



## Planungskulturen des Umbauens I

Prozesse und Praktiken zukunftsfähiger Bestandsentwicklung

## Planning Cultures of Conversion I

Processes and Practices of Sustainable Redevelopment

---

## **pnd – rethinking planning**

Die Zeitschrift wird herausgegeben vom  
Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung

Redaktion: Laura Brings, Agnes Förster, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge, Moritz  
Maikämper

Mitarbeit: Philipp Essig

Grafische Gestaltung: p a n o r a m a studio für visuelle kommunikation

### **Ausgabe 1/2025 Planungskulturen des Umbauens**

herausgegeben von Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Weber und Christina  
Jimenez-Mattsson

Aachen, April 2025

The journal is edited by  
Chair of Planning Theory and Urban Development

Editorial team: Laura Brings, Agnes Förster, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge,  
Moritz Maikämper

Participation: Philipp Essig

Graphic design: p a n o r a m a studio für visuelle kommunikation

### **Edition 1/2025 Planning Cultures of Conversion**

edited by Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Weber and Christina  
Jimenez-Mattsson

Aachen, April 2025

ISSN: 2747-3309

DOI: [10.18154/RWTH-2025-03373](https://doi.org/10.18154/RWTH-2025-03373)

# Inhaltsverzeichnis

## Table of Content

### Editorial

[Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Marijke Weber, Christina Jimenez Mattsson](#) 5

---

### Im Gespräch

In Dialogue  
[Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge](#) 10

---

## Impulse durch Gebäudetransformation

## Impulses through Building Transformation

### In kommunaler Verantwortung

Municipal Responsibility in Focus  
[Nina Hangebruch, Frank Othengrafen](#) 28

---

### From Consumption to Collaboration?

[Johanna Richter, Linda Lange, Lena Greinke](#) 40

---

### Plot by Plot

[Kirsten Dörmann](#) 58

---

### Versteckte Werte im Bestand

Hidden Values in Existing Buildings  
[Santana Gumowski](#) 72

---

## Umbau bewegen – von Vielen für Viele

## Moving Conversion – by Many for Many

### Gemeinwohl bauen im Bestand

Building for the Common Good  
[Silvia Harth, Robert Winterhager](#) 86

---

### Gemeinsam Zukunft gestalten

Shaping the Future Together  
[Susanne Hofmann](#) 105

---

---

**Mehr Nutzungen – Mehr Nutzende!**

More Usages – More Users!

[Carolin Stapenhorst](#)

121

---

**Orte der Zukunft in Strukturwandelregionen****Places of the Future in Regions of Structural Change****Der Ort der Zukunft Bürgewald**

The Place of the Future Bürgewald

[Isabel Maria Finkenberger](#)

137

---

**Ortsentwicklung im Strukturwandel**

Local Development After Mining

[Katharina Krause, Hanne Selling](#)

156

---

**Weitere Beiträge****Various****Lokale Klimapolitik und stadtgeseftliche Teilhabe**

Local Climate Policy and Civic Participation

[Marion Stock, Stephan Willinger](#)

172

---

**Auf Schienen zur nachhaltigen Stadt**

Back on Tracks to a Sustainable Town

[Arvid Krüger](#)

187

---

# pnd

## Editorial

Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Marijke Weber, Christina Jimenez Mattsson



Umbauprozesse und -praktiken im Quartier. Foto: Benedikt Nestmeier.

Umbau(-kultur), Bau- und Raumwende sind in aller Munde. Es gibt viele Anlässe für die Hinwendung zu und Inwertsetzung von bestehenden Materialien wie auch sozialen und kulturellen Ressourcen, die wir im Gebäudebestand und in unseren Siedlungsgebieten finden. Dazu zählen die anhaltende Höhe von Ressourcenverbrauch, CO<sub>2</sub>-Freisetzung und Müllproduktion im Bauwesen, aber auch der ungebremsste Flächenverbrauch in der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie die vielschichtigen Formen des strukturellen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Wandels, den wir im urbanen und ländlichen Raum beobachten können.

Um Umbau noch stärker in Gang und umzusetzen, benötigen wir eine Veränderung unserer aktuellen Kultur im Planen und Bauen sowie der Kultur, wie wir mit Räumen umgehen, wie wir Räume nutzen, denken und imaginieren. Es geht um den Umbau bestehender Städte, Orte und Quartiere und um einzelne Gebäude und Freiräume. Es geht aber auch um das Hinterfragen von liebgewonnenen Logiken von Repräsentanz, Wirtschaftlichkeit sowie Regelwerken und Standards. Im Umbauen werden diese Logiken anders definiert als im Neubau und neue Narrative formuliert.

Das Um- und Weiterbauen hat insbesondere in unserem Kulturkreis, der europäischen Stadt, eine lange Tradition. Dennoch genießen Neubauten noch immer eine höhere Aufmerksamkeit und Repräsentanz, selbst wenn sie nicht den notwendigen energetischen und klimagerechten Anforderungen entsprechen, monofunktional und wenig anpassbar sind sowie keinen Beitrag für eine integrierte Quartiersentwicklung für viele ermöglichen. Umbauprozesse zeichnen sich durch eine besonders hohe Komplexität verbunden mit diversen Formen von Unsicherheit aus. Dabei verschränken sich verschiedene Erfahrungen und Kompetenzen zunehmend: So hängen Bauen und Stadt, die Gestaltung verschiedener räumlicher Maßstäbe von Bauteil, Gebäudetypologie bis zum Quartier oder auch Handwerk und Kommunikation (wieder) viel enger miteinander zusammen. Umbauen fordert bisherige Methoden, Instrumente, Techniken, rechtliche Regelungen, Abläufe und auch Arrangements beteiligter Akteur:innen heraus.

In dieser Ausgabe von **pnd – rethinking planning**, die sich auf zwei Hefte verteilt, beleuchten Forscher:innen, Entwickler:innen und Praktiker:innen aus unterschiedlichen Perspektiven und Disziplinen, wie und von wem das Um- und Weiterbauen angestoßen werden kann und wie es wahrgenommen wird. Die Maßstäbe im städtischen und ländlichen Kontext reichen von der Einzelfallbetrachtung von Gebäuden, Quartieren bis hin zum Strukturwandel der Innenstädte und Braunkohlereviere. Im Fokus stehen Prozesse von Planung, Umsetzung und (laufendem) Betrieb, ihre Impulse und Verläufe und ihre erkennbaren Bedingungen des Gelingens und Scheiterns. In der Summe zeigen sie auf, dass Umbauen als mehrdimensionale räumliche inter- und transdisziplinäre Aufgabe für die gesamte Gesellschaft zu verstehen ist, für Expert:innen ebenso wie für Laien und Nutzer:innen.

Das einführende Gespräch in Heft 1 verdeutlicht die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit Umbau und öffnet die Bandbreite der Themen. Es zeigt exemplarisch, wie im Dialog bestehendes und neu zu genierendes Wissen aus verschiedenen Disziplinen auf verschiedenen Maßstabsebenen miteinander zu einer neuen Betrachtung, Bewertung und Umgang verwoben werden kann und sollte. Diese können schließlich zu einer größeren Wertschätzung von Umbauprozessen führen. Deutlich wird in beiden Heften, dass sich das Um- und Weiterbauen nicht auf den reinen Gebäudebestand beschränkt, sondern mit dem Umbau von Grün- und Verkehrsräumen (Bezug zur dreifachen Innenentwicklung) und Quartieren zusammengedacht werden müssen, ohne dass dabei (bau-)kulturelle und gesellschaftliche sowie architektonische Fragen vernachlässigt werden. Es ist zu prüfen, ob der Bestand effizienter, suffizienter und konsistenter nutzbar ist. Im Gespräch und in den Artikeln der Hefte werden folgende Aspekte diskutiert: Umbaukultur als Kommunikationsaufgabe, agil und zirkulär gedachte Planung, Spannungsfelder zwischen Permanenz, Anpassung und unterschiedlichen Logiken der Transformation sowie zwischen ortsspezifischen Lösungen und übertragbarem Wissen. Diskutiert werden auch multiperspektivische Aufgaben, unterschiedliche Methoden und Kompetenzen, die es für den Umbau benötigt und in Zukunft einen nicht unerheblichen Teil zu einer Kultur des Umbauens beitragen können.

Die aktuelle Ausgabe verteilt sich auf zwei Hefte, die sich unterschiedlichen Schwerpunkten widmen. In **Heft 1** beschäftigen sich vier Artikel mit Entwicklungsimpulsen, die durch Transformation und Inwertsetzung von Einzelgebäuden ausgelöst werden können. Der Blick wird sowohl auf Quartiere in deutschen Städten als auch auf Stadtentwicklungsprozesse in Johannesburg gerichtet. Wie kann beispielsweise der Wandel der Innenstädte durch den Umbau von ehemaligen Kaufhäusern durch Kooperation angestoßen werden? Welche Verantwortung tragen dabei die Kommunen und welche Werte stecken im Bestand? Drei weitere Beiträge befassen sich mit der Frage, wie durch partizipative Planungsmethoden Gemeinwohl im Bestand von Vielen für Viele entwickelt werden kann und wie durch eine Diversifizierung von Nutzer:innen und Nutzungen öffentliche Raumressourcen besser ausgeschöpft werden können. Außerdem setzen sich Autor:innen in zwei weiteren Artikeln mit der Entwicklung von Orten in Strukturwandelregionen nach dem Kohleaustieg auseinander.

**Heft 2** beleuchtet, wer Bestand entwickelt, wie durch neue Akteurskonstellationen und gemeinschaftliches Handeln Ressourcen besser genutzt werden können, wie Umbau- und Anpassungsprozesse von Menschen wahrgenommen werden und wie Sanierung anders gedacht werden kann. Weitere Artikel beschäftigen sich außerdem mit rechtlichen Rahmenbedingungen, Planungskultur und Energiewende sowie mit Bestandsentwicklung am Stadtrand aus der Umbauperspektive.

Viel Freude beim Lesen und gedanklichen Umbauen wünschen:

die Herausgeberinnen dieser Ausgabe:

Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Marijke Weber, Christina Jimenez Mattsson

und die pnd-Redation:

Laura Brings, Agnes Förster, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge, Moritz Maikämper  
Mitarbeit: Philipp Essig

Everyone is talking about conversion (culture), building and spatial change. There are many reasons for turning to and utilizing existing materials as well as social and cultural resources that we find in existing buildings and residential areas. These include the continuing level of resource consumption, CO2 release and waste production in the construction industry, but also the unchecked consumption of land in settlement and infrastructure development as well as the complex forms of structural, economic, social and cultural change observable in urban and rural areas.

In order to initiate and implement conversion more strongly, we need a change in our current planning and building culture as well as in how we deal with spaces, how we use, think and imagine them. It is about the conversion of existing cities, places and neighborhoods as well as individual buildings and open spaces. Yet it is also about questioning the cherished logics of representation, economic efficiency, rules and standards. In conversion, these logics are defined differently than in new construction and new narratives are formulated.

Conversion and rebuilding have a long tradition, especially in European city culture. Nevertheless, new buildings still enjoy a higher level of attention and representation, even though they do not meet necessary energy and climate requirements, are monofunctional and not very adaptable and do not contribute to integrated neighborhood development. Conversion processes are characterized by a particularly high level of complexity combined with various forms of uncertainty. Diverse experiences and competencies are becoming increasingly intertwined: construction and the city, the design of various spatial scales from building components and building typology to the neighborhood, as well as craftsmanship and communication are (once again) much more closely interrelated. Conversion challenges existing methods, instruments, techniques, legal regulations, processes and arrangements of involved actors.

This edition of **pnd – rethinking planning** is a double issues, where researchers, developers and practitioners from different perspectives and disciplines shed light on how and by whom conversion and further construction can be initiated and how it is perceived. The scales in urban and rural context range from individual case studies of buildings and neighborhoods to structural change of inner cities and lignite mining areas. Focus lies on processes of planning, implementation and (ongoing) operation, their impulses and progressions and their recognizable conditions of success and failure. All over, the issues present conversion as a multidimensional, spatial, inter- and transdisciplinary task for society as a whole, for experts as well as for laypersons and users.

The introductory discussion in issue 1/2025 illustrates the need to engage with conversion and opens up the topics' range. It illustrates how existing and newly generated knowledge from different disciplines can and should be interwoven in dialog at different scales to create a new way of looking at, evaluating and dealing with things. This can ultimately lead to greater appreciation of conversion processes. It becomes clear in both issues that conversion and further construction is not limited to the existing building stock, but must be considered together with the conversion of green and traffic areas (with reference to the threefold inner development) and neighborhoods, without neglecting (building) cultural and social as well as architectural questions. It must be examined whether existing buildings can be used more efficiently, sufficiently and consistently. The following aspects are discussed in the issues' conversation and articles: Conversion culture as a communication task, agile and circular planning, areas of tension between permanence, adaptation and different logics of transformation as well as between site-specific solutions and transferable knowledge. Also discussed are multi-perspective tasks, different methods and competencies that are required and can make a significant future contribution to a culture of transformation.

Each issue deals with a different focus. In **issue 1/2025**, four articles deal with development impulses that can be triggered by transformation and valorization of individual buildings. The focus is on districts in German cities as well as urban development processes in Johannesburg. For example, how can the transformation of city centers be triggered by the conversion of former department stores through cooperation? What responsibility do local authorities bear in this process and what values are inherent in the existing buildings? Three further articles deal with questions of how participatory planning met-

hods can be used to develop the common good in existing buildings by the many for the many as well as how public space resources can be better utilized by diversifying users and uses. In addition, two further articles deal with the development of places in regions undergoing structural change after the coal phase-out.

**Issue 2/2025** sheds light on who develops existing buildings, how resources can be better utilized through new constellations of actors and community action, how people perceive conversion and adaptation processes and how redevelopment can be thought of differently. Other articles also deal with legal frameworks, planning culture and energy transition as well as the development of buildings on the urban fringe in terms of conversion.

We hope you enjoy reading and rebuilding your thoughts:

the editors of this issue:

Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge, Anna Marijke Weber, Christina Jimenez Mattsson

and the editorial team:

Laura Brings, Agnes Förster, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge, Moritz Maikämper  
Participation: Philipp Essig



Der Ort Bürgewald, in dem das Symposium Planungskulturen des Umbauens stattfand.  
Foto: Ivo Mayr.

## Im Gespräch

### Planungskulturen des Umbauens

#### In Dialogue

Planning Cultures of Conversion

**Agnes Förster, Daniela Karow-Kluge**

Keywords: Umbaulogiken; Multiperspektivität; Repräsentation; Improvisation;  
Kommunikation

Reconstruction logics; multiperspectivity; representation; improvisation; communication

## Hintergrund des Gesprächs

Planungskulturen des Umbauens, das ist der Titel eines Symposiums, das wir gemeinsam mit zahlreichen Partner:innen im Juni 2024 durchgeführt haben. Das Symposium fand im Rahmen der temporären Universität Hambach statt. Wir waren vor Ort in einer Region, die stark im Umbau ist: das Rheinische Braunkohlerevier. Unser Symposium fand im leergezogenen Dorf Morschenich-Alt, heute Bürgewald, statt. Dieses Dorf hat in den kommenden Jahren einen weitreichenden Umbauprozess vor sich.

Es gibt viele Anlässe für die Hinwendung zu und Inwertsetzung von bestehenden Materialien wie auch sozialen und kulturellen Ressourcen, die wir im Gebäudebestand und in unseren bestehenden Siedlungsgebieten finden. Dazu zählen die anhaltende Höhe von Ressourcenverbrauch, CO<sub>2</sub>-Freisetzung und Müllproduktion im Bauwesen, aber auch der ungebremste Flächenverbrauch in der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie die vielschichtigen Formen des strukturellen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Wandels, den wir im urbanen und im ländlichen Raum beobachten können.

Um Umbau in viel größerem Umfang in Gang und umzusetzen, benötigen wir eine Veränderung unserer aktuellen Kultur im Planen und Bauen sowie der Kultur, wie wir mit Räumen umgehen, wie wir Räume nutzen, denken und imaginieren. Es geht um den Umbau bestehender Städte, Orte und Quartiere und um einzelne Gebäude und Freiräume. Darüber haben wir, die Herausgeberinnen dieses pnd-Themenheftes, mit den folgenden Gästen gesprochen:

**Frauke Burgdorff**, Stadtbaurätin in Aachen

**Katja Hasche**, Dr., Team Zukunft Bau Forschungsförderung im BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

**Peter Köddermann**, Geschäftsführung Programm Baukultur Nordrhein-Westfalen

**Stine Kolbert**, Prof., Lehrgebiet Planungs- und Baumanagement und Projektentwicklung an der FH Aachen

**Helga Kühnhenrich**, Referatsleiterin für Forschung und Innovation im Bauwesen, BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

**Christian Raabe**, Prof. Dr., Lehr- und Forschungsgebiet Denkmalpflege und Historische Bauforschung, RWTH Aachen University

**Mario Tvrtkovic**, Prof., Professur für Städtebau und Entwerfen an der Hochschule Coburg und wissenschaftlicher Sekretär der DASL, Deutsche Akademie für Städtebau- und Landesplanung

## Perspektiven und Anlässe für das Umbauen

**Mit welchen Anlässen und Perspektiven widmen Sie sich dem Thema Umbau? Was treibt Sie für dieses Thema an? Welche Räume und Maßstäbe haben Sie da vielleicht besonders im Blick?**

**Frauke Burgdorff:** Die meisten Stadtbauräte schöpfen aus dem Bestand, selbst wenn wir neu bauen. Denn es gibt kein unbestelltes Fleckchen Erde, und selbst wenn wir in den Außenraum gehen, tun wir dieses auf bestehendem Grund. Die Stadt Aachen hat die Außen Grenzen des Bauens sehr beherzt mit ihrem aktuellen Flächennutzungsplan beschränkt, was uns großflächig dazu zwingt, den Bestand – nicht nur in der Altstadt – immer wieder aufs Neue zu prüfen, ob er effektiver und effizienter nutzbar ist, für welche Funktion auch immer: zum Beispiel Gebäude dichter ausnutzen, in Wohnquartieren, die sich über Generationen etwas entdichtet haben, nachzuverdichten, ohne neu zu bauen und ohne Blöcke zuzubauen. All das sind Fragen, die uns umtreiben, weil wir mehr werden und dieses Mehr auf knappem Raum unterbringen müssen. Andererseits verbrauchen wir als Personen alle mittlerweile mehr Raum. Wir wohnen und sind mobil auf größerer Fläche.

Das heißt, wir müssten auch das Umbauen im Bestand nicht nur auf die Gebäude beziehen, auf die Grünräume, sondern auch auf die Verkehrsräume, denn auch dort bringen wir mittlerweile mehr Funktionen unter als wir es noch vor 30 Jahren getan haben. Also, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Städtebau, Architektur, alle wirken mit, um optimal ausgenutzte Gebäude auf den Weg zu bringen.

**Wie gehen Sie da genau vor?**

**Frauke Burgdorff:** Es ist wichtig, *Leitplanken* zu haben, in dem Fall über den Flächennutzungsplan, die auch relativ unverrückbar sind und aus denen klar wird: Nutzt euren Bestand. Hinzu kommt eine Haltung, die in vielen Aufgabenfeldern der Planung zu finden ist: von der Master- und Rahmenplanung über die Bauleitplanung bis hin zur konkreten Baugenehmigung haben die Kolleg:innen viel Erfahrung mit Bestandsentwicklungsthemen.

In Aachen hat man eine riesige Tradition damit, deswegen ängstigt uns das Thema auch gar nicht. Der Aachener Dom, das Rathaus, der gesamte Stadtgrundriss sind immer weiter gebaut worden und das immer mit der *Grammatik des Bestandes*. Also wir sind in einer Tradition des Umbaus.

**Welche Perspektive und Motivation aus Forschung und Praxis haben die anderen auf das Thema Umbau?**

**Christian Raabe:** Das Themenfeld ist in dem Sinne nicht neu in meinem Metier, völlig klar. Aber es gibt durch die Entwicklung der letzten 10 bis 15 Jahre doch Fokussierungen und drei Motivationen möchte ich hier nennen: Das *Energiethema* z.B. gehörte immer

schon dazu. Denkmale sind natürlich selten energieeffizient geplant worden, aber sie sind dennoch nachhaltig, weil sie in der Regel lange genutzt wurden. Die Energieeffizienz war auch deshalb immer schon ein Thema, weil aus Bauherrensicht die Unterhaltskosten natürlich etwas sind, was zu einem Gebäude dazu gehört. Die zweite Motivation und Fokussierung liegt im *Kulturbestand*. Bei aller Notwendigkeit der energetischen Optimierung sollte die *architektonische Qualität* nicht vernachlässigt werden. Und die dritte Motivation ist, dass ich ganz fest glaube, dass die Denkmalpflege zur aktuellen Diskussion tatsächlich etwas beitragen kann, weil wir schon lange mit Beständen und häufig unter besonderen Umständen mit der Substanz umgehen.

**Helga Kühnhenrich:** Als Forschungseinrichtung des Bundes im BBSR beschäftigen wir uns mit dem Thema im Rahmen des [Zukunft Bau-Forschungsförderungsprogramms](#). Wir unterstützen Forschungsprojekte und stärken Ideen und Ansätze aus der Wissenschaft, geben aber nicht selber Themen oder Projekte vor. Das Programm, das mittlerweile fast 20 Jahre besteht, hat sich von einem *Innovationsprogramm* hin zu einem *Transformationsprogramm* entwickelt. Wir fördern Forschungsprojekte, die den Umgang mit dem Bestand und der Transformation des Bauwesens ganz allgemein begleiten und neue Impulse setzen. In den letzten Jahren ist ganz klar ein wachsendes Interesse am Umgang mit bestehenden Gebäuden und Quartieren, Materialien und Bauteilen zu erkennen. Natürlich steht der Erhalt des Bestandes oft im Vordergrund, aber im Kontext mit Themen wie Umnutzung, Nachverdichtung, dem Umgang mit Flächen, klimaneutraler oder klimagerechter Sanierung sowie der Anpassung des Gebäudebestands. Auch die Unterstützung hin zu einer *ganzheitlichen bzw. interdisziplinären Planungsumbau-Kultur* ist wichtig.

**Katja Hasche:** Wir betreuen bei Zukunft Bau einige Forschungsprojekte, die sich mit den Themen Bestand und Quartier beschäftigen. Ein Beispiel zur Veranschaulichung für ein laufendes Zukunft Bau-Forschungsprojekt ist das Projekt [Einfach Um-Bauen](#) der TU München unter der Leitung von Professor Florian Nagler. Dieses Projekt beschäftigt sich mit material- und kostenschonenden Sanierungsstrategien. Die Forschenden wollen dazu den Lebenszyklus typischer Bestandswohngebäude betrachten und neben bereits bekannten Faktoren wie Energieversorgung, graue Energie und Betrieb, die schon berücksichtigt werden, auch neue Aspekte untersuchen, zum Beispiel ein zu erwartendes *Nutzerverhalten*, das tatsächlich einen sehr hohen Einfluss auf den Energieverbrauch hat. Die Forschenden streben mit dem Projekt Sanierungslösungen an, die weniger kosten als eine Sanierung mit dem Energieeffizienzstandard 55, aber genauso viel CO<sub>2</sub> einsparen. Im Projekt zeigt sich, dass die *Strategien teilweise durchaus übertragbar* sind vom Neubau auf den Bestand, dass es also nicht um zwei getrennte Bereiche geht.

**Peter Köddermann:** Baukultur Nordrhein-Westfalen sieht sich selbst in einer Art gesellschaftlicher Vertretung für dieses Thema, sozusagen als *Themenmittlerin*. Der *Kulturbegriff* ist ein *gesellschaftlich* geprägter, und wir stellen uns die Frage, inwieweit sich das Bauen und Umbauen verändern muss, damit es einen positiven gesellschaftlichen Wert bekommt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich viele Rahmenkriterien zurzeit fundamental wandeln. Das Umbauen ist keine neue Entwicklung; wir diskutieren das bereits seit 30 bis 40 Jahren. Unsere Frage ist daher, warum sich denn dann zu wenig verändert. Wir sind davon überzeugt, dass das Umbauen zukünftig ein zentraler Punkt in

der Auseinandersetzung und Gestaltung unserer Umwelt sein wird. Die Aufträge gehen dahin zu überlegen, wie wir mit den Beständen und deren Werten umgehen und nicht, wie immer Neues geschaffen werden kann. Wir verstehen Umbauen auch als *Kommunikationsaufgabe*: Wie kommen wir mit vielen ins Gespräch auch außerhalb unserer Bubbles? Wie schafft man *Haltung und Akzeptanz* für's Umbauen? Welches sind die *Hindernisse* in der Umsetzung und dem *Transfer* beispielweise von der Wissenschaft und Forschung in die Praxis oder aus den Berufsverbänden in die Baupraxis? Wir sehen in unserem [Projekt UmBauLabor in Gelsenkirchen](#), dass es an der Erkenntnis mangelt, was das Umbauen für die Akteure, für die Nutzer, für die Materialität oder für die Ressourcenschulung bedeutet.



**Abbildung 1:** Bestand in der Aachener Innenstadt: Bedarfe für das Um- und Weiterbauen.  
Foto: Ivo Mayr.

**Stine Kolbert:** Ich setze mich seit 2019 mit der Frage auseinander, welche Bedingungen notwendig sind, um etablierte Praktiken zu verändern. Die Annahme, dass unser Gebäudebestand sich in regelmäßigen Zyklen erneuern wird und so auch energetisch auf dem neuesten Stand bleibt ist überholt. Wir haben einen weit über 50-prozentigen Bestand mit einer Sanierungsquote von circa einem Prozent. Warum kümmern wir uns nicht in einem Maße um unsere gebaute Umwelt wie es erforderlich wäre? Meine These ist, dass rechtliche und wirtschaftliche *Hemmnisse auf Bauherrnseite bestehen*. Es gibt zudem *unterschiedlichen Bauherrrentypen*, die unterschiedliche Interessen verfolgen und somit auch unterschiedlich agieren. Dabei interessiert mich die Frage, wie man bestehende Hemmnisse differenziert analysieren und abbauen kann. Ein Hemmnis ist sicher die HOAI, die in den 70er Jahren erfunden wurde, wo ein Top-Down-Prozess die Regel war.

Heute brauchen wir eigentlich *agilere und zirkulär gedachte Planungsstrukturen*. Ein anderes Hemmnis ist ein *ungeregelter Umgang mit dem Bestand*, die baurechtliche und die privatrechtliche Grundlage, um mit dem Bestand umzugehen. Energetische und bauliche Probleme sind auch immer ökonomische Fragen. Und im Moment verlangen wir von Altbauten mehr als das, was wir von Neubauten erwarten können.

**Mario Tvrtkovic:** Ich beschäftige mich seit über 15 Jahren mit Typologien des Wandels. Ich bin in Split aufgewachsen und habe viel Zeit im Diokletianpalast verbracht. Er ist für mich ein Ort des Wandels. Meine These ist, dass *Permanenz durch eine richtige Setzung an einem richtigen Ort eine Ausgangsbasis für Transformation* über sehr lange Zeit geschaffen werden kann. Mich interessieren außerdem unterschiedliche *Logiken in der Transformation*. Es gibt mindestens drei: Naturkatastrophen, allmählicher Wandel und durch Planung erzeugte Wandlungsprozesse. In diesem Bereich *Kompetenzen* zu vermitteln, ist mir wichtig.

**Vielen Dank für diese ersten Einblicke. Wir haben unser Thema Planungskulturen des Umbauens relativ allgemein benannt und suchen nach Logiken des Planens und Bauens, die im Umbau vielleicht anders sind als im Neubau. Einerseits geht es im Umbau viel darum, Menschen vor Ort zusammenzubringen und gemeinsame Anliegen zu formulieren, ortsspezifische Umbau- oder auch Transformationsgemeinschaften zu bilden sowie das soziale und organisatorische Kapital dazu aufzubauen. Andererseits geht es darum, die Dinge zu skalieren und ortsunabhängiges übertragbares Wissen, Lösungen und Regeln bereitzustellen. Wie kann man hier mit der Vielfalt im Bestand und jeweils spezifischen Kontexten umgehen? Welche Erfahrungen gibt es mit diesen Polen, die vielleicht weniger ein Widerspruch sind, sondern sich vielmehr ganz geschickt ergänzen können?**

**Christian Raabe:** Die Architektur ist im Grunde das Ergebnis eines sehr langen Feldversuches. In Bezug auf die Anforderungen, die Klimaanpassung, die Materialeffizienz ging es immer darum, möglichst ökonomisch und klug zu bauen. Mit Konstruktion, Materialausrichtung und mit der Art der Nutzung reagieren viele Bestandsbauten auf spezifische Klimasituationen. Die *Klima- und Ortssensibilität* war immer selbstverständlicher Teil des Planungsdenkens. Die Überlegung, mit wie wenig können wir eigentlich wie viel erreichen, ist etwas, was sich heute nach und nach durchsetzt; Recycling oder die *Verwendung lokaler Materialien* sind wichtige Aspekte, die wir allerdings mit der zunehmenden Industrialisierung des Bauwesens ein bisschen aus den Augen verloren haben. Dieses *ortsspezifische Denken*, dass wir so häufig in der historischen Architektur finden, sollte auch die zeitgenössische Architektur wieder mehr auszeichnen. Technische Lösungen gibt es bereits viele, und was vielleicht fehlt, ist eine noch genauere *Betrachtung der Potentiale* und daraufhin die Abstimmung unseres *Verhaltens* gegenüber den Bestandsgebäuden. Vielleicht müssen wir unsere wunderbare Eigenschaft, uns *anzupassen* zu können an das, was ist, auch *jenseits der Normen* stärken. Wenn wir im Denkmalbereich planen und bauen, dann geht das so gut wie nie innerhalb der Normen; alles sind Sonderfälle. Das geht auch rechtlich, wenn man gewisse Strukturen schafft.

**Katja Hasche:** In der Forschungsförderung gibt es auf jeden Fall beide Ansätze: Sowohl den ortsspezifischen als auch den übertragbaren Strategie-Ansatz. Wir haben in den letzten Jahren tatsächlich verstärkt Forschungsanträge bekommen, die sich mit solchen *übertragbaren Sanierungsstrategien* beschäftigen. Auf dem Symposium Planungskulturen des Umbauens im letzten Sommer auf der tu!Hambach haben wir diese typologisch orientierten Sanierungsstrategien diskutiert. Zunächst ging es um die Frage, ob sich solche Strategien überhaupt zu erarbeiten lohnen? Obwohl die Ansätze sehr unterschiedlich waren, war das Votum ganz klar. Ja, angesichts der Masse an sanierungsbedürftigen Gebäuden, die es in Deutschland gibt, lohnt es sich auf jeden Fall darüber nachzudenken, welche übertragbaren Strategien man entwickeln kann und welche Bautypologien und Zeitepochen sich hierfür eignen. Solche Strategien können sowohl bauhistorische als auch konstruktive Grundlagen umfassen, aber auch technische und materialspezifische Details.



**Abbildung 2:** Teilnehmer:innen des Symposiums in der ehemaligen Reithalle in Bürgewald bei der Programmvorstellung. Foto: Sebastian Welchlin.

**Helga Kühnhenrich:** Unsere Erfahrung bei einzelnen Forschungsprojekten ist, dass bestimmte Typologien eigentlich weniger vielfältig sind als man so denkt. Es gibt bereits viele übertragbare Strategien aus den Siedlungen der 1920er oder 1970er-Jahre. Das stimmt uns sehr hoffnungsvoll. Natürlich bleibt immer eine gewisse *Unschärfe*, da jeder Kontext *spezifisch* ist. Man muss immer die *ganz konkrete Situation vor Ort im Blick* haben. Diese Strategien müssen deshalb so entwickelt werden, dass sie auch *flexibel auf den Ort anpassbar* sind. Dennoch gibt es einen hohen Forschungsbedarf, nämlich wie können diese Strategien auch für künftige Rahmenbedingungen ausgerichtet sein? Wie kann vor allem der rechtliche Kontext angepasst und vereinfacht werden, der in vielen Bereichen noch stark auf das Neubauen und weniger auf das Umbauen ausgerichtet ist?

**Wir möchten das Ortsspezifische und die Kommunikation gerne näher beleuchten. Kommunikation und geteiltes Wissen sind nützlich, wenn sie in einem lebendigen Prozess entstehen. Geht es also auch darum, soziale Situationen zu kreieren und da wirklich lebendiges geteiltes Wissen herzustellen? Wie können Menschen vor Ort zusammengebracht werden und gemeinsame Anliegen formulieren? Wen müssten wir hier als Partner:innen gewinnen, um das Thema Umbau in eine größere Reichweite zu bringen? Welche Akteur:innen müssten wir ansprechen und welche Allianzen schmieden? Welche Bedeutung hat die Kommunikation, die bereits angesprochen wurde?**

**Peter Köddermann:** Wenn man aber mal genau hinschaut und fragt, wem denn eigentlich welche Objekte in Deutschland gehören, dann stellt man fest, dass die allermeisten Baubestände in privaten kleinen Eigentümerschaften liegen. Wenn wir mit diesen sprechen, geht es nicht um allgemeine energetische Ertüchtigung, sondern um banale Fragen, wie lange zum Beispiel die Ölheizung wohl noch halten wird. Es gibt also eine Kluft zwischen dem, was wir einerseits an Erkenntnis erarbeiten und wieweit wir dieses gesellschaftlich mit denen verhandeln, die eigentlich diese gebaute Umwelt zu einem Großteil gehört und die damit umgehen wollen. Umbaukultur ist, wie ich schon sagte, eine unglaubliche *Kommunikationsaufgabe*. Sie hat eine politische, eine wirtschaftliche und eine gesellschaftliche Dimension, die eine Art *Wertentwicklung* beinhaltet, die zu diskutieren wäre. In unserem Umbaulabor wollen wir diesen Diskurs öffnen, indem wir hier, in einem einfachen und für den Abriss vorgesehenen Gebäude in Gelsenkirchen mit der Nachbarschaft *ins Gespräch kommen* über das Umbauen. Es ist eine Art *Sozialaufgabe und Versuchsanordnung*, um die Werte, die in diesem Haus stecken, zu erkunden.

**Mario Tvrtkovic:** Ja, Peter spricht zwei wichtige Ebenen an: Wir brauchen zum einen eine *Umbau-Kommunikationskultur* neben den bautechnischen Erkenntnissen aus der Denkmalpflege und Sanierungstechnologie, wo wir größtenteils gut aufgestellt sind. Wichtig ist darüber hinaus, die Alltagsarchitektur und Leistbarkeit des Bestandes gut zu analysieren und *Kompetenzen* zu entwickeln; hier sind insbesondere die sozialen Kompetenzen und Aufgaben noch zu verstehen. Früher hat man sich beim Hausbau und Umbau geholfen; es war eine *gemeinschaftliche soziale Praxis*. Das ist durch die neue Art von Bauausführung quasi weggebrochen. Darin liegt eine der wichtigsten Aufgaben, die wir anzugehen haben.

**Stine Kolbert:** Die privaten Eigentümerinnen zu motivieren, ihre Gebäude in der Form zu pflegen, also eine Art Care-Arbeit für den Gebäudebestand wirklich verantwortlich zu übernehmen, ist schwierig. Für uns sind diese technischen Grundlagen eine Selbstverständlichkeit, aber für den privaten Eigentümer, die private Eigentümerin, ist es häufig eine Überforderung. In der Vermittlung dieser Grundlagen und damit Abbau von Umsetzungs-Barrieren steckt eine umfassende Kommunikationsaufgabe.

**Helga Kühnhenrich:** Ja, Kommunikation ist so wichtig. Auch in der Forschung reden wir schnell und viel von interdisziplinären oder multidisziplinären Ansätzen – doch wie funktioniert eigentlich das Zusammenspiel von unterschiedlichen Disziplinen? Das ist alles andere als ein Selbstläufer und trivial und nicht zuletzt auch eine Frage der Sprache. Jede eigene Disziplin und jeder Mensch liest ein Gebäude oder ein Quartier ganz anders. Da ist es unheimlich wichtig, eine Sprache zu finden, die alle verstehen oder dass eine

*fachspezifische Sprache übersetzt wird in eine Sprache, die für alle verständlich ist.* Darauf achten wir auch in unserem Programm: Mittlerweile fördern wir nur noch Projekte, in denen mindestens zwei bis drei Disziplinen vertreten sind. Zweidrittel aller Projekte sind Verbundforschungsprojekte.

**Christian Raabe:** Eine Erfahrung aus der Denkmalpflege ist, dass die *kommunikative Einbeziehung aller fachlich Beteiligten* unglaublich wichtig ist, insbesondere bei spezifischen Problemen. Dann setzen wir uns mit der Handwerkerschaft, den entsprechenden Fachingenieuren zusammen und überlegen, wie etwas zu machen ist. Das ist das Einzige, was zu guten und vernünftigen Lösungen führt, auch gemeinsam mit der Bauherrenschaft. Wir bringen die Erfahrung mit, dass wir ein bisschen *großzügiger mit dem umgehen können, was wir als Rahmenwerk* haben, wenn wir spezifisch das gemeinsam aushandeln.

**Frauke Burgdorff, wie sieht das denn in der Praxis aus? Ist das eigentlich praktisch, nützlich oder auch relevant, wenn wir einerseits Richtung lokales Arrangement, also solche Umbauansätze orts- und quartierspezifisch und andererseits verstärkt wiederholbar und regelbasiert denken?**

**Frauke Burgdorff:** Nützlich ist das, was in der Forschung und in der Praxis entsteht, auf jeden Fall. Ich wünsche mir jedoch ein bisschen mehr Forschung oder auch Nachdenken über die eigentliche *Logik*, die hinter dem nahezu zwanghaften Wir-müssen-neu-Bauen steht. Die ist nämlich noch nicht gebrochen. Ich möchte *drei Aspekte benennen*, die die Baukultur maßgeblich prägen. Einmal die *Wirtschaftlichkeit* im engeren Sinne und dann die *Repräsentation* – die man auch als Ökonomie der Aufmerksamkeit klassifizieren kann. Das Argument *Wirtschaftlichkeit* greift immer auf das Bekannte und Vorhandene, auf das Berechenbare zurück. Darum steht es häufig einem Bestandserhalt entgegen. Und die Repräsentation lässt sich nun einmal besser mit Neubauten erreichen. Nehmen wir zum Beispiel die ganzen Mitterrand- oder Kohl-Projekte mit einem hohen Repräsentationsanteil. Wir müssen im Umbau Gelegenheiten schaffen, dass sich eine Bauherrin und ein Bauherr stolz daneben stellt und die gleiche Ehre bekommt wie für den genialen Neubau. Und dann haben wir noch einen dritten Faktor und das ist die *Sicherheit* und die Angst, die das Bauen immer schon begleitet hat. Hier geht es um die Versicherung, dass das auch hält für längere Zeit oder aber nicht abbrennt. Die *drei Aspekte* sind also die reine *Geldökonomie*, die *Ökonomie der Aufmerksamkeit* und die *Ökonomie der Versicherung*. Diese drei Pole prägen für mich maßgeblich Baukultur und müssen auch in der Umbaukultur mitgedacht werden. Denn Verhalten wird sich nicht ändern, wenn wir nicht diese Stell-schrauben in den Blick nehmen. Wir müssen die Impulse für die Logik verändern. Das wäre meine Meinung.

**Wie kann man die Logik der Repräsentation und Aufmerksamkeit sowie die Logik der Sicherheit näher beschreiben? Was sind Herausforderungen?**

**Frauke Burgdorff:** Aufmerksamkeit und Repräsentation kann man nicht verordnen. Da braucht man sozusagen eine neue *Anerkennungskultur für den Umbau*, der auch an den

Hochschulen anfängt, wo eben nicht mehr der Entwurf der Oper im Mittelpunkt steht, sondern der Umbau der Oper – wenn man dann schon Opern planen muss. Und dann brauchen wir nochmal einen Nadelstich in dieses Thema Sicherheit und Verantwortung. Wen müsste ich eigentlich dafür adressieren, dass wir das, was Christian Raabe wunderbar im Einzelfall mit den Gewerken gelöst bekommt, was er *Anpassungsstrategie* genannt hat, dass wir bei den Vorgaben für die Wohnraumförderung, für die energetische Ertüchtigung diese Dehnung reinbekommen. Aber bitte nicht vergessen, wir müssen über Geld reden, wir müssen über *Anerkennung* reden und über Sicherheit. Und dann haben wir Stellschrauben in der Hand. Und das ist nicht einfach kommunal, weil die Logik des Neubaus tief in den Institutionen und auch tief in den Bilanzen sitzt. Das heißt, auch die Banken haben *routinierte Prozesse für die Finanzierung* von Neubau und etwas weniger routinierte Prozesse für die Finanzierung von Umbau. Also auch da müssen wir reinschauen, damit am Ende auch die Aachener Sparkasse sagt „klar finanziere ich ein großes Umbauprojekt viel lieber als ein Neubau, weil...“. Für das Weil wünsche ich mir auch aus dem Forschungsumfeld Antworten.

**Peter Köddermann:** Ja, wir sollten über Fragen *Was ist Wert?* oder *Ab wann wird etwas vielleicht wertlos?* sprechen. Wir ökonomisieren von vornherein verschiedene Prozesse und Materialien nach irgendwelchen Marktwertigkeiten. Wir sind alle gewohnt, ökonomisch zu denken. Was kostet es? Wann rentiert es sich? Aber: Den Kölner Dom wird niemand abreißen wollen, obwohl seine Rentabilität fraglich bzw. nicht bezifferbar ist. Der Wert von Ressourcen verändert sich im Moment fundamental. Unsere Überzeugung ist: Zunächst ist nichts wertlos. Was kann man denn mit dem Vorgefundenen machen? Das wäre eine Grundlage des Umbauens und ein Prinzip der Wertschätzung des Bestandes. Welche Geschichte erzählt uns der Bestand? Welche *Narrative* können wir dort entdecken? Haben wir uns an Dinge gewöhnt, wo einfach systematisch der *Ressourcenbegriff* ignoriert wird?

**Du hast das Stichwort der Narrative genannt. Wir haben im Symposium Planungskulturen des Umbauens auch das Thema Narrative, also sinnstiftende Erzählungen besprochen. Wie können diese aussehen? Können es neben Gesprächen und Erfahrungen, die wir uns gegenseitig erzählen auch Bilder als Wahrnehmungswerkzeuge und Vermittler von Werten sein? Wie und was passiert beim Verändern von Narrativen in dieser Phase 0?**

**Peter Köddermann:** Wenn wir ein Gebäude, ein Objekt bewerten, dann geht es um eine Verkaufbarkeit bzw. einen ökonomischen Wert. Unser UmBauLabor wurde anfänglich in der Öffentlichkeit überhaupt nicht so gesehen. Für die Menschen vor Ort war es das Gebäude der Metzger-Familie, die es 1902 gebaut hat, mit dem die Menschen Geschichten verbinden – mit der ursprünglichen Nutzung als Metzgerei und mit den Nachfolgenutzungen. Die *Summe der Geschichten formen eine gewisse Aura ins Quartier*. Dieses Gebäude hat einen Wert, der ins Quartier und die Stadt ausstrahlt. Hier geht es um *Erinnerungskultur* oder eine Art *Identifikationsbeitrag*.

**Mario Tvrtkovic:** Die Rolle von Narrativen auf der Ebene der Stadtplanung oder des Raums allgemein jenseits der Gebäude sehe ich neben guten Erzählungen auch in der Aufgabe, *Visionen, also mögliche Zukünfte zu denken*, inklusive ihrer Anknüpfung an den heutigen *Alltag im Quartier, also den Erfahrungsraum* im Lebensumfeld der Menschen. Dort findet sehr viel *Alltagspraxis* statt und da finden diese Geschichten und Schichten sehr gut zueinander. Eine zweite Ebene ist die der Stadt- und Regionalplanung abseits der täglichen Alltagserfahrungen. Narrativ beschreibt hier die Frage, in welcher Region ich lebe und was das mit meinem Lebensstil oder meiner Identität zu tun hat. Aber natürlich brauchen wir Differenzierung, weil es *unterschiedliche Eigenlogiken von Räumen mit ihren Nutzer:innen* gibt.



**Abbildung 3:** Erfahrungsraum tu! Hambach. Foto: Ivo Mayr.

**In einer anderen Session haben wir das Thema der Improvisation diskutiert. Was kann die Improvisation für das Umbauen bedeuten? Hat es auch etwas mit Repräsentation zu tun? Kann Improvisation auch ein Medium für die Kommunikation sein? Repräsentation bedeutet ja auch, dass ich über dieses Objekt spreche und kommuniziere mit anderen Menschen.**

**Frauke Burgdorff:** Auf jeden Fall kann es das. Das ist das Schöne an Musik, dass man einen lebendigen Prozess braucht mit Menschen die durch diese Stadt streifen und dann aus dieser Stadt aus diesem Fundus heraus die schönen Themen herauschälen und sie zu einer neuen Komposition führen. Man tut das am besten nicht über Vorschriften, sondern durch Jurys, durch Menschen, die den *Geschmack dann gemeinsam bilden*. Das finde ich so wichtig beim Umbau, dass wir diese *Geschmacksbildung nicht in Fibeln*, wie es richtig

und falsch ist, gestalten sollten, sondern dass wir uns gut gelaunt in diesen Prozess werfen, im Vertrauen darauf, mit sehr guten Handwerker:innen oder Entwerfer:innen zusammenzuarbeiten. So wie man im Jazz auch darauf vertrauen muss, dass der Musiker, der mit einem spielt, sein Handwerk kann, weil nicht alle gleichzeitig das gleiche Instrument spielen können. Und dieses Gefühl hätte ich gerne wieder mehr im Städtebau und der Architektur. Ich möchte nicht Menschen haben, die mir vorschreiben, wie beispielsweise eine Tür auszusehen hat. Ich möchte mit Menschen arbeiten, die auf dem, was in der Resource da ist, anfangen zu tanzen und mich überzeugen davon, dass das die beste Idee ist. Da habe ich richtig Freude dran und das finde ich auch, zumindest in einer Stadtgröße wie Aachen, die schönste Form, Baukultur zu gestalten.

**Helga Kühnhenrich:** Ja, das sehe ich genauso. Wie in der Musik muss man auch beim Umbauen offen sein für unterschiedliche Strömungen und Instrumente, die zusammen ein großes Ganzes ergeben. Ich möchte dafür werben, dass die Praxis und die Forschung auch näher zusammentreten und diese beiden Sphären so wie in der Musik besser zusammenspielen könnten. Das andere ist, dass man einfach *gute Beispiele, Vorbilder und Ideale* braucht, um zu wissen, in welche Richtung das Ganze gehen soll. Die drei Forschungshäuser in Bad Aibling, dessen vorbereitende und begleitenden Forschungsarbeiten wir von Zukunft Bau gefördert haben, sind solche anfassbaren Beispiele. Es gab noch nie eine so große Aufmerksamkeit auf ein von Zukunft Bau-gefördertes Forschungsprojekt, einfach weil ein neuer Ansatz aus der Forschung direkt in der Baupraxis durch eine hohe Gestaltungsqualität erfahrbar gemacht wurde. Hier kann man ganz konkret sehen, wie einfaches Bauen geht. Hier wurde ein sehr *ganzheitliches Verständnis von Raum und Technik* gezeigt, das durch eine klare Architektursprache überzeugt. Es wurde versucht, minimal mit Technik umzugehen und mehr über einfache Baukonstruktion und Raumkubatur zu lösen. Diese Aufmerksamkeit und Qualität dieses Projektes sind für viele, die nicht tagtäglich etwas mit dem Bauen zu tun haben, aufschlussreich und anregend. Es ist ein Beispiel für positive Aufmerksamkeit und Repräsentation auch für Umbauprojekte.

**Hier schließt die Frage an, wie wir eigentlich planen, mit welchen Methoden auf welchen räumlichen Maßstäben? Wie können wir mit der Komplexität umgehen? Können transformative Methoden, also auf Transformation ausgerichtete Planungsmethoden, und eine verbesserten Fähigkeit zur Improvisation Ansätze sein?**

**Peter Köddermann:** Die erste Phase unseres UmBauLabors ist definitiv geprägt durch Improvisation. Wir dachten zu Anfang, wir wüssten, worüber wir nachdenken. Wir haben ein halbes Jahr lang lernen müssen, uns selbst auszurichten. Das ist ja ein Problem des Umbauens: Es gibt keine eingeübte oder einheitliche Sprache, das wirklich zu beschreiben. Wir haben also erstmal improvisiert; wir mussten zunächst schauen, was überhaupt möglich ist und unsere *eigenen Fragen zum Programm formulieren*: 1. Mit was haben wir hier überhaupt zu tun und wie macht man das sichtbar? 2. Mit welchen Ressourcen haben wir hier zu tun und wie können wir sie beschreiben? 3. Mit welchen Räumen und Raumbezügen haben wir es zu tun? Uns ist nicht ein vorher definiertes Resultat wichtig. Uns interessiert ausschließlich die Fragestellung und das Gebäude als großes Exponat, an dem wir versuchen festzustellen, wie man mit Umbauen und dessen Sichtbarmachen

umgehen kann. Wir leisten uns viel zu selten, zu experimentieren. Aus einer baukulturellen Perspektive können wir uns erlauben, vermeintlich triviale Fragen zu stellen und ineffizient oder nicht zielgerichtet zu handeln. Selber Hand anzulegen und daraus zu lernen, ist für alle wichtig.

**Mario Tvrtkovic:** Wir sollten unsere Planungskultur auch im Sinne der Ziele hinterfragen. Wir müssen in diesen Abwägungsprozessen, die in Planungsprozessen immer eine große Rolle spielen, auch nochmal nachsteuern. Wie sehen die Priorisierungen aus? Wir haben eine tolle Planungskultur, die aber in den letzten 50–60 Jahren gelernt hat, alles gleich abzuwägen. Wir leben nun nicht mehr in einer Aufbau-Stadtgesellschaft wie nach dem zweiten Weltkrieg, sondern in einer *Umbau-Stadtgesellschaft*. Das heißt, wir müssen die *Parameter der Abwägung neu denken* und damit auch die rechtlichen Rahmenbedingungen und Parameter der Planungskultur. Wir sind gerade in einem Prozess, wo einerseits diese Experimente stattfinden, aber parallel sich auch die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen schrittweise ändern und damit zu einer anderen Planungskultur, zu anderen ökonomischen Bewertungen und *Ressourcenlogiken* kommen. Das heißt, da gibt es einerseits was zu tun und das andere ist eben diese *Kunst der Improvisation* oder quasi die Unschärfe oder Unklarheiten. Der Grad der Unsicherheit ist höher geworden.

**Christian Raabe:** Ich glaube, dass wir Beispiele brauchen, um eine *Repräsentationsökonomie des Umbauens* zu stärken. Es ist doch so: Man macht das, was der Nachbar macht, und baut das, was der Nachbar gebaut hat. Und diese Gewohnheit steht natürlich Veränderungen entgegen. Man muss die *Gewohnheiten ändern*, aber nicht top down durch Vorgaben. Positive Beispiele bewirken eine ganze Menge. Und, um nochmals auf die Improvisation in der Musik zurückzukommen: Improvisation funktioniert nicht mit Gewohnheit. *Improvisation heißt: Reagieren auf besondere Situationen*. Das ist mehr etwas Methodisches, was man ausprobieren kann und etwas, was Gewohnheiten deformieren kann.

**Frauke Burgdorff:** Ich glaube, dass dieses *sich einlassen*, was dieses Gebäude, was man vermeintlich beim schnellen Blick als abgänglich bezeichnen würde, dass wir dieses Einlassen, sich Zeit nehmen, genau Schauen noch nicht in ausreichendem Maße tun. Das habe ich an vielen Stellen auch schon in Aachen erlebt, dass sehr schnell ohne eine ordentliche Prüfung gesagt wird, kann doch weg. Also deswegen finde ich, dass das Einlassen auf das, was da ist, was rauscht, was gluckert auf allen Ebenen, ist etwas, was auch Studierende wieder ruhig lernen sollten. Nur dann kann man sich inspirieren lassen; da sind wir häufig zu schnell.

**Ja, hier kommen nun die bereits angesprochenen Kompetenzen ins Spiel. Sich einlassen und die Kunst der Improvisation sind zwei davon. Welche Kompetenzen benötigt das Umbauen noch?**

**Katja Hasche:** Ich möchte neben dem Einlassen auch auf das *Zusammenspielen* eingehen. Wir diskutieren im Moment intern viel über den Begriff einer *modernen Bauhütte*. Wie sehen denn die Planungsprozesse in Zukunft aus? Gibt es vielleicht nicht mehr diesen

linearen Planungsprozess, sondern eher den iterativen? Dann steht man vielleicht tatsächlich mehr zusammen auf der Baustelle und diskutiert auf Augenhöhe, als dass es dieses Top-Down-Planen gibt.

**Frauke Burgdorff:** Ja, und es braucht aber auch die *Multiperspektivität des Einlassens*. Ich glaube, das, was Frau Hasche für den Bauprozess beschrieben hat, brauchen wir auch schon für den Analyseprozess. Eine Stadthistorikerin schaut anders auf ein Quartier als ein Archäologe und ein Archäologe schaut natürlich völlig anders als ein Bauhistoriker. Und ein Zimmermann schaut anders darauf als ein hochbaulicher Entwerfer. Ich glaube, dass diese *multiperspektivische Analyse* wichtig ist am Anfang, weil man ansonsten nicht an die Potenziale herankommen. Der eine Architekt hat das nicht alles gelernt. Das fände ich ganz interessant, dass man einmal *verschiedene Bestandsgebäude von verschiedenen Gewerken analysieren* lässt und dann sagt, wo sind denn hier die Potenziale?

**Helga Kühnhenrich:** Der *Blick auf das Ganze* ist vielleicht manchmal etwas in den Hintergrund geraten sowie das ganzheitliche Bauen, also wo man wirklich versucht, alles zusammenzudenken, um eben sehr effektive oder auch minimalinvasive Lösungen zu finden. Das wollen wir eben durch Forschungsprojekte weiter stärken und die Praxis durch dieses Wissen neu bereichern, beziehungsweise zusammen mit der Praxis auch diese Forschungsprojekte durchführen, um anwendungsorientiert zu sein und *Transformationswissen* ganz allgemein zur Verfügung zu stellen. Wir bewegen uns da sowohl auf Material- oder Bauteilebene als auch auf der Gebäude- und Quartiersebene, also in wirklich größeren Zusammenhängen.

**Christian Raabe:** Kommunikation, sitzen und erklären, Leichtigkeit und Vertrauen in die Jazzband, in dem Sinne, dass jeder schon seinen Part spielt und dass nicht alles minutiös dokumentiert werden muss.

**Mario Tvrtkovic:** Aus meiner Sicht müssen wir auf der Ebene der Planenden, also Architekt:innen und Stadtplaner:innen, Kompetenzen entwickeln und diese auch in der Ausbildung zum Thema machen. Diese Kompetenzen wären zum Beispiel *systemisches Denken, Multiperspektivität, Transformationsfähigkeit, Selbstdenken, Verantwortung übernehmen, Antizipationskompetenzen, also Zukunftsvorstellung und eine Kommunikation, die in eine neue Narration führt*. Und das erfordert eine komplett andere Sicht auf die Lehre, also quasi eine neue transformative Planungskultur, die wir mit Studierenden diskutieren müssen. Eine neue *Vermittlungskultur* heißt auch, dass wir sie mit Praxis und Verwaltung gemeinsam einüben müssen. Es geht nur in diesen Allianzen und nur durch das *Machen*.

**Was bedeutet dieses Selbermachen, Handanlegen, Greifbarmachen? Wäre es ein Schlüssel bzw. eine Übersetzungsmethode für die Vermittlung von Umbauen? Funktioniert diese besser durch das Lernen durch praktisches Erfahren? Eine andere Frage ist die nach der Zeitdimension. Wann ist der richtige Moment für's Renovieren? Vielleicht ist dieser Ausprobiergedanke, dieses Experimentelle gar nicht so entrückt von unserem Alltag?**

**Peter Köddermann:** Ja, wir kennen es alle irgendwie, aber nicht wirklich bewusst. Das eigentlich Spannende in unserem Umbaulabor-Haus sind die Phasen, in denen es umgebaut, fortentwickelt oder auch rückentwickelt wurde. Was wurde da alles reingeklebt, übertüncht und umgebaut in den letzten 60 Jahre? Wie sind wir eigentlich damit umgegangen? Das müsste aus meiner Sicht das Sortiment der Baumärkte fundamental verändern. Wie könnten hier Lernerfahrungen geteilt und Begegnungen geschaffen werden?

**Stine Kolbert:** Aus Sicht des Planungs- und Baumanagement und der Projektentwicklung sind *transformative Methoden*, transformationsorientiertes Planen oder Improvisation davon abhängig, wer die Initiator:innen sind. Es hat sich gezeigt, dass *Projekte in Selbstinitiative*, also beispielsweise genossenschaftliche Projekte oder über eine Stiftung querfinanzierte Projekte, also gemeinnützig orientierte Projekte, den Städten guttun und offener sind für Experimentierräume als marktorientierte Projektentwickler. Die Verwaltung selbst ist aus meiner Ansicht ideal dafür geeignet, in Kooperation mit diesen Plug-in-Playern wie Stiftungen oder Genossenschaften etc. zu agieren, die dann Impulse setzen. Es braucht diese *diverse Bauherrenstruktur* in Städten, um Lebendigkeit zu schaffen und unterschiedliche Zielsetzungen zu bedienen. Die Verwaltung müsste vielleicht noch besser immobilienwirtschaftlich beraten werden und selbst darüber aufklären, was alternative Eigentumsstrukturen sein könnten.



**Abbildung 4:** Studierende im Rahmen der tu!Hambach bei einem Projekt in Selbstinitiative.  
Foto: Daniela Karow-Kluge.

**Mario Tvrtkovic:** Ja, ich habe allerdings ein Unbehagen bei der Frage, wie die Wertschöpfung im Sinne der Gemeinwohlorientierung gesichert werden kann. Wie kann dieses hohe Engagement der Planungskultur aus der Zivilgesellschaft gesichert werden? Dass man zum Schluss nicht sagt, schön, dass wir Erfahrungen gesammelt haben, aber zum Schluss doch anders entschieden wird. Da brauchen wir robuste Strukturen. Und jetzt ist die Frage: Wer ist zuständig? Natürlich die Zivilgesellschaft, aber wir brauchen auch Verwaltungen, die ein gewisser Garant sind, dass das stattfindet.

**Es wurde bereits mehrfach der ökonomische Aspekt des Umbauens angesprochen. Wir haben auf dem Symposium auch eine Session gehabt zum Thema „neu organisieren, anders finanzieren“. Welche neue Sicht benötigen wir in Bezug auf Werte, Ressourcen und Rendite?**

**Frauke Burgdorff:** Die *Ökonomie des Bauens* ist nicht so gestrickt, dass sie den Umbau als positiv bewertet, da sie aktuell darauf setzt, dass das unkomplizierte „from scratch“ und in der Wiederholung eigentlich das günstige Bauen ist. Das *in der Wiederholung Bauen* geht aber nur ganz schwer im Umbau, nur bei wenigen Beständen. Das heißt, wir reiben uns in Aachen wie in jeder Kommune in Deutschland gerade daran, dass die Grundgeste des Bauherrn ist, das muss weg und dann kann ich neu und günstig bauen. Mit dem Landeswettbewerb Wohnungsbau sind wir gerade dabei, genau den Gegenbeweis anzutreten und zu sagen, es kann auch ökonomisch effizienter sein, im Bestand weiterzuarbeiten. Das sind die Herausforderungen, vor denen wir stehen. Also von der großen Stadtentwicklung vom Flächennutzungsplan bis zum einzelnen Projekt immer wieder dafür zu werben, dass Umbau und Weiterbauen des Bestands eigentlich der beste Impuls für die Zukunft ist. Diese *Haltung ist mittlerweile ein relativ sicheres Fundament*, auf dem wir arbeiten können. Und die Grundfrage nach dem Erhalt von Gebäuden ist keine romantische Frage mehr, sondern eine, die es öffentlich zu stellen und dann auch nüchtern zu bewerten gilt.

**Stine Kolbert:** Aus meiner Sicht wird der Begriff der Rendite häufig zu negativ beschrieben. Bemerkenswert ist hier die jahrzehntelange Arbeit der Architekten Lacaton & Vassal, die es geschafft haben, mit einer hohen architektonischen Qualität auch diese wirtschaftliche Komponente einzufangen. Ihre Philosophie ist: Wenn ich ein Haus ergänze, habe ich danach das Anderthalbfache, wenn ich aber ein Haus abreiße und neu baue, bleibt am Ende nur ein Haus. Und das ist eine Geschichte, die jedem Projektentwickler einleuchtet. Manchmal kann es allerdings auch Sinn machen, etwas aus der Stadt wegzunehmen. Der Abriss des Parkhauses am Büchel in Aachen hat dies gezeigt. Wir müssen wirklich offen bleiben für individuelle Lösungen und transparent über diese Dinge sprechen und versuchen, alle mit einzubeziehen.

**Peter Köddermann:** Uns geht es in der Diskussion nicht um den Erhalt eines jeden Gebäudes per se, sondern darum, zunächst in Ruhe den Bestand zu erfassen, zu analysieren und gemeinsam zu überlegen, was passieren müsste. Rückbauen ist nur eine der Optionen.

**Stine Kolbert:** Ein gutes Beispiel für eine alternative Projektentwicklung ist die Wir-Dorf Initiative, die sich einen leerstehenden Bahnhof im ländlichen Raum vorgenommen haben, um diesen wiederzubeleben. Da hat man exemplarisch gesehen, wer sich dieser komplexen Aufgaben annimmt. Teilweise sind es Menschen, die eigentlich keine Expertise haben, es aber dennoch tun. Im Machen stoßen sie auf mannigfaltige Schwierigkeiten. Das Beispiel zeigte auf, wie privaten Bauherren ohne langjährige Expertise angesichts dieser Überforderung extremen Belastungen ausgesetzt sind. Ihnen fehlen oft die finanziellen Mittel für professionelle Unterstützung. Ich frage mich, wie kann eine gerechtere Verteilung von Fachkunde und know-how gelingen?

**Geht es also darum, verschiedene bauliche Entwicklungen und auch vielfältige Formen der Selbstentwicklung zu ermöglichen? Zugleich stellen sich Fragen nach Sicherheit, Leitplanken und Spielregeln, um mit dem Gut Boden auf eine verlässliche Art umzugehen.**

**Peter Ködderman:** Das Bauen und das Umbauen sind politische Prozesse. Ich erlebe, dass Städte, die selbst ein Bild entwickeln, wo sie eigentlich hinwollen und profilieren, besser aufgestellt sind als Städte, die situationsbedingt auf irgendetwas antworten. Wenn das Bauen eine kommunale Aufgabe ist, dann sollte es eigentlich auch kommunale Aufträge geben, die explizit mit dem Umbau umgehen. Aktuell ist es so, dass 80 Prozent der Mittel, die verwendet werden, Mittel für das Neubauen und nur 20 Prozent für das Umbauen sind. Nur dann entwickelt sich so etwas wie eine Art *Wiederverwendungsmarkt oder Umdeutungsmarkt*. Das, was wir gerne als innovative Marktentwicklung im Bauen mitbeschreiben, wird ohne Aufträge nicht laufen. Es gibt Phase-Null-Projektierungen intern in Verwaltungen, die zeigen, dass man so etwas super machen kann.

**Stine Kolbert:** Ich würde das genauso unterstreichen. Natürlich ist die Verwaltung gefragt, aber sie muss entsprechend auch leisten und sich aufstellen. Interessant ist gerade ein Forschungsprojekt zur erhaltenswerten Bausubstanz der TH Köln, die sich anschauen, wie Städte mit Baubestand jenseits des Denkmals umgehen. Da gibt es ganz unterschiedliche Strategien und Kompetenzen. Da sehe ich eine Bildungsnachfrage seitens der Verwaltung und Erfahrungsaustausches zwischen den Kommunen. Wir sollten mehr voneinander lernen.

**Mario Tvrtkovic:** Ja, wir sollten die Verwaltungen auch als Teil eines Experimentieraus-tauschs und Lernprozesses verstehen. Das ist das, was ich vorhin meinte. Die Studierenden müssen diese transformativen Kompetenzen haben und müssen sie in die Verwaltung bringen.

**Was ist auf kommunaler Ebene in Bezug auf Forschung und Lernen möglich oder vielleicht auch in Zukunft verstärkt notwendig? Welche Handlungsfähigkeit gibt es auf kommunaler Ebene, um solche Lernsituationen bzw. Situationen des Kontaktaufnehmens und In-Beziehung-Setzen zu schaffen?**

**Frauke Burgdorff:** Kooperation mit Forschung ist unglaublich freudvoll, aber auch anstrengend, weil es außerhalb der kommunalen und politischen Agenda passiert. Trotzdem, wir haben Aufgaben und Umbaufaufgaben haben wir vor allem auch in den kommunalen Beständen, im Bereich Schule, im Bereich unserer eigenen Büroimmobilien. Wir haben einen schönen Bushof da rumliegen, der noch umgebaut werden will und so ein paar andere Dinge. Wir sind ja auch Circular City und klimaneutral 2030 in Aachen. Das heißt, wenn wir dem Anspruch gerecht werden wollen, dann sollten wir auch in der Praxis Beispiele liefern. Wie bereits angesprochen, benötigen wir *gute Beispiele* und am besten sind die, die vor Ort sind, weil da jeder gucken und staunen kann, wie es geht.

**Abschließend die Frage, ob neue bzw. andere Planungskulturen des Umbauens auf zwei Ebenen gedacht werden können: Einerseits aus der Perspektive der Alltagsproduktion, des genutzten Raums und seiner Nutzer:innen und andererseits auf der Ebene der Planungsprozesse selbst. In welchem Verhältnis sehen Sie diese zwei Dimensionen? Wie kann man eine Planungskultur des Umbauens begrifflich fassen?**

**Peter Köddermann:** Wir machen im Moment überhaupt keinen Unterschied mehr zwischen Alltagsarchitekturen oder Denkmalwerten oder unter denkmalschutzwerter Substanz. Das ist eine Diskussion, die, glaube ich, in der Öffentlichkeit eine geringere Rolle spielt. Uns treibt die Frage um, was bieten wir räumlich Neues? Was bedeutet denn jetzt Raumentwicklung in Zukunft? Wie viel Raum benötigen wir denn eigentlich wirklich pro Person? Wie viel privaten und wieviel Gemeinschaftsraum benötige ich? Aber dafür gibt es viel zu wenig Typologien. Mit den Beständen, die wir haben, könnten gänzlich neue Raumprogramme gedacht werden.

**Stine Kolbert:** Wir sollten mehr *denken bevor wir bauen*. Wir sollten uns in Zukunft mehr Zeit nehmen, bevor wir ein Projekt starten. Das wäre aus meiner Sicht die Logik dessen, den Bestand zu erhalten. Manchmal entpuppt sich durch genaues Hinsehen und -hören ein vermeintliches Problem als Irrgang, beispielsweise gar kein Raumbedarf in einer Schule, sondern die Erkenntnis einer Fehlbelegung der Räume. Wir sollten also mehr danach fragen, welche Alternativen es zum Bauen gibt und wie wir eigentlich Räume neu denken können.

**Mario Tvrtkovic:** Was kann Stadtplanung hier beitragen? Wir sollten Stadt und Region in ihren Eigenarten denken und sie auf dieser Basis weiterentwickeln mit den Kompetenzen, die wir diskutiert haben. Außerdem sollten die intermediären Strukturen, Allianzen, Kooperationen genutzt werden, um diese Orte des Wandels erfahrbar und irgendwie zugänglich zu machen. Wir benötigen ein Raumlabor im größeren räumlichen Umgriff, zum Beispiel auf Quartiersebene.

**Helga Kühnhenrich:** Ja, wir benötigen *neue Allianzen*, mehr Wertschätzung für das Bestehende, sei es auf Bauteil-, Material- oder Gebäudeebene. Ich würde mir wünschen, dass Sanierung und Neubau auch auf Bundesebene viel enger zusammen gedacht werden.

**Frauke Burgdorff:** Perspektivvielfalt, ökonomische Logik verstehen und weiterentwickeln. Und die Freude und Anerkennung an der Arbeit mit dem Umbau stärken. Das sind, glaube ich, die drei Stellschrauben, die wir in Bewegung setzen sollten.



Stadthof Hanau. Die transparente Glasfassade erlaubt Blicke zwischen Gebäude und Stadt-  
raum, die Dachterrasse ist begrünt. Visualisierung: a2b.graphics für RKW Architektur+ und  
satis&fy und Urban Media Project.

## In kommunaler Verantwortung

Innenstadtumbau durch Transformation früherer  
Kauf- und Warenhäuser

### Municipal Responsibility in Focus

Redevelopment of Inner Cities Through Transformation of Former Department  
Stores

Nina Hangebruch, Frank Othengrafen

Keywords: Bauen im Bestand; Transformation der Innenstädte; Umbaukultur;  
Warenhaus-Nachnutzung; (kommunale) Transformationsfähigkeit  
Building in existing structures; transformation of inner cities; culture of rebuilding; re-  
use of former department stores; (municipal) transformation capacity

## Abstract

Der Rückzug des Einzelhandels übt erheblichen Druck auf die Innenstadtzentren aus. Kommunen stehen vor der Herausforderung, Funktionsverluste abzufedern und den anstehenden Nutzungswandel aktiv zu gestalten. Vakante Kauf- und Warenhäuser mit ihren beträchtlichen Raumpotenzialen können Schlüsselgebäude für diese Transformation sein. Ihre Drittverwendung bedingt jedoch ein hohes Maß an Komplexität und stellt Kommunen vor die Frage ihrer eigenen Transformationsfähigkeit. Anhand eines theoretischen Modells zur Transformationsfähigkeit und zwei aktueller Projekte aus Lübeck und Hanau wird dargestellt, wie Kommunen die Transformation ihrer Innenstadtzentren durch die Reaktivierung früherer Kauf- und Warenhäuser vorantreiben. Dabei werden Schlüsselfaktoren für die Entwicklung passfähiger Nutzungskonzepte und akteursbezogene Aspekte für die kommunale Transformationsfähigkeit diskutiert.

The decline of the retail sector is leading to considerable pressure on inner city centres. Local authorities need to compensate for the loss of functions and actively manage the upcoming change in use. Vacant department stores with their large floor potential can be key buildings for the transformation. However, their reutilization is dependent on complex actor constellations and uncertainties and raises the issue of the local authorities' own transformation capacity. Based on a theoretical model of transformation capacity, two current case studies from Lübeck and Hanau are used to illustrate how municipalities promote the transformation of inner city centres by reactivating former department stores. Therefore, the article presents key elements for the development of adequate utilization concepts and discusses stakeholder-related issues for municipal transformation capacities.

**Nina Hangebruch**, Dipl.-Ing., ist Wissenschaftlerin am Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung der TU Dortmund und im ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Ihre Arbeit fokussiert den Nutzungswandel in Innenstädten und die Transformation früherer Kauf- und Warenhäuser.

**Nina Hangebruch**, Dipl.-Ing., is a researcher at the Department of Urban and Regional Planning at TU Dortmund University and at the ILS Research Institute for Regional and Urban Development. Her work focuses on the change of use in inner cities and the transformation of former department stores.

**Frank Othengrafen**, Prof. Dr.-Ing., ist Professor für Stadt- und Regionalplanung an der TU Dortmund. Er hat mehrere inter- und transdisziplinäre Forschungsprojekten zur nachhaltigen Transformation von Städten und zu strategischer Stadt- und Regionalentwicklung geleitet.

**Frank Othengrafen**, Prof. Dr., is Professor for Urban and Regional Planning at TU Dortmund University. He has led several inter- and transdisciplinary research projects on urban sustainable transformation as well as on strategic urban and regional development.

## Transformationsdruck in den Innenstadtzentren

Die durch erhebliche Strukturveränderungen geprägten Innenstadtzentren bilden eine zentrale Handlungsarena für eine nachhaltige Bestandsentwicklung. Der Rückzug des Einzelhandels führt zu massiven Funktionsverlusten und erhöht den Druck, das innerstädtische Nutzungsgefüge neu auszurichten. Insbesondere Warenhausunternehmen verlieren seit Jahrzehnten Marktanteile, das Filialnetz der ehemals als Karstadt, Kaufhof, Hertie oder Horten geführten Warenhäuser in Deutschland hat sich von 394 Filialen im Jahr 1994 auf 83 Standorte im Spätsommer 2024 reduziert (eigene Berechnungen von Nina Hangebruch).

Ehemalige Kauf- und Warenhäuser sind Schlüsselimmobilien für den Innenstadtumbau (Hangebruch und Othengrafen 2022). Sie waren über Jahrzehnte Hauptanziehungspunkte in den Innenstadtzentren und prägten mit ihren großmaßstäbigen Baukörpern und ihrer Architektur das Stadtbild. Durch ihr umfassendes Sortiment und die rasch steigende Filialdichte wurden Kauf- und Warenhäuser in der Nachkriegszeit zu Symbolen für den Wiederaufbau und das Wirtschaftswunder. Ihr Funktionsverlust führt zu Frequenzrückgängen, Beeinträchtigungen im Erscheinungsbild, Bedeutungsverlusten von Einkaufsstandorten und Imageeinbußen (Hangebruch 2020: 143). Der Transformationsbedarf der Gebäude geht mit der Schaffung neuer Besuchsanreize und grundlegenden Sanierungsmaßnahmen einher. Entsprechende Umnutzungen stehen auch im öffentlichen Interesse, da frühere Kauf- und Warenhäuser emotional aufgeladen sind und der Niedergang alteingesessener Geschäfte oft als Verlust von Heimat empfunden wird (Bundesstiftung Baukultur 2018: 50).

