“, erklärt Meike Sturm. Christian Schmidt unterstreicht die Bedeutung privater Investitionen: „Wir

können über EU-Mittel immer nur kofinanzieren.“ Mit ihrem Engagement verbindet die Stadt Hagen noch ein weiteres Ziel. Christian Schmidt: „Die Kreativquartiere sind für uns wichtig, weil sie uns helfen, kreativen Menschen eine Perspektive zu bieten und sie hier zu halten.“

### Die Möglichkeitsräume

„Von einem Kreativquartier profitieren alle“, ist Thomas Sichert überzeugt. „Wir locken neue Kreative an und schaffen ein Angebot, das mehr Menschen veranlasst, bei uns zu bleiben.“ Als persönlicher Referent des Beigeordneten für Kultur, Bildung und Wissenschaft der Stadt Bochum kümmert er sich um die Entwicklung des Viktoria.Quartiers. Das Kreativquartier schließt einen Teil der Bochumer City – inklusive des legendären Kneipenviertels „Bermuda3Eck“ – und der angrenzenden Wohnviertel ein. „Hier sind schon seit vielen Jahren Kreativunternehmen ansässig. Wenn wir das Viktoria.Quartier ausrufen, dann geht es uns darum, diese Entwicklung aufzugreifen, zu fördern, Netzwerke aufzubauen und die Unternehmen und Kreativen bekannter zu machen.“

Mehr zum Thema auf <a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a>	
Fürst Leopold	Webcode: <a href="#">p221</a>
Lohberg	Webcode: <a href="#">p222</a>
Hagen	Webcode: <a href="#">p223</a>
Viktoria.Quartier	Webcode: <a href="#">p224</a>



Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass genügend Räume vorhanden sind. „Solche Möglichkeitsräume finden sich ja nicht nur in Industriebauten“, erklärt Marion Behn, Projektleiterin Kreativwirtschaft bei der Wirtschaftsförderung Bochum GmbH. „Hier in Bochum haben die Kreativen gerade die 1950er- und 1960er-Jahre-Bauten für sich entdeckt.“ Zu diesen Möglichkeitsräumen zählt zum Beispiel die „Rotunde“, die 1949 als Bahnhof errichtet wurde und heute „Brutstätte“ für völlig neue Veranstaltungsformate, Projekte und Festivals ist. Nur wenige Schritte weiter ist das „Viertel vor Ehrenfeld“ zu finden, ein klassisches Wohnviertel, in dem junge Kreative Designläden, Galerien und Cafés eröffnen. „Die Entwicklung begann vor gut zehn Jahren“, so Marion Behn. „Heute ist hier schon die zweite Generation aktiv.“ Kreatives Kleinod ist das „Rottstr. 5 Theater“, das in einem Brückengewölbe unter einer Bahntrasse seine Spielstätte gefunden hat.

Und es entstehen neue Räume: In direkter Nachbarschaft zum „Bermuda3Eck“ wird gerade das Musikzentrum gebaut, das fester Standort der Bochumer Symphoniker und der Bochumer Musikschule wird. „Das wird ein Nukleus, eine zentrale

## Tante Emmas Enkel



Das Bewusstsein ist dem Sein einige Schritte voraus. Immer mehr Menschen sehnen sich nach einer Heimat vor der Haustür. Dahinter steckt der Wunsch, (wieder) in der Stadt zu leben. Global handeln, aber soziale Geborgenheit und Nachbarschaft als hohes Gut empfinden – kein Widerspruch, sondern zwei Seiten einer Medaille.

Wohnen in der Stadt in lebendigen Quartieren braucht bezahlbare Wohnungen und moderne Mobilität. Doch die Stadt verödet auf Dauer, wenn der mittelständische Handel ausblutet. Hier drängt sich eine zentrale Frage für die Quartiersentwicklung auf: Was setzt die Innenstadt gegen die Verkaufsriesen auf der grünen Wiese? Welche Antwort findet sie auf den Internet-Verkauf?

Schlüssige Konzepte fehlen. Mut macht die Rückkehr von Tante Emmas Enkeln. Junge Kaufleute, aber auch finanzstarke Lebensmittelketten eröffnen kleinere Läden in den Innenstädten – wo man normal einkaufen, aber seinen Einkaufszettel auch an der Ladentheke abgeben und sich die Warentasche vollpacken lassen kann. Der Kunde spielt derweil mit seinen Kindern, trinkt Kaffee oder nutzt das kostenlose W-Lan. Er kann auch online Waren ordern, sie später abholen oder nach Hause bringen lassen. Nur ein Beispiel für neue Wege.

Bausteine für eine Heimat vor der Haustür liefern auch die Kreativquartiere, die langsam Fuß fassen. Die Landesregierung will Freiräume schaffen für Kreative, denn sie stoßen Neuerungen in Wirtschaft, Stadtentwicklung und Kultur an. Wir brauchen die Kreativen, um den Wandel zu gestalten.

Garrelt Duin  
Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand  
und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen  
Vorsitzender des Verwaltungsrats der NRW.BANK

Adresse im Viktoria.Quartier“, ist Thomas Sichert überzeugt. „Hier werden Hochkultur, elementare musikalische Ausbildung und die offene Kulturszene aufeinandertreffen.“ Kurz vor der Eröffnung steht – wenige Meter weiter – die Zukunftsakademie NRW, die ebenfalls Raum für Projekte bieten wird.