**Der Handlungsdruck in den betroffenen Innenstadtzentren erfordert eine aktive Gestaltung des innerstädtischen Nutzungswandels und rückt die Umnutzung früherer Kauf- und Warenhäuser in den Fokus der öffentlichen Hand.**

Kommunen können verschiedene Handlungsansätze ergreifen und als Moderatoren und Vermittler, Initiatoren, Mieter und nicht zuletzt auch als Käufer und Selbstnutzer agieren (Hangebruch 2023a). Daraus ergeben sich unterschiedlich große Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten, die unter anderem von den finanziellen und personellen Ressourcen der kommunalen Verwaltung sowie der Priorisierung der Innenstadtentwicklung durch politische Entscheidungsträger abhängen (Diringer et al. 2022: 59).

Bei den 219 zwischen 1994 und 2019 aufgegebenen Warenhäusern sind im Schnitt fünf Jahre zwischen Warenhausschließung und Eröffnung der Nachfolgenutzung vergangen (Hangebruch 2023a). Für die 92 seit 2020 geschlossenen Galeria-Häuser ist angesichts der gegenwärtigen Rahmenbedingungen für die Immobilienprojektentwicklung in den Innenstadtzentren mit einer Ausweitung der Transformationszeiträume zu rechnen. Die Gründe dafür sind vielschichtig: Hohe Umsatzanteile des Onlinehandels (rund 40 Prozent in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen; HDE 2024), weniger Nachfrage nach Einzelhandels- und Büroflächen sowie gestiegene Bau- und Finanzierungskosten. Die

Transformation der Innenstadtzentren und die Reaktivierung aufgegebenener Kauf- oder Warenhäuser bilden vor diesem Hintergrund komplexe Herausforderungen, die die Kommunen mit der eigenen Transformationsfähigkeit konfrontieren.

Aber was genau kennzeichnet die kommunale Transformationsfähigkeit? Was sind zentrale Voraussetzungen, Anforderungen und Merkmale? Wie prägen unterschiedliche Handlungs- und Interaktionsformen die Ausgestaltung der Transformationsfähigkeit? Anhand von zwei Fallstudien analysiert und reflektiert der Artikel Wirkungshebel und Schlüsselfaktoren, die die kommunale Transformationsfähigkeit beeinflussen und Transformationserfolge begünstigen können.

## Eine Frage der Transformationsfähigkeit

Das Konzept der Transformationsfähigkeit ist eng mit der Diskussion um resilientere Städte und Regionen verknüpft (Borras et al. 2023; Hölscher et al. 2019; Mehryar et al. 2022; Wolfram 2016). Es bezieht sich auf die *kollektive Fähigkeit* städtischer und regionaler Akteure, beabsichtigte Veränderungen umzusetzen, um Missstände zu überwinden und einen resilienteren Zustand zu erreichen (Castán Broto et al. 2019; Manyena et al. 2019; Sousa et al. 2024). Bei der Transformation der Innenstadtzentren und ehemaligen Kauf- und Warenhäusern stößt die kollektive Fähigkeit städtischer Akteure allerdings auf limitierende Faktoren, wie die Notwendigkeit, den kommunalen Zugriff auf Immobilien zu verbessern.

Die notwendigen Transformationsprozesse erfordern das Engagement der Kommunen, da andere Akteure nicht hinreichend tätig werden. Die kommunalen Aktivitäten umfassen nicht nur die Strategie- und Konzeptentwicklung, sondern auch operative Tätigkeiten zur Umnutzung ehemaliger Kauf- und Warenhäuser (Diringer et al. 2022: 63; Hangebruch 2023a; von Schwanenflug 2024a). Einzelne Kommunen erwerben dazu – legitimiert durch Artikel 28 GG – Grundstücke und Gebäude, wenn dies eine positive Wirkung auf die Entwicklung der Stadt erwarten lässt und die finanziellen Risiken für den Kauf sowie die Sanierung und den Betrieb sorgfältig mit dem potenziellen Nutzen abgewogen wurden.

Der Nutzungswandel erfordert von Planer:innen, Transformationsprozesse *zu initiieren, zu steuern und umzusetzen* (Farhangi et al. 2023; Castán Broto et al. 2019; Keeler et al. 2019). Die Ausgestaltung der Transformationsfähigkeit hängt vor allem von *institutionellen Rahmenbedingungen* (z.B. Regeln und Vorschriften, Routinen), der *Ressourcenverteilung* (z.B. finanzielle Mittel), dem *Wissen und den Handlungsspielräumen der beteiligten Akteure*, dem *Bekenntnis und der Selbstverpflichtung der Entscheidungsträger* sowie der *Art und Weise, wie Entscheidungen getroffen werden*, ab (Förster et al. 2021; Hölscher et al. 2019, Mehryar et al. 2022).

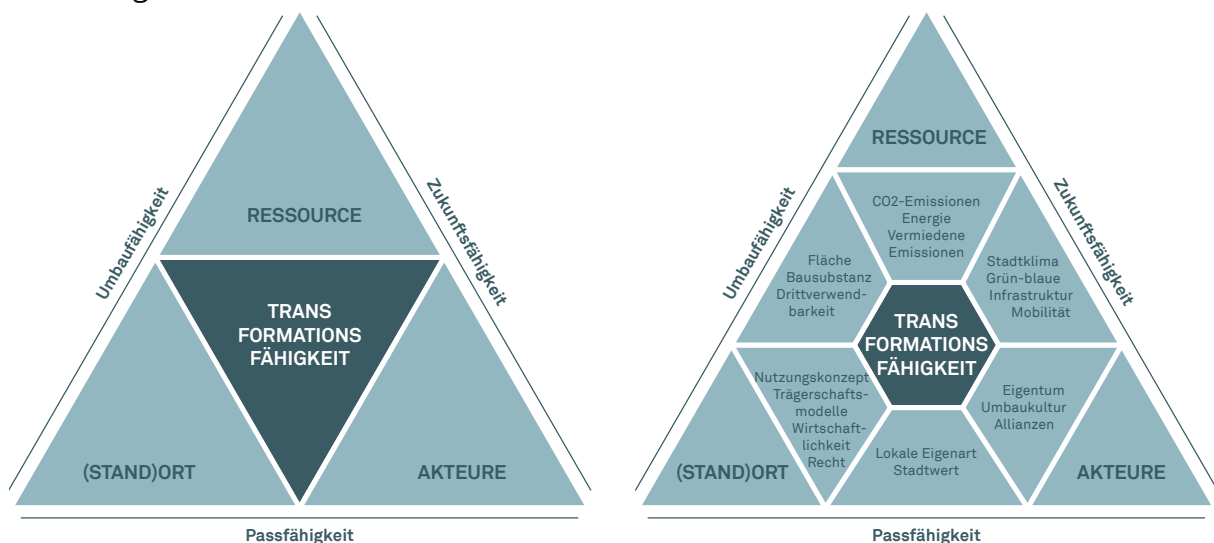
Gleichzeitig besteht der Kern der Transformationsfähigkeit darin, *proaktiv zu sein, Visionen alternativer Zukünfte zu entwickeln* und veränderte sozio-ökonomische, sozio-demographische aber auch regulatorische Kontexte, neue Technologien und neue sozialen Praktiken zu berücksichtigen (Wolfram 2016). Unmittelbar damit verbunden ist die Fähigkeit,

neue und wirksame Narrative für eine nachhaltige Transformation zu entwickeln, sich die *Unterstützung wichtiger Akteure und Institutionen* zu sichern und sich aktiv an politischen Entscheidungsprozessen zu beteiligen (Klemme 2022; Strasser et al. 2022). Beim Erwerb und der Umnutzung ehemaliger Kauf- und Warenhäuser durch Kommunen ist sicherzustellen, dass die Entwicklung dem Gemeinwohl dient. Die Akzeptanz städtischer Eingriffe in den Immobilienmarkt erfordert eine demokratische Legitimation und transparente Planung. Das umfasst Aushandlungen über die Ressourcenverteilung, kollektives Lernen und *Co-Design-Prozesse* zwischen öffentlichen und privaten Akteuren (Beer et al. 2019; Borrás et al. 2023; Diringer et al. 2022: 64). Dabei sind konkrete Orte als „Bühne für transformative Lernprozesse“ (Horlings et al. 2020: 359) von besonderer Bedeutung, da hier Prozesse des Neulernens oder des Wiedererlebens leichter initiiert und begleitet werden können.

## Transformationsmodell für Kauf- und Warenhäuser

Mit Blick auf die Transformation von Kauf- und Warenhäusern und die damit verbundene Umbaukultur stellt sich die Frage, wie die (kommunale) Transformationsfähigkeit weiter ausdifferenziert werden kann. Dafür haben wir – basierend auf einer systematischen Literaturlauswertung, Analysen aktueller Transformationsvorhaben und Fokusgruppengesprächen mit Praktiker:innen – ein Transformationsmodell als theoretisch-konzeptionellen Rahmen entwickelt.

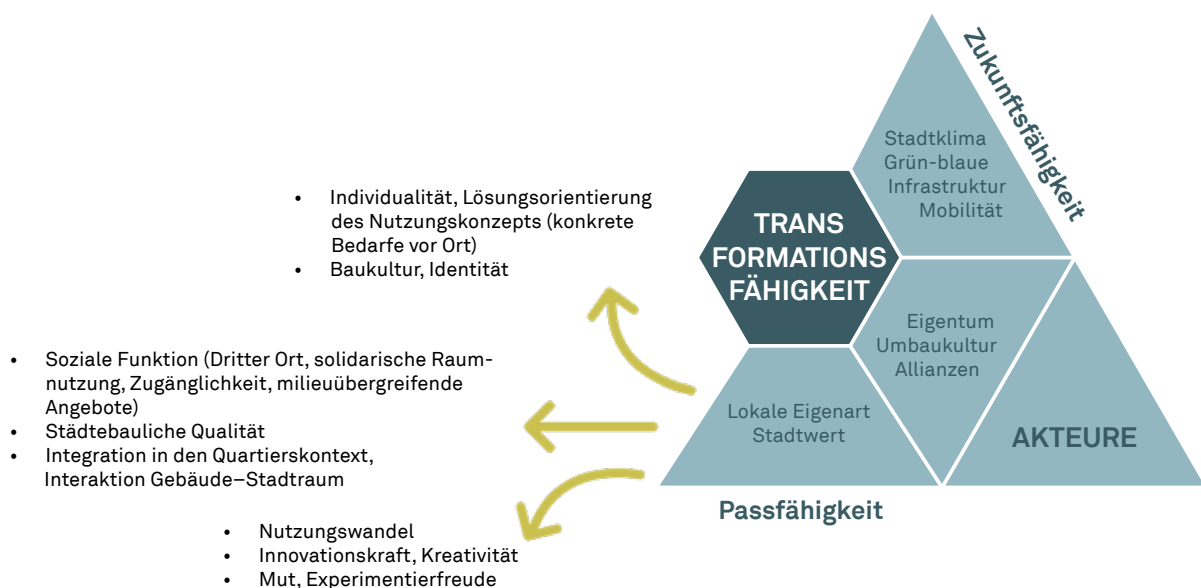
Maßgeblich für die Transformation ehemaliger Kauf- und Warenhäuser sind die Determinanten *Ressource*, *(Stand-) Ort* und *Akteure*. Die Schnittstellen zwischen den drei Determinanten bilden die zentralen Wirkungshebel, die mit den Begriffen *Umbaufähigkeit*, *Zukunftsfähigkeit* und *Passfähigkeit* an den Flanken des Dreiecks überschrieben sind (siehe Abbildung 1). Die den drei Wirkungshebeln zugeordneten Schlüsselfaktoren sind entscheidend für die Transformationsfähigkeit früherer Kauf- und Warenhäuser und für einen erfolgreichen Innenstadtumbau.



**Abbildung 1:** Transformationsmodell für frühere Einzelhandelsgroßimmobilien.  
Quelle: Nina Hangebruch/Projekt Bestand als Ressource.

## Zentrale Wirkungshebel

Bei der *Umbaufähigkeit* stehen die bestehende Fläche und Bausubstanz sowie die Drittverwertbarkeit, die vor allem durch die städtebauliche Integration des Bestandsbaus, seine Fassadenkonstruktion sowie dessen Belichtungsmöglichkeiten und (vertikale) Erschließung bestimmt ist, im Fokus (Hangebruch et al. 2024: 29–32). Maßgeblich für die Transformationsfähigkeit des (Stand)Orts sind das angestrebte Nutzungskonzept und die damit verbundenen baulich-funktionalen Anforderungen, die Konditionen für den Erwerb und den Umbau der Immobilie (Wirtschaftlichkeit des Vorhabens) sowie das Finanzierungs- und Trägerschaftsmodell und planungs- und baurechtliche Vorgaben. *Zukunftsfähigkeit* umfasst das Zusammenspiel zwischen Stadtklima und Gebäude, die Schaffung grün-blauer Infrastrukturen und Angebote für eine nachhaltige Mobilität. Mit Blick auf das Gebäude als Ressource bilden die durch den Umbau und die Gebäudeenergie erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die durch die Weiternutzung von Bestandsstrukturen oder regenerative Energiegewinnung vermiedenen Emissionen maßgebliche Schlüsselfaktoren. Da die kommunale Transformationsfähigkeit als Bedingung für den Innenstadtumbau im Fokus des Artikels steht, kommt der *Passfähigkeit* eine besondere Bedeutung zu (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2:** Transformationsmodell mit Fokus auf der Akteursdimension und dem Wirkungshebel Passfähigkeit. Quelle: Nina Hangebruch/Projekt Bestand als Ressource.

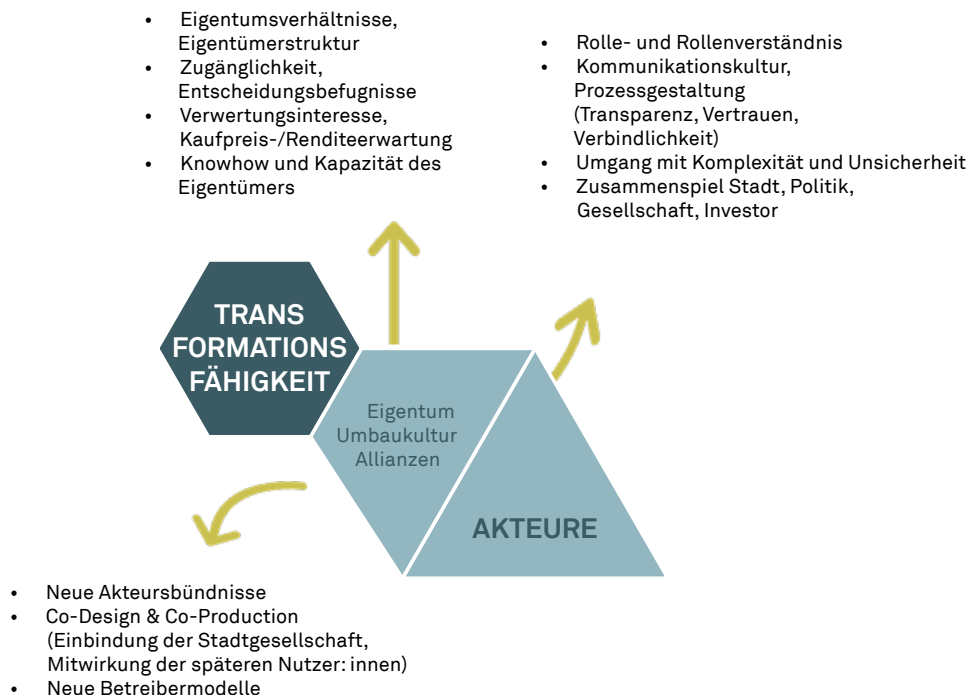
Sie wird durch die Schlüsselfaktoren *Lokale Eigenart*, *Stadtwert* und *Impulswirkung* bestimmt. Individualität, Lösungsorientierung und ein auf den lokalen Nutzungsbedarf abgestimmtes Umbaukonzept würdigen die vorhandene Baukultur und die Identität des Gebäudes. Sie machen die *lokale Eigenart* zum Schlüsselfaktor der Transformation, insbesondere im Hinblick auf place-based leadership und transformative Lernprozesse (Beer et al. 2019; Horlings et al. 2020). Der Schlüsselfaktor *Stadtwert* spiegelt sich in der sozialen Funktion des Transformationsvorhabens: Gelingt es, einen Dritten Ort zu schaffen, gemeinwohlorientierte Nutzungen zu integrieren und milieuübergreifende Angebote für

unterschiedliche Zielgruppen zu realisieren? Kann das Projekt durch seine städtebauliche Qualität zur Aufwertung des Erscheinungsbilds und einer verbesserten Interaktion zwischen Gebäude und Umfeld beitragen? Gelingt es, mit der Drittverwendung ein neues und wirksames Narrativ für eine nachhaltige Transformation zu entwickeln? Welche *Impulswirkung* wird erzeugt? Welcher Beitrag zum Nutzungswandel ist zu erwarten? Ist das Projekt durch Innovationskraft, Kreativität, Mut und Experimentierfreude geprägt?

## Akteursbezogene Schlüsselfaktoren

Für die kommunale Transformationsfähigkeit sind vor allem akteursbezogene Schlüsselfaktoren von Bedeutung, insbesondere mit dem *Eigentum* verbundene Aspekte wie die Verfügungsgewalt über die Immobilie, die Verwertungsabsichten und das Knowhow sowie die (finanzielle) Kapazität des Eigentümers (siehe Abbildung 3).

Maßgeblich für die *Umbaukultur* sind das Rollenverständnis der Kommune – vor allem die Bereitschaft der politischen Entscheidungsträger, Schlüsselimmobilien zu erwerben und in kommunaler Verantwortung zu betreiben – sowie die Kommunikationskultur und Prozessgestaltung, der Umgang mit Komplexität und Unsicherheit und das Zusammenspiel zwischen Stadt, Politik, Gesellschaft und Investor. Die Bewältigung des Nutzungswandels erfordert häufig ein radikales Umdenken bei den Stakeholdern und eine Abwendung von tradierten Nutzungskonzepten (Hangebruch 2023b). Zur Arbeit in vielschichtigen Akteurskonstellationen dienen neue *Allianzen* (Borras et al. 2023), proaktive Ansätze von Co-Design und Co-Produktion sowie innovative Betreibermodelle (Mehryar et al. 2022).



**Abbildung 3:** Transformationsmodell mit den akteursbezogenen Schlüsselfaktoren.  
Quelle: Nina Hangebruch/Projekt Bestand als Ressource.

In den letzten Jahren übernehmen Kommunen zunehmend selbst Verantwortung für die Umnutzung früherer Kauf- und Warenhäuser in ihren Zentren. Von den 92 seit 2020 geschlossenen Galeria-Warenhäusern sind bereits 15 in den Besitz von Kommunen oder kommunaler Tochterunternehmen übergegangen, darunter der frühere Kaufhof in Hanau (eigene Recherchen; Stand Oktober 2024). Darüber hinaus hat die Hansestadt Lübeck ein früheres Karstadt-Sportkaufhaus in ihrem Zentrum erworben. Anhand dieser beiden Projekte werden wir die zuvor geschilderten Schlüsselfaktoren und Parameter für die Transformationsfähigkeit im Folgenden näher untersuchen. Beide Vorhaben erfahren viel öffentliche Aufmerksamkeit und wurden von uns teils mehrfach besucht, um mit verschiedenen Stakeholdern und Projektverantwortlichen zu sprechen.

## Hanau: Aus Kaufhof wird Stadthof

Die hessische Stadt Hanau (rd. 103.000 Einwohner) hat bereits in der ersten Hälfte der 2010er Jahre die Nachnutzung eines früheren Karstadt-Warenhausstandorts auf den Weg gebracht, Anfang 2024 schloss auch der örtliche Kaufhof (siehe Abbildung 4). Für die Karstadt-Nachnutzung wurde im Zuge eines Wettbewerblichen Dialogs ein klassischer Immobilienprojektentwickler gefunden, der unter den Namen *Forum Hanau* einen Neubau mit einem Mixed Use-Konzept (rd. 22.500 Quadratmeter Einzelhandel, Stadtbücherei und Stadtarchiv, Gastronomie und Fitnessstudio) entwickelt hat.

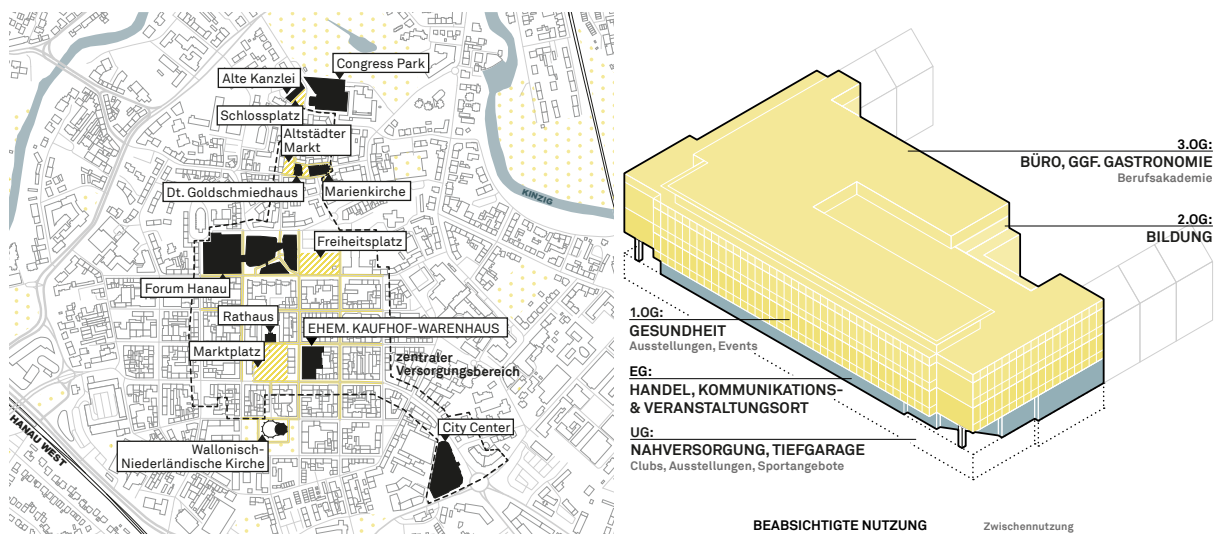


Abbildung 4: Früheres Kaufhof-Warenhaus in Hanau (2024). Foto: Nina Hangebruch.

### Schritt für Schritt zu einem passfähigen Nachnutzungskonzept

Das denkmalgeschützte frühere Kaufhof-Warenhaus (siehe Abbildung 4), erbaut 1927 und 1957 wiederaufgebaut, ist ein Zeugnis der ersten Nachkriegsmoderne und eine städtebauliche Konstante am Marktplatz. Die behutsame Sanierung erhält den *identitätsprägenden Bau*. Bei der angestrebten Drittverwendung der Immobilie (siehe Abbildung 5) kommt

eine Einzelhandelsnutzung nur noch für Teilflächen in Betracht. Die Stadt Hanau, die das Gebäude mit zuletzt rund 8.800 Quadratmeter Verkaufsfläche erworben hat, plant eine Umnutzung, die an die lokalen Bedarfe angepasst ist und durch *Individualität* und *Lösungsorientierung* überzeugt. Unter dem Namen *Stadthof* ist eine Mischung aus Pop Up-Stores, Bar und Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss beabsichtigt (Freimuth 2024). Entstehen soll ein Ort für Gemeinschaft mit öffentlich zugänglichen, konsumfreien Flächenangeboten (Roth 2024). Die Erdgeschossnutzung wird als „erweiterter öffentlicher Raum“ (Freimuth 2024) mit sozialen Funktionen gestaltet, um die *Integration in den Quartierskontext* und den *Stadtwert* zu stärken. Auch die geplante Öffnung des früher für die Anlieferung genutzten Innenhofs und eine mögliche gartenähnliche Umgestaltung würden die Interaktion zwischen Gebäude und Stadtraum weiter fördern.



**Abbildung 5:** Früheres Kaufhof-Warenhaus in Hanau: Lageplan und Isometrie mit Darstellung der projektierten Umnutzung. Quelle: Projekt Bestand als Ressource.

Der Umbau der Flächen im ersten bis dritten Obergeschoss und deren Umnutzung durch Bildungsträger, Ärzte und Physiotherapeuten erfolgt zeitversetzt, wenn das Nutzungskonzept finalisiert ist und die notwendigen Planungs-, Genehmigungs- und Vergabeverfahren abgeschlossen sind. Der iterative Umbau des Gebäudes zeugt von *Mut*, *Experimentierfreude* und einem unkonventionellen Vorgehen.

Die Projektverantwortlichen haben bewusst entschieden, möglichst schnell mit der Umnutzung im Erdgeschoss zu beginnen, um einen langjährigen Leerstand des gesamten Gebäudes und die damit verbundenen negativen Folgewirkungen für die Innenstadt zu vermeiden (Roth 2024).

## Proaktives Handeln der verantwortlichen Akteure

Der Erwerb des Gebäudes erfolgte entsprechend zügig. Oberbürgermeister Claus Kaminsky (SPD) erklärte bereits am Tag der Ankündigung der Kaufhof-Schließung im März 2023, dass die Stadt den Kauf anstrebe, um *Verfügungsgewalt* über das Gebäude zu gewinnen

(Freimuth 2024). Die rund 25 Millionen Euro Grunderwerbskosten wurden im Oktober 2023 durch ein städtisches Darlehen finanziert. Die Stadt beabsichtigt, das Gebäude langfristig in ihrem *Eigentum* zu halten und die Federführung für die Umnutzung sowie den späteren Betrieb – für letzteres sieht die Stadt einen jährlichen Zuschuss von 2,5 Millionen Euro vor – bei sich oder ihren Tochterunternehmen zu belassen (ebd.). Die aktive städtische Bodenpolitik zeigt sich auch bei einem weiteren Vorhaben aus dem Innenstadtentwicklungsprogramm *Hanau auflADEN*: dem Erwerb und Umbau einer in Nachbarschaft zum Kaufhof gelegenen Immobilie als Wohnraum für Studierende der künftig im Stadthof ansässigen Berufsakademie durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Bauprojekte Hanau GmbH. Den Projektverantwortlichen seitens der Stadt ist klar, dass das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss im *Stadthof* ambitioniert ist (Roth 2024). Die Kuratierung des Programms und die Verpachtung der Ladenboxen erfolgen durch die städtischen Tochtergesellschaften Hanau Bauprojekte und Hanau Marketing GmbH, die hier wie Centermanager agieren (von Schwanenflug 2024b). Dies erfordert einen hohen Personaleinsatz und *Kompetenzen*, die im klassischen Verwaltungsapparat oft nicht ausreichend vorhanden sind. Daher wurden für den *Stadthof* sechs Personen im Bereich Gebäudemanagement, Projektsteuerung und Kommunikation eingestellt (Freimuth 2024). Auch eine externe Eventagentur wirkt an der Konzipierung der Erdgeschossnutzung mit.

Mit der Entscheidung, die Umnutzung des früheren Kaufhofs in Eigenregie zu übernehmen, setzt die Stadt Hanau etablierte Strategien zum Stadtumbau fort. Die städtische *Umbaukultur* spiegelt sich in einem proaktiven *Rollenverständnis* wider, mit dem Ziel *neue Impulse* für die Innenstadtentwicklung zu setzen: Zwischen 2008 und 2023 hat Hanau rund 60 Millionen Euro Fördergelder akquiriert, um Investitionen von etwa 500 Millionen Euro anzustoßen (v. Schwanenflug 2024b). Die positiven Erfahrungen mit städtischen Projektentwicklungen und die lange Amtszeit des Oberbürgermeisters haben dazu beigetragen, dass das Vorgehen zur Realisierung des *Stadthofs* von Beginn an viel Rückhalt in der Stadtgesellschaft und den politischen Gremien fand. Trotz hoher Kauf- und Investitionskosten wurde der Beschluss für den Erwerb, Umbau und Betrieb des Gebäudes einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die Vision für den Umbau und die Umnutzung des Gebäudes wurde durch die Projektverantwortlichen selbst entwickelt und wird von diesen – unterstützt durch externe Architekturbüros, Beratungsunternehmen und öffentliche Mittel – in den kommenden Monaten umgesetzt. Gleichzeitig schafft eine engagierte Öffentlichkeitsarbeit mit niedrigschwelligen Partizipationsangeboten *Transparenz und Vertrauen* mit Blick auf den Projektfortgang. Das umfasst nicht nur Medieninformationen, sondern auch direkte Beteiligungsformate wie das Bürgerwochenende *Kaufhof geht – Stadthof kommt* im Mai 2024. Auch wenn strategische Entscheidungen nicht immer im breiten Konsens aller Akteure getroffen werden, ist das Projekt in einen stadtpolitischen Diskurs eingebettet, der von der Stadtgesellschaft mitgetragen wird.

## Lübeck: Von Karstadt Sports zum Übergangshaus zum...

Das frühere Karstadt-Sporthaus in Lübeck (219.000 Einwohner) ist Teil eines 1996 eröffneten, zentral gelegenen Gebäudeensembles aus Karstadt-Warenhaus und -Sportkaufhaus. Das Sporthaus (siehe Abbildung 6) mit rund 6.000 Quadratmetern Verkaufsfläche wurde 2020 im Rahmen der ersten Galeria-Insolvenz geschlossen, das Warenhaus folgte Anfang 2024 aufgrund der zweiten Insolvenz. Die beiden Karstadt-Gebäude stehen im städtebaulichen Kontrast zum UNESCO-Welterbe Altstadt Lübeck mit der benachbarten St. Marienkirche (13. Jahrhundert.) und dem Kanzleigebäude (15. Jahrhundert.) sowie der weitgehend kleinteiligen, denkmalgeschützten (Backstein-)Architektur.

### Bildung als passfähiges Nachnutzungskonzept

Während für das Warenhaus noch keine Nachnutzungsoption bekannt ist, hat die Stadt das Sporthaus erworben, um dort ein Mixed Use-Konzept mit Schwerpunkt Bildung zu entwickeln. Die Umnutzung orientiert sich an den *lokalen Bedürfnissen*, da die vier Altstadtgymnasien unter erheblichen Flächenengpässen leiden und den Hochschulen im Innenstadtbereich Präsenzflächen fehlen. Der Umbau des Gebäudes soll 2026 beginnen und 2028 abgeschlossen sein. Kernidee des durch ein hohes Maß an *Individualität und Lösungsorientierung* geprägten Konzepts ist es, den Raumbedarf aller vier Schulen an diesem Ort zu bündeln – ergänzt um den dringend benötigten Raum für die Musikhochschule (Brons-Schnell 2024). Die Umnutzung ermöglicht die zukunftsfähige Weiternutzung des städtebaulich prägenden Baukörpers, der als einer der seltenen Kaufhausbauten der Postmoderne auch von *baukultureller Bedeutung* ist.



Abbildung 6: Früheres Karstadt-Sportkaufhaus in Lübeck (2024). Foto: Nina Hangebruch.

Bis zum Umbaubeginn erfolgt eine nicht-kommerzielle Zwischennutzung unter dem Namen *Übergangshaus* (siehe Abbildung 7). Das im Sommer 2024 eröffnete Reallabor, gefördert durch das Programm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) des Bundesbauministeriums, zeugt von *Experimentierfreude*. Es bietet die Möglichkeit, neue Nutzungsbausteine und räumliche Lösungen für die langfristige Umnutzung zu testen (Bronsschnell 2024).

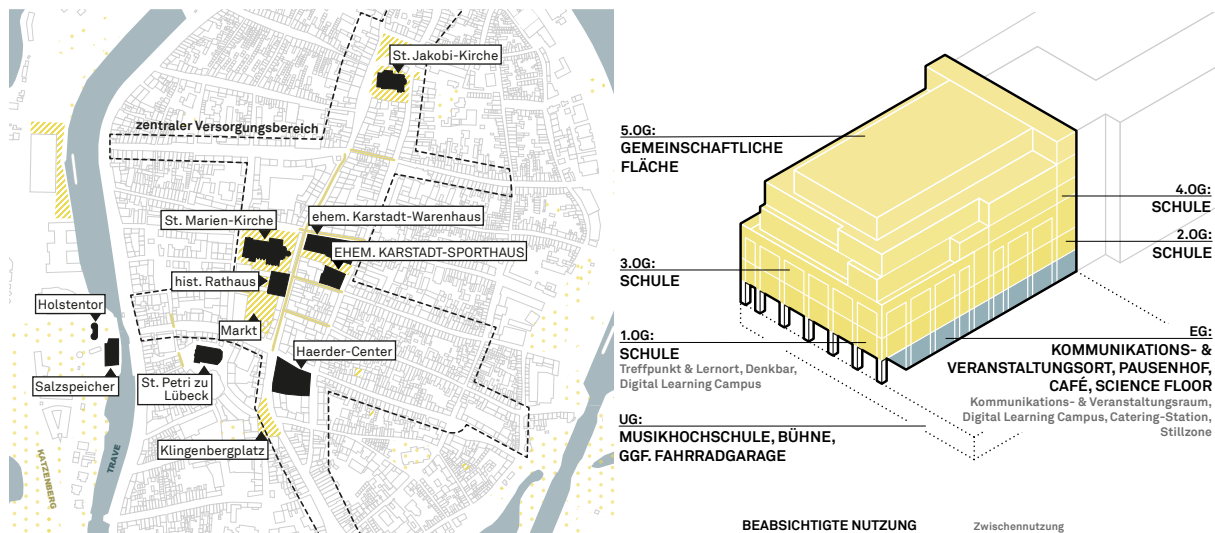


**Abbildung 7:** Zwischennutzung Übergangshaus in Lübeck (2024).  
Fotos: LTM (links), Nina Hangebruch (Mitte, rechts).

Im Rahmen der Zwischennutzung finden hier Veranstaltungen, Kommunikationsformate und künstlerische Interventionen statt (Hansestadt Lübeck 2023). Kulturelle Angebote, Aktionen für Kinder und Jugendliche, ein Digital Learning Campus und eine Cateringstation, die auf Vertrauensbasis genutzt werden kann, sollen das Gebäude als konsumfreien Begegnungsort ins öffentliche Bewusstsein rücken. Damit sollen neue Impulse für die Innenstadt geschaffen und Menschen erreicht werden, die von den bisherigen Angeboten nicht angesprochen werden (ebd.). Im Kern der baulichen Umstrukturierung steht ein neu zu schaffendes Atrium, das für Belichtung, Entlüftung und Entrauchung des tiefen Gebäudekörpers sorgt. Vom ersten bis vierten Obergeschoss gruppieren sich die von offenen *Lernlandschaften* umgebenen Klassenräume der Gymnasien um das Atrium. Um eine zusätzliche Geschossebene zu schaffen, wird das alte Dach durch eine zweistöckige Holz-Hybrid-Fertigteilkonstruktion ersetzt (siehe Abbildung 8).

Das Umnutzungskonzept fördert Synergien zwischen schulischen und öffentlichen Nutzungen sowie verschiedenen Altersgruppen, Bildung, Kultur und Stadtgesellschaft. Großzügige Freiflächen, diverse Sitzgelegenheiten und gastronomische Angebote im Erdgeschoss ermöglichen Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität. Ein großer, überdachter Platz fungiert zugleich als Pausenhof, Treffpunkt, Lern- und Veranstaltungsfläche. Die Bühne im Untergeschoss dient sowohl als Proberaum für die Musikhochschule und die Gymnasien als auch für öffentliche Konzerte und andere Events. Die beide Etagen verbindende, großzügige Treppe kann auch als Tribüne genutzt werden, sodass sich Partys, Konzerte, Lesungen und Ausstellungen über zwei Etagen erstrecken können. Diese

Angebote betonen die *soziale Funktion* der Umnutzung und spiegeln ihren *Stadtwert* wider, während der Umbau die *städtebaulich-funktionale Integration in den Quartierskontext* verbessert: Neue Eingänge und transparente Verglasungen sowie die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss und das Außengastronomieangebot erhöhen die Interaktion zwischen Gebäude und Stadtraum beziehungsweise öffentlichem Leben. Die angedachte unterirdische Fahrradgarage mit circa 400 Stellplätzen könnte weitere Qualitäten für das Quartier schaffen.



**Abbildung 8:** Früheres Karstadt-Sportkaufhaus Lübeck: Lageplan und Isometrie mit Darstellung der projektierten Umnutzung. Quelle: Projekt Bestand als Ressource.

Der Umbau des Gebäudes zu einem Bildungscampus, Veranstaltungs- und Kulturort sowie öffentlichen Treffpunkt soll *Impulse* für die Transformation des gesamten Lübecker Innenstadtzentrums setzen und als Inkubator für den Nutzungswandel fungieren. Mit dem Ziel, aus einem Kaufhaus ein Haus der Bildung zu machen, übernimmt Lübeck bundesweit eine Modellfunktion für Kommunen und Projektentwickler. Der Ansatz zur Bündelung der Flächenbedarfe von vier unterschiedlichen Schulen in einem Gebäude sowie die multifunktionale Nutzung insbesondere im Erdgeschoss zeigen *Innovationskraft, Mut und Experimentierfreude*.

## Verständigung der Akteure in einer umfassenden Planungsphase 0

Die Frage des *Eigentums* und der *Verfügungsgewalt* über die Immobilie war in Lübeck entscheidend für die Transformation. Die Stadt umging durch den eigenen Immobilienerwerb Unsicherheiten im Umgang mit einem internationalen Immobilienfonds. Auch die *Verwertungsabsichten* für das Gebäude waren schnell klar: Bereits im März 2021, kurz nach Schließung des Sporthauses, wurde über eine mögliche schulische Nutzung berichtet (Feldhaus 2021). Der städtische Grundstückserwerb erfolgte schließlich im November 2022. Für die Steuerung des Planungs- und Umbauprozesses wurden zwei neue Mitarbeiterinnen im Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck neu eingestellt. Zudem sind Beschäftigte aus Stadtplanung und Bauordnung, von Lübeck Travemünde Marketing

(LTM) und städtischer Wirtschaftsförderung beteiligt. Darüber hinaus sind externe Planungs- und Beratungsleistungen beauftragt, um die *Kompetenzen* der Stadt Lübeck gezielt zu erweitern. Dazu gehören unter anderem eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung, ein Moderationsverfahren zur Einbindung der Stakeholder sowie laufende Planungsleistungen und die Entwicklung des Betreibermodells. Die *Umbaukultur* und die *Rolle der Stadt* sind durch das städtische Eigentum am Gebäude geprägt. Das Vorhaben wird regelmäßig in den politischen Gremien diskutiert. Dies fördert *Transparenz in der Kommunikation* und *Verbindlichkeit in der Prozessgestaltung*. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt unter anderem mit einem Social Media-Kanal für den Innenstadtumbau.

In Lübeck muss das Verständnis für die Transformation obsoleter Handelsimmobilien durch die öffentliche Hand erst aufgebaut werden. Der Erwerb des Sporthauses war in der Stadtgesellschaft nicht unumstritten und unter anderem Thema einer Stichwahl bei den Kommunalwahlen 2023. Die Projektverantwortlichen organisieren daher zahlreiche Informations- und Veranstaltungsformate sowie eine *Denkbar* im *Übergangshaus*, um Vorschläge zur Transformation des Gebäudes vorzustellen und Fragen zum Umnutzungsprozess zu klären.

Um mit *Komplexität und Unsicherheit* umzugehen, haben sich die Projektverantwortlichen Zeit für eine Planungsphase 0 genommen mit dem Ziel, unterstützt durch externe Büros, die künftigen Nutzungsbedarfe der Stakeholder abzustimmen, unterschiedliche Interessen zu vereinen und ein gemeinsames Konzept zu entwickeln. Nach und nach gelang es, neue *Allianzen* zu bilden und Bereitschaft für gemeinschaftlich genutzte Flächen zu schaffen. Im Rahmen des *Co-Designs* fand ein umfassender Dialogprozess statt, um Grundideen für Raumprogramm, Funktionskonzept und *Betreibermodell* zu entwickeln.

## Transformation in kommunaler Verantwortung – Bilanz

Im Fokus dieses Artikels steht die kommunale Transformationsfähigkeit bei der Gestaltung des innerstädtischen Nutzungswandels und der Umnutzung früherer Kauf- und Warenhäuser: Welche Merkmale und Schlüsselfaktoren sind entscheidend? Wie beeinflussen unterschiedliche Handlungslogiken und Interaktionsformen die Transformationsfähigkeit und Umbaukultur?

Die Analyse der Transformationsprozesse in Hanau und Lübeck zeigt, dass die im theoretisch abgeleiteten Transformationsmodell identifizierten Schlüsselfaktoren (siehe Abbildung 1-3) grundlegende Bedingungen für die kommunale Transformationsfähigkeit darstellen.

Sie ermöglichen auf den Gebäudebestand sowie auf die Interessen der Akteure am Standort abgestimmte Transformationsstrategien und -konzepte.

## **Eigenart und Eigentum als zentrale Stellschrauben für die Transformation**

Die betrachteten Gebäude in Hanau und Lübeck sind Zeugnisse bedeutender Epochen der deutschen Kauf- und Warenhauskultur und prägend für die beiden Innenstadtzentren. Die jeweiligen Projektverantwortlichen streben an, diese Gebäude zu erhalten und neuen, überwiegend gemeinwohlorientierten Nutzungen zuzuführen, um die durch den Rückzug des Einzelhandels bedingten Funktionsverluste zu minimieren. Beide Kommunen haben kein finanzielles Verwertungsinteresse und keine Renditeerwartungen bei der Immobilienprojektentwicklung; vielmehr sind sie bereit, selbst in die Gestaltung des Nutzungswandels zu investieren. Der Erwerb zentraler Schlüsselimmobilien im Innenstadtkern ist eine langfristige Entscheidung für mehr Verfügungsgewalt und Gestaltungshoheit im innerstädtischen Nutzungsgefüge.

## **Impulswirkung durch (Zwischen)Nutzungen mit Stadtwert**

Der langfristige Erfolg beider Projekte ist aufgrund des noch ausstehenden Umbaus der Immobilien bislang nicht messbar. Dennoch generieren Hanau und Lübeck durch ihr Vorgehen neue Narrative für die Innenstadtentwicklung, sie setzen Impulse für das Gemeinwohl und fördern den Nutzungswandel in ihren Zentren. Um langjährige Leerstände zu vermeiden, setzen beide Kommunen während des Planungs- und Umbauprozesses auf Zwischennutzungen. Damit sollen alternative Nutzungen erprobt, die Gebäude der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die Stadtgesellschaft am Entwicklungsprozess beteiligt werden. Der Stadtwert der Transformationsvorhaben zeigt sich in den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Mehrwerten der geplanten Umnutzungen. Der ökologische Mehrwert resultiert vor allem aus der Weiternutzung des Gebäudebestands. Der wirtschaftliche Mehrwert liegt im Beitrag der Projektentwicklung zur Förderung des Nutzungswandels. Der soziale Mehrwert manifestiert sich in gemeinwohlorientierten Nutzungen, einem Fokus auf Bildung und Kultur und einer verbesserten Interaktion zwischen Immobilien und umgebenden Stadtraum.

## **Umbaukultur und Rollenverständnis in den Kommunen**

In beiden Projekten wird der Umbau- und Entwicklungsprozess vor allem von städtischen Akteuren dominiert. Durch den kommunalen Erwerb der Immobilien haben beide Kommunen langjährige Unsicherheiten im Umgang mit privaten Immobilieneigentümern und deren Verwertungsinteressen vermieden und möglicherweise andauernde Leerstände abgewendet. Die Fallstudien verdeutlichen die Bereitschaft der Politik, die erforderlichen Gelder für den Erwerb und langfristigen Betrieb der Immobilien bereitzustellen oder über Kredite zu finanzieren. Diese Entscheidungen zeigen Mut- und Experimentierfreude, sie sind angesichts des strukturellen Wandels in den Innenstadtzentren und der schwierigen Rahmenbedingungen für gewerbliche Immobilienprojekte für die Kommunen derzeit allerdings auch alternativlos. Bei der Konzipierung der Umnutzungskonzepte, dem Umbau und dem Gebäudebetrieb ergeben sich für die Kommunen und ihre Tochterunternehmen zahlreiche neue Aufgaben. Die Verknüpfung funktionaler, architektonischer, städtebaulicher und finanzieller Aspekte erfordert einen hohen Personaleinsatz und spezifische Kompetenzen für die Projektentwicklung, die im klassischen Verwaltungsapparat oft nicht ausreichend vorhanden sind.

## Reflexionsfähigkeit, (kollektives) Lernen und Leadership

Die Transformationsprozesse in Hanau und Lübeck sind erfolgreich (gestartet), weil die kommunalen Akteure die aktuelle Situation im Einzelhandel und in den Innenstadtzentren kritisch reflektiert haben. Auch im verwaltungsinternen Austausch zwischen Dezernaten oder im Dialog mit externen Dienstleistern und anderen Expert:innen wurde erkannt, dass die weitere Ausrichtung der Zentren (allein) auf den Einzelhandel nicht zukunftsfähig oder resilient ist und die Nachnutzung der Gebäude absehbar nicht über den freien (Immobilien)Markt geregelt wird. Diese Offenheit und Reflexionsfähigkeit, unterstützt durch den Austausch mit anderen Städten und das Wissen über Umnutzungen ehemaliger Kauf- und Warenhäuser, sind entscheidend für die Abkehr von gewohnten Prioritäten und Pfadabhängigkeiten. Dies erfordert ein radikales Umdenken bei Kommunen und Immobilieneigentümern sowie Mut und Experimentierfreude zur Bewältigung des Nutzungswandels.

Beide Transformationsvorhaben zeigen, dass vorausschauendes, kommunales Gestaltungs- und Umsetzungsvermögen sowie neue Wege der Verantwortungsübernahme zentrale Voraussetzungen für die Neuausrichtung der Innenstadtzentren sind. In Lübeck ist der Erwerb und die Transformation des ehemaligen Kaufhauses in strategische Planungen zur Erweiterung dringend benötigter Schulflächen eingebunden, während in Hanau eine aktive kommunale Bodenpolitik zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt im Vordergrund steht. In beiden Projekten wird die Selbstverpflichtung der (politischen) Entscheidungsträger deutlich, die Innenstädte trotz komplexer Akteursstrukturen und Eigentumsverhältnisse gemeinwohlorientiert weiterzuentwickeln. Dies zeigt nicht nur der Kauf der Immobilien, sondern auch der mittel- und langfristige Betrieb durch stadt eigene Organisationseinheiten.

**Damit eine Kommune die Verantwortung und Initiative übernehmen kann, sind neben dem Erwerb der Immobilien vor allem die Möglichkeiten zur proaktiven und strategischen Steuerung des Planungs- und Umsetzungsprozesses zentral.**

Dazu gehören Kompetenzen zur Entwicklung positiver Narrative für die Nachnutzungen sowie zur Schaffung breiter Akzeptanz für den Transformationsprozess. Kommunales Wissen und Handlungsspielräume sind entweder aufgrund mehrjähriger Erfahrungen vorhanden (Hanau) oder werden neu geschaffen (Lübeck). Die Akteure in beiden Städten sind sich bewusst, dass der städtische Erwerb ehemaliger Einzelhandelsimmobilien auch kritisch gesehen werden kann. Daher versuchen sie, durch Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen und Beteiligungsformate die Akzeptanz des städtischen Eingriffes in den Immobilienmarkt zu legitimieren. Ziel ist es, die Notwendigkeit innerstädtischer Transformationen deutlich zu machen und kollektive Lernprozesse unter verschiedenen Akteursgruppen (Stadtgesellschaft, Immobilieneigentümer, Geschäftsinhaber, Verwaltung, Politik etc.) zu initiieren. Kauf- und Warenhäusern bieten dafür als konkrete Orte eine Bühne.

## Literatur

- Beer, Andrew; Ayres, Sarah; Clower, Terry; Faller, Fabian; Sancino, Alessandro und Sotarauta, Markku (2019): Place leadership and regional economic development: a framework for cross-regional analysis. In: *Regional Studies* 53 (2), 171–182. DOI: [10.1080/00343404.2018.1447662](https://doi.org/10.1080/00343404.2018.1447662).
- Borrás, Susana; Haakonsson, Stine; Poulsen, René Taudal; Pallesen, Trine; Hendriksen, Chrisian; Somavilla, Lucas; Kugelberg, Susana; Larsen, Henrik und Gerli, Francesco (2023): The Transformative Capacity of Public Sector Organizations in Sustainability Transitions: A Conceptualization. In: *CIRCLE Papers in Innovation Studies* (2023/02). Lund University, Centre for Innovation Research (CIRCLE), Lund.
- Bundesstiftung Baukultur (2018): Baukultur Bericht 2018/19. Erbe – Bestand – Zukunft. Berlin.
- Castán Broto, Vanesa; Trencher, Gregory; Iwaszuk, Ewa und Westman, Linda (2019): Transformative capacity and local action for urban sustainability. In: *Ambio*, 48 (5): 449–462.
- Diringer, Julia; Pätzold, Ricarda; Trapp, Jan Hendrik und Wagner-Endres, Sandra (2022): Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. Berlin: Difu-Sonderveröffentlichung.
- Farhangi, Mosen; Rohracher, Harald; Magnusson, Dick; Trygg, Kristina und Skill, Karin (2023): Planning Education and Transformative Capacity for Climate-Neutral Cities. In: *Journal of Planning Education and Research*, OnlineFirst. DOI: [10.1177/0739456X231211572](https://doi.org/10.1177/0739456X231211572).
- Förster, Jan Janosch; Downsborough, Linda; Biber-Freudenberger, Lisa; Kelboro Mensuro, Girma und Börner, Jan (2021): Exploring criteria for transformative policy capacity in the context of South Africa's biodiversity economy. In: *Policy Sciences* 54 (1), 209–237.
- Feldhaus, Friedhelm (2021): Unterricht im Karstadt-Haus. In: *Immobilien Zeitung* 12, 25.03.2021, 20.
- Hangebruch, Nina; Haag, Lisa; Dobosic, Ines und Rieniets, Tim (2024): Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht. BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Hangebruch, Nina (2023a): Übergangszeit. Zur Zwischennutzung von Kauf- und Warenhäusern. In: Barringhaus, Georg; ComeTogether Projekte e.V. (Hrsg.): *Transurban. Urban Art in NRW. Residency 2023 Niederrhein*. Köln, 46–50.
- Hangebruch, Nina (2023b): Mehr als Shopping. Von der Transformation unserer Innenstädte, NDR Kultur | Gedanken zur Zeit | 01.04.2023, <https://www.ndr.de/kultur/buch/Mehr-als-Shopping-Von-der-Transformation-unserer-Innenstaedte,innenstaedte142.html>, Zugriff am 16.09.2024
- Hangebruch, Nina und Othengrafen, Frank (2022): Resilient Inner Cities. Conditions and Examples for the Transformation of Former Department Stores in Germany. In: *Sustainability* 14, 8383, 1–25. DOI: [10.3390/su14148303](https://doi.org/10.3390/su14148303).
- Hangebruch, Nina (2020): Neue Perspektiven für alte Warenhäuser. Ein Blick auf die Mittelstädte. In: *Forum Stadt* 47 (2), 141–154.

- Hansestadt Lübeck (2023): Vorlage – VO/2023/12276. Dringlichkeitsvorlage: Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme “Karstadt Mixed-Use-Konzept – Zwischennutzung 2023-2025”, Königstraße 52-53, 23552 Lübeck. Vorlage für die 82. Sitzung des Hauptausschusses am 06.06.2023. Ratsinformationssystem der Stadt Lübeck. <https://www.luebeck.de/de/rathaus/politik/pil/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1013787#searchword>, Zugriff am 10.07.2024.
- HDE (Handelsverein Deutschland) (2024): Online-Monitor 2024. [https://einzelhandel.de/images/Online\\_Monitor\\_2024\\_0605.pdf](https://einzelhandel.de/images/Online_Monitor_2024_0605.pdf), Zugriff am 11.07.2024.
- Hölscher, Katharina; Frantzeskaki, Niki; McPhearson, Timon und Loorbach, Deerk (2019): Capacities for urban transformations governance and the case of New York City. In: *Cities* 94, 186-199.
- Horlings, Lummina G.; Roep, Dirk; Mathijs, Erik und Marsden, Terry (2020): Exploring the transformative capacity of place-shaping practices. In: *Sustainability Science* 15, 353–362. DOI: [10.1007/s11625-020-00787-w](https://doi.org/10.1007/s11625-020-00787-w).
- Keeler, Lauren Withycombe; Beaudoin, Fletcher; Wiek, Arnim; John, Beatrice; Lerner, Amy M.; Beecroft, Richard; Tamm, Kaidi; Seebacher, Andreas; Lang, Daniel J. und Kay, Braden (2019): Building Actor-Centric Transformative Capacity through City-University Partnerships. In: *Ambio*, 48, 529–38. DOI: [10.1007/s13280-018-1117-9](https://doi.org/10.1007/s13280-018-1117-9).
- Klemme, Marion (2022): Transformation der Innenstädte: zwischen Krise und Innovation. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2/2022, 4–15.
- Manyena, Bernard; Machingura, Fortunate und O’Keefe, Phil O. (2019): Disaster Resilience Integrated Framework for Transformation (DRIFT): A new approach to theorising and operationalising resilience. In: *World Development* 123, 104587. DOI: [10.1016/j.worlddev.2019.06.011](https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2019.06.011).
- Mehryar, Sara; Sasson, Idan und Surminski, Swenja (2022): Supporting urban adaptation to climate change: What role can resilience measurement tools play? In: *Urban Climate* 41, 101047. DOI: [10.1016/j.uclim.2021.101047](https://doi.org/10.1016/j.uclim.2021.101047).
- Sousa, Ana R.; Santos Cruz, Sara und Breda-Vázquez, Isabel (2024): Understanding transformative capacity to boost urban climate adaptation: A Semi-Systematic Literature Review. In: *Ambio* 53, 276-291. DOI: [10.1007/s13280-023-01940-2](https://doi.org/10.1007/s13280-023-01940-2).
- Stadt Hanau (2024): Das Zentrum für Demokratie und Vielfalt. <https://zukunft-hanau.de/zentrum-fuer-demokratie-und-vielfalt/>, Zugriff am 15.07.2024.
- Strasser, Tim; de Kraker, Joop und Kemp, René (2022): Network leadership for transformative capacity development: roles, practices and challenges. In: *Global Sustainability* 5, e11, 1–12. DOI: [10.1017/sus.2022.6](https://doi.org/10.1017/sus.2022.6).
- Von Schwanenflug, Christoph (2024a): Die Städte nehmen sich ihrer Kaufhäuser an. In: *Immobilien Zeitung* 44, 31.10.2024.
- von Schwanenflug, Christoph (2024b): Hanau will seine Bürger in Erstaunen versetzen. In: *Immobilien Zeitung* 27, 04.07.2024.
- Wolfram, Marc (2016): Conceptualizing urban transformative capacity: A framework for research and policy. In: *Cities* 51, 121–130.

## **Interviews**

Heike Brons-Schnell, Teamleitung Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck, 26.06.2024,  
persönlich

Daniel Freimuth, Geschäftsführer Hanau Marketing GmbH, 04.06.2024, persönlich

Simon Roth, Projektleiter BAUprojekt Hanau Baubetreuungs- und Projektentwicklungsgesellschaft  
mbH, 04.06.2024, persönlich

## **Anmerkung**

Das vorgestellte Transformationsmodell ist im Kontext des Projekts Bestand als Resource: Stadt- und klimagerechte Transformation von Einzelhandelsgroßimmobilien der 1950er bis 1970er Jahre entstanden. Das von den beiden Autor:innen an der TU Dortmund geleitete Projekt wird gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung (AZ 10.08.18.7-22.41). Es wird im Verbund mit Annette Hafner und Michael Storck von der Ruhr Universität Bochum, AG Ressourceneffizientes Bauen und Thomas Binsfeld von der Landmarken AG bearbeitet.



View of the former Galeria Karstadt Kaufhof department store. Source: Johanna Richter.

## From Consumption to Collaboration?

A Closer Look At the Interim Use Project Aufhof in Hanover'S City Centre

Johanna Richter, Linda Lange, Lena Greinke

Keywords: Department stores; reuse; temporary uses; participation; stakeholders

## Abstract

The closure of the Galeria Karstadt Kaufhof in Hanover led to an interim use project entitled *aufhof*, which featured a range of events. This study explores how interim uses can become sustainable, long-term solutions, focusing on the role of department stores in German city centres. The research highlights the potential for reusing vacant department stores, emphasising the need for collaboration among stakeholders and addressing ongoing changes in consumer behaviour. Through a literature review, participant observation, media coverage and interviews, the authors examine the interim use of the former Galeria building. The project, initiated after the building's closure, hosted various events and exhibitions, illustrating both the successes and challenges of interim uses in urban development. Despite the success of the interim use project, the future of the building remains uncertain, highlighting the need for a long-term strategy.

**Johanna Richter**, is an urbanist, PhD candidate, researcher and lecturer at the Institute of Environmental Planning at Leibniz University Hanover. Her main interest is governance studies, civic participation and the role of the planning administration.

**Linda Lange**, Dr., is an environmental planner, researcher and lecturer at the Institute of Environmental Planning at Leibniz University Hanover. Her focus is on dealing with multi-local lifestyles, on the development of rural areas, on the topic of circularity as well as on civic participation.

**Lena Greinke**, Dr., is an environmental planner, researcher and lecturer at the Institute of Environmental Planning at Leibniz University Hanover. Her current work focuses on multi-local lifestyles, regional planning, rural and urban development as well as civic participation.

## Of closure and reuse

Following the closure of the Galeria Karstadt Kaufhof at the end of September 2022, various stakeholders, including the City of Hanover and the Hanover University of Applied Sciences and Arts (HsH), initiated the interim use project called *aufhof* in the Hanover city centre with a diverse mix of events and themes. At the time, the former owner, Signa Group (Signa), had made the premises available, but the operating costs of the interim use project had to be borne by the stakeholders themselves. In the meantime, there was a change of ownership to a company called AT 2 Beteiligungs GmbH (I2).

"Excuse me, where can I find the suits – are they still on the top floor?" (conversation during the event entitled Plenum: Urban Mixtures – Spatial strategies for repurposing vacant spaces in city centres (transl. by authors)) (LHH 2024b). This question came from a man wandering around at an event in the *aufhof* (LHH 2024a). Starting with this anecdote, it can be assumed that similar stories, conversations and encounters have occurred between former and current visitors, users and stakeholders during the interim use of the department store. This anecdote reflects the fact that former department stores in the heart of the city can be identity-forming places: places of memories or anchor points for its residents (BMWSB 2023: 5; Imorde and Junker 2014: 51). At the same time, the vacancy rate in the city centre reflects changes in shopping behaviour due to the increase in online retail, the abandonment of bricks-and-mortar retail due to consumer restraint, rising rents, the increase in chain stores and, in some cases, strict building and monument protection regulations (BBSR 2024: 63ff.; BMWSB 2023: 9; Diring et al. 2022: 26ff.; BMI 2021; DST 2021; Klemme 2022: 6). These trends are part of the ongoing discussions about the future of city centres in general.

The aim of the *aufhof* interim use project was to bring together a range of events drawing on the fields of urban development, the built environment, science and innovation, and to promote networking among stakeholders (I3). The primary goal was to facilitate encounters and to discuss the future of the city centre by bringing together various stakeholders under one roof (ibid.). For example, the event "Plenum: Urban Mixtures – Spatial strategies for repurposing vacant spaces in city centres" (LHH 2024b), which took place in June 2024, addressed the pressing question of how a change of use might be possible without demolition. The answer was: *We can, but ...* The *but* emphasises the urgency of the research question: how an interim use can be converted into a long-term, sustainable project, using the example of the *aufhof* as a case study. The focus will be on the initiators of the project, their goals and intentions and how the collaboration between the various stakeholders took place.

The discussion on transformation – not only in the context of urban development or interim uses – intensified in 2011 with the report from the German Advisory Council on Global Change (WBGU) on "Great Transformation" (WBGU 2011). Today, transformation encompasses more than just economic aspects – it also includes socio-ecological perspectives. "However, the Great Transformation is less about headline projects. Instead, it is more about varied, interconnected, small-scale and systemic transformations. These occur at different levels of spatial development and its associated activities, and each within a

certain socio-ecological context" (Grabski-Kieron and Greinke 2024: 3). Since there is no single conclusive definition of transformation (ibid.), in this article we deliberately relegate such complexities to the background and instead address the issues of conversion and change. This refers to the change from one phase of use to another and explicitly includes various perspectives: social, spatial, ecological, economic, cultural and so on.

The article starts with a short overview of the history of department stores, followed by the role of department stores in (German) city centres and current discussions about interim uses in urban development processes. The subject of interim uses was studied by an analysis of the titles of the literature, sourced via Scopus, Mendely and Google Scholar (following Brink 2013: 46-48). This search of the literature focused on the future of (inner-)city centres, the reuse of department stores and shopping centres, collaboration and participation in urban and city-centre development and the city of Hanover as the site of *aufhof*. Searches using these terms yielded 1,040,000 hits for *city centres*, 553,000 for *stores reuse*, 5,710,000 for *urban development participation*, and 1,440 for *aufhof Hanover*. Selected titles and abstracts were read, and chose specific articles to use for the analysis. In addition, more exploratory research were undertaken. Various media sources, including newspaper articles, blogposts or the official website of the City of Hanover, were analysed and integrated into the analysis. Furthermore, the authors conducted participant observation from the beginning of the *aufhof* interim use in June 2023 until July 2024 (following Bachmann 2009) by making several irregular visits, attending around 15 events with a focus on urban development and taking photographs. Based on this, in 2024 qualitative, semi-structured interviews (following Meuser and Nagel 2002) were conducted with four major stakeholders involved in the interim use. The interviewees were representatives from the City of Hanover, the HsH, programme creators and experts in public participation in Hanover. Semi-structured guidelines were developed to ensure a dialogic structure during the interviews (Liebold and Trinczek 2009: 35-39; Helfferich 2011: 36). The interviews focused on three main topics: the constellation of stakeholders, the nature and degree of the collaboration between them and their interdependencies; the role of interim use as a planning instrument; and strategies for the subsequent use. The interviews lasted from 25 to 40 minutes and were then subject to a qualitative content analysis (following Mayring 2010). We describe how we collected the empirical data and then delve into the case study, with a special focus on the stakeholders involved. The analysis and results are discussed in the last sections, followed by a conclusion and thoughts on the future outlook.

## **A new lease of life for department stores**

The history of large department stores in Germany dates back to the 19th century (BBSR 2024: 10). By definition, department stores are retail outlets that offer a wide range of goods in a large area, usually comprising 3,000 square metres or more of sales space (Statista 2024a). Most department stores are centrally located in the city centre. The emergence of department stores offering a wide variety of goods under one roof for a broad consumer group marked a significant shift in retail enabled by industrialisation

and the industrial production of goods (Hangebruch 2020: 171; Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 07). This development continued in the second half of the 19th century: the KaDeWe (*Kaufhaus des Westens, the department store of the West*) opened in Berlin in 1907, while other well-known department stores in that period were Tietz in Gera and Schocken in Zwickau (Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 08; Imorde and Junker 2014: 49). The retail concept continued to grow and flourish until the First World War (Hangebruch 2020: 171). Under National Socialism, there were massive upheavals in the ownership structures of department stores, most of which were founded by Jewish merchant families (Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 08; Imorde and Junker 2014: 49ff.). The reconstruction phase after the Second World War ushered in a new heyday of department stores, which expanded from the 1950s before peaking in the 1970s, when Germany had around 1,150 of the stores (Imorde and Junker 2014: 49ff.). They began to decline from the 1970s due to changes in consumer behaviour and the emergence of other large-scale retail outlets such as shopping centres and hypermarkets in the 1990s (ibid.). Today, many city centres in Germany are facing numerous challenges owing to various changes (Klemme 2022: 5; Rieper and Schote 2022: 4). Not only changes in purchasing behaviour, but also the increase in online retail, the closure of stationary retail stores due to consumer restraint, rising rents, a growing number of chain stores and ever more frequent crises (e.g. the environmental crisis, Covid-19, war, etc.) are increasingly exacerbating these changes (BBSR 2024: 62; ZiA 2023; Bundesstiftung Baukultur et al. 2020; BMI 2021; DST 2021).

### **A process of decline**

The four biggest trading groups in Germany in the 1990s were Karstadt, Kaufhof, Hertie and Horten. The gradual decline in department stores came about through the merging of the four largest department stores into two trading groups, Karstadt and Kaufhof, in the mid-1990s (Hangebruch 2020: 172ff.; Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 13; BBSR 2024: 22). The crisis is particularly evident in the example of Karstadt, formerly Germany's largest retailer: from 1994 the Hertie department stores were enfolded into Karstadt, and were either gradually renamed Karstadt or closed. After the merger with the mail order company Quelle in 1999, the group, now trading as KarstadtQuelle AG, got into financial difficulties around 2004, as a result of which it sold 74 stores to the British financial investor Dawnay Day in August 2005 (Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 13). Karstadt went bankrupt in 2010, which led to further closures. Between 1994 and 2019, 219 of the 394 department stores in Germany were closed (Hangebruch 2020: 172ff.). In 2018, eight years after the bankruptcy of Karstadt, the two large department store companies Karstadt and Kaufhof were merged into Galeria Karstadt Kaufhof GmbH (ibid.: 173). According to research by Hangebruch (2020: 174) of the 219 department stores that closed, 183 were abandoned and 20 were under (re-)construction as of 31 December 2019.

## City centre changes and a new lease of life for department stores

The development of department stores is embedded within the spatial context of city centres (BBSR 2024: 63). Discussions about the future of city centres and criticism of their monofunctional use have gained momentum, especially due to the Covid-19 pandemic. Discussions in academia and in planning practice advocate for a multifunctional use of city centres, with the aim of incorporating additional amenities such as cultural and social activities, services and leisure facilities alongside retail and supply functions (BBSR 2024: 69; Diringer et al. 2022: 19). As hubs, other functions – such as communication and integration, as well as green and open space functions – are gaining importance in city centres (Diringer et al. 2022: 35). Department stores that emerged during the economic boom are both witnesses to and symbols of that era. At the same time, they are associated with car-oriented and consumer-focused urban development (BMWSB 2023: 9; Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 9). Current challenges, such as climate change and the resulting need for a shift in mobility, as well as changing consumer behaviour, necessitate a rethinking and repurposing of department stores, multi-storey car parks or office buildings. Due to their central location, department stores have an important place-making and anchoring effect (ibid.: 11).

In 2021, the German construction industry was responsible for greenhouse gases amounting to around 4.2 million tonnes of carbon dioxide (CO<sub>2</sub>) equivalents (Statista 2024b). The urgency to act and to reuse existing buildings and building material is inevitable. Discussions about the reuse and revitalisation of department stores have been ongoing since the 2010s (Imorde and Junker 2014; Hangebruch 2020). Challenges such as complicated ownership structures and the limited influence of local authorities on this process are still pressing questions. As stated in the introduction, the goal of reusing the existing structure is possible, but doing so is technically complex and often a lengthy process. Furthermore, a change in the patterns of reuse of department stores can be observed, focusing more on mixed-used structures (ibid.). Their reconstruction and modernisation not only enable a new lease of life for the buildings but can also further develop the identity of the place (Hangebruch and Othengrafen 2022: 1). Department stores are often unique buildings and thus contribute to the identity of a city. Research on the conversion of former department stores in Germany demonstrates that this approach is possible, although the planning, discussion and decision-making processes are often highly protracted (BMWSB 2023: 12; Hangebruch 2020: 174). Furthermore, in response to these tendencies, recommendations have been developed by the Federal Ministry for Housing, Urban Development and Building (BMWSB) (2023) and the German Institute of Urban Affairs (Difu) (Diringer et al. 2022) to support local authorities in shaping city centres. Imorde and Junker (2014: 53) summarise various possible paths of action at the municipal level for transforming (abandoned) department stores: the first point mentioned is to embed the building in any integrated city development strategies, and secondly to formulate future scenarios to give potential investors or owners more planning certainty and to establish a strategic approach. Another important step involves communication with the owner, which can be made more goal-oriented by using a professional mediator between the two parties, for example. Other measures include deploying planning law instruments and activating urban development funds, while a last option to consider would be for the local authority

to purchase the building. In the following discussion, our case study is analysed based on these potential action paths. At the same time, looking at examples in Germany, a variety of projects can be noted (BBSR n.d.). Over the last 25 years, Germany has gained experience in the conversion of former department stores, highlighting the fact that it is not a question of *if* but *when* (BMWSB 2023: 15; Hangebruch 2020: 171ff.). According to the BBSR (2024: 77), 21 out of 45 department stores saw interim uses between 2020 and 2022. Therefore, we briefly outline the role of interim uses in urban development.

## **Collaboration and the role of interim uses in urban development**

Interim use refers to the creative use of land or buildings by third parties after the original use has been discontinued and before a new use is implemented (Christmann 2015: 3020). This concept has been increasingly relevant since the late 1990s, particularly for vacant lots and unused buildings awaiting redevelopment (ibid.). Formerly only partly tolerated or even criminalised, temporary use became accepted, institutionalised and incorporated into informal planning instruments (ibid.: 3021). Through interim uses, the trickle-down effects of vacancy and the negative impact on the surrounding area are counteracted. A key role is played by the variety of stakeholders involved in the process, often linked to the cultural, creative and innovative sectors, who begin to work with the owner and the public administration (BBSR 2012: 16ff.). Other actors appear and take on the role of mediator. Stakeholders from civil society, artists or cultural professionals put a lot of effort and expertise into interim uses. At the same time, they depend on the owner and the further development of the place. The collaboration between the stakeholders is often asymmetrical from the outset. Nevertheless, this change is connected with the local planning culture and its support for collaboration and co-production in urban development.

## **The case study: aufhof in Hanover**

In the middle of central Hanover, the former Galeria is located in the immediate vicinity of historical buildings like the 14th-century Marktkirche and is close to key locations and shopping streets like Georgstraße, Große Packhofstraße, Karmarschstraße and Bahnhofstraße which had an average rent of 135 euro per square metre in 2021 (Hannover.de 2024a) (figure 1 and 2), illustrating the value of the former department store. After the location was given up in September 2022, demolition plans for the building were announced at the beginning of January 2023. The old building from 1975 is to make way for a new, mixed-use building. Originally, the owner Signa intended to demolish the building and create a mixed-use with modern working environments, publicly accessible areas, a hotel and space for artisanal producers and creative uses from 2024. With the insolvency of Signa and the change of ownership in September 2023, a further interim use could be agreed, but the future of the building is still unresolved.

In response to the closure, an interim use was initiated from May 2023 to December 2023. This interim use was extended from March to July 2024, notwithstanding a change of ownership at the end of September 2023. For the interim use, the ground floor and first floor, comprising 5,000 square metre, were used for various activities such as workshops,

gaming areas, exhibitions and events. Due to its success with over 100 events, 190 lectures in its auditorium, 17 major exhibitions, a gaming area which attracted 30,000 visitors and a Banksy exhibition which drew in nearly 100,000 visitors, the decision was taken to extend the interim use until July 2024 (ibid.). The cost for the interim use from May 2023 to February 2024 was around 640,000 euro (LHH 2024c). The project's extension in 2024 offered a range of summits, international exhibitions, innovation workshops and science talks.



Figure 1: The side entrance to the *aufhof* from Osterstraße. Foto: Johanna Richter.

Thanks to a joint effort between the project participants from the state capital Hanover (Landeshauptstadt Hannover, LHH), the HsH – which obtained funding from the Ministry of Science and Culture of Lower Saxony (MWK) for this purpose – and hannoverimpuls (hi), which was in charge of promoting economic development, the project was realised within a few months (LHH 2024c). The collaboration between the city administration, academic institutions such as the HsH, hi and civil society stakeholders enabled the *aufhof* to be initiated and implemented. The project aimed to create a platform for discussion about the development of the city and its architectural culture, and to foster research, innovation, experimentation and creative approaches to dealing with the challenges of the future. From the conception to the realisation of the interim use, various stakeholders from the public, economic, cultural, university and private sectors were involved (figure 3). In addition, the project organisers were able to secure sponsors such as the local energy company enercity and the Sparkasse Hanover Bank (Hannover.de 2024b). Interested parties such as associations or companies could rent the space and utilise the premises.



**Figure 2:** View of Hanover city centre with the City Ring (dotted line), the *aufhof* (orange) and the prime commercial areas (solid white lines). Source: Johanna Richter, based on Google Earth.

## From consumption to collaboration?

The *aufhof* case study illustrates that an interim use can initiate a change but also be a challenge for the stakeholders involved. The circumstances of the Hanover city centre in comparison to other German cities are specific but not unique. On a national and international level, cities have to deal with the conversion of former department stores and their future (Hangebruch 2020: 171 ff.). The buildings concerned are often centrally located close to key areas, historical buildings and shopping streets, as the former Galeria building is. This is relevant when considering abandoned buildings as they can have a negative impact on the image and optics of a city when their condition deteriorates or they fall vacant.

### **A proactive public administration, a web of interests and a dearth of strategies?**

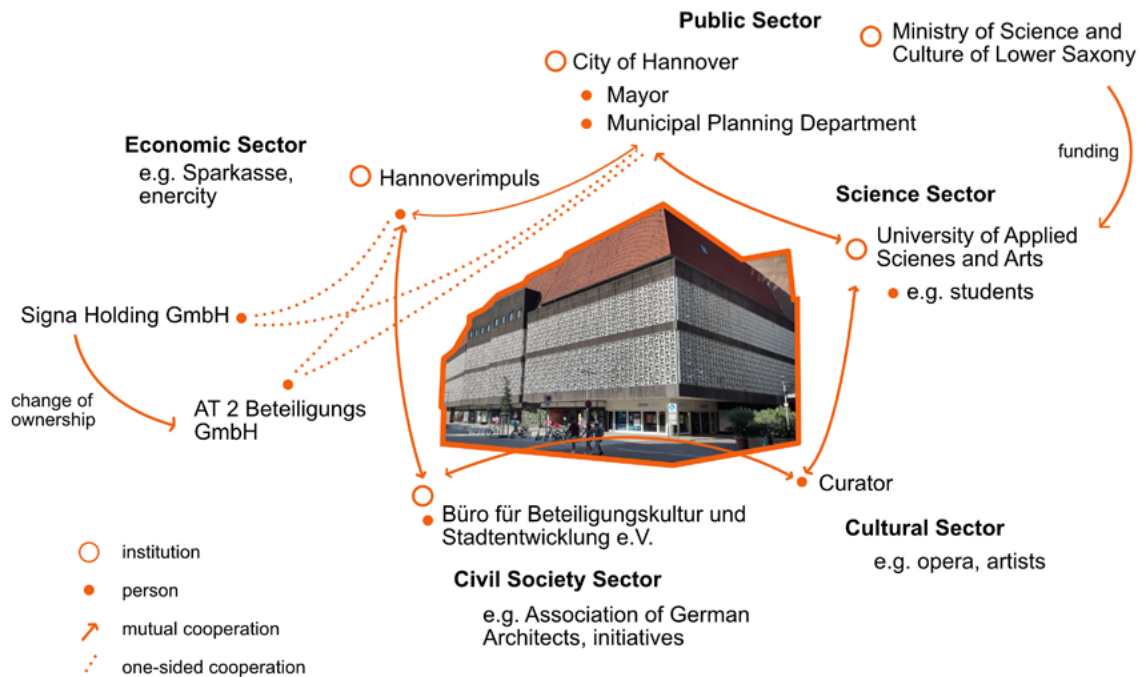
In the present case study, the media sources made clear that the owner, Signa, wanted to demolish the building and create a mixed-use complex. But in the meantime, Signa was open to trying a temporary use for the building: it was not necessary for the local authorities – the City of Hanover – to rely on planning law instruments to steer the owner towards the desired objectives. In the interviews this was deemed a lucky coincidence and not the

norm (I1); owners or company groups are often not really interested in an interim use for a single building as it is just one of many buildings in their portfolio. With the change of ownership at the end of 2023, the basis for negotiations and the interest in collaboration shifted again, leading to uncertainties (I2-4). From the perspective of one stakeholder, the communication with Signa was described as positive (I2). A Signa staff member came to Hanover once a week for an on-site meeting and responded flexibly to enquiries, thereby facilitating effective collaboration (ibid.). Contact with the subsequent owner proved to be more difficult as the building was being administered by a contracted company which strictly adhered to the letter of the contract. In addition, the company's head office moved to Frankfurt am Main and a weekly meeting between the initiators and the owners of the building was no longer possible (ibid.).

Despite this, our study of the main actors indicated that the Hanover city administration somehow took over the role of initiator and manager, which, according to Imorde and Junker (2014: 53), results in greater flexibility, responsiveness and transparency, which are crucial for a successful interim use. The city administration initiated and conducted the negotiations with the owner of the building. In addition, the city engaged other stakeholders, such as managers and curators from various sectors (education, culture, business, etc.), so that the *aufhof* project could be launched, implemented and extended (I1). Although financial and personnel bottlenecks in local authorities often make it difficult to realise innovative and pilot projects (Imorde and Junker 2014: 53), the City of Hanover managed to implement this interim use successfully. A significant financial contribution was made by the HsH through the MWK. The city also contributed funds. According to one interviewee, the investment was worthwhile in light of the success of the project (I3). Various aims were achieved for the stakeholders involved, including: a) the city administration, which had hoped for more visibility; b) the university, which was able to bring science into the city; c) civil society, which had a space in a central location; and d) the surrounding companies, which were able to benefit from the vitality of the location (ibid.).

Overall, as illustrated in Figure 3, the interviewees described the informal collaboration as very positive (I1-4). Although it was not structured or goal-oriented from the outset, it was carried out with a great deal of enthusiasm and commitment (ibid.). According to media reports and the interviews, a small circle of initiators was able to realise ideas they had had for some time in the fortuitously empty shell of the former Galeria building. The ideas and impulses behind the project were already mentioned in the 2016 urban development strategy "My Hanover 2030" (LHH 2016: 36). The interviews made clear that the overarching aim of all stakeholders was the revitalisation of the city centre, the creation of a meeting place open to the public, a space without the urge to consume, and a forum for dialogue and networking which could bring together different types of expertise (I4). Thanks to the collaboration between the initiators, these aims were realised (I3). The most important aspect was the nature of the project and not the building itself (ibid.). The interviewees used expressions such as "the future in the present", "a place of longing" or "an experiential space" to describe what they wanted to create. They described the project as an experiment, a pop-up, improvised and imperfect (I2-4). From the perspective of one interviewee, the project was not totally improvised and parts were consciously steered towards the main objectives. The choice of stakeholders which were part of the initiator

group underlines that this constellation was likely thoughtfully chosen and can be traced back to the urban development strategy *My Hanover 2030*. Nonetheless, the collaboration was also highly dependent on the interests of those involved, which was reflected, for example, in the diminished collaboration after the change of ownership.



**Figure 3:** Illustration of the stakeholder network involved in the process. Source: Johanna Richter.

The interviews and research into the network of actors suggest that each of the stakeholders pursued a strategy in accordance with their own aims and intentions. There was no integrated long-term strategy to ensure the future of the building and a permanent use. One reason for this might be the tight schedule and the fact that the possibility of an interim use for the former department store arose suddenly (I2-4). During the process, the question arose of how the project could last into the future. One interviewee even described how, when Signa began to back away from the original plans, there was a glimmer of a chance that the *aufhof* project might ultimately have an influence on the owner and the future development of the building (I3). This glimpse wobbled when a change of ownership took place. An integrated, durable strategy, a notion of how to move forwards and steer the future process – these aspects were not mentioned in the interviews. Currently, an internal working group is collating and summarising the collected experience and knowledge gained from the process.

### **Limitations of an interim use as an instrument for urban development**

Media research (Hannover.de 2024c) and participant observation indicate that the building served as a shell for experimentation. However, the central location of the building, its history and the short timeframe between its closure and the interim use were important factors in making the pop-up-experiment successful (I3). The City of Hanover

exploited numerous opportunities and contacted the owner. In a context where budgets are under such pressure, the city also invested personnel costs that could certainly have been fruitfully deployed elsewhere. The project has brought stakeholders into the city centre who were not previously present there (e.g. the HsH). The local hospitality and retail sector has benefited from the revitalisation of the property, which has enhanced its appeal to prospective purchasers (Hannover.de 2024c). A building which is a hub of activity is likely to attract greater interest from those seeking a property in a vibrant location (I1 and 4). Consequently, the analysis shows that the city centre as a place, the city administration as an initiator and the owner as the disposer have all benefited from the interim use. Interim use can serve as a bridging strategy, to at least avoid the deterioration of the building and especially the surrounding areas.

While it can be an option to counteract the problem of vacant buildings, it will not solve the underlying challenges of dealing with the growing number of such buildings in city centres. There are a number of barriers – temporary and long-term – when it comes to the conversion of (abandoned) buildings. There may be more recent regulations to take into account that did not exist when the building was originally developed, such as those in relation to fire safety, accessibility, noise, emissions, structural elements, lighting, ventilation, new applications and so on. The Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR 2024: 30ff.) has analysed general and specific conversion-relevant aspects such as urban integration, building height, façade construction, roof shape, parking spaces, vertical infrastructure such as lifts and staircases, room depth, atriums, the load-bearing structure and column grid as well as interior height. All these aspects influence the potential for conversion and reuse. In the case of *aufhof*, the interviewees stated that the building structure was in poor condition (I1-4), resulting in a difficult working environment. Its structure is similar to other department stores. The negative aspects were the acoustics and the internal flow of the whole space, while the heating and ventilation system was all or nothing. The building was planned to be a single interconnected complex. According to an interviewee, the building has some advantages, such as its modular structure. For instance, it was possible to take out the windows to enable passersby to have a view in. All interviewees distanced themselves from the idea of rescuing the building (I1-4). In the end, interim uses do not lead to reuse per se. Whether the ideas and experiences gained from an interim use will lead to a strategy for reuse is still an open question, and very much dependent on the owner. Interim uses can provide valuable impulses, encourage local authorities to experiment and enable new approaches. Nevertheless, interim uses are also defined by limitations, as they are highly dependent on the engagement of the stakeholders and on the owner of the building, making it difficult to secure sustainable outcomes. For future temporary uses, one interviewee called for more planning certainty, such as longer-term temporary use contracts to enable more professional and targeted uses (I2).

## What's next: the long-term vision for the aufhof

Today there are more reasons than ever to find reuses for former department stores (BBSR 2024: 60). The reuse of department stores within city centres should focus on sustainability from the beginning. Although there are also numerous critical voices, interim solutions are proving successful in many places. They can be an impulse for inner-city development and given their scale they can serve as an exemplar for sustainable property and urban development (BBSR 2024: 61). To be sustainable, however, it is important to develop appropriate strategies.

"Transformation impulses are ghastly and strategies for dealing with them are still in the development phase" (I1).

The aim of the *aufhof* project was to create a platform to discuss the development of the city, its architectural culture and built environment with various stakeholders. Nevertheless, the momentum that determined the success of the project was that people happened to be able and willing to work together. There was interest and a huge stroke of luck (I1). A unique aspect of the constellation was the informal network of actors from the private, public, civic and university sectors (figure 4). The university sector is becoming increasingly involved in current discussions, particularly those regarding living labs (Koons et al. 2024; Herth et al. 2024). But the long-term vision for the *aufhof* is still not clear. There was also discussion about possibly pursuing the *aufhof* experimental space in another vacant building (Hannover.de 2024c; Wirtschaftsförderung Hannover 2024). For the Galeria building a mixed-use building complex – as the former owner Signa suggested and is often the case (ZiA 2023: 36) – could be a way forward in the future. A classic mixed-use strategy often provides space for retail use on the ground floor because, as already described, the city centre location is predestined for this. The upper floors are often earmarked for non-commercial uses or public-oriented services, for example offices, surgeries, fitness studios or restaurants (Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: 42). Converting a department store into a mixed-use building is technically challenging but promising. In addition, residential use, at least in part, can also be a conceivable component of such a strategy (ibid.: 43).

Against the background of the history of department stores in Germany, it can be stated that the strategy of interim use is highly relevant in urban development processes today (BBSR 2024: 158). Reusing existing structures in city centres is possible, but a technically complex, long-term process. As a part of informal planning instruments, interim uses involve a variety of stakeholders from the cultural, creative and innovation sectors. As was the case in Hanover, stakeholders generally enter into a collaboration with the building owner and public administration, which shifts the local planning culture from collaboration to co-production in urban development. For temporary uses to be successful, it is therefore important that the city administration supports the project, that politicians agree and that the building owner and manager are an open partner. From the local authority's perspective, these ducks should ideally be in row before the project is fully conceptualised and initiated, as this is the point at which they still have the opportunity to steer

future developments and make planning a collaborative responsibility (BMW SB 2023: 46). In order to preserve the "magic of the pilot project" (I1), it is therefore important that the know-how is documented and evaluated so that no knowledge is lost. Nevertheless, while *aufhof* was a great starting point for changing the planning culture in Hanover, it remains to be seen whether this impulse towards co-production will last and enhance long-term, sustainable conversion projects and development in the City of Hanover (figure 4). This article can be seen as a starting point for a closer examination of the whole process; during the research, more and more stakeholders and aspects emerged, each of which deserve more attention and analysis. Another aspect that was not further addressed in this article, but is of great importance, is the scope for action that local authorities have vis-à-vis the property owners and developers and the point at which they should consider becoming active stakeholders in purchasing the building.



**Figure 4:** What is to become of it? Empty display space after *aufhof* closed. Foto: Roland Clark.

## Literature

- Altheide, David L. and Schneider, Christopher J. (2013): *Qualitative Media Analysis*. 2nd edition, SAGE Publications.
- Bachmann, Götz (2009): *Teilnehmende Beobachtung*. In: Kühl, Stefan; Strodtholz, Petra and Taffertshofer, Andreas (Eds.): *Handbuch Methoden der Organisationsforschung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 248–271. DOI: [10.1007/978-3-531-91570-8\\_13](https://doi.org/10.1007/978-3-531-91570-8_13).
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Ed.) (2024): *Kauf- und Warenhäuser im Wandel - Kleiner baukultureller Statusbericht*.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Ed.) (2012): *stadt:pilot spezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung Leerstand - Zwischennutzung – Umnutzung*.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Ed.) (n. d.): *Forschungsprojekt: Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht*. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/jahr/2022/innenstaedte-kaufhaeuser/01-start.html>, Accessed: 16.07.2024.
- BMI (Bundesministerium des Innern und für Heimat) (Ed.) (2021): *Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ*. Berlin.
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (Ed.) (2023): *Innenstadtratgeber. Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen*. Berlin.
- Brink, Alfred (2013): *Anfertigung wissenschaftlicher Arbeiten. Ein prozessorientierter Leitfaden zur Erstellung von Bachelor-, Master- und Diplomarbeiten*. 5th (expanded and updated) edition. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Bundesstiftung Baukultur, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Handelsverband Deutschland und Urbanicom (Ed.) (2020): *Stoppt den Niedergang unserer Innenstädte*. Berlin.
- Christmann, Gabriela B. (2015): *Zwischennutzung*. In: *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, 3019-3024. ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hanover.
- Diringer, Julia; Pätzold, Ricarda; Trapp, Jan-Hendrik and Wagner-Endres, Sandra (2022): *Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen*. Berlin: Difu-Sonderveröffentlichung.
- DST (Deutscher Städtetag) (Ed.) (2021): *Zukunft der Innenstadt. Positionspapier des Deutschen Städtetages*. Berlin/Köln.
- Grabski-Kieron, Ulrike and Greinke, Lena (2024): *Spatial research on rural areas in the context of socio-ecological transformation*. In: Grabski-Kieron, Ulrike and Greinke, Lena (Eds.) (2024): *Rural Geographies in Transition. Rethinking sustainable futures of rural areas. Rural areas: Issues of local and regional development*, LIT Verlag.

- Hangebruch, Nina (2020): The clue is the mix. Multifunctional re-uses in former retail real estate properties. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers: Urban Design and Planning*, 173(5), 171–181. DOI: [10.1680/jurdp.20.00041](https://doi.org/10.1680/jurdp.20.00041).
- Hangebruch, Nina and Othengrafen, Frank (2022): Resilient Inner Cities: Conditions and Examples for the Transformation of Former Department Stores in Germany. *Sustainability (Switzerland)*, 14(14). DOI: [10.3390/su14148303](https://doi.org/10.3390/su14148303).
- Hannover.de (2024a): Einzelhandelsimmobilienmarkt 2021. Marktstimmung: Teils erhebliche Einbrüche, Entspannung erst langsam in Sicht. [https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Microsites/Immobilienmarktbericht\\_2021/einzelhandelsimmobilienmarkt\\_hannover\\_2021/Marktueberblick\\_Einzelhandel.php](https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Microsites/Immobilienmarktbericht_2021/einzelhandelsimmobilienmarkt_hannover_2021/Marktueberblick_Einzelhandel.php), Accessed: 16.07.2024.
- Hannover.de (2024b): Projekt "aufhof". Zwischennutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes ab Juni. <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/B%C3%BCrgerbeteiligung-Engagement/Innenstadtdialog-Hannover/Zwischenraum-Innenstadt/Zwischennutzung-des-ehemaligen-Kaufhof-Geb%C3%A4udes-ab-Juni>, Accessed: 06.07.2024.
- Hannover.de (2024c): Rückblick. Bilanz für den aufhof als erfolgreiches Experiment. <https://www.hannover.de/Service/Presse-Medien/Landeshauptstadt-Hannover/Aktuelle-Meldungen-und-Veranstaltungen/Bilanz-f%C3%BCr-den-aufhof-als-erfolgreiches-Experiment>, Accessed: 22.10.2024.
- Helfferich, Cornelia (2011): Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews. 4th edition. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Herth, Annika; Verburg, Robert and Blok, Kornelis (2024): The innovation power of living labs to enable sustainability transitions: Challenges and opportunities of on-campus initiatives. In: *Creativity and Innovation Management*, 2024; 0:1–16. DOI: [10.1111/caim.12649](https://doi.org/10.1111/caim.12649).
- Imorde, Jens and Junker, Rolf (2014): Shoppen ja, aber nur nicht im Warenhaus!? In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Ed.) (2014): *Shoppen in der City, Informationen zur Raumentwicklung*, 1: 49–54.
- Klemme, Marion (2022): Transformation der Innenstädte: Zwischen Krise und Innovation. In: *Information zur Raumentwicklung, Innenstädte transformieren!*, 2: 4–15.
- Koens, Ko; Stomppf, Guido; Vervloed, Janneke; Gerritsma, Roos and Horgan, Donagh (2024): How deep is your lab? Understanding the possibilities and limitations of living labs in tourism. In: *Journal of Destination Marketing and Management* 32: 1–9. DOI: [10.1016/j.jdmm.2024.100893](https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2024.100893).
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Ed.) (2020): Neueröffnung nach Umbau Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren.
- LHH (Landeshauptstadt Hannover) (Ed.) (2016): Stadtentwicklungskonzept. "Mein Hannover 2030". [https://www.hannover.de/content/download/579921/file/LHH\\_Broschuere\\_Stadtentwicklungskonzept\\_2016\\_web.pdf](https://www.hannover.de/content/download/579921/file/LHH_Broschuere_Stadtentwicklungskonzept_2016_web.pdf), Accessed: 03.07.2024.
- LHH (Landeshauptstadt Hannover) (Ed.) (2024a): aufhof Hannover, <https://www.aufhof-hannover.de/>, Accessed: 03.07.2024.

- LHH (Landeshauptstadt Hannover) (Ed.) (2024b): Plenum: urbane Mixturen. Raumstrategien zur Transformation von Leerstand in Innenstädten, <https://www.aufhof-hannover.de/event/plenum-urbane-mixturen>, Accessed: 03.07.2024.
- LHH (Landeshauptstadt Hannover) (Ed.) (2024c): Befristete Weiterführung der Zwischennutzung "aufhof" im ehemaligen Galeria Kaufhof an der Seilwinderstraße. Drucksache Nr. 0447/2024.
- Liebold, Renate and Trinczek, Rainer (2009): Experteninterview. In: Kühl, Stefan; Strodtholz, Petra and Taffertshofer, Andreas (Eds.): Handbuch Methoden der Organisationsforschung. Quantitative und Qualitative Methoden. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 32–56.
- Mayring, Philipp (2010): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. 11th revised edition. Weinheim: Beltz Verlag.
- Meuser, Michael and Nagel, Ulrike (2002): ExpertInneninterviews – Vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Bogner, Alexander; Littig, Beate and Menz, Wolfgang (Eds.) (2002): Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. Opladen: Leske + Budrich, 71–93.
- Rieper, Andreas and Schote, Heiner (2022): Die Hamburger Innenstadt – Auf dem Weg von der Einzelhandels- und Bürocitoy zum multifunktionalen Quartier? In: Appel, Alexandra and Hardaker, Sina (Eds.): Innenstädte, Einzelhandel und Corona in Deutschland, 43–60.
- Statista (Ed.) (2024a): Statistiken zu Kauf- und Warenhäusern in Deutschland, <https://de.statista.com/themen/1649/kauf-und-warenaeuser-in-deutschland/#statisticChapter>, Accessed: 18.07.2024.
- Statista (Ed.) (2024b): Treibhausgasemissionen des deutschen Bauhauptgewerbes in den Jahren 2000 bis 2021, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/476879/umfrage/treibhausgasemissionen-des-deutschen-bauhauptgewerbes/>, Accessed: 20.08.2024.
- Statistisches Bundesamt (Ed.) (2023): Indikatoren der UN-Nachhaltigkeitsziele. <https://sdg-indikatoren.de>, Accessed: 09.02.2023.
- WBGU (Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen) (Ed.) (2011): Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine große Transformation. Berlin. Available in English: <https://www.wbgu.de/en/publications/publication/world-in-transition-a-social-contract-for-sustainability>, Accessed: 10.10.2024.
- Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover (Ed.) (2024): Bilanz eines erfolgreichen "Experiments" – Aufhof schließt: "Eine neue Tür wird sich öffnen". Press release. [https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Pressemitteilungen/hannoverimpuls/aufhof\\_ende.php](https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Pressemitteilungen/hannoverimpuls/aufhof_ende.php), Accessed: 16.08.2024.
- ZiA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) (Ed.) (2023): Nachnutzung von Kaufhäusern. Report. Berlin/Bonn.

*Centres of the Future – Challenges and Opportunities for Sustainable Development (FutureCentres) is funded by the German Foreign Office (AA) and the German Academic Exchange Service (DAAD) as part of the University Partnerships between the Aristotle University of Thessaloniki – AUTH (Faculty of Engineering School of Architecture) and the Leibniz University of Hannover – LUH (Faculty of Architecture and Landscape).*

*We would like to thank all interviewees for their willingness to provide information and their support.*



Bungalow Compound in Yeoville, Johannesburg. Photo: Alistair James.

## Plot by Plot

### Urban Compounding in Johannesburg

Kirsten Dörmann

Keywords: Urban typology; organic transformation; as-built drawings; layers of change

## Abstract

This study examines the transformation of the South African version of the Victorian bungalow from a free-standing house into a courtyard type of building – seen as a bungalow compound – as part of wider city-making processes, coined *urban compounding*. It focuses on changes and conversions in two central suburbs of Johannesburg, Yeoville and Rosettenville. After the abolition of apartheid in the early 1990s, the areas have been almost completely re-populated with radical socio-cultural changes and intensely densified. Methodologically the focus turns to the properties themselves. A series of case studies turn into a knowledge source and developing citational grounds in a grey area between official recordings and lived realities. While the bungalow compounds operate largely individually – plot by plot – the study proposes to understand developing typicalities more categorically through performative groupings that accommodate contingencies, spatially and regulative.

**Kirsten Dörmann**, Dr., Architect, Lecturer at the School of Architecture & Planning, University of the Witwatersrand, Johannesburg. Convener Honours Degree. Architectural practice-led research in complex urban environments.

## The transforming bungalow in Johannesburg

“If categories are unstable, we must watch them emerge with encounters. To use category names should be a commitment to tracing the assemblages in which these categories gain a momentary hold. [...] I need names to give substance to noticing, but I need them as names-in-motion” (Tsing 2015: 29, 293).

Johannesburg 2024. Hidden behind walls of buildings made in another time and for different people, hundreds and thousands of beds accommodate Johannesburg’s post 1990, transitional, multinational population. Many reside in rooms on private properties with formerly freestanding bungalows from the Victorian/ Edwardian period (figure 1) in the inner city belt, like in Yeoville and Rosettenville, two central suburbs of Johannesburg. The rule of law treats the mainly non-formal appropriation of the buildings, and more importantly, their yards (that is, the open space on the plot), as a spatial illegality.



**Figure 1:** Yeoville aerial view onto bungalow compounds in 2020 along a residential street with single plots.  
Photo: Jeremia Brynard.

In their official accounts, the City continues to record the current multi-unit room arrangements as the former single-family houses. As a result, it identifies them as inefficient in terms of numbers of occupants, and consequently requiring replacement vis-à-vis desired densification (City of Joburg 2016). At the same time, the properties in the well-located areas – if recorded *as built and as inhabited* (as in this study) – suggest a form of occupation (in terms of quantity, costs, diversity of functions and residents) that the city is actually attempting to achieve (Dörmann and Mkhabela 2019). They are also lucrative

investments and incorporate multiple providers of other services. Mostly, but not entirely operating off the record, the multi scalar networks that run through these spaces have created their own “infra-economy of material life” in the shadows (Braudel 1981: 24). This rather common form of the everyday in the rapidly urbanising city in the Global South might seem challenging to administer but will nonetheless, most probably, continue to exist. The study’s accounting thus suggests a grey area – and a professional vacuum – between official recordings and lived realities.

## **Citational Grounds**

Methodologically, the focus turns on the properties themselves. As emerging epitomes of house lives/home spaces (Heer 2019; Jenkins 2013) they become knowledge sources and developing citational grounds in a field around the planning of urban accommodation in precarious contexts that is understudied. The approach considers the bungalow compound as an epistemic object (Cetina 2001; Rheinberger 2005; Lury 2021) that can manifest as a problem space across multiple themes, scales, and contexts. In doing so, the study addresses the misconception of architecture as a finished product and appropriates essential incompleteness as a device to locate relevant knowledge(s).

Urban compounding considers the inevitable lack of complete evidence as an opportunity to understand the documentation of these emerging dynamic house worlds as readings of what is and what could be, a concept Simone and Pieterse (2017) refer to as the process of re-description.

The study examines the bungalow compounds via a case study approach. The nearly forensic material recordings of 36 sample plots as particularly complex category of as *built* documentation with the aim to render the, at times, contested spaces, into valid forms of city building. The use of type as analytical frame has rather morphological connotations than that of building type. While the properties operate largely individually the study proposes to understand developing typicalities more categorically through performative groupings that accommodate contingencies, spatially and regulative. Eventually the paper considers the bungalow compound as part of a of city-making practice termed “plotting urbanism” (Karaman et al. 2020: 1123), a development process that works incrementally plot-by-plot, in rapidly urbanising cities in the Global South and beyond.

With a particular focus on method, the text is organised into six sections. The next section introduces the house as a knowledge object as a central premise of the approach. Then the conceptual reading of the plots through an amended version of the “shaering layers of change” (Brand 1994: 13) is explored as visual, analytical frame to argue for a multi scalar reading of typological change from the ground up. As a next step the individual conversions as uncounted variations are provisionally grouped as a collection of *compound doings*. These in turn are related back to their underlying geometries, which speak to typological and morphological transformation likewise. The last section reflects on forms of change and *urban compounding* as a process and product, accommodating the culture of conversion as what is and what could be, in uncertain times.

## The house knows

The work starts from the premise that the house knows, and we as professionals don't, in many occasions. A house is a basic architectural element that is a part of people's everyday lives and also a basic unit of urban morphologies. In South Africa the idea of the house is a contested space, as much as the land it stands on (Braun 2015). As private property, the free standing single family residence has played a significant role in the planning paradigm of the country's historical urban development. Architectural practice here (as elsewhere) has long been complicit in the production and reinforcement of social bias and discriminating spatial arrangements (Bhandar 2018; Aureli 2012; Weizman and DiCarlo 2010). Within a racially oppressive system of unequal distribution of resources, the planning and design professions have inevitably assisted to "craft and spatially define asymmetry" (Aureli and Tattara 2013). Institutionalized and systematically organized, the domestic geometries often appear as the translation of legislation laid out in the past yet retaining some shadow validity as a blueprint in the ground. Within all of this, the City of Joburg continues to ask for the application of, at times, outdated building codes and regulations, drawing on architectural tropes from the past. Additionally, it does not seem to be able to engage with the physical structures as they are – as built – and hence to accommodate the real-life changes which these cater for.

### Conversions as aspirational maps

Some buildings/ properties however have managed to help themselves in certain ways – they have learned after they have been built (Brand 1994) and make most of their opportunities for change. Their conversions are, in many ways, aspirational maps (Appadurai 2004: 59; Appadurai 2003) that turn into a blueprint of people's visions of how they prefer to live within the choices they are privileged to make, overwriting previously set times and boundaries. The bungalow properties are such group of buildings. As a type, the bungalow was the first residential model used in speculative mass housing for middle and working class, after the discovery of gold in the last years of the 19<sup>th</sup> century (Hindson 1987). Imported via India from colonial Britain, it is one of the most common, most repeated, and most adaptive formal dwelling structures in inner city suburbia of Johannesburg's central business district. Aerial views display that 65-85 percent of Johannesburg's early suburbs in inner city proximity are covered with bungalow plots and few variations thereof such as semi-detached or row houses.

The *bungalow compound* however – as a contemporary form of affordable co-housing, often for migrant population – has not been acknowledged, defined or researched as such. Bungalow compounds are privately owned. Middle and working class bungalows on similar sized plots of 495 square meter that have been transformed into rent per room type of accommodation, often with additional structures, can house up to five times the original occupational density and a variety of uses (Dörmann et al. 2019). In all arrangements, the common denominator is the private yard as a shared communal space.

## The role of the yard and small spaces

The role of the yard is an important component, firstly in understanding the typological change from free standing house to court yard arrangement (Rapoport 2007), and secondly to read this obvious change as a morphological transformation with cultural connotations. From the outside still readable as bungalow and additions, the plan shows continuous arrangements of rooms around a series of yards. The yard turns into the void that holds urban lifeforms together in an organic way, and in infinite formations, over time (figure 2). In terms of embedded house knowledges, the transitions from solid to void, or inside to outside, place a growing emphasis is on key elements that form part of a “geography of small spaces” (Chattopadhyay 2022: 18). These are elements like the corridor, the boundary wall, the laundry line, and obviously the verandah, a most iconic piece of the Victorian import. They all carry political and cultural connotations, often differentiating served and serving spaces, that link across the scales of plot, block, and city.

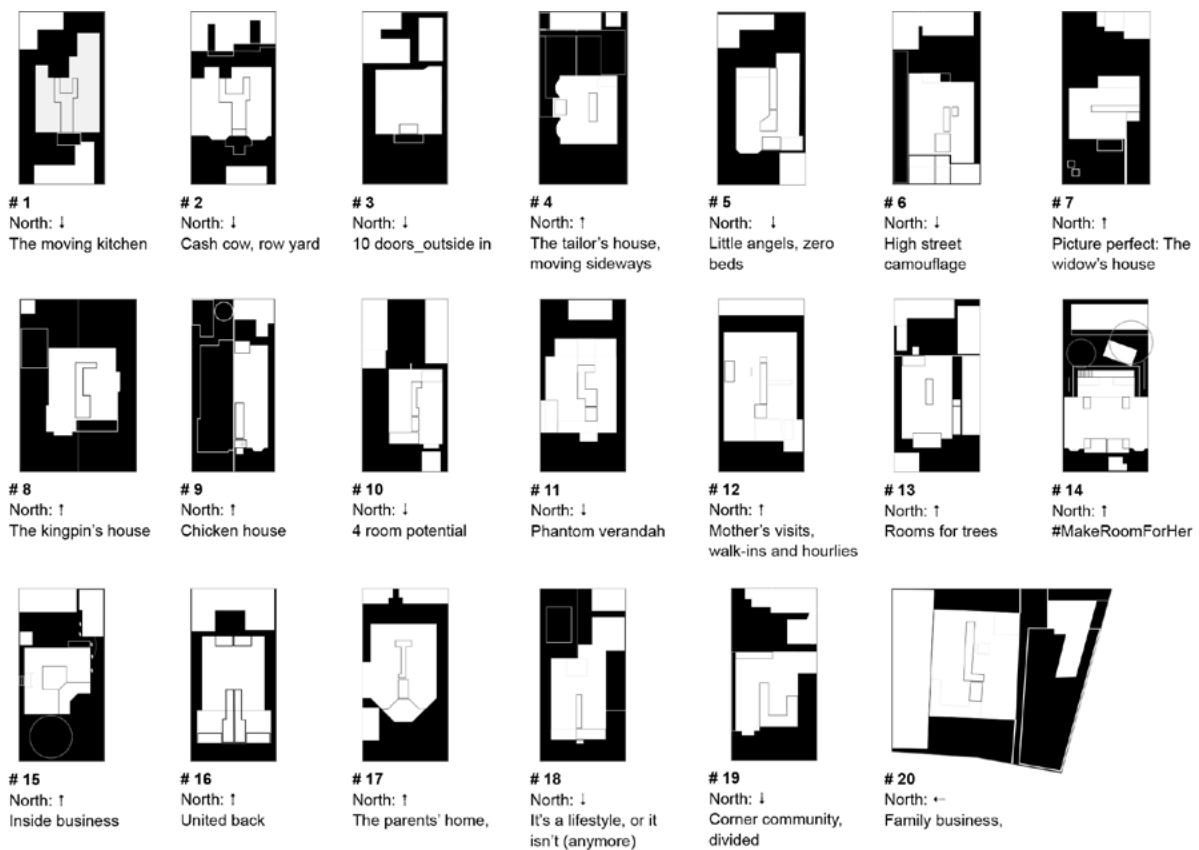


Figure 2: Case Study #1-#20 out of 36, emerging courtyard footprints. Source: Dörmann 2023.

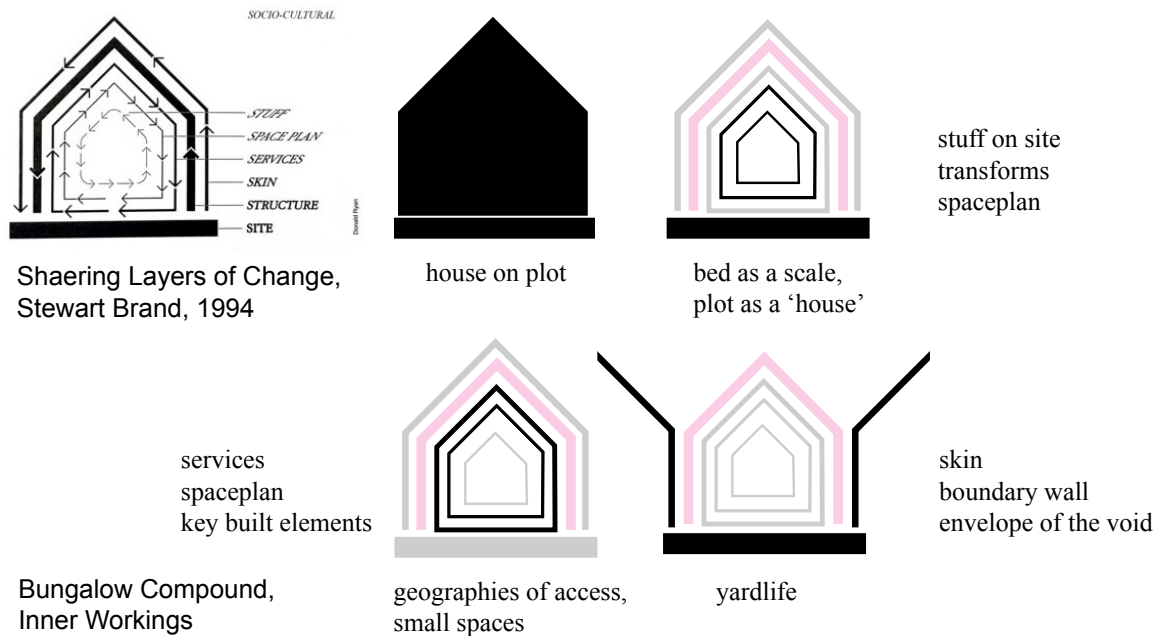
To make way for new patterns that visually emerge across remaining blueprints and current conversions, the analytical format of the compound recordings is guided by the intention to *un-see* the house as we know it. Un-seeing the house is to view it as if it did not exist as a pre-classified entity – the free standing house – but rather looking at the bungalow *plot* as the unit of analysis. The plot is deconstructed into its main elements, and reconstructed as a series of transforming compound. The small spaces and their material

parts (the verandah, the stoep, the corridor, the boundary wall) plus infrastructural components (for example the stove and the water tap) are essential informants of the house *knowings* to reach a better understanding of the emerging urban morphology.

## Compound layers

In order to unpack the embedded knowledges systematically the study borrows the principles of Brand (1994) and Duffy (1990) shearing layers of change that start from the premise that “there is no such thing as a building” (Brand 1994:12). The approach looks at structures in terms of building components and their ability to adapt or change across different time spans. The term was originally coined as a form of facility management related to costs and life span (Duffy 1990). The concept extended into six layers (Brand 1994), each with different rhythms of renewal and possibilities of adaptation: site, structure, skin, services, space plan, and stuff.

The *layers* analysis permits the addressing of the gap that “will inevitably occur between developing requirements and the residual long-lasting building shell [and the interesting] absence of fit, that is slack” (Duffy and Hutton 2005: 39–40) – as multiple versions of potential and aspiration have been materialised across time. In short, *site* describes a legally defined lot in a geographical setting and is deemed as eternal. *Structure* deals with the load-bearing elements of the building, *skin* refers to the façade, *services* to infrastructure like water and electricity, *space plan* is layout and *stuff* means furniture, fittings, accessories.



**Figure 3:** Bungalow compound, analytical layers, appropriated from Brand (1994). The outer structure remains mainly untouched. Source: Dörmann 2023.

## Changing hierarchy

Concerning linkages and relationships, Brand (1994) suggests an ordered hierarchy between his layers that the bungalow properties does not follow fully. As illustrated in figure 3, the research customizes the terms of use, making them particular to the place of investigation, and people in Johannesburg. The study is particularly interested in the role of *site* and *stuff* in the context of the bungalow compound. These two layers seem to have a particular deterministic role in Brand's set-up at each end of the timeline, one being eternal and the other one in constant change or motion. However, due to radical changes in forms of agency that are embedded in both *site* and *stuff* in the Johannesburg samples, they seem to be of high significance for what Duffy (2009) calls use potential when applied to the transforming bungalow properties as urban actors.

Where the site previously dominated structure, it is now people's needs and demands that dominate the site through structure. Where structures previously dominated skin, these are often merged in the bungalow samples and are not separable as building components. In the form of the thickened boundary line facing the public, the *skin* even becomes an independent service provider, albeit often without official consent and hence partly camouflaged (or paying for protection). Services still, however, dominate the space plan, although *stuff* in the form of mobile appliances has the power to change that – that is, in principle the space plan does still dominate *stuff* but it can work the other way around – *stuff* can amend the space plan, in terms of use.

## Bungalow anatomy

The bungalow compound's changing layout and organisational structure describe the basic shift from the house on the plot to the plot as a compound house and merge interiority with exteriority, and the architectural type with urban morphology, by shifting from prescribed functionality to sequences of previously defined elements such as walls, rooms and corridors. The bungalow compound anatomy is then represented in three layers, as illustrated in the diagrams of Figure 3:

- *stuff* on site, looking at the transforming space plan through domestic practice,
- services, space plan and key built elements to interrogate the role of small spaces, and the repurposing of the initial double life of served and serving,
- skin and boundary wall as the envelope of the void, to explore the form and significance of the emerging courtyard.

The empirical work was initially randomly sampled, and turned purposive on a *plot by plot* basis between 2018–2020, unpacking and mirroring the transformation practices of the bungalow properties themselves. This method mimics a practice of city-making termed "plotting urbanism" (Karaman et al. 2020: 1123), which describes a process of urban development that works incrementally, from property to property, in rapidly urbanising cities in the Global South and beyond.

## Plotting urbanism

The concept permits us to deal with overlapping forms of formal and non-formal urban growth through repeated and similar incremental building activities on private properties in low-income, highly dynamic neighbourhoods, such as in this study. The above authors use this term to describe how forms of ownership vary, how preferred typologies are linked to the commodification of existing houses, how change is a response to the speculative land market (supply on demand) plus landlords, and how tenants often have social relationships that are governed by physical proximity (Karaman et al. 2020). A similar spectrum is covered in the overall study of the bungalow compounds, with the clear intent to undermine the dominance of built form in favour of morphological workings and the embedded intelligence of social life forms.

### Key sample: The Roving Kitchen

As a key sample, Case Study #1 *The Roving Kitchen* illustrates the process below, see figure 4. All case studies have similar pages in what the study coins the *Catalogue of Possibilities*. Each set of illustrations is accompanied by an extended single property description. The property has developed a layout that merges traditional domestic indoor activities with outdoor spaces and overlaps public and semi-private areas in a rather fluid way. While the boundary wall has thickened up physically, it has equally softened as a border, both to the street and on a neighbouring side. Management of the plot, and its development stay within the extended family of the owners, as has the construction process of extensions. The programme has changed over the years, from single-family residents to shared rental accommodation, blended with home businesses, kindergarten, and most recently, a restaurant. The centre of the compound is the front verandah, as a threshold between public and private programmes and as a point of control, as both street entrances can be monitored from that position. The manager of the property, the owner's son or a cousin, stays in one of the newly built units in the front, directly opposite the verandah and use the semi open space as their personal anteroom.

A key element of the change on this property is the moving kitchen, the stove, and the adjoining dining room. Due to racial divisions, the kitchen was initially placed at the back of the property (SE corner). It was part of the serving spaces, operated by black employees who needed to be as invisible as possible in the white neighbourhood, and in close proximity to the servant accommodation along the back wall and the dining room. It then moved to the former 'hall' corridor space, as a communal cooking facility has been fitted with appliances and utensils by the landlord, with the verandah as an eating space. Due to a growing demand for more smaller eateries in the neighbourhood, the kitchen turned into a public restaurant and moved to the front, as an extruded boundary and a hole in the wall. The lunch table is placed in the courtyard below the verandah, and the sidewalk, as an extension of the property, accommodates the takeaway cue. The extruded boundary wall at the front has turned into a second skin inside the plot and opens up to the sidewalk. The research refers to this fairly typical shop type as eye height porosity, which fuses here with the open to sky rooms – in this case, the new dining room and the access control space.

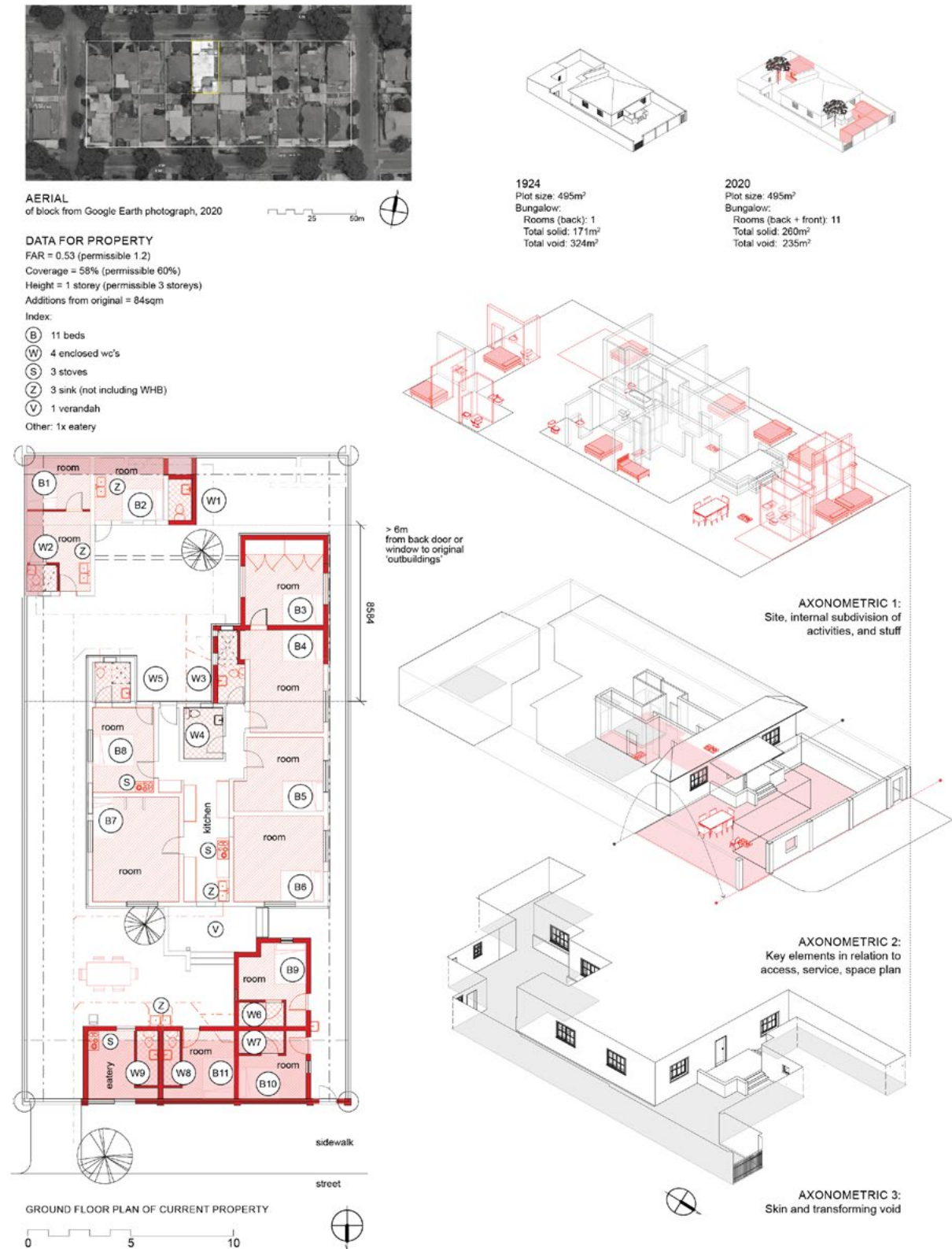


Figure 4: Catalogue of possibilities, Case Study#1, The Roving Kitchen. Source: Dörmann and de Villiers 2023.

## Compound doings: plot-by-plot groupings

While the bungalow compounds have been investigated on a case-by-case basis, as so called ground samples, the work is further interested to understand the bungalow compound life strategically, and in what the properties do as a collection. As “non-canonical stores of knowledge” (Chattopadhyay et al. 2020: 2), and largely undocumented, they take shape as forms of change through the intricacy of their current operations – their *doings*. To give names to these workings is an attempt to capture the transformation as a process, in progress (Tsing 2015). The study considers the sum of what happened in any individual bungalow compound as a basis for the configuration into *groupings* as developing urban registers “charged and enacted in the sticky materiality of practical encounters” (Tsing 2004: 14). In essence, it is the compound in context, including the experiences and local practices of the environment. Carl (2011) refers to it as the typicality of site, and in a particular situation which generally refers to what is happening in a particular place at a particular time.

Typicality (as opposed to typology) encompasses experiences and local practices that are linked to a particular – typical – spatial configuration that hold morphological connotations (Carl 2011). Following the most common distinctions in typological classifications that have been based on use (programme) and / or morphology (layout) of the architectural object (Forty 2000), the *compound groupings* are based on what happens on and with the properties, e.g. as mixed use places of accommodation and business, as neighbourhood networks, as investments on the property market, as infrastructural objects. The groupings are thus approached as performative and relational forms of temporary categorisation, in a spatial and regulative context.

In terms of the programme, the transforming properties have remained mainly residential, albeit with many differing forms of accommodation, or have turned into mixed-use, often as contemporary versions of the traditional/initial shop-house. This means that, in principle, we have a blueprint of demarcations in the ground, a sort of one fits most pattern, and a programme that (generally speaking) has not changed in nature, but most certainly in detail. A major switch albeit it the turn from use to exchange value, meaning that the properties are in majority income generating business as opposed to a family residence of the owner (Dörmann 2020).

*Compound doings* thus describe typicalities as forms of urban change on private grounds, where plots become house and rooms become currency, each playing a particular role across the compounding spectrum. Most case studies find themselves in more than one situation and so loosely fit in more than one of the five groupings – merging, re-scaling, sleeping, enfolding and yarding. Combined, they capture an essential part of the complexity of knowledge the bungalow properties hold, illustrated as overview in figure 5.

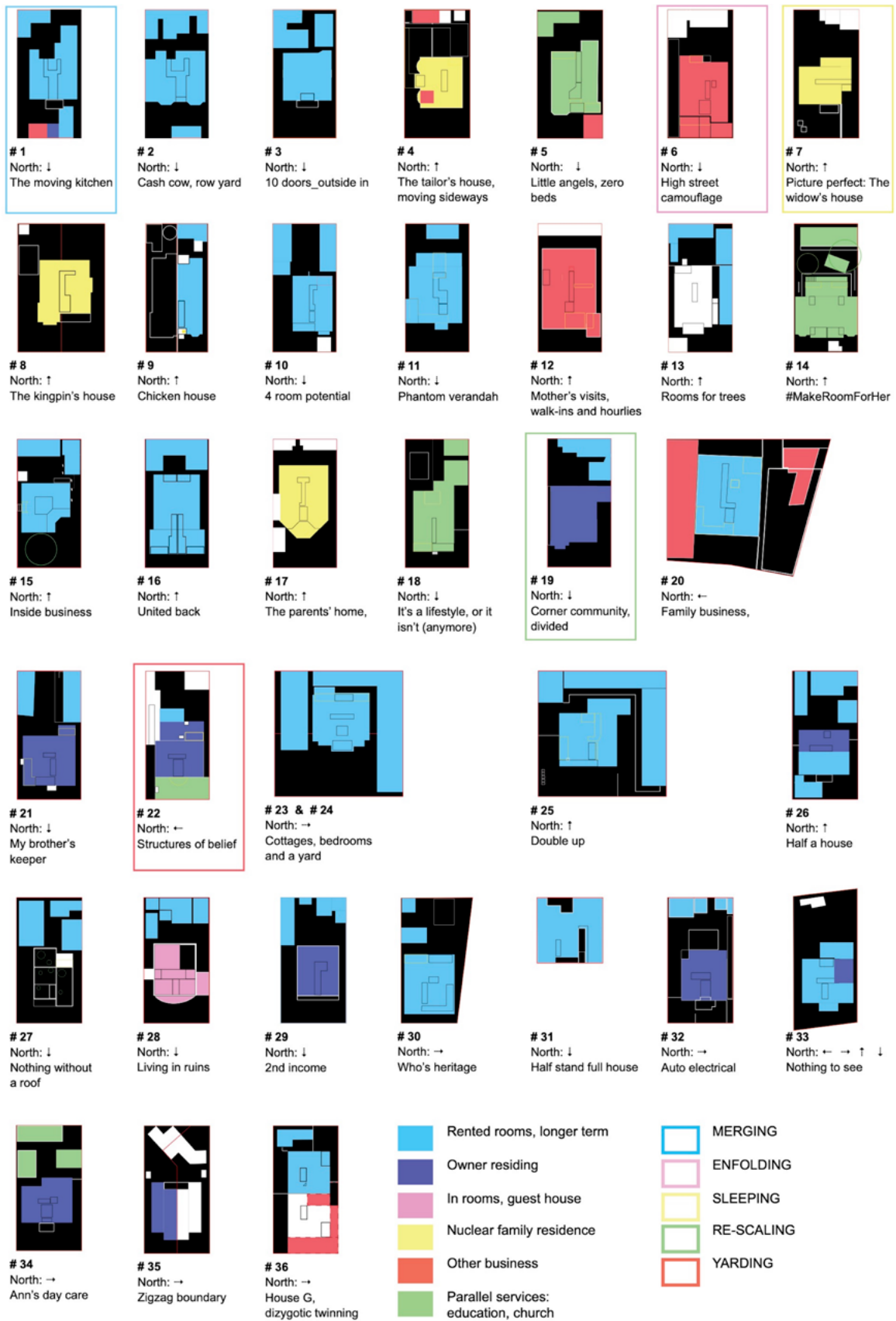


Figure 5: Visual table of programmes and plot-by-plot groupings of Case Studies #1-36.  
Source: Dörmann 2023.

## Merging

*Merging* deals with the composite nature of compounds (Dörmann and Mkhabela 2019), and focuses on how the different parts, elements, activities, people, and processes are related, or relating, to each other and sometimes turn into something new. The attention is on the softening of boundaries in particular of the house, property, understanding of ownership, shared spaces, roles of people, institutions, and the law. *Merging* introduces, for example, two main kinds of porosity that the bungalow compounds have cultivated – top-down as voids, open to the sky and eye height perforations as inside-out transitions across walls. *Merging* is often seen *in action* as cross-programming. *Merging* also relates to networks and relations people establish in the *running* of the properties as generators of value. Transgressions are considered here as an operational necessity and require one to withhold or reconsider judgment.

## Re-scaling

*Re-scaling* is considered a (bottom-up) continuation of the land surveyor's work in the bungalow compound layout, albeit more complex. It addresses issues of size, scale, capacities of smallness (Chattopadhyay 2022), and the altered distinctions of former served and serving spaces. These processes work both from the outside in and the inside out. In a plot-by-plot manner, the house is subdivided into one home per room, with beds as measuring devices. These extend in various ways onto the plot, which then – as a newly configured entity – turns into a courtyard form of house. While the rooms (in the house) remain physically mostly as they were, the in-between spaces have been reconfigured, often by the residents and/or the owner, to provide privacy, control or channel comings and goings, absorb services and infrastructure, maintain productive distances. The interventions and demarcations are often small or invisible to outsiders and do not necessarily appear on a plan. They are contours of sharing embodying social relations, economic ambitions and limited resources. *Re-scaling* works on contingencies and translates hierarchies and values that make sense to those who enact them in everyday practices. In the next step, it also introduces a discussion about the scalability of bungalow compound knowledge.

## Sleeping

*Sleeping* describes (aspects of) properties that seemingly remain unchanged. A *sleepers* looks like it is doing nothing – or not much different – since inception: housing a single family on private grounds, with a verandah and some green around it. While that might be true for some (indeed fewer and fewer) of the properties, sleepers are also active parts of real estate portfolios, waiting to be flipped and traded (see explanation of terms later). They hold potential, and they stay relatively still, suggesting stability. The investment here is time, to make the most of their transactional value. To some extent, the generally low occupancy of *sleepers* balance out increasing densities of the wider context while compounding interest on the capital base. Physically, they are in pre-compound physical stages, although economically, they may or may not have switched from use to exchange value. *Sleepers* are, at times, difficult to decipher in their trajectories. Rapidly becoming the exception rather than the rule, their existence permits a measure of urban change.

## Enfolding

*Enfolding* looks at the extruded boundary line over time, in the front of the property and/or on the threshold between public and private space. With the transformation of the *hole in the wall* into small-scale commercial entities, supplying urban services as a direct response to very local demands and as a new three-dimensional façade, these structures operate as protective envelopes (Chattopadhyay 2022) – or are the houses ultimately besieged? They are certainly rendered invisible at eye height. *Enfolding* interrogates the activation of the street edge as urban space *take over*, and the effect of the elimination of the front yard into the inside of the house and also changing forms of street life.

## Yarding

*Yarding* is the practice of providing outdoor space to living beings for activities that usually happen indoors. It is one of the main spatial characteristics of the bungalow compounds - and also the category manifested in most individual formations. There is not a single pair of properties detected with the same yard space and yard usage in the areas under investigation. While the mainly residential properties use the open space as an extension for domestic life practicalities as well as social encounters, there are what the research calls *parallel services*, in the lack of, or in addition to, state-run communal facilities, such as schools, skill centres, churches. These services/ programmes require outdoor spaces for different reasons to register and operate legally. *Yarding*, as a contribution to urban life, renders the void into an active form, *the other house*, that responds to the need for adaptability and flexibility of compound life.

## Lines and layouts

Over time, the compound *doings* have proactively amended norms established at different times for other people and developed (power) relations that run parallel to official forms of governance through negotiated points of contact. In relation to the physicality of the properties, they organize themselves literally along a series of lines, that have been laid out over time, by building regulations, racial segregation and day to day practicalities, like the width of a car.

The compound study aims to understand this composition of lines made by peoples' lives: as planned, as built, and most importantly, as appropriated as underlying systems of organization – across the transforming properties.

As a series of systems, the compound plots organize and reconfigure themselves along these lines, and design new geometries which are absorbing daily routines, people and their stuff, offering services, directing flows of capital, air and water, and most of the time, but not always, keeping an eye on basic health and safety. Essentially, they graphically describe what underlies the transformation from a freestanding house to a courtyard/ compound arrangement, and the scale of the new urban orders.

## Geometries of the plot

To understand the current geometries of change, we take a short look back to the beginnings. As mentioned earlier, the bungalows started their lives on the ground in Johannesburg as a rather large group of similar nuclear family houses, with some place for controlled difference and bit by bit extensions. The basic layout typically translated as a plan divided into two (often equal) halves, with a central passage and rooms on each side, a verandah in the front or wrapped around sideways, service rooms at the back, a driveway on one side and the fire distance set-back on the other. All this exists under low-angled variations of (what became signature) pyramid roofs, with pitched insertions on one side or another. The service rooms, like the kitchen and bathroom, under lean-to roofs at the back of a house, were often the first extensions in the first years of the properties' lives, different from the outdoor rooms for servants and services along the rear boundary wall. Corridor variations are shown as T, L, and H II shapes. The general room width (between three and four meters) not only renders the spaces larger than smaller but also makes their use interchangeable and thus provides flexibility. In addition, it matches approximately the outdoor driveway width. This indoor/ outdoor match also applies to the central corridor, which is equivalent to the outdoor fire distance setback.

### **Bands of development**

The old and new additions along the now thickened boundary lines echo these dimensions as well, often in a perpendicular direction. Bands with spaces of circulation for activities, people, and staff alternate and print spatial patterns into the ground that loosely fit most of the properties in variation. The blueprint of the layout does not necessarily distinguish between inside and outside spaces. Nor do some of the activities take place. The illustration below explores the emerging pattern across Case Study #1, #2, #3, highlighting the shapeshifting yard with bands as spaces of circulation for activities, people, and staff (figure 6).

### **Lifelines of adaptation**

The corridor has remained unchanged on most properties and is the element that permits the subdivision of the house into rooms as single units. It is the lifeline for internal adaptations, and at the same time, provides room for flexibility, that is, the set-up of different physical arrangements (Rabeneck et al. 1974; Schneider and Till 2005). The circulation space is centrally positioned and slightly larger in size to allow for a smooth transition to an internal service spine or a series of bathrooms and kitchens. This setup also enables the rooms of the freestanding single-family house to become independent entities as units that can be accessed from the outside. Another adaptive scenario is the conversion of the entrance hallway, a rather grand name for the entrance portion of the corridor that is often slightly wider. The half metre meter of extra width is able to absorb a kitchen counter and can thus turn into a shared utility space.

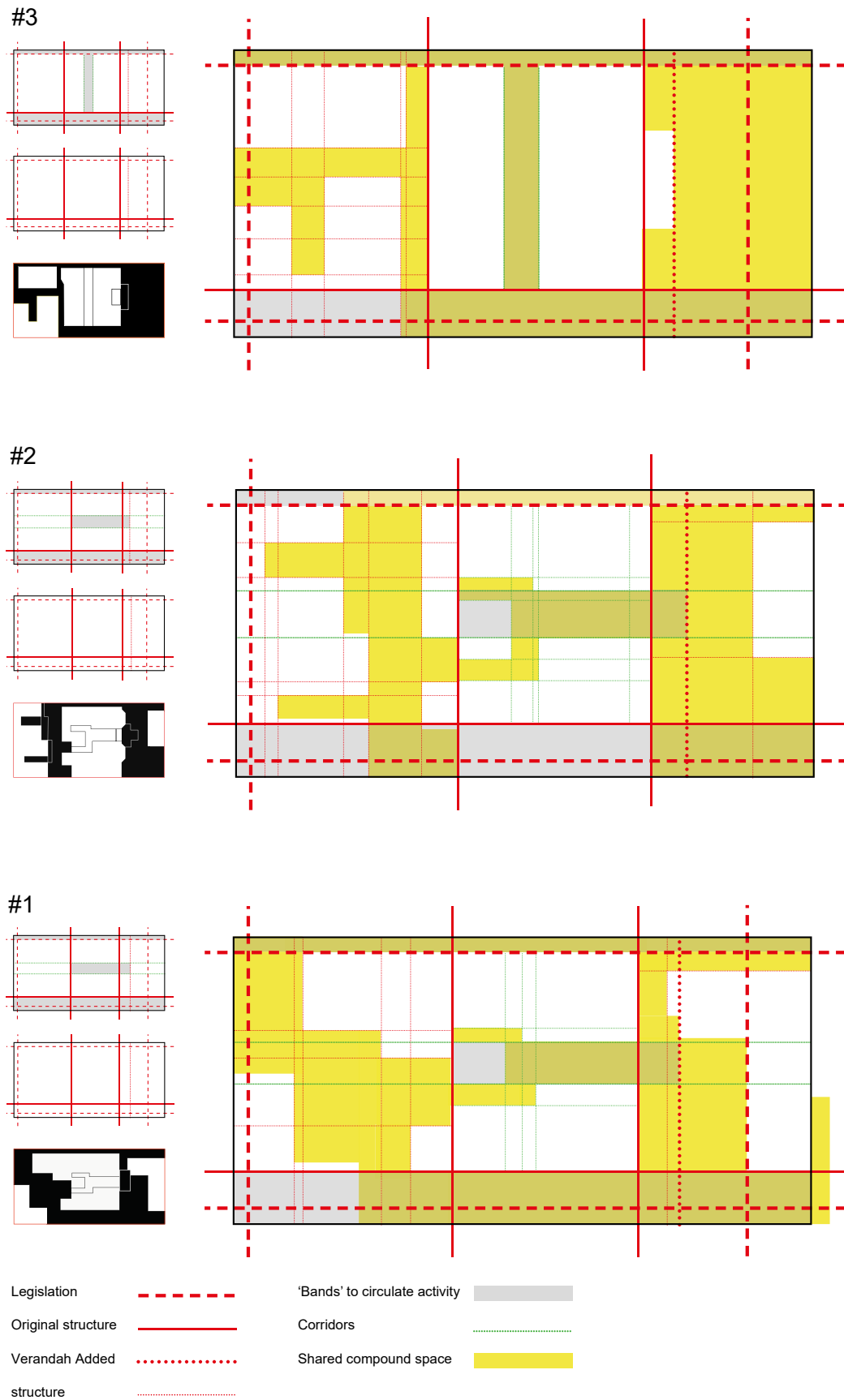


Figure 6: Emerging compound geometries. Case Study sample #1,#2,#3. Source: Dörmann 2023.

Most of the properties have also maintained the position of openings to access the plots – both pedestrian and vehicle gates – as they existed for decades. The movement across the plot and designated destinations has changed, multiplied, and redirected. The initial space for the driveway (now used for the programme in 70 percent of the case studies) and the thin narrow passage between properties as a result of fire distance regulations (used by 25 percent) have been repurposed as outdoor passageways and are of high value.

The back of the properties is not anymore *lesser than* or reserved for a particular kind of people as under the Apartheid regime. Invisibility is now a choice and, at times, a desired quality. The void has many forms across the bungalow properties, with a code of use that is not easy to access for visitors to understand, nor is it uniform across neighbourhoods.

## Forms of change

The provisional findings of this study, understood as a catalogue of possibilities, hold relevant concepts of development in the making. As life after on (or in) what was before they deal with appropriation and adaptation as knowledge from the ground, imaginaries tested in the everyday – that in turn might be worthy of being appropriated in the architecture of future planning and urban accommodation, in these areas or similar applicable contexts.

What has been introduced in this study as *compound doings* – merging, re-scaling, en-folding, yarding, and sleeping – are forms of flexibility and adaptability that exceed the house as an *object* and transcend the old social-spatial hierarchies on the plot to create alternative ways of arranging and sharing spaces. This profiles the bungalow compounds as architectures that challenge the city in terms of its restructuring. The properties' operations are addressing new forms of production and institutional orders through modes of cultural and physical appropriation and often share wider economic interests. The question of type enters the realm of urban morphology, as a developmental strategy on private properties that is only very partially orchestrated by the public sector. The *doings* are thus descriptions of change as a process in formation and are an integral part of the specifics of how the properties tend to behave within the limits of the plot and beyond.

The study of the transformed bungalow in the context of urban densification comes at a time when its existence faces major challenges but also explicit opportunities. In the light of manifestations of both urban management and housing crisis in the inner city of Johannesburg (Zack and Charlton 2023), there is a high demand for affordable accommodation, yet little knowledge about space-sharing practices on private properties (Charlton 2019). The mere recognition of the *bungalow compound* as a unit in official documentation could support the understanding of their potential within the urban context. The curation of knowledges that are embedded in the transforming bungalow compounds addresses the need for the *merging* of disciplines and working in inter-disciplinary or trans-disciplinary ways, as much as the properties are *merging* urban programmes and boundaries. Architecture, planning, and urban design are all shifting practices that have not yet found

their role in areas under investigation or similar neighbourhoods. The incorporation of the bungalow knowledges as spatial patterns, as a transforming building type and as new figurings and forms of occupation into urban and town planning policies would require further studies, and efforts of engagement as a way forward.

## References

- Appadurai, Arjun, (2003): Illusions of permanence: interview with Arjun Appadurai by Perspecta 34. *Perspecta*, 34, 44-52.
- Appadurai, Arjun (2004): *The Capacity to Aspire: Culture and the Terms of Recognition*. In: Rao, Vijayendra and Walton, Micheal, (eds). *Culture and Public Actions*. Palo Alto, California: Stanford University Press, 59–84.
- Aureli, Pier Vittorio (2012): *The Common and the Production of Architecture: Early hypotheses*. In: D. Chipperfield, David, Long, Kieran and Bose, Shumi (eds.) *Common Ground: A Critical Reader*. Venice: Marsilio Editori, 147–156.
- Aureli, Pier Vittorio and Tattara, Martion (2013.): *Barbarism begins at home: notes on housing*. In: *Dogma 11*. London: AA Publications, 96–100.
- Bhandar, Brennar (2018): *Colonial lives of property: law, land, and racial regimes of ownership*. Durham: Duke University Press.
- Brand, Steward (1994): *How buildings learn, what happens after they're built*. New York: Penguin Group, Penguin Books USA.
- Braudel, Fernand (1981): *Civilization & Capitalism 15th-18th Century: The structures of everyday life, the limits of the possible*. New York: William Collins Sons & Co Ltd, Harper & Row, Publishers, Inc.
- Braun, Lindsay Frederick (2015): *Colonial survey and Native landscapes in rural South Africa, 1850–1913*.
- Carl, Peter (2011): Type, field, culture, praxis. In: *Architectural Design*, 81(1), 38–45.
- Cetina Knorr, Karin (2001): *Objectual Practice*. In: Schatzki, Theodore R (ed). *The practice turn in contemporary theory*. London: Routledge, 175–188.
- Charlton, Sarah (2019): *Learning from low-income living in an inner-city suburb to inform policy*. In: Bénit-Gbaffou, Claire, Charlton, Sarah, Didier, Sophie and Dörmann, Kirsten (eds). *Politics and community-based research: perspectives from Yeoville studio*, Johannesburg. Johannesburg: Wits Press, 209–232.
- Chattopadhyay, Swati (2022): *Architectural History or a Geography of Small Spaces?* In: *Journal of the Society of Architectural Historians*, March, 81(1), 5–20.
- Chattopadhyay, Swati; Wilson, Mabel and Christensen, Peter (2020): *Platform*. <https://www.platformspace.net/home/unlearning-part-i>, Accessed: 25.2.2025.

- City of Joburg; JDA and Rebel Group (2016.): Johannesburg Inner City Housing Implementation Plan (ICHIP) 2014-2021, Johannesburg: City of Johannesburg.
- Dörmann, Kirsten (2020): Urban Compounds: Densifying Bungalows in Johannesburg. In: Margot Rubin, Margot, Todes, Alison, Harrsion, Philip and Appelbaum, Alexandra (eds). *Densifying the City? Global cases and Johannesburg*. Northampton, Massachusetts: Edward Elgar Publishing, 168–178.
- Dörmann, Kirsten; Matsipa, Mpho and Benit-Gbaffou, Claire (2019): My place in Yeoville: housing stories. In: Bénit-Gbaffou, Claire, Charlton, Sarah, Didier, Sophie and Dörmann, Kirsten (eds). *Politics and community-based research, perspectives from Yeoville Studio*, Johannesburg. Johannesburg: Wits Press, 153–160.
- Dörmann, Kirsten and Mkhabela, Solam (2019): Urban Compounding in Johannesburg. In: Bénit-Gbaffou, Claire, Charlton, Sarah, Didier, Sophie and Dörmann, Kirsten (eds). *Politics and Community-Based Research*. Johannesburg: Wits Press, 161–178.
- Duffy, Frank (1990): Measuring building performance. In: *Facilities*, 8(5), 17–20.
- Duffy, Frank and Hutton, Les (2005): *Architectural Knowledge, The Idea of a Profession*. 2nd ed. London, New York: E& FN Spon, an imprint of Routledge; Taylor&Francis e-Library.
- Duffy, Frank (2009): A Walk with Frank Duffy [Interview 8 July 2009]. <https://urbanomnibus.net/2009/07/a-walk-with-frank-duffy/>, Accessed: 26.2.2025.
- Forty, Adrian (2000): *Words and Buildings: A Vocabulary of Modern Architecture*. 3rd ed. reprint paperback 2019 ed. London: Thames & Hudson.
- Heer, Barbara (2019): *Cities of Entanglements: Social Life in Johannesburg and Maputo Through Ethnographic Comparison*. Bielefeld, Germany: Bielefeld University Press.
- Hindson, Mark R (1987): *The Transition between the Late Victorian and Edwardian Speculative House in Johannesburg from 1890-1920*, Johannesburg: University of the Witwatersrand.
- Jenkins, Paul (2013): *Urbanization, Urbanism, and Urbanity in an African City: Home Spaces and House Cultures*. 1st ed. New York, NY: Palgrave Macmillan.
- Karaman, Ozan; Sawyer, Lindsay; Schmid, Christian and Wong, Kit Ping (2020): Plot by Plot: Plotting Urbanism as an Ordinary Process of Urbanisation. In: *Antipode*, 52(4), 1122–1151.
- Lury, Celia (2021): *Problem Spaces, How and Why Methodology Matters*. Cambridge, UK: Polity Press.
- Rapoport, Amos (2007): The Nature of the Courtyard House. In: *Traditional Dwellings and Settlements Review*, 18(2), 57–72.
- Rheinberger, Hans-Jörg (2005): A Reply to David Bloor: Towards a Sociology of Epistemic Things. In: *Perspectives on Science*, 13(3), 406–410.
- Schneider, Tatjana and Till, Jeremy (2005): Flexible housing: Opportunities and limits. In: *Architectural Research Quarterly* 9 (02), 157–166.
- Rabeneck, Andrew; Sheppard, David and Town, Peter (1974). Housing Flexibility/Adaptability? In: *Architectural Design*, 44 (2), 76–91.
- Simone, Abdou Maliq and Pieterse, Edgar (2017): *New Urban Worlds: Inhabiting Dissonant*.

Tsing, Anna (2004): *Friction: An Ethnography of Global Connection*. Princeton, New Jersey: Princeton University Press.

Tsing, Anna (2015): *The Mushroom at the End of the World: On the Possibility of Life in Capitalist Ruins*. Princeton: Princeton University Press.

Weizman, Eyal and Di Carlo, Tina (2010): Dying to speak: forensic spatiality. In: *Log, Anyone Corporation*, Volume 20, 125–131.

Zack, Tanya and Charlton, Sarah (2023): The City of Johannesburg does have an inner-city housing plan – it just hasn't implemented it. *Daily Maverick*, 5 September 2023, Johannesburg.

*Urban Compounding is based on the author's PhD, completed at the University of the Witwatersrand in 2024. Extracts have been published as per University requirements in a book chapter and conference proceedings. The work makes use of original drawings. The catalogue pages are collaborations of the author with Sarah de Villiers.*



Das UmBauLabor von Baukultur NRW. Auf der Fassade des Gebäudes in der Bergmannstraße 23 in Gelsenkirchen steht im unteren Geschoss ein Schriftzug über den Fenstern: „Wie viel Wert steckt in diesem Haus?“. Foto: Tania Reinicke.

## Versteckte Werte im Bestand

Das UmBauLabor, ein Projekt von Baukultur Nordrhein-Westfalen

### Hidden Values in Existing Buildings

UmBauLabor, a Project by Baukultur Nordrhein-Westfalen

**Santana Gumowski**

Keywords: Reallabore; Umbauen; Werte; Beteiligung; Transformation  
Real-world laboratories; conversion; values; participation; transformation

## Abstract

Unsere Gesellschaft strebt ständig nach Neuem und vernachlässigt oft den Wert des Alten. Die Wertschätzung für Bestehendes, sei es im Alltag oder in der Gestaltung unserer Lebensräume, geht verloren. Allmählich bemerken wir, dass das (Neu-)Bauen im Ungleichgewicht zum Gebauten steht und dass Umbauen oft mehr Chancen bietet als Abriss und Neubau. Dieser Artikel widmet sich der Wertermittlung eines mehr als 100 Jahre alten Gebäudes in Gelsenkirchen-Ückendorf. Baukultur NRW hat dort sein UmBauLabor eingerichtet und erprobt bis 2026 mit unterschiedlichen Akteur:innen klimagerechtes und nachhaltiges Umbauen. Was macht ein Gebäude aus baukultureller Perspektive aus? Welche Werte wohnen dem Alten inne? Das UmBauLabor bietet Raum zur Analyse und Plattform für eine Neubetrachtung des Bestands. Dort werden monetäre Dimensionen, verwendete Materialien und historische Nutzungen untersucht. Neben ökonomischen und ökologischen Werten werden auch emotionale und soziale Werte begutachtet, die eng an dem lokalen Kontext und der Strahlkraft ins Quartier verknüpft sind. Die Wertbestimmung eines Bauwerks ist dynamisch und im Wandel.

Our society constantly strives for the new, often neglecting the value of the old. Appreciation for what already exists, whether in daily life or in shaping our living spaces, is fading. Gradually, we realize that (new) construction is imbalanced compared to existing structures, and rebuilding often offers more opportunities than demolition and new construction. This article focuses on the valuation of a building over 100 years old in Gelsenkirchen-Ückendorf. Baukultur NRW has set up its UmBauLabor there and, until 2026, is working with various stakeholders to explore climate-friendly and sustainable renovation. What defines a building from a cultural perspective? What values lie within the old? The UmBauLabor provides space for analysis and a platform to reassess existing structures. It examines monetary aspects, materials, and historical uses. Alongside economic and ecological values, emotional and social values linked to the local context and neighborhood impact are also assessed. The valuation of a building is dynamic and constantly evolving.

**Santana Gumowski**, studierte Architektur an der RWTH Aachen. Seit Oktober 2023 betreut sie das UmBauLabor von Baukultur NRW.

**Santana Gumowski**, studied architecture at RWTH Aachen University. Since October 2023, she has been in charge of the UmBauLabor of Baukultur NRW.