Die Liste der Möglichkeitsräume ließe sich für Bochum wie für alle Kreativquartiere noch fortsetzen. Die mit den unternehmerischen Ideen der Kreativen sowieso. „Man

kann endlos Fakten aufführen, die für Kreativquartiere sprechen“, fasst Bernd Lohse zusammen. „Aber um die Idee, die Chancen und die Vielfalt wirklich zu verstehen, ist es das Beste, man fährt hin.“

> MEHR INFOS UNTER:

[www.creativquartier-fuerst-leopold.de](http://www.creativquartier-fuerst-leopold.de)

[www.kreativquartier-lohberg.de](http://www.kreativquartier-lohberg.de)

[www.elbershallen.de](http://www.elbershallen.de)

[www.kreativ-quartiere.de](http://www.kreativ-quartiere.de)

[www.cure-web.eu](http://www.cure-web.eu)



» Die Nachbarschaftsstifterin Necla Ciftci kümmert sich in ihrem AWO-Büro in Gelsenkirchen-Bismarck um die Bewohner des Viertels und hilft ihnen bei ganz unterschiedlichen Aufgaben. «

## SOZIALE ASPEKTE

# Nachbarschaftsnetzwerker

Wenn abgewirtschaftete Stadtteile oder Quartiere insbesondere unter dem sozialen Aspekt weiterentwickelt und neu gestaltet werden sollen, stimmen Kämmerer gern zu – solange es nichts kostet. Das muss es auch nicht zwangsläufig, wenn alle am Prozess Beteiligten intelligent vernetzt werden: von der Quartiers- über die Stadtteil- bis zur Verwaltungsebene. „Integrierte Stadtteilentwicklung“ nennt sich die Idee und ein entscheidender Baustein des Konzepts sind die Menschen, die sie umsetzen.

In Gelsenkirchen etwa setzt man auf SeNas – Seniorenvertreter und Nachbarschaftsstifter. Sie stehen ehrenamtlich vor allem älteren Menschen mit Rat und Tat zur Seite. Necla Ciftci ist eine SeNa aus dem Stadtteil Bismarck. Als Tochter eines türkischen Bergmanns begann ihre Ehrenamtskarriere bereits mit 14 Jahren: „Mein Vater brachte Briefe von Landsleuten nach Hause. Die übersetzte ich und half bei den Antworten.“ Als die Stadt vor einigen Jahren SeNas suchte, war für Necla Ciftci klar, dass sie da mitmachen würde.

### Für ein besseres Miteinander

Einmal pro Woche hat sie Sprechstunde in ihrem Büro im Seniorenzentrum der Arbeiterwohlfahrt. Ihr Gebiet umfasst etwa zehn Straßenzüge. „Die Leute dort reden kaum miteinander, obwohl sie doch so nah zusammenleben. Eigentlich müssen wir die Nachbarschaft da nur ein bisschen anstupsen“, sagt die 37-Jährige. Dazu bietet sie seit einigen Monaten einen Frühstückstreff an. „Mindestens 30 Besucher kommen jedes Mal, und es sind schon gute Kontakte entstanden“, sagt Necla Ciftci. So hat etwa eine ältere Frau eine Hilfe für den Haushalt gefunden und eine Seniorin liest dem Kind einer jungen Mutter öfter vor.

Unspektakuläre Begegnungen sind das, die Necla Ciftci da „anstupst“, die aber zu einem besseren Miteinander

Stadtteils Kalk. Dort hatte sich in den vergangenen 20 Jahren der Zustand der Mietshäuser stark verschlechtert, Konflikte zwischen den Bewohnern unterschiedlicher Nationalitäten nahmen zu und Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie der Haus- und Grundbesitzerverein sahen dringenden Handlungsbedarf. Die GAG Immobilien AG baute unter anderem mit Mitteln der NRW.BANK eine komplette Wohnanlage neu. Andere Großvermieter zogen nach. Aber rasch war klar, dass die Modernisierung allein nicht reichte.

Der sogenannte Wohndialog Kalk Nord wurde auf Anregung der Montag-Stiftung von drei Wohnungsgesellschaften zusammen mit Haus & Grund gegründet und die Stelle des Veedelshausmeisters gemeinsam eingerichtet. Andreas Breil dürfte die Idealbesetzung sein: Er ist im Stadtteil groß geworden, hat den Niedergang seines Veedels miterlebt und hängt an den Straßenzügen ebenso wie an den Menschen dort.



im Viertel beitragen. Die gelernte Krankenschwester empfindet die Arbeit als Bereicherung: „Wenn ich ein Lächeln oder ein Dankeschön zurückbekomme, erfüllt mich das viel eher als mein Gehalt.“ Deshalb hat sie kürzlich ihre Stelle im Krankenhaus reduziert, um mehr Zeit für die ehrenamtliche Tätigkeit zu haben.

### „Hausmeister“ für ein ganzes Viertel

Andreas Breil ist auch jemand, der bei der Arbeit nicht auf die Uhr, sondern auf das Problem des Gegenübers schaut. Er ist Veedelshausmeister im Norden des Kölner

### Augen offenhalten, vermitteln und sich kümmern

Seine Aufgabe ist es, die Augen offenzuhalten, zu vermitteln, sich zu kümmern: „Ich bin viel im Viertel unterwegs und sehe, wenn was gebraucht wird.“ So findet er wilde Müllkippen und ruft den städtischen Entsorger, der den Müll entfernt. Oder er hört, dass einer alleinstehenden Frau mit Kindern die Räumung droht, und vermittelt einen Rechtsanwalt. Oder er spricht Hundebesitzer auf die Hinterlassenschaft ihres

» Oft brauchen die Leute Hilfe beim Ausfüllen von Formularen für Behörden. Das machte Necla Ciftci schon als Kind für Freunde des Vaters, deren Deutschkenntnisse nicht ausreichten. «

## Geschäftsgründung in Rekordzeit



Bei Geschäftsgründungen vergehen von der ersten Idee bis zur Eröffnung oft einige Jahre. Werner Richter ist es sportlicher angegangen: Mitte Juli 2013 hatte er die Idee und sieben Wochen später öffnete sein Laden „Die Jacke“ in der Ratinger Innenstadt – einem Stadtteil, der genau die richtige Kundschaft anzieht.