## Wertewandel: Vom schnellen Konsum zur Umbaukultur

Unser modernes Wirtschaftssystem, das häufig auf schnellen Konsum ausgelegt ist, hat unsere Gesellschaft stark verändert. Anstatt den Wert im Alten zu sehen und Dinge wertzuschätzen, zu reparieren und zu erhalten, neigen wir stärker dazu, etwas Neues zu kaufen. Durch den kontinuierlichen Konsum und dem angestrebten Wachstum stehen wir heute vor großen Herausforderungen: Die Weltbevölkerung wächst rasant und mit ihr auch die Nachfrage an Wohnraum und Gebäuden. Gleichzeitig müssen wir uns mit der Ressourcenknappheit, Klimakrise, Zuwanderung und sozialem Ungleichgewicht auseinandersetzen.

Die Baubranche hat sich lange Zeit auf Neubauten konzentriert, unterstützt durch Gesetze, Lobby-Arbeit und die Baustoffindustrie, die auf die Herstellung von neuen Produkten ausgerichtet ist. Die Folge: Oft müssen Bestandsgebäude weichen, um an derselben Stelle einen Neubau zu setzen, der den aktuellen Ansprüchen gerechter wird. Wir gewinnen scheinbar neuen Raum, versiegeln aber zugleich wieder den Böden und überlasten unsere Deponien durch die erhöhte Abfallproduktion. Der verschwenderische Umgang mit unseren Bestandsgebäuden erzeugt damit nicht nur ein Logistik- und Umweltproblem, vielmehr folgen weitere Herausforderungen, wie Gentrifizierung, Feinstaubbildung, Verlust von Biodiversität und erhöhter Ressourcenverbrauch. Wieso fällt es uns so schwer, den Wert und die Potenziale in unseren Bestandsgebäuden zu sehen?

Bei der Debatte um die Gestaltung unserer zukünftigen Lebensräume ist es unumgänglich darüber nachzudenken, was uns zusammenhält, was uns Orientierung gibt und welche Wege wir als Gesellschaft gemeinsam beschreiten können. Werte helfen dabei Entscheidungen zu treffen, geben uns Orientierung und fördern einen Zusammenhalt in der Gesellschaft. Aber was verstehen wir darunter, wenn wir von Werten sprechen und wie entstehen sie? Welche Werte sind von Dauer und wann spricht man von einem Werteverlust?

Der Verein Baukultur NRW beschäftigt sich mit der Qualifizierung und Wertschätzung unserer gebauten Umwelt, stets mit einem hohen Anspruch und dem Bewusstsein für ihre gesellschaftliche Bedeutung. Seit 2020 initiiert, organisiert und vernetzt Baukultur NRW Projekte aus den Bereichen Architektur sowie Stadt- und Landschaftsentwicklung und kommuniziert diese in die Gesellschaft, Politik, Bildung, Wirtschaft und Kultur. Durch Kampagnen, Ausstellungen und weitere Formate fördert Baukultur NRW den Dialog zwischen Fachwelt und interessierter Öffentlichkeit und kooperiert dazu mit verschiedenen Partnern. Dabei wird die gesellschaftliche Relevanz der Baukultur betont, um aktuelle Herausforderungen zu adressieren. Mit dem UmBauLabor beteiligt sich Baukultur NRW an der aktuellen Diskussion über den Erhalt von Bestandsgebäuden und unterstützt die Forderung, dass Erhalt Vorrang vor dem Abriss und anschließenden Neubau haben sollte.

Dieser Artikel erläutert zunächst den Begriff des Wertes. Welche Werte gibt es und wie entstehen diese? Im Anschluss werden die gängigen Bewertungsverfahren von Bestandsimmobilien vorgestellt und kritisch beleuchtet. Im nächsten Teil wird das Projekt

*UmBauLabor* von Baukultur Nordrhein-Westfalen vorgestellt. Nicht bekannte Werte oder versteckte Werte, die zunächst im Verborgenen liegen, sollen aufgespürt, erfasst und bewertet werden. Welche Werte wohnen dem mehr als hundert Jahre alten Haus inne und was macht die kulturelle Identität des Gebäudes aus? Untersucht werden verschiedene Wertaspekte aus unterschiedlichen Betrachtungsebenen. Zum Schluss wird auf Möglichkeiten einer Wertvermittlung eingegangen. Erste Erkenntnisse aus der Projektphase des UmBauLabors dienen hier als Praxisbericht. Wie können wir verborgene Werte wieder sichtbar machen? Wie können wir diese Werte vermitteln?

## **Was sind Werte?**

Allgemein betrachtet bezieht sich der Begriff Wert auf ein Konzept von tief verankerten Überzeugungen und Zielvorstellungen, die Menschen Motivation und Orientierung bieten und dadurch ihr Verhalten leiten. Werte können aus emotionalen und moralischen oder mathematischen und analytischen Komponenten bestehen.

Unter moralischen Werten versteht man Werte und Normen, die in einer Gesellschaft als richtig oder falsch angesehen werden. Diese Werte entwickeln sich aus sozialen und kulturellen Kontexten und sind entscheidend für das Zusammenleben und Verhalten von Menschen. Sie werden durch Erziehung und dem sozialen Kontext bereits in Kindesalter vermittelt (Jungbauer 2017: 137).

Die Entwicklung von Werten aus einer emotionalen Perspektive ist ein komplexer Prozess, der tief in der menschlichen Psyche und den sozialen Interaktionen verwurzelt ist. Der deutsche Soziologe und Sozialphilosoph Hans Joas (2006) betont den Unterschied zwischen Normen und Werten. Normen sind „*restriktiv*“ und schreiben uns vor, was richtig ist, und schränken dadurch auch ein. Werte hingegen bezeichnet er als „*konstruktiv*“, sie lösen Emotionen aus. Durch das Auslösen von Emotionen und das Gefühl des „*Ergriffenseins*“ lassen uns Werte reflektieren und leiten unser Selbstbild, indem wir Dinge bewerten. Laut Joas lassen uns Werte wachsen und Grenzen überschreiten, was für die Entwicklung unseres Selbstbildes entscheidend ist (Joas 2006: 3).

Auch in der Entwicklungspsychologie geht man davon aus, dass wir durch Gefühle bestimmte Situationen bewerten und als fair oder gemein beschreiben können und diese Gefühle im Gedächtnis abspeichern (Jungbauer 2017: 138). Werte, die aus einer tiefen Überzeugung entstehen, beeinflussen damit unser alltägliches Handeln und wirken nicht nur auf unser Verhalten, sondern auch auf unsere Wahrnehmung, unser Selbstbild und somit auch auf unsere soziale Interaktion. Sich moralischen Normen entsprechend zu verhalten, erfordert „*Mut, Willensstärke und Selbstkontrolle*“ und gründet auf ein persönliches Wertesystem (Jungbauer 2017: 146–147). Emotionale und moralische Werte beziehen sich auf die Gefühlswelt und formen Prinzipien oder Überzeugungen, an die wir uns orientieren (Joas 2006: 4). Dabei haben besonders diese Werte eine große Strahlkraft, denn sie prägen unser Denken, unsere Wahrnehmung und die Entscheidungen, die wir treffen.

Bernadette Droste beschreibt in ihrem Beitrag *Werte – was uns verbindet in Deutschland und Europa*, welche Bedeutung Werte in der Rechtswissenschaft haben. Dabei behauptet

sie, dass unser moderner Staat auf gemeinsamen Werten und Vorstellungen von Gerechtigkeit basiert. Der Rechtsstaat, wie im Grundgesetz verankert, hat keine spezifische Ethik, sondern ist das Ergebnis unterschiedlicher ethischer Ansichten, die von den Menschen eingefordert wurden (Droste 2019: 10). Die Auslegung der Verfassung ist dynamisch und eng mit dem Zeitgeist einer Gesellschaft verbunden. Der Wandel subjektiver Werte in der Gesellschaft beeinflusst die Grundwerte der Verfassung, da sich die Rechtsprechung zeitversetzt entsprechend anpasst. Daraus folgt, dass Veränderungen in den Werten der Menschen auch die Rechtsprechung beeinflussen (Dorste 2019: 18–19). Ein Beispiel aus Deutschland ist die Barrierefreiheit, welche seit 2002 durch das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG 2024) geregelt ist. Gesetze, welche sicherstellen, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigten Zugang zu öffentlichen Räumen und Dienstleitungen erhalten, haben mit der Zeit zunehmend an Bedeutung gewonnen. Auslöser für die Entwicklung dieses Gesetzes war das Gefühl der Ungerechtigkeit, durch die nicht vorhandene Teilhabe und der Ausgrenzung von einer bestimmten Gruppe sowie der Wunsch nach Inklusion.

Werte sind nicht statisch, sondern veränderbar. Nicht alle Werte erhalten eine öffentliche Gültigkeit. Geteilte Werte bringt Menschen zusammen und erzeugen Verbundenheit. Wenn sich widersprechende Werte gegenüberstehen, können diese auch Konflikte auslösen. Werte werden von Kultur, Religion und Politik wechselseitig geprägt. Solange eine Akzeptanz und Anpassungsfähigkeit bestehen, können unterschiedliche Gruppen mit unterschiedlichen Wertevorstellungen in Frieden miteinander leben. Des Weiteren tragen Erziehung, Bildung in Ethik, Recht und Kultur maßgeblich zur Entstehung von Werten bei, verändern und vermitteln sie (Dorste 2019: 12–13).

Mathematische Werte sind präzise Messungen, die das Verständnis von Strukturen und Systemen erleichtern. Der Wert-Begriff findet beispielsweise Anwendung in der Ökonomie, in den Naturwissenschaften, der Mathematik oder in der Medizin (Droste 2019: 10). Diese Disziplinen werden oft als objektiv und messbar angesehen, was sie für Entscheidungsprozesse attraktiver erscheinen lässt. Dennoch ist es von grundlegender Bedeutung, welche Messindikatoren in eine mathematische Analyse einfließen. Das Resultat wird maßgeblich durch die Auswahl und Gewichtung dieser Variablen beeinflusst. Daher unterliegt jede mathematische Berechnung einem subjektiven Ursprung und sollte kritisch reflektiert werden. Entscheidend ist, welche Annahmen und Konzepte liegen der Berechnung zugrunde?

Menschen benötigen diese theoretischen Konstrukte, um sich komplexe Konzepte verständlich zu machen, Kommunikation zu erleichtern und Gedanken sowie Gefühle zu vermitteln. Ein bedeutsames Beispiel hierfür ist die Theorie des Entwicklungspsychologen Jean Piaget zur kognitiven Entwicklung von Kindern, die bis heute als wegweisend gilt. Er beschreibt, dass sich das kindliche Denken durch die Entwicklung immer besserer kognitiver Schemata entwickelt. Besonders während der Sprachentwicklung lernen Kinder, dass es für Objekte, Personen, Gefühle und Handlungen Begriffe gibt. Diese Begriffe sind sprachliche Symbole. Außerdem entwickeln wir im Kindesalter komplexe kognitive Fähigkeiten, wie das Ordnen oder Klassifizieren von Objekten sowie logisches Denken, indem man Vergleiche und Bezüge herstellen kann. Dadurch entsteht auch die Eigenschaft, dass

man Dinge hinterfragen und seine Meinung mit neuen Erkenntnissen verändern kann (Jungbauer 2017: 88–91). Diese Prozesse verdeutlichen, dass beide Wertesysteme – berechenbare und nicht-berechenbare Werte – eine entscheidende Rolle im menschlichen Leben spielen, indem sie unser Verständnis der Welt formen.

## **Werte im Bestand – Kritik an unseren Bewertungsmethoden**

Die Wahrnehmung, Bewertung, und Wertschätzung von Bestandsgebäuden unterliegen einem dynamischen Wandel, der durch gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Faktoren beeinflusst wird. Wie ein Gebäude bewertet wird, hängt von der Perspektive des Betrachters ab. Während Bauherren oftmals pragmatische Überlegungen wie Kosten und Funktionalität in den Vordergrund stellen, bringen Architekturhistoriker weitere Argumente ein, wie beispielsweise, dass es sinnvoll ist, historische Substanz zu erhalten. Nicht alle Werte, die in einem Gebäude stecken sind direkt sichtbar. Einige Werte müssen erst erfasst, analysiert und bewertet werden, um ihnen einen erkennbaren Mehrwert beizumessen.

Trotz dieser Überlegungen zeigen sich in den Zahlen des deutschen Bundesamtes wird klar, dass weiterhin mehr abgerissen wird als saniert oder umgebaut. Hauptgrund für den Abriss sind in den meisten Fällen Pläne für einen Neubau. Dabei entsteht durch Bau- und Abbruchabfälle weiterhin der größte Anteil des Abfallaufkommens (DESTATIS 2024). Es gibt mehrere Gründe, warum bestehende Gebäude oft nicht die Wertschätzung erhalten, die sie verdienen. Das liegt nicht nur an den technischen und ästhetischen Anforderungen, die der Bestand scheinbar nicht erfüllen kann. Aktuelle Bauvorschriften, steigende Standards und unser aktuelles Steuersystem können Renovierungen erschweren und verteuern.

Trotz dieser Ansätze ist unsere Bauindustrie weiterhin auf den Neubau ausgerichtet. Nachhaltigkeitszertifikate für Bestandsgebäude gibt es nur wenige. Bei den gängigen Bewertungsverfahren werden wichtige Wertindikatoren, die für den Erhalt von Bestandsgebäuden sprechen, nicht berücksichtigt. Bei der Bewertung von Immobilien gibt es verschiedene Werte, die auf unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen basieren. Der Verkehrswert (Marktwert) ist ermittelt dabei den Preis einer Immobilie, der im normalen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte. Er ist ein rein fiktiver Wert und der Preis der später am Immobilienmarkt tatsächlich erzielt wird (Sommer und Köll 2022: 1–4). Es gibt drei gängige Verfahren zur Wertermittlung: das Ertragsverfahren, das die zukünftige Rendite schätzt, das Schätzverfahren, das sich an den Herstellungskosten orientiert, und das Vergleichswertverfahren, das Preise ähnlicher Immobilien vergleicht. Der Verkehrswert wird am häufigsten angewendet, da er die Marktbedingungen widerspiegelt und eine objektive Grundlage für Kauf, Verkauf und Finanzierung bietet. Hierbei fließen Faktoren in die Bewertung ein, wie die Lage, die Art der Nutzung, der aktuelle Marktwert, die Bodenrichtwerte, die Ausstattung und die Vermarktbarkeit dieser Immobilie (Sommer und Kröll 2022: 7–10). Jedoch wird in diesen Bewertungsverfahren der rein wirtschaftliche Wert berücksichtigt und aus Sicht einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Architektur damit an der falschen Stelle der Schwerpunkt gelegt. Ob die Berechnung rein objektiv zu bewerten ist, ist auch zweifelhaft, da es auch hier Spielraum gibt, welche Werteindikatoren man einfließen lässt.

Der Wert der verbrauchten Baustoffe, der graue Energien und die Einsparung von Treibhausgasen durch den Erhalt von Gebäuden werden außer Acht gelassen. Emotionale Werte, biografische Bindungen oder die Wertschätzung von Handwerkskunst, werden in diesen Verfahren nicht unbedingt betrachtet. Der Abriss eines Gebäudes kann zum Beispiel eine schmerzhaft Lücke erzeugen, wenn das Gebäude für eine Gesellschaft einen emotionalen Wert im kollektiven Gedächtnis hat oder – im kleineren Maßstab – für eine Nachbarschaft eine große Bedeutung hat. Um das Potenzial solcher Bauten zu erfassen, lohnt es sich, diese aus mehreren Perspektiven zu betrachten. Denn neben dem Wert der verbauten Materialien und der grauen Energien, spielen auch kulturelle, historische, soziale und städtebauliche Aspekte eine Rolle.

In diesem Kontext erläutert der Architekt Vittorio Magnago Lampugnani in seinem Buch *Gegen Wegwerfarchitektur* die Geschichte und Folgen des Konsumveraltens von Architektur und Städtebau. Dabei fordert er eine radikale Bauwende und einen ressourcenschonenden Umgang mit unseren Bestandsgebäuden. Er kritisiert die aktuellen Abschreibungsmechanismen, welche eine rasante Entwertung von Immobilien hervorrufen. Bereits nach fünfzehn oder zwanzig Jahren wird ein Gebäude dem entsprechend als wertlos eingestuft, obwohl es baulich noch intakt ist (Lampugnani 2024: 70–71). Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten werden durch den Anstieg der Arbeitskosten und den Fokus auf den rein wirtschaftlichen Gewinn von Gebäuden vernachlässigt. Die Pflege eines Gebäudes ist allerdings essenziell für dessen Erhalt. Lampugnani erklärt, dass man durch billige und schnelle Neubauten den Wert der verbauten Materialien verliert. Reparaturarbeiten müssen von Beginn an mitgedacht werden und Alterungsprozesse als Gestaltungselement eingeplant werden. Der Wert soll mit der Zeit steigern, ähnlich wie bei einer *Antiquität*, anstatt abzunehmen und als Müll entsorgt werden. Dies kann allerdings nur gelingen, wenn dieser Wertgewinn eines Gebäudes im Rahmen eines gesellschaftlichen Konsenses erfolgt und die Potenziale sichtbar gemacht werden (Lampugnani 2024: 63–64).

## **Ein Labor zum Umbau**

Baukultur NRW beteiligt sich mit seinem Projekt UmBauLabor am Diskurs über den Erhalt von Bestandsgebäuden und setzt dabei auf vielfältige Kommunikationsformate mit Akteurinnen aus Politik, Wissenschaft, Hochschulen, Industrie und der Nachbarschaft. Bis Ende 2026 wird im UmBauLabor im Maßstab 1:1 in einem realen Gebäude ressourcenschonendes, zirkuläres und nachhaltiges Umbauen erprobt und diskutiert. Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus dient als Experimentierraum, in dem das Umbauen neu erlernt wird und entwickelt sich zum Ort für Diskussion und Austausch. Seit Beginn des Projekts kommen Akteur:innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Handwerker, Wissenschaft und Lehre sowie der Nachbarschaft und diverse Vertreter:innen der Baukultur zusammen, um Fragen und Lösungen für die Umnutzung und den Umbau von Gebäuden und damit auch Wertvorstellungen zu prüfen und zu diskutieren. Dabei geht es um die Fragen: Wie viel Wert steckt in einem einhundertzwanzig Jahre alten, sanierungsfähigen Gebäude? Wie ermittelt man diesen Wert? Welche Werteindikatoren fließen bei der Bewertung mit ein? Und wie macht man Werte sichtbar und vermittelt diese nach außen an die Öffentlichkeit?

Studierende mehrerer Hochschulen haben in Seminaren im UmBauLabor Analysen der Gebäudekonstruktion, der verbauten Materialien und des Quartiers sowie erste Entwürfe zum Umbau erarbeitet. Außerdem wurden mehrere Workshops rund um das Umbauen schwellenarm und leicht verständlich für die Nachbarschaft und die interessierte Öffentlichkeit veranstaltet.

Um das Gebäude in ein UmBauLabor zu transformieren, wurden durch Baukultur NRW umfassende Maßnahmen ergriffen. Zunächst erfolgte eine Neuausstattung des Gebäudes, begleitet von notwendigen Sicherheitsvorkehrungen wie der Erstellung eines Schadstoffgutachtens. Die Räume wurden mit neuen Funktionen versehen: So wurde die ehemalige Kühlkammer zu einem Schaudepot umgestaltet (siehe Abbildung 1), wo Baumaterialien zwischengelagert werden. Die „Zentrale“ (das ehemalige Ladenlokal) fungiert nun als Veranstaltungsort, der auch für Seminare genutzt werden kann. Die früheren Wohnungen hingegen blieben in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten und dienen heute als Beprobungsräume. Im Hof wurde zudem eine Werkstatt eingerichtet.



**Abbildung 1:** Ein Blick ins Schaudepot des UmBauLabors. Foto: Sebastian Becker.

Über dem Eingang der ehemaligen Ladenlokale im Erdgeschoss steht in großen Buchstaben die vielschichtig interpretierbare Frage: Wie viel Wert steckt in diesem Gebäude (siehe Titelbild)? Mit dieser Frage eröffnete Baukultur NRW im März 2024 das UmBauLabor in Gelsenkirchen-Ückendorf und wandte sich damit gezielt an die Öffentlichkeit.

## Ein Gebäude mit Geschichte

Man muss im UmBauLabor nicht lange nach etwas Wertvollen suchen. Der Wert der Baugeschichte zeigt sich in der spannenden historischen Entwicklung, die das Gebäude erzählt. Sie gibt uns Auskunft über das Leben und die Bedürfnisse seiner Bewohner:innen. Jede Nutzung hat Spuren hinterlassen, die teilweise sichtbar sind. Alte Nutzungen und Funktionen wurden überdeckt und lassen sich erst nach genauerem Hinschauen und Freilegen der Schichten erkennen.

Das Gebäude wurde 1902 für die Familie Nocke als Geschäfts- und Wohnhaus errichtet. Durch die Expansion der Kohle- und Stahlindustrie im Ruhrgebiet wurde Gelsenkirchen zu einer schnell wachsenden Industriestadt. Über drei Generationen betrieb die Familie Nocke die gewerblichen Räume im Erdgeschoss als Fleischerei. Das zweite Ladenlokal wechselte mehrfach seine Nutzung vom Tante-Emma-Laden bis hin zum Feinkostgeschäft. In den Obergeschossen wohnten zunächst hauptsächlich die Familienmitglieder. Jeder packte bei der Arbeit mit an, und auch das Gebäude passte sich mit der Zeit an neue Bedingungen an. Über Generationen änderte sich das Berufsbild des Fleischers. Neue hygienische Vorschriften erzeugten neue Arbeitsschritte und damit auch ein neues Raumprogramm. Aber auch die Anforderungen an das Gebäude änderten sich. Um Heizkosten im Ladenlokal zu senken, wurde in den 1950er Jahren die Decke im Erdgeschoss abgehängt und gedämmt. Dadurch erhielt die gesamte Fassade im Erdgeschoss ein anderes Aussehen: Die einst bogenförmigen großzügigen Fenster, mussten für eine moderne Lichtreklame und rechteckigen Fenstern weichen.

Ab 2008 wurden die Ladenlokale schließlich komplett an Dritte vermietet. Bevor Baukultur NRW das Gebäude bezog, wurde das Erdgeschoss zuletzt als Autowerkstatt und Kiosk genutzt. Der Hinterhof, in dem man die Schweinehälften in den Kühlräumen aufbewahrte, wurde zur Garage und Werkstatt umgewandelt. Erforderliche Umbaumaßnahmen wurden dabei nicht immer professionell ausgeführt und auch nicht fortlaufend dokumentiert. Nur das Nötigste wurde geändert, wobei auch minderwertige Baustoffe zum Einsatz kamen. Teilweise wurden Baustoffe verbaut, die heute als Schadstoffe gelten. Aufgrund dieser vielen baulichen und funktionalen Änderungen ist das Gebäude auch Speicher von Informationen und Zeitzeuge vergangener Ereignisse. Es vermittelt, wie Menschen früher gewohnt haben, welche neuen Bedürfnisse das Gebäude für seine Bewohner:innen erfüllen musste und welche Baustoffe im Laufe der Zeit verbaut worden sind.

Der Wert der verbauten Materialien manifestiert sich in der handwerklichen Qualität der Konstruktion aus Holzbalken, Fachwerkträgern und Vollziegeln, die als Auflager dienen. Von der handwerklichen Qualität des Baus zeugt auch die prachtvolle Außenfassade zur Straßenseite. Die Absackung des Gebäudes durch Bergbauschäden ist in den Obergeschossen deutlich spürbar und hat teilweise große Risse hinterlassen, wenngleich sich die Baukonstruktion die Gebäudestruktur gegen Verformungen stabilisierte und sich der Absackung anpasste.

In der alten Bauakte stehen viele Informationen über die Konstruktion und verbauten Materialien. Aber nicht alle Umbauarbeiten wurden dokumentiert. Erst durch das Öffnen von Decken- und Wandteilen ließen sich weitere Informationen sicherstellen. So entdeckten

Architekturstudierenden der Hochschule Bochum, dass im Boden unter anderem Schlacke verfüllt wurde und in den Innenwänden unterschiedliche Steine verbaut wurden.

## **Energien und Potenziale**

Neben diesen materiellen Werten steckt in dem Gebäude auch graue Energie – also die Energie, die für die Errichtung, Nutzung, Instandhaltung und Umbauarbeiten verbraucht wurde. Das Bewusstsein, wie viel Energie in Gebäuden dadurch bereits gespeichert ist, ist bei vielen Menschen nicht vorhanden. Studierende der Fachhochschule Münster erstellten in ihrer Seminararbeit eine erste Ökobilanzierung des Gebäudes und spielten dabei ein Abbruchszenario des Gebäudes durch. Ihre Ergebnisse wurden im Oktober 2024 vorgestellt. Die Bewertung hilft, den ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes zu verstehen und nachhaltige Entscheidungen für den weiteren Umgang mit dem Gebäude zu treffen. Eine Ökobilanzierung des Gebäudes soll dabei helfen herauszufinden, welche Umweltwirkungen das Gebäude über den gesamten Lebenszyklus ausübt. Dazu gehört die Analyse der Rohstoffgewinnung, der Herstellung, Nutzung und Entsorgung von Baumaterialien.

Schließlich birgt das Gebäude auch große Raumpotenziale. Es hat in Laufe der Zeit mehrere Transformationsprozesse durchlaufen. Aus der Fleischerei im Innenhof wurde eine Autowerkstatt. Die Wohnungen in den Obergeschossen mussten sich den Wünschen und Bedürfnissen seiner Bewohner:innen anpassen. Die Entwicklung der Vergangenheit können uns wertvolle Erkenntnisse liefern. Alte Wohnkonzepte zeigen, wie sich das Wohnen im Laufe der Zeit Geschichte an neue Anforderungen anpasste. So wurden Toilettenräume in den Zwischenebenen des Treppenhauses untergebracht, bevor Badezimmer direkt in die Wohnungen integriert wurden – eine Veränderung, die den Alltag der Menschen grundlegend beeinflusste. Solche Entdeckungen helfen uns, besser zu verstehen, wie gesellschaftliche, kulturelle und technische Entwicklungen das Wohnen prägen. Aus diesen Erkenntnissen lassen sich Fragen für ein zukünftiges Wohnen entwickeln. Unser Lebensraum muss sich immer wieder neuen Bedürfnissen und Lebensanforderungen anpassen. Auch hierbei spielen unsere Wertvorstellungen eine Rolle. Wenn Werte unser Leben und Handeln stark prägen und gleichzeitig wandelbar sind, müssen wir diesem Wandel auch in der Gestaltung unserer gebauten (Um-)Welt Rechnung tragen.

Nicht nur das Gebäude selbst spielt dabei eine Rolle. Wer vom UmBauLabor in die Nachbarschaft schaut, erkennt das Haus als Teil eines heterogenen und kreativen Quartiers in Gelsenkirchen-Ückendorf. Die Nachbarschaft und die Quartiersentwicklung haben einen erheblichen Einfluss auf das Gebäude. Gelsenkirchen, einst ein bedeutendes Zentrum der Kohle- und Stahlindustrie, hat in den vergangenen Jahrzehnten einen tiefgreifenden wirtschaftlichen Wandel durchlaufen. Mit dem Niedergang der Montanindustrie stiegen Arbeitslosigkeit und Leerstand von Immobilien dramatisch an.

Ückendorf ist ein Stadtteil, in dem trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen eine vielfältige Bewohnerschaft lebt. Hier wohnen Menschen aus unterschiedlichen Kulturen und mit mehr als 95 Nationalitäten zusammen (laut Statistikstelle der Stadt Gelsenkirchen, Stand Januar 2024). Der Stadtteil zeichnet sich dadurch aus, dass es eine große Bereitschaft gibt, sich für das Quartier einzusetzen. Zahlreiche Initiativen engagieren sich für das Gemeinwohl und bieten Freizeitaktivitäten, wie Kunst-Festivals und Konzerte an.

Die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) wurde vor 13 Jahren wurde die SEG gegründet, um sogenannte *Problemimmobilien* zu kaufen und über verschiedene Förderinstrumente weiterzuentwickeln. Ziel war es, den Stadtteil, insbesondere die Bochumerstraße durch die Schaffung kreativer und sozialer Angebote nachhaltig aufzuwerten. Durch die Sanierung ausgewählter Gebäude entstanden Cafés, Coworking-Spaces und Atelierräume für Künstler:innen, um neue Impulse für die Nachbarschaft zusetzen (vergleiche SEG Gelsenkirchen o. J.). Nicht alle erworbenen Immobilien ließen sich erhalten. Der Abriss der Immobilie des heutigen UmBauLabors stand auch zur Diskussion. 2023 hat die SEG das Gebäude erworben und Baukultur NRW bis Ende 2026 zur Verfügung gestellt. Mit diesem Entschluss ermöglicht die SEG, die Geschichte und den Charakter des Quartiers zu bewahren und gleichzeitig Raum für innovative Projekte zu schaffen, die zur Belebung und Weiterentwicklung des Stadtteils beitragen.

In diesem Kontext nimmt auch das UmBauLabor eine Schlüsselrolle ein und beschäftigt sich mit dem Quartier. Es stellt sich die Frage: Welche Strahlkraft hat das UmBauLabor ins Quartier? Sein Wert geht über den reinen Gebäudewert hinaus. In der *Zentrale* des UmBauLabors treffen sich Menschen aus der Nachbarschaft, um Workshops zu besuchen, sich weiterzubilden oder über das Wohnen und Leben in Ückendorf zu diskutieren. Gleichzeitig wird auch die umgekehrte Perspektive beleuchtet: Welchen Einfluss hat das Quartier auf das Gebäude? Die Menschen, die dort leben, prägen das Gebäude, indem sie es nutzen, ebenso wie das Gebäude das Quartier, indem es Angebot schafft – ein wechselseitiger Prozess, der das Potenzial hat, das Viertel nachhaltig zu stärken.

## **Werte vermitteln**

Der Wert eines Gebäudes ist nicht immerwährend und lässt sich nicht ein für alle Mal bemessen. Vielmehr ändern sich relevante Werteindikatoren im Laufe der Zeit und müssen neu ermittelt werden. Dabei werden diese nicht nur durch ökonomische Ströme beeinflusst, sondern auch von kulturellen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen verändert. Was heute als wertvoll betrachtet wird, verliert womöglich morgen schon an Bedeutung. Entscheidend ist, ob die identifizierten Werte noch mit den gesellschaftlichen Bedürfnissen im Einklang stehen. Ähnlich wie bei Gebäuden unterliegt auch die Rechtsordnung diesem Wandel. Der Wechsel gesellschaftlicher Wertvorstellung beeinflusst die Grundwerte der Verfassung. Zeitgeist und Recht stehen in einer Wechselbeziehung, da sich veränderte Werte und Normen der Menschen früher oder später auch in der Rechtsordnung widerspiegeln (Dorste 2019:19–20).

Das UmBauLabor soll deshalb nicht nur Werte in einer bestimmten Immobilie ermitteln und sichtbar machen, sondern auch die Potenziale aufzeigen, die in einer solchen Immobilie stecken. Studierende und Besucher:innen erfahren und lernen, welche Chancen das Gebäude bereithält, indem sie Wände öffnen, Entwürfe gestalten oder mehr über bestimmte Zusammenhänge erfahren. Theoretische Ideen können direkt vor Ort in die Praxis umgesetzt oder überprüft werden.

Die Ausbildung von Studierenden vor Ort – mit einem Fokus auf die Herausforderungen, die Bestandsgebäude mit sich bringen –, bietet eine wertvolle Gelegenheit, neue Ansätze

für den Umgang mit dem Umbau zu entwickeln. Durch das experimentelle Erforschen der vorhandenen Substanz lernen die Studierenden, den Umgang mit Ressourcen kennen. Zunächst gilt, dass kein vorgefundenes oder ausgebautes Material Müll oder Abfall ist. Im Gegenteil ist jedes Element ein wertvoller Bestandteil des größeren Ganzen, das es zu entdecken und neu zu bewerten gilt.

Der Kontext, in dem sich das UmBauLabor befindet, spielt eine entscheidende Rolle. Es ist wichtig zu verstehen, wie das Gebäude mit seiner Umgebung interagiert und welche Bedeutung es für die Nachbarschaft hat und welchen Wert die Nachbarschaft dem Gebäude verleiht. Um die Vielfalt und die Bedürfnisse heterogener Nachbarschaften, wie im Fall von Ückendorf, angemessen zu berücksichtigen, genügt es nicht einfach nur einen Ort mit Angeboten zu schaffen. Es ist wichtig zu betonen wie entscheidend es ist, die Menschen aktiv zu integrieren, ihre Perspektiven zu verstehen und ihre Alltagsrealitäten zu berücksichtigen. Dies beinhaltet auch den Besuch ihrer bevorzugten Orte und das Gespräch mit ihnen an diesen Orten. Eine dezentrale Herangehensweise und die Schaffung von Treffpunkten sind grundlegend, um authentische Beziehungen herzustellen sowie den Austausch mit der Gemeinschaft zu fördern.

Das UmBauLabor beteiligt sich dabei aktiv an festlichen Aktivitäten und Netzwerktreffen im Quartier und stellt seinen Raum für zusätzliche Aktivitäten zur Verfügung, welche an ähnliche Themen anknüpfen. Dazu zählen zum Beispiel die historischen Erzählungen der Bewohner:innen und die Integration von Erinnerungen, welche das Gebäude mit der Nachbarschaft verknüpfen. Die Zusammenarbeit mit engagierten Initiativen funktioniert gut, doch darüber hinaus besuchten Studierende der MSA Münster und der TU Dortmund gezielt weniger bekannte Orte im Quartier. So konnten sie Orte identifizieren, an denen sich Teile der Nachbarschaft treffen, die im Stadtgeschehen oft wenig Gehör finden. Dieser persönliche Kontakt hat dazu beigetragen, neue Blickwinkel zu gewinnen und Angebote zu entwickeln, welche auch für einen Teil der Gesellschaft interessant ist, der zunächst nicht bedacht wurde. Neben Alteingesessenen Bewohner:innen, gibt es auch viele Mieter:innen, die sich für die Bestandspflege interessieren, beispielsweise der Umgang mit Schimmel in der eigenen Wohnung. Solche Ansätze fördern nicht nur das Verständnis für die Bedeutung des Bestands, sondern schaffen auch eine tiefere Verbindung zwischen den Menschen und ihrer gebauten Umwelt.

Die Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand erfordert nicht nur technisches Fachwissen, sondern auch unterschiedliche Kommunikationsstrategien, wie man den Wert des Gebäudes diskutiert und vermittelt. Während materielle Werte durch Dokumentation und Bilanzierung greifbar gemacht werden können, liegt die Vermittlung immaterieller Werte in der emotionalen Ansprache. Es sind Erlebnisse, die tief berühren und eine nachhaltige Wertschätzung fördern. Reallabore wie das UmBauLabor schaffen hierfür einen wichtigen Raum, um Wissen zu vertiefen, Perspektiven zu erweitern und neue Erkenntnisse für den Umgang mit Bestandsgebäuden zu gewinnen.

Bestandsgebäude sind dabei weit mehr als reine Bausubstanz. Sie prägen das Stadtbild, erzählen Geschichten früherer Generationen und tragen zum kulturellen Gedächtnis einer Gesellschaft bei. Sie verkörpern kollektive Erinnerungen, Traditionen und Werte, die Identität stiften und ein Gefühl von Zugehörigkeit vermitteln. Gleichzeitig spielen

Bestandsgebäude in Zeiten des Klimawandels eine zentrale Rolle, da sie einen wichtigen Beitrag zum Ressourcenschutz leisten können. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gebäuden vermeiden Abriss, reduzieren Bauabfälle und schonen natürliche Ressourcen. Der Sachverständigenrat für Umweltfragen hat dieses Jahr ein Diskussionspapier zur Suffizienz als mögliche Wirtschaftsstrategie veröffentlicht. Das Konzept der Suffizienz findet in den Umweltwissenschaften schon lange Anwendung. Es zielt auf eine Reduzierung von Material- und Energieverbrauch ab, indem bewusst kritische Güter und Dienstleistungen nicht in Anspruch genommen werden. Aktuelle Zahlen belegt, dass sechs der neun planetaren Grenzen bereits überschritten sind. Wenn wir diesen negativen Trend nicht umkehren, wird es uns nicht gelingen, den „sicheren Handlungsraum für die Menschheit“ wiederherzustellen (SRU 2024: 12).

Ein zentraler Ansatz in diesem Zusammenhang ist das Konzept des Urban Mining, das auch im UmBauLabor eine wichtige Rolle spielt. Dabei wird untersucht, welchen Wert die verbauten Baustoffe und -teile eines Gebäudes haben. Es geht darum, herauszufinden, welche Materialien potenziell wiederverwendet werden können. Zum Beispiel können Ziegel, Holz oder Stahl oft recycelt und in neuen Bauprojekten genutzt werden. Gleichzeitig wird geprüft, welche Baustoffe schwer wiederzuverwenden sind – etwa solche, die durch Vermischung oder Schadstoffe belastet sind. Diese Analyse ist essenziell, um einen bewussten und ressourcenschonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen.

Das Konzept des Urban Mining zeigt, dass Bestandsgebäude nicht nur kulturelle und soziale Werte besitzen, sondern auch eine materielle Bedeutung haben. Indem wir die Potenziale der verbauten Ressourcen erkennen, vermeiden wir nicht nur den Abbau neuer Rohstoffe, sondern reduzieren auch den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes erheblich. Das UmBauLabor stellt beispielhaft dar, wie dieser Ansatz in der Praxis umgesetzt werden kann und welchen Input er für den Umgang mit bestehenden Gebäuden bietet.

In der Fachwelt liegt es an uns, die ökologischen, kulturellen und materiellen Potenziale bestehender Gebäude zu erkennen und gezielt Maßnahmen zu ergreifen, um Bestandsgebäude als zentrale Ressource für eine nachhaltige Baukultur zu nutzen. Sie sind damit nicht nur Erben der Vergangenheit, sondern auch ein Schlüssel für eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte gebaute Umwelt.

## Literatur

- Beauftragter der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderung (2024): Behindertengleichstellungsgesetz (BGG). <https://www.behindertenbeauftragter.de/DE/AS/rechtliches/behindertengleichstellungsgesetz/behindertengleichstellungsgesetz-node.html>, Zugriff am 01.08.2024.
- DESTATIS (Statisches Bundesamt) (2024): Weniger Abriss: 2022 fielen so wenige Wohnungen aus dem Bestand wie noch nie seit 1992. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23\\_N050\\_311.html#:~:text=Im%20Jahr%202022%20fielen%20knapp,dem%20niedrigsten%20Stand%20seit%201992](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_N050_311.html#:~:text=Im%20Jahr%202022%20fielen%20knapp,dem%20niedrigsten%20Stand%20seit%201992), Zugriff am 01.08.2024.
- Droste, Bernadette (2019): Werte – was uns verbindet in Deutschland und Europa. Eine Einführung. In: Hessische Landesvertretung Berlin (Hg.): Werte. gemeinsames Fundament für Deutschland und Europe. Freiburg im Breisgau: Herder, 9–17.
- Joas, Hans (2006): Wie entstehen Werte?: Wertebildung und Wertevermittlung in pluralistischen Gesellschaften. Beitrag auf tv-impuls Tagung am 15.11.2006. <https://forschungsnetzwerk.ams.at/elibrary/publikation?bibId=11002>, Zugriff am 30.08.2024.
- Jungbauer, Johannes (2017): Entwicklungspsychologie des Kindes- und Jugendalters: Ein Lehrbuch für Studium und Praxis sozialer Berufe. Weinheim Basel: Beltz Juventa, 1. Auflage.
- Lampugnani, Vittorio Magnago (2024): Gegen Weg Werf Architektur. Berlin: Wagenbach.
- Sommer, Goetz und Kröll, Ralf (2022), Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Hürth: Werner, 6. Auflage.
- SRU (Sachverständigenrat für Umweltfragen) (2024), Suffizienz als „Strategie des Genug“: Eine Einladung zur Diskussion, Berlin.
- SEG Gelsenkirchen (Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen) (o. J.): Von No Go zu Go To. Alle Projekte der SEG Gelsenkirchen. <https://seg-gelsenkirchen.de/projekte/>, Zugriff am 20.8.2023.



In Kooperation mit dem lokalen Dachdeckerhandwerk, Menschen aus dem Quartier und Studierenden entstand im Rahmen des Projekts Honsberg ein Gemeinschaftsschaftspavillon auf einer Allmendefläche. Foto: Robert Winterhager/Urbane Nachbarschaft Honsberg.

## **Gemeinwohl bauen im Bestand**

Ein Einblick in die Praxis chancengerechter  
Stadtentwicklung

### **Building for the Common Good**

Insights into Practice of Equitable Urban Development

**Silvia Harth, Robert Winterhager**

Keywords: Stadtteilentwicklung; Transformation; Beteiligung; Chancengerechtigkeit;  
Gemeinwohrendite

Neighbourhood development; transformation; participation; equal opportunities; return  
on in-vestment for the common good

## Abstract

Projekte wie das *HONSWERK* im Remscheid und die *Wiesenwerke* in Wuppertal tragen zu einer chancengerechten Stadtteilentwicklung bei. Denn es werden nicht nur Häuser errichtet, saniert und umgebaut sowie Freiflächen gestaltet, sondern auch Gemeinschaften, Chancen und Möglichkeitsräume geschaffen. Die Verzahnung von gemeinwohlorientierter Prozessgestaltung, Planung und Vermietung wirkt nachhaltig im Quartier. Es wird anschaulich, dass die gemeinsame Planung und Entwicklung von Nutzungskonzepten mit Nachbarschaft sowie zukünftigen Mieter:innen Akzeptanz für bauliche Veränderungen erhöht und zum Engagement für Mitgestaltung des eigenen Lebensumfelds motiviert. Gemeinwohlf lächen sind dabei Kristallisationspunkte für Teilhabe und Gemeinschaftsbildung.

Projects such as the *HONSWERK* in Remscheid and the *Wiesenwerke* in Wuppertal contribute to equitable neighbourhood development. As a social impact investor, the Montag Stiftung Urbane Räume does not only build, upgrade and redevelop houses and design open spaces, but also creates communities, opportunities and spaces of possibility within each project. The dovetailing of process design, planning and letting of flats and commercial properties with a focus on the common good has a sustainable impact on the neighbourhoods. The examples of *HONSWERK* and *Wiesenwerke* show that the joint planning and development of usage concepts with neighbours and future tenants increases acceptance of structural changes and motivates people to get involved in shaping their own living environment. Areas dedicated to common purpose activities are crystallisation points for participation and community building.

**Silvia Harth**, ist Architektin, Projektsteuerin und Immobilienentwicklerin und arbeitet als Projektentwicklerin bei der Montag Stiftung Urbane Räume. Sie ist zudem Geschäftsführerin der Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

**Silvia Harth**, is an architect, project manager and property developer and works as a project developer at the Montag Stiftung Urbane Räume. She is also Managing Director of Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

**Robert Winterhager**, Dr., ist Stadtplaner und Architekt, und arbeitet als Projektentwickler bei der Montag Stiftung Urbane Räume. Er ist zudem Geschäftsführer der Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH.

**Robert Winterhager**, Dr., is an urban planner and architect and works as a project developer at the Montag Stiftung Urbane Räume. He is also Managing Director of Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH.

## Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung

Was haben eine Arbeitersiedlung in Remscheid und eine ehemalige Gummibandweberei in Wuppertal gemeinsam? Beides sind Immobilien-Ensemble, die das Potenzial haben, Quartiere und Stadtteile zu transformieren. Es kommt nur darauf an, was man wie daraus macht. Die Montag Stiftung Urbane Räume hat für das Wie? das *Initialkapital-Prinzip* entwickelt.

Die Idee dahinter: durch Investition in eine Immobilie dauerhaft eine soziale Stadtteilrendite beziehungsweise Gemeinwohrendite erzielen, über die sich gemeinnützige Vorhaben im Stadtteil finanzieren.

Bereits zu Projektbeginn bringt die Montag Stiftung Urbane Räume als Initiatorin Kommunen, Menschen aus dem Stadtteil, Planer:innen sowie potenzielle Mieter:innen zusammen. Gemeinsam definieren alle Beteiligten Ziele für die Stadtteilentwicklung und handeln aus, wer welche Kompetenzen in den Bau- und Entwicklungsprozess einbringen kann. Das Fundament der Projekte sind Immobilien, die als Orte der Identifikation dienen können, indem sie Möglichkeitsräume für Engagement, Selbstentfaltung und Zusammenkommen eröffnen. Das Vorgehen der Montag Stiftung Urbane Räume: In Stadtteilen, in denen Menschen mit schwierigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen konfrontiert sind, übernimmt die Stiftung Grundstücke im Erbbaurecht. Die Grundstückseigentümer:innen bringen ihre Immobilien langfristig (in der Regel zwischen 66 und 99 Jahre) in das gemeinwohlorientierte Projekt ein. Solange das Projekt gemeinnützig agiert, verzichten sie darauf, einen Erbbauzins zu erheben. So ermöglichen sie, dass alle Überschüsse aus Vermietungen dem Stadtteil für gemeinnützige Nachbarschaftsangebote als Teil der *Gemeinwohrendite* zur Verfügung gestellt werden können.

Vor Ort gründet die Montag Stiftung Urbane Räume stets eine gemeinnützige Projektgesellschaft, die als Bauherrin und Entwicklerin den Bauprozess leitet. Zudem koordiniert sie mit eigenen Gemeinwohl-Manager:innen Stadtteilprojekte, koproduktive Prozesse sowie die Community-Entwicklung. Schließlich verwaltet und vermietet die Projektgesellschaft das beziehungsweise die Gebäude langfristig gemeinwohlorientiert, mit dem Ziel, dass sich die Projekte auf längere Sicht hin selbst tragen.

Die Immobilien werden meist im Bestand saniert und leerstehende Räume wieder in Nutzung gebracht. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden neue Arbeitsplätze, Kulturorte und (überwiegend geförderte) Wohnungen geschaffen – und neue Räume für die Gemeinschaft. Dies führt zu einer Nutzungsmischung, die den Ort belebt. Bereits parallel zum Umbauprozess startet ein intensives Community Building, mit dem Ziel, eine solidarische Gemeinschaft rund um das Projekt zu bilden und eine nachhaltige, gemeinnützige Struktur – getragen von einem Verein, einer Stiftung oder der Projektgesellschaft selbst – aufzubauen.

## Die Projekte: HONSWERK und Wiesenwerke

Die Projekte HONSWERK und Wiesenwerke sind das fünfte und sechste Projekt der Montag Stiftung Urbane Räume nach dem Initialkapital-Prinzip. Ähnlich sind in Wuppertal der BOB CAMPUS, in Halle an der Saale der Bürgerpark FreiFeld, in Bochum die KoFabrik und in Krefeld die Nachbarschaft Samtweberei entstanden.

Gemeinsam mit der Stadt Remscheid und der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid baut die gemeinnützige Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH 15 alte Arbeitersiedlungshäuser im Stadtteil Honsberg um. Neben 39 neuen Wohnungen aus ursprünglich 75 Wohneinheiten und Gewerbeflächen entwickelt die Gesellschaft dort auch neue Begegnungs- und Lernorte im Quartier: so zum Beispiel eine innovative Gemeinbedarfseinrichtung, die HONSWERKSTATT, sowie einen Stadtteilgarten. Beide Projekte finanzieren sich durch Mittel der Städtebauförderung (siehe Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Gesamtansicht des HONSWERK: Die Arbeitersiedlungshäuser werden kernsaniert, gedämmt und bekommen Balkone zum grünen Innenhof. Im Vordergrund das dreieckige Grundstück des Stadtteilgartens mit Aussichtsterrasse und dahinter der Neubau der HONSWERKSTATT sowie der Gemeinschaftspavillon. Illustration: Robert Winterhager/Urbane Nachbarschaft Honsberg.

Im Quartier Mirke in Wuppertal-Elberfeld schafft die gemeinnützige Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH auf dem Gelände einer ehemaligen Gummibandweberei neue Räume für Arbeit, Kultur, Sport, Lernen und Begegnung in Kooperation mit der Stadt Wuppertal und in Kollaboration mit den Nutzer:innen und Akteur:innen aus dem Stadtteil. Dabei saniert die Projektgesellschaft ein Industriedenkmal und baut

mithilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung im Außenraum einen Nachbarschaftsplatz, eine Wegeverbindung zwischen dem Quartier und einem Fuß- und Radweg auf einer ehemaligen Eisenbahnstrecke, der Nordbahntrasse, sowie einen dicht begrünten Erholungsraum (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2:** Das Gebäude der ehemaligen Gummibandweberei in Wuppertal: Am Industriedenkmal Wiesenwerke führt der beliebte Radweg Nordbahntrasse vorbei.  
Foto: Jann Hoefler/Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

## **Akzeptanz: Umbau für Mitgestaltung öffnen**

Anpassung an den Klimawandel, Migration, Energiewende, wirtschaftlicher Wandel und Stärkung des demokratischen Gemeinwesens sind die großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte. Für Städte und Quartiere bedeutet das umfangreiche Um-, Neu- und Weiterbauprozesse, die den Bewohner:innen eines Stadtteils viel abverlangen. Oft wird ein anstehender Umbau des Wohnumfeldes, einer Straße oder eines Hauses als Stress oder als Zumutung erlebt.

In den von der Montag Stiftung Urbane Räume initiierten Projekten erfahren wir, dass gemeinwohlorientierte, auf Beteiligung und gemeinsame Planung ausgerichtete Ansätze der Stadtteilentwicklung die Akzeptanz der Menschen für bauliche Veränderungen der eigenen Lebensumwelt erhöhen. Denn nur wenn die Bewohner:innen gemeinsam mit den Planenden und Projektentwickler:innen überlegen, welche Nutzungen sinnvoll wären, wird Veränderung stärker als selbstbestimmt und weniger als fremdgesteuert empfunden.

## Bedarfsermittlung und Beteiligungsformate auf Stadt(teil)ebene

Zum Prozessauftritt beauftragten die Stadt Remscheid, das Wohnungsunternehmen GEWAG und die Montag Stiftung Urbane Räume gemeinsam ein Planungsbüro, für das HONSWERK eine Quartiersentwicklungsstrategie (QES) zu erstellen. Die Kooperationspartner luden fünf innovative Planungsbüros aus Deutschland, Spanien und der Türkei ein, sich und ihre Konzepte vorzustellen. Für das Auswahlverfahren hatten auch alle Stadtteilakteure stimmberechtigte Vertreter:innen entsandt. Die Wahl fiel schließlich auf das Büro *Taller de Casqueria* aus Madrid. Die Planer:innen arbeiteten und wohnten zehn Tage im Stadtteil. Das Planungsteam sprach die Menschen im Quartier mit niederschweligen und zugänglichen Formaten an: mit einer Kunstaktion zum Mitmachen, einer Ideenwerkstatt mit Spiel, Spaß und Themenwänden sowie mit einer Einladung zu Kaffee, Tee und Waffeln. An einer gemeinsamen Licht-Kunstaktion (siehe Abbildung 3) nahmen über 100 Honsberger Haushalte teil – sichtbares Zeugnis eines starken nachbarschaftlichen Gefühls.



**Abbildung 3:** Kunstaktion „Honsberg leuchtet“ als Teil der Residenzwoche von Taller de Casqueria.  
Foto: Simon Veith/Urbane Nachbarschaft Honsberg.

Die ermittelten Bedarfe und Potenziale der Studie mündeten in die Quartiersentwicklungsstrategie *Made by Honsberg*, die das Bild eines lernenden und produktiven Stadtteils zeichnete. Die QES bildete somit die Grundlage für die Gesamtkonzeption des Projekts HONSWERK und die Gemeinbedarfseinrichtung HONSWERKSTATT. Zudem schrieb die kooperativ erstellte Quartiersentwicklungsstrategie das bestehende Integrierte Stadtentwicklungskonzept Honsberg/Stachelhausen fort und schuf so die formale Voraussetzung, Städtebaufördermittel für die HONSWERKSTATT beantragen zu können.

Um im Wuppertaler Quartier Mirke räumlich und sozial geeignete Nutzungen für die Gebäude und Außenanlagen der Wiesenwerke im städtischen Umfeld auszumachen, beauftragte die Projektgesellschaft ein Stadtplanungsbüro mit einer Quartiersanalyse. Diese zeigt die räumliche und soziale Struktur sowie die immobilienwirtschaftliche Situation im Quartier auf. Eingeflossen sind geographische und statistische Daten, Interviews mit lokalen Fachleuten aus Stadtverwaltung und Wissenschaft sowie Ergebnisse einer ersten Stadteilwerkstatt (siehe Abbildung 4) zu den Bedarfen im Quartier und möglichen Nutzungen der Immobilie. Die Stadteilwerkstatt wurde in Kollaboration mit Akteur:innen des Quartiers (Forum:Mirke) geplant und durchgeführt.



**Abbildung 4:** Erste Stadteilwerkstatt im Rahmen des Projekts Wiesenwerke im Jahr 2021: Mietende erläutern den Teilnehmenden die möglichen Nutzungen der Gebäude. Foto: Wolf Sondermann/Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

Teilgenommen haben Akteur:innen und Menschen aus dem Stadtteil sowie Entscheider:innen aus Stadtverwaltung und Politik. Wesentliche Wünsche und Ziele lauteten:

- die Öffnung des Grundstücks und des Gebäudes für die Quartiersnachbarschaft als Ort der Begegnung und des Lernens,
- eine Verbindung zwischen Quartier und Nordbahntrasse,
- Gewerbenutzungen mit dem Schwerpunkt Handwerk/Urbane Produktion,
- Räume für Kultur und Sport.

Hierauf aufbauend entwickelte die Projektgesellschaft eine Gemeinwohlstrategie für das Projekt. Eine Machbarkeitsstudie der Architekt:innen berücksichtigte die gewonnenen Erkenntnisse. Die Landschaftsplaner:innen nahmen die gemeinsam identifizierten

Interessen in ein erstes räumliches Konzept für die Außenanlagen auf. Um nähere Bedarfe und Nutzungen für die Außenanlagen zu klären, lud die Projektgesellschaft zu einem Mitmachfest ein. Pädagog:innen und Landschaftsplaner:innen hielten im Rahmen von Spiel- und Bastelaktionen sowie beim gemeinsamen Essen zwanglos Ideen der Besucher:innen fest. Dem folgte eine Planungswerkstatt (siehe Abbildung 5) mit Mietenden, Akteur:innen und Menschen aus dem Stadtteil, Stadtverwaltung, Politik und den Planer:innen des Gebäudes, moderiert von den Landschaftsplaner:innen. Alle gemeinsam entwickelten in Gruppenarbeit Ideen für konkrete Nutzungen und die Lage der Angebote auf dem Gelände. Die Ergebnisse dieses Prozesses flossen in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein, das als formale Grundlage für die Städtebauförderung diente. Die Projektgesellschaft informiert seit dem Planungsauftritt die Quartiersnachbarschaft über alle Etappenergebnisse und lädt regelmäßig zu Informationsveranstaltungen ein.



**Abbildung 5:** Die zweite Stadtteilwerkstatt im Rahmen des Projekts Wiesenwerke im Jahr 2023 widmete sich der Außenraumnutzung. Foto: Wolf Sondermann/Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

## **Beteiligungsformate auf Mietebene**

75 vorwiegend leerstehende Wohnungen in 15 Arbeitersiedlungshäusern hat die Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH 2023 von der GEWAG übernommen. In 15 Einheiten wohnten noch langjährige Bestandsmieter:innen, die dem kommenden Umbau besorgt entgegensahen. Hier galt es, einen Weg zu finden, diesen Menschen ihre Ängste zu nehmen und ihnen darüber hinaus die zukünftige Verbesserung ihrer Wohnsituation glaubwürdig zu vermitteln. Die Projektgesellschaft setzte deshalb von Beginn an

auf offene Kommunikation und einen Dialogprozess mit den Bewohner:innen. Unmittelbar nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags stellte sich die Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH den Mieter:innen vor und gab einen Überblick über Ziele und Maßnahmen des kommenden Umbaus. In den folgenden, persönlichen und vertraulichen Gesprächen während der Mietsprechstunden setzten sich die Immobilienverwalterin und der Bauprojektmanager intensiv mit den Wohnbedürfnissen der Menschen auseinander. So konnten zum Beispiel Änderungen im Familienstand (Auszug der Kinder, Wunsch nach kleinerer Wohnung) oder auch Mobilitätseinschränkungen (Wunsch nach Umzug ins Erdgeschoss bei älteren Mieter:innen) im Umbaukonzept und in der Belegungsplanung abgebildet werden. Für die Kernsanierung des ersten Bauabschnitts mussten einige Bewohner:innen in Übergangswohnungen des zweiten Bauabschnitts umziehen. Hier unterstützte die Projektgesellschaft mit finanzieller und praktischer Hilfe beim Umzug. Sie übernahm Umzugskosten, stellte Container für das Entrümpeln von Keller- und Speicherräumen bereit oder lieferte die Umzugskartons.

Ein ähnliches Vorgehen hat in Wuppertal Früchte getragen: Mitarbeitende der Projektgesellschaft der Wiesenwerke führten vor Übernahme der Immobilie und zu Beginn der Entwicklungsphase persönliche Gespräche mit einzelnen Bestandsmieter:innen zu deren Bedarfen. In Kooperation mit der Grundstückeigentümerin, der Stadt Wuppertal, organisierten sie Veranstaltungen mit allen Mietenden zur gemeinwohlorientierten und baulichen Projektentwicklung – diese Formate begleiten die noch laufende Planungs- und Bauphase weiter. Zudem informiert die Projektgesellschaft via E-Mail regelmäßig zum Projektstand und macht auf Einschränkungen zum Beispiel durch lautere Bauarbeiten aufmerksam. Sind Mietende stärker von bestimmten Umbaumaßnahmen betroffen, suchen Verantwortliche der Projektgesellschaft stets im Vorfeld das persönliche Gespräch und stimmen je nach Erfordernis entlastende Maßnahmen ab.

Um Akzeptanz für die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen zu schaffen und insbesondere eine Lösung für die Parkraumnutzung auf dem Grundstück zu finden, führte die Projektgesellschaft Workshops durch. Öffentliche Stellflächen gibt es kaum im Quartier. Um den Mietenden ausreichend Stellplätze für wechselnde Bedarfe zur Verfügung stellen zu können, bedarf es deshalb eines durchdachten Parkraumkonzepts auf dem Gelände der Wiesenwerke.

Weiteres Konfliktpotenzial barg eine bereits länger währende Auseinandersetzung zwischen zwei Mietparteien im Bestand. Die Nachbarparteien fühlten sich gegenseitig durch als laut empfundene Tätigkeiten und Veranstaltungen gestört. Eine geplante räumliche Erweiterung seitens einer der Mietparteien verstärkte den Konflikt noch. Der Handlungsspielraum der Projektgesellschaft, den baulichen Schallschutz beim Umbau so zu ertüchtigen, dass beide Parteien ihre Nutzungen ungestört voneinander durchführen könnten, ist jedoch durch die Altbausubstanz des Denkmals eingeschränkt. Um eine Basis für einvernehmliche Vereinbarungen mit den Parteien zu schaffen, beauftragte die Projektgesellschaft deshalb externe Expert:innen mit einer Mediation. Um ähnliche Konflikte zukünftig im Vorfeld auszuschließen, vermeidet die Projektgesellschaft bei weiteren Vermietungen, Nutzungen, die einander stören könnten, direkt übereinander anzuordnen.

Wesentlicher Erfolgsfaktor für die Akzeptanz der baulichen Veränderung ist, dass in beiden Projekten projekteigene Mitarbeiter:innen Teil des Projektentwicklungsteams sind und die Mietverwaltung verantworten.

Aber auch wenn diese Personen das Vertrauen der Mietenden genießen, werden sie häufig mit der Frage konfrontiert: *Könnt ihr hier nicht einfach alles so lassen, wie es vorher war?* Dies verdeutlicht, dass nicht alle Erwartungen und Wünsche in der Bauphase Berücksichtigung finden können, sondern dass eine Projektentwicklung immer ein Prozess des Aushandelns und der Kompromisse ist. Gemeinsame, im Beteiligungsprozess erarbeitete Ziele helfen jedoch, dass Mieter:innen bleiben und die Gemeinwohlstrategie mittragen.

## Rendite fürs Gemeinwohl

Eine große Sorge von Mieter:innen ist, dass nach einem Umbau die Mieten steigen und die Bauphase mit Lärm, Dreck sowie wirtschaftlichen und logistischen Einschränkungen einhergeht. Die Sorge von Projektentwickler:innen hingegen ist, dass unvorhersehbare Steigerungen bei Bau- und Finanzierungskosten die Wirtschaftlichkeit eines Projektes infrage stellen können. Beide Perspektiven treffen auch auf gemeinwohlorientierte Projektentwicklungen zu. Diese können aber die Kraft entfalten, unterschiedliche Perspektiven von Bewohner:innen und Entwickler:innen im Sinne einer Win-Win-Situation zusammenzubringen.

Die Projektgesellschaften der Wiesenwerke und des HONSWERK sind bestrebt, Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu dauerhaft fairen und bezahlbaren Preisen zu vermieten. Gleichzeitig ist die Wirtschaftlichkeitsrechnung so konzipiert, dass durch die Vermietung der Immobilien Überschüsse erzielt werden sollen, die gemeinnützigen Projekten und Akteur:innen im Quartier zugutekommen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite liegt allerdings deutlich unter der Renditeerwartung gewinnmaximierender Entwicklungsgesellschaften. Bezahlbare Warmmieten auf der einen, Überschüsse für das Gemeinwohl auf der anderen Seite: In diesem Spannungsfeld bewegen sich alle Stadtteilentwicklungsprojekte nach dem Initialkapital-Prinzip.

Für eine seriöse Wirtschaftlichkeitsbeurteilung ist für die Montag Stiftung Urbane Räume eine Mehrjahresplanung inklusive Instandsetzungsrücklagen, möglichem Mietausfall, Zinsen und Tilgung für Kredite, Abschreibungen und Personal sowie die beständige Fortschreibung unerlässlich. In alle ihre Projekte bringen die Montag Stiftungen Eigenkapital von im Regelfall 30 Prozent für die bauliche Investition ein. Dieses Eigenkapital verbleibt in der Projektgesellschaft, muss also nicht an die Stiftungen zurückgezahlt werden.

## Bezahlbare Mietflächen in Zeiten der Energiekrise

In Remscheid finanziert die Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH den Umbau der Wohnhäuser über ein Darlehen zur Modernisierungsförderung der NRW. BANK fremd. Somit sind alle 39 dort entstehenden Wohnungen auf einen Zeitraum von

30 Jahren mietpreisgebunden und bleiben langfristig für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar.

Ukrainekrieg, Energiekrise sowie Baukosten- und Zinsanstieg stellten auch das Projekt HONSWERK vor große Herausforderungen. Wegen absehbar hoher Preise für fossile Energieträger musste die Projektgesellschaft umplanen und viel mehr in Dämmung und innovative Wärmeversorgung investieren als ursprünglich vorgesehen. Durch die stark gestiegenen Baukosten bei gleichzeitig gesetzlich festgeschriebenen Mieterlösen drohte die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft dauerhaft in die roten Zahlen zu geraten. Ein Kompromiss musste gefunden werden: Mit dem Bau und Betrieb der Wärmeversorgung beauftragte die Projektgesellschaft schließlich ein Energiecontracting-Unternehmen. So blieb das Gesamtprojekt mit bezahlbarem Wohnraum umsetzbar. Durch das Contracting-Modell konnte ein Teil der Investitionskosten für die Wärmeversorgungsanlage auf die Wärmekosten der Mieter:innen umgelegt werden. Die Wärmekosten selbst werden dafür deutlich niedriger als in den alten Häusern mit Gasthermen sein. Die Mieter:innen profitieren zudem von frisch sanierten Wohnungen mit Fußbodenheizungen und Balkonen. Beim Vertragsschluss mit dem Contractor wurden die umlegbaren Investitionskosten, verteilt auf 20 Betriebsjahre, als Hauptbestandteil der späteren Energieversorgungskosten fest vereinbart. Die Kosten für den Zukauf von Wärmepumpenstrom – in Zeiten, wenn die Photovoltaik-Anlage nicht genug Leistung bringt – verändern sich abhängig von den aktuellen Strompreisen.

In Wuppertal finanziert die Projektgesellschaft der Wiesenwerke die Sanierung und den Umbau des Industriedenkmals über ein Bankdarlehen. Von den rund 6.500 Quadratmetern Mietfläche (rund 80 Prozent befinden sich im Industriedenkmal aus den 1910er Jahren und 20 Prozent in einem Gewerbebau aus den 1980er Jahren) werden rund 50 Prozent im Denkmal neu vermietet. Die Höhe der Bestandsmieten soll bestehen bleiben. Auch die neu vermieteten und modernisierten Flächen möchte die Projektgesellschaft zu fairen Preisen vermieten. Der Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Zinsen machte auch bei den Wiesenwerken Planungsänderungen erforderlich. Um das Mietniveau halten zu können, entschied die Projektgesellschaft beispielsweise, anstatt die gesamte Fassade zu sanieren nur lose Putzstellen und freiliegende Bewehrungsbereiche instand zu setzen. Auch die großflächigen Metallfenster wurden nicht saniert. Dieses Vorgehen hatte die Projektgesellschaft zuvor mit Sachverständigen und mit der Unteren Denkmalpflege abgestimmt. Darüber hinaus übernahm die Projektgesellschaft aus einem Abbruchprojekt eines externen Unternehmens gebrauchte, hochwertige Türblätter und Systemtrennwände kostenfrei und organisierte den Transport selbst. Die gebrauchten Türblätter müssen nun neu lackiert werden. Diese Leistung können die Mieter:innen optional in Eigenleistung erbringen, die Bewohner:innen einer ersten Mieteinheit haben sich bereits für diese Option entschieden. Diese Umplanungen haben bei allen Beteiligten viel Flexibilität gefordert und rund eineinhalb Monate Zeit sowie ein höheres Planungshonorar gekostet.

## **Kooperation: Auf Partnerschaften setzen**

Beide Projekte setzen in der Projektentwicklung auf starke Kooperationen mit der öffentlichen Hand, Unternehmen sowie zivilgesellschaftlichen Organisationen und Initiativen. Hinzu kommt eine optimale Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen aus verschiedenen Quellen. Die Kooperationspartner:innen aktivierten alle Kompetenzen zu Themen wie Baurecht, Denkmalschutz und Mobilitätskonzepten – dieser Austausch ist für das Gelingen beider Projekte von großer Bedeutung. Zudem eröffnet diese Vorgehensweise die Chance, sich auf ein gemeinsames Lernfeld zu begeben, Erfahrungen zu sammeln und zukunftsfähige Ansätze der Stadt- und Stadtteilentwicklung fortzuschreiben.

**Wichtige Voraussetzung: Alle Seiten müssen kontinuierliche Ansprechpartner:innen zur Verfügung stellen, die Entscheidungen und Ergebnisse jeweils in weitere Ebenen kommunizieren.**

Grundlage für diese Kooperationen sind immer schriftliche Vereinbarungen eines gemeinsamen Ziels.

### **Kommunen und Unternehmen als Partner:innen**

Politik und Verwaltung sind in Wuppertal und Remscheid jeweils unverzichtbare Projektpartner, bei den Wiesenwerken ist die Stadt Wuppertal auch Erbbaurechtsgeberin. In beiden Vorhaben stellten die Städte in Abstimmung mit den Projektgesellschaften die Anträge auf Städtebauförderung und bringen den kommunalen Eigenanteil ein, um definierte Projektbausteine zu finanzieren. Fördermittel und Eigenanteile werden an die Projektgesellschaften als Letztempfängerinnen weitergeleitet.

Eine Besonderheit im Projekt HONSWERK: Hier ist ein privates Wohnungsbauunternehmen, die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft, Erbbaurechtsgeberin und hat der Remscheider Projektgesellschaft 15 sanierungsbedürftige Siedlungshäuser als Sachspende zukommen lassen.

Im Projekt Wiesenwerke ist eine Beschäftigungsinitiative eine zusätzliche, wichtige Partnerin. Deren Klient:innen können sich während des Bauprozesses praktisch und theoretisch weiterqualifizieren und leisten gleichzeitig mit ihrer Bautätigkeit einen wichtigen Beitrag zum Gelingen des Projekts. Darüber hinaus leistet die Montag Stiftung Urbane Räume mit der Maßnahme einen Beitrag, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Entscheidend für alle Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip sind stabile Partnerschaften. Diese gilt es, langsam wachsen zu lassen, schrittweise in Gemeinschaftsprojekten zu erproben und dann in Kooperationsvereinbarungen, Erbbaurechtsverträgen oder Mittelweiterleitungsvereinbarungen schriftlich zu fassen. Denn die Verschriftlichung klärt die Rollen, Erwartungen und Reibungspunkte der Kooperationspartner:innen und hilft jene Sachverhalte zu regeln, die später wichtig sind für die gelebte Kooperation.

## Zusammenarbeit mit Hochschulen

Über ihre Projektgesellschaften trägt die Montag Stiftung Urbane Räume das Thema der Gemeinwohlorientierung durch Kooperationen mit Hochschulen auch in die Ausbildung von angehenden Planer:innen und Architekt:innen. So zum Beispiel beim Bau des Gemeinschaftspavillons auf dem Honsberg (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6:** In Kooperation mit dem lokalen Dachdeckerhandwerk lernten Studierende Bitumenbahnen zu verlegen und Wände zu verschiefern. Foto: R. Winterhager/Urbane Nachbarschaft Honsberg.

Die Projektgesellschaft verfügt zwar nach dem Vertragsabschluss in Remscheid über viele Häuser, eine Interimsnutzung als Gemeinschaftsort ließ der schlechte Bauzustand jedoch in keinem der Häuser zu. So entwickelten die Beteiligten die Idee, einen Gemeinschaftspavillon auf einer Allmendewiese im Blockinnenraum neu zu errichten. In einem zweijährigen Design-Build-Prozess entwarfen, planten und bauten Studierende der TH Köln und des *Social Impact Labs an der Peter Behrens School of Arts Düsseldorf* einen rund 50 Quadratmeter großen offenen Pavillon in Holzbauweise. Auch das lokale Handwerk half mit, so brachte zum Beispiel der örtliche Dachdeckerbetrieb den Studierenden das Verschiefern bei. Die Projektgesellschaft finanzierte das Material, das zu einem Teil aus wiederverwendeten Baustoffen von Baustellen aus der Region bestand. Im Sommer 2023 konnte der Pavillon dann mit einem großen *Techno-Picknick* eingeweiht werden und ist seitdem zum beliebten Treffpunkt der Nachbarschaft und zum Ort von Veranstaltungen verschiedener Remscheider Initiativen und Vereine geworden.

## **Kulturwende in der Zusammenarbeit am Bau**

Vertragsregelungen und der Umgang der Beteiligten beim Planen und Bauen miteinander sind allzu oft auf Konflikt und Konfrontation ausgerichtet. Bei den durch die Montag Stiftung Urbane Räume initiierten gemeinwohlorientierten Projektentwicklungen verfolgen alle Projektbeteiligte gemeinsame Ziele, die auch in Verträgen festgehalten sind, um möglichst konfliktarm, agil und innovativ mit Planenden und bauausführenden Firmen zusammenzuarbeiten. Ob und wie das in den beiden hier als Beispiel dienenden Projekten gelingen wird, werden die nächsten zwei Jahre zeigen.

Beim Projekt Wiesenwerke, das sich in der Phase des Baus und der begleitenden Planung befindet, zeigt sich bereits jetzt, dass sich bei vielen Projektbeteiligten, mit denen die Montag Stiftungen bereits anderweitig zusammengearbeitet haben, eine Vertrauensbasis gebildet hat. Die Parteien agieren zuverlässig miteinander. Immer wieder beziehen wir aber auch neue Projektbeteiligte ein – aufgrund der Lage der Projektstandorte, des Fachkräftemangels und dem Bestreben, lokale Firmen zu beschäftigen und für unsere Projekte zu begeistern. Wir entwickeln deshalb neben geeigneten (vertrags-)rechtlichen auch organisatorische Grundlagen und beachten dabei zudem soziokulturelle Faktoren. Hinzu kommt, dass wir kontinuierlich mit den Handwerker:innen auf den Baustellen im Gespräch bleiben, ab und zu laden wir sie auch mittags zum Grillen ein.

## **Chancen: Gemeinschaftsorte prozesshaft entwickeln**

In den Projekten der Montag Stiftung Urbane Räume entstehen Orte zum Mitmachen, die Chancen auf Teilhabe, Bildung, Selbstwirksamkeit und Gemeinschaftserfahrung bieten. In Remscheid-Honsberg sind dies die HONSWERKSTATT und der Stadtteilgarten. Mit der HONSWERKSTATT möchten alle Beteiligte eine Stadtteilwerkstatt als Begegnungsort für Menschen aus dem Quartier und aus der gesamten Werkzeugstadt Remscheid schaffen.

Im Quartier Mirke in Wuppertal können gemeinnützig Tätige und Engagierte innerhalb des Gebäudes einen Projektraum mit Küche in der Größe von rund 120 Quadratmetern nutzen – unentgeltlich. Weitere Räumlichkeiten in unterschiedlicher Lage und Größe sind geplant, die in Zukunft für gemeinnützige Zwecke eingesetzt werden. Zudem stehen im Außenraum drei Allmende-Freiflächen zur Verfügung (siehe Abbildung 7).

## **Möglichkeitsräume entwerfen**

Es war eine bewusste Entscheidung, in Remscheid eine Werkstatt als Möglichkeitsraum zu planen, den eine Vielzahl von Nutzer:innen bespielen und sich aneignen kann. Daher hat das Planungsteam das Gebäude nicht auf eine bestimmte Ankernutzung hin entwerfen lassen. Vielmehr entwickelte es zunächst zusammen mit Quartiersakteur:innen ein Programm fiktiver Angebote im Jahr 2027, dem ersten Jahr des Regelbetriebs. Dieses Programm ersetzte das sonst übliche Raumprogramm bei der Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs, an dem fünf junge Büros teilnahmen. Das Preisgericht aus

Vertreter:innen der Projektpartner:innen und der Nachbarschaft entschied sich für den Entwurf des Kölner Büros *Wolfgang Zeh Architektur*, das ein höchst flexibles Raumgefüge entwarf. Das Gebäude mit 435 Quadratmeter Nutzfläche auf zweieinhalb Ebenen bietet eine große Werkhalle für schweres Werkzeug und Maschinen sowie Seminarräume im Obergeschoss und eine Küche. Ob Eigenbauprojekte der Bewohner:innen, handwerklich-gestalterische Bildung für Jugendliche, Küche der Kulturen oder Repair-Café – hier wird vieles möglich sein.