Werner Richter stand – das gibt er selbst zu – optimal im Startblock. „Die Vorgaben für den Laden – Ausstattung, Sortiment oder geeigneter Standort – waren klar, weil ein Freund in Solingen bereits ein Geschäft gleichen Namens betreibt. Mir kam einfach die Idee, einen Ableger davon in Ratingen zu eröffnen“, sagt Werner Richter. Er ist im Hauptberuf Angestellter und Experte für Steuer- und Wirtschaftsberatung – was ihm einen weiteren Vorsprung vor kaufmännisch ungeübten Gründern verschaffte.

### Erfolg bei Standortsuche

„Wir haben ziemlich schnell einen Standort in 1-a-Lage gefunden: Direkt in der Fußgängerzone mit viel Laufkundschaft und sehr nah am Marktplatz sind wir in einem 50 Quadratmeter großen Ladenlokal untergekommen“, berichtet er über die Gründungsphase. Noch gut zwei weitere Wochen dauerte es, den Laden einzurichten, die Waren anzuschaffen und das geeignete Personal zu finden. Dabei kam dem 49-Jährigen das Glück zu Hilfe: Ein anderes Einzelhandelsgeschäft schloss in Ratingen seine Türen und er konnte zwei erfahrene Mitarbeiterinnen übernehmen.

### Ware nur gegen Cash

Der Hauptgrund, warum Werner Richter bei seiner Hausbank um einen Kredit bat, war der Aufbau des Warenlagers: Er bietet Jacken mehrerer besonders hochwertiger und beliebter Marken an. Wofür Käufer im Rest Deutschlands sonst mehrere Läden aufsuchen müssen, finden sie bei der „Jacke“ alles gut sortiert unter einem Dach. „Aber da läuft natürlich mit den Herstellern nichts mehr auf Kommissionsbasis. Ware gibt's nur gegen Cash. Deshalb bin ich zur Bank gegangen“,

erklärt Werner Richter. Auch hier half dem Gründer sein betriebswirtschaftliches Know-how. Beim Finanzierungsgespräch konnte er die notwendigen Unterlagen zügig vorlegen und die kritischen Fragen der Bankmitarbeiter rasch zu deren Zufriedenheit beantworten.

### Rückenwind von der Familie

Nach den ersten Geschäftsmonaten blickt der Gründer zufrieden auf das bisherige Ergebnis. Und – als hätte er mit diesen Voraussetzungen noch immer nicht genug Power – bekommt er sogar von der Familie Rückenwind: „Meine Frau arbeitet auch im Einzelhandel und versorgt mich mit Tipps zu Mode und Verkauf. Und meine Tochter findet den Laden so klasse, dass sie sich am liebsten selbst hinter die Theke stellen würde.“

[www.diejacke.de/ratingen.html](http://www.diejacke.de/ratingen.html)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Die Jacke

Webcode: **p225**



» Andreas Breil ist im Norden des Kölner Stadtteils Kalk groß geworden und löst dort heute als Veedelshausmeister Probleme im Quartier. «

Vierbeiners auf dem Gehweg an, weil... „na, Sie wissen schon“. Nicht immer haben seine Bemühungen Erfolg, aber stets versucht er freundlich, zugewandt und durch die häufige Präsenz im Viertel in Erinnerung zu bleiben. Unverzichtbar für seine Arbeit sind gute Kontakte in alle Richtungen. „Ich kenne viele Leute bei den Ämtern, den Wohnungsbaugesellschaften, den Unternehmen hier und kann auf kurzen Wegen viel erreichen, was sonst lange dauern oder gar nicht passieren würde“, sagt Andreas Breil. Nicht zuletzt das Netzwerken macht die Arbeit des Veedelshausmeisters erfolgreich.

### Akteure intelligenter vernetzen

Auf intelligentere Vernetzung der an der Quartiersentwicklung Beteiligten setzt auch das Institut für Stadtteilentwicklung, Sozialraumorientierte Arbeit und Beratung (ISSAB) an der Universität Duisburg-Essen, das seit vielen Jahren aktiver Partner im Essener Quartiersmanagement ist. ISSAB-Geschäftsführerin Dr. Gaby Reinhard sagt: „Für eine integrierte Stadtteilentwicklung braucht es Leute, die in den Strukturen fest verankert und dennoch flexibel und kreativ sind.“ In verschiedenen Projekten habe sich gezeigt, dass Quartiersent-

wicklung dort erfolgreich wird, wo engagierte Macher sowohl in den Vierteln mit besonderem Erneuerungsbedarf selbst als auch in der Stadtverwaltung und auf der sogenannten intermediären Ebene – als Stadtteilmoderatoren – eng zusammenarbeiten und sich austauschen.

Konkret: Wenn Mitarbeiter wie Necla Ciftci oder Andreas Breil im Viertel einen kaputten Kinderspielplatz sehen, lösen sie im günstigsten Fall Prozesse auf mehreren Ebenen aus. Auf Quartiersebene aktivieren sie Helfer, die sich aus eigenem Interesse langfristig für den Platz verantwortlich fühlen. Der Stadtteilmoderator denkt mit und weiß unter Umständen von anderen Maßnahmen, die zeitgleich mit der Spielplatzerneuerung geschehen können. Und auf der Verwaltungsebene reguliert ein Verantwortlicher verschiedene an der Sanierung beteiligte Ämter und bündelt so Ressourcen. „Auf solche Weise lässt sich viel bewegen, ohne dass das Resultat unbedingt teurer wird als der Status quo, der niemanden zufriedenstellt“, sagt Gaby Reinhard.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.nachbarschaftsstifter.de](http://www.nachbarschaftsstifter.de)

[www.kalkschmiede.de](http://www.kalkschmiede.de)

[www.issab.de](http://www.issab.de)

INTERVIEW

# Konstruktiver Quartiersdialog

Er erforscht das Lebensumfeld des Menschen: Prof. Dr. Rolf G. Heinze ist Lehrstuhlinhaber für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum und geschäftsführender wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS). Im Gespräch erläutert er Chancen und Perspektiven der Quartiersentwicklung.