**Abbildung 7:** Bauaktion in Außenanlagen mit Kindern und Jugendlichen. Foto: Wolf Sondermann/  
Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

Auch in Wuppertal werden die von der Allgemeinheit nutzbaren Orte viel Freiraum für die zukünftigen Entwicklungen bieten. Zum Beispiel sind für den Nachbarschaftsplatz ein flexibles Beschattungssystem, das auch als Regenschutz dienen kann, sowie Stromanschlüsse geplant. Eine mobile Möblierung wird viele Nutzungsoptionen eröffnen.

### **Gemeinschaft spielt die Hauptrolle**

Die Montag Stiftung Urbane Räume versteht sich als Anstifterin: Zunächst schafft sie lediglich Räume, doch dadurch, dass diese Räume stets als Gemeinschaftsorte geplant sind, spielt von Anfang an die Community vor Ort eine wichtige Rolle. Im Laufe der Projekte übernimmt die Gemeinschaft die Hauptrolle: Sie ist es, die solche Orte mit Aktionen und Angeboten füllt, sie am Leben erhält. Um diesen Prozess des Community-Building und der späteren Aneignung zu begleiten, organisiert die Stiftung schon während der Planung

und des Baus Mitmachangebote für verschiedenste Zielgruppen (siehe Abbildung 8). So hatte zum Beispiel das Projekt BOB-Campus im Sommer 2019 das sogenannte BOB LAB veranstaltet, ein experimentelles Format für den späteren Betrieb einer Nachbarschaftsetage. Dieses Format stand dann beim Remscheider Projekt HONSWERK Pate für das MI-MA-Festival. Auch war die Residenzwoche der Landschaftsarchitekten des Berliner Büros *Le Balto* bei der Planung des Nachbarschaftsparks im BOB-Campus Anregung dafür, das Planungsbüro *Taller de Casqueria* zwei Wochen nach Remscheid einzuladen, um auf dem Honsberg mit den Menschen die Quartiersentwicklungsstrategie zu erarbeiten.



**Abbildung 8:** Beteiligung von Anfang an: Mietende und Stadtteilakteure einigen sich gemeinsam auf einen Projektnamen. Foto: Silvia Harth/ Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

Das MIMA 2024 – ein Mitmachfestival für alle Menschen im Quartier und Neugierige jeden Alters – begeisterte in Remscheid mehr als 300 Besucher:innen. Mit Schlüsselpartner:innen wie der Kulturwerkstatt *Ins Blaue*, lokalen Handwerksbetrieben und dem *Social Impact Lab der Düsseldorfer Peter Behrens School of Arts* lockten 20 Kursangebote rund ums Handwerk und künstlerische Gestalten. Drei Tage lang verwandelte sich der Blockinnenraum zwischen zwei Straßenzügen mit vielen Pavillons und Ständen in eine große Freiluftwerkstatt und ein offenes Atelier. Dabei konnten die Beteiligten wichtige Erkenntnisse zur Attraktivität von Angeboten gewinnen und sich mit den Zielgruppen der künftigen HONSWERKSTATT sowie Aktiven und Engagierten im Bergischen Städtedreieck vernetzen. Im Frühjahr 2026 soll die HONSWERKSTATT dann mit der zweiten Auflage des MIMA-Festivals eröffnet werden (siehe Abbildung 9).



**Abbildung 9:** Niederschwellige Zugänge zum Handwerk zu bieten, ist eines der Kernthemen der HONS-WERKSTATT, deren Programm beim Mitmachfestival 2024 auf dem Honsberg in zahlreichen Outdoor-Werkstätten erprobt wurde. Foto: Simon Veith/Urbane Nachbarschaft Honsberg.

Das Projekt Wiesenwerke in Wuppertal setzt auf Kollaboration: Viele Mieter:innen sind bereits in Schlüsselfeldern wie Kultur, Sport und Bildung engagiert. Daraus ergeben sich zahlreiche Anknüpfungspunkte zur Vernetzung mit der Nachbarschaft. Die Industriekultur rund um das Denkmal der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik wird zum Beispiel durch gemeinsame Veranstaltungen mit dem im Gebäude ansässigen Museum für Bandweberei erlebbar – ob beim Tag der Industriekultur, beim Tag des Denkmals oder im Rahmen von Ausstellungen. Die bereits etablierte Boulderhalle bietet Kurse für Schulklassen. Das ansässige Theater plant, seine Räumlichkeiten für gemeinnützige Zwecke bereitzustellen. Die Kollaborationen reichen aber auch weiter ins Quartier: Denn Akteur:innen und Initiativen aus dem Stadtteil sind wichtige Multiplikator:innen des Gemeinwohlgedankens (siehe Abbildung 10). So sind inzwischen viele Gemeinschaftsprojekte entstanden: die zuvor beschriebenen Stadteilwerkstätten, ein mittlerweile jährlich stattfindender Flohmarkt, eine Verschönerungsaktion des Nachbarschaftsplatzes und ein Schenkschrank.

In Zusammenarbeit mit Studierenden der Bergischen Universität Wuppertal vom Studiengang *Public Interest Design* hat die Projektgesellschaft die Quartiersnachbarschaft zudem zu einem interaktiven Spiel auf das Gelände der Wiesenwerke eingeladen: Beim *People Pong* haben die Teilnehmenden an einem gemeinsamen Ziel gearbeitet und untereinander Kontakte geknüpft. Mit den Studierenden entsteht außerdem ein Konzept für Freiraummöbel für das gesamte Quartier Mirke. In einem ersten Schritt können Interessierte aus dem Quartier mit Unterstützung der Studierenden die Möbel für den Nachbarschaftsplatz selbst bauen – und auf diese Weise bauen sie auch ein wenig ihre eigene Zukunft.



**Abbildung 10:** Zwischennutzung des Dachgeschosses durch eine Mieterin, die mit Jugendlichen im Bereich der Fankultur arbeitet. Foto: Silvia Harth/ Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH.

## **Gewohnte Strukturen aufbrechen, Transformation ermöglichen**

Die Projekte HONSWERK und Wiesenwerke sind Beispiele und exemplarische Lernfelder für alle Projekte der Montag Stiftung Urbane Räume nach dem Initialkapital-Prinzip. Das Initialkapital-Prinzip umfasst dabei weitaus mehr als die Bereitstellung des Eigenkapitals über die Montag Stiftungen: Wesentlich ist die Haltung, die auf die ko-kreative und kooperative Erarbeitung von Entwicklungszielen und Nutzungsbausteinen gemeinsam mit den Menschen in den Stadtteilen setzt.

Je nach Stadt, Quartier und Umfeld, je nach Bestandsimmobilie und Größe, sind die Projekte der Montag Stiftung Urbane Räume und die damit einhergehenden Anforderungen sehr unterschiedlich. Eines haben alle Projekte jedoch gemeinsam: Sie verändern gewohnte Strukturen, sie setzen auf Transformation. Wir haben gelernt, dass dies zu Unsicherheiten und Ablehnung bei den Menschen vor Ort führen kann, und dass nur behutsame Kommunikation und Moderation solche Transformationen ermöglichen. Unerlässlich sind dabei die persönliche Ansprache und ein schrittweiser Vertrauensaufbau. Das haben zum Beispiel die Mietsprechstunden im HONSWERK gezeigt.

Um an Orten mit wenig gemeinwohlorientierten Aktivitäten Möglichkeitsräume aufzuzeigen, bedarf es besonders starker Impulse. Dafür setzt die Montag Stiftung Urbane Räume auf Akteur:innen aus dem Stadtteil selbst, aber auch auf Expertise von außen. Ohne die Partnerschaft mit der Kulturwerkstatt *Ins Blaue* hätte es vermutlich kein Stiftungsprojekt auf dem Honsberg gegeben. Ohne die Lehrenden und Studierenden der Hochschulen wäre kein Gemeinschaftspavillon entstanden, ohne die externen Dozent:innen wäre das Mitmachfestival 2024 nicht so erfolgreich gewesen.

Beim Projekt Wiesenwerke hat sich die Zusammenarbeit mit lokal ansässigen gemeinnützigen Einrichtungen sowie Institutionen besonders bewährt. Eine dieser Einrichtungen im Quartier Mirke ist die *Alte Feuerwache Wuppertal*, die seit über 30 Jahren mit Kindern und Jugendlichen arbeitet. Eine Mieterin, das *Fanprojekt Wuppertal*, seit fast 20 Jahren ebenfalls im Bereich Jugend- und Sozialarbeit tätig und mit der aktiven Fußball-Fanszene vernetzt, ist ebenfalls unerlässlicher und hilfreicher Partner, um möglichst viele Menschen im Quartier zu erreichen.

Alle in den Projekten der Montag Stiftung Urbane Räume Tätigen lernen voneinander und stehen kontinuierlich in inhaltlichem Austausch untereinander und mit der Stiftung. Einmal im Jahr treffen sie sich zu einer zweitägigen Klausurtagung. Diese Tagungen eröffnen einen Lernraum, in dem alle Mitarbeitenden der Projekte und des Stiftungsteams sich persönlich kennenlernen, Erfahrungen austauschen, vorhandene Ansätze hinterfragen und gemeinsam neue Ideen entwickeln. Zudem gibt es unterjährig in regelmäßiger Taktung sogenannte Erfahrungsaustauschteams. Das sind Kleingruppen in denen sich die Mitarbeitenden von Stiftung und Projektgesellschaften über Fachthemen wie Vermietung, Gemeinwohlmanagement oder Bauprozessmanagement digital oder persönlich austauschen. So wächst nicht nur das in Immobilien gebundene Kapital, sondern auch das gemeinsam erarbeitete Wissenskapital in Bezug auf gemeinwohlorientierte Wege der Stadtteilentwicklung von Jahr zu Jahr.



Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule, Lernlandschaft als „Lesewiese“. Foto: Jan Bitter.

## Gemeinsam Zukunft gestalten

Partizipative Planungsmethoden für eine ressourcenschonende Architektur

### Shaping the Future Together

Participatory Planning Methods for Resource-Efficient Architecture

**Susanne Hofmann**

Keywords: Partizipative Planungsmethoden; Ressourcenschonende Architektur; Raumatmosphären; Beteiligungsverfahren; Soziale Nachhaltigkeit  
Participatory planning methods; resource-efficient architecture; spatial atmospheres; participation processes; social sustainability

## Abstract

Eine demokratische Gesellschaft fordert aktive Teilhabe an der Gestaltung ihrer Umwelt, insbesondere bei Architektur und Städtebau. Diese Prozesse beeinflussen gleichzeitig das Lebensumfeld und den Klimawandel. Nachhaltige Räume entstehen, wenn sie vielfältig nutzbar sind und Ressourcen klimabewusst eingesetzt werden. Dysfunktionale Strukturen gilt es zu vermeiden. Neue Beteiligungsverfahren hinterfragen politische Entscheidungsstrukturen und fördern eine neue Planungskultur. Architekt:innen müssen die Bedürfnisse der Nutzer:innen in der sogenannten Planungsphase Null ermitteln und mit allen Beteiligten verhandeln. Dabei entstehen sozial und kulturell wirksame Räume, die durch die Erkundung von Raumatmosphären und Wünschen der Nutzer:innen entwickelt werden. Die Baupiloten haben dafür einen methodischen Werkzeugkasten entwickelt, der atmosphärische Vorstellungen spielerisch erforscht und in die Entwürfe einfließen lässt, um nachhaltige und identifikationsfähige Architekturen zu schaffen.

A democratic society demands active participation in shaping its environment, particularly in architecture and urban planning. These processes not only influence living spaces but also impact climate change. Sustainable spaces are created when they are versatile in use, and resources as well as building materials are applied with climate-consciousness. Dysfunctional structures must be avoided. New participation methods challenge political decision-making structures and promote a new planning culture. Architects need to identify users' needs during the so-called Phase Zero and negotiate them with all stakeholders. This approach leads to socially and culturally impactful spaces, developed through the exploration of spatial atmospheres and users' desires. The Baupiloten have developed a methodological toolkit for participatory planning that playfully explores atmospheric visions and integrates them into designs, creating sustainable and identity-forming architecture.

**Susanne Hofmann**, Dr.-Ing., AA Dipl.-Architektin BDA, ist Gründerin des Büros Baupiloten BDA in Berlin und Innsbruck. Sie realisiert Architekturprojekte in den Bereichen Bildung, Wohnen und Kultur. Seit 1996 ist sie international in Lehre und Beratung tätig und arbeitet zur Methodik des Partizipativen Entwerfens.

**Susanne Hofmann**, Dr.-Ing., AA Dipl.-Architect BDA, is founder of the office Baupiloten BDA in Berlin and Innsbruck. She implements architectural projects in the fields of education, housing, and culture. Since 1996, she has been active internationally in teaching and consulting and works on the methodology of participatory design.

## Partizipation als Schlüssel der Nachhaltigkeit

Eine aufgeklärte demokratische Gesellschaft fordert aktive Teilhabe an Entscheidungen über die Gestaltung und Entwicklung ihrer Umwelt. Architektur und Städtebau tragen dabei nicht nur zum konkreten Lebensumfeld bei, sondern spielen auch eine bedeutende Rolle im Umgang mit dem Klimawandel. Es geht um Selbstwirksamkeit, Identifikation und Wohlbefinden in den gebauten Räumen des Alltags, die nur dann nachhaltig gestaltet werden können, wenn sie gut und vielfältig nutzbar sind und Ressourcen sowie Baumaterialien sparsam, klug und klimabewusst eingesetzt werden. Dabei müssen Gebäude flexibel auf sich wandelnde Anforderungen reagieren können, um dysfunktionale bauliche Strukturen zu vermeiden. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Umgang mit bestehender Bausubstanz zu. Um unnötigen Abriss und die Verschwendung grauer Energie zu verhindern, ist es wichtig, Nutzung und Baustruktur in ein angemessenes Zusammenspiel zu bringen und notwendige Umbauten auf das Wesentliche zu beschränken. Nachhaltigkeit erfordert die intensive Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Menschen sowie die Suche nach umweltgerechten und angemessenen baulichen Lösungen. Dazu braucht es fundierte Bestands- und Bedarfsanalysen sowie eine darauf abgestimmte Planung.

Gefestigte politische Entscheidungsstrukturen werden zunehmend durch neue Beteiligungsverfahren bei der Planung öffentlicher Gebäude und Räume herausgefordert – es entsteht eine neue Planungskultur. Doch was bedeutet das für die Architektur- und Stadtplanung? Wie können Planer:innen und Architekt:innen auf diese Herausforderungen reagieren? Und was bedeutet das für ihr Berufsverständnis? Wie lassen sich die vielfältigen Nutzungsbedarfe ermitteln und in einem gemeinsamen Prozess mit allen Beteiligten aushandeln? Die sogenannte Planungsphase Null spielt hierbei eine entscheidende Rolle. In dieser Phase wird grundsätzlich geklärt, welche Funktionen ein neues oder umgenutztes Gebäude erfüllen soll, wie es konzipiert werden muss und welche Anpassungen erforderlich sind. Hier entsteht die Möglichkeit, Räume zu schaffen, die sozial und kulturell wirksam sind und die Bedürfnisse der Gesellschaft widerspiegeln.

Das Wissen der Nutzer:innen über den Gebrauch und die atmosphärische Wahrnehmung von Räumen bildet eine essenzielle Grundlage für den architektonischen und städtebaulichen Entwurfsprozess. Schließlich muss auch in der Klima- und Bauwende gelten:

**Für die Menschen zu bauen, heißt mit den Menschen zu planen.**

### Die subjektive und intersubjektive Wahrnehmung von Raum

Ein Schlüsselthema ist in diesem Zusammenhang die physische Beschaffenheit des Raums, in dem die geplanten Aktivitäten stattfinden sollen. Die Raumerfahrung ist eine grundlegende ästhetische Wahrnehmung unseres Lebensumfeldes. Sie beginnt mit der Geburt – der wohl tiefgreifendsten und intensivsten Lern- und Raumerfahrung eines jeden Menschen – und sie begleitet uns bewusst oder unbewusst über unser ganzes Leben.

Die Aufgabe von Architekt:innen besteht darin, den Lebensraum im und um das Gebäude so nutzbringend und angenehm wie möglich für all jene zu gestalten, die darin leben, arbeiten oder ihn nutzen. Dabei sollten Nutzer:innen aktiv an der Planung und Umgestaltung der Gebäude beteiligt werden. Architektur befasst sich mit dem gebauten Raum – einer, der Identifikation ermöglicht und das Wohlbefinden fördernd sowie ästhetisch überzeugend ist, denn nur dann ist er wirklich gut nutzbar und nachhaltig. Doch wie kann eine solche Architektur entstehen?

Denkt man die Architektur vom Raum her, kommt man um eine Auseinandersetzung mit Raumatmosphären nicht herum. Atmosphären bestimmen im direkten meteorologischen sowie im übertragenen Sinne unsere Umgebung. Folgt man der Philosophie des Phänomenologen Gernot Böhme, erkennt man, dass es hier eigentlich keinen Unterschied gibt, denn die atmosphärischen Eindrücke unserer natürlichen, vom Wetter beeinflussten Umgebung und die durch räumliche Parameter bestimmten Sinneseindrücke der von Menschen geschaffenen Räume der Architektur haben in der körperlichen, besser: in der leiblichen Erfahrung ihre Parallele (Böhme 2008). Die Raumatmosphäre ist infolgedessen ein wesentliches Element der Architektur. Mehr als mit den Augen, erfahren wir den Raum über seine Atmosphäre, die wir mit allen unseren Sinnen wahrnehmen. Atmosphäre ist nach Böhme die gespürte Anwesenheit im Raum (vgl. Böhme 2008). Diese Wahrnehmung ist subjektiv, also individuell geprägt, aber sie ist kommunikationsfähig sowie kommunikationsaktiv und damit intersubjektiv erfahrbar und auch verhandelbar.

### **Von den Bedürfnissen der Menschen bis zur Planung**

Seit Gründung der Baupiloten 2002 gehört ein dialogischer und reflektierender Entwurfsprozess zum Alltag des forschenden und planenden Architekturbüros. Seitdem ist ein umfangreicher methodischer Werkzeugkasten entwickelt worden, der eine intensive und gleichzeitig spielerische Kommunikation zwischen den zukünftigen Nutzer:innen auf der einen Seite und den Entwerfenden auf der anderen Seite ermöglicht. Die Baupiloten streben an, ein robustes Konzept zu erarbeiten, das gleichzeitig eine hohe Flexibilität im Planungs- und Bauprozess sicherstellt (Hofmann 2014).

Daraus hat sich eine grundlegende Vorgehensweise entwickelt: Zunächst wird der Kontakt zu allen Personen aufgebaut, die ein besonderes Interesse am Projekt haben, davon betroffen sind oder betroffen sein könnten. Dazu gehören beispielsweise Interessengruppen, Akteure, Beiräte sowie Vertreter:innen aus Verwaltung und Politik. Anschließend werden die Vorstellungen und Wünsche der Nutzer:innen ermittelt, die sie mit dem Bauvorhaben oder den geplanten Umbauten verbinden. Insbesondere bei Umbauten ist es wichtig, die Expertise der Nutzer:innen im Umgang mit dem bestehenden Gebäude einzubeziehen und ihre Ideen zur besseren Nutzung zu verstehen.

Welche Erwartungen haben sie an ihre neue Umgebung? Was sollte aus dem vertrauten Umfeld übernommen werden und was besser nicht? Dabei geht es darum, die Stärken und Schwächen sowie die guten und schlechten Erfahrungen mit bestehenden Gebäuden oder räumlichen Situationen zu identifizieren. Das gilt für Schulen, Bibliotheken oder anderen Institutionen. Uns ist es dabei besonders wichtig, nicht nur funktionale, sondern auch atmosphärische Ansprüche und Vorstellungen im Sinne von Gernot Böhme zu erfassen.

## Atmosphärische Raumwahrnehmung erforschen

Eine reine Befragung soll es jedoch nicht bleiben. Die Zusammenarbeit mit Menschen, die nicht aus dem Baufach kommen, zeigt schnell, dass die übliche Kommunikation von Architekt:innen – über Zeichnungen, Präsentationsmodelle und den spezifischen Fachjargon – oft keine echte Verständigung ermöglicht. Auch ist es wenig zielführend, die Menschen direkt nach konkreten Wünschen zu fragen, da ihre Antworten häufig auf sehr spezifische Vorbilder oder Klischees zurückgreifen. Um der Phantasie in diesem Kontext mehr Spielraum zu geben, ist besonders bei Umbauten eine gewisse Abstraktion von der konkreten Situation notwendig, bevor die Gedanken wieder auf diese zurückgeführt werden. Die Baupiloten möchten gemeinsam mit den Nutzer:innen erkunden, welche grundlegenden Qualitäten und Eigenschaften die Umgebung haben sollte, in der sie sich wohlfühlen, und welche Wünsche sie damit verbinden. Ebenso wichtig ist es, die Interessen anderer Stakeholder und Beteiligter zu verstehen, die sie konkret mit dem Projekt verknüpfen.



**Abbildung 1:** Atmosphärenmosaik Erwachsene: Stadtteilhaus Erlangen-Büchenbach. Foto: Baupiloten.

Diese Vorstellungen werden in Werkstätten geschärft, in denen gezielt Visionen für eine wünschenswerte Zukunft entwickelt und verhandelt werden. Mit der Smartphone-App *Atmosurf* lassen sich atmosphärische Vorstellungen anschaulich in konkrete Bilder übersetzen. Gleichzeitig können in den Workshops Begriffe verbal erfasst und nach ihrer

Häufigkeit in Wortwolken gewichtet werden. Je nach Alter, sozialem oder kulturellem Hintergrund haben die Baupiloten ein breites Spektrum an Methoden entwickelt, um die teilnehmenden Menschen anzusprechen – von ideellen Atmosphärenmodellen und Bildcollagen bis hin zu realitätsgroßen Modellen (Abbildung 1).

Ein zentraler Bestandteil ist das hocheffiziente Visionen-Verhandlungsspiel. In nur 100 Minuten und 17 Schritten werden in diesem Planspiel die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Nutzergruppen im Austausch mit allen Beteiligten spielerisch erkundet, Prioritäten ausgehandelt und in einer gemeinsamen räumlich-funktionalen Programmierung für das Gebäude zusammengeführt. Diese Methode hilft nicht nur den Teilnehmenden, ihre Vorstellungen von Architektur zu schärfen und zu formulieren, sondern auch uns Architekt:innen, unsere Entwürfe präzise auf die Bedürfnisse der Nutzer:innen abzustimmen. Im besten Fall ermöglicht dies die Entwicklung eines „gesellschaftlich robusten Wissens“ (Nowotny et al. 2008). Denn die Nutzer:innen eines Gebäudes sind die Expert:innen für die Welt, in der sie leben – oder in der sie zukünftig leben und ihren Alltag gestalten wollen.

Das Spiel wird in gut gemischten Teams gespielt, die jeweils ihre ideale Gebäudevision entwickeln, verhandeln und präsentieren. Mithilfe vorgefertigter Spielkarten werden Bedarfe, Vorstellungen und Ideen unter Einhaltung klarer Zeitvorgaben und Spielregeln diskutiert, die flexibel ergänzt werden können. Die reichhaltigen Ergebnisse eines solchen Spiels liefern detaillierte Raumbedarfsanalysen, decken Nutzer:innenwünsche auf und zeigen funktionale Zusammenhänge (Abbildung 2).



Abbildung 2: Schulvisionenspiel. Foto: Baupiloten.

Die Visionenworkshops ermöglichen es den Nutzer:innen, ihre Bedürfnisse zu fokussieren und eine klare Vorstellung einer idealen funktionalen und räumlich-atmosphärischen Situation für die neu zu schaffenden Strukturen zu entwickeln. Die Baupiloten nennen diese Methode Wunschforschung. Die Ergebnisse dieser Forschung bilden die Grundlage für die konzeptionelle und entwurfliche Arbeit. Die entstehenden Konzepte und Entwürfe werden den Nutzer:innen präsentiert, gemeinsam reflektiert und weiterentwickelt. Sie fließen in die Architekturkonzepte der Baupiloten ein und bilden die Basis für Entwürfe oder Diagramme, die den definierten Bereichen spezifische räumliche und atmosphärische Qualitäten zuweisen. Bewusst emotional und atmosphärisch aufgeladene Bezeichnungen der Räume verdeutlichen die geplante Nutzung und die erforderlichen Qualitäten. Sie tragen dazu bei, die Vision für das Gebäude lebendig werden zu lassen.

### **Vom Wunsch zur Realität: Nutzungsbasierte Entwurfskonzepte**

In Weiterdenken-Werkstätten werden die funktional-atmosphärisch-räumlichen Erkenntnisse gezielt auf das Baugrundstück oder das bestehende Gebäude angewendet. Aus den Diskussionen entsteht ein Funktions- und Nutzungsdiagramm, das bewusst ohne architektonisch-bauliche Festlegungen auskommt. Dieses Konzept kann – abhängig von der Auftragslage – als Grundlage für eine Wettbewerbsausschreibung, ein weiteres Verfahren, die Arbeit eines Planungsbüros oder direkt für den Architekturentwurf der Baupiloten dienen. Einige ausgewählte Planungsbeispiele verdeutlichen das methodische Vorgehen zur Vorbereitung für das Bauen im Bestand.

### **Minimalinvasive bauliche Eingriffe mit großer Wirkung**

Im Auftrag der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft entwickelten die Baupiloten in einem partizipativen Verfahren die räumliche Neustrukturierung der Grundschule im Dichterviertel in Mülheim an der Ruhr für einen Ganztagesbetrieb im bestehenden Gebäude. Ziel war ein kosten-, energie- und ressourcenschonender Umbau mit minimalen baulichen Eingriffen und maximaler Nutzbarkeit. Hierfür führten sie eine umfassende Bedarfs- und Nutzungsanalyse durch, bei der Schüler:innen, Lehrer:innen und Vertreter:innen der Verwaltung ihre Erfahrungen und Visionen für einen optimalen zukünftigen Schulbetrieb einbrachten.

Gemeinsam mit der Pädagogin Karin Babbe entwickelten die Baupiloten ein pädagogisch-architektonisches Leitbild sowie ein detailliertes Funktions- und Nutzungskonzept mit räumlicher und zeitlicher Disposition. Dabei wurden thematisch-räumliche Schwerpunkte für vielfältige Lernwelten mit hoher atmosphärischer Qualität – teilweise mit Bezug zu Außenräumen – erarbeitet. Ergänzt wurde dies durch ein strukturierendes Möbel-, Farb- und Umbaukonzept, das die pädagogisch notwendige Tagesrhythmisierung unterstützt und eine kooperative Mehrfachnutzung der Räume ermöglicht. Durch die integrative Planung und die Fokussierung auf ein funktionales wie atmosphärisches Anforderungsprofil konnten die baulichen Eingriffe auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Ähnlich gestalteten die Baupiloten den Aufenthaltsraum des Robert-Havemann-Gymnasiums in Berlin zu einem attraktiven Ort der Schulgemeinschaft um. Auch hier führte eine intensive und gemeinschaftliche Workshoparbeit zu einem fundierten und effizienten

Umbaukonzept. Die räumliche Expertise der Schüler:innen und Lehrer:innen sowie ihre idealen Raumvisionen ermöglichten ein optimales Nutzungsdiagramm und ein atmosphärisches Anforderungsprofil für die geplante Mensa. Daraus entstanden erste Entwurfsskizzen für ein Möblierungskonzept und kleine, gezielte Eingriffe in die bestehende Bausubstanz (Abbildung 3).



**Abbildung 3:** Der mit minimalinvasiven Eingriffen neu gestaltete Aufenthaltsraum des Robert-Havemann-Gymnasiums, Berlin. Grafik: Baupiloten.

## Lübecks Weg zu einer neuen Baukultur

Erheblich umfangreicher waren dagegen die Untersuchungen und Planung für eine neue Nutzung des Karstadt-Gebäudes in Lübeck. Die Schließungen vieler Warenhäuser reißen auch in lebendigen Stadtzentren große Lücken. Manche dieser Gebäude wirken dort wie verirrte Asteroiden: Sie beanspruchen Raum, ohne selbst Leben oder Aktivitäten zu entfalten. In Lübeck ist man stolz auf den noch erhaltenen mittelalterlichen Grundriss der Stadt, ihre noch recht vielfältige Nutzung und das aktive Leben in den öffentlichen Räumen. In der Altstadt wird gewohnt und gearbeitet; viele Menschen kommen von außerhalb zum Einkaufen. Neben kleinen, von Inhaber:innen geführten Geschäften bietet die Innenstadt touristische Attraktionen, zahlreiche Museen, Cafés und Restaurants. Die Stadtverwaltung hat den leerstehenden Warenhausteil aufgekauft und damit eine private Großimmobilie der Spekulation entzogen, um in der Innenstadt ein konsumfreies Angebot für die Öffentlichkeit zu schaffen. Mit der Umwandlung des Kaufhauses will die Stadt Lübeck einen

Beitrag zu einer Wende des Bauens leisten und hat dafür ein integratives Planungsverfahren aufgelegt. Mit der Planung und Partizipationsstrategie beweist sie Weitsicht und stößt damit auf ein großes Interesse in der Öffentlichkeit. Es soll ein offenes Bildungshaus eingerichtet werden. Die offenen Grundrisse und die Skelettbauweise des Warenhauses bieten gute Voraussetzungen für eine zukunftsweisende Einrichtung, die dazu gemacht ist, soziale Begegnungen zu fördern und sich den wandelnden Bedürfnissen einer gemischten Akteur:innengemeinschaft anzupassen.

Ein Konsortium, bestehend aus den Architekturbüros Baupiloten (partizipative Projektentwicklung), FAR frohn&rojas (Machbarkeitsstudie) und der Unternehmensberatung Metrum (Betriebsmodell), hat in Zusammenarbeit mit einer diversen Gruppe von Akteur:innen ein kooperatives Nutzungskonzept für das Gebäude entwickelt. Dieses Konzept dient als Grundlage für ein später ausgeschriebenes Architekturvergabeverfahren. Kernidee ist die Kombination von Nutzungen aus so unterschiedlichen Bereichen wie Bildung, Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft. Die geplante Umgestaltung des Kaufhauses soll im Stadtzentrum Bildungspartnerschaften ermöglichen, die in dieser Form bisher nicht möglich waren.



Abbildung 4: Wüschepostkarte im Beteiligungsverfahren zur Umnutzung des Karstadt-Warenhauses zu einem Bildungshaus. Grafik: Baupiloten

Durch die Umstellung des Schulsystems in Schleswig-Holstein von 12 auf 13 Schuljahre ist bei vier Gymnasien der Lübecker Altstadt (Ernestinenschule, Johanneum, Katharineum und Oberschule zum Dom) ein zusätzlicher Raumbedarf entstanden, der auf

den bestehenden Schulgrundstücken nicht durch Anbauten gedeckt werden kann. Das Karstadt-Gebäude, seit 2020 leerstehend, bietet hierfür eine Lösung. Mit dem Kauf des Gebäudes plant die Stadt, diesen Standort in ein gemischt genutztes Bildungshaus für alle Lübecker:innen umzuwandeln, das nicht nur den Schulen neue, zukunftsweisende Lernumgebungen bietet, sondern auch die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Bildungspartnern aus dem Hochschulbereich ermöglicht und Bildungsangebote für die Öffentlichkeit zugänglich macht. Die Musikhochschule Lübeck möchte mit den Schulen räumlich enger zusammenarbeiten und will sich mit den beiden anderen Hochschulen (Universität zu Lübeck und Technische Hochschule Lübeck) über ein Innovationszentrum als *Schaufenster der Wissenschaft* an die Öffentlichkeit wenden. Der Radiosender *Offener Kanal*, dessen Sendungen ausschließlich von Privatpersonen produziert werden, ist ebenfalls beteiligt. Es soll gemeinsame Veranstaltungsflächen geben, eine Cafeteria und ein offenes Hörfunkstudio. Außerdem sind das Technikzentrum Lübeck (TZL) als ein Gemeinschaftsunternehmen der Lübecker Wirtschaft zur Förderung von Innovation, Wissenstransfer und Unternehmensgründungen und der Hanse Innovation Campus Lübeck (HIC) als enge Kooperation mit Unternehmen in Forschung, beteiligt. Es entsteht somit eine Art vertikaler Bildungs- und Wissenschaftspark mit direkter Anbindung an wissenschaftsaffine Unternehmen und Medien, zentral gelegen im Zentrum der Altstadt. Eine Zwischennutzung des Hauses ermöglicht allen Beteiligten einen Testlauf der vorgesehenen Nutzungen.

### **Partizipation auf unterschiedlichen Ebenen**

Die Baupiloten ermittelten mit ihren partizipativen Methoden unter circa 30 Jugendlichen und 40 Erwachsenen die Bedarfe und halfen, sie spielerisch unter den Beteiligten verhandeln zu lassen. In der öffentlichen Auftaktveranstaltung eröffneten sowohl die Bau- als auch die Bildungsdezernent:innen das Verfahren, was die hohe Bedeutung der Einrichtung und die großen Erwartungen der Öffentlichkeit an das geplante Haus unterstreicht. Dieses soll nicht nur den Schulen, sondern auch weiteren Kultur- und Bildungseinrichtungen dienen. Ein Inputvortrag der Baupiloten zeigte mögliche Wege, Möglichkeiten und Methoden des Partizipationsverfahrens auf, um die gewünschte Vielfalt und Mischung der Nutzungen in einem Gebäude zu erreichen. Anschließend fand eine Blitzlichtumfrage unter den Beteiligten statt.

Die Stärken und Schwächen des Gebäudes, das Zusammenwirken der einzelnen Stakeholder und die möglichen Synergien gemischter Nutzungen wurden gemeinsam untersucht. Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsprozesses wurden die diversen Nutzergruppen zusammengeführt, ihre spezifischen Besonderheiten und Bedarfe erfasst und neue Kooperationsformate initiiert.

Schließlich kam das Visionen-Verhandlungsspiel zum Einsatz und im Planspiel II *Bildungshaus weiterdenken* wurden konkrete baulich-räumliche Aspekte besprochen und Präferenzen der Nutzungszuordnung im Gebäude erörtert. Zum Schluss wurden alle Ansätze und Konzeptideen in einem Feedback-Plenum und in digitalen Rückkopplungswerkstätten diskutiert (Abbildung 5).



**Abbildung 5:** Verhandlung mit Vertreter:innen der Verwaltung und Nutzer:innen im Beteiligungsverfahren Bildungshaus Lübeck mit einem Planspiel der Baupiloten. Foto: Baupiloten.

Im Verfahren wurden Vertreter:innen aller beteiligten Nutzergruppen, weitere zentrale Akteur:innen der Stadt sowie alle relevanten Fachbereiche der Verwaltung eingeladen und beteiligt:

- Schulteams aller vier Gymnasien: Johanneum, Katharineum, Oberschule zum Dom und Ernestinenschule. Schulleitung, Lehrkräfte, Elternvertretung sowie Schüler:innen der Klassen 7 - 12,
- Vertreter:innen der Musikhochschule (MHL), Universität zu Lübeck und der Technischen Hochschule,
- Vertreter:innen des Offenen Kanals (OK),
- Vertreter:innen des Technikzentrums Lübeck (TZL),
- Eine Vertreterin des Hanse Innovation Campus (HIC),
- Eine Vertreterin des Einzelhandelsverbandes,
- Vertreter:innen der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM),
- Verwaltungsmitarbeitende aus den Fachbereichen Gebäudemanagement, Stadtplanung und Schule und Sport.

## **Positive Rückmeldungen und zentrale Ergebnisse**

Aus dem Kreis der Teilnehmenden kamen einige sehr positive Rückmeldungen:

„Ich finde es toll, durch den Beteiligungsprozesse ein Mitspracherecht zu haben. Die Visionen von uns Schülerinnen und Schülern vom Lernen von

morgen können so umgesetzt werden. Es ist eine Chance, sich von alten Strukturen zu lösen und die Schule weiterzuentwickeln.“ – Merle, Oberschule zum Dom, Lübeck

„Das Planspiel ist ein super Tool, um Leute, die sich überhaupt nicht mit Architektur auskennen, einzubeziehen. Ohne Fachbegriffe zu kennen, konnte ich so gut darstellen, wie ich mir Räume und deren Nutzung vorstelle.“ – Jonathan, Ernestinenschule, Lübeck

In Rahmen dieses Beteiligungsprozesses kristallisierte sich die Schaffung eines Campus als zentraler Wunsch der Schulen heraus, der als Aufführungsort eine kreative Schnittstelle zu anderen Akteuren wie der Musikhochschule oder dem offenen Hörfunk-Kanal nutzen soll, die das Gebäude ebenfalls, ermöglichen kann. Daraus entstanden ein Funktions- und Nutzungskonzept sowie ein konkretes Raumprogramm mit Handlungsempfehlungen (Baupiloten), eine Machbarkeitsstudie (FAR) und ein Betriebsmodell (Metrum) für das Haus. Auf den Ergebnissen dieser Arbeit kann das den Umbau des Hauses konkret planende Architekturbüros direkt aufbauen (Abbildung 6).

### **Innovative Raumplanung für Bildung und Begegnung**

Das Nutzungsdiagramm spannt sich zwischen zwei Polen auf: einem hausintern öffentlichen Bereich mit Foyer, Cafeteria und dem *Offenen Kanal*, der in Bezug zum Straßenzug Schrangens steht, und den geschützten Lernbereichen der Schulen. Verbindendes Element ist ein *Werkstattband*, das die Räumlichkeiten der Musikhochschule, eine Lehrküche und einen Maker-Space umfasst. Diese Räume können über ein Buchungssystem auch von anderen Institutionen oder Bürger:innen genutzt werden. Zwischen den Werkstätten erstreckt sich eine offene Lernlandschaft, in der alle Nutzer:innen des Hauses aus verschiedenen Atmosphären für Lernen und Arbeiten wählen können.

Die allgemeinen Lernbereiche der Schulen umfassen 33 Lernräume à 60 Quadratmeter, die in vier Doppelcluster gegliedert sind. Jedes Cluster besteht aus acht Lernräumen, von denen sich jeweils vier um ein 80 Quadratmeter großes Lernforum gruppieren. Flexible Schiebewände ermöglichen es, je zwei Lernräume bei Bedarf mit dem Lernforum zu verbinden. Die Lernforen zeichnen sich durch eine Vielfalt an gemütlichen Sitzgelegenheiten und flexible Möblierung aus, wodurch sie für unterschiedliche Nutzungen geeignet sind: konzentriertes Arbeiten, Entspannen während Freistunden oder Treffen mit Freund:innen. Mit wenigen Handgriffen können die Foren auch für Präsentationen, Debatten oder Projektarbeit umgestaltet werden. Die Lernbereiche sind während der Unterrichtszeiten der Schulnutzung vorbehalten und schaffen dadurch einen geschützten Raum. Außerhalb dieser Zeiten können einzelne Lernräume jedoch extern gebucht werden.

Der zentral gelegene Eingangsbereich mit Foyer und Cafeteria schafft eine offene, einladende Atmosphäre und wirkt als Gesicht des Hauses in der Lübecker Altstadt. Durch die direkte Verbindung zur Straße Schrangens wird er zur Schnittstelle zwischen Haus und Stadt. Besucher:innen können hier das Programm des Hauses erkunden, Kaffee trinken, am Laptop arbeiten oder ein Buch lesen. Mit vielfältigen Sitzmöglichkeiten lädt dieser Bereich auch ohne Konsumzwang zum Verweilen ein und wird so zu einem *Dritten Ort* mit



## Weißenfels entwickelt einen Leuchtturm der Bildung

Ein weiteres Beispiel für ein partizipatives Projekt der Baupiloten im Bereich Bauen im Bestand ist die Transformation des historisch bedeutsamen Klosters St. Claren in Weißenfels, Sachsen-Anhalt. Hier soll ein Bildungscampus entstehen – ein zentraler Ort für integrativen Austausch und lebenslanges Lernen. Das benachbarte Goethegymnasium, die Volkshochschule, die Musikschule des Burgenlandkreises und der Bürgerverein des Klosters sollen gemeinsam zu einem Leuchtturm des Lernens und kulturellen Lebens für alle Menschen in der Stadt werden.

In der vorbereitenden *Planungsphase Null*, vor Beginn der konkreten Bauplanung, entwickelten die Baupiloten mit Bürger:innen, Pädagog:innen und Schüler:innen sowie der Verwaltung Konzepte zur Nutzung, zu funktionalen Zusammenhängen sowie zu räumlich-atmosphärischen Potenzialen. Dafür wurde ein differenzierter Partizipationsprozess mit sehr unterschiedlichen Formaten aufgelegt. Auf Wunschpostkarten konnten Hoffnungen oder Bedenken zum Ausdruck gebracht werden. Eine Visionen-Werkstatt konkretisierte die pädagogischen Ziele und sondierte die räumlich-atmosphärischen Potenziale und Möglichkeiten des Ortes.

Innovative Partizipationsmodule wie die Smartphone-App *Atmosurf* ermöglichten es den Teilnehmenden, ihre Wahrnehmung der räumlichen Atmosphäre direkt in eine Wortwolke einzubringen, gemeinsam zu bewerten und schnell Konsens zu erzielen. Blitzlicht-Umfragen ließen weitere atmosphärische Wünsche für den Campus erkennen und dessen Stärken und Schwächen benennen. Mit dem Visionen-Verhandlungsspiel gelang es Erwachsenen und Jugendlichen, pädagogische Ziele und deren räumliches Zusammenspiel frei von gewohnten Denkmustern zu gestalten. Jüngere Schüler:innen des Goethegymnasiums erschufen im Rahmen der *Atmosphärenforschung* ihre Traum-Lernlandschaft. Eine Weiterdenken-Werkstatt konkretisierte die in den Spielen und vorherigen Werkstätten erarbeiteten Konzepte zu räumlichen Programmen.

Abschließend wurden die erarbeiteten Campusedeen in einer Bürger:innenwerkstatt vorgestellt, die weitere Anregungen einbrachte. Das Projekt fand seinen vorläufigen Höhepunkt in einem großen Sommerfest, das den partizipativen Prozess feierte und die gesamte Stadt einband (Abbildung 7).

Das Ergebnis des Prozesses ist ein ähnlich fein abgestimmtes Nutzungs- und Raumprogramm wie für das Bildungshaus in Lübeck, jedoch detailliert auf die historische Bausubstanz zugeschnitten, ohne dabei architektonische Festlegungen zu treffen. Die Hauptnutzer:innen streben an, den zukünftigen Bildungscampus räumlich effizient, kooperativ, multifunktional und nachhaltig zu gestalten – unter anderem durch Raumpatenschaften und die Organisation in einem Campusgremium. Die Klostergebäude, die die neuen Nutzungen aufnehmen, sollen in ihrer Architektur und baulichen Struktur als prägende Qualität des Ortes erlebbar bleiben und die Geschichte des Klosters auf lebendige Weise neu interpretieren.



**Abbildung 7:** Sommerfest in Weißenfels. Das Gespräch mit dem Landrat wird von einem Schüler moderiert. Foto: Baupiloten.

## Chancen der Umnutzung in Weißenfels und Lübeck

Die Gebäude in der Stadt Weißenfels besitzen einen hohen Identifikationswert und genießen breite Akzeptanz. Das mag in den historischen Formen und in der historischen Substanz begründet liegen, hat aber wohl vor allem mit den Erinnerungen der Menschen an die Gebäude zu tun, die im Laufe der Zeit sehr unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen aufgenommen haben und so vielen aus unterschiedlichen Zusammenhängen im Gedächtnis geblieben sind. Einen vergleichbaren Status muss das jüngere ehemalige Kaufhaus in Lübeck noch erreichen – hier könnten es Einkaufserlebnisse sein, die eine Grundlage für die Erinnerungen bilden.

Grundsätzlich bringen beide Gebäudearten unterschiedliche Qualitäten in den Prozess der Umnutzung ein. Das Kloster in Weißenfels besticht durch seine bauliche Beständigkeit, die sich mit einer bemerkenswerten Flexibilität der Nutzung verbindet. Über Jahrhunderte diente es unter anderem als Verwaltungsgebäude, Veranstaltungsort und nun als potenzielle Bildungseinrichtung. Der Partizipationsprozess und die anschließende Arbeit am Nutzungs- und Raumprogramm haben diese Qualitäten eindrucksvoll verdeutlicht. Viele Beteiligte waren überrascht vom Spektrum der Möglichkeiten, die die Bausubstanz bietet. Gleichzeitig war ein intensives, methodisch gesteuertes partizipatives Vorgehen erforderlich, um ein so komplexes und detailliertes Konzept zu entwickeln. Die umfassende Beteiligung der Bevölkerung trägt nicht nur zur Akzeptanz der Baumaßnahmen bei, sondern schafft auch die Basis für eine dauerhafte und nachhaltige Nutzung.

Das ehemalige Kaufhaus in Lübeck kann seine Baugeschichte kaum als Qualität in die Waagschale werfen, wenn über seine weitere Verwendbarkeit verhandelt wird. Auch ein Denkmalschutz könnte hier kaum helfen. Doch seine Lage in einer vielfältig genutzten Innenstadt, vor allem aber die bauliche Flexibilität des Konstruktionsrasters machen das Haus für die geplante Umnutzung attraktiv. Auch hier zeigte das breit angelegte Beteiligungsverfahren, wie durch die Entwicklung und Entdeckung von Nutzungsmöglichkeiten sowie Kooperationen eine hohe Identifikation der Beteiligten mit dem Projekt geschaffen werden kann. Der Detaillierungsgrad des erarbeiteten Nutzungs- und Funktionsprogramms spiegelt dieses Engagement wider. Bei konsequenter Umsetzung in Architektur eröffnet dies die Möglichkeit für eine nachhaltige und dauerhafte Nutzung, die das Potenzial des Gebäudes voll ausschöpft.

## Literatur

- Böhme, Gernot (2008): Atmosphären in der Architektur, Atmospheres in Architecture, in: Metropole: Ressourcen, Metropolis: Resources, Band 2 der IBA Hamburg Schriftenreihe, Berlin: Jovis, 52–67
- Hofmann, Susanne (2014): PARTIZIPATION MACHT ARCHITEKTUR: Die Baupiloten – Methode und Projekte, Berlin: Jovis.
- Nowotny, Helga; Scott, Peter und Gibbons, Michael (2008): Wissenschaft neu denken: Wissen und Öffentlichkeit in einem Zeitalter der Ungewissheit, Weilerswist-Metternich: Velbrück Wissenschaft.



Screenshot aus Jean-Luc-Godard's „Bande à part“, 1964: Szene im Louvre.

## **Mehr Nutzungen – Mehr Nutzende!**

Die Begabungen öffentlicher Raumressourcen der Stadt

### **More Usages – More Users!**

The Undiscovered Talents of the City's Public Space Resources

**Carolin Stapenhorst**

Keywords: Raumressourcen; Transformation; Nutzungsintensivierung; Inklusion; Teilhabe

Spatial resources; transformation; intensification of use; inclusion; participation

## Abstract

Die Suche nach der Ressource Raum verlangt in den beengten Bedingungen städtischer Gebiete nach neuen Strategien der Verdichtung. Im Sinne einer Vermeidung von Neubau fällt der Blick dabei immer stärker auf Leerstände des Bestandes. Als eine weitere Strategie bietet sich der Blick auf die Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung im öffentlich getragenen Gebäudebestand an. Intensivierung bedeutet dabei die Mischung von bestehenden und weiterlaufenden Nutzungen und mit ihr einhergehend auch die Mischung von Nutzer:innengruppen. Die Gelingensbedingungen sind komplex, der Bedarf präziser und projektierender Analysen hoch, aber die Potentiale auf der pragmatischen, sozialen und ästhetischen Ebene lohnen den prüfenden Blick. Der Text macht sich auf die Suche nach den Möglichkeiten pragmatischer, gemeinwohlorientierter und ästhetischer Neuprogrammierungen innerhalb des öffentlichen Gebäudebestands der Stadt.

The search for space as a resource calls for new densification strategies in the constricted conditions of urban areas. In order to avoid new construction, the focus shifts increasingly to vacant buildings. Another strategy is to look at the possibilities of intensifying the utilisation of publicly owned buildings. In this context, intensification means mixing existing and ongoing uses and, along with this, mixing user groups. The conditions for success are complex, the need for precise tactical analyses is high, but the potential on a pragmatic, social and aesthetic level is worth examining. The text seeks to explore the possibilities of pragmatic, public welfare-orientated and aesthetic reprogramming within the city's public building stock.

**Carolin Stapenhorst**, Prof. Dr., Architektin, leitet das Lehrgebiet *Methodik des Entwerfens, Architekturkommunikation und digitales Planen* an der Fachhochschule Aachen. Sie befasst sich mit den Möglichkeiten eines neuen disziplinären Selbstverständnisses von Architekt:innen in einer sich verändernden Welt.

**Carolin Stapenhorst**, Prof. Dr., architect, is head of *Methodology of Design, Architectural Communication and Digital Planning* at Aachen University of Applied Sciences. She researches the conditions for a new disciplinary self-image of architects in a changing world.

## Eine offenerere Stadt

Im Sinne des lateinischen *prōiectum* beschreibt der folgende Text etwas nach vorne Geworfenes. Er ist ein Essay über ein Projekt, das gerade erst begonnen hat und das einen hoffnungsvollen, vielleicht naiven, Blick in die Zukunft auf die schlummernden Potentiale der Stadt wirft. So überraschend und respektlos der Rekordversuch des schnellsten Louvre-Besuchs von Odile, Franz und Arthur in Jean-Luc Godards „Bande à part“ erscheint, so kraftvoll sind die Bilder, die dabei entstehen: Welche Möglichkeiten der Nutzung von Raum ergeben sich, wenn man die Spielregeln ändert?

Das sind die Möglichkeiten, die dieses Projekt untersuchen möchte: die Möglichkeiten eines Rechts auf Stadt und ihrer öffentlichen Räume, die Aufschlüsselung und Organisation von Raumressourcen für die inklusive Verdichtung von Nutzungen und Nutzenden, die Begegnung und Auseinandersetzung mit dem Unbekannten, die Ästhetik und inklusive Kraft dieser Art von Neuprogrammierungen. Grundlage des Textes ist die Kick-off-Phase des Forschungsprojekts *Mehr Nutzende – Mehr Nutzung! Die Transformation von Öffentlichen Gebäuden zu Sozialverdichtungsapparaten für Nachbarschaften und Quartiere* (Arbeitstitel), das seit Februar 2023 am Fachbereich Architektur der Fachhochschule Aachen an den Lehrgebieten *Stadtplanung, Transformation und Prozessgestaltung*, Prof. Isabel Maria Finkenberger, und *Methodik des Entwerfens, Architekturkommunikation und digitales Planen*, Prof. Dr. Carolin Stapenhorst, bearbeitet wird. Die Kick-off Phase des Projekts wurde von Christian Roth und Thomas Neumayer begleitet.

### Das Idealbild einer Stadt, die allen offensteht

*Wem gehört die Stadt?* Diese Frage wird noch immer mit größter, tatsächlich wachsender, Dringlichkeit gestellt. Und nicht nur sind damit ein fast ausschließlich von privatwirtschaftlichen Renditeinteressen gesteuerter Wohnungsmarkt, die diversen Verdrängungs- und Segregationsprozesse und die Privatisierung ehemals öffentlich verwalteter Infrastrukturen gemeint, sondern auch die mangelnden Möglichkeiten der flexiblen, situativen Aneignung von Raum durch die Interessensgruppen einer Stadtgemeinschaft, die sich nicht durch Kapitalkraft durchsetzen können. Wem stehen also die Stadt und ihre Räume wenigstens dort, wo sie noch im Eigentum der Öffentlichen Hand sind, offen? Wer kann diese Räume – sowohl Innen- als auch als Außenräume – nach welchen Regeln und mit welcher Intensität nutzen? Das ist ein kontinuierlicher Aushandlungsprozess, der die Möglichkeiten und Unmöglichkeiten von Niedrigschwelligkeit und Interpretierbarkeit auslotet. Das positiv gesetzte Bild einer lebendigen Stadt nährt sich vor allem von den Stadtbausteinen, die in diesen Aushandlungsprozessen entscheidende Verhandlungsmasse sind: die Grünflächen und Parks der Stadt, die sich bei gutem Wetter füllen zum Picknicken, zum Feiern, zum Sporttreiben; die Plätze der Stadt, auf denen man demonstrieren, diskutieren, musizieren und verkaufen kann; die Schulhöfe der Stadt, auf denen man im Idealfall auch noch nach Schulschluss spielen kann; die Aulen und Sporthallen der Schulen, die vielleicht auch den Vereinen der Stadt zur Verfügung stehen; die Bibliotheken, in denen man lernen und lesen und ganz generell verweilen kann. Aber da wird es schon ein bisschen komplizierter. Es gibt Gebühren, man braucht einen Ausweis, eine Mitgliedschaft, eine Berechtigung – der Zugang ist nicht mehr vollständig niedrigschwellig. Und insgesamt hängt der Zu-

gang zu den räumlichen Angeboten der Öffentlichen Hand sehr oft mit der Notwendigkeit eines wie auch immer gearteten Berechtigungsstatus zusammen. Vielleicht auch deshalb erfüllen zum Teil privatwirtschaftlich betriebene Räume – die Cafés, die Buchhandlungen, die Einkaufszentren – das Bedürfnis nach niedrigschwellig nutzbarem Aufenthaltsraum, wobei all diese Räume nur mit einem mehr oder weniger deutlich formulierten Konsumzwang funktionieren.

Ray Oldenburg hat uns die Begrifflichkeit des *Dritten Orts* geschenkt, der dritte Ort neben dem Arbeiten und Wohnen, an dem man sich alltäglich aufhalten kann, um anderen Personen zu begegnen – ein „informal public gathering place (...)“ (Oldenburg 1999 Preface to the Second Edition). Orte der Begegnung, die als „neutral ground“ (Oldenburg 1999: Kapitel 2) zwischen öffentlich und privat funktionieren, die sozial inklusiv sind, weil es keine Hierarchien zwischen den Nutzenden gibt und die vor allem der Konversation gewidmet sind. Der Begriff der *Geographien der Begegnung* erweitert diese Überlegungen zu öffentlichen Orten der Begegnung dahingehend, dass sie die Möglichkeit einer kurzfristigen Begegnung zwischen Fremden eröffnen (Dirksmeier et al. 2011: 84) und damit ein wesentliches Urbanitätselement sind. Die Nutzungsangebote der Öffentlichen Hand, die konsumfrei sind, eignen sich in besondere Weise, um die vom *Dritten Ort* und von den *Geographien der Begegnung* versprochenen sozialen Funktionen zugunsten der Stadtgesellschaft einzulösen und führen zur Neukonzeption der Programmierung bewährter Typologien. So gibt es zahlreiche Initiativen, wie zum Beispiel das *hochdrei*-Programm der Kulturstiftung des Bundes, die sich mit der erweiterten Nutzbarkeit von bestehenden Bibliotheken beschäftigen und sich dabei um die Konkretisierung der Prinzipien des manchmal diffus verwendeten Begriffs des *Dritten Ortes* bemühen: die Inklusivität, die Unkompliziertheit, das Spielerische, das Alltägliche und das Identitätsstiftende. Die Neuplanung öffentlicher Bibliotheken trägt diesen neuen Anforderung häufig schon in den typologischen Festlegungen Rechnung, aber Projekte wie das *HuB* in Kerkrade, das 2018 in seiner Transformation zum städtischen Wohnzimmer fertiggestellt wurde, zeigen, dass die Bereitschaft zur Neukonzeption von Organisationsmodellen diese Form der erweiterten Programmierung auch im Bestand möglich macht.

## Die obsolete Stadt

Im Sinne einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung stellt das 2023 abgeschlossene Forschungsprojekt *Die obsolete Stadt* die Frage nach den Raumressourcen der Stadt, die bereits leer stehen bzw. durch die Megatrends Mobilitätswandel, Religionswandel und Digitalisierung vom Risiko des Leerstands betroffen sind (Rettich und Beucker 2023). Die Leerstände im städtischen Gefüge werden in der Zielsetzung des Projekts nicht als eine negativ belegte Problematik interpretiert, sondern in „sich perspektivisch abzeichnenden Obsoleszenzen werden konkrete Raumpotentiale bestimmt“ (ebd.). Die als Potential gesehene *Leerstandskrise* eröffnet einen innovativen Blick auf die städtische Innenentwicklung, die die Mechanismen von Abriss und Neubau durch eine Umverteilung der Flächen ersetzt. Fragilitäten des vielversprechenden Ansatzes liegen zum einen in der zumindest teilweisen Unabsehbarkeit der dynamischen Prozesse, die dazu führen, dass bestimmte Funktionen und Gebäudetypologien aus der Nutzung fallen. Zum anderen macht die funktionsgebundene Beschaffenheit der Leerstände, ihre typo-

logische Struktur, sie unterschiedlich empfänglich für die Aufnahme von neuen Funktionen. Das Projekt *Die obsoletere Stadt* überprüft den Zusammenhang zwischen funktionaler Beschaffenheit des Leerstandes und den damit konditionierten Möglichkeiten einer Umprogrammierung innerhalb eines Typenkatalogs, der dazu erste, konzeptionelle Ansätze darlegt. Und generell beschäftigt sich der aktuelle Architekturdiskurs – in Form von Zwischennutzungsinitiativen, über Ideenwettbewerbe in konkrete Planungen hinein – verstärkt mit der Umprogrammierbarkeit bestimmter, obsoleter Typologien: vom Kaufhaus zum Lernort, vom Bürokomplex zum urbanen Wohnen, vom Parkhaus zur Bauhütte. Dabei zeigen sich auch erste Schwierigkeiten auf, die sich stark vereinfachend vielleicht so zusammenfassen lassen: Wenn die im Zuge der Umprogrammierung notwendigen baulichen Eingriffe zu umfangreich werden, scheitert man auf der wirtschaftlichen Ebene; wenn die Nutzungsänderung gänzlich neue Anforderungen und Intensitäten (zeitlich, personell, emissionsbezogen) nach sich zieht, scheitert man auf der organisatorischen Ebene. Nichtsdestotrotz liegt in der beinahe bedingungslosen Hinwendung zum Bestand – ohne dabei die Daseinsberechtigung von Gebäuden von Abwägungen zu ihrem baukulturellen Wert oder zu ihrer eventuellen Obsoleszenz abhängig zu machen – fraglos eines der wichtigsten Handlungsfelder aktueller Planungsprozesse.

### **Die unternutzte Stadt**

Ein weiteres strategisches Feld in der Betrachtung von potentiellen Raumressourcen in der Stadt eröffnet die Publikation „Zwerfräume/Wanderspace“ des flandrischen Architekturbüros RE-ST (Hens et al. 2020), die zeigt, wie das Büro systematisch die *Unternutzung* von Gebäuden insbesondere im alltäglichen Gebrauch aufspürt und damit versteckte Raumressourcen sichtbar macht. Die genaue Kartierung von Nutzungskonstellationen ermöglicht es dabei Intensivierungspotentiale zu entdecken, die im Idealfall durch sehr geringe bauliche oder organisatorische Eingriffe umgesetzt werden können. RE-ST erschließt dabei ein relativ neues Aufgabenfeld für Architekt:innen, schließt dabei allerdings auch ein anderes: Vom Drang neu zu bauen verschiebt sich der Fokus auf die Entschlüsselung und Perfektionierung von Nutzungsmöglichkeiten im Bestehenden – die Architekt:innen werden zu Flächenmanager:innen (ebd.: 98). Die Definition dieser Aufgabe wird aber keinesfalls als Abwertung des ursprünglichen Rollenbildes von Entwerfer:innen verstanden: „Starting from scratch is easy. Coaxing the hidden possibilities out of something that already exists requires imagination. (...) How do you transform valueless space into something valuable? This is not something you can entrust to engineers. This calls for a designer vision“ (ebd.: 152).

Die Definition einer Unternutzung erscheint besonders interessant, weil sie in einigen Fällen eklatant sichtbar in Gebäudebeständen der Öffentlichen Hand auftritt. Diese Gebäude sind in ihrer Funktion alles andere als obsolet – sie sind unabdingbar als Bildungs-, Verwaltungs- oder Kulturbauten. Niemand stellt ihre Existenz infrage. Sie stehen nicht leer. Oder aber: Sie stehen nur manchmal leer. Diese von Öffentlicher Hand finanzierten Bauten verfügen oftmals über vielfältige, manchmal außerordentlich qualitätvolle Räume. Häufig liegen sie leicht erreichbar in zentralen, städtischen Lagen. Und manchmal vibrieren sie vor lauter Nutzung: Montagmorgen die Schlangen an den Schaltern städtischer Verwaltungen, die sonntags völlig überbuchte Sonderausstellung des Museums, die gut

besuchte Theaterpremiere am Samstagabend. Und manchmal sind sie – fast – leer, kaum besucht oder auch ganz einfach in vielen Zeitfenstern für die Öffentlichkeit geschlossen. Ihre Nutzung ist nicht immer intensiv. Ihre Nutzung ist auch nicht immer inklusiv – die Menschen, die montags am Schalter der städtischen Verwaltung stehen, sind nicht unbedingt dieselben, die die Theaterpremiere besuchen. Das Gefühl ist: Da geht noch was. So komplex die Gemengelage aus organisatorischen und wirtschaftlichen Zwängen sein mag, so schwierig die Gelingensbedingungen: es erscheint lohnenswert die Gebäude der Öffentlichen Hand auf ihre Potentiale einer intensiveren, auch inklusiveren, Nutzung zu überprüfen. Zu schauen, ob und unter welchen Bedingungen man ihre Raumressourcen für die umgebenden Quartiere und die Stadtgesellschaft als Ganzes zur Verfügung stellen kann, ohne dabei die ursprüngliche Nutzung zu beeinträchtigen. So wird eine Verdichtungsstrategie definiert, die auf einer gemeinwohlorientierten Nutzungsintensivierung basiert.

## Öffentliche Raumressourcen

Wenn man davon ausgeht, dass insbesondere in dem von der Öffentlichen Hand getragenen Gebäudebestand Nutzungen inhaltlich und zeitlich intensiviert und Nutzer:innengruppen erweitert werden können und sich damit wertvolle Raumressourcen für die Allgemeinheit erschließen lassen, stellt sich die Frage nach den Bedingungen dieses Szenarios. Diese Frage führt direkt in das Spezifische, weil ein großer Teil der *Gelingensbedingungen* vom konkreten Objekt abhängen: Welche organisatorischen, kontextuellen und baulich-typologischen Eigenschaften hat ein Gebäude, das man auf die Intensivierung seiner Nutzung hin überprüfen möchte?

### Begabte Gebäude

Oft wird in diesem Zusammenhang der Begriff (Transformations-)Potential genutzt. Jedoch erscheint hier ein Begriff noch passender, der seit einigen Jahren vereinzelt in der Beschreibung der Eigenschaften eines Gebäudes verwendet wird – der Begriff der *Begabung*. Anders als der Begriff des *Potentials*, der weiter gefasst ist (erwarten wir nicht letztlich von Planenden, dass sie immer die Potentiale einer Situation aufscheinen lassen?), ist der Begriff der Begabung sehr viel spezifischer auf den Ist-Zustand eines Gebäudes bezogen: Was könnte diese Gebäude mit einem präzisen Blick auf seine aktuell gültigen Eigenschaften zukünftig – mehr – leisten? Anders als das *Talent*, bei dem sich eine Leistungsfähigkeit bereits zeigt, beschreibt die Begabung die Eigenschaften, die zu Leistungen befähigen, obwohl diese noch nicht abgerufen werden. Aber sie zeichnen sich ab und könnten sich schon bei minimalen Eingriffen konkretisieren. Eine Veränderung der Organisation, wie eine Verlängerung der Öffnungszeiten, eine Optimierung der kontextuellen Einbettung, wie ein verbesserter Anschluss an den ÖPNV, ein Eingriff in die räumliche Konfiguration, wie das Entkoppeln einer unabhängigen Eingangssituation, sind die Art von Eingriffen, die mit so wenig wie nötig so viel wie möglich machen. Wenn man versucht die Begabung eines Gebäudes analytisch zu erfassen, ist es aber ebenso wichtig festzustellen, was das Gebäude nicht leisten kann. Die Erschließungsstruktur, die Raumgrößen,

Belichtungssituationen, besondere organisatorische Anforderungen der bestehenden Nutzung, die Einbindung in die Umgebung et cetera können Eigenschaften sein, die eine Intensivierung der Nutzung entweder grundsätzlich verhindern, oder aber nur ganz bestimmte Formen von Intensivierung zulassen.

## Typologische Robustheit

Mit Blick auf die typologisch-strukturellen Eigenschaften von Gebäuden lässt sich festhalten, dass es Gebäudetypen gibt, die eine ganz besondere *Begabung* haben: Sie sind *robust*. Sie vereinen in sich gleichzeitig die Fähigkeiten des Widerstands und der Anpassung, was heißt, dass ihre räumlichen Konfigurationen in der Lage sind, neue Funktionen aufzunehmen, ohne sich dabei substantiell verändern zu müssen (Stapenhorst 2017: 155). Damit ist nicht unbedingt eine räumlich-strukturelle Neutralität gemeint, auch sehr spezifische Raumkonfigurationen können robust sein. Eine Schlüsseleigenschaft für Robustheit ist eine qualitätvolle und intelligente Erschließung – qualitativ, weil die Erschließung selbst als Raum so gut ist, dass sie mehr Nutzungen ermöglicht, als *nur* Menschen im Gebäude zu verteilen; intelligent, weil sie verschiedene Szenarien von Raumkopplungen zulässt. Zutraglich im Sinne der Robustheit ist außerdem das Vorhandensein unterschiedlich großer Räume, bestenfalls organisiert in seriellen Kontingenten, sowie großzügig befensterte Fassaden, die eine gute Belichtungssituation bis in die Tiefe des Raumes schaffen. Es ist kein Zufall, dass sich beispielsweise Klostergebäude oder die Industriebauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts als besonders leicht mit Nutzungen programmierbar erwiesen haben. Große, hohe Räume können viel, wenn sie schön sind, umso besser – man kann sie als monumentale, leere Kisten interpretieren, die Umprogrammierungen aushalten, ohne dabei ihren symbolischen Wert zu verlieren. Sie sind in diesem Sinn robust (Stapenhorst und Dutto 2020: 56-59). Robustheit kann außerdem durch Schwellenräume entstehen, die Vermittlungszonen zwischen innen und außen bilden und deshalb häufig auch besonders leicht zugänglich sind. Die Bereiche unter einem Gebäude, überdeckte Vorzonen und gefasste Zwischenräume bieten sich der informellen Aneignung und Be-spielung manchmal so deutlich an, dass sie schon stattfinden, bevor sie geplant werden können. Nicht immer werden diese Aneignungen positiv bewertet, aber sie geben wertvolle Hinweise zu den räumlichen Möglichkeiten und verdienen deshalb eine offene oder sogar wertschätzende Betrachtung.

*Begabungen*, ebenso wie *Unbegabungen* oder aber *Robustheiten* von Gebäuden sind nicht immer in dieser Deutlichkeit sichtbar. Aufgabe der Planenden ist deshalb die Erstellung einer präzisen Analyse, die offen legt, *was wie möglich ist* und dies sichtbar und damit kommunizierbar macht.

## Taktische Beschreibungsmodelle

Es ist eine typische Eigenschaft der planenden Disziplinen, dass sie Analysen erstellen, die äußerst präzise aber selten neutral sind. Die typischerweise angewandten Strategien sind eher lösungs- als problemorientiert (Lawson 2005: 43) und führen zu Filtermechanismen im Sammeln und Bewerten von Daten. Unser Forschungsprojekt nutzt einen

filternden, lösungsorientierten – vielleicht am ehesten heuristische – Analyseansatz, weil er das Sichtbarmachen von zukünftigen Möglichkeiten, die teils pragmatisch, aber gleichzeitig unkonventionell, manchmal auch überraschend sein können, erlaubt. Seine Forschungsmethodik bedient sich insbesondere im Bereich der bewertenden Analyse der *Gebäudebegabungen* und der Entwicklung von Szenarien einer „taktische(n) Intentionalität“ oder auch des „taktische(n) Blicks“ (Gausa et al. 2003: 139), weil so angemessen auf die Geschwindigkeit von Veränderungsprozessen und die Komplexität von Bedingungen reagiert werden kann, weil das Filtern und Auswählen von Information das Auffinden von versteckten, überraschenden Interrelationen und ein agiles Reagieren erlauben. Die Analysen der *Begabungen* konzentrieren sich somit ganz grundsätzlich eher auf die *Möglichkeiten* als die *Unmöglichkeiten*.

## Intensivierungspotentiale öffentlicher Typologien

Den Bestand an Öffentlichen Gebäuden der Stadt hinsichtlich der Potentiale von Nutzungsintensivierung zu betrachten, liegt in mehrfacher Hinsicht auf der Hand. Zum einen gibt es, anders als bei allen Gebäuden in privatem Besitz, überhaupt die Möglichkeit über den abgestimmten Zugriff auf Flächen nachzudenken. Zum anderen kann argumentiert werden, dass die Stadtgesellschaft, die diese Gebäude über steuerliche Mittel finanziert, auch ein Recht darauf hat, sie im Bedarfsfall intensiver zu nutzen. Völlig klar ist, dass dieses Recht auf Nutzung aus der Stadtgesellschaft heraus erst einmal nur eine Annahme ist, die alle beteiligten Akteure zu völlig neuen Arrangements herausfordern würde, die sie im Zweifelsfall nicht unbedingt suchen. Umso dringender erscheint die argumentierte Überprüfung verschiedener Typologien auf ihr *Intensivierungspotential* im Abgleich mit den *Gelingensbedingungen*. Oder einfacher formuliert: In welchen gibt es überhaupt (typischerweise) Flächen, die unternutzt sind und zu welchem Grad? Und wie *empfindlich* oder *empänglich* ist die eigentliche Hauptnutzung hinsichtlich der Implementierung weiterer Angebote? Und mit Blick auf das spezifische Objekt: Was erlaubt die jeweilige räumliche Konfiguration?

Zur Überprüfung der verschiedenen Typologien muss zudem eine zugespitzte Zielsetzung und damit einhergehend unsere Definition des Intensivierungsbegriffs formuliert werden, anhand derer die jeweilige Raumbegabung gemessen werden können:

Wir möchten möglichst vielen und diversen Nutzenden zu möglichst jeder Zeit möglichst viele und vielfältige Räume mit möglichst diversen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

Dieses kann aus *aktiven, gezielten, oder passiven, beiläufigen* Intentionen heraus entstehen. Für die Nutzungstypologien Rathaus, Polizei, Gerichte, Krankenhäuser, Universitäten, Schulen, Theater, Bibliotheken und Museen ergeben sich hinsichtlich der verschiedenen Parameter *Besuchende, Inhalt, Zeit und Raum* Intensivierungspotentiale von ausgeschöpft über suboptimal bis zu viel Potential (siehe Abbildung 1). Ohne hier die Einzelheiten der Analyse zu erläutern, ist nicht überraschend, dass es außerordentlich empfindliche und aufwendige Nutzungen gibt, wie die Gebäude, die der öffentlichen Sicherheit oder der

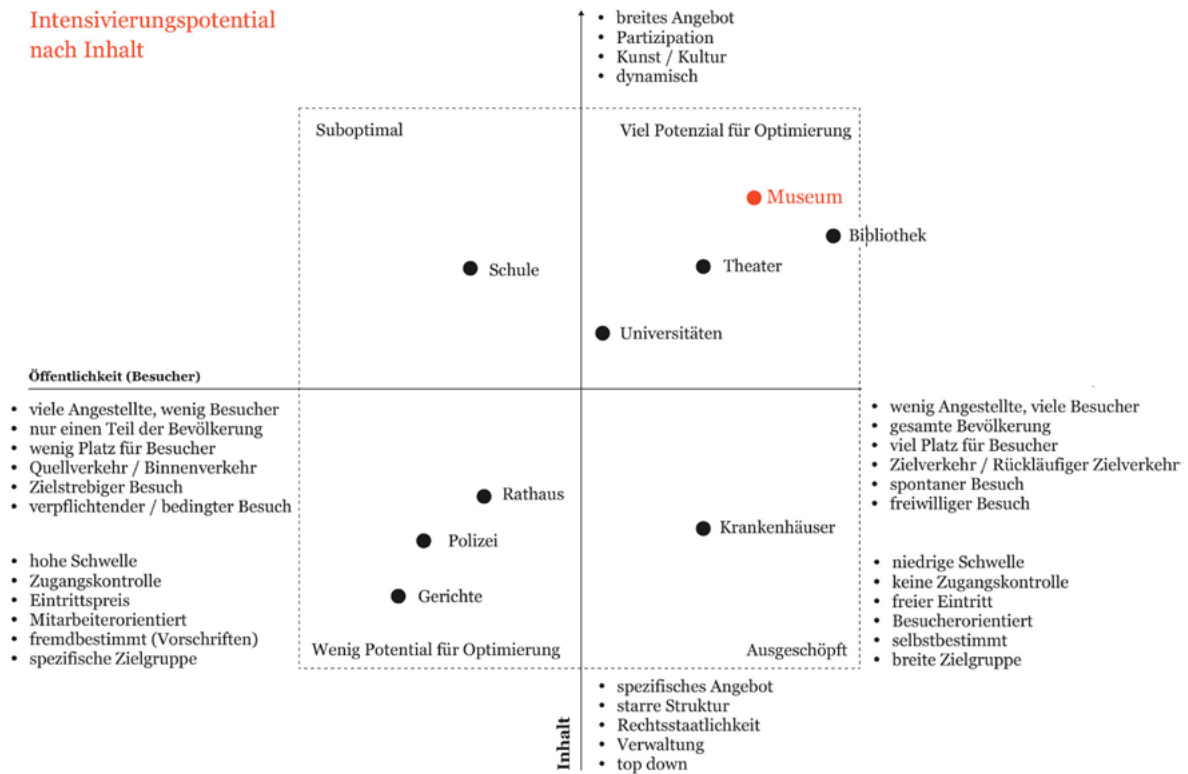
Gesundheitsversorgung dienen, und die deshalb keine oder kaum Intensivierung ihrer Nutzung zulassen. Gebäude der öffentlichen Verwaltung und Bildungsbauten können als suboptimal genutzt verstanden werden, gleichzeitig aber in vielen Bereichen auch stark nutzungsgebunden. Kulturbauten zeigen sich als diejenigen, die gemäß der Parameter Zeit, Raum und Besuchende hohes Intensivierungspotential zeigen, allerdings bezüglich des Parameters Raum deutliche Unterschiede im Grad der Nutzungsgebundenheit aufweisen. Der taktische Blick des ersten Analyseschritts identifiziert so letztlich für eine erste weitere Überprüfung die musealen Bauten als prototypisches Beispiel mit hohem Intensivierungspotential. Anders als andere Kulturbauten, wie zum Beispiel Theater, verfügen Museen oftmals über einen hohen Anteil an geometrisch *neutralen*, teils großflächigen Raumressourcen, die oftmals mit einer technischen Gebäudeinfrastruktur auf hohem Niveau ausgestattet sind.

Vielleicht nicht zufällig bemühen sich schließlich auch die verschiedenen Träger:innen-schaften der Museen selbst seit einigen Jahren um eine erweiterte Definition der eigenen Nutzung, in der auch die Begrifflichkeit des *Dritten Ortes* eine gewichtige Rolle spielt. Der International Council of Museums (ICOM) hat nach intensiven, internen Diskussionen in diesem Sinne zu einer Neufassung der Museumsdefinition gefunden:

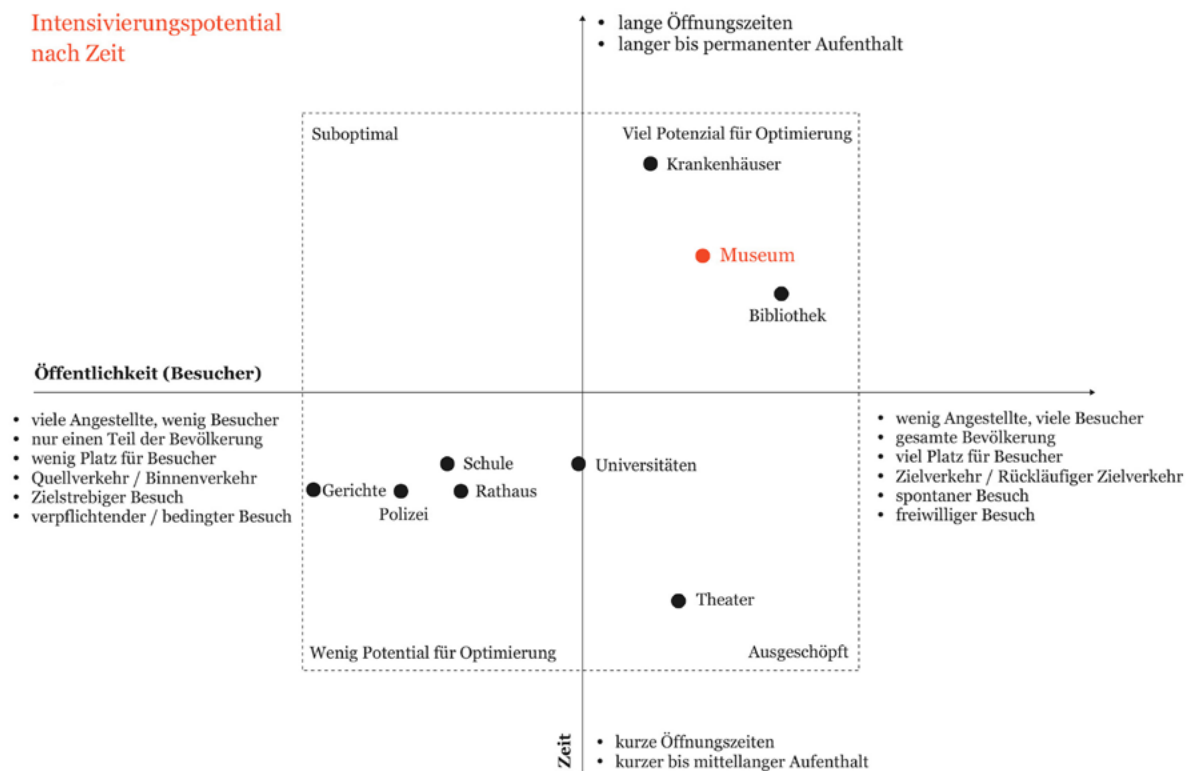
„Ein Museum ist eine nicht gewinnorientierte, dauerhafte Institution im Dienst der Gesellschaft, die materielles und immaterielles Erbe erforscht, sammelt, bewahrt, interpretiert und ausstellt. Öffentlich zugänglich, barrierefrei und inklusiv, fördern Museen Diversität und Nachhaltigkeit. Sie arbeiten und kommunizieren ethisch, professionell und partizipativ mit Communities. Museen ermöglichen vielfältige Erfahrungen hinsichtlich Bildung, Freude, Reflexion und Wissensaustausch“ (ICOM 2022).

Diese Diskussion wird also aktiv von den Museen selbst vorangetrieben, was absolut positiv zu sehen ist, allerdings stark durch die besondere Perspektive konditioniert ist, in der Frage danach, was die Raumressourcen der Museen für die Stadtgesellschaft insgesamt und für ihre Nachbarschaften im spezifischen leisten können. Hier soll die Frage von der anderen Seite gestellt werden, von *außen nach innen*. Nicht nur: Was mag ein Museum an zusätzlicher Nutzung anbieten? Sondern: Was brauchen die Stadtgesellschaft und die Nachbarschaft vom Museum? Wie viel Alltag darf auch Hochkultur treffen? Welche Nutzer:innengruppen dürfen sich in welchem Rahmen begegnen? Kurzum: *Was muss ein Museum aushalten können?* Die Antworten auf diese Fragen werden Konfliktlinien aufzeigen und sollten ausgehandelt werden. Auch dazu dienen die exemplarischen Betrachtungen von Fallbeispielen und die Analyse ihrer konkreten Raumkonfigurationen.

**Intensivierungspotential nach Inhalt**



**Intensivierungspotential nach Zeit**



**Abbildung 1:** Bewertung verschiedener öffentlicher Typologien nach inhaltlichem und zeitlichem Intensivierungspotential der Nutzung. Grafik: FH Aachen, Isabel Maria Finkenberger und Carolin Stapenhorst.

Museen sind wertvolle Gebäude innerhalb des Systems an solitären Kulturbauten der Stadt, im gestalterisch-baulichen wie auch im wirtschaftlichen Sinn. Sie verfügen oftmals über imposante, teuer erstellte, technisch hoch ausgestattete Räume. Sie sind – häufig – architektonisch ambitioniert. Ebenso häufig sind sie selbst schon die Neuprogrammierung eines besonderen Bestandsgebäudes. Sie greifen also auf Räume zurück, die oftmals dem vorher genannten Begriff der *Robustheit* gerecht werden. Auch deshalb zeigen sie sich als Typologie mit einem besonders ausgeprägten Intensivierungspotential – sie können räumlich viel leisten. Anderes gilt für ihre Funktion: Sie beherbergen kostbare, fragile Artefakte, deren kontrollierte Handhabung unabdingbar ist. Sie agieren deshalb mit Sicherungssystemen und äußerst fixierten Zugangsberechtigungen. Ein großes räumliches Intensivierungspotential – alles ist möglich – trifft also gegebenenfalls auf eine sehr empfindliche Hauptnutzung – nichts geht. In diesem widersprüchlichen Feld müssen Möglichkeiten ausgehandelt und Gelingensbedingungen definiert werden.



**Abbildung 2:** Ausschnitt der Analyse der Gebäudebegabungen des Fallbeispiels Ludwig-Forum in Aachen: aktuelles Raumprogramm. Grafik: FH Aachen, Isabel Maria Finkenberger und Carolin Stapenhorst.

Die Analyse der räumlichen Ressourcen versucht, beide Seiten der baulichen Leistungsfähigkeit und den Empfindlichkeitsgrad der Hauptnutzung möglichst präzise zu erfassen und diagrammatisch abzubilden (als Ausschnitt siehe Abbildung 2), um die verschiedenen Zusammenhänge sichtbar und diskutierbar zu machen. Im Sinne des lösungsorientierten Ansatzes sollen die um größtmögliche Objektivität bemühten Diagramme allerdings von Szenarien begleitet werden. Es geht also durchaus um die Herstellung von überraschenden Bildern, die den Verhandlungsraum erweitern und somit zu einem wichtigen Kommunikationswerkzeug werden können. Wie Lina Bo Bardi Skizze eines Zirkuszeltts, das an dem Freiraum platziert wird, der durch das Anheben des Museu de Arte de São Paulo entsteht (Abbildung 3), Dinge zeigt, die noch nicht da sind und mit denen womöglich noch niemand gerechnet hat.



**Abbildung 3:** Denken in Szenarien - Ein Zirkus unter dem MASP Sao Paulo. Foto: Lina Bo Bardi, 1972.

## Soziale und ästhetische Kraft der Intensivierung

Im vordergründigen Widerspruch zu den Leerstandsproblematiken innerstädtischer Lagen und obsolet werdender Gebäudetypen intensivieren sich die Verteilungskämpfe um die Flächenressourcen urbaner Bereiche zunehmend. Die öffentliche Zugänglichkeit zu großen Anteilen leerstehender Flächen ist aufgrund der wirtschaftlichen, politischen und organisatorischen Rahmenbedingungen nicht gegeben und steht ohne tiefgreifende Veränderungen ebenjener nicht zur Disposition. Die von der öffentlichen Hand verwalteten Flächen sind dagegen qua Trägermodell der Zugänglichkeit stärker verpflichtet.

## Verdichtung und Erweiterung

Die Offenlegung und Verfügbarmachung öffentlicher Raumressourcen der Stadt für eine größere, gemischtere, inklusivere Allgemeinheit ist also bereits auf einer ganz pragmatischen Ebene erstrebenswert: Die Lebensqualität in der Stadt wird verbessert, indem man den Stadtbewohner:innen Ausweichflächen bietet, die dazu beitragen, dass sie mit weniger individuell privater Fläche zurechtkommen. Gleichzeitig kann die Bereitstellung von Raumressourcen eine soziale Kraft entwickeln, weil Möglichkeiten der Aneignung, der Identifikation, der aktiven Mitgestaltung und damit der Teilhabe entstehen. Die Tatsache, dass neue Nutzungen und eine erweiterte Gruppe von Nutzenden einer bereits laufenden, andersartigen Nutzung hinzugefügt werden, führt zwangsläufig zu einer Mischung von Ereignissen und Personengruppen. Die Verfügbarmachung öffentlicher Raumressourcen würde somit auf zwei Ebenen agieren: der Erweiterung des (Handlungsspiel-)Raum von Stadtbewohner:innen und gleichzeitig die Verdichtung von Handlung und Begegnung durch Mischung und Intensivierung von Nutzungen und Nutzergruppen. Ob gemischt genutzte Flächen automatisch soziale Gleichmacher sind, darf bezweifelt werden, aber es kommt zu einer Möglichkeit von Begegnungen, die vielleicht sonst nie stattfinden würden. Die Mischung und Intensivierung von Nutzung erzeugt auf jeden Fall einen höheren Grad von Öffentlichkeit und ermöglicht damit das, was vorangehend als *Geographien der Begegnung* bezeichnet wurde und was Isabel Maria Finkenberger einen *Sozialverdichtungsapparat* nennt, der agieren kann als Teil „des Alltagsurbanismus einer breiten Zivilgesellschaft. Sie (die Architektur als öffentlicher Raum) programmiert zufällige Begegnungen und zufälliges Vorbeikommen, ein Nebeneinander synergetischer, hybrider, alltäglicher und besonderer Nutzungen und ermöglicht dadurch das Kennenlernen von Neuem und Anderen“ (Finkenberger 2022).

## Bilder des Besonderen und des Alltäglichen

Wenn Nutzungen anderen Nutzungen hinzugefügt, wenn die Nutzungen inklusiver und damit die Nutzenden diverser werden, wenn Ressourcen geteilt werden müssen, wird es zwangsläufig kompliziert. Eine sorgfältige und intelligente Umprogrammierung eines Gebäudes muss mögliche Konflikte vorsehen und Spielregeln definieren, die die Konflikte lösbar machen. *Kollisionen* können durch die räumliche Trennung oder durch Spielregeln verhindert werden, sie können aber an manchen Punkten auch ganz bewusst zugelassen werden. Weil sie im Kennenlernen des Neuen und Anderen unverzichtbar sind. Die Kollision wird hier positiv interpretiert. Und dem lösbaren Konflikt wird nicht unbedingt aus dem Weg gegangen.

*Intensität* und *Inklusion* bedeutet auch *Kollision* und mit ihr entstehen Bilder des Gegensätzlichen. Diese Bilder entfalten eine eigene ästhetische Kraft, ganz wie die Louvre-Szene bei Godard oder die popkulturelle Funktion des Zirkus' unter der hochkulturellen Funktion des Museums in Lina Bo Bardi's Skizze Als Darstellungstechnik verstanden funktionieren die *Kollisionen* wie Collagen. Würde man ihnen eine künstlerische Strategie zuordnen, so wäre das wahrscheinlich der Situationismus, als Filmgenre vielleicht der Magische Realismus. Der Kontrast des Gegensätzlichen wirkt als Verstärker und erhöht die Wahrnehmung der Dinge.



**Abbildung 4:** Sport im Louvre während der olympischen Sommerspiele 2024.  
Foto: AFP / THOMAS SAMSON.

Das Banale stärkt das Raffinierte, das Alltägliche das Besondere, das Informelle das Formelle, das Ungeordnete die Ordnung, das Neue das Alte, das Fremde das Vertraute. Eine Intensivierung also nicht nur der Nutzung, sondern auch eine der Wahrnehmung und im Idealfall der Wertschätzung. Als Testballons dieser Form der Intensivierung können viele Initiativen der Zwischennutzung oder der temporären Bespielung verstanden werden. Sie probieren Möglichkeiten und ihre Grenzen aus und erzeugen dabei häufig Bilder des Gegensätzlichen und Gleichzeitigen. Und diese Bilder sind in der Kommunikation und der Verhandlung von Veränderungsprozessen wichtig, weil sie in der Lage sind, die zwangsläufige Abstraktion der Prozesse kurzfristig zu überwinden, indem sie konkrete Erfahrungen illustrieren, die im Nebeneinander und Gleichzeitigen verschiedener Nutzungen und Lebenswelten entstehen können (Abbildung 4).

## Literatur

- Dirksmeier, Peter; Mackrodt, Ulrike und Helbrecht, Ilse (2011): Geographien der Begegnung. In: Geographische Zeitschrift, Band 99, Heft 2+3, 84–103.
- Finkenberger, Isabel Maria (2022): Öffentliche Räume als Sozialverdichtungsapparate und Schmiermittel der Gesellschaft. In: Interdisziplinäres Fachsymposium zur Architektur der Neubauten der Stiftung Forum Recht „Beyond the Museum. Architektur für ein neues Miteinander“, Leipzig.
- Gausa Manuel; Guallart, Vicente; Müller, Willy; Soriano, Frederico; Porras, Fernando und Morales, José (2003): The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture. City, Technology and Society in the Information Age; Barcelona: Actar Publishers.
- Hens, Tine und Kast, Jee, RE-ST (2021): Wanderspace/Zwerfrumte. Rotterdam: NAI Publishers.
- ICOM Deutschland e.V. (2023): Klarheit geschaffen: Offizielle deutsche Übersetzung der neuen Definition für Museen veröffentlicht. <https://icom-deutschland.de/de/component/content/category/31-museumsdefinition.html?Itemid=114>, Zugriff am 13.09.2024.
- Lawson, Bryan (2006): How Designers Think – The Design Process Demystified. Cambridge: University Press.
- Oldenburg, Ray (1999): The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community. Berkshire Publishing 2024 ePUB.
- Rettich, Stefan; Beucker, Nicolas; Tastel, Sabine und Brück, Clemens (2024): Die obsolete Stadt. Raumpotentiale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und ko-produktive Stadtentwicklung in wachsenden Großstädten. <https://obsolete-stadt.net/>, Zugriff am 27.08.2024.
- Stapenhorst, Carolin (2017): Robustheit. In: Frank, Ute; Lindenmayer, Verena; Loewenberg, Patrick und Rocneanu, Carla (Hg.): Hiatus. Architekturen für die gebrauchte Stadt. Basel: Birkhäuser, 155–164.
- Stapenhorst, Carolin und Dutto, Andrea Alberto (2021): Industriedenkmal wird Kulturzentrum wird Lazarett. Berlin: Bauverlag BV, Bauwelt Nr. 13/21, 56–59.

### Weiterführende Literatur im Kontext des Forschungsprojekts:

- Baum, Martina und Vogl, Markus (2022): Täglich. Warum wir Öffentlichkeit, öffentlichen Raum und öffentliche Gebäude brauchen. Weimar: M BOOKS.
- Beucker, Nicolas; Rettich, Stefan und Tastel, Sabine (2022): Obsolete Systeme. Ressourcen für die zirkuläre Stadt. In: archithese 2.2022 anders nutzen, 4–11.
- Buscher, Barbara und Krasny, Elke (2024): Porös-Werden. Geteilte Raume, urbane Dramaturgien, performatives Kuratieren. Wien: Turia + Kant.

Hörburger, Constantin (2018): One Space Fits All – Space Sharing Report. Erfahrungsbericht und Empfehlungen aus zwei Jahren Betriebserfahrung des Reallabor Space Sharing-Pilotprojekts. [https://www.abk-stuttgart.de/fileadmin/redaktion/events/2018/07/2018-07-17\\_Space\\_Sharing-Report\\_digital.pdf](https://www.abk-stuttgart.de/fileadmin/redaktion/events/2018/07/2018-07-17_Space_Sharing-Report_digital.pdf), Zugriff am 10.05.2024.

Hoins, Katharina (2021): Das Museum als Dritter Ort. Schlagwort oder Leitbegriff? Von Ray Oldenburg bis Homi K. Bhabha. In: Mohr, Henning und Modarressi-Tehrani, Diana (Hg.): Museen der Zukunft, Bielefeld: transcript.

Sedighi, Mandana (2023): Schule als hybrides System. Mehr als ein Lernort. BBSR-Online-Publikation 39/2023.



Morschenich-Alt – seit 2024 Bürgewald – am südlichen Rand des Tagebau Hambach (2023).  
Foto: Jan Kampshoff.

## **Der Ort der Zukunft Bürgewald**

Zwischen Determiniertheit und Offenheit, Ambition  
und Trägheit

### **The Place of the Future Bürgewald**

Between Determinism and Openness, Ambition and Inertia

**Isabel Maria Finkenberger**

Keywords: Strukturwandel; Transformation; Prozessgestaltung; Bodenpolitik;  
Dynamischer Masterplan  
Structural change; transformation; process design; land policy; dynamic masterplan

## Abstract

Das umgesiedelte und weitestgehend leergezogene Dorf Morschenich-Alt der Gemeinde Merzenich am Tagebau Hambach wird aufgrund des vorzeitigen Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung bis 2030 bergbaulich nicht mehr in Anspruch genommen. Dadurch ergeben sich einzigartige Möglichkeiten der gemeinwohlorientierten Transformation und des Umgangs mit dem Bestand. Der Artikel zeichnet den Prozess der vergangenen Jahre nach und reflektiert diesen im Spannungsfeld der Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Akteurs-, Maßstabs- und Zeitebenen.

The village of Morschenich-Alt in the municipality of Merzenich, located near the Hambach open-pit mine, which has been largely resettled and vacated, will no longer be used for mining purposes due to the early phase-out of lignite-based power generation by 2030. This creates unique opportunities for transformation oriented towards the common good and dealing with the existing structures. The article traces the process of the past years and reflects on it in the context of the simultaneous interplay of different actor, scale, and time levels.

**Isabel Maria Finkenberger**, Stadtplanerin BDA, ist Professorin für Stadtplanung, Transformation und Prozessgestaltung an der FH Aachen und Inhaberin von STUDIO if+. Über angewandte Lehre und transformative Forschung begleitet sie seit 2020 Transformationsprozesse im Rheinischen Revier.

**Isabel Maria Finkenberger**, urban planner BDA, is professor for urban planning, transformation, and process design at FH Aachen and owner of STUDIO if+. Through applied teaching and transformative research, she has been accompanying transformation processes in the Rhenish mining area since 2020.

## Die Entwicklung zu einem Ort der Zukunft

Ein Dorf voller Erbbaurechte, ein Manifest für die anstehende gemeinwohlorientierte Transformation, ein *Dynamischer Masterplan* als ein Instrument in einem lernenden Prozess und die Verankerung des Umgangs mit dem Bestand in der alltäglichen Verfahrens- und Planungspraxis. Das vor der Inanspruchnahme durch den Tagebau Hambach getretete Dorf Morschenich-Alt, ein Ortsteil der Gemeinde Merzenich am südlichen Rand des Tagebau Hambach, soll ein *Ort der Zukunft* werden. Die zukunftsfähige Transformation gewachsener Siedlungsstrukturen und Alltagsarchitekturen – am Beispiel des größtenteils leerstehenden Umsiedlungsdorfes Morschenich-Alt gekoppelt an eine besondere Eigentümer:innenschaft und einen enormen Sanierungsstau – formuliert nicht nur eine hohe Komplexität in Bezug auf die hierfür erforderlichen Prozesse und Verantwortlichkeiten, sondern verlangt auch nach neuen Instrumenten und Methoden, die auf verschiedene Formen von Unsicherheit und Risiken reagieren. Insbesondere stellt sich die Frage nach dem Verhältnis von Determiniertheit mit Blick auf klare Setzungen und Regeln zur Sicherung der formulierten Ziele, und Offenheit im Sinne einer Anpassungsfähigkeit an kommende Entwicklungen und Herausforderungen, aber auch zur Integration neuer und innovativer Ideen und Akteure. Besonders herausfordernd sind die Schritte Richtung Umsetzung des bereits vorhandenen Transformationswissens und die hierfür notwendige Überwindung der wachstumsorientierten Pfadabhängigkeiten und Hierarchien, welche die derzeitige Handlungspraxis dominieren und offensichtlich als Trägheitsmomente in Erscheinung treten. Im Folgenden wird der Entwicklungsprozess um die Ortslage Morschenich-Alt nachgezeichnet und mit Blick auf eine neue *Planungskultur* beziehungsweise *Prozesskultur des Umbauens* reflektiert.

## Eine Geschichte in mehreren Akten

Der Transformationsprozess von Morschenich-Alt zu einem *Ort der Zukunft* namens Bürgewald ist geprägt von Gleichzeitigkeiten unterschiedlicher Akteurs-, Maßstabs- und Zeitebenen – und nicht zuletzt unterschiedlich ambitionierter Politiken und Begehrlichkeiten: Die klimapolitische Notwendigkeit des Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung, beschleunigt durch die Massenproteste um den Hambacher Forst, trifft auf den Strukturwandel in den drei bundesdeutschen Revieren. Das Land NRW verhandelt politisch und gemeinsam mit der RWE Power die Umsetzung des *Kohleausstiegsgesetzes* der Bundesregierung von 2020, welches sich unter anderem in einer veränderten Planungs- und Förderpolitik und einer Diversifizierung der Verantwortlichkeitslandschaft niederschlägt. Die Kommunen und Kreise, bislang insbesondere durch die räumlichen Konsequenzen der Energiepolitik des Bundes geeint, werden unter dem Label *Rheinisches Revier* zusammengefasst und sollen eine gemeinsame Identität formulieren. Und besagte RWE Power muss sich nach dem Kurswechsel um die *Leitentscheidung 2021* des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE.NRW) in eine neue Rolle einfinden. Gleichzeitig werden die betroffenen Kommunen in Politik und Verwaltung mit den Planungsaufgaben hin zu einer Transformationslandschaft in einer Geschwindigkeit konfrontiert, welche deren personelle Kapazitäten und monetären Ressourcen deutlich übersteigen.

Auch die Akteurslandschaft hat sich in den vergangenen Jahren weiter ausdifferenziert. Neben der Gründung der Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR) haben sich die Anrainer der jeweiligen Tagebaue zusammengeschlossen, um ihre Interessen gemeinsam in Fragen der Regionalentwicklung einzubringen. Die RWE Power und das Land NRW haben gemeinsam die Perspektive Strukturwandel mit Blick auf die Nachnutzung einzelner RWE-Standorte gegründet. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD.NRW) hat zur Unterstützung der Kommunen die Starke Projekte initiiert – eine hundertprozentige Tochter der bereits etablierten Tochtergesellschaft für Stadtentwicklung NRW.URBAN. Die Kommunen selbst werden durch eine Förderung für Strukturwandelmanager:innen personell unterstützt, während die Bürgermeister:innen die Gleichzeitigkeiten der unterschiedlichen Ebenen zu vereinen suchen, die sich räumlich konkret in ihren Gemeindegebiet niederschlagen. Nicht zuletzt wird mit der Entscheidung für die kommende Internationale Bau- und Technologieausstellung Rheinisches Zukunftsrevier (IBTA) ein weiterer Player in Verantwortung des MHKBD.NRW und dem Ministerium für Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIKE.NRW) in Erscheinung treten.

Auf planerischer Ebene gilt es, einen robusten und transparenten Prozess sowie eine funktionsfähige Governance zwischen den unterschiedlichen Zeitebenen der formalen Planungsverfahren, der Umsetzung konkreter Projekte, zwischen Forschungsfragen und der Entwicklung von Piloten zu etablieren – und diese mit der Lokalpolitik, der Bevölkerung und zivilgesellschaftlichen Akteuren gemeinsam zu gestalten.

Der Lehr- und Forschungsschwerpunkt *Zukunftsfähige Transformation* des Lehrgebietes Stadtplanung, Transformation und Prozessgestaltung der FH Aachen engagiert sich seit 2020 in Morschenich-Alt. Noch vor der *Leitentscheidung 2021* begann die Auseinandersetzung mit der über die Jahre kaum veränderten Ortslage. Die planerische Besonderheit des kleinteilig gewachsenen Siedlungsstruktur in einer Eigentümer:innenschaft, in der die bisherige Parzellengliederung zukünftig neu verhandelt werden kann, wie auch die Zurückgewinnung des südlichen Tagebauvorlandes als Planungsraum in Insellage wurde schnell zum Forschungsschwerpunkt um die Auseinandersetzung mit bodenpolitischen Fragestellungen, mit dynamischen Planungsinstrumenten und mit der Gestaltung offener Prozesse. Der vorliegende Text sucht aus Perspektive der jahrelangen Begleitung einzelne Entwicklungsstränge und Handlungspraxen herauszuarbeiten, die in der Zusammenschau ein komplexes Wechselspiel zwischen den drei formulierten Ebenen Politik, Akteure und Planung ergeben.

## Status Quo

Im Juni 2024 übergab die Ministerin des MHKBD.NRW der Gemeinde Merzenich im Rahmen der Temporären Universität Hambach (tu! Hambach) einen ersten Förderbescheid

über 57 Millionen Euro (von insgesamt beantragten 90 Millionen Euro). Damit wird der auf 40,3 Millionen Euro bilanzierte Erwerb der Liegenschaften der Ortslage von der RWE Power finanziert. Die verbleibenden 16,7 Millionen Euro werden in den weiteren Planungsprozess zur Qualifizierung der Ortsentwicklung investiert (Land.NRW 2024/1). Ebenfalls im Juni beschließt das Landeskabinettn NRW die Durchführung einer zehnjährigen IBTA, die 2025 beginnen soll. Als ein erster Baustein im Themenschwerpunkt „Von ausgeräumten Orten zur Heimat der Zukunft – new habitats“ wird das „Zukunftsdorf Bürgewald“ (Land.NRW 2024/2) benannt. Beiden Entwicklungen kommen nicht von ungefähr. Die Gemeinde Merzenich jongliert bereits seit Jahren zwischen den Akteurs-, Maßstabs- und Zeitebenen – und der Prozess um Morschenich-Alt, seit dem offiziellen Ende der Umsiedlung im Juli 2024 umbenannt in Bürgewald, hat sich inzwischen zu einem wichtigen Transformationsbaustein im Rheinischen Revier entwickelt.

## Von der Heimat zur Braunkohle und wieder zurück

1979 wird die Braunkohlenplanung verbindliches Ziel der Regional- und Landesplanung. Eine wesentliche Grundlage sind hierbei die energiepolitischen Ziele auf Bundes- und Landesebene. Seitdem prägte der *Teilplan 12/1* Tagebau Hambach das Geschehen vor Ort. Die 2018 von der Bundesregierung eingesetzte Kommission *Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung* legte im Januar 2019 ihre Empfehlungen für den Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung vor. Mit der Bund-Länder-Einigung über den Stilllegungspfad der Braunkohlekraftwerke vom Januar 2020 und dem *Gesetz zur Reduzierung und zur Beendigung der Kohleverstromung* vom Juli 2020 wurde der frühzeitige und geordnete Ausstieg angeordnet. Die daraus abgeleitete *Leitentscheidung 2021* mündete im Mai 2021 in dem Beschluss des Braunkohlenausschusses für die Erforderlichkeit einer Planänderung für den Teilplan 12/1. In einem erheblich beschleunigten Verfahren folgte bereits im Oktober 2023 der Aufstellungsbeschluss für den *Braunkohlenplan Hambach für das geänderte Tagebauvorhaben aufgrund des Kohleverstromungsbeendigungsgesetzes* und im Juni 2024 die Feststellung des Entwurfs, der nun noch durch das MWIKE.NRW genehmigt werden muss.

Beteiligt an der Neuaufstellung war die Neuland Hambach – der Zusammenschluss der sechs an den Tagebau Hambach angrenzenden Anrainerkommunen. Im Verbund erarbeitete sie 2019, damals noch als Team Hambach, eine erste Fassung der *Raumentwicklungsperspektive für die Tagebaufolgelandschaft Hambach* (Team Hambach 2019), die sie als Fachbeitrag im Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans bei der Bezirksregierung Köln einreichte. Aufgrund der zunächst unklaren Umsetzung der Empfehlungen der Kohlekommission waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Raumentwicklungsperspektive noch keine konkreten Zielaussagen für das südliche Tagebauvorland möglich. Als Konsequenz der *Leitentscheidung 2021* konnten in der Aktualisierung der *Raumentwicklungsperspektive Hambach* (Neuland Hambach 2021) das bis dahin ausgesparte Tagebauvorland sowie weitere Projekte der Kommunen und der Neuland Hambach berücksichtigt und strategisch weiterentwickelt werden. Anfang 2024 wurde der weiterentwickelte *Rahmenplan Hambach* (Neuland Hambach 2024) veröffentlicht.

1977 \_ Bezirk  
 Inkrafttreten des Teilplan 12/1  
 Tagebau Hambach

1978 \_ RWE Power  
 Aufschluss des Tagebau  
 Hambach

1979 \_ Bezirk  
 die Braunkohlenplanung wird  
 verbindliches Ziel der Regional-  
 und Landesplanung

## Zeitstrahl

Ein- und Ausstieg	Umsiedlung	Boden	Transformation	Akteure
02.2004 _ RWE Power <i>Entschädigungserklärung der RWE Power AG</i>				
	2009 _ Land Beauftragung der Regionalplanungsbehörde mit der Erstellung eines Vorentwurfes für die Umsiedlung			
07.2010 _ Land, RWE Power <i>Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Revier</i>				
	09.2012 _ RWE Power, Gemeinde <i>Morschenich-Erklärung zur Umsiedlung des Ortes Morschenich</i>	06.2012 _ RWE Power <i>Bodenwertkarte Morschenich zur Anwendung der Handhabung von RWE Power</i>		
	05.2013 _ Land <i>Erlass der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung des Braunkohlenplanes Umsiedlung Morschenich</i>			
	2015 _ RWE Power, Gemeinde Beginn der Umsiedlung			
06.2018 _ Bund <i>Einsetzen der Kommission Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung (KWSB)</i>				
01.2019 _ KWSB Empfehlungen für den Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung			2019 _ Gemeinde <i>Konzeptmappe Lust auf eine gute Zukunft</i> 2019 _ Team Hambach <i>Raumentwicklungsperspektive für die Tagebaufolgelandschaft Hambach</i>	
01.2020 _ Bund, Land Einigung über den Stilllegungspfad der Braunkohlekraftwerke 07.2020 _ Bund <i>Gesetz zur Reduzierung und zur Beendigung der Kohleverstromung (KVBC)</i>			05.2020 _ Gemeinde <i>Resolution des Gemeinderates der Gemeinde Merzenich zum Strukturwandel im Rheinischen Revier</i>	seit 2020 _ Lehrprojekte inter-/nationaler Hochschulen in Morschenich-Alt seit 09.2020 _ Engagement der FH Aachen in Morschenich-Alt 09.2020 _ Gründung Strukturentwicklungsgesellschaft Hambach > Neuland Hambach

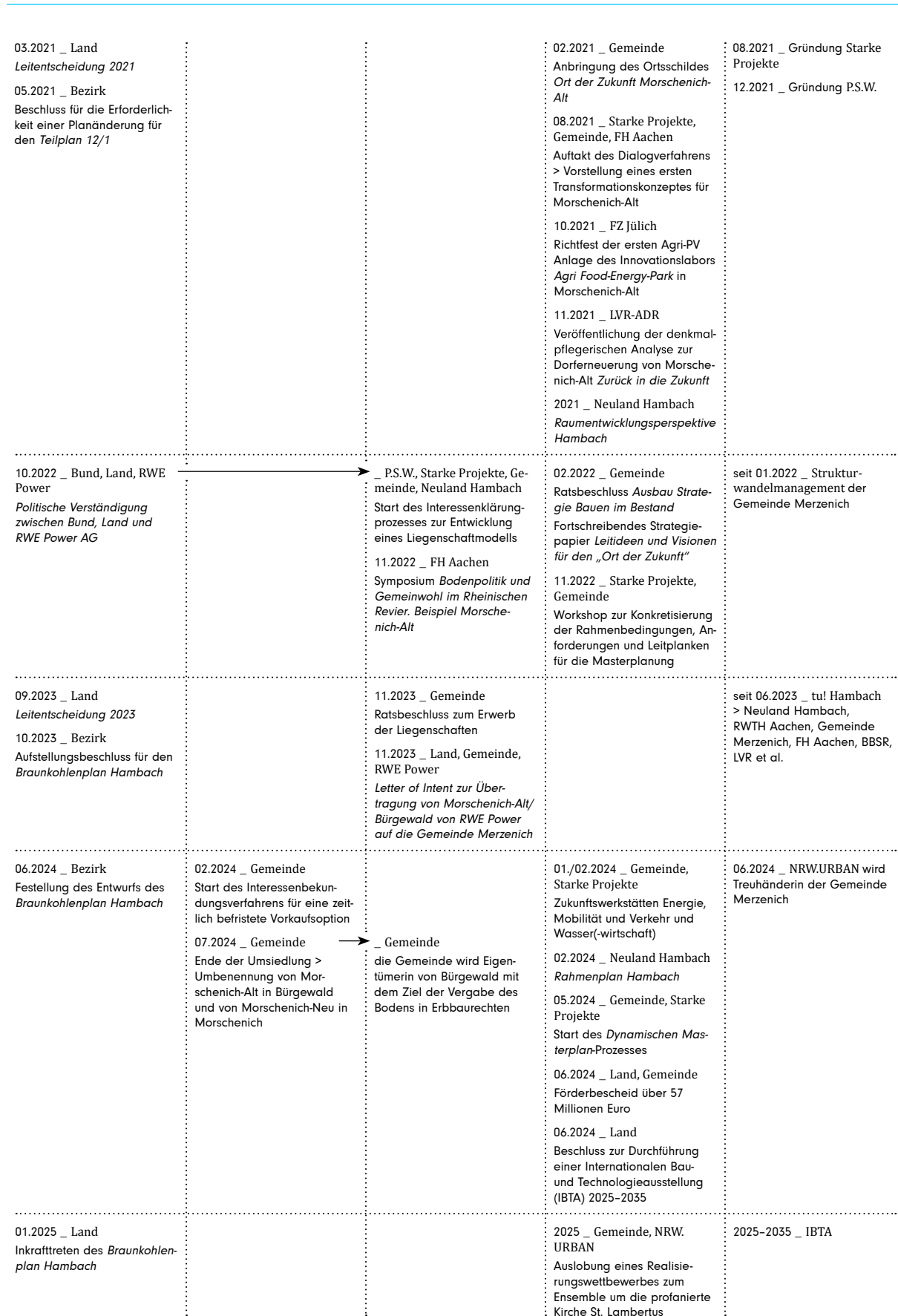


Abbildung 1: Zeitstrahl. Quelle: *Zukunftsfähige Transformation* der FH Aachen.

Mit dem acht Jahre vorgezogenen Kohleausstieg und der angepassten Planung konnte das ursprünglich genehmigte Abbaugelände um 1.800 Hektar verkleinert und neben Morschenich-Alt und dem Hambacher Forst auch die profanierte Kirche St. Albanus und Leonhardus als beinahe letztes Gebäude in Mannheim-Alt erhalten werden. Ebenfalls wurden wesentliche Ziele aus dem *Rahmenplan Hambach* in die Erläuterungskarten zum zeichnerischen Entwurf des neuen Braunkohlenplans aufgenommen und sollen auch in die RWE-Betriebspläne einfließen.

Durch die Zurückgewinnung der verloren geglaubten Flächen des südlichen Tagebauvorlandes verschiebt sich die Verantwortlichkeit immer weiter von der Energie unter Verantwortung des MWIKE.NRW zur Heimat unter Verantwortung des MHKBD.NRW. Auch übernehmen die Kommunen Merzenich und Kerpen sowie deren Kreise wieder die formelle Planungshoheit. Für die Gemeinde Merzenich bedeutet dies ganz konkret eine baldige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 1992 auf Basis der Regional- und Landesplanung, der informellen Entwicklungsplanung des *Rahmenplan Hambach* sowie des sich derzeit in Bearbeitung befindenden *Dynamischen Masterplanes Bürgewald*.

## Die Instrumente der Transformation

Im August 2021 stellte die Gemeinde Merzenich in Kooperation mit der FH Aachen beim Auftakt des Dialogverfahrens mit der Starke Projekte ein erstes Transformationskonzept für die Entwicklung der Ortslage Morschenich-Alt vor (FH Aachen.ZT 2021), welches die bisherigen Planungen und Projekte der Gemeinde und ein Bündel an Instrumenten und Maßnahmen aufzeigt. Dazu gehören unter anderem das Einsetzen einer *Zukunftsplattform* als zentrale Infrastruktur der Teilhabe und Aushandlung, die Formulierung eines *Zukunftsbildes* als kollektive Erzählung, die Entwicklung einer *Bodenpolitischen Agenda* für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik und einer Transformationsfibel mit Spielregeln der Transformation sowie eines *Dynamischen Masterplanes* als strategisch-räumliches, jedoch elastisches Planungsinstrument. Ebenfalls sei eine *Teilhabe- und Umsetzungsstruktur* als Teil eines lernenden Prozesses zu etablieren.

### Eine Bodenpolitische Agenda gegen Bodenspekulation

Boden ist eine begrenzte und daher wertvolle Ressource. Insbesondere in den letzten Jahren sind die Flächenkonkurrenzen und damit auch die Nachfrage nach dem wertvollen Gut stark gewachsen – auch mit Blick auf eine mögliche Gewinnmaximierung durch Spekulation. Die Bodenpreise sind entsprechend stark gestiegen und mit ihnen der Druck auf Städte und Kommunen. Weniger zahlungskräftige und sozial orientierte Nutzungen können sich auf dem Markt oftmals nicht mehr durchsetzen. Die Bodenfrage entwickelt sich daher zu einem Schlüsselfaktor nachhaltiger und sozial gerechter Stadtentwicklung und steht weit oben auf der politischen Tagesordnung (FH Aachen.ZT 2022: 11). Aus diesem Grund ist die Frage nach der zukünftigen Eigentümer:innenschaft der Ortslage nach dem offiziellen Ende der Umsiedlung wie auch der Umgang mit den Rückkaufwünschen der Umsiedler:innen zentral.

Im Dezember 2023 wurde ein *Letter of Intent* zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG zur Übertragung von Morschenich-Alt/ Bürgewald von RWE Power auf die Gemeinde Merzenich in Umsetzung der politischen Verständigung zum Kohleausstieg 2030 vom 04.10.2022 unterzeichnet. Diesem vorausgegangen war ein Ratsbeschluss der Gemeinde Merzenich im November 2023 zum Erwerb der Liegenschaften. Beide Meilensteine sind über Jahre vorbereitet worden.

1978 begann der Aufschluss des Tagebau Hambach. Stichtag für die Umsiedlung von Morschenich war der *Erlass der Landesplanungsbehörde (Staatskanzlei NRW) zur Genehmigung des Braunkohlenplanes Umsiedlung Morschenich vom 14. Mai 2013*. Zur Abwicklung der Umsiedlung und geplanten Inanspruchnahme durch die RWE Power wurde ein aufwendiges Entschädigungsverfahren gestartet. Die *Entschädigungserklärung der RWE Power AG* von 2004 und die ergänzende *Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Revier* zwischen der Landesregierung NRW und der RWE Power von 2010 formulierten die Entschädigungspraxis, ergänzt durch die 2012 zwischen der Gemeinde Merzenich und der RWE Power festgeschriebenen ortsspezifischen Regelungen der *Morschenich-Erklärung zur Umsiedlung des Ortes Morschenich*.

Mit der Leitentscheidung im März 2021 wurde eine neue Ära für die Ortslage – nun Morschenich-Alt – eingeleitet. Neben dem „Entscheidungssatz 6: Neue Abbaugrenzen, Erhalt von Wald und Morschenich“ (MWIDE.NRW 2021: 20) wird im Entscheidungssatz 13 formuliert: „Die Umsiedlung der Merzenicher Ortschaft Morschenich [...] ist bergbaulich nicht mehr erforderlich. Bis zum Jahr 2024 sollen aber die Bewohnerinnen und Bewohner, die noch in Alt-Morschenich leben, mit ihrem Umsiedlerstatus an der gemeinsamen Umsiedlung nach Neu-Morschenich teilnehmen können.“ (Ebd.: 33)

Im Oktober 2022 folgte dann die *Politische Verständigung zwischen Bund, Land und RWE Power AG*, dass der „nicht mehr bergbaulich in Anspruch genommene [...] Ort Morschenich dem Land NRW, der Kommune oder von diesen beauftragten Dritten zur Entwicklung und Revitalisierung zu angemessenen Konditionen zur Verfügung“ (BMWK et al.: 4) gestellt werden soll. Direkt im Anschluss startete ein mehrmonatiger Interessenklärungsprozess zwischen Perspektive.Struktur.Wandel, Starke Projekte, Gemeinde Merzenich und Neuland Hambach mit einer *Zielbildklärung für den Ort der Zukunft* zur Entwicklung eines Liegenschaftsmodells.

Weiter untermauert wurden die Rahmenbedingungen für ein zukünftiges Liegenschaftsmodell durch die *Leitentscheidung 2023*. Im Entscheidungssatz 6 wird ausgeführt: „Früheren Eigentümern/ -innen mit Umsiedlerstatus und deren Kindern soll eine zeitlich befristete Vorkaufsoption eingeräumt werden. [...] Die kommunalen Entwicklungskonzepte bilden die Voraussetzung für die oben genannte Vorkaufsoption [...]“ (MWIKE.NRW 2023: 28) Wesentlich ist auch die hier verankerte Aussage, dass die Kommunen gegebenenfalls auch Alternativen wie beispielsweise die Vergabe von Erbbaurechten prüfen können.

Der an den Ratsbeschluss zum Erwerb der Liegenschaften 2023 anschließende *Letter of Intent* formuliert in den Zielen und Vereinbarungen unter anderem den Ausschluss einer Maximierung des Bodenertrags zur Verhinderung von Bodenspekulation, gesonderte Verhandlungen zum Ausgleich entwicklungsbedingter Wertsteigerungen sowie die besondere

Unterstützung der RWE Power, indem sie ihre angrenzenden Arrondierungsflächen außerhalb des Ortsbereiches im Rahmen des Kaufvertrages als besondere Unterstützung der Entwicklungsziele der Gemeinde mit überträgt und für eine gemeinsame städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zur Verfügung stellt. Ebenfalls sollen die unterschiedlichen Belange bei der gemeinsamen Entwicklung auf weiteren Flächen außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung oder der beschriebenen Bereiche abgestimmt werden (MHKBD.NRW 2022).

Der Start des Interessenbekundungsverfahrens erfolgte im Februar 2024. Im *Informationsblatt zur Ausübung einer zeitlich befristeten Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler* des MHKBD.NRW wird, Bezug nehmend auf die *Leitentscheidung 2023*, nochmals die Hoheit der Entwicklungsplanung der Kommune über die Vorkaufsoption bestärkt: „Die Vorkaufsoption besteht nicht, wenn die Entwicklungsplanung der Kommune a) eine andere als eine Wohnnutzung für das Gebäude vorsieht oder b) eine Wohn- oder sonstige Nutzung in einer anderen als der vorgefundenen Gebäudestruktur vorsieht oder c) das Gebäude der Entwicklungsplanung für den Ort im Wege steht.“ (MHKBD.NRW 2024: 6) Zur Verhinderung von Bodenspekulation sollen zudem das Vorkaufsrecht für die Kommune binnen zehn Jahren sowie die Sanierungsverpflichtung des baulichen Bestandes grundbuchlich verankert werden.

In der Zusammenschau der Formulierungen ergibt sich eine interessante Gemengelage. Die gesamte Ortslage verbleibt nach dem Rückkauf in kommunaler Hand. Ergänzende Flächen in der unmittelbaren Umgebung der Ortslage, die sich teilweise weiterhin im Eigentum von RWE Power befinden, sollen im Sinne der kommunalen Entwicklungsplanung verhandelt werden. Dies ermöglicht beispielsweise eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden Richtung Tagebau Hambach, der über Jahrzehnte hinaus bis zum natürlichen Grundwasserstand geflutet wird, die Entwicklung der an dem zukünftigen See angrenzenden Flächen im Sinne der Kommune, oder aber die Nutzung des den Ort umgebenden Landschaftsraumes für innovative und ökologische Landschafts-, Landwirtschafts- und Freiraumkonzepte sowie blau-grüne Infrastrukturen. Grundstücke – auch jene möglicher Rückkehrer:innen – sollen ausschließlich in Erbbaurechten vergeben werden. Dies bedeutet die vertraglich vereinbarte Nutzung des Grundstückes nach bestimmten Regeln, im Rahmen eines definierten Zeitrahmens sowie durch Begleichung eines Erbbauzinses an die Grundstückseigentümerin. Die sich darauf befindenden Bausubstanz wiederum ist in privatem Eigentum der Erbbaurechtnehmer:innen. Durch diese Setzungen und die Möglichkeit der Neudefinition der Baufelder aufgrund der alleinigen Eigentumsstruktur sichert sich die Kommune einen maximalen Handlungsspielraum bei der zukünftigen Entwicklungsplanung und kann bei Bedarf nach Ende der Vertragslaufzeit wieder auf die Baufelder zugreifen. Bodenspekulation wird verhindert, da ein Weiterverkauf der Grundstücke mit Gewinnabsicht verhindert wird. Die Bodenwertsteigerungen wiederum verbleiben bei der Gemeinde. Und die Erträge durch die Erbbauzinsen können anteilig in die Entwicklung der Ortslage im Rahmen des *Dynamischen Masterplanes* investiert werden. Über Konzept- oder Direktvergaben können hohe Qualitäten gesichert werden. Insbesondere aber können innovative Infrastrukturmaßnahmen und integrierte Transformationskonzepte umgesetzt und erprobt werden, die in anderen Kontexten aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen schwierig sind.

Trotz der vielen politischen Entscheidungen auf anderen Ebenen, welche die kommunale Planungshoheit übertrumpfen, sieht man in den Ausführungen der Regelungen die deutliche Einfärbung durch die Gemeinde Merzenich. Insbesondere zeigt die Chronologie, dass sich nicht nur die langwierigen Verhandlungen mit der RWE Power, sondern auch die mehrjährige Beschäftigung mit Fragen einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik ausgezahlt haben. Das Symposium Bodenpolitik und Gemeinwohl im Rheinischen Revier. Beispiel Morschenich-Alt (FH Aachen.ZT 2022, Abbildung 2), welches im November 2022 an der FH Aachen stattfand und verschiedene Liegenschaftsmodelle gegeneinander diskutierte, hat den richtigen Moment im Prozess genutzt, um Alternativen zu dem nach wie vor für die Garzweiler-Dörfer diskutierten individuellen Verkauf der Liegenschaften aufzuzeigen. Die Gemeinde wiederum hat die Pfeiler Richtung Zukunftsfähigkeit eingeschlagen.



**Abbildung 2:** Symposium *Bodenpolitik und Gemeinwohl im Rheinischen Revier. Beispiel Morschenich-Alt* im November 2022 an der FH Aachen. Fotos: Angela Graumann.

## Der Dynamische Masterplan als lernender Prozess

Durch die Nichtinanspruchnahme weiter Teile des südlichen Tagebauvorlandes und der damit verbundenen Änderung des Braunkohlenplans erhält der Flächennutzungsplan von 1992 wieder seine Gültigkeit. Die veränderten Anforderungen an eine zukunftsfähige Transformationsplanung und die in unterschiedlichen Geschwindigkeiten ablaufenden und auf die Entwicklung Einfluss nehmenden Prozesse erfordern jedoch eine Neuinterpretation der gängigen Planungsinstrumentarien.

Anstelle eines gängigen Masterplanes, welcher die Struktur für eine „zu erreichende Zukunft“ formuliert, soll der 2024 gestartete *Dynamische Masterplan*-Prozess eine stufenweise zu realisierende städtebauliche Anleitung „durch die Realisierung von Projekten auf sogenannten Zukunftsfeldern“ (Starke Projekte 2023: 17-20) formulieren. „Als Zukunftsfelder werden im Rahmen der Revitalisierung Bürgewalds rasch bebaubare Baufelder entlang der vorhandenen Dorfstraßen verstanden, auf welchen Pilotprojekte für die Zukunftsthemen umgesetzt werden.“ Die städtebauliche Konstante soll über ein stabiles Rückgrat der „vorhandenen Strukturelemente des Dorfes [...] (insbesondere der öffentliche Raum)“ in einem auf dem Bestand aufbauenden Strukturplan festgesetzt werden. Ergänzend zu der räumlichen Planung soll eine „städtebauliche Anleitung [...] als praktische Handreichung“ erstellt werden und Aussagen zum Prozess und zum Umgang mit „Flexibilität und nacheinander Scharfstellung“ treffen. Für die möglichst zeitnahe Umsetzung soll ein „Katalog zur Regel des Einfügens nach § 34 BauGB“ entwickelt werden. Zur Visualisierung soll eine prozessuale „städtebauliche Vision“ „einen von vielen möglichen Entwicklungskorridoren aufzeigen“. Im Zuge der Ausarbeitung soll außerdem „eine ‚Projekt-Governance-Struktur‘, welche die verschiedenen Belange und Akteure des Vorhabens berücksichtigt, etabliert und begleitet“ sowie ein „breit angelegter Beteiligungs- und Aktivierungsprozess“ konzipiert und durchgeführt werden (Starke Projekte 2023: 17-20).

Dem im Mai begonnenen *Dynamischen Masterplan* vorausgegangen waren zwei Zukunftswerkstätten, in denen von drei Teams Beiträge zu den infrastrukturellen Themen Energie, Mobilität und Verkehr sowie Wasser(-wirtschaft), letzteres unter Beteiligung des [ISCE | Institute of Smart City Engineering](#) der FH Aachen, diskutiert und anschließend zu einem fachplanerischen Zukunftsbild zusammengeführt wurden (Abbildung 3). Weiterführende Konzepte sind im Masterplan auszuarbeiten.

Die Leistungsbeschreibungen sowohl der Zukunftsbeiträge wie auch des *Dynamischen Masterplans* sind das Ergebnis mehrerer vorausgegangener Meilensteine und Konzepte: Im November 2021 veröffentlichte das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) seine denkmalpflegerische Analyse zur Dorferneuerung von Morschenich *Zurück in die Zukunft* (LVR-ADR 2021). Die Analyse versteht sich als Grundlage für die Mitwirkung in einem längerfristigen Planungsprozess, in dem die Denkmalpflege als ein Akteur unter anderen an der Wiederbelebung des Ortes beteiligt sein soll. Themen wie Pflege und Reparatur, aber auch Transformation und Weiterbauen werden aus dem Kontext heraus weiterentwickelt und formulieren einen historisch fundierten Argumentationsstrang für den weitestgehenden Erhalt der Bausubstanz und die zukünftige mehrfache Innenentwicklung. Im Februar 2022 folgte der Ratsbeschluss der Gemeinde Merzenich *Ausbau Strategie Bauen im Bestand Morschenich-Alt: Einrichtung eines Reallabors Ressourcenwende Bau*. Mit dem Arbeitsbeginn der beiden Strukturwandelmanager:innen im Januar 2022 wurden zudem Stellen geschaffen, die sich ausschließlich mit den kommunalen Aufgaben in Bezug auf die anstehenden Transformationsprozesse beschäftigten. Bereits im Februar wurde das fortschreibende Strategiepapier *Leitideen und Visionen für den „Ort der Zukunft“* (Gemeinde Merzenich 2022) veröffentlicht. Darauf aufbauend fand ein im November 2022 von der Starke Projekte im Auftrag der Gemeinde organisierter Workshop statt, um die Rahmenbedingungen, Anforderungen und Leitplanken für eine nachfolgende Masterplanung zu konkretisieren. Und auch die kontinuierliche Begleitung und transformative

Forschung der FH Aachen – auch zum Instrumentarium *Dynamischer Masterplan* – hat sich in der inhaltlichen Fortschreibung der ersten Ideen niedergeschlagen.



**Abbildung 3:** Workshop *Ressource Boden trifft Zukunftsbild. Nachhaltige Infrastrukturen und Multico-dierung von Siedlungsflächen* in Kooperation mit dem ISCE| Institute of Smart City Engineering der FH Aachen und der Gemeinde Merzenich im Rahmen der tu! Hambach 2023. Foto: Angela Graumann.

## Neuinterpretation des Kirchenensembles St. Lambertus als erstes Projekt

Als Katalysator der Transformation soll, gleichzeitig wenn auch synergetisch zur Entwicklung des *Dynamischen Masterplanes*, der seit 1985 unter Denkmalschutz stehende (LVR-ADR 2023) und unter ungeklärten Umständen im April 2023 abgebrannte profanierte Kirchenbau St. Lambertus samt den damit assoziierten Gebäuden und Freiflächen zu einem Ort der Begegnung, Bildung und Kultur entwickelt werden. Die Auslobung eines einphasigen, nichtoffenen architektonisch-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes Anfang 2025 soll konzeptionelle Ideen und konkrete Realisierungsvorschläge für die Umgestaltung liefern. Für die Konkretisierung der Wettbewerbsinhalte fanden im Sommer 2024 zwei Zukunftswerkstätten statt, deren Ergebnisse neben einzuholenden Gutachten in den weiteren Prozess eingebunden werden. Die Verfahrensbegleitung übernimmt NRW. URBAN, die seit Juni 2024 Treuhänderin und verlängerter Arm der Gemeinde ist.

Programmatisch soll an dem historisch bedeutenden Ort ein öffentlicher Ort der Gemeinschaft und eine zentrale Adresse entstehen. Das Programm sieht vor, eine offene Halle und robuste Plattformarchitektur für ganz unterschiedliche Nutzungen und Formate, kleinere multifunktionale Räume, ein *Haus des Machens* als Ort der Information und der Zusammenkunft für die zukünftigen Bewohnenden und Besuchenden, für Forschende

und Interessierte sowie Flächen für das Strukturwandelmanagement und eine noch zu etablierende Verantwortungsgemeinschaft zu implementieren. Der ehemalige Friedhof wiederum soll als multifunktionaler Freiraum und Dorfgarten umgestaltet werden.

Im Blick zurück und in der Zusammenschau der Rahmenbedingungen zeigt sich, dass die 2021 im Transformationskonzept formulierten Ansätze inzwischen in formelle Planungsprozesse überführt wurden.

Die von unterschiedlichen Akteuren getragenen Instrumente und Prozesse sind bislang mit hohem Engagement verfolgt worden. Der nächste Meilenstein: die Übersetzung der gegenüber der bisher gängigen Praxis innovativen Ideen in die alltägliche Handlungs- und Umsetzungspraxis.

## Vom *Enfant Terrible* zu einem Zugpferd im Revier

Im Fahrwasser der Proteste um den Hambacher Forst hat sich die Gemeinde auf den Weg gemacht, eine Zukunft für das südliche Tagebauvorland zu entwickeln, um damit nicht nur die *Leitentscheidung 2021* mit der Festschreibung der Nichtinanspruchnahme mit vorzubereiten, sondern auch um der Landespolitik und der RWE Power ein klares Signal zu kommunizieren, ihrer Pflicht zum Erhalt und zur Wiederbesiedlung der Ortslage Morschenich-Alt nachzukommen.

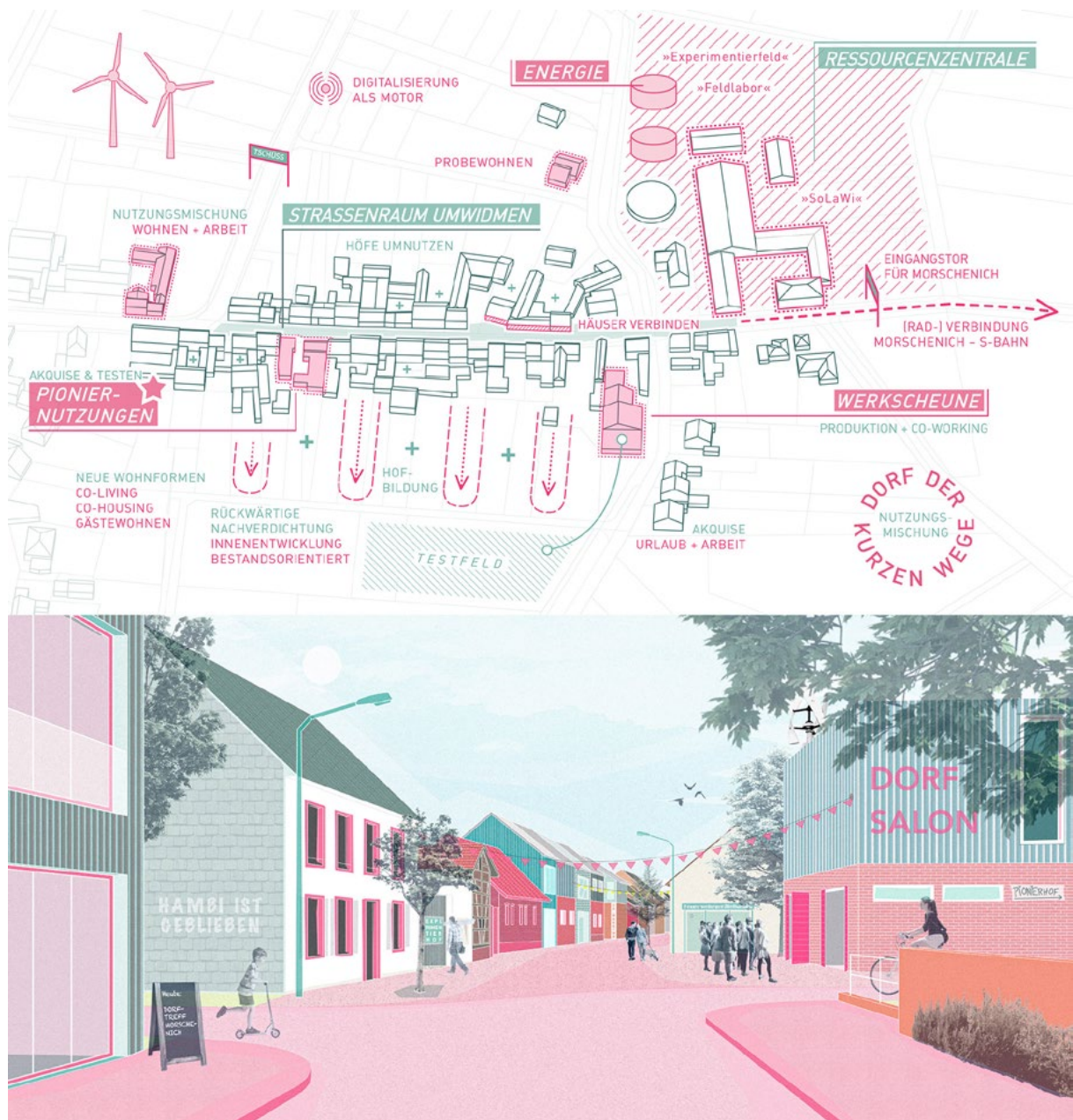
In der *Resolution des Gemeinderates der Gemeinde Merzenich zum Strukturwandel im Rheinischen Revier* vom Mai 2020 fordert die Gemeinde mit Blick auf die wichtigen Zukunftsfragen, die „abseits politischer Auseinandersetzungen in Verantwortung für nachfolgende Generationen parteiübergreifend diskutiert werden sollen“ (Gemeinde Merzenich 2020: 3–5) und auf die zu diesem Zeitpunkt stattfindenden „umfangreiche[n] landesbedeutsame Umplanungen inklusive einer Anpassung der Leitentscheidung des Landes NRW, einer Änderung des Braunkohlplanes, sowie des Betriebsplanverfahrens“ die RWE Power zum sofortigen Beginn der „Umsetzung der Tagebau-Umplanung“ auf. Ortsbildprägende Gebäude sollen erhalten und die Symbolwirkung des Hambacher Forstes zur Formulierung eines positiven Zukunftsnarrativs genutzt werden. Bergbaulich nicht mehr beanspruchte Flächen sollen „auch an gemeinwohlorientierte Körperschaften zur Verfügung gestellt werden mit dem Ziel der größtmöglichen Teilhabe vor Ort und regionalen Wertschöpfung“. „Mit Bezug zum Hambacher Forst nimmt die Gemeinde Merzenich gegenüber dem gesamten Rheinischen Revier [...] eine Sonderrolle als eine mögliche ‚Zukunftsregion Agrar, Klima und Mobilität‘ ein und möchte sich als Teil der geplanten internationalen Bau- und Technologieausstellung positionieren.“ Alle Forderungen seien in die Überarbeitung der Regionalplanung einzubinden (Gemeinde Merzenich 2020: 3–5).

Der Resolution vorausgegangen war die 2019 veröffentlichte Konzeptmappe *Lust auf eine gute Zukunft* (Gemeinde Merzenich 2019), in dem die Gemeinde Merzenich für den Ortsteil Morschenich-Alt und dessen Kontext die Nichtinanspruchnahme faktisch vorausgesetzt hat. Realisiert werden soll dieser u. a. durch die Kooperation mit dem Forschungszentrum

Jülich, eingebunden in deren Vorhaben einer Modellregion für nachhaltiges Wirtschaften *BioökonomieREVIER*. Als Teil eines *Forum Nachhaltigkeit* wurden bereits erste Biodiversitätsflächen zur Zwischennutzung wie auch der 2022 am westlichen Ortseingang in Betrieb genommene Demonstrator des Innovationslabors Agri Food-Energy-Park (AgriFEe), in dem der flächeneffiziente Einsatz von Agri-/ Horti-Photovoltaik unter den im Rheinischen Revier herrschenden Bedingungen auf derzeit etwa 2 ha Fläche untersucht wird, realisiert (BioökonomieREVIER o. J.).

Gut zwei Monate vor der *Leitentscheidung 2021* hat die Gemeinde Merzenich gemeinsam mit dem MWIKE.NRW, dem LVR-ADR, der ZRR und der Neuland Hambach die Ortsschilder von Morschenich-Alt um den Namenszusatz *Ort der Zukunft* ergänzt. Und auch die Taktik, ein breites Netzwerk aus lokalen Institutionen zu bilden und diese gezielt für die Wissensgenerierung einzusetzen, zeigt Wirkung und bündelt Kräfte. Seit 2020 setzen sich immer mehr Hochschulen lehrend und forschend mit den Fragen um die Transformation der Ortslage und des umgebenden Landschaftsraumes auseinander. Von Beginn an mit dabei ist der Lehr- und Forschungsschwerpunkt *Zukunftsfähige Transformation* der FH Aachen, der sich über forschende Entwürfe und transformative Forschung bis heute mit der Ortslage auseinandersetzt (Abbildung 4). Die 2023 erstmals durchgeführte tu! Hambach wirkt ebenfalls als wichtige Vermittlerin und Schnittstelle mit der Zivilgesellschaft. Inzwischen liegen zahlreiche weitere Ideen und Konzepte, Entwürfe und Forschungsergebnisse einer internationalen Lehr- und Planungsgemeinschaft aus unterschiedlichen Disziplinen und Maßstabsebenen vor und bilden einen wertvollen *Wissensspeicher* für die nächsten Schritte.

Auch nach der *Leitentscheidung 2021* gab und gibt es weiterhin zähe Verhandlungen zwischen den großen Playern der Tagebaulandschaft, der Kommune und den seitdem hinzugekommenen Akteuren und neu verteilten Verantwortlichkeiten. Gleichwohl hat sich die RWE Power nach dem Ende der Umsiedlung aus der Ortsentwicklung verabschiedet, was der Gemeinde den direkten Zugriff auf die Grundstücke und Bestandsstrukturen ermöglicht und die Prozesse Richtung Neubesiedlung deutlich vereinfacht und beschleunigt. NRW.URBAN und Neuland Hambach formulieren ein wichtiges Rückgrat an personellen und fachlichen Ressourcen. Die individuellen und sich teilweise widersprechenden Interessen der beiden Ministerien MWIKE.NRW und MHKBD.NRW wiederum erfordern auch zukünftig ein gutes politisches Taktieren – auch mit Blick auf die gemeinsam verantwortete IBTA. Die Gemeinde Merzenich und deren ambitionierter Bürgermeister haben jedoch mit Ihren Handlungsschritten gezeigt, dass sich eine Strategie des Tatsachen schaffen statt auf politische Entscheide warten durchaus auszahlt. Nicht nur überschlagen sich nahezu die Ereignisse im Juni 2024 – der neue Braunkohlenplan liegt vor, das Geld ist da, die ersten Planungen sind beauftragt, der *Ort der Zukunft* Bürgewald als ein Pilot in die IBTA Rheinisches Zukunftsrevier 2025-2035 benannt – auch wird der Entwicklungsprozess hin zu einem *Ort der Zukunft* genau beobachtet, zeigt er doch mögliche erste Leitplanken auch für die fünf anderen erhaltenen Dörfer am Tagebau Garzweiler auf.



**Abbildung 4:** Prototypische Entwicklung MORsCHENICH Oberstraße 2.0 im Rahmen des Entwurfsstudios *Testsite Stories. Prototypen für eine andere Zukunft*. Zweiter Akt am Lehr- und Forschungsschwerpunkt *Zukunftsfähige Transformation* der FH Aachen in Kooperation mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (WS 2021.22). Quelle: Diana Selo und Hanno Rönnfeld, FH Aachen.

## Morschenich-Alt als Ort der Zukunft

Die oben dargestellten Erzählstränge zeigen die Gleichzeitigkeit zahlreicher parallel nach Eigenlogik laufender, wenn auch eng miteinander verwobener Prozesse und Politiken und die Herausforderung des Handelns in deren Kontext auf. Im Gegensatz zu anderen *Zukunftsorten* (Netzwerk Zukunftsorte o. J.), die derzeit im Planungsdiskurs begrifflich verhandelt und entwickelt werden, weist Morschenich-Alt/ Bürgewald zwar die Struktur

eines Dorfes auf und bedient auch die damit assoziierten Vorstellungen eines Dorflebens im Grünen – gleichwohl ist der Druck um günstigen Wohnraum und die Flächen aus den umgebenden Großstädten groß. Und auch die boomende Wirtschaftsregion zwischen Rheinschiene und Euregio (inklusive der industriellen Landwirtschaft) formuliert im Vergleich mit den anderen Revieren ganz andere Fragestellungen an eine suffizient auszugestaltende Tagebaufolgelandschaft.

Gerade aber dieses Spannungsfeld verlangt die Notwendigkeit einer Gleichzeitigkeit von Strategie und Taktik. Strategie im Sinne der Definition von Leitplanken und zu erreichenden Zielen und Ambitionen und deren politische Verankerung. Und Taktik bei der Implementierung einzelner Meilensteine, bei der Bildung von potenten Akteurskonstellationen mit unterschiedlichen Kompetenzen oder bei der Akzeptanz von Rückschlägen zugunsten eines übergeordneten Ganzen. Beides erfordert die Begabung, Menschen auf ganz unterschiedlichen Ebenen mitzunehmen, in die laufenden Prozesse einzubinden und als Mitstreiter:innen zu gewinnen – durch Transparenz, Teilhabe, Kompromissbereitschaft oder auch Radikalität. Es bedeutet, die sich bietenden Chancen beispielsweise bei zentralen politischen Entscheiden zu erkennen und für sich zu nutzen, die wirklich zentralen Forderungen (Gemeinwohlorientierung, Verhinderung von Bodenspekulation, Umgang mit dem Bestand) festzuzurren, Haltung zu zeigen und vorzupreschen (und an anderer Stelle gut zuzuhören oder anderen das Tempo zu überlassen). Beides ist nur im Verbund möglich, in einer Verantwortungsgemeinschaft, die von Vielen getragen wird.

Die kommenden Jahre und die Ergebnisse aus den angestrebten Prozessen und Projekten rund um Bürgewald werden zeigen, wie die einmalige Aufgabe der Wiederbelebung einer Ortslage im Besitz der Kommune gemeinsam mit den ersten Pioniernutzungen ihre Wirkung entfalten. Insbesondere aber wird sich zeigen, inwiefern sich die Ambitionen einer gemeinwohlorientierten und klimaresilienten Flächenentwicklung in Zeiten stark umkämpfter Raumressourcen umsetzen lässt und gesellschaftlich getragen wird.

Besonders relevant erscheint die kritische Auseinandersetzung mit dem Landschaftsraum – der mehr als die derzeit eigentumsrechtlich gesicherte Siedlungsfläche von Bürgewald umfasst – und dessen Transformation zu einer Zukunftslandschaft. Themen nachhaltiger Wasser-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen, aber auch der Multicodierung von Flächen für akteursgetragene sowie ökologische und sozialunternehmerische Innovationen und Entwicklungen spielen hier eine zentrale Rolle – auch für die Zukunft von Bürgewald. Und nicht zuletzt werden Projekte der IBTA beweisen müssen, dass Zukunftsgestaltung nicht nur über Bauen und Technologie erfolgt, sondern in Zeiten multipler Krisen auch über Nicht-Bauen und den Verzicht auf Technologie. Aufgrund der besonderen Lagegunst, der spezifischen Rahmenbedingungen und der ambitionierten Haltung der Gemeinde Merzenich konnten für Morschenich-Alt/ Bürgewald erste wichtige Pflöcke eingeschlagen werden – allen voran die *Bodenpolitische Agenda*, die Entwicklung des *Dynamischen Masterplans* als prozessual angedachtes Instrument wie auch das formulierte

Ziel der Vergabe von Zukunftsfeldern über das beste Konzept. Die Arbeit bisher – wenn auch in Teilen zäh und nicht für alle befriedigend transparent – hat sich gelohnt. Und die ineinandergreifenden Prozessebenen und Erprobungsinstrumente versprechen eine *Planungs- und Prozesskultur des Umbauens*, die es weiterhin mitzugestalten lohnt!

## Literatur

BioökonomieREVIER (o. J.): Koppelung von Photovoltaik und Pflanzenproduktion (AgriFEe). [https://www.biooekonomierevier.de/Innovationslabor\\_APV\\_2\\_0](https://www.biooekonomierevier.de/Innovationslabor_APV_2_0), Zugriff am 13.09.2024.

FH Aachen.ZT (FH Aachen.Zukunftsfähige Transformation) (2021): Transformationskonzept Ort der Zukunft und Zukunftsvorland.

FH Aachen.ZT (FH Aachen.Zukunftsfähige Transformation) (2022): Bodenpolitik und Gemeinwohl im Rheinischen Revier. Beispiel Morschenich-Alt.

Gemeinde Merzenich (o. J.): Morschenich-Alt macht sich auf den Weg zum „Ort der Zukunft“. <https://beteiligung.nrw.de/portal/merzenich/beteiligung/themen/1000040/1000100>, Zugriff am 13.09.2024.

Gemeinde Merzenich (2019): Forum Nachhaltigkeit Merzenich: Produktion und Natur im Dialog. [https://www.gemeinde-merzenich.de/medien/MER\\_702629\\_Projektblatt\\_02\\_Agribusiness\\_5-0\\_05.pdf](https://www.gemeinde-merzenich.de/medien/MER_702629_Projektblatt_02_Agribusiness_5-0_05.pdf), Zugriff am 13.09.2024.

Gemeinde Merzenich (2020): Resolution des Gemeinderates der Gemeinde Merzenich zum Strukturwandel im Rheinischen Revier vom 11.05.2020.

Informeller Planungsverband Team Hambach (2019): Raumentwicklungsperspektive für die Tagebaufolgelandschaft Hambach. Dokumentation der Planungswerkstatt.