### Überrascht es Sie, dass das Quartier als Gestaltungseinheit in den Mittelpunkt gerückt ist?

Nicht wirklich. Es gab schon in den vergangenen Jahren intensive wissenschaftliche Debatten darüber, inwieweit neue, stärker an der Lebenswelt der Individuen orientierte Bereiche des politisch-sozialen Handelns sinnvoll sind, die zwischen den klassischen institutionellen Abgrenzungen und dem Wohnumfeld liegen. Und da spielt nun das Quartier eine Rolle. Allerdings nehmen erst seit den letzten Jahren – und da ist Nordrhein-Westfalen ein Vorreiter – die Bestrebungen zu, diese wissenschaftliche Debatte mit den praktisch-politischen Debatten zu koppeln und Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

### Woher rühren diese Bestrebungen?

Es ist erkannt worden, dass die Herausforderungen der Zukunft auch vor Ort gelöst werden und dementsprechend in den Quartieren die Infrastrukturen geschaffen werden müssen. Stichworte sind hier zum Beispiel die Energiewende, in welcher die Energieversorgung immer mehr dezentral organisiert wird, oder die demografische Entwicklung. Jetzt ist schon mehr als ein Drittel der Bevölkerung über 60 Jahre alt. Das wird weitergehen. Und ältere Menschen bewegen sich hauptsächlich im Quartier. Ein Grund für den Bedeutungszuwachs des Quartiers ist aber auch psychologischer Natur: Angesichts der Globalisierung ist sozusagen als Gegenbewegung eine starke Orientierung der Menschen zur lokalen, regionalen Identität feststellbar.

### Was verstehen Sie überhaupt unter einem Quartier?

Es gibt dazu viel Literatur und darin zum Beispiel den wissenschaftlichen Ansatz, dass anhand von teilweise 30, 40 Indikatoren definiert wird, was ein Quartier ist. Das ist für die Praxis dann oft untauglich. Ich neige zu pragmatischen Definitionen. Etwa, dass die Menschen, die dort wohnen, ihren Lebensraum selbst als Quartier sehen müssen. Wichtig ist es auch, die Größe und Abgrenzung des Quartiers nach Feldern und Aufgaben zu differenzieren. Wenn es um die Energieversorgung geht, sieht das Quartier anders aus, als wenn es um ältere Menschen geht. Bei Letzteren wird das Quartier kleiner. Wenn ich über 85 bin, habe ich vielleicht noch einen Mikrokosmos von 500 Metern, wo ich Ärzte, Apotheken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote erwarte. Wenn es hingegen um die Energieeffizienz geht, dann denke ich an die große Siedlung. Man muss also immer fragen, um welche Funktionsbereiche und Handlungsfelder es geht.

Bei der Quartiersentwicklung steht oft das Soziale im Mittelpunkt, verbunden mit der Hoffnung, dass sich alle Probleme damit lösen lassen ...

Wenn nicht gleichzeitig zur Quartiersentwicklung die Infrastruktur geschaffen wird, mit der sich vor Ort die sozialen wie ökologischen Herausforderungen bewältigen lassen, dann wird sie zur leeren Hülse. Noch haben wir die Chance – und Nordrhein-Westfalen ist da ganz weit vorne. Es gibt hier beispielsweise die Bestrebung, die Wohnraumförderung um quartiersbezogene Instrumente zu ergänzen. Man setzt stark auf solche Quartiersansätze, weil es eben nicht ausreicht, immer nur die lokale und regionale Politikebene zu sehen, sondern es muss auch konkreter vor Ort angesetzt werden.

### Wie denn?

Das hängt stark von der sozioökonomischen und sozial-räumlichen Lage des Quartiers ab. In vielen Ruhrgebietsstädten ist der Süden meist wohlsituiert. Die Menschen dort haben gute finanzielle Möglichkeiten, engagieren sich für ihr Wohnumfeld, sind in Vereinen aktiv und kümmern sich um Freizeit- und Sportangebote. Sie können ihre Quartiersentwicklung besser vorantreiben als beispielsweise diejenigen, die im Essener oder Dortmunder Norden zu Hause sind. Eine positive Quartiersentwicklung hinzubekommen, ist alles andere als einfach. Wichtig ist es, die Vernetzung der Nachbarschaftsebene, die Quartiersebene stärker voranzutreiben. Es wird kein Weg daran vorbeiführen, sehr früh im Bildungsbereich zu intervenieren. Schulen müssen aber auch beispielsweise viel stärker als bisher mit den Arbeitgebern vor Ort kooperieren. Wir müssen auch für die Hauptschüler eine berufliche Perspektive entwickeln. Wenn wir diese Verzahnung nicht hinbekommen, dann brechen uns Stadtteile weg.

Als Professor könnten Sie sich bequem zurücklehnen und sagen: Ich beobachte und analysiere diese Entwicklung nur!

Fürwahr, aber so leicht mache ich es mir nicht. Als Wissenschaftler befinde ich mich in einem konstruktiven Dialog mit der Politik. Derzeit sehe ich aus meiner übergeordneten Warte ein strukturelles Problem. Manchmal wirken über 20 Programme von Land, Bund und EU auf einen Stadtteil ein. Die Kommunen sind teilweise damit überfordert, weil für das Management der verschiedenen Programme kein Geld ausgegeben wird. Wir haben nebeneinander stehende Sektoren, die nur sich selbst betrachten. Das muss überwunden werden. Konkret: Die Stadtentwicklungspolitik muss verbunden werden mit der Bildungs-, Gesundheits-, Pflege- und Wirtschaftspolitik. Es bedarf einer übergreifenden Strategie. Wir haben Querschnittsaufgaben, die nur im Zusammenwirken der verschiedenen Akteure und Ministerien abgearbeitet werden können.