Land.NRW (Landesregierung Nordrhein-Westfalen) (2024/1): Ministerin Scharrenbach: Aus Braunkohle-Dorf wird Zukunftsdorf – erster Bescheid über rund 56 Millionen Euro für Merzenich. Pressemitteilung vom 14.06.2024.

Land.NRW (Landesregierung Nordrhein-Westfalen) (2024/2): Internationale Bau- und Technologieausstellung 2025 bis 2035: Einladung an die Welt, in das Rheinische Revier zu kommen. Pressemitteilung vom 26.06.2024.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2021): Zurück in die Zukunft. Eine Denkmalpflegerische Analyse zur Dorferneuerung von Morschenich. Pulheim.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2022): Zurück in die Zukunft. Denkmalpflege und Strukturwandel im Rheinischen Revier. Dokumentation zum 7. Rheinischen Tag für Denkmalpflege in Morschenich, 2. Juni 2022.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2023): Merzenich-Morschenich, ehem. katholische Pfarrkirche St. Lambertus, Ellener Str. 3, Objektnummer 60783. Gutachten gem. § 22 Abs. 4 nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz in seiner Fassung vom 13.04.2022 (DSchG NRW) zum Denkmalwert gemäß § 2 Abs. 1, 2, DSchG NRW.

MHKBD.NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen); Gemeinde Merzenich und RWE Power AG (2022): Letter of Intent zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG zur Übertragung von Morschenich-Alt/ Bürgewald von RWE Power auf die Gemeinde Merzenich in Umsetzung der politischen Verständigung zum Kohleausstieg 2030 vom 04.10.2022.

MHKBD.NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen) (2024): Informationsblatt zur Ausübung einer zeitlich befristeten Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler in Erkelenz-Keyenberg, Erkelenz-Kuckum, Erkelenz-Unterwestrich, Erkelenz-Oberwestrich, Erkelenz-Berverath sowie in Merzenich-Morschenich.

MWIDE.NRW (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) (2021): Leitentscheidung 2021: Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohlerevier. Kohleausstieg entschlossen vorantreiben, Tagebaue verkleinern, CO<sub>2</sub> noch stärker reduzieren.

MWIKE.NRW (Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) (2023): Leitentscheidung 2023: Meilenstein für den Klimaschutz, Stärkung der Versorgungssicherheit und Klarheit für die Menschen in der Region.

Netzwerk Zukunftsorte e. V. (o. J.): Netzwerk Zukunftsorte. <https://zukunftsorte.land/>, Zugriff am 13.09.2024.

Neuland Hambach (o. J.): Braunkohlenplan Hambach: Feststellungsbeschluss verabschiedet. <https://www.neuland-hambach.de/aktuelles/artikel/braunkohlenplan-hambach-feststellungsbeschluss-verabschiedet-1>, Zugriff am 13.09.2024.

Neuland Hambach GmbH (2021): Raumentwicklungsperspektive Hambach. [https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03\\_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Raumentwicklungsperspektive-Hambach.pdf](https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Raumentwicklungsperspektive-Hambach.pdf), Zugriff am 13.09.2024.

Neuland Hambach GmbH (2024): Rahmenplan Hambach. [https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03\\_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Rahmenplan-Hambach.pdf](https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Rahmenplan-Hambach.pdf), Zugriff am 13.09.2024.

Starke Projekte GmbH (2023): Dynamischer Masterplan Bürgewald – Ort der Zukunft. Leistungsbeschreibung.

Wider Sense TraFo gGmbH (o. J.): Kirchturmdenken. <https://kirchturmdenken.org/>, Zugriff am 13.09.2024.



Luftaufnahme von Pödelwitz. Foto: Marcus Fehse, ZEITORT fotografie.

## Ortsentwicklung im Strukturwandel

Die Revitalisierung von Pödelwitz und Morschenich-Alt  
in Zeiten des Kohleausstiegs

### Local Development After Mining

The Revitalization of Pödelwitz and Morschenich-Alt in Times of the Coal  
Phase-Out

**Katharina Krause, Hanne Selling**

Keywords: Revitalisierung; Kohleausstieg; Dorfentwicklung  
Revitalization; coal exit; village development

## Abstract

Was geschieht mit Orten, die ursprünglich zur Umsiedlung vorgesehen waren, aufgrund des beschlossenen Kohleausstiegs nun aber weiter bestehen bleiben können? Der Beitrag beleuchtet Revitalisierungsprozesse in Pödelwitz und Morschenich-Alt auf Grundlage von Dokumentenanalyse und qualitativen Expert:inneninterviews. Es zeigt sich, dass sowohl bottom-up als auch top-down gesteuerte Planungen Visionen für diese Orte schaffen können, deren Umsetzung gleichsam von diversen Faktoren beeinflusst wird.

What happens to places that were originally earmarked for resettlement but can now remain due to the decision to phase out coal? The article examines revitalization processes in Pödelwitz and Morschenich-Alt on the basis of document analysis and qualitative expert interviews. Both bottom-up and top-down planning approaches create visions for sustainable local development in the villages, the implementation of which is influenced by various factors.

**Katharina Krause**, studierte Science for Sustainable Development an der Universität Linköping in Schweden. Sie ist Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum Regionalentwicklung des BBSR in Cottbus. Dort beschäftigt sie sich unter anderem mit Fragen des sozialen Zusammenhalts in den Braunkohlerevieren.

**Katharina Krause**, studied Science for Sustainable Development at Linköping University in Sweden. She currently works at the BBSR Competence Centre for Regional Development in Cottbus, focusing i. a. on social cohesion in Germany's coal mining regions.

**Hanne Selling**, studierte Regionalentwicklung und Naturschutz an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde. Sie ist Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum Regionalentwicklung des BBSR in Cottbus. Dort beschäftigt sie sich unter anderem mit Umsiedlungsprozessen im Braunkohleabbau.

**Hanne Selling**, studied Regional Development and Nature Conservation at Eberswalde University for Sustainable Development. She currently works at the BBSR Competence Centre for Regional Development in Cottbus. There she explores i. a. resettlement processes in the German coal mining regions.

## Umsiedlung, Kohleausstieg und Revitalisierung

Mit dem Beschluss zum Kohleausstieg bis 2038 (in NRW bis 2030), findet das Kapitel der braunkohlebedingten Umsiedlungen in Deutschland sein Ende. Zukünftig werden lediglich bereits begonnene Umsiedlungsprozesse abgeschlossen werden. Beispielhaft steht dafür unter anderem der Ort Lützerath im Rheinischen Braunkohlerevier, dessen Abriss Anfang des Jahres 2023 bis zuletzt mit Protesten vor Ort einherging und die Debatte um die Notwendigkeit seiner Inanspruchnahme auch überregional bekannt machte (Hohnerlein 2023). Ziehen Umsiedlungen einerseits den Verlust von Heimat und dörflichen Strukturen nach sich, was Einfluss etwa auf die Gesundheit und sozioökonomische Situation der Betroffenen nehmen kann (Terminski 2012; Krüger et al. 2022; Kideckel 2004; Schmid-Engbrodt und Schmidt 2023), so bieten sie andererseits Möglichkeiten einer ökonomischen Besserstellung in der neuen Siedlung und der (Re-)Aktivierung der Dorfgemeinschaft (Terminski 2012; Krüger et al. 2022; Krause et al. 2023)

Aufgrund des langen Planungsvorlaufs einer Umsiedlung von circa 15 Jahren (Beckmann und Heyer 2023; Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses o. J.) auf der einen und dem beschlossenen Kohleausstieg auf der anderen Seite, stellt sich zukünftig die Frage:

Was passiert mit Ortslagen, in welchen der Umsiedlungsprozess bereits begonnen wurde, welche nun allerdings nicht weiter in Anspruch genommen werden sollen?

Im Rheinischen Revier sind von dieser besonderen Problemstellung einige Ortschaften der Gemeinde Erkelenz sowie Morschenich-Alt in der Gemeinde Merzenich betroffen, im Mitteldeutschen Revier ist Pödelwitz bereits seit 2021 mit Fragestellungen der Revitalisierung konfrontiert. Während die besondere Situation dieser Orte neue Herausforderungen mit sich bringt, etwa in Hinblick auf die Erwartungshaltungen ehemaliger Bewohnerinnen und Bewohner (Burggraaff und Kleefeld 2023: 177), kann sie gleichsam auch neue Impulse setzen und Versuchsräume zur kreativen und nachhaltigen Wiederbelebung verlassener Orte schaffen, wodurch Herausforderungen im ländlichen Raum begegnet werden kann (Kötter und Thiemann 2016). Die vorliegende Forschung lehnt sich an der Definition von Revitalisierung nach Kabisch und Linke (2000) an, welche Revitalisierung wie folgt verstehen:

„Revitalisierung meint die Wiederbelebung sozialräumlicher Strukturen. Ihre Notwendigkeit ergibt sich aus einem besonders niedrigen Ausgangsniveau ortsbezogener städtebaulicher und sozialer Bedingungen, welches die kommunale Entwicklungsfähigkeit wesentlich einschränkt oder gar gefährdet. Revitalisierung umfaßt eine besondere Phase gemeindlicher Entwicklung, in der ein Niedergangsprozeß mit drohender vollständiger Erosion aufgehalten und umgekehrt werden soll.“ (Kabisch und Linke 2000: 269).

## Zwei Orte mit Revitalisierungspotential

Die im folgenden dargestellte Forschung untergliedert sich in zwei Fallstudien im Rheinischen (Morschenich-Alt) und Mitteldeutschen Revier (Pödelwitz). Die oben eingeführte Definition von Revitalisierung nach Kabisch und Linke (2000) verdeutlicht die Relevanz der ausgewählten Orte als treffende Fallbeispiele: Auf der einen Seite kann das Ausgangsniveau aufgrund von Investitionsstaus und der deutlich reduzierten Bevölkerung als besonders niedrig eingestuft werden, auf der anderen Seite bietet die Aufmerksamkeit auf und Debatte um die weitere Entwicklung der Orte in besonderem Maß die Möglichkeit, Revitalisierungspotentiale zu bestimmen und auf diesen aufzubauen.

Es wurde ein qualitatives Forschungsdesign gewählt und fünf Interviews zu Pödelwitz und sechs Interviews zu Morschenich-Alt mit jeweils sieben Expert:innen aus Verwaltung, Regionalplanung, Zivilgesellschaft und Wissenschaft geführt. Vorbereitend wurden zudem relevante öffentlich zugängliche Planungsdokumente zur Analyse hinzugezogen. Im Falle von Morschenich-Alt war dies die vorliegende Leitentscheidung und Strategiepapiere der (lokalen) Verwaltung, im Falle von Pödelwitz hingegen die Positionspapiere der lokalen Vereine (Landesregierung NRW 19.09.2023; Gemeinde Merzenich et al. 2023; Gemeinde Merzenich 2022; Alle Dörfer bleiben et al. o. J.; Pödelwitz hat Zukunft e.V. 2022).

## Die Ausgangssituation der beiden Orte

Im August 2011 trat der Braunkohlenplan für den Tagebau Vereinigtes Schleenhain in Kraft welcher die Ortslage von Pödelwitz als Vorbehaltsgebiet für den Braunkohleabbau ausweist. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebrachten Stellungnahmen der Bürger:innen offenbarten ein Stimmungsbild welches vom Erhalt der Ortslage unter zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen bis hin zur freiwilligen Umsiedlung reichte (Stadt Groitzsch 2012: 3; Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen 2011: 13). Da rund vier Fünftel der Einwohner von Pödelwitz eine Umsiedlung wünschten, wurde Ende März 2012 ein „Grundlagenvertrag zur Umsiedlung der Ortslage Pödelwitz (Stadt Groitzsch) zwischen der Stadt Groitzsch und der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH (MIBRAG)“ beschlossen (Stadt Groitzsch 2012: 3–4). In der Folge verließen diverse Einwohner:innen den Ort, sodass im Jahr 2019 nur noch 27 von vormals 130 Einwohner:innen im Ort verblieben (BET Consulting GmbH und E. Y. 2020: 110). Im Januar 2021 erklärte die MIBRAG den Verzicht auf die Beanspruchung von Pödelwitz, wodurch sich für den Ort neue Entwicklungsperspektiven ergaben (PLA.NET Sachsen GmbH 2022: 6). Allerdings verfügt das bergbauführende Unternehmen MIBRAG weiterhin über Flächen sowie Gebäudebestände im Ort (Schöne 2023: 3) und die Planungen der Kommune zur Revitalisierung des Ortes stehen aktuell noch am Anfang (PLA.NET Sachsen GmbH 2022: 6). Unter anderem soll für diesen Zweck ein Ortsentwicklungskonzept entstehen (PLA.NET Sachsen GmbH 2022: 14). Auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Braunkohlenplans Vereinigtes Schleenhain durch die Regionalplanung ist vorgesehen, für die Ortslage Pödelwitz aufgrund der Aufhebung der braunkohlenabbaubezogenen Ausweisung als Abbaufäche, „die regionalplanerischen Rahmensetzungen für einen Revitalisierungsprozess vorzunehmen“

(Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen 2021: 2). Die politischen und planerischen Voraussetzungen geben den Erhalt der Ortslage vor, deren konkrete Ausgestaltung durch die Akteur:innen vor Ort ausgehandelt und umgesetzt werden muss.



**Abbildung 1:** Straßenzug in Morschenich-Alt: Eine Straße in Morschenich-Alt, welche von verlassenen Häusern mit heruntergelassenen Rollläden gesäumt wird. Foto: Juliane Ribbeck-Lampel, BBSR.

Die Ortslage Morschenich-Alt war seit dem Inkrafttreten des Braunkohleplans Hambach 1977 zur Umsiedlung und bergbaulichen Inanspruchnahme im Jahr 2024 vorgesehen (Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses o.J.: 54–55). Die Umsiedlung der Bewohner:innen begann 2013 an den Ersatzstandort Morschenich-Neu nordöstlich von Merzenich. Dieser Prozess fand im Juli 2024 mit einem Festakt im neuen Ort seinen offiziellen Abschluss (Gemeinde Merzenich 2024). Verbunden mit dem Ausstieg aus der Braunkohleverstromung bis 2030, konnte 2020 die Nichtinanspruchnahme des Dorfes vereinbart werden. Im Zuge dessen wurde auch die Entwicklung zu einem „Ort der Zukunft“ vereinbart (MWIDE NRW 23.03.2021: 34). Dazu schlossen die Gemeinde Merzenich, die Landesregierung Nordrhein-Westfalen sowie die Bergbautreibende RWE Power AG eine gemeinsame Vereinbarung, die auch den Rückerwerb der Ortslage von RWE an die Gemeinde mit einschließt (MHKBD NRW 07.12.2023). Die zukünftige Entwicklung des Ortes soll in einer klimaschützenden und ressourcenschonenden Bauweise erfolgen. Zudem sollen kommunale Entwicklungskonzepte insbesondere neue Wohn- und Arbeitsformen unterstützen (Landesregierung NRW 19.09.2023: 28). Im Juni 2024 wurde der Gemeinde ein Bewilligungsbescheid in Höhe von 56 Millionen Euro durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung übergeben, um unter anderem den Rückerwerb der Ortslage sowie Planungsprozesse zur Qualifizierung der Ortsentwicklung

zu finanzieren (MHKBD NRW 14.06.2024). Im Zuge dessen erfolgte auch die Umbenennung von Morschenich-Alt in Bürgewald (da während der Interviewphase die Umbenennung noch nicht vollzogen war, wurde für diesen Text die Bezeichnung Morschenich-Alt gewählt). Auch der Braunkohlenplan Hambach wird an die durch den Kohleausstieg veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Der Feststellungsbeschluss dafür wurde im Juni 2024 durch den Braunkohlenausschuss getroffen (Neuland Hambach GmbH 2024a). In diesen überarbeiteten Braunkohlenplan flossen auch Überlegungen und Zielvorstellungen des Rahmenplans Hambach ein. Unter Federführung der interkommunalen Neuland Hambach GmbH entwickelten hierfür die sechs Anrainerkommunen ein Leitbild sowie Vorschläge zur Entwicklung von Nutzungsschwerpunkten für die zukünftige Seelandschaft und deren Umgebung (Neuland Hambach GmbH 2024b).

## Aus Alt mach Neu – die beiden Fälle im Vergleich

In ihrer Zielstellung sind sich die Vorhaben zur Revitalisierung in Pödelwitz und Morschenich-Alt in vielerlei Hinsicht ähnlich. Da im Auswertungszeitraum noch kein Konzept der Stadt Groitzsch vorlag, nimmt die nachfolgende Analyse der Ziele für Pödelwitz primär Bezug auf die durch die dort angesiedelten Aktivist:innen und die organisierte Zivilgesellschaft formulierten Zielstellungen, welche etwa in einem Positionspapier 2022 festgehalten wurden (Pödelwitz hat Zukunft e.V. 2022). Beiden Orten wird ein Modellcharakter zugesprochen, wobei Morschenich-Alt diesen unter dem Titel *Ort der Zukunft* zusammenfasst. Zur Entwicklung der Orte wird jeweils eine holistische und nachhaltige Entwicklung angestrebt, welche Bezug auf ökologische, infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und (wohn)bauliche Faktoren nimmt. Dabei stehen insbesondere letztere im Fokus. Neben einer ökologischen Ausrichtung sollen die entstehenden Landschaften um die Orte auch der Naherholung dienen. Die wirtschaftliche Entwicklung fokussiert insbesondere lokale, kleine und mittlere Unternehmen und soll Raum für innovative Projekte bieten, während die beiden Orte gleichsam einer breiten Bewohnerschaft zugänglich sein sollen.

„[...] aber dass man hier etwas schaffen kann, einen Ort, der auch wieder, ja, eine volle Entwicklung erlebt, der wieder belebt ist, wo auch unterschiedliche Generationen zusammenfinden, wo auch Platz ist für ganz besondere, innovative Projekte, aber auch für Gemeinschaft.“ (I 4 - Morschenich)

Insbesondere in Pödelwitz wird dabei von Seiten der Aktivist:innen zudem das Ziel in den Vordergrund gestellt, einen Ort zu schaffen, welcher divers und inklusiv ist, was etwa durch die Schaffung einer Einrichtung für betreutes Wohnen erreicht werden soll.

„Also du hast gesagt Betreutes Wohnen, da ist die Idee, das ist so ein bisschen so das Kernstück, weil das kommt tatsächlich aus der ersten, aus den ersten Dorfversammlungen. Das ist einfach ein Bedarf in der Region. Es braucht dieses betreute Wohnen. Es gibt konkret im Dorf mindestens eine Person, die dort wohnen könnte [...]“ (I 6 - Pödelwitz)

Eine besondere Rolle kommt auch der wohnbaulichen Entwicklung der Orte zu. Dabei wird insbesondere der Erhalt der baulichen Substanz und ein Bauen im Bestand angestrebt:

„Hierbei steht der Erhalt des bergbaukulturellen Erbes im Fokus einer möglichen Weiterentwicklung der Ortsstrukturen – nach Möglichkeit immer mit den Materialien vor Ort. Denkmalschutz und allengerechtes modernes Wohnen gehen hierbei Hand in Hand.“ (Gemeinde Merzenich 2022)

### **Bottom-up und top-down gesteuerte Revitalisierungsprozesse**

Sind sich die Zielstellungen in vielerlei Hinsicht ähnlich, so differieren die Ansätze zu ihrer Erreichung. Denn die Revitalisierungsprozesse in Morschenich-Alt und Pödelwitz bewegen sich in einem Spannungsfeld von bottom-up und top-down gesteuerter Entwicklung. In beiden Orten werden dabei bereits eine Vielzahl von Zwischen- und Nachnutzungsinitiativen umgesetzt, in Morschenich-Alt etwa im Kontext der Temporären Universität Hambach oder durch die Unterbringung von Geflüchteten im Ort (Finkenberger 2022: 87; Förster et al. 2023; Krause et al. 2023; Ribbeck-Lampel und Selling 2023).

Auch die bereits im Forschungsbetrieb laufende Agri-Photovoltaik-Anlage ermöglicht einen Ausblick auf eine angestrebte zukünftige Ausrichtung des Ortes als Feldlabor der Bioökonomie, welche die historisch landwirtschaftliche Prägung von Morschenich-Alt aufgreift und zukunftsorientiert weiterentwickelt.



**Abbildung 2:** tu! Hambach im Juni 2024 in Morschenich-Alt. Foto: Juliane Ribbeck-Lampel, BBSR.

In Pödelwitz wird insbesondere die Kirche in der Ortsmitte durch temporäre Nutzungen wiederbelebt. Auch das Dorfgemeinschaftshaus stellt einen wichtigen Kontaktpunkt für die Zivilgesellschaft im Dorf dar. Der im Dorf ansässige Verein Pödelwitz hat Zukunft e.V., welcher sich für die Wiederbesiedlung von Pödelwitz stark macht, konnte erste regelmäßige Veranstaltungen wie Kuchensonntage und Reparatur-Cafes etablieren.



**Abbildung 3:** Teil des Vereinsgeländes in Pödelwitz. Foto: Katharina Krause, BBSR.

In Morschenich-Alt ist eine stärkere top down gerichtete Steuerungsrichtung erkennbar. Dabei tritt die Gemeinde als aktiv treibende Gestalterin auf und legt, im Rahmen der Leitentscheidung 2023 gemeinsam mit der Landesverwaltung, die Rahmenlinien für die Revitalisierung fest (vgl. Landesregierung NRW 19.09.2023). In Pödelwitz sind dagegen vermehrt bottom-up gerichtete Elemente und ein starkes zivilgesellschaftliches Engagement insbesondere durch den Verein Pödelwitz hat Zukunft e.V. erkennbar.

„Der größte Druck kommt ja durch den Verein [...] Die versuchen jetzt irgendwo ein Stück weit der MIBRAG, der Kommune, vielleicht auch dem Freistaat Druck zu machen, um Änderungen herbeizuführen.“ (I 5 - Pödelwitz)

Das Positionspapier des Vereins Pödelwitz hat Zukunft e.V. bildet die bisher einzige schriftlich fixierte Zielstellung zur weiteren Entwicklung von Pödelwitz. Der Prozess zur Aufstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes, initiiert durch die Stadt Groitzsch und

unter Einbezug des Bergbauunternehmens MIBRAG sowie der Zivilgesellschaft, steht noch ganz am Anfang. In Morschenich-Alt sind keine aus der Zivilgesellschaft heraus entwickelten Leitlinien zu weiteren Ortsentwicklung vorhanden. Ein Strategiepapier der Gemeinde Merzenich (Gemeinde Merzenich 2022) benennt wichtige Grundbausteine für die Neuausrichtung von Morschenich-Alt. Aufbauend darauf soll im Auftrag der Gemeinde in den nächsten Monaten ein Masterplan für die zukünftige bauliche Entwicklung des Ortes entstehen.

In beiden Orten zeigen sich Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung im Kontext des Revitalisierungsprozesses. Im Falle von Morschenich-Alt erzeugen die Strukturwandelmanager:innen der Gemeindeverwaltung Sichtbarkeit des Revitalisierungsprozesses, hierfür bietet unter anderem das Amtsblatt die Möglichkeit der Bürger:inneninformation. In der jüngeren Vergangenheit fanden zudem Bürger:innenbeteiligungsmaßnahmen im Kontext des BioökonomieRevier Projektes statt, wobei das Institut für Bioökonomie des Forschungszentrum Jülich federführend war. Des Weiteren laufen aktuell Expert:innenworkshops zur Neukonzeption des Ortes. Inwiefern die kommunizierten Informationen die angesprochenen Zielgruppen auch erreichen, konnte im Rahmen dieser Forschung gleichsam nicht geprüft werden und bietet einen Anschluss für zukünftige Forschung.

In Pödelwitz stellt die durch den Verein Pödelwitz hat Zukunft organisierte Dorfversammlung eine Form der Informationsbereitstellung und Entscheidungsfindung für konkrete durch den Verein getragene Projekt im Ort dar. Die durch den Verein herausgegebene Dorfzeitung unterlegt als weiteres zivilgesellschaftlich initiiertes Element den bottom-up gesteuerten Prozess im Ort.

## **Rückübertragung als wichtiger Schritt der zusammenhängenden Ortsentwicklung**

In beiden Orten nehmen die Gemeinde-/Stadtverwaltung und der Bergbautreibende RWE beziehungsweise MIBRAG eine Schlüsselrolle ein. Jedoch gibt es Unterschiede die Machtverteilung dieser beiden Akteure betreffend. In Morschenich-Alt liegen seit dem Rückerwerb von der RWE Power AG die Planungshoheit und das Flächeneigentum in Hand der Gemeinde, was die oben beschriebene Entwicklung und die Einbindung externer Expert:innen aus Forschung und Wissenschaft erlaubt.

„Wir haben mit dem Bürgermeister auch jemanden, der sehr proaktiv unterwegs ist und der dann da auch gesagt hat, so, wir können das hier in Morschenich machen.“ (I 4 - Morschenich)

Auch die interkommunale Strukturentwicklungsgesellschaft Neuland Hambach GmbH setzt wichtige Akzente in der Neukonzeption des Ortes und in der Etablierung von Veranstaltungsformaten. Für Morschenich-Alt bildet insbesondere die Rückübertragung der Ortsfläche durch RWE an die Gemeinde einen wichtigen Baustein für die kontinuierliche Revitalisierung. Das durch die Gemeinde gewählte Erbpachtmodell wird dabei teils auch negativ durch die ehemaligen Eigentümer:innen bewertet. So wird etwa kritisiert, dass das Grundstück selbst weiter in Gemeindebesitz verbleibe. Gleichsam bietet der Rückerwerb die Möglichkeit, den Ort als Ganzes zusammenhängend neu zu entwickeln.

Insbesondere die Tatsache, dass Planungshoheit und Eigentumsverhältnisse nun in einer Hand liegen, wird als vorteilhaft beschrieben.

In Pödelwitz kam es aufgrund der damaligen Umsiedlungsabsicht zum Kauf der allermeisten Liegenschaften im Ort durch die MIBRAG, was die Gestaltungsmacht der Stadt Groitzsch durch nun fehlenden Besitz kommunaler Flächen und Liegenschaften einschränkt. Diese Eigentumsverhältnisse bestehen bis heute fort. Der Verein Pödelwitz hat Zukunft e.V. bereitet den Kauf eines ersten Grundstücks vor. Auf dem Mehrseitenhof sollen zukünftige Projekte des Vereins stattfinden. Zudem fehlen bindende Entscheidungen zur zukünftigen Entwicklung des Ortes bisher. Erste Ideen und Ansätze der Umsetzung speisen sich ausschließlich aus der Zivilgesellschaft als zentralem Akteur. Dabei ist ein zunehmend professionalisierter Umgang der lokal Engagierten mit Fachfragen zum Beispiel aus dem Gebiet des Denkmalschutzes zu beobachten.

„Natürlich bringen die einzelnen Leute, die bei uns mitarbeiten, ihre Ideen und Erfahrungen mit. [...] Aber da gibt es einen ganz großen Pool an Ideen. Die dürfen auch erst mal alle sein.“ (I 1 - Pödelwitz)

### **Erhalt der Dorfgemeinschaft im Prozess der Revitalisierung**

Die Diversität der Ziele und Akteur:innen geht gleichsam mit vielschichtigen Herausforderungen einher. Für die Gemeinschaft in den beiden Orten ist die Umsiedlungserfahrung mit ihren Auswirkungen prägend. Insbesondere im Fall von Morschenich-Alt wird berichtet, dass sich ehemalige Bewohner:innen die Devastierung der Ortslage weiter wünschen würden. In Bezug auf den Umgang mit dieser Situation beschreibt ein Interviewpartner:

„Und ich kann mir auch vorstellen, dass das bei vielen auch sicherlich trotzdem schmerzhaft sein wird. [...] Die Sensibilität, die wir da natürlich auch dann versuchen zu berücksichtigen oder die wirklich ganz wichtig ist.“ (I 4 - Morschenich)

Neben der Herausforderung, diesen Erwartungshaltungen gerecht zu werden, werden in Pödelwitz etwa Probleme dabei beschrieben, die im Ort entstandene Zweckgemeinschaft weiter aufrecht zu halten und mit Störungsversuchen von Personen aus dem rechten Milieu bei Veranstaltungen umzugehen. Im Fall von Morschenich-Alt hingegen wird von einem Desinteresse der Bevölkerung und einem Verlust des Sozialgefüges berichtet.

Eine mangelnde Beteiligung mit mangelhaftem Zugang zu Informationen sowie der Umgang mit zivilgesellschaftlichem Interesse wird in beiden Fällen kritisch reflektiert. In Pödelwitz wird zudem ein Machtgefälle zwischen MIBRAG und Zivilgesellschaft wahrgenommen und die sich in den beiden Orten Engagierenden beschreiben, aufgrund der Ehrenamtlichkeit ihrer Tätigkeit und einer kritischen Außenwahrnehmung die eigenen Kapazitätsgrenzen zu erreichen:

„[E]s gibt ja sehr viel Vernetzung und Verzweigung, aber natürlich viele offene Baustellen. Und diesen Kern dann irgendwie zusammen zu halten, ist einfach auch viel Arbeit [...]. Und gleichzeitig, wenn Projekte nicht realisiert werden können, nimmt das natürlich auch viel Kraft.“ (I 6 - Pödelwitz)

Während sich Kritik an den Beteiligungsmöglichkeiten primär gegen die formal bestehenden Prozesse richtet, wird der Aktivismus in den Orten, insbesondere in Morschenich-Alt, durchaus auch kritisch gesehen. So wird unter anderem kritisiert, dass der Großteil der Aktivist:innen nicht aus den Orten komme sondern diese nur symbolhaft für ihren Aktivismus nutze. Teils wurde im Rahmen der geführten Interviews zudem kritisiert, dass nicht zwischen den aktiven, ehemaligen Bewohner:innen und externen Protestgruppierungen differenziert würde. Insbesondere der Aktivismus in Morschenich steht gleichsam für den Protest gegen den Braunkohleabbau an sich. Gleichzeitig prallen im Ort unterschiedliche Interessenslagen aufeinander.

„Was ich wahrnehme, ist [...] die deutlich große verschobene Interessenslage zwischen denjenigen, denen es zu langsam geht und denjenigen, denen es zu schnell geht und die Stadt versucht, das ein bisschen auszugleichen [...]“ (I 10 - Pödelwitz)

### **Finanzen und Flächenzugang hemmen Revitalisierungsprozesse**

Maßgeblich in beiden Orten ist für die weitere Entwicklung und das Voranbringen der Projekte neben personellen und finanziellen Ressourcen auch der Zugang zu Flächen und Gebäuden. Die Besitzverhältnisse hemmen dabei die Möglichkeiten zur Umsetzung und insbesondere dann, wenn das Braunkohleunternehmen im Flächenbesitz ist, wird dies kritisch reflektiert. Während für Morschenich-Alt bereits Ende des Jahres 2022 eine erste politische Verständigung zum Rückkauf des Ortes vorlag (Gemeinde Merzenich, RWE Power AG, MHKBD NRW 2023), liegt ein Großteil der Flächen und Gebäude in Pödelwitz weiterhin im Besitz der MIBRAG:

„80 Prozent gehören nicht mehr in Privatbesitz, sondern in einen eigenständigen Privatbesitz der MIBRAG. Und es gibt dort keine Bewegung. Das heißt, mit allen Konzepten, die wir durch die Jahre erarbeitet haben, [...] aber immer an der Eigentumsfrage stehen bleiben, stehen wir an dem Punkt seit 2021, und das ist drei Jahre her, dass wir es nicht umsetzen können.“ (I 1 - Pödelwitz)

Mit der Problematik des Flächenbesitzes geht teils die Herausforderung einher, dass Infrastrukturen, wie Busverbindungen oder die Strom- und (Ab-)Wasserversorgung, mit Bekanntgabe des Umsiedlungsvorhabens nicht weiter ausgebaut wurden und teils nur noch eingeschränkt in den Orten zur Verfügung stehen.

Um die geplanten Ziele der Revitalisierung umzusetzen ist Verwaltungshandeln, insbesondere der kommunalen Verwaltung, notwendig. So kann etwa Passivität der Verwaltung zu zeitlichen Verzögerungen führen:

„Die Stadt Groitzsch wäre eigentlich, ich sage es mal, in ihrer kommunalen Verantwortlichkeit für das Thema Pödelwitz also Perspektiven schaffen, stark verantwortlich sich dieser Sache anzunehmen. Ich sag das jetzt mal in aller Zurückhaltung. Das Engagement, was so eine Sache erfordert, vermag ich nicht zu erkennen.“ (I 8 - Pödelwitz)

Gleichsam beschreiben die Kommunen selbst ihre Kapazitätsgrenzen. Sie sehen sich etwa einem Mangel an finanziellen Ressourcen gegenüber, welcher eine Umsetzung geplanter Maßnahmen behindert. Im Kontext von Pödelwitz geht dies mit der Wahrnehmung einher, dass Unterstützung durch den Freistaat notwendig sei:

„Also für mich wäre es im Prinzip jetzt wichtig, dass der Freistaat auch mal eine Figur macht. Dass der Freistaat jetzt mal sagt: Ja, wir haben verkündet, wir nehmen Pödelwitz nicht in Anspruch. [...] Aber der Freistaat lässt sich jetzt komplett aus der ganzen Sache raus.“ (I 5 - Pödelwitz)

Auch die Bürokratie bei der Beantragung von Fördermitteln und Unsicherheiten die weitere Planung betreffend hindern die Umsetzung von Revitalisierungsprozessen, da etwa aufgrund der Offenheit der Entwicklungsprozesse auf notwendige Investition verzichtet wird. Die an der Revitalisierung beteiligten Akteur:innen spiegeln wider, dass dieser Entwicklungsprozess festgelegte Ziele anhand klarer Entwicklungsachsen bedarf, um erfolgreich zu sein.

## Revitalisierung als Motor für den Strukturwandel?

Die Fälle Morschenich-Alt und Pödelwitz illustrieren den Weg zweier Dörfer, welche über einen langen Zeitraum durch den umgebenden Kohlebergbau geprägt waren, in eine nachhaltige Zukunft.

Die Sondersituation dieser beiden Orte bietet die Möglichkeit, beispielweise Infrastrukturen, Wohnmöglichkeiten und Orte des dörflichen Miteinanders neu zu denken und zu planen. Dabei zeigt sich, dass ein aktives Einbringen sowohl von Gemeindeseite als auch aus der Zivilgesellschaft heraus Visionen und Erprobungsräume für nachhaltige Ortsentwicklung schafft.

Während sich erst zukünftig zeigen wird, ob die beiden Entwicklungsansätze langfristig zu einer erfolgreichen Umsetzung der Visionen für die Orte führen werden, zeigt sich bereits das Potential zur Innovation, welches durch die Revitalisierung umgesiedelter Orte ergibt. Dieses Wissen kann nicht zuletzt für zukünftige Revitalisierungsprozesse genutzt werden, um durch die zeitnahe Einbindung und gemeinsame Ideenentwicklung aller interessierten Akteur:innen innovative Zukunftsorte zu schaffen. Zukünftige Forschung könnte dabei etwa in den Blick nehmen, wie die Zivilgesellschaft am Prozess der Revitalisierung beteiligt werden kann. Damit verbunden ist auch die Notwendigkeit, die Akteursnetzwerke in den beiden Orten tiefergehend zu betrachten und dabei die Frage zu stellen, welche Akteursbeziehungen eine gelingende nachhaltige Wiederbelebung der Orte fördern können.

Gleichsam bestehen etwa mit dem Blick auf lokale Eigentumsverhältnisse auch Hürden der Entwicklung. Es bedarf langfristig geklärt Eigentumsverhältnisse, um die Revitalisierung nicht nur durch erste Nachnutzungen (z.B. Wohnen, Veranstaltungsformate) in den Orten spürbar zu machen, sondern auch mit konkreten Zukunftsplanungen Sicherheit und Vertrauen zu schaffen. Hierfür zeigt sich die Zusammenarbeit mit dem Bergbauunternehmen als unerlässlich, wenn auch teils herausfordernd, erscheint die Rückübertragung der Flächen und Gebäude ein notwendiger Schritt für eine gelingende Revitalisierung zu sein. Gleichsam kann die Finanzierung eines so umfassenden Vorhabens nicht alleine von der Gemeinde beziehungsweise der Zivilgesellschaft getragen werden. Der Fall Morschenich-Alt zeigt dabei, dass etwa mit dem Investitionsgesetz Kohleregionen und den verbundenen Fördergeldern eine Grundlage gegeben ist, die finanzielle Last der Revitalisierung eines gesamten Ortes auf mehrere Schultern zu verteilen. Zugleich besteht die Chance, neue identitätsstiftende Orte zu schaffen die symbolisch für die Transformation der Reviere stehen.

## Literatur

- Alle Dörfer bleiben, Pro Pödelwitz, BUND, Konzeptwerk Neue Ökonomie, AAA und Pödelwitz bleibt (o. J.): Maßnahmen- und Positionspapier zur Entwicklung von Pödelwitz. <https://www.alle-doefer-bleiben.de/wp-content/uploads/2020/06/Poedelwitz-hat-Zukunft.pdf>, Zugriff am 12.08.2024.
- Beckmann, Lukas und Heyer, Helene Helix (2023): Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohletagebau. Eine Frage der Umweltgerechtigkeit? In: Klepp, Silja und Hein, Jonas (Hg.): Umweltgerechtigkeit und Sozialökologische Transformation. Konflikte um Nachhaltigkeit im deutschsprachigen Raum. 1. Auflage. Bielefeld: transcript, 89–116.
- BET Consulting GmbH und E.Y. (Ernst & Young Global Limited) (2020): Gutachten. Ermittlung von Folgekosten des Braunkohletagebaus bei einem gegenüber aktuellen Braunkohle - bzw. Revierplänen veränderten Abbau und Bestimmung der entsprechenden Rückstellungen. Gutachten im Auftrag des BMWi. Unter Mitarbeit von Michael Ritzau, Lukas Schuffelen, Dominic Nailis, Sebastian Seier, Martin Selter, Ferdinand Pavel et al. Hg. v. BMWi. Aachen. [https://www.bet-energie.de/fileadmin/redaktion/PDF/Studien\\_und\\_Gutachten/Gutachten\\_Folgekosten/Gutachten\\_Folgekosten\\_Braunkohleausstieg\\_Abschlussbericht.pdf](https://www.bet-energie.de/fileadmin/redaktion/PDF/Studien_und_Gutachten/Gutachten_Folgekosten/Gutachten_Folgekosten_Braunkohleausstieg_Abschlussbericht.pdf), Zugriff am 21.11.2023.
- Burggraaff, Peter und Kleefeld, Klaus-Dieter (2023): Keyenberg hat eine Geschichte. Kulturlandschaftswandel in Vergangenheit und Gegenwart im Umfeld des Braunkohleabbaus. In: Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. (Hg.): Keyenberg - ein Dorf im Umbruch. Strukturwandel im Rheinischen Revier. Köln, 167–178.

- Finkenberger, Isabel Maria (2022): Strukturwandel als transformative Wende. Beispiel Morschenich-Alt. In: *disP - The Planning Review* 58 (3), 86–94. DOI: [10.1080/02513625.2022.2158603](https://doi.org/10.1080/02513625.2022.2158603).
- Förster, Agnes; Schotte, Katja; Johann, Victoria A.; Hohn, Bianca und Schminnes, Lennart (2023): *tu! Temporäre Universität Hambach : Programmheft. - Projektwoche 17.-24.06.2023 in Morschenich-Alt*. Unter Mitarbeit von Agnes Förster, Katja Schotte, Victoria A. Johann, Bianca Hohn und Lennart Schminnes: RWTH Aachen University.
- Gemeinde Merzenich (2024): Morschenich feiert grandiosen Neustart. <https://www.gemeinde-merzenich.de/aktuelles/pressemitteilungen/abschlussfest-nachbericht.php>, Zugriff am 08.08.2024.
- Gemeinde Merzenich (2022): Fortschreibendes Strategiepapier. Leitideen und Visionen für den „Ort der Zukunft“. <https://www.gemeinde-merzenich.de/bindata/Strategiepapier-Ort-der-Zukunft-und-Vision.pdf>, Zugriff am 15.08.2024.
- Gemeinde Merzenich, RWE Power AG und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Letter of Intent. Zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG zur Übertragung von Morschenich-Alt/Bürgewald von RWE Power auf die Gemeinde Merzenich in Umsetzung der politischen Verständigung zum Kohleausstieg 2030 vom 04.10.2022. [https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/mhkbd\\_07.12.2023\\_anlage.pdf](https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/mhkbd_07.12.2023_anlage.pdf), Zugriff am 12.08.2024.
- Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses (o. J.): Braunkohlenplan. Umsiedlung Morschenich. Textliche Darstellung und Erläuterungsbericht. Zeichnerische Darstellung. Hg. v. Bezirksregierung Köln. [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/verfahren\\_verfahrensuebersichten\\_braunkohlenplanverfahren\\_morschenich\\_textliche\\_darstellung.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/verfahren_verfahrensuebersichten_braunkohlenplanverfahren_morschenich_textliche_darstellung.pdf), Zugriff am 08.08.2024.
- Hohnerlein, Jakob (2023): Versammlungsfreiheit in Lützerath – zur Disposition von RWE und Behörden? (VerfBlog, 2023/1/13). <https://verfassungsblog.de/versammlungsfreiheit-in-lutzerath-zur-disposition-von-rwe->, Zugriff am 07.02.23.
- Kabisch, Sigrun und Linke, Sabine (2000): *Revitalisierung von Gemeinden in der Bergbaufolgelandschaft*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. DOI: [10.1007/978-3-663-11305-8](https://doi.org/10.1007/978-3-663-11305-8).
- Kideckel, David (2004): *Miners and Wives in Romania's Jiu Valley: Perspectives on Postsocialist Class, Gender, and Social Change*. In: *Identities* 11 (1), 39–63. DOI: [10.1080/725289024](https://doi.org/10.1080/725289024).
- Kötter, Theo und Thiemann, Karl-Heinz (2016): *Entwicklung der Dörfer durch Erneuerung und Umbau – sozial, generationengerecht und funktional*. In: *Freedon, Willi und Rummel, Reiner (Hg.): Handbuch der Geodäsie*. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 1–45.
- Krause, Katharina; Selling, Hanne und Noack, Anika (2023): *Verlassene Dörfer - neue Dörfer. Wie Betroffene Umsiedlungen in Zeiten des Kohleausstiegs wahrnehmen und erfahren*. In: *BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: BBSR-Analysen KOMPAKT, 07/2023, Bonn*. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2023/ak-07-2023.html>, Zugriff am 11.05.2023.

Krüger, Theresa; Kraus, Thomas und Kaifie, Andrea (2022): A Changing Home: A Cross-Sectional Study on Environmental Degradation, Resettlement and Psychological Distress in a Western German Coal-Mining Region. In: International journal of environmental research and public health 19 (12). DOI: [10.3390/ijerph19127143](https://doi.org/10.3390/ijerph19127143).

Landesregierung NRW (19.09.2023): Leitentscheidung 2023: Meilenstein für den Klimaschutz, Stärkung der Versorgungssicherheit und Klarheit für die Menschen in der Region. <https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/leitentscheidung-2023.pdf>, Zugriff am 08.08.2024.

MHKBD NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen) (2024): Ministerin Scharrenbach: Aus Braunkohle-Dorf wird Zukunftsdorf – erster Bescheid über rund 56 Millionen Euro für Merzenich. <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-aus-braunkohle-dorf-wird-zukunftsdorf-erster-bescheid>, Zugriff am 08.08.2024.

MHKBD NRW (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen) (2023): Ministerin Scharrenbach: Aus Braunkohle-Dorf wird Zukunftsdorf – Neustart für Morschenich-Alt im Rheinischen Revier. <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-aus-braunkohle-dorf-wird-zukunftsdorf-neustart-fuer>, Zugriff am 01.11.2024

MWIDE NRW (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) (2021): Leitentscheidung 2021: Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohlerevier. Kohleausstieg entschlossen vorantreiben, Tagebaue verkleinern, CO<sub>2</sub> noch stärker reduzieren.

Neuland Hambach GmbH (2024a): Braunkohlenplan Hambach: Feststellungsbeschluss verabschiedet. <https://www.neuland-hambach.de/aktuelles/artikel/braunkohlenplan-hambach-feststellungsbeschluss-verabschiedet-1>, Zugriff am 20.08.2024.

Neuland Hambach GmbH (Hg.) (2024b): Rahmenplan Hambach. [https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03\\_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Rahmenplan-Hambach.pdf](https://www.neuland-hambach.de/fileadmin/03_Downloads/NEULAND-HAMBACH-Downloads-Rahmenplan-Hambach.pdf), Zugriff am 27.08.2024.

PLA.NET Sachsen GmbH (2022): Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dokument F in der Fassung vom 23.03.2022. Hg. v. Stadt Groitzsch. Mügeln OT Kemmlitz. [https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/2073759\\_0/2022-03-23+Begr%C3%BCndung\\_3Aend\\_FNP\\_Groitzsch.pdf](https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/2073759_0/2022-03-23+Begr%C3%BCndung_3Aend_FNP_Groitzsch.pdf), Zugriff am 21.11.2023.

Pödelwitz hat Zukunft e.V. (Hg.) (2022): Positionspapier 2022 zur Dorfentwicklung Pödelwitz. Pödelwitz - ein Dorf mit Modellcharakter für einen sozial- und klimagerechte Strukturwandel von unten. [https://www.poedelwitz.de/wp-content/uploads/2022/06/Poedelwitz\\_Positionspapier-2022.pdf](https://www.poedelwitz.de/wp-content/uploads/2022/06/Poedelwitz_Positionspapier-2022.pdf), Zugriff am 12.08.2024.

Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen (2011): Braunkohlenplan Tagebau Vereinigtes Schleenhain. Neuaufstellung mit integrierter Teilfortschreibung des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan Tagebau Haselbach. Fassung gemäß Bekanntmachung vom 25.08.2011. Hg. v. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen. Leipzig. [https://www.rpv-west-sachsen.de/wp-content/uploads/braunkohlenplanung/schleenhain/Schleenhain\\_Braunkohlenplan\\_Text.pdf](https://www.rpv-west-sachsen.de/wp-content/uploads/braunkohlenplanung/schleenhain/Schleenhain_Braunkohlenplan_Text.pdf), Zugriff am 21.11.2023.

Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2021): Braunkohlenplan Tagebau Vereinigtes Schleenhain - Fortschreibung des Planwerks zur Anpassung an die Entwicklung. Beschluss der Verbandsversammlung am 17.06.2021. [https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/resources/beteiligung/1032824/information/1077553/datei/2720648\\_0/Beschluss\\_VIIVV04012021.pdf](https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/resources/beteiligung/1032824/information/1077553/datei/2720648_0/Beschluss_VIIVV04012021.pdf), Zugriff am 20.08.2024.

Ribbeck-Lampel, Juliane und Selling, Hanne (2023): tu! Hambach: Zukunftsbilder für das Rheinische Revier. In: (BBR) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Informationen aus der Forschung des BBSR, 5/2023. Bonn, 11.

Schmid-Engbrodt, Anja und Schmidt, Judith (2023): „Keiner geht hier freiwillig weg“. Die letzten braunkohlebedingten Umsiedlungen im Rheinischen Revier. In: Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. (Hg.): Keyenberg - ein Dorf im Umbruch. Strukturwandel im Rheinischen Revier. Köln, 231–238.

Schöne, Sebastian (2023): Pödelwitz als Modelldorf. Transformative Kommunalentwicklung im Kontext von Strukturwandel. In: Just Transitions - Beiträge zum Strukturwandel, 2023 (2). <https://opendata.uni-halle.de/bitstream/1981185920/113697/1/202302PoedelwitzalsModelldorfSchoene.pdf>, Zugriff am 16.01.2023.

Stadt Groitzsch (2012): Amtsblatt (Amtsblatt, 5/2012). [https://groitzsch.de/pdf/amtsblatt\\_052012.pdf](https://groitzsch.de/pdf/amtsblatt_052012.pdf), Zugriff am 21.11.2023.

Terminski, Bogumil (2012): Mining-Induced Displacement and Resettlement: Social Problem and Human Rights Issue (a Global Perspective). In: SSRN Journal. DOI: [10.2139/ssrn.2028490](https://doi.org/10.2139/ssrn.2028490).

## Hinweis

Die hier wiedergegebene Meinung muss nicht zwingend mit der Meinung des BBR/BBSR übereinstimmen.

Claims expressed in this article do not necessarily have to coincide with the positions of the BBR/BBSR.



Die mehr als 100 Teilnehmenden des 4. Bonn4Future-Klimaforums.  
Quelle: Christoph Schnüll, Copyright Bonn im Wandel e.V.

# Lokale Klimapolitik und stadtgesellschaftliche Teilhabe

Reflexionen zum Prozess Bonn4Future

## Local Climate Policy and Civic Participation

Reflexions on the Bonn4Future Participation Process

**Marion Stock, Stephan Willinger**

Keywords: Koproduktion; Bürgerbeteiligung; Klimapolitik; Governance; Zivilgesellschaft  
Co-production; citizen participation; climate policy; governance; civil society

## Abstract

Im November 2019 beschloss der Bonner Stadtrat, dass Bonn bis spätestens 2035 klimaneutral werden soll. Das in der Folge durch einen Bürgerantrag angestoßene stadtweite Mitwirkungsverfahren *Bonn4Future – Wir fürs Klima* sollte dafür sorgen, dass die Einwohner:innen den Weg dorthin mitgestalten können. Innovativ war die kooperative Umsetzung des Verfahrens: Der initiiierende Verein *Bonn im Wandel* führte das Projekt zwischen 2020 und 2023 in Kooperation mit der Stadt durch, die das Vorhaben finanziell förderte. Unter anderem in vier Klimaforen konnten jeweils circa 100 zufällig ausgewählte Einwohner:innen sowie stadtgesellschaftliche Akteure konkrete Vorschläge zum Umgang mit der Klimakrise erarbeiten. Der Beitrag analysiert die verschiedenen Mitwirkungsebenen des Prozesses und ihre Grenzen aus der Perspektive der Vorsitzenden des Prozessbeirats Bonn4Future.

In November 2019, the Bonn city council decided that Bonn should become climate-neutral by 2035. The city-wide participatory process *Bonn4Future – Wir fürs Klima*, which was subsequently initiated by a citizens' application, should ensure that the citizens can help shape the way to climate neutrality. The cooperative implementation of the process was innovative: the initiating non-profit association *Bonn im Wandel* carried out the project between 2020 and 2023 in cooperation with the city, which provided financial support for the project. In each of four climate forums around 100 randomly selected citizens and societal actors developed concrete proposals for dealing with the climate crisis. The article analyzes the different levels of participation in the process and their limits from the perspective of the 28 two chairmen of the advisory board for the Bonn4Future process.

**Marion Stock** ist Referentin für Demokratie und Bürgerbeteiligung bei der Stiftung Mitarbeit und verantwortlich für das bundesweite Netzwerk Bürgerbeteiligung. Sie hat die Erarbeitung der Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn fachlich begleitet und war Vorsitzende des Prozessbeirates von Bonn4Future..

**Marion Stock** is consultant for democracy and citizen participation at the Stiftung Mitarbeit and responsible for the nationwide Network for Citizen Participation. She accompanied the process of developing the Bonn Citizen Participation Guidelines and was chairwoman of the advisory board of Bonn4Future.

**Stephan Willinger** ist Stadtforscher am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR und Projektleiter der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Er forscht zu urbaner Governance, Koproduktionsprozessen und Narrativen und war Vorsitzender des Prozessbeirates zum Bonn4Future-Prozess.

**Stephan Willinger** is researcher at the Federal Institute for Building, Urban and Spatial Research BBSR and coordinates the national urban development policy. He researches urban governance, co-production processes and narratives and was chairman of the advisory board for the Bonn4Future process.

## Entstehungsgeschichte und Hintergrund

Im November 2019 beschloss der Stadtrat, dass Bonn bis spätestens 2035 klimaneutral werden soll (Stadt Bonn: 2019). Bevor die Stadtverwaltung eine Strategie für die Umsetzung entwickelt hatte, formulierte der Verein Bonn im Wandel zusammen mit der bürgerschaftlichen Initiative *Klimawache Bonn* einen Bürger:innenantrag nach § 24 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Ziel war es, den Bonner Einwohner:innen die Möglichkeit zu geben, den Weg zur Klimaneutralität mitzugestalten. Der Antrag wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung zu einer Beschlussvorlage weiterentwickelt.

Im September 2020 beschloss der Rat der Stadt Bonn die Durchführung eines Mitwirkungsprozesses zur Realisierung des Klimaziels als „komplexes Beteiligungsverfahren“ auf Basis der *Leitlinien Bürger:innenbeteiligung Bonn* (Stadt Bonn 2014:19). So wurde zwischen 2020 und 2023 das Mitwirkungsverfahren *Bonn4Future – Wir fürs Klima* umgesetzt.

Innovativ war die kooperative Umsetzung des Verfahrens: Der initiiierende Verein *Bonn im Wandel* führte das Projekt in Kooperation mit der Stadt durch, die das Vorhaben finanziell förderte und durch eine Projektkoordination im Programmbüro Klimaneutrales Bonn 2035 sowie der Stabsstelle Bürgerbeteiligung begleitete. Dieser Prozess ermöglichte die umfassende Mitwirkung von Einwohner:innen sowie stadtesellschaftlichen Akteuren an der Ausgestaltung einer zentralen Herausforderung der Bonner Stadtpolitik.

Der folgende Artikel bezieht sich auf die beiden Mitwirkungsebenen des Prozesses und beschreibt die Ziele der Akteure und die Grenzen der Beteiligung. Die Ebenen waren (1) die erstmalige Koproduktion in der Gestaltung eines Planungsprozesses zwischen der Stadt Bonn und einem Verein als zivilgesellschaftlichem Akteur und (2) die Beteiligung der Einwohnerschaft unter anderem in mehreren sogenannten Klimaforen (vgl. [Bonn4Future Schaubild](#)).

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Facetten dieses ambitionierten Prozesses im sehr dynamischen Umfeld der lokalen Klimapolitik entsteht ein Bild der Möglichkeiten und der Grenzen stadtesellschaftlicher Teilhabe an der Stadtentwicklung.

Zu sehen sind: strategische Ausrichtungen und Improvisationsgeschick, große Pläne und kleine Verfahrensschritte, Routinen und Innovationen, die alle bei der Bewältigung der Herkulesaufgabe der Erreichung lokaler Klimaneutralität Bedeutung haben. Aufgrund der Zielsetzung des Beitrags erfolgt eine Konzentration auf die Prozessdimension; inhaltliche Aspekte der Klimapolitik werden weitgehend ausgeblendet.

## Bonn4Future – ein Governance-Experiment

Der Prozess Bonn4Future wurde von der Stadt im Rahmen einer Kooperation über eine Zuwendung gefördert und vom Verein Bonn im Wandel umgesetzt. Den beiden Kooperationspartnern wurde ein Prozessbeirat zur Seite gestellt, der mit Mitgliedern aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Politik besetzt war, das Verfahren beratend begleitete und über das Konzept der wissenschaftlichen Evaluation durch die Universität Bonn entschied. So kam es zu einer vollkommen neuen Akteurskonstellation mit einem Verein als wesentlichem Akteur, der im Rahmen einer Zuwendung einen komplexen Beteiligungsprozess zu einer zentralen Aufgabe der Stadtentwicklung inhaltlich weitgehend eigenständig und mit nur geringer Einflussnahme durch die Kommune gestaltete.

Bonn4Future steht damit gleichzeitig beispielhaft für einen neuartigen Umgang mit den in der Neuen Leipzig-Charta (BMI 2021) als Leitprinzipien einer auf das Gemeinwohl ausgerichteten Stadtentwicklung benannten Bausteinen Partizipation und Koproduktion. Das entwickelte Konzept eines mehrstufigen Mitwirkungsverfahrens (Maschkowski et al. 2020) basierte vor allem auf dem Transformationsverständnis des Vereins und seiner vielfältigen Netzwerkpartner:innen aus der Zivilgesellschaft.

Neben vier Klimaforen wurden unter anderem Klimaaktionstage mit Bonner Initiativen und Vereinen veranstaltet, deren Diskurse und Ergebnisse auf einer prozessbegleitenden Internetplattform gezeigt wurden und zur Vernetzung und Qualifizierung der bislang getrennt operierenden Akteure beitragen sollte (vgl. [Bonn4Future Schaubild](#)). Zu den Klimaforen waren jeweils 100 zufallsausgewählte Einwohner:innen sowie stadtgesellschaftliche Akteure und Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung eingeladen. Während im ersten Forum Zukunftsbilder für eine klimaneutrale Stadt entwickelt wurden, erarbeiteten die Teilnehmenden in den parallelen Foren 2 und 3 Projektideen zu den Themenbereichen Wohnen und Mobilität. Im Klimaforum 4 wurden schließlich gemeinsam Maßnahmen aus vielen verschiedenen Handlungsfeldern entworfen und in einem 37 Punkte umfassenden Bürger:innen-Klima-Aktionsplan gebündelt. Im Rahmen des Prozesses haben „engagierte Bürgerinnen und Bürger und Initiativen aus der Zivilgesellschaft viel Zeit aufgewendet und sich in die verschiedenen Formate des Beteiligungsprozesses (...) ebenso wie in die ehrenamtliche organisatorische und praktische Unterstützung von Bonn4Future eingebracht“ (Promediare, Geographisches Institut Universität Bonn 2023: 5). Die Abstimmung mit der Verwaltung fand im Rahmen von regelmäßigen Jour Fixe-Treffen sowie in vier Verwaltungsverkshops statt.

### Parallele Erstellung des Klimaplanes 2035

Auf Basis eines Bürger:innenantrags von Fridays for Future Bonn und anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren hatte die Stadt bereits Mitte 2019 den Klimanotstand ausgerufen. In Folge dieses Beschlusses wurde nach Freigabe des Haushaltes 2021/2022 gegen Ende 2021 ein Konsortium aus verschiedenen Fachakteuren mit der Erstellung eines Klimaplanes 2035 zur Ermittlung und Konzeption der notwendigen Maßnahmen beauftragt. So kam es – auch aufgrund einer pandemiebedingten Verzögerung des Bonn4Future-Prozesses – zu einer Parallelität aus Fachgutachten und Bürger:innenmitwirkung, die die

Verwaltung und den zivilgesellschaftlichen Träger:innen weitgehend unvorbereitet traf und dazu führte, dass alle Akteure neue Wege einschlagen mussten.

Der Klimaplan 2035 zeigt auf, wie gesamtstädtisch eine bilanzielle Klimaneutralität erreicht werden kann. Der Bürger:innen-Klima-Aktionsplan beschreibt eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, die zur Erreichung dieses Ziels beitragen können. In einem aufwendigen Prozess wurden die beiden Konzepte zusammengeführt. Vor allem in der finalen Phase beider Prozesse im Winter 2022/23 waren intensive Abstimmungen zwischen den Planwerken notwendig, bei denen insbesondere versucht wurde, Anregungen und Projektvorschläge der Teilnehmer:innen aus den Klimaforen in die Maßnahmenkataloge des Klimaplans 2035 zu integrieren (vgl. Stadt Bonn 2023). Im März 2023 beauftragte der Stadtrat die Stadtverwaltung dann, den Klimaplan 2035 umzusetzen und die Empfehlungen aus dem Bürger:innen-Klima-Aktionsplan zu prüfen und soweit sinnvoll und möglich zu berücksichtigen.

## Realisierung des Mitwirkungsprozesses

Die Verantwortung für Bürger:innenbeteiligung hat mit dem Bonn4Future-Prozess das Rathaus verlassen und der Prozess wurde in der Stadt sichtbar gemacht: Klimaforen und Klimaaktionstage fanden in der Universität, im Theater oder in einem Kulturzentrum statt und wurden auch während der Corona-Pandemie von Teilnehmenden aus vielen Teilen der Gesellschaft besucht. Schwierigkeiten werden deutlich, wenn man den Prozess vor dem Hintergrund der Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn betrachtet, die von einer trialogisch besetzten Gruppe aus zufällig ausgewählten Einwohner:innen sowie Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung erarbeitet und Anfang 2014 beschlossen wurden. Diese Leitlinien sind seitdem im Ortsrecht verankert, bilden die Grundlage für alle freiwillig durchgeführten Beteiligungsprozesse in Bonn und ergänzen die bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Beteiligung (Stadt Bonn 2014: 5). Sie treffen unter anderem Aussagen über die Qualitätsanforderungen bei der Realisierung von Bürger:innenbeteiligung und setzen den Rahmen für die Planung und Umsetzung von Beteiligungsprozessen sowie für den Umgang mit den Ergebnissen der Bürger:innenbeteiligung. Bonn4Future wurde auf Basis der Leitlinien Bürgerbeteiligung initiiert und beschlossen, so dass deren Regelungen greifen, auch wenn Bonn4Future kein klassisches Bürger:innenbeteiligungsverfahren war. Grund genug danach zu fragen, wo mit Blick auf die Leitlinien die größten Herausforderungen bei der Umsetzung lagen.

Grundlage jedes Beteiligungsverfahrens ist laut den Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn ein Beteiligungskonzept. Ein solches wurde auch für Bonn4Future – in außergewöhnlich umfassender Form – erstellt und bildete den Rahmen für den aus mehreren aufeinander aufbauenden Ebenen bestehenden Prozess. Eine der zentralen Forderungen der Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn ist es, klare Prozessziele zu benennen und diese den Prozessbeteiligten und der Öffentlichkeit zu vermitteln. Doch gerade dies fiel im Zuge dieses offenen Prozesses besonders schwer, so dass die Ziele wenig konkret formuliert wurden. Die Rede ist unter anderem davon, dass „alle Beteiligten erfahren (sollen), was die Klimakrise bedeutet, dass sie gebraucht werden, um die Weichen richtig zu stellen und was sie tun

können“ (Maschkowski et al. 2020: 10) und dass der Prozess Mut machen sowie Zusammenhalt und Engagement fördern soll. Zudem sollten die Diskussion und der Austausch zwischen Politik und Verwaltung bei der Entwicklung tragfähiger Maßnahmen unterstützt und Ideen, Anregungen und Vorschläge (aus dem Prozess) berücksichtigt werden (ebd.).



Abbildung 1: Cover Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn. Quelle: Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn.

Im Kontext der Evaluation wurden die Zielsetzungen hinsichtlich der Prozessqualität weiter operationalisiert. Im Zwischen- und Endbericht bezieht sich die Evaluation auf die vier zu Beginn des Prozesses festgelegten Ziele „informieren“, „ermutigen“, „sich Austauschen“ und „Verständnis für Klimaschutzziele und -maßnahmen schaffen“. Welche Qualitäten das *Produkt* Klimaaktionsplan besitzen muss, damit die Ergebnisse in die weiteren Umsetzungsprozesse einfließen können und an wen er sich konkret richtet, wurde aus unserer Sicht nicht deutlich genug geklärt.

Dies führte unter anderem dazu, dass die im Rahmen von Bonn4Future bearbeiteten Themenfelder und damit auch die Ergebnisse extrem weit gefasst und letztlich für die Beteiligten – Verein Bonn im Wandel, Verwaltung und Politik – schwer operationalisierbar und steuerbar wurden. Die große Fülle an Themen und Projektideen in den 37 Maßnahmenvorschlägen reicht von Wohnen, Mobilität und Ernährung über Wirtschaft, Landwirtschaft, Natur bis hin zu Kulturwandel et cetera (Maschkowski et al. 2023). Die Ergebnisse des Bürger:innen-Klimaaktionsplans adressieren neben der Verwaltung bzw. der Stadt Bonn verschiedene weitere Zielgruppen, zum Beispiel Unternehmer:innen, Arbeitgeber:innen, Gewerbetreibende, Schulkonferenz, IHK, Software-Entwickler:innen et cetera (siehe Maschkowski et al. 2023).

Laut den Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn müssen Beteiligungsprozesse zudem so ausgestaltet werden, dass ein verlässlicher Umgang mit den Beteiligungsergebnissen gewährleistet ist (Stadt Bonn 2014: 9). Im Prozess Bonn4Future war lange offen, was das

Endergebnis der Beteiligung sein könnte, und zwar nicht nur im Hinblick auf dessen inhaltliche Ergebnisse, sondern auch in Bezug auf die Maßstabebene und die Ausformulierung der Bürger:innenideen. Damit war es auch schwer, Vereinbarungen über den konkreten Umgang mit den Ergebnissen des Prozesses zu treffen. Dies wäre lediglich eine methodische Schwäche gewesen, hätte nicht der Klimaplan des Gutachterkonsortiums zeitlich mit dem Beteiligungsprozess gleichgezogen und neben den erwarteten technischen Aussagen (zur CO<sub>2</sub>-Einsparung in Kraftwerken, der Energieeinsparung in kommunalen Gebäuden, der Umstellung der Busflotte der Stadtwerke, ...) auch eine Vielzahl von governance- und quartiersbezogenen Maßnahmen formuliert, die den Vorschlägen aus dem Mitwirkungsverfahren ähnelten.

Die ursprünglich nicht vorgesehene Parallelität führte in Bonn zu einem neuen Blick auf die beiden Prozesse. Bonn4Future war von den initiiierenden Vereinen nicht als Beteiligung zu einem kommunalen Planungsverfahren konzipiert, musste nun aber doch auf die Vorschläge der Gutachter:innen und deren Klimaplan 2035 reagieren – und umgekehrt. Es öffnete sich ein Gelegenheitsfenster, weil allen beteiligten Akteuren klar wurde, dass eine Abstimmung zwischen Klima-Aktionsplan der Bürger:innen und dem Klimaplan 2035 des Gutachterkonsortiums unumgänglich war. Zwar wurden die Ergebnisse beider Prozesse weiterhin in getrennten Ratsvorlagen behandelt und diskutiert. In aufwendiger Arbeit entstand jedoch eine differenzierte Verweisstruktur, die beide Planungen miteinander verzahnt und den Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeiter:innen verdeutlicht, wo Ergebnisse übereinstimmten, sich ergänzten und wo auch Unterschiede bestanden. So konnten eher spontan, improvisiert und mit immensem Aufwand ein großer Teil der Ergebnisse aus den Klimaforen bei der Erstellung des Klimaplans 2035 berücksichtigt werden.

Es gibt darüber hinaus noch einen weiteren Aspekt, der mit Blick auf Bonn4Future und die Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn von Bedeutung ist. In den Leitlinien wird großer Wert auf die Information der Öffentlichkeit, die Einbindung der Einwohner:innen und deren Ermutigung zur Mitwirkung gelegt. Dies spielt im Mitwirkungskonzept zu Bonn4Future ebenfalls eine wichtige Rolle (Maschkowski et al. 2020: u.a. 24). Auch für den Prozessbeirat war insbesondere die Einbeziehung schwer erreichbarer Zielgruppen (die auch die Leitlinien Bürgerbeteiligung einfordern) ein zentrales Thema, das in den Sitzungen vielfach diskutiert wurde und für das der Beirat Anregungen gab und Unterstützung leistete.

Die Ergebnisse der Evaluation zeigen in Bezug auf die Realisierung dieses Ziels ein differenziertes Bild. Sie machen deutlich, dass „Bonn4Future die Diversität der Teilnehmenden im Laufe des Prozesses dank umfangreicher Maßnahmen gesteigert hat“ (Promedia-re und Geographisches Institut Universität Bonn 2023: 30). Der „Kreis der Mitwirkenden in den Klimaforen war divers, spiegelt aber nicht die Vielfalt der städtischen Gesellschaft wider“ (ebd.: 5). Zudem stellen die Evaluator:innen fest, dass die vier „Ziele des Beteiligungsprozesses, zu informieren, zu ermutigen, sich auszutauschen und Verständnis für Klimaschutzziele und -maßnahmen zu schaffen, [...] zwar für unmittelbar am Prozess beteiligte Bürgerinnen und Bürger erreicht [wurde], nicht aber für die Allgemeinheit der Bonner:innen in ihrer vielfältigen Zusammensetzung“ (ebd.: 6). Die Evaluation macht darüber hinaus deutlich, dass Einwohner:innen, die „weniger affin zum Thema Klimaschutz

sind“ (ebd.: 6), der Einladung zur Teilnahme an den Klimaforen selten gefolgt sind. Dies hat sicherlich verschiedene Gründe und ist nicht unbedingt ungewöhnlich für Prozesse dieser Art. Allerdings hat es eine besondere Bedeutung, wenn für die Realisierung des Klimaziels möglichst alle Bonner:innen erreicht werden sollen.

Im Anschluss an Bonn4Future ergeben sich daraus für den weiteren Weg hin zur Klimaneutralität und zur Gestaltung weiterer Mitwirkungsprozesse besondere Handlungserfordernisse. Dies gilt vor allem bezüglich des Umgangs mit den Ergebnissen von Bonn4Future, aber auch im Hinblick auf die Einbeziehung und Ermutigung der Stadtgesellschaft und Einwohner:innen zur Mitwirkung bei der Realisierung des Klimaziels.

## Koproduktion als Herausforderung für alle Akteure

Während in Bezug auf Bürger:innenbeteiligung ein elaboriertes Instrumentarium bereitsteht, so begeben sich Kommunen und zivilgesellschaftliche Akteure bei koproduktiven Prozessen auf noch weitgehend unerprobtes Gelände, in dem neue Kooperationsformen und Rollenverständnisse entwickelt werden müssen. Als umso mutiger ist daher einzuschätzen, dass die Stadt Bonn und der Verein Bonn im Wandel bereit waren, dieses Neuland zu erobern. Die Schwierigkeiten sind dabei allerdings nicht zu unterschätzen: „In collaborative practice, [...] problems are treated as puzzles as participants work jointly to put pieces together to create a shared picture of the future and a strategy for getting there. This open ended approach is at odds with both bureaucratic norms and the ideal of finding the one right policy“ (Innes und Booher 2018: 11).

Der Verein Bonn im Wandel als Initiator und Koordinator des Bonn4Future-Prozesses ist gut mit den im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit aktiven Akteuren vernetzt. Daher konnte er von Beginn an ehrenamtliches Engagement aktivieren, ohne das der breit angelegte Prozess – trotz Förderung durch die Kommune – nicht zu organisieren wäre. In einer Nische entstanden, konnte sich der Verein als Intermediär im Verlauf des Prozesses zunehmend professionalisieren und übernahm angesichts von Kapazitätsproblemen der Kommune wichtige Aufgaben, nicht nur bei der Prozessgestaltung, sondern auch bei der Abstimmung zwischen kommunalen Ämtern sowie in Richtung der Lokalpolitik.

Löffler und Timm-Arnold (2013) haben in Bezug auf Koproduktion ein Modell mit vier Ebenen entwickelt, das Aufgaben der Stadtentwicklung den vier Kategorien Mit-Steuern, Mit-Entwickeln, Mit-Umsetzen und Mit-Bewerten zuteilt.

Der Bonn4Future-Prozess hatte für Bonn auf mehreren dieser Ebenen Neuigkeitswert und kann deshalb als besonders ambitionierter Ansatz angesehen werden:

- Das *Mit-Steuern* der lokalen Klimapolitik durch den zivilgesellschaftlichen Akteur erfolgte durch die Formulierung der Aufgabenstellung, die Wahl der Methode und die gemeinsame Festlegung des Budgets. Nach Zustimmung der Stadt zum Zuwendungsantrag steuerten die Mitglieder des Vereins die einzelnen Bausteine des

Prozesses – wobei die kooperierenden Mitarbeiter:innen des kommunalen Programmbüro Klimaneutrales Bonn 2035 sowie der Stabsstelle Bürgerbeteiligung in die Planung und Umsetzung eingebunden waren.

- Auch das *Mit-Entwickeln* des Gesamtprozesses wurde durch Bonn im Wandel dominiert. Die Konzeption, Umsetzung und Aufbereitung der Klimaforen als zentrale Bausteine des Prozesses erfolgten maßgeblich durch den Verein. Zwar wurden die Formate grundsätzlich ergebnisoffen durchgeführt, aber der Verein prägte durch das Framing die Zielsetzung und die Ausrichtung der Projektvorschläge. Die Erarbeitung von Lösungsansätzen erfolgte vor allem im Rahmen der Klimaforen durch die Teilnehmer:innen und wurde von Bonn im Wandel zu 37 Bürger:innen-Aktionsplänen kondensiert.
- Anders als bei traditioneller Bürger:innenbeteiligung an kommunalen Planungsverfahren umfasst das koproduktive *Mit-Umsetzen* die gemeinsame Durchführung von Projekten durch öffentliche, wirtschaftliche wie zivilgesellschaftliche Akteure. Dies gilt auch für die 37 in den Klimaforen formulierten Maßnahmenvorschläge, die sich – wie oben beschrieben – keineswegs ausschließlich an die Verwaltung richten. Für offene Dialogprozesse als Grundlage einer koproduktiven Umsetzung erarbeitet die Bonner Verwaltung derzeit ein Konzept (s.u.).
- Das notwendige *Mit-Bewerten* der Prozessqualität erfolgte während des Bonn4Future-Prozesses durch die Evaluation der Universität Bonn sowie den auch zivilgesellschaftlich besetzten Prozessbeirat. Nach Abschluss des Bonn4Future-Prozesses schlug der Prozessbeirat die Einrichtung eines koproduktiv aufgestellten Gremiums vor, um einen Reflektionsraum zur weiteren Unterstützung und Qualitätssicherung des Prozesses zu übernehmen. Ein Vorschlag, der nun auch aufgegriffen wird.

Diese intensiven Kooperationsbeziehungen auf allen Ebenen trafen auf die oben beschriebenen Schwierigkeiten.

So war Bonn4Future kein ausformuliertes und routiniertes Verwaltungsverfahren, sondern eher eine sehr dynamische Beta-Version, in deren Rahmen Verwaltung, lokale Politik und zivilgesellschaftliche Initiativen mal mehr mal weniger vertraut miteinander kooperierten – ganz im Sinne einer mutigen Stadtentwicklung, die ihre Grenzen auszuloten versucht.

Als Problem kristallisierte sich auch das teils zurückhaltende Agieren der Verwaltung heraus, vor allem da sich zeigte, dass die Fülle der Aufgaben deutlich größer war als zunächst geplant, insbesondere unter den Erschwernissen der Corona-Pandemie. Zwischen den im Zuwendungsbescheid festgeschriebenen Verfahrensschritten und den sich entwickelnden Dynamiken entstand kontinuierlicher Beratungsbedarf, der alleine durch den Prozessbeirat nicht ausreichend befriedigt werden konnte. Auch die Arbeitsweise des Vereins mit aufwändigen, teils ehrenamtlich getragenen internen Arbeits- und Entscheidungsabläufen machte den Prozess schwergängig.

Es wäre erstaunlich, wären in diesen neuen, koproduktiven Beziehungen nicht auch Konflikte zwischen einem im Beteiligungsprozess an Bedeutung gewachsenen Verein mit sehr engagierten Mitstreiter:innen und dem Handeln einer an klaren Zuständigkeiten und Arbeitsweisen orientierten Stadtverwaltung entstanden. Immer wieder stellte Bonn im Wandel als neuer Player die verabredete Verantwortungsteilung mit der Verwaltung in Frage, kratzte an deren Selbstverständnis und rieb sich daran bis an die Grenzen der Belastbarkeit des ehrenamtlichen Engagements auf. So wurde im Bonn4Future-Prozess eine neue Rollenteilung erprobt, die die eingeübten Zuständigkeiten stark veränderte und während des gesamten Prozesses die Lernfähigkeit aller Beteiligten herausforderte. Dem koordinierenden Verein wurde große Verantwortung übergeben und Freiheiten zugestanden. Dadurch konnte und musste er letztlich mehr Aufgaben übernehmen, als für ihn und die Sicherung der Prozessqualität gut waren.

Aufgrund der starken Dynamik des Vereins und der gerade erst im Aufbau befindlichen Personalkapazitäten in der Verwaltung zur Realisierung des Klimaziels waren die Geschwindigkeiten und Handlungsfähigkeiten zwischen den Partner:innen ungleich verteilt. Der Fokus beider Akteure lag auf der Durchführung des Beteiligungsprozesses; die Verbreitung und Koordination ins Rathaus hinein (von Seiten der Verwaltung) und in die Öffentlichkeit (von Seiten des Vereins) kamen zu kurz.

## Lehren für eine koproduktive Stadtentwicklung

Im Rückblick auf die beiden untersuchten Aspekte Partizipation und Koproduktion entsteht ein differenziertes Bild aus großer Energie und mutigen Schritten, aber auch Hemmnissen und improvisierten Lösungen. Eine erste Bewertung, welche Lehren für die weitere Ausgestaltung des kooperativen und koproduktiven Prozesses hin zur Klimaneutralität gezogen werden können, erfolgt im Folgenden in sechs Schritten entlang der zentralen Empfehlungen des Prozessbeirats und den Ergebnissen der wissenschaftlichen Evaluation.

### Gemeinsam ein neues Zusammenspiel der Akteure gestalten

Zivilgesellschaftlich getragene Prozesse und Projekte, die stark in die kommunale Entscheidungsfindung und Aufgabenrealisierung eingreifen, erzeugen in Verwaltungen häufig Unsicherheit und Konfliktpotenzial. Selten machen sie an den Grenzen von Ämterzuständigkeiten halt und durchkreuzen Politikbereiche sowie -ebenen. Auch verbinden sie eine Vielzahl an Interessensgruppen mit unterschiedlichen Vorstellungen, Werten, Agenden und Wissensformen. Wenn Kommunen es allerdings schaffen, Lösungen für diese Herausforderungen zu finden, dann können sie auch viele ihrer Aufgaben besser erledigen, denn diese verlangen zumeist nach einer Querschnittsperspektive (vgl. Willinger 2022). Am Beispiel des Bonn4Future-Prozesses wird deutlich, dass Lokalpolitik und Stadtverwaltungen angesichts der Dringlichkeit klima-politischer Konzepte und Maßnahmen vor der Aufgabe stehen, Einwohner:innen und Stadtgesellschaft eine weitaus stärkere Mitwirkung in allen Phasen der Politikgestaltung und -umsetzung zu ermöglichen. Das dann entstehende neue Zusammenspiel von Koproduktions- und Beteiligungsformen

muss mit den Anforderungen lokaler Demokratie und transparentem staatlichen Handeln in Einklang gebracht werden.

Erforderlich sind dafür ein Bewusstseinswandel bei allen Akteuren, ein Verständnis für den Antrieb und die Handlungslogiken der jeweils anderen Akteure und darauf basierend die Öffnung von Prozessen für eine Mitwirkung und neue kooperative Trägerschaften.

Wichtig ist dabei auch, dass die ungleichen Akteure von Beginn an Zuständigkeiten, Handlungsfelder, Handlungsmöglichkeiten und deren Grenzen konsequent ausloten, klar benennen und vereinbaren. Auch wenn zur Bewältigung der Klimakrise eine Vielzahl an Handlungsfeldern bearbeitet werden muss, gilt es thematische Schwerpunkte zu setzen. Es sind kooperative Settings zu entwickeln, die Handlungsfähigkeit auf allen Seiten gewährleisten und eine Verstärkung der Zusammenarbeit ermöglichen. Nur so kann es gelingen zu Ergebnissen zu kommen, die von den Akteuren auch umgesetzt werden (können). Überforderung, Abwehrhaltung, Enttäuschungen und falsche Erwartungen auf allen Seiten können weitgehend vermieden – oder zumindest reduziert – werden.

### **Qualitätsstandards für Mitwirkungsprozesse weiterentwickeln**

Bonn4Future ist im Hinblick auf die Notwendigkeit neuer, kooperativer Arrangements durchaus kein Einzelfall. Bürger:innenbeteiligung entwickelt sich hin zu einer stärkeren Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure. Mit Blick auf die Realisierung solcher koproduktiven Prozesse hat der Prozessbeirat Bonn4Future deshalb empfohlen, die Leitlinien Bürgerbeteiligung aus den Erfahrungen mit Bonn4Future heraus um kooperative Formate mit zivilgesellschaftlichen und unternehmerischen Akteuren zu ergänzen und die formulierten Qualitätskriterien weiterzuentwickeln. Als wichtig sieht er dabei – neben der Reflexion der Rollenverteilungen und einer sachgerechten, zielorientierten Umsetzung ohne politische Grabenkämpfe – auch eine neue Fehlerkultur an. So könnten Partizipation und Koproduktion konzeptionell verbunden und die Umsetzung von Strategien durch Akteure außerhalb der Verwaltung besser vorbereitet werden. Dass die Zuständigkeit für die Prüfung und Umsetzung der im Bürger:innen-Klima-Aktionsplan enthaltenen Maßnahmen mittlerweile auf die städtischen Ämter verteilt und diesen im Rahmen von Workshops durch das Programmbüro Klimaneutrales Bonn übergeben wurde, sollte deshalb nur ein Baustein der Umsetzung sein.

### **Experimente bewusst als Lernfeld begreifen**

Auch wenn es zunächst nicht geplant war: Die Verbindung der Prozesse des Klimaplan 2035 und des Bürger:innen-Klima-Aktionsplans kann, zumindest im Nachhinein, als Beispiel für eine strategische Planung dienen, in der netzwerkartige, kooperative Akteursbeziehungen (Bonn4Future), Verfahren der Selbststeuerung der Stadt (Klimaplan 2035) sowie hoheitlich-imperative Steuerungsinstrumente (ggf. Folgebeschlüsse zur Verkehrlenkung, Energiewende etc.) so verbunden werden, dass Legitimität und Problemlösungs-

kapazität entstehen. Eine solche Strategieentwicklung kann nicht als routinemäßiges Verwaltungshandeln erfolgen, sondern nur als offener Prozess. Dies ist in Bonn schlussendlich durch die Nutzung eines Gelegenheitsfensters gelungen, als das Zusammentreffen der zunächst unvereinbar scheinenden Planwerke positiv interpretiert wurde. Die Erfahrungen aus diesen planerischen Experimenten sollten in Theorie und Praxis ausgewertet werden, um Grundlagen für die Anpassung lokaler Planungskulturen an die in allen Städten drängenden neuen Herausforderungen zu schaffen.

### **Koproduktives Mit-Steuern verstetigen**

Eine weitere wichtige Lehre ist, dass eine systematische Einbindung stadtgesellschaftlicher Akteure, wie der Hochschulen, der Industrie- und Handelskammer, der Kirchen und zivilgesellschaftlicher Initiativen in die Steuerung zu einem breit getragenen Transformationsprozess beitragen kann. In den komplexen Prozessen partizipativer und koproduktiver Governance haben sich intermediäre Gremien als äußerst hilfreich erwiesen, die an der Schnittstelle zwischen den Institutionen angesiedelt sind und als Wächter des Prozesses auf Qualität drängen und den Prozess unterstützen können. So wurde insbesondere die beratende und vermittelnde Funktion des breit aus Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Wirtschaft und Politik besetzten Prozessbeirats im Nachgang von Kommune, Verein und den wissenschaftlichen Evaluator:innen als äußerst hilfreich bewertet. Auch wenn angesichts der hohen Prozessdynamik die ursprünglich ebenfalls zgedachte Funktion als Multiplikator:in in die Stadtgesellschaft nicht wie geplant erfüllt werden konnte.

Um die neuen Governance-Ansätze zu verankern und die dauerhafte Mitwirkung der Stadtgesellschaft an der Klimapolitik abzusichern, hat der Prozessbeirat daher in seinen abschließenden Empfehlungen die Einrichtung eines Gremiums empfohlen, das sich aus stadtgesellschaftlichen Akteuren und einigen in den Klimaforen engagierten Einwohner:innen zusammensetzt. Es sollte Stadtverwaltung und Politik hinsichtlich der Konzeption und Umsetzung der erforderlichen neuen Formen der Mitwirkung und Governance beraten, bei der Vernetzung und Gewinnung stadtgesellschaftlicher Akteure unterstützen und gemeinsame Handlungsoptionen von Stadtverwaltung und stadtgesellschaftlichen Akteuren ausloten (vgl. Prozessbeirat Bonn4Future 2023).

Dieser Vorschlag wird nun von der Stabsstelle Bürgerbeteiligung aufgenommen, die ein Konzept für die Weiterführung klimapolitischer Teilhabe auf der Ebene von Gesamtstadt und Quartieren erarbeitet. Eine aktuell erschienene Ratsvorlage (Stadt Bonn 2024) beschreibt die beabsichtigten Schritte und stellt diese in den Gremien der Bundesstadt Bonn zur Diskussion. Die bewährten Beteiligungsformate aus Bonn4Future – insbesondere die Klimaforen – sollen dezentralisiert und verstetigt werden, wobei ein weiterer Abbau von Zugangsbarrieren für bisher unterrepräsentierte Gruppen angestrebt wird. Darüber hinaus sollen innovative Mitwirkungsansätze insbesondere durch die Schaffung diverser kooperativer Räume auf gesamtstädtischer Ebene erprobt werden, in denen gemeinsam zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Die Entwicklung und Koordination dieser neuen Koproduktionsangebote soll in einer neuen Struktur gemeinsam von Verwaltung und Zivilgesellschaft getragen werden (ebd.: 2ff.).

## **Neue Formate entfesseln die Kreativität – und schaffen Verpflichtungen**

Aktuelle politische Diskussion und Veränderungen im Wähler:innenverhalten zeigen die potenzielle Sprengkraft klimapolitischer Maßnahmen. Umso bedeutsamer ist, dass mit dem innovativen Format der Klimaforen im Rahmen des Bonn4Future-Prozesses vorbildliche Gelegenheiten geschaffen wurden, um gemeinschaftlich Lösungen für diese zentrale stadtentwicklungspolitische Herausforderung zu erarbeiten. Das sorgsam moderierte Zusammentreffen von Bewohner:innen aus allen Stadtteilen und gesellschaftlichen Milieus führte zu überraschenden und gleichzeitig ausgewogenen Vorschlägen. Der Mut, neue Wege zu gehen, wurde belohnt.

Im Rahmen entsprechender Mitwirkungsverfahren sollte gerade mit Blick auf die Begeisterung der involvierten Akteure und Einwohner:innen großer Wert darauf gelegt werden, dass Ergebnisse entstehen, die bei den betreffenden Akteuren aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung anschlussfähig sind, so dass sie tatsächlich eine Chance auf Umsetzung haben. Dazu müssen unter anderem die Adressat:innen aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung, die die im Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Vorschläge umsetzen sollen, frühzeitig in den Prozess einbezogen werden. Hier steht vor allem die Verwaltung als Wächterin der Verfahrensqualität in der Verantwortung. Doch auch die prozesskoordinierenden zivilgesellschaftlichen Akteure sollten sich dazu verpflichtet fühlen.

## **Breitenwirkung und Ermutigung zur Mitwirkung als Daueraufgabe**

Klimaneutralität kann nicht als Eliten-Projekt gelingen, sondern nur dann, wenn das Mitumsetzen durch die Stadtgesellschaft in ihrer ganzen Breite erfolgt: vom Großunternehmertum bis zur Naturschutzinitiative und durch alle sozialen Milieus. Die oben aufgezeigten Herausforderungen und Schwierigkeiten bei der Erreichung, Gewinnung und Einbeziehung der Bonner:innen in den partizipativen und koproduktiven Prozess weisen auf weitere Handlungserfordernisse bei der Planung und Ausgestaltung entsprechender Verfahren hin. Grundsätzlich muss es für solch groß angelegte Prozesse wie die Realisierung des Klimaziels der Stadt Bonn besondere und dauerhafte Anstrengungen geben, die weit über den Bonn4Future-Prozess und seine Umsetzung durch Verwaltungseinheiten hinausreichen. Letztlich geht es auch darum, dass möglichst die einzelnen Einwohner:innen und stadtesellschaftlichen Akteure handlungsfähig werden und ihren Teil zur Realisierung des Klimaziels beisteuern – zum Beispiel in Bezug auf ihr Konsum- und Mobilitätsverhalten oder die gewählten Wohnformen. Im Rahmen von Transformationsprozessen dieser Art muss deshalb neben Beteiligungsmöglichkeiten auch besonderes Gewicht auf die Gestaltung von Maßnahmen zur Erreichung und Aktivierung der breiten Öffentlichkeit gelegt werden. Dafür braucht es Informationen, es müssen aber im Sinne eines aktivierenden Planungsverständnisses vor allem Handlungsoptionen aufgezeigt werden..

Eine breitere zivilgesellschaftliche Trägerschaft des Prozesses könnte ein Schlüssel dafür sein, weitere stadtesellschaftliche Gruppen und bisher nicht erreichte Einwohner:innen einzubeziehen.

Es spricht einiges dafür, die Koordination eines entsprechenden koproduktiven Prozesses in einer Gemeinschaft unterschiedlicher zivilgesellschaftlicher Organisationen durchzuführen, Verantwortung und Arbeitsbelastung auf mehrere Schultern zu verteilen und verschiedene stadtgeseftliche Blickwinkel aufzunehmen.

## Fazit

Die Bewältigung der Klimakrise stellt die Kommunen vor große Herausforderungen. Es wird immer deutlicher, dass die notwendige Transformation in der Gesellschaft und in den kommunalen Prozessen nur gelingen kann, wenn alle stadtgeseftlichen Akteure und Einwohner:innen einbezogen werden und sich engagieren (können). Dies ist nur mit einem konsequenten Kulturwandel im Verhältnis der Akteure und klaren Vereinbarungen bezüglich der Inhalte und Aufgabenverteilung zu erreichen. Es gilt neue Handlungsansätze, Akteurskonstellationen und Kooperationsmöglichkeiten auszuloten und zu erproben, um gemeinsam angemessene und gangbare Wege zu finden.

In Bonn haben zivilgesellschaftliche Akteure und Kommune im Rahmen des Prozesses Bonn4Future wichtige Grundlagen hierfür gelegt und Erfahrungen gesammelt, auf die andere Kommunen aufbauen können. Bonn4Future stellt eine Innovation der lokalen Demokratie dar. Die Ergebnisse geben der Stadt, den Einwohner:innen und den zivilgesellschaftlichen Akteuren einen Auftrag für die Zukunft und sie machen vor allem eines deutlich: Es gibt kein weiter so – weder in Bonn, noch in anderen Kommunen.

## Literatur

- BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) (Hg.) (2021): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl.
- Innes, Judith E. und Booher, David E. (2018): Planning with complexity. An introduction to collaborative rationality for public policy. Second edition, Routledge.
- Löffler, Elke und Timm-Arnold, Peter (2013): BürgerInnen in der Mitgestaltungs-Kommune. Aktuelle Tendenzen, Ansätze und Perspektiven von Koproduktion in deutschen Kommunen, Ein Diskussionspapier für den Kommunalkongress 2013 im Auftrag der Bertelsmann Stiftung. Gütersloh 2013.
- Maschkowski, Gesa et al. (2020): "Bonn for Future - Wir fürs Klima". Komplexes Mitwirkungsverfahren gemäß den Leitlinien der Stadt Bonn. Zum Ratsbeschluss "Bonn wird klimaneutral bis spätestens 2035". [https://www.bonn4future.de/sites/default/files/media/file/2021-01/Bonn4Future%20Mitwirkungskonzept\\_V4final.pdf](https://www.bonn4future.de/sites/default/files/media/file/2021-01/Bonn4Future%20Mitwirkungskonzept_V4final.pdf), Zugriff am 28.02.2024.

- Maschkowski, Gesa; Janßen-Morof, Robert; Carstens, Lea und Wernke, Alex (2023): Umgang mit Ergebnissen des Mitwirkungsverfahrens Darin: Klimaneutral und gut leben in Bonn - so können wir es schaffen. Empfehlungen und gute Ideen aus dem Mitwirkungsverfahren Bonn4Future. <https://www.bonn.sitzung-online.de/vo020?0--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2010559&refresh=false>, Zugriff am 28.02.2024.
- Promediare, Geographisches Institut Universität Bonn (2023): Evaluation des Projekts Bonn4Future, Endbericht. <https://www.bonn.sitzung-online.de/public/vo020?0--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2010657&refresh=false>, Zugriff am 28.02.2024.
- Prozessbeirat Bonn4Future (2023): Empfehlungen des Prozessbeirats Bonn4Future zur weiteren Einbeziehung der Stadtgesellschaft bei der Realisierung des Klimaziels der Bundesstadt Bonn. <https://www.bonn.sitzung-online.de/vo020?0--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2010559&refresh=false>, Zugriff am 28.02.2024.
- Stadt Bonn (2014): Leitlinien Bürgerbeteiligung Bonn. <https://www.bonn.de/service-bieten/stadtpolitik-ortsrecht/ortsrecht/rat-ausschuesse-allgemeines/leitlinien-buergerbeteiligung.php>, Zugriff am 28.02.2024.
- Stadt Bonn (2019): Beschluss der Stadt Bonn zur Klimaneutralität bis 2035 vom 07.11.2019 <https://www.bonn.sitzung-online.de/to020?TOLFDNR=1372>, Zugriff am 28.02.2024.
- Stadt Bonn (2023): Zielbeschluss Bonner Klimaplan 2035. <https://www.bonn.sitzung-online.de/public/vo020?VOLFDNR=2008754&refresh=false&TOLFDNR=2037051>, Zugriff am 28.02.2024.
- Stadt Bonn (2024): Mitteilungsvorlage Sachstand kooperative Umsetzung des Klimaplans. <https://www.bonn.sitzung-online.de/public/VO020?VOLFDNR=2015532>, Zugriff am 28.02.2024.
- Willinger, Stephan (2022): Koproduktive Stadtentwicklung: Herausforderung und Chance. In: RaumPlanung, 215, 14–19.



Bahnhofsvorplatz Zella-Mehlis (Thüringen) als ländlicher Mobility-Hub. Foto: Arvid Krüger.

# Auf Schienen zur nachhaltigen Stadt

Planungsperspektiven suburbaner und ländlicher  
Bahnhofsquartiere

## Back on Tracks to a Sustainable Town

Design- and Process-Oriented Planning for Suburban and Rural Station  
Quarters

**Arvid Krüger**

Keywords: Bestandsentwicklung; Transformation; Mobilitätswende, Städtebau, Klein-  
und Mittelstadt

Stock development; transformation; mobility transition; urban design; small-town

## Abstract

Bahnhofsquartiere geraten als Orte der Transformation wieder in den Blick, zumeist ohne Einbezug der vielen kleinen Bahnhöfe in suburbanen und ländlichen Räumen. Wie können kleinere Städte sich vorausschauend der Herausforderung widmen, Bahnhöfe als einen städtebaulich hochwertigen Teil der eigenen Gemeinde zu gestalten? Der Artikel gibt dafür einen einzelfallbezogenen Überblick, greift den Bahnhof Gößnitz als Teil eines BMBF-Forschungsprojekts auf und diskutiert ein (Teil-)Ergebnis. Mit einer Kombination aus integrierter Stadtentwicklung und Angebotsbebauungsplanung gelingt es der kleinen Verwaltung, den Bahnhof mit Anschluss an die Metropole zum Schwerpunktort einer eigenen kommunalen Stadtentwicklungspolitik werden zu lassen. Dies erfordert ein kommunales (Re-)Agieren, um globale Aspekte der Transformation auf den Boden klein- und mittelstädtischer Tatsachen zu bekommen. Der Artikel fokussiert sich daher auf die Übertragbarkeit und Skalierbarkeit der in Schmölln/ Gößnitz gewonnenen Transferforschungsergebnisse..

Stations are once again coming into focus as places of transformation: as an area to change mobility patterns as well as an often-challenging neighborhood in the city. However, the many small train stations in suburban and rural areas, which people now often can reach without even changing trains from the nearest metropolitan main station, are usually missing from this view. How can smaller cities with smaller administrations take a strategic approach to this challenge of designing this place of arrival and departure – which is normatively preferable in terms of the transport transition – as a high-quality urban part of their own community? The article starts with a case-by-case overview of this challenge and takes up the Gößnitz railroad station as part of a BMBF research project. It eventually discusses one of the results: How can a smaller city administration use a combination of integrated urban development and offer-oriented zoning to make the railroad station the focus of its own municipal urban development policy.

**Arvid Krüger**, Dr., ist Stadt-/ Raumplaner und Post-Doktorand an der Universität Kassel in der DFG-Forschungsgruppe Neue Suburbanität. Er hat 2018 an der Bauhaus-Universität Weimar promoviert. Seine Forschungsschwerpunkte verbindet er mit der Planungspraxis und ist ehrenamtlich bei SRL und ARL aktiv.

**Arvid Krüger**, Dr., is urban planner and post-doc at the University of Kassel in the New Suburbanity research group. He obtained his doctorate from the Bauhaus University Weimar in 2018. He combines his research focus with planning practice and is volunteering at SRL and ARL.

## Bahnhöfe und ihre Quartiere

*Transit Oriented Development* ist eine Stadtentwicklungsstrategie, die sich auf die Neuanlage von Stadtquartieren entlang hochwertiger, in der Regel schienengebundener Verkehrsinfrastruktur fokussiert (Loukaitou-Sideris et al. 2017; Carlton 2009; Diller und Eichhorn 2021). Die Stadtquartiere selbst sind dabei kompakt gehalten beziehungsweise besitzen kurze Wege (Reicher und Tietz 2022; Dinkel und Tran 2014; Cardinali 2019). Ihr Städtebau soll den Umstieg vom Auto auf andere Mobilitätsmodi erleichtern, sie können daher in der gegenwärtigen Herausforderung des Klimawandels einen wesentlichen Beitrag leisten. Gegenwärtig kommen *Transit Oriented Development*-Strategien als Teil von Neubauentwicklungen vornehmlich (aber nicht nur) in westlich geprägten nichteuropäischen Teilen der Welt vor, so in Japan und an der US-amerikanischen Westküste (Portland, Oregon, San Diego und San Jose, Kalifornien), in Vancouver, Singapur, Seoul, Perth oder Brisbane (Diller und Eichhorn 2021). Spätestens seit der ersten europäischen Leipzig-Charta 2007 (BMWSB 2024) kann europäische und deutsche Stadtentwicklung als vornehmlich bestandsorientiert gelten. Selbst große Neubauquartiere wie Hamburg-Oberbillwerder oder München-Freiham können an bestehenden Bahnstrecken und Bahnhöfen arrondiert werden oder wie in Freiburg oder Frankfurt durch Verlängerung von Straßenbahnstrecken aus dem Nachbarquartier (hier: Frankfurt-Praunheim bzw. Freiburg-Rieselfeld) an die Bestandsnetze angeschlossen werden.

Elemente einer *Transit Oriented Development*-Strategie können in der deutschen Stadtentwicklungspraxis in zwei bestandsorientierten Handlungslogiken gefunden werden, die nicht aus einer verkehrsplanerischen Logik abgeleitet sind. Zum einen sind das Neubauvorhaben in prominenter Lage an oder in der Nähe von aufgegebenen/ aufzugebenden Gleisanlagen: Neue Mitte Altona, Quartiere am Leipziger Hauptbahnhof und im Kontext von Stuttgart 21, um nur diese Beispiele zu nennen. Zum anderen sind es die Transformationen großstädtischer Hauptbahnhöfe zu Shopping-Centern (z.B. Leipzig, Essen und Potsdam). Darüber hinaus hat das Bahnhofsviertel sein spezielles Image nicht erst seit den „Kindern vom Bahnhof Zoo“ (Felscherinow et al. 1981) und den Kölner Silvestervorkommnissen auf der Domplatte (Drüeke 2016), die eben der Bahnhofsvorplatz des Kölner Hauptbahnhofs ist. Für eine Transformationsstrategie wären unter anderem Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention (Lukas 2014; Klusmann 2005) und der Gendergerechtigkeit (Bertram 2020; Flade 2010) wären hier zu diskutieren; dies würde aber an dieser Stelle nicht zielführend sein. Bahnhofsbeispiele dieser Art stehen nicht im Fokus dieses Artikels. Der Fokus liegt auf den vielfach durchschnittlichen Bahnhöfen sowohl suburbaner wie auch ländlich-peripherer Klein- und Mittelstädte. Dafür soll exemplarisch Gößnitz stehen.

Gößnitz ist Teil eines BMBF-Projekts in der Kleinstadtforschung (Krüger 2023). Mit seinen circa 3000 Einwohner liegt auf der Hand, dass es hier nicht nur um die regionale Erschließung einer einzelnen Kleinstadt gehen kann, sondern unterschiedliche Raumebenen eines *Transit Oriented Developments* an Gößnitz exemplarisch dekliniert werden können (Krüger 2024b). So gut der Anschluss für Gößnitz per S-Bahn nach Leipzig ist, so untergeordnet ist der Bahnhof im Städtebau. Dass es kein Bahnhofsgebäude mehr gibt und dass auch das unmittelbare Umfeld durch Brachflächen geprägt ist, mag diesbezüglich einen

Extremfall darstellen. Leerstehende oder gar verschwundene Bahnhofsgebäude sind inzwischen ein übliches Bild in Städten (Weidner et al. 2024). Es gibt demgegenüber aber auch Beispiele für eine Revitalisierung, wie zum Beispiel die Bahnhöfe des Jahres (IGEB 2023).

Der Artikel verknüpft die Forschungsergebnisse des BMBF-Projekts, das sich übergreifend mit einer Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit (ISDN) befasst (Krüger 2023), mit einem altbekannten Planungsinstrument, dem Bebauungsplan. Der Beitrag geht hier nicht weiter auf den Prozess und die zugrundeliegende Methodik des Transferforschungsprojekts ein, die zur Wahl und entsprechenden Bearbeitung des Falls Gößnitz führten (ausführlicher in Krüger 2023, 2024b). Das ISDN-Projekt war sektorübergreifend und hat sich zum Beispiel auch mit Bildung und Gesundheit befasst. Ziel der Transferforschung war, Spielräume der Planungssteuerung auszuloten für eine auf klimaanpassungsorientierte Nachhaltigkeit und resiliente Daseinsvorsorge orientierte, demokratisch verankerte kommunale Stadtentwicklungspolitik. Im ISDN-Projekt war der Bahnhof nur ein Thema unter mehreren in der auf Integration setzenden Planungsstrategie.

Dieser Artikel fokussiert daher nicht auf den Fall Gößnitz/ Schmölln, sondern auf die Übertragbarkeit der Ergebnisse und ist wie folgt aufgebaut: Zunächst wird anhand anderer Beispiele aus dem ländlichen Raum aufgezeigt, was an der Vorgehensweise für Gößnitz typisch sein kann. Zudem dienen die Beispiele dazu, die Relevanz der unterschiedlichen Planungsebenen von Raumordnung bis Städtebau zu verdeutlichen beziehungsweise die Notwendigkeit, diese in Bezug auf die Governance zusammenzudenken. Danach wird das Planungsinstrumentarium eines Bahnhofsbebauungsplans als kommunale Angebotsplanung mit der Absicht dargestellt, dieses Instrument mit der Verkehrswende und der Stadterneuerung zu verknüpfen, genauer: dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) werden schließlich die Ergebnisse in einem kurzen Fazit zusammengeführt.

## Planungspraxis und Transferforschung

Bahnhofsquartiere repräsentieren die Verkehrswende, denn sie verbinden kollektive und individuelle Verkehrsmodi. In den ländlichen und kleinstädtischen Räumen wird die Dominanz des Individualverkehrs (IV – Auto, Fahrrad, Moped etc.) oft allein aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht gebrochen werden. Es fehlt oft die räumlich-zeitliche Bündelungsoption vieler Verkehre. Doch ein (regelmäßig genutzter) Schienenstrang repräsentiert unabhängig von der räumlichen Lage ein Versprechen (Gympel 2000) auf guten öffentlichen, kollektiven Verkehr. Bahnhofsquartiere sind Orte, an denen zwischen beiden Lebenswelten in einem attraktiven Umfeld umgestiegen werden kann. Kleinstädtisch geprägte IV-Dominanz kann mit großstädtischen Leitbildern (Cardinali 2019; Moreno et al. 2021; Rudolph-Kleff und Hekmati 2023; Dovey und Pafka 2020; Gower und Grodach 2022) in friedliche Koexistenz treten.

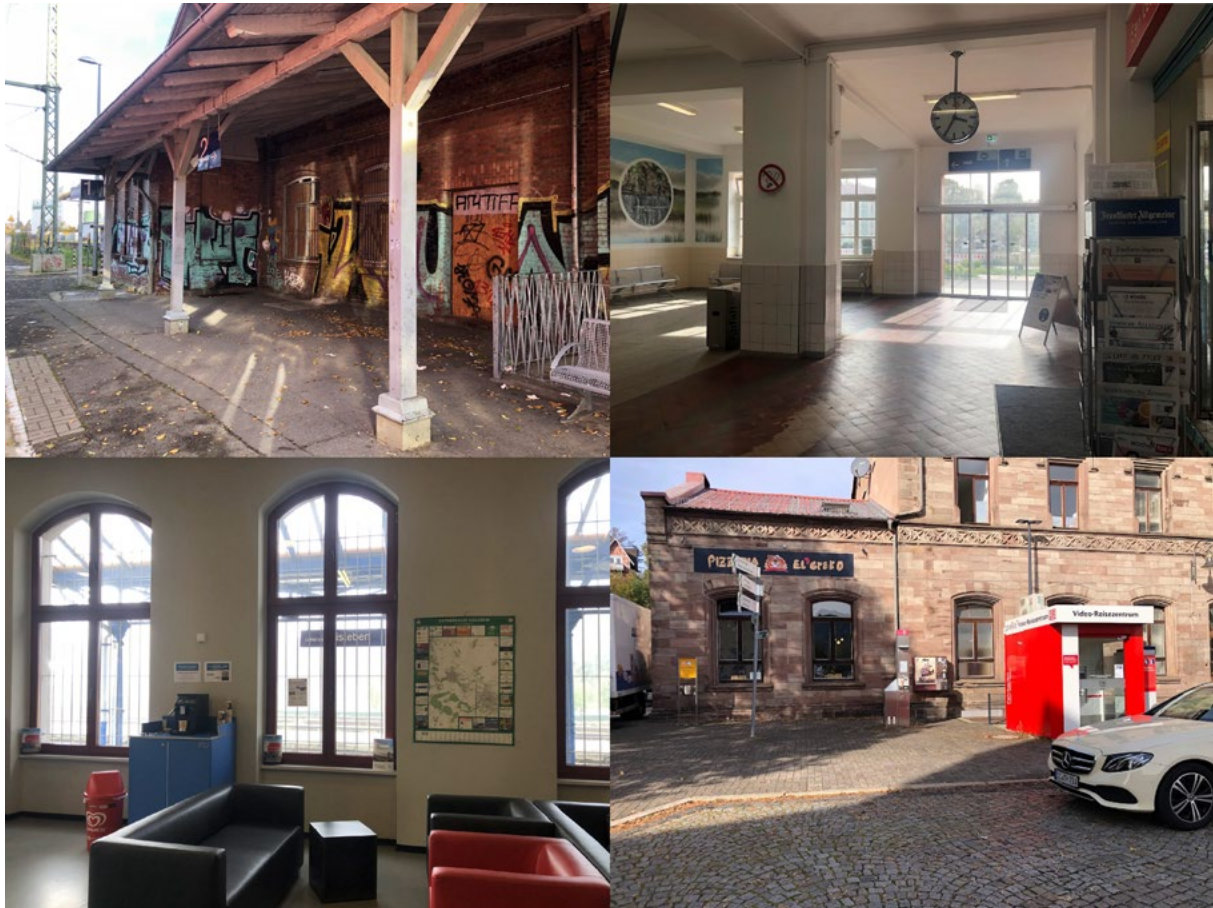
Durch die neue, aber eigentlich seit Beginn des Eisenbahnzeitalters doch schon vorhandene Transitortfunktion entsteht ein aus der Alltagsmobilität herleitbares Potenzial an Mischnutzungen am Bahnhof – Arbeit, Einkauf, Dienstleistung, Café/ Gastronomie (Krüger

2024a). Dies kann die Bahnhofsviertel zum ländlichen Pendant einer 15-Minuten-Stadt machen (Siedentop und Gerten 2023). Dazu können zudem Wohnnutzungen gehören, als unterrepräsentierte Marktsegmente eines kleinstädtischen oder ländlichen Raums, die aufgrund des kontinuierlichen demografischen Wandels aber an Bedeutung gewinnen (Haverkamp und Rudinger 2016; Herget 2016). Zugleich kann ein dementsprechender Städtebau eine Nudging-Funktion für die Stärkung der Geh- und Fahrradfreundlichkeit (Dinkel und Tran 2014; Frey et al. 2020; Block und Knacker 2024) im ländlichen Raum ausüben und diese für die Verkehrswende stärken beziehungsweise auf vorhandene Stärken dieser Modi aufbauen. Denn es geht nicht um die Abschaffung des Motorisierten Individualverkehr (MIV), sondern um die Senkung des Anteils der alltäglichen Wege, auf denen man darauf angewiesen ist (Krüger 2024b).

Bisher ist in der Raumordnung der Bahnhof meist kein räumliches Objekt der Planung, obwohl die Erreichbarkeit per Bahn ein relevantes Kriterium des Monitorings ist. Aber Bahnstrecken unterliegen der Fachplanung (bis hin zum Bundesverkehrswegeplan) und die Raumordnung (auf regionaler, manchmal auf Landesebene) ist für die Übernahme zuständig. So benennt zum Beispiel das Land Niedersachsen im Jahr 2017 als Anforderung für die Oberzentren, dass sie in die „überregionale Verkehrsinfrastruktur (Bahnhöfe für SPNV, BAB-Anschluss, Häfen, GVZ, etc.)“ eingebunden sein müssen (Niedersachsen 2017: 96). Anders formuliert, man stellt fest, dass sich in „Braunschweig, Celle, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Salzgitter, Wilhelmshaven und Wolfsburg“ große Bahnhöfe mit ICE-Halt befinden (ebd.: 17). Im Wesentlichen wird ein Ist-Zustand, kein Plan-Zustand beschrieben. Beeinflusst wird dieser Zustand nicht durch die Raumordnung, sondern die Bedingungen, unter denen der (staatliche) Betreiber von Fernzügen agiert. Das liegt aber aus planungstheoretischer Sicht nicht an der Raumordnung – sie kommt nämlich dann als relevante Disziplin mit ihren Instrumenten ins Spiel, wenn es um regionale Diskussionen für die Reaktivierung von Schienenstrecken des Schienenpersonennahverkehr (SPNV) geht (Bohrer et al. 2024). Doch im Bestand werden Bahnhöfe je nach Rahmenbedingungen vom bundeseigenen oder von kommerziellen Anbietern am Markt (SPFV) und Ländern beziehungsweise ihren Auftragnehmern im de-facto-Gemeinwohlinteresse bedient (SPNV). Im ländlichen Raum sind diese Bahnhöfe oft kaum mehr als Bahnsteigkanten und befinden sich oftmals in der Peripherie der jeweiligen Städte. Sie sind viel zu oft eben nicht dort, wo das Leben der jeweiligen Klein- oder Mittelstadt spielt. Das liegt oft an der Nicht- oder Unternutzung der Bahnhofsgebäude, aber eben auch an den unzureichend gestalteten Freiräumen im Umfeld, die bestenfalls als Transitraum Nicht-Orte darstellen (Augé 1994).

Ein für Kleinstädte bedeutsames, empirisch nicht gut erfasstes Phänomen ist die städtebauliche Lücke zwischen Bahnhofsumfeld (Krüger 2024a; Weidner et al. 2024) und Altstadtumfeld (Altrock 2002; Leimbrock 2013). Hier fehlen zum einen systematische Erhebungen, zum anderen gäbe es Schwierigkeiten der räumlichen Abgrenzung: Dennoch ist es als Phänomen qualitativ beschreibbar: die *500 Meter* (die Entfernungsangabe ist nicht als exakte Zahl gemeint) zwischen Bahnhof und Altstadt. Bahnhöfe wurden im 19. Jahrhundert in Deutschland fast nie in die Gebiete der historischen Altstadt gebaut, bestenfalls an einen Altstadteingang. Oft trennen auch eine große Verkehrsstraße gemeinsam mit einem Grünzug Bahnhof und Altstadt voneinander. In den meisten historischen

Situationen gibt es eine Bahnhofstraße, welche Bahnhofsviertel und Altstadt verbindet. Oft manifestieren sich dort die gesamtstädtischen Deökonomisierungsumbrüche (Hannemann 2003) – also Leerstände, ehemalige Leerstände und/ oder Brachen. Dies ist insbesondere, aber nicht nur, in Ostdeutschland durch die Nachwendeerfahrungen der Fall.



**Abbildung 1:** Collage Kleinstadtbahnhöfe: im Uhrzeigersinn: Ankommen mit dem RE aus Berlin (anonymisiert), Wartebereich in Ludwigslust; Pizza im Bahnhof, Fahrkarten in der Bude (Heilbad Heiligenstadt), Kaffee & Warten in einem (Lutherstadt Eisleben). Fotos: Arvid Krüger.

Aus Sicht der Stadterneuerung geht es gemäß §136 BauGB um die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände, wie auch immer dies im konkreten Einzelfall zu interpretieren ist. Eine der anerkannten großen Stärken der Stadterneuerung (Altrock 2002, ein umfassender Über- bzw. Rückblick in: Altrock et al. 2018) ist ihre diesbezügliche Flexibilität, die dementsprechend lokale Lösungen ermöglichen kann. Hierfür wiederum lohnt ein Blick nach Melsungen (2020), wo sich an zwei Orten sehr unterschiedliche Lösungen im Zusammenspiel von Verkehrsplanung und Stadterneuerung ergaben. Der Bahnhof, von der Altstadt durch die Fulda getrennt, wurde zu einem kommunalen stadtentwicklungspolitischen Schwerpunkt, nachdem die Stadt das Bahnhofsgebäude erwarb und dort soziale Infrastruktureinrichtungen aus den Bereichen Jugend und Bildung ansiedelte. Gegenwärtig findet sich das gegenüberliegende von einem Supermarkt geprägte Bahnhofs-dreieck zwischen Bahnhofstraße, Fulda und den Gleisen als Schwerpunkt im aktuellen ISEK (ebenda). Mit dem zusätzlichen Halt

Bartenwetterbrücke wurde die Situation hergestellt, direkt an der Altstadt – an der namensgebenden Brücke über die Fulda – einen direkten Übergang zwischen Bahnhof und Altstadt zu errichten. Das damalige Bahnhofsumbauprojekt wurde im Rahmen des Wissenstransfers Stadtumbau 2014 zu einem entsprechenden guten Praxisbeispiel in der Stadterneuerung (BMUB 2014).

Doch zumeist liegen Stadterneuerung und Bahnhofsviertel eben nebeneinander. Denn die Städtebauförderprogrammatik der Aktiven/ Lebendigen Zentren (seit 2004), des Städtebaulichen Denkmalschutzes (1990-2019) und vieler klassischer Sanierungsgebiete, bezogen und beziehen sich auf die Sanierung der Alt- und Innenstädte (Leimbrock 2013; Altröck 2002). Es stellt aber viele Kommunen vor die alltagspraktische Herausforderung, dass der Weg von und zum Bahnhof abschnittsweise charakteristische Merkmal eines Angstraums bekommen kann. Mit Blick auf die existierende Praxis der letzten beiden Jahrzehnte ist die Passfähigkeit der Programmatik des Stadtumbaus (2002-2019) zu benennen (exemplarisch: Nelle 2015, programmatische Diskussionen insbesondere in den Jahrbüchern Stadterneuerung von 2013 und 2017: Altröck et al. 2013; Altröck et al. 2018). Melsungen ist daher nicht das einzige Beispiel, in dem sich Stadtumbau und Bahnhofsentwicklung programmatisch treffen.

Eine Korrelation der zivilgesellschaftlichen Auszeichnung von Bahnhöfen des Jahres (IGEB 2023) und dem Vorhandensein von ISEKs rund um den ausgezeichneten Bahnhof ist nicht erfasst. Aber es ist nicht unwahrscheinlich, dass es in den besonders herausragenden Beispielen für Bahnhofsgebäudeentwicklungen eine stadtentwicklungspolitische Situation gab/ gibt, in der der Bahnhof als Teil einer konzeptionellen Gesamtvorstellung zur bestandsorientierten Stadtentwicklung begriffen wird/ wurde. Das gilt insbesondere für die Kategorie der kleineren Bahnhöfe, in denen es fast immer auch einen Zusammenhang zwischen dem Bahnhof und einer entsprechenden Eingangssituation gibt. Das bedeutet eine Gemeinsamkeit für so unterschiedliche, ausgezeichnete Bahnhöfe wie Winterberg (Endbahnhof an einer Dieselstrecke), Coburg, Lutherstadt Wittenberg (bestehende Halte an Hochgeschwindigkeitsstrecken), Kühlungsborn West (an einer musealen Dampfeisenbahnstrecke im regulären Nahverkehr), Weimar und eben auch Melsungen. Diese Liste der Preisträger:innen könnte für die Transferforschung als interessante Gruppe von Einzelfällen betrachtet werden.

Der Bahnhof Gößnitz aus dem Forschungsprojekt ISDN, in dessen Umfeld keine öffentlich zugängliche und mobilitätsrelevante Bausubstanz mehr existiert, macht eine besonders extreme Situation deutlich. Er ist für die flächengroße Kleinstadt Schmölln (ca. 12.000 EW, 46 Ortsteile) ein Hub; dies ist eine der Ursachen, warum Schmölln und Gößnitz (3000 EW) raumordnerisch verlinkt sind. Genau diese Hub-Funktion übernimmt der Gößnitzer Bahnhof für das Mittelzentrum Schmölln, denn der sechs Kilometer von der Schmöllner Altstadt entfernte Bahnhof ist der wichtigste Knotenpunkt, da er von etwa halbstündlich verkehrenden S-Bahnen nach Leipzig bedient wird (die zudem sogar den Flughafen und Halle direkt anbindet). Er ist der Kreuzungspunkt zweier wichtiger Nicht-Hochgeschwindigkeitsstrecken. Die Ausbaustrecke Leipzig – Karlsruhe wird von der sogenannten Mitte-Deutschland-Verbindung (Ruhrgebiet – Kassel – Chemnitz/ Dresden) gekreuzt und das Schließen der Elektrifizierungslücke zwischen Weimar und Gößnitz ist für das kommende

Jahrzehnt geplant. Hier fahren aktuell Regionalexpress nach Erfurt, zum Teil weiter nach Göttingen; Langläuferverbindungen nach Dresden und Kassel sind dann angedacht.

Jedoch besteht der Bahnhof Gößnitz lediglich aus Bahnsteigkanten – bis 2023 hintereinander als längster Bahnsteig Deutschlands von gewisser Berühmtheit. Das aufgegebene Bahnhofsgebäude ist längst abgerissen, beide Seiten der Gleise sind von Brachflächen, untergenutzten Gewerbegebieten und teilweise leerstehenden Wohnhäusern geprägt. Dies veranschaulicht diese besonders extreme Situation des Forschungsobjekts (Abbildung 2). Es gibt eine Bushaltestelle ohne Unterstand, Parkplätze sowie genügend Platz, um Parkplätze für alle Verkehrsmittel auszuweisen – ob elektrifiziert oder nicht, gemeinsam genutzt oder nicht.



**Abbildung 2:** Collage Bahnhof Gößnitz, im Uhrzeigersinn: bestehender Bahnhofszugang, Brücke über die Pleiße als Fußwegoption zur wohngeprägten Altstadt, neuer und zusätzlicher Zugang links der Gleise während des Umbaus (Januar 2024), neuer Bahnhofszugang. Fotos: Arvid Krüger; Lena Knacker.

Es wäre eine leichte Aufgabe, zwecks Quartiersaufwertung das unmittelbare Bahnhofsumfeld in einen modernen Mobilitätsknotenpunkt zu wandeln – und den Anforderungen der in der Einleitung erwähnten Verbindung zwischen städtischem und ländlichem Lebensstil hinsichtlich der Fortbewegung zu dienen. Denn das kann räumlich alles durch Markierungen und Installationen (Fahrradbügel, Ladesäulen, digitale Infotafeln) auf den Verkehrsflächen geschehen. Erste Schritte wurden in Gößnitz bereits unternommen. Es gelang, eine Handvoll P+R-Parkplätze am Bahnhof mit Städtebaufördermitteln zu

errichten, da sie Ersatzparkraum für wegfallende Parkplätze einer Verkehrsberuhigungsmaßnahme in der Altstadt sind. Das Städtchen steht mit dieser sehr kleinteiligen Maßnahme exemplarisch für temporäre, kollaterale oder nichtintendierte Planungsergebnisse an einer räumlichen Schnittstelle unterschiedlicher Rechtssysteme: AEG und BauGB. Aus der rein verkehrsplanerischen Sicht ist genug Platz (um Asphalt) zu schaffen, damit alle Verkehrsmodi in angemessen geringer Entfernung vorfahren können. Ob der Parkplatz Verkehrsfläche nach BauGB (bzw. BauNVO) ist oder Betriebsfläche nach AEG – und welche Benutzungsregel für welches stehende Fahrzeug daraus folgt – sowie wie man das entsprechend lokaler Bedürfnisse anpasst, kann ein längeres Planungsverfahren bedeuten.

## Raumordnung, ISEK und Bauleitplanung kombinieren

Wenn es bei Transit Oriented Development aber um mehr gehen soll, als Fahrzeuge für alte (Grunert und Ludwig 2023) und neue (Johnsen und Meisel 2021) Verkehrsmodi des ländlichen Raums am Bahnhof abstellen zu können, dann lässt sich dieses Mehr als Entwicklungsleitbild in ein lokales ISEK übersetzen. Damit wäre sowohl gewährleistet, dass es einen notwendigen Quartiersbezug gibt (also nicht nur das einzelne Bahnhofsgebäude wiedergenutzt, der räumlich isolierte verkehrliche Mobility Hub geschaffen wird) als auch, dass Funktion und Gestaltung zusammengedacht werden in Verkehrsplanung und bestandsorientiertem Städtebau. Im Grunde lässt sich das Entwicklungsleitbild des Transit Oriented Developments auch je nach örtlich individueller Situation in die drei existenten Programmatiken der Städtebauförderung einordnen. Seit der Programmreform soll explizit die Anpassung an den Klimawandel besser mit der Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände verknüpft werden (so die Formulierung des §136 BauGB). In ISEK-Prozessen ist dabei das Bahnhofsquartier in den gesamtstädtischen Kontext zu stellen. Für Schmölln/ Gößnitz bedeutet das im Planspiel, der kleinen und lediglich lokalen Nahversorgung bietenden Gößnitzer Altstadt eine (historisch gewachsene) Wohnfunktion in Bahnhofsnähe zuzumessen. Das kleine Bahnhofsquartier ist im simulierten Bebauungsplan deswegen stark von Mischgebieten und grünblauen Freiräumen als qualitätvoller Übergangsraum in Richtung Innenstadt geprägt (Krüger 2024b).

Ein Plädoyer für ein Bahnhofsviertel als Gebietskulisse der Stadterneuerung beziehungsweise als Vertiefungsgebiet eines ISEKs ist damit kein Plädoyer für ein entsprechendes Städtebauförderprogramm, sondern für eine Anwendung der entsprechenden Planungsinstrumente der Stadterneuerung. Als die ersten gründerzeitlichen Häuser Westberlins in den 1980er Jahren instandgesetzt wurden (Hämer und Kleihues 1984), ahnte noch niemand, dass diese zu einer bevorzugten urbanen Wohnform werden. Als in den 1990er-Jahren die (ost-)deutschen Altstädte und ihre Marktplätze saniert wurden (Leimbrock 2013), war noch unbekannt, dass eine Leipzig-Charta der Europäischen Union im Jahr 2007 diesen städtebaulichen Typus zum Leitbild der europäischen Stadt machen und dieses 2020 bestätigen würde. Als man in den 2000er-Jahren das Quartiersmanagement der Sozialen Stadt entwickelte (Häußermann 2002; Walther 2005), ahnte man noch nichts von den globalen Migrationsströmen seit 2015 – oft in diese Quartiere (Bernt et al. 2023). Und

heute wissen wir lediglich, dass es eine Verkehrswende geben wird, aber ihre städtebauliche Dimension oszilliert Anfang der 2020er zwischen Architekturvisionen urbaner, fliegender Objekte und besetzten Baumhäusern beim Autobahnneubau (Etezadzadeh und Reuter 2020; Hausigke et al. 2024; Kirschbaum 2020; Borcharding und Knie 2024; Frey et al. 2020). Was wir aber wissen – seit den 1970/ 80ern eigentlich – was auch immer sich verändern wird, es verändert sich im Rahmen der Bestandsentwicklung (Eichstädt-Bohlig 2006). Wir betreiben also Bestandsentwicklung, wenn wir Stadtentwicklung meinen. Der Bahnhof Gößnitz ist hierfür nur ein aktueller Forschungsanlass.

Das Spektrum der im vorigen Kapitel benannten Einzelfälle verdeutlicht, dass es ein integriertes Planungsinstrument benötigt. Dieser integrierte Blick beinhaltet nicht nur räumliche Prioritätensetzungen. Ein Beispiel ist die Abwägung zwischen Innenentwicklung und dem sinnhaften Quartiersneubau am Bahnhof in suburbanen Stadt-Umland-Kontexten der ansonsten ländlich geprägten Städte. Er meint auch eine gesamtstädtische Betrachtung der Priorisierung von bauleitplanerisch abstrahierbaren Funktionen (Wohnen, Mischung, Arbeiten) im Gemeindegebiet. Das beinhaltet unter anderem eine Verortung gegebenenfalls notwendiger Wohnungsneubaustandorte oder eine Sicherung tragfähiger Einzelhandelsfunktionen auf Quartiersebene, dies aber im räumlichen Zusammenhang zur SPNV-Zugangsstelle (um den verkehrsplanerischen Terminus hier bewusst einzusetzen). Prozedural bedeutet das, sich beim Thema Bahnhofsquartiere verfahrenslogisch am Bauen und damit auch am Baugesetzbuch zu orientieren. In diesem gibt es die generelle Aufteilung von Allgemeinem und Besonderem Städtebaurecht beziehungsweise planungspraktisch formuliert, zwischen Bauleitplanung und Stadterneuerung. Der planungsinstrumentelle Trick besteht nun darin, Allgemeines und Besonderes Städtebaurecht – beziehungsweise verallgemeinert informelle und formelle Instrumente – prozedural zu kombinieren. Sehr vereinfacht ausgedrückt, binden informelle Planwerke lediglich die planende Instanz (z.B. die eigene Verwaltung), wogegen formelle Instrumente eine Außenwirkung gegenüber Dritten erzielen (Schmidt-Eichstaedt et al. 2019). Im konkreten Fall wurden bezüglich des Gößnitzer (und verallgemeinerbar eines) Bahnhofsviertels folgende prozeduralen Ziele verfolgt:

- Priorisierung dieses Teilraums in der Stadtentwicklung (auch gegenüber anderen Teilräumen), sowohl im Verhältnis Innen-/ Außenentwicklung als auch als Mikrostandort zentralörtlicher Zuweisungen innerhalb des Gemeindegebiets,
- Sicherstellung der Entwicklungsziele des Gebiets (sprachlich als Ziele des Bebauungsplans im Satzungsdokument zu finden),
- Integrierte Betrachtung – auch im zeitlichen Sinne – aller abwägungsrelevanten Hemmnisse, die sich zum Beispiel aus dem Eisenbahn-, dem Immissions-, dem Umwelt- und dem Naturschutzrecht ergeben, um von vornherein sicherzustellen, dass sich aus diesen Gegenständen ergebe Belange mit den Entwicklungszielen des Gebiets vereinbaren lassen,
- Schaffung der Planreife – gegenüber Dritten – in einem Gebiet, in dem vordringlich Ansiedlungsbedarfe befriedigt werden sollen (um weniger geeigneten Standorten einen nachrangigen Status zuzumessen),
- Ermöglichung einer Bürger:innenbeteiligung, in der die Planungsbelange ortsfokussiert und integriert bewertet werden können (in einem geordneten Verfahren).

Diese prozeduralen Qualitäten bietet ein sogenannter Angebotsbebauungsplan, also ein Bebauungsplan, der nicht aufgrund eines konkreten Planungsanlasses aufgestellt wird, sondern ohne investitionskonkreten Anlass auf einem Gemeindegebiet Dritten ein Angebot macht (Zemke 2018). Doch es hat seine Gründe, warum die Bauleitplanung in der Praxis zu einem fast ausschließlich nachfrageorientierten Geschäft geworden ist. Die Länge der Verfahren gehört dazu, weshalb Planungsbeschleunigung ein relevanter Anreiz ist, einer kommunalen Praxis eine veränderte Herangehensweise an Planungsinstrumente zu geben. Gerade kleinere Kommunen besitzen nicht die Verwaltungsressourcen; dies nicht nur, aber insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels, um einfach mal einen Bebauungsplan zu machen – also den anlasslosen Anlass der potenziellen Investoren zu agieren. Oft fehlen sogar die Ressourcen, das Machen des Plans durch Dienstleister:innen zu überwachen (exemplarisch zeigte sich das im ISDN-Projekt: Krüger 2024b). Daher kann sich hier auch nicht mit den praktischen Hemmnissen der Machbarkeit von Bauleitplanung befasst werden.

Ein Bebauungsplan ist nicht nur additiv zum ISEK zu verstehen, sondern ersetzt einen bisher sehr relevanten, in der Praxis oft aber nur oberflächlich vorgenommenen Vorgang. In der Praxis ist er deswegen oft oberflächlich, weil die dem Vorgang zugrundeliegende Planungsentscheidung auf der Hand liegt und deshalb effizient und konsensorientiert vollzogen werden kann. Es geht um die Raumabgrenzung entweder des Satzungsgebiets selbst oder eines Vertiefungsgebiets. Bereits oben wurde umfassend die Problematik diskutiert, dass eine augenfällige Abgrenzung der Altstadt als Vertiefungs- oder Satzungsgebiet in der Vergangenheit oft dazu führte, dass das Bahnhofsviertel beziehungsweise dessen räumliches Umfeld dann knapp draußen liegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ersetzt also diesen Vorgang. Ein ISEK formuliert, warum es notwendig ist, hier eine räumliche Bündelung der Projekte und Maßnahmen der Bestandsentwicklung beziehungsweise Stadterneuerung einer Gemeinde vorzunehmen. Das räumliche Bündeln selbst erfolgt dann durch die Aufstellung des Angebotsbebauungsplan.

Umgekehrt sollte dann ermöglicht werden, dass der textliche Teil des ISEKs, der das Warum im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwägung erläutert, dann entsprechende Begründungsnotwendigkeiten innerhalb des Bebauungsplans ersetzt. Eine formal einfache Möglichkeit wäre entweder eine 1:1-Übernahme des Texts aus dem ISEK in die Begründung des Bebauungsplans, also eine Anerkennung einer ordnungsgemäßen Abwägung bereits im ISEK oder sogar der Verweis auf das ISEK. Die nach dem Ampel-Aus steckengebliebene BauGB-Novelle, bot an einer Stelle einen interessanten Hinweis hierzu: Ein neuer §1c (6) sollte dezidiert ISEKs und vergleichbare Satzungsdokumente als Abwägungsmaterial in der Bauleitplanung stärken. Dies ist insbesondere relevant, wenn hinsichtlich der Planungsziele für das Bahnhofsviertel, bereits auf Ebene des ISEKs eindeutige Aussagen in Bezug auf die im Plangebiet zu beachtenden eisenbahn-, immissions-, umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange, dann/auch eine entsprechende Gewichtung im Abwägungsprozess des Bebauungsplans bedeuten. Das betrifft sowohl die Anlasslosigkeit, wie auch die mögliche Planungsbeschleunigung als für die Kommunalpraxis relevante Anreize. Wenn ein ISEK sich ohnehin mit dem Bahnhofsquartier als herausgehobenen Transformationsort befasst, kann das Anlass genug sein, die Planungsinhalte aus dem informellen ins formelle Instrument, also den Bebauungsplan zu übertragen, sozusagen als gebiets-

bezogene Vertiefung. Zudem können die bereits gewichteten Argumente des ISEKs (oder eines vergleichbaren Konzepts mit Satzungscharakter) gleich in den Bebauungsplan übernommen werden – zumindest im Geiste des vorgeschlagenen §1c (6).

## Fazit: Bestandsentwicklung und Bahnhöfe

Das Ziel des Beitrags war es, aufzuzeigen, wie Transit Oriented Development als internationale Stadtentwicklungsstrategie in eine nationale wie kommunale Stadtentwicklungs- und erneuerungspraxis integriert werden kann, wenn man die Verkehrsfrage in die Quartiersentwicklungsfrage integriert. Es geht darum, der Verbesserung des SPNV in allen 16 Bundesländern als verantwortliche föderale Ebene eine stadtentwicklungspolitische Dimension zu verleihen. Die Bahnhöfe sind dabei fast immer vorhandenen. Ein ländliches Bahnhofsquartier kann ein alltagstauglicher Knoten zwischen unterschiedlichen dörflichen und urbanen Siedlungsteilen einer flächengroßen Gemeinde sein. Das zeigt sich auch an der Rolle Gößnitz' für den interkommunalen Zusammenhang aus Schmölln, Gößnitz und den Anrainergemeinden (Krüger 2024b). Der Bahnknoten von S- Bahn (nach Leipzig und Halle) und sogenannter Mitte-Deutschland-Verbindung ist eben nicht der Schmöllner Bahnhof (der wiederum die Rolle der fußläufigen Anbindung der Altstadt Schmölln und ihrer zentralörtlichen Einrichtungen wahrnimmt). Es ist der Bahnhof von Gößnitz, zu dem – mit Ausnahme der 3000 Einwohner:innen der Kernstadt – alle anderen knapp 20.000 Einwohner:innen des beschriebenen Territoriums die letzte(n) Meile(n) überwinden müssen, egal ob aus Stadt (z.B. mit 10' Bahnfahrt vom Bahnhof Schmölln) oder Dorf (mit 5'-20' Autofahrt, je nach Lage).

Es geht für ein solches Bahnhofsviertel also darum, anwendungsorientiert ein Set von möglichen Stadtbausteinen zu entwickeln (Krüger 2024c), die ein zeitgemäßes Umfeld der eigentlichen Verkehrsstation auszeichnen. Das Set dient erstens der klein- beziehungsweise mittelstädtischen Gemeinde hinsichtlich der Eigenentwicklung. Es stellt zweitens die (stadt)regionale Rolle der Gemeinde für ihre unmittelbar umgebenden Siedlungseinheiten dar (innerhalb wie außerhalb der gemeindlichen Verwaltungsgrenzen). Und drittens dient es der Rolle der Gemeinde als Knoten in einem metro- beziehungsweise regiopolitanen Raumkontext, verkehrlich also einer Hub-and-Spoke-Funktion und rekuriert dabei auf die letzte Meile.

Das Ziel bei der Etablierung des Leitbilds Transit Oriented Development für eine kommunale Stadtentwicklungspolitik ist außerdem der Fokus auf ein kommunal verfasstes planungsmethodisches und –instrumentelles Verfahren. Die Instrumente der Stadterneuerung stehen dabei im Mittelpunkt, denn es handelt sich in allen Fällen um bestehende gebaute Umgebungen. Sie müssen aber um die Verfahren und Instrumente der Bauleitplanung angereichert werden zwecks Schaffung einer bestandsorientierten städtebaulichen Ordnung. Hier geht es weniger um den materiellen Gegenstand der Planung (was wird wie wo (um)gebaut), sondern um die Governance der Planung. Wie ist die Rolle der Kommune als Planungshoheit und Taktgeberin fortschrittlicher Planungen anzupassen, um zum Beispiel auch in metro-/ regiopolitane Struktur- und Entscheidungsprozesse eingebunden zu sein, beziehungsweise diese im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu beeinflussen.

## Literatur

- Altrock, Uwe (2002): Von der Stadterneuerung zur Bestandspflege. Wandlung oder Ablösung eines Aufgabenfeldes? In: Altrock, Uwe, Ronald Kunze, Ursula von Petz und Dirk Schubert (Hg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2002. Berlin: Technische Universität Berlin, 17–38.
- Altrock, Uwe; Kunze, Ronald; Schmitt, Gisela und Schubert, Dirk (Hg.) (2013): Jahrbuch Stadterneuerung 2013. Das Ende der Behutsamkeit? Berlin: Technische Universität.
- Altrock, Uwe; Kurth, Detlef; Kunze, Ronald; Schmitt, Gisela und Schmidt, Holger (Hg.) (2018): Jahrbuch Stadterneuerung 2017. Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke. Wiesbaden: Springer.
- Augé, Marc (1994): Orte und Nicht-Orte. Vorüberlegungen zu einer Ethnologie der Einsamkeit. Frankfurt: S. Fischer.
- Bernt, Matthias; Dalga, Yagmur; Demirkol, Helin; El-Kayed, Nihad; Fernandes, Hiram und Friedrich, Katja (2023): Vom Stadtumbauschwerpunkt zum Einwanderungsquartier. Berlin: Humboldt-Universität.
- Bertram, Henriette (2020): Feministisches Suburbia oder: Wie misst man Geschlechtergerechtigkeit im Stadtteil? In: Feministische GeoRundmail (83), 85–89.
- Block, Sebastian und Knacker, Lena (2024): Radverkehr als Teil einer kleinstädtischen Verkehrswende. Erkenntnisse des Reallabors des ISDN-Forschungsprojektes. In: Krüger, Arvid (Hg.): Thüringen-Reader (Band II) Energie Wohnen Mobilität. Kassel: KOBRA (Universitätsbibliothek), 135–150.
- BMUB (Bundesministerium für Umwelt und Bauen) (2014): Umbau sozialer Infrastrukturen und Sicherung der Grundversorgung im Stadtumbau. Unter Mitarbeit von Bundestransferstelle Stadtumbau West. Berlin: Bundesministerium für Umwelt und Bauen.
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen ) (2024): Die Leipzig-Charta: Basis für integrierte Stadtentwicklung. Berlin: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen.
- Bohrer, Wolfgang; Gäbler, Stefanie; Gather, Matthias; Goebel, Jonas; Kirchesch, Moritz Sebastian und Krawinkel, Holger (2024): Die Reaktivierung von Schienenstrecken als Strategie der integrierten Raumentwicklung. Chancen nutzen und Hemmnisse überwinden. Hannover: ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-01466>, Zugriff am 17.03.2025.
- Borcherding, Anke und Knie, Andreas (2024): Trippelschritte zur Verkehrswende. Eine erste Zwischenbilanz aus dem Berliner Graefekiez. In: Journal für Mobilität und Verkehr (DVWG) (20), 2–8.
- Cardinali, Marcel (2019): Quartier der kurzen Wege. Die Stadt von vorgestern als Quartier von übermorgen. In: Hall, Oliver und Cardinali, Marcel (Hg.): Stadt Land Quartier. urbanlab-Magazin 05. Detmold: Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe, 26–37.
- Carlton, Ian (2009): Histories of Transit-Oriented Development: Perspectives on the Development of the TOD Concept. Berkeley: University of California Berkeley.
- Diller, Christian und Eichhorn, Sebastian (2021): Transit-Oriented Development: An International Literature Review. In: Pnd – rethinking planning 2021(2), 164–185.

- Dinkel, Michael und Tran, Minh-Chau Tran (2014): Stadträume zum Gehen. In: Raumplanung (173/2), 24–29.
- Dovey, Kim und Pafka, Elek (2020): What is walkability? The urban DMA. In: Urban Studies 57 (1), 93–108.
- Drüeke, Ricarda (2016): Die TV-Berichterstattung in ARD und ZDF über die Silvesternacht 2015/16 in Köln. Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung.
- Eichstädt-Bohlig, Franziska (Hg.) (2006): Das neue Gesicht der Stadt. Strategien für die urbane Zukunft im 21. Jahrhundert. Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung.
- Eteadzadeh, Chirine und Reuter, Florian (2020): Interview: Urbane Mobilität in der dritten Dimension. In: Eteadzadeh, Chirine (Hg.): Smart City - Made in Germany. Wiesbaden: Springer, 571–577.
- Felscherinow, Christiane; Hermann, Kai und Rieck, Horst (1981): Wir Kinder vom Bahnhof Zoo. Hamburg: Gruner und Jahr.
- Flade, Antje (2010): Wohnen, Mobilität und Geschlecht. In: Flade, Antje (Hg.): Wohnen und Gender. Wiesbaden: Springer.
- Frey, Kilian; Burger, Andreas; Dziekan, Katrin; Bunge, Christiane und Lünenbürger, Benjamin (2020): Verkehrswende für alle. So erreichen wir eine sozial gerechtere und umweltverträglichere Mobilität. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.
- Gower, Alexa und Grodach, Carl (2022): Planning Innovation or City Branding? Exploring How Cities Operationalise the 20-Minute Neighbourhood Concept. In: Urban Policy and Research 40(1), 36–52.
- Grunert, Cathleen und Ludwig, Katja (2023): „Weil es oft Buskinder sind“ – kulturelle Teilhabe und Jugendarbeit in peripher(isiert)en ländlichen Regionen im Spannungsfeld differenter Regionalisierungsstrategien. In: Soz Passagen 15 (1), 111–129.
- Hämer, Hardt-Waltherr und Kleihues, Josef Paul (Hg.) (1984): Idee, Prozess, Ergebnis. Die Reparatur und Rekonstruktion der Stadt. Ausstellung im Martin-Gropius-Bau zum Berichtsjahr 1984 der Internationalen Bauausstellung Berlin 1987. Berlin: Frölich & Kaufmann.
- Hannemann, Christine (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland. Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 28(2003), 16–23.
- Hausigke, Sven; Samland, Ute; Roderer, Johannes und Rösner, Vanessa (2024): Mobilitätskonzepte in der Forschung. Zwischen wissenschaftlichen Anforderungen und planungspraktischer Realität. In: Journal für Mobilität und Verkehr (DVWG) (21), 28–39.
- Häußermann, Hartmut (2002): Global, lokal, sozial. Von der Unteilbarkeit der Stadt. In: Walther, Uwe-Jens (Hg.): Soziale Stadt – Zwischenbilanzen. Ein Programm auf dem Weg zur sozialen Stadt. Opladen: Leske und Budrich, 71–86.
- Haverkamp, Nicolas Christopher David und Rudinger, George (2016): Mobilität 2030. Zukunftsszenarien für eine alternde Gesellschaft. Bielefeld: transcript.

- Herget, Melanie (2016): *Mobilität von Familien im ländlichen Raum. Arbeitsteilung, Routinen und typische Bewältigungsstrategien*. Wiesbaden: Springer.
- IGEB (2023): *Bahnhöfe des Jahres 2023: Halle (Saale) Hauptbahnhof und Nordhorn*. In: *Signal - Unabhängige Zeitschrift für Fahrgastbelange und Verkehrspolitik* (348/4), 19–23.
- Johnsen, Lennart Christian und Meisel, Frank (2021): *Potenziale und Herausforderungen autonomer E-Mobilitätsdienstleistungen in ländlichen Räumen*. In: Proff, Heike (Hg.): *Making Connected Mobility Work*. Wiesbaden: Springer, 723–735.
- Kirschbaum, Tom (2020): *Keine Smart City ohne smarte Mobilität*. In: Etezadzadeh, Chirine (Hg.): *Smart City - Made in Germany*. Wiesbaden: Springer, 525–532.
- Klussmann, Jörg (2005): *Musik im öffentlichen Raum. Eine Untersuchung zur Musikbeschallung des Hamburger Hauptbahnhofs*. Osnabrück: Universität Osnabrück.
- Krüger, Arvid (2023): *Einleitung. Eine Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit. Ein Kleinstadtforschungsprojekt in Thüringen*. In: Krüger, Arvid (Hg.): *Thüringen-Reader (Band I) Daseinsvorsorge*. Kassel: KOBRA (Universitätsbibliothek), 7–23.
- Krüger, Arvid (2024a): *Bahnhofsviertel als Gebietskulisse der Klimaanpassung. Der Fall Gößnitz (Thüringen)*. In: *Raumplanung* (226/2), 60–64.
- Krüger, Arvid (2024b): *Einleitung*. In: Krüger, Arvid (Hg.): *Thüringen-Reader (Band II) Energie Wohnen Mobilität*. Kassel: KOBRA (Universitätsbibliothek), 5–30.
- Krüger, Arvid (2024c): *Infrastruktur für den Siedlungsbau im Wandel. Der Versuch einer Allokationstypologie im Siedlungsneubau der 2020er Jahre*. In: Altröck, Uwe; Bertram Henriette und Krüger, Arvid (Hg.): *Neue Suburbanität?* Bielefeld: transcript, 337–359.
- Leimbrock, Holger (2013): *Die behutsame Stadterneuerung historischer Stadtkerne in Mittelstädten. Stabilitäts- und Bedrohungslinien*. In: Altröck, Uwe; Kunze, Ronald; Schmitt, Gisela und Schubert, Dirk (Hg.): *Jahrbuch Stadterneuerung 2013*. Berlin: Technische Universität, 69–88.
- Loukaitou-Sideris, Anastasia; Peters, Deike; Paige, Colton und Eidlin, Eric (2017): *A Comparative Analysis of High-Speed Rail Station Development into Destination and Multi-use Facilities: The Case of San José Diridon*. San José; Mineta Transportation Institute.
- Lukas, Tim (2014): *Sicherheit in der Stadt. Urbane Resilienz als Paradigma der städtebaulichen Kriminalprävention*. In: Hoch (Hg.): *Sicherheiten und Unsicherheiten*. Berlin, Münster: Universität, 91–110.
- Melsungen (Stadt Melsungen) (2020): *Stadtentwicklungskonzept Melsungen 2040. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Melsungen 2040*. Unter Mitarbeit von CIMA Beratung + Management und UmbauStadt. Melsungen: Stadt Melsungen.
- Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Didier; Gall, Catherine und Pratlong, Florent (2021): *Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities*. In: *Smart Cities* 4 (1), 93–111.
- Nelle, Anja (2015): *Verändert sich der Stadtbau?* In: *disP - The Planning Review* 51 (4), 52–65.

- Niedersachsen (Land Niedersachsen) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (nichtamtliche Textfassung). Hannover: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.
- Reicher, Christa und Tietz, Jürgen (2022): Mobilität auf dem Prüfstein. In: Reicher, Christa und Tietz, Jürgen (Hg.): *Atmende Städte*. Wiesbaden: Springer, 37–40.
- Rudolph-Kleff, Annette und Hekmati, Björn (2023): Mobilität als Schlüssel zur lebenswerten Stadt. In: Vöckler, Kai und Eckart, Peter (Hg.): *Mobility Design – die Zukunft der Mobilität gestalten*, Bd. 2. Berlin: Jovis, 82–97.
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard und Zemke, Reinhold (2019): *Städtebaurecht. Einführung und Handbuch*. Stuttgart: Kohlhammer.
- Sidentop, Stefan und Gerten, Christian (2023): Von der ‚15-Minuten-Stadt‘ zum ‚30-Minuten-Land‘. In: ILS-IMPULSE. DOI: [10.58122/vpzz-1g58](https://doi.org/10.58122/vpzz-1g58).
- Walther, Uwe-Jens (2005): Irritation und Innovation. Stadterneuerung als Lernprozess. In: Greiffenhagen, Silvia (Hg.): *Praxis ohne Theorie?* Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwiss, 111–124.
- Weidner, Silke; Krüger, Arvid; Haubold, Thora; Block, Sebastian und Knacker, Lena (2024): *Kleinstadtbahnhöfe: Anbindung, Umfeld, Funktion*. Cottbus: Hochschulcampus Kleinstadtforschung/ BTU Cottbus-Senftenberg. DOI: [10.26127/BTUOpen-6692](https://doi.org/10.26127/BTUOpen-6692)
- Zemke, Reinhold (2018): *Der Bebauungsplan in der Praxis. Grundlagen, Abwägungs- und Festsetzungstechnik, Kommunikation und Verfahren, Kalkulation nach HOAI*. Stuttgart: Kohlhammer.