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Prof. Heinze

Webcode: [p226](#)



- » 1 Gabriele Regenitter leitet das Amt für Wohnungswesen in Münster.  
 2 + 3 Das Studentenwerk Münster baut neue Wohnheime, um den Nachwuchsakademikern genügend Wohnraum zu bieten. «

## STUDENTENQUARTIERE

# Studieren fängt beim Wohnen an

Die Zahl der Studienanfänger in Nordrhein-Westfalen ist seit 2008 von 80.000 auf jetzt 120.000 gestiegen. Das stellt den Lehrbetrieb der Hochschulen vor große Herausforderungen, aber auch die Wohnungsmärkte, denn der akademische Nachwuchs braucht bezahlbaren Wohnraum.

Schon früher schlugen regelmäßig zu Semesterbeginn zahlreiche Kommunen und Studierendenvertretungen Alarm, denn viele Erstsemester fanden keine Bleibe am Studienort. Auf absehbare Zeit wird sich das nicht ändern. Durch die Aussetzung der Wehrpflicht, die Abschaffung der Studiengebühren in Nordrhein-Westfalen und doppelte Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern nahm die Anzahl der Studierenden deutlich zu. Erst ab 2020 rechnen Statistiker mit einem spürbaren Rückgang der Studierendenzahlen. Studentenwerke und kommunale Wohnungsunternehmen allein bekommen den Ansturm auf studentischen Wohnraum nicht in den Griff. Beim Bau von Studentenquartieren sind Privatinvestoren jedoch zögerlich. Deshalb hat das Land NRW die Förderung von Studentenwohnraum erhöht.

### „Studierzimmer“ in Münster

Die Universität und die Fachhochschule in Münster sind traditionell sehr gefragt. Knapp 56.000 Studierende besuchen die beiden Hochschulen, bis 2015 werden wegen des Hochschulpakts NRW zusätzlich 8.700 Studienplätze geschaffen. Etwa ein Drittel der Studierenden wohnt bei den Eltern oder pendelt aus dem Umland. In Wohnheimen des Studentenwerks Münster gibt es momentan ungefähr 5.400 Plätze. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Münster ist groß und es sind zusätzliche Angebote in gemischten Wohngebieten sowie im privaten Umfeld nötig.

„Aufgrund zusätzlicher Studienplätze fehlen bis 2015 etwa 1.900 Wohnheiten für Studierende in Münster“, prognostiziert Gabriele Regenitter,

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen. Deshalb hat die Stadt Münster einen Arbeitskreis gebildet, in dem Vertreter beider Hochschulen, der Studentenausschüsse, des Studentenwerks und der Stadt Steinfurt als weiterer Standort der Fachhochschule Münster Maßnahmen zur Verbesserung der studentischen Wohnraumsituation entwickeln. Ein Projekt ist die Marketingkampagne „Studierzimmer“.

### Erfolgreiche Kampagne

Von Mai 2013 an wurde in mehreren Intervallen auf das Thema mit 1.300 großflächigen Plakaten und 25.000 Flyern für Studierende und Wohnungsanbieter hingewiesen. Das „Studierzimmer“-Büro eröffnete im Amt für Wohnungswesen eine zentrale Infostelle. Eine eigene Online-Plattform präsentiert Informationen



» Norbert Müller, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (links), und Günther Remmel vom Studentenvolk Bielefeld arbeiten seit 2004 eng zusammen. «



» In der Voltmannstraße 205 bietet die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft 34 Wohnplätze. Generalmieter ist das Studentenwerk. «

und ist direkt mit den Wohnraumportalen des Studentenausschusses und Studentenwerks verknüpft. Weiterhin finden öffentlichkeitswirksame Aktionen wie Sit-ins und Flashmobs statt, flankiert von Kommunikationsmaßnahmen, an denen sich auch prominente Münsteraner beteiligen. Mit „Studierzimmer“ werden Einwohner angesprochen, damit sie leer stehende Zimmer zeitweise oder dauerhaft vermieten – also die klassische Unterbringungsart, die in früheren Zeiten für Studierende üblich war. In die Kampagne werden weiterhin zwölf Umlandgemeinden mit einbezogen, um den Wohnungsmarkt in der Stadt zu entlasten. „Die bisherige Bilanz der Aktion ist erfreulich: Über 240 zusätzliche Plätze konnten angeboten werden“, so Gabriele Regenitter. „Ebenso werden vermehrt Umbaumöglichkeiten für studentisches Wohnen nachgefragt.“

Entspannung schafft auch die Umnutzung von Gebäuden, beispielsweise von Häusern, die nicht länger für britische Armeeangehörige gebraucht werden. In den nächsten Jahren stehen hierdurch etwa 300 Plätze bereit. Hinzu kommen zwei neu gebaute Studentenwohnheime, wofür Fördermittel der NRW.BANK eingesetzt wurden. „Neben dem Studentenwerk als großem Anbieter möchten wir auch Privatinvestoren gewinnen. Das Land NRW fördert die Errichtung von Studentenwohn-

heimplätzen sowie Miet- und Gruppenwohnungen für Studierende mit sehr attraktiven Darlehenskonditionen. Daraus lassen sich rentable Finanzkonzepte entwickeln“, empfiehlt Gabriele Regenitter.

### Vorteilhafte Zusammenarbeit

In Bielefeld ist es gelungen, spezielle Förderungen für Wohnheime mit „normalen“ Wohnungsbaumitteln zu kombinieren. Exemplarisch für dieses Modell ist die Kooperation des Studentenwerks und der BGW – Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft. Gemeinsam wurden zwei Objekte mit insgesamt 330 Plätzen errichtet. „Wir beschränken uns eher auf Lagen rund um den Campus. Für Quartiere im Zentrum oder in Wohngebieten suchen wir Investoren wie die BGW“, erklärt Günther Rempel, Geschäftsführer des Studentenwerks Bielefeld. So kann sein Unternehmen mehr Wohnraum anbieten und dient als Bindeglied zwischen Hochschule und Wohnungswirtschaft: „Uni und FH wenden sich mit ihren Sonderwünschen – zum Beispiel kurzzeitige Unterbringung von Studenten aus Bildungsprogrammen – an uns und nicht an Immobilienunternehmen“, so Günther Rempel.

„Dem Studentenwerk entstehen keine Baukosten. Durch den Generalmieter für 20 Jahre haben wir hingegen eine hohe Investitionssicherheit. Da das

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Münster Webcode: **p227**

Bielefeld Webcode: **p228**

Studentenwerk die Bewirtschaftung übernimmt, kümmert es sich um Mieterwechsel, Betriebskostenabrechnungen, Schönheitsreparaturen und Verwaltung. Wir sparen dadurch Ressourcen“, erläutert BGW-Geschäftsführer Norbert Müller die Vorteile für die beiden beteiligten Unternehmen.

### Mitten im Leben

Daneben setzt die BGW auf Integration der Studierenden in gemischte Wohngebiete. „Spezielle Studententadtteile gibt es in Bielefeld nicht, da die Stadt dezentrale Wohnraumentwicklung bevorzugt. Die BGW unterhält zurzeit knapp 1.600 Mietverhältnisse mit Hochschülern. Bei unseren Angeboten für Studierende legen wir großen Wert auf attraktive Infrastruktur und vor allem Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr“, betont Norbert Müller. Somit sind die jungen Menschen mitten im Leben.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.studierzimmer-muenster.de](http://www.studierzimmer-muenster.de)

[www.studentenwerkbielefeld.de](http://www.studentenwerkbielefeld.de)

[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)

# Neue Energie für Ihr Quartier!

Wärmedämmung ist nicht alles.  
Deshalb schafft das 2. KfW-Förderprogramm zur  
„Energetischen Stadtsanierung“ zusätzliche Impulse für die  
Einspar- und Verbesserungspotenziale ganzer Stadtquartiere.

NRW.URBAN unterstützt kommunale Entscheidungsträger bei  
der Planung und Durchführung einer nutzerorientierten  
energetischen Stadtsanierung.  
Ein gezieltes Quartiersmanagement ist der Schlüssel zum Erfolg.  
Nutzen Sie diese Kernkompetenz von NRW.URBAN!

**Energetische Stadtsanierung- Optimieren von Quartieren**

**Ein Dienstleistungsangebot von NRW.URBAN**

[www.nrw-urban.de](http://www.nrw-urban.de)





» Architektin Martina Kirfel (links), Frank Esser und Dr. Yvonne Boenke auf der Baustelle der Gartenhöfe Saarn. «

» Im Mülheim-Saarn wächst ein Mehrgenerationenwohnkomplex, bestehend aus drei Gebäuden. «



GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN

## Quartiere für Jung und Alt

Veränderte Familienstrukturen und eine dynamische Gesellschaft erfordern neue Wohnkonzepte. In modernen Quartiersgemeinschaften leben Menschen unterschiedlichen Alters und verschiedener Herkunft zusammen – und sorgen füreinander.

Um das Thema Nachbarschaft zu beleben, hat die Mülheimer Wohnungsbau Genossenschaft (MWB) 2009 den Verein „Mülheimer Nachbarschaft“ gegründet. Verein und Unternehmen entwickeln jetzt im beliebten Süden der Stadt die „Gartenhöfe Saarn“, ein Wohnprojekt mit 46 Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einem großen grünen Innenhof. „In einigen unserer Häuser gibt es Wohngruppen für ältere Bewohner und wir kooperieren mit Pflegediensten. ‚Gartenhöfe Saarn‘ ist jedoch unser erstes großes Mehrgenerationenprojekt“, erklärt Dr. Yvonne Boenke, Leiterin des Nachbarschaftsvereins. MWB-Vorstandsvorsitzender Frank Esser fügt hinzu: „Wir unterbreiten Jung und Alt unter einem Dach unterschiedliche Angebote, die ihren Bedürfnissen und Lebenssituationen entsprechen.“

In moderierten Arbeitsgruppen bestimmen die künftigen Mieter die Gestaltung der drei Quartiersgebäude und der Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Hausordnung mit. Zur ersten Vorstellung des Projekts kamen bereits 250 Menschen und viele meldeten ihr Interesse an. Die für das Mietverhältnis erforderliche Mitgliedschaft im Verein und der Genossenschaft ist offenbar keine Hürde, sondern sorgt für mehr Verbindlichkeit. „Unser Ziel war

es, je ein Drittel der Wohnungen an Familien, Paare und Singles zu vermieten. Obwohl anfangs die Senioren aktiver waren und Familien zunächst zögerten, haben wir mittlerweile ein ausgewogenes Mieterverhältnis“, freut sich Yvonne Boenke. „Es wäre schön, wenn sich alle Objekte so leicht vermarkten ließen“, ergänzt Frank Esser.

### Treffpunkt Laubengänge

Die Wohnungen sind barrierearm und können noch individuell angepasst werden. Auf eine weitere Besonderheit ist Frank Esser besonders stolz: „Allen Bewohnern stehen sowohl Balkone zur Verfügung als auch großzügige Laubengänge, auf denen sie sich bequem hinsetzen und mit den Nachbarn plaudern können.“

Durch die Mischung frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen kann die MWB in den „Gartenhöfen Saarn“ günstige Mietpreise anbieten. „Wir haben die Finanzierungs- und Beleihungsstruktur optimiert, indem wir ein nachrangiges NRW.BANK-Darlehen aus dem Programm ‚Förderung von Mietwohnraum – Mietwohnungen Neubau‘ einsetzen“, stellt Frank Esser den besonderen Vorteil dieses Förderkredits heraus.

## Neue Bühne für Essener Musikhaus



Neue Saiten hat Peter Thies aufgezo- gen: Als einer der Ersten der Bran- che bot er den Schülerinnen und Schülern seiner Essener Musik- schule Unterricht inklusive Leihin- strument an. Das Geschäftsmodell hatte er sich von Mobilfunkanbie- tern abgucken, die zum Vertrag ein Handy dazugeben. Mit Unter- stützung der NRW.BANK spielt das wachsende Musikhaus Rhein-Ruhr bald in einem umgebauten Büro- komplex eines innerstädtischen Essener Quartiers auf.

» Peter Thies gründete das Musikhaus Rhein-Ruhr. Das Unternehmen expandiert mit Unterstützung der NRW.BANK. «

„Die Nachfrage war riesig“, erinnert sich Peter Thies an die Anfänge des Unterrichts mit Leihinstrument. Den Musikalienhandel, die Instrumentenwerkstatt: Alles musste er dafür 2002 selbst aufbauen, weil potenzielle Partner über die Idee den Kopf schüttelten. Sein Angebot passte außerdem wie maßgeschneidert auf das Projekt „Jedem Kind ein Instrument“ (Jeki), das mit Unterstützung des Landes an fast allen Grund- schulen im Ruhrgebiet Einzug hielt und in Essen für volle Auftragsbücher sorgte. Mittlerweile verleiht das Musikhaus Rhein-Ruhr rund 2.000 Instrumente. Zusätzlich betreut die Werkstatt rund 10.000 Leihinstrumente anderer Musikschulen.

6.000 Schülerinnen und Schüler, 150 freie Lehrkräfte, 45 fest angestellte Mitarbeiter, Musikschule, Laden, Lager, Werkstätten, Übungsräume – das Musikhaus Rhein-Ruhr braucht Platz. Im Quartier rund um den Essener Waldthausenpark kaufte Peter Thies im vergangenen Jahr ein altes Bürohaus mit 2.800 Quadratmetern Nutzfläche. Ab Sommer 2014 soll es unter dem Unterneh- mensslogan „All about music“ alles für Mu- sikerinnen und Musiker unter einem Dach bieten. Investitionsvolumen: zwei Millionen Euro. Dass der NRW.BANK.Mittelstands- kredit zur Finanzierung infrage kam, war Musik in Peter Thies' Ohren. „Die Konditi- onen waren hervorragend, die Bewilligung ging unglaublich schnell und unkompliziert.“



[www.musikhaus-rhein-ruhr.de](http://www.musikhaus-rhein-ruhr.de)

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Musikhaus Essen Webcode: **p229**

## Lebendige Atmosphäre

Bruni Scheibe traf bei einem offenen Wohnprojekte-Treff der Stadt Biele- feld drei Frauen, die wie sie selbst der Generation 50 plus angehören. Gemeinsam gründeten sie eine Grup- pe, um ein generationenübergreifen- des Wohnprojekt vorzubereiten. „Wir können noch für uns selbst sorgen und jüngere Menschen bei der Kin- derbetreuung entlasten. Später wer- den wir Hilfe brauchen, die wir am liebsten von vertrauten Menschen in gewohnter Umgebung hätten“, sagt Bruni Scheibe zur Grundidee. „Aus einer Gemeinschaft mit lebendiger Atmosphäre und viel Abwechslung schöpfen wir Energie.“

Über Zeitungsartikel, Flyer und Ver- anstaltungen in sozialen Begegnungs- stätten suchte die Gruppe weitere Mitglieder. „Wir möchten bunt sein und niemanden ausschließen. Ge- meinsam können wir ein Umfeld gegenseitiger Fürsorge mit leben- diger und demokratischer Kommu- nikationskultur schaffen. Bei forma- len Dingen und beim Prozess der Gruppenbildung unterstützt uns Martina Buhl, eine erfahrene Pro- jektbegleiterin“, so Bruni Scheibe.

## Große Vielfalt gefragt

Die Gruppe entdeckte für ihr Projekt eine ehemalige Industriebrache, wo unter dem Namen „Pauluscarrée“ ein Quartier mit mehreren Neubauten entsteht. Dort wurden bis Ende 2013 bereits 90 Mietwohnungen und drei Eigenheime mit Wohnraumfördermit- teln errichtet. Für den mittlerweile eingetragenen Verein „Hausgemein- schaft im Pauluscarrée e. V.“ baut als privater Investor die pb planen + bauen Bauabwicklungs GmbH, Bün- de, ein Gebäude mit 24 barrierefreien Wohnungen, davon zehn geförderte und vier frei finanzierte Mietwoh- nungen sowie zehn Eigentumswoh- nungen. „Bei der Belegung hat der Verein ein Mitspracherecht“, betont Bruni Scheibe.

Herzstück des Projekts wird ein 120 Quadratmeter großer multifunktio- naler Gemeinschaftsraum sein, der den Hausbewohnern und der Nach- barschaft für Treffen, Kurse, Früh- stücksangebote und ähnliche Veran-

Mehr zum Thema auf [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Gartenhöfe Saarn Webcode: **p230**

Pauluscarrée Webcode: **p231**

Barrierefreies Bauen Webcode: **p232**

staltungen zur Verfügung steht. 18 Parteien haben ihr Interesse an dem Wohnprojekt schon angemeldet: vier Familien mit insgesamt neun Kindern, alleinstehende Frauen und Männer, auch eine Rollstuhlfahrerin. „Die Mitglieder sind zwischen zwei und 83 Jahre alt. Es sind ganz verschiedene Berufe und Erfahrungshorizonte vertreten. Auch Bewohner mit Migrationshintergrund sind dabei“, freut sich Bruni Scheibe über die Vielfalt. Das Haus wird voraussichtlich im Herbst 2014 bezugsfertig. Schon jetzt trifft sich die Hausgemeinschaft, um das künftige Zusammenleben zu planen – aber auch einfach nur zum Feiern.

### Vom Kloster zum Mehrgenerationenquartier

Ein Quartier für alle Generationen entstand mit dem Klostergarten Kevelaer. Auf dem einstigen Klostergelände initiierte der Caritasverband Geldern-Kevelaer eine fast 30.000 Quadratmeter große Wohnanlage. Heute leben auf dem komplett barrierefreien und sogar energieeffizienten Areal 200 junge und alte Menschen. Entstanden ist unter anderem ein Mehrgenerationenhaus. Architektin Anne Linnemannstöns vom Architekturbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH über die Herausforderung bei der Sanierung: „In Bestandsbauten erfordern beste-

hende Strukturen – etwa tragende Wände, Türen oder Treppen – besondere Lösungen. Um Barrierefreiheit zu schaffen, müssen diese Strukturen oft verändert werden, um etwa die nötige Bewegungsfreiheit für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu erreichen. Da sind praktikable, kostengünstige Lösungen gefragt.“ Gefördert wurde das Vorhaben mit Mitteln der Wohnraumförderung der NRW.BANK. Mit deren Unterstüt-

zung ist auch in Kevelaer eines von vielen Quartieren in Nordrhein-Westfalen gewachsen, das die bunte Vielfalt unserer Gesellschaft widerspiegelt.

> MEHR INFOS UNTER:

[www.gartenhoeefe.de](http://www.gartenhoeefe.de)

[www.hgpauluscarrée.de](http://www.hgpauluscarrée.de)

[www.caritas-geldern.de/klostergarten](http://www.caritas-geldern.de/klostergarten)

» Mit Plänen von Architektin Anne Linnemannstöns (6. v. re.) wurde aus einem ehemaligen Kloster ein Mehrgenerationenquartier: der Klostergarten Kevelaer. «



» Die „Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ plant und organisiert schon jetzt das spätere Zusammenleben. «



## Informationsangebote der NRW.BANK

Erstberatung zu Förderprogrammen:

### Service-Center

Telefon +49 211 91741-4800  
Telefax +49 211 91741-7832  
info@nrwbank.de

Bei weitergehenden Fragen zu Förder- und Finanzierungsvorhaben leitet Sie das Service-Center gerne an die regional zuständigen, spezialisierten Förderberater sowie andere Fachansprechpartner weiter.



Weitere Beratungsmöglichkeiten:

### EU- und Außenwirtschaftsförderung

Telefon +49 211 91741-4000  
Telefax +49 211 91742-6218  
europa@nrwbank.de

### Kundenbetreuung Öffentliche Kunden

Telefon +49 211 91741-4600  
Telefax +49 211 91741-2666  
oeffentliche-kunden@nrwbank.de

**Unternehmerische Verantwortung** [nachhaltigkeit@nrwbank.de](mailto:nachhaltigkeit@nrwbank.de)

## NRW.BANK

### Düsseldorf

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf  
Telefon +49 211 91741-0  
Telefax +49 211 91741-1800

### Münster

Friedrichstraße 1  
48145 Münster  
Telefon +49 251 91741-0  
Telefax +49 251 91741-2921

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
info@nrwbank.de

### Verantwortlich (V.i.S.d.P.)

Caroline Gesatzki,  
Leiterin Presse und  
Kommunikation NRW.BANK

### Konzept, Gestaltung, Produktion

vEGK Werbeagentur  
GmbH & Co. KG, Essen

### Fotografie

Christian Lord Otto, Düsseldorf  
(außer: Hintergrundbild der  
Serie „Vor der Haustür“: ka-  
michou/fotolia.com; S. 12 u.  
Lucem GmbH, S. 13 Minister-  
ium für Bauen, Wohnen, Stadt-  
entwicklung und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen;

S. 18/19 LOKOMOTIV; S. 22 r. o.  
Gemeinde Saerbeck; S. 32 r. u.  
Thomas Stachelhaus; S. 35 l. o.  
Stadt Bochum/Presseamt, r. o.  
Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Industrie, Mittelstand  
und Handwerk NRW

### Druck

Woeste Druck + Verlag  
GmbH & Co. KG, Essen-Kettwig







VERANTWORTUNG

Nicole Grüttner im Caritas-Wohnprojekt „Klostergarten“. Ein Klostergelände in Kevelaer wurde zum lebendigen Quartier. Die ganze Erfolgsstory lesen Sie hier: [www.nrwbank.de/verantwortung](http://www.nrwbank.de/verantwortung)



## Wir fördern das Gute in NRW.

Die Verantwortung, mit der Städte und Gemeinden klassische Daseinsvorsorge ganz neu denken.



Wenn Verantwortung aktiv gelebt wird, werden aus kommunalen Projekten große Erfolgsgeschichten für NRW. Die Finanzierung liefert die NRW.BANK, zum Beispiel mit Fördermitteln zur integrierten Quartiersentwicklung. Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt. Das NRW.BANK.Service-Center erreichen Sie unter 0211 91741-4800. Oder Sie besuchen uns auf [www.nrwbank.de/verantwortung](http://www.nrwbank.de/verantwortung)

