

The background image shows a multi-story building with a light-colored facade and several windows with metal grilles. In the center, there is a prominent stone structure, possibly a well or a small shrine, which is partially covered by dense green foliage and climbing plants. The overall scene suggests a blend of urban architecture and nature.

Journal

Thema Fortschreiben

12
**Zwischennutzungen
beleben den Bestand**
Ein Beispiel aus Minden

30
**Charme der 60er prägt
Haus der Vielfalt**
Ein Projekt in Bergheim

22
**Denkmäler und moderne
Nutzungen harmonisieren**
PHOENIX West in Dortmund

02
26



NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen



10

Zeit gewinnen
Hauswächter in Minden



20

Denkmäler beleben
Vermarktungsprozess in Dortmund



28

Substanz erhalten
Drei Projekte im Rheinischen Revier

- 03 **Editorial**
- 04 **Mit Mut und Durchhaltevermögen Stadt gestalten**
Magdalena Pötschke, Technische Beigeordnete der Stadt Frechen, und Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN, tauschen sich am RWE-Power-Standort Fabrik Wachtberg aus.
- 10 **Zeit gewinnen**
- 12 **Hauswächter beleben den Entwicklungsprozess**
Kontrollierter Übergang vom Leerstand zur neuen Nutzung in Minden
- 19 **Von anderen lernen**
Drei Beispiele für erfolgreiche Zwischennutzungen
- 20 **Denkmäler beleben**
- 22 **Erhalt durch zeitgemäße Nutzungskonzepte**
Lebendige Denkmäler auf PHOENIX West in Dortmund
- 28 **Substanz erhalten**
- 30 **Eine Investition in den Zusammenhalt der Menschen**
Kreisstadt Bergheim baut ein Haus der Vielfalt
- 36 **Graue Energie: Hebel zu mehr Klimaschutz**
Ein Fachbeitrag zum Bauen im Bestand
- 38 **Rathausumbau mit Vorbildcharakter**
Ein Bürgerzentrum für Aldenhoven
- 44 **Bauen im Bestand – ein Gebot der Stunde**
Kunst- und Kulturhof in Erkelenz-Alt-Keyenberg
- 50 **Go4Bauland macht Neues möglich!**



Henk Brockmeyer und Ludger Kloidt
Geschäftsführer von NRW.URBAN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Überall im Land begegnen uns Brachen und leerstehende Gebäude. Wir betrachten sie nicht als Problem, sondern als „nachwachsenden Rohstoff“. Denn nichts ist nachhaltiger, als bereits ge- und bebauten Raum wieder einer Nutzung zuzuführen. Der Umgang mit diesen Flächen unterliegt einem nicht zu unterschätzenden Zeitdruck. Denn wir benötigen bezahlbaren Wohnraum und Gebäude für gemeinwohlorientierte Nutzungen, für zukunftsorientierte Industrien und Gewerbearbeitsplätze – jetzt!

Hinzu kommt die Dringlichkeit, unsere Städte und Quartiere möglichst nachhaltig zu gestalten und so umzubauen, dass sie klimaresilienter werden. Die Hitzewellen dieses Sommers haben gezeigt, wie wichtig gut gedämmte Räume, entsiegelte Flächen, blau-grüne Infrastruktur und CO₂-freie Energie- und Wärmeanlagen sind.

In diesem NRW.URBAN-Journal stellen wir Projekte vor, die sich dem Weiterbauen widmen – und auf diese Weise Bestand

fortschreiben, Ressourcen schonen und die Stadtgesellschaft nachhaltig stärken. Im Auftaktinterview spannen wir den Bogen von der Fläche zum Gebäude, sogar über mehrere NRW-Regionen. Wie unterscheiden sich die Herausforderungen der Flächenreaktivierung von Ostwestfalen-Lippe bis zum Rheinland? Auf dem Gelände der Brikettfabrik Wachtberg in Frechen, einem Projektstandort der Perspektive.Struktur.Wandel, diskutierten wir Beispiele für Flächenaktivierung und Bestandserhalt. Anschließend nehmen wir Sie mit ins von Frechen 250 Kilometer entfernte Minden: Dort unterstützt NRW.URBAN das Land Nordrhein-Westfalen bei der Entwicklung und Vermarktung eines Gerichtsgebäudes mit angeschlossenem Gefängnis aus dem späten 19. Jahrhundert. Eine spannende Zwischennutzung sorgt für den Bestandserhalt, bis ein Investor mit zukunftsfähigen Konzepten gefunden ist.

PHOENIX West in Dortmund ist eines der erfolgreichsten Strukturwandelprojekte im Ruhrgebiet. Den Reiz für Investoren

macht es aus, dass nach dem Niedergang der Stahlindustrie nicht alle historischen Gebäude und Anlagen „plattgemacht“ wurden, sondern eine intelligente Verknüpfung von Alt und Neu, von Bebauung und Grün, von Arbeiten und Freizeit gefunden wurde. Lernen Sie drei Denkmäler, die aktuell zur Vermarktung stehen, näher kennen.

Im Rheinischen Revier nimmt der Strukturwandel gerade Fahrt auf. Mit den Städten und Gemeinden in der Region rund um den Tagebau Garzweiler schaut NRW.URBAN mit den verbundenen Gesellschaften Perspektive.Struktur.Wandel und Starke Projekte genau hin: Wo und wie können erhaltenswerte Gebäude so weitergebaut werden, dass sie den Menschen vor Ort nachhaltig nutzen? Bergheim, Aldenhoven und Erkelenz sind drei Beispiele, die wir näher beleuchten – weil sie Stadtidentität bewahren und Zukunft gestalten, weil sie im besten Sinne „mit der Zeit gehen“. ■

Eine neue Zukunft
für die
Fabrik Wachtberg
in Frechen

Mit Mut und Durchhaltevermögen Stadt gestalten

Wir befinden uns in Frechen, einer Mittelstadt im Rhein-Erft-Kreis, an der Grenze zu Köln. Magdalena Pötschke, Technische Beigeordnete der Stadt Frechen, und Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN, tauschen sich am RWE-Power-Standort des Kohleveredlungsbetriebs Brikettfabrik Wachtberg über die Herausforderungen von Flächenreaktivierungen und über den Erhalt von Bestandsgebäuden aus. Sie analysieren Aspekte der Nachhaltigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der identitätsstiftenden Kraft solcher Projekte. Die Stadt Frechen will die Brikettfabrik Wachtberg mit Unterstützung der Perspektive.Struktur.Wandel GmbH (PSW), einer Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen und der RWE Power, zu einem modernen Gewerbe- und Industriestandort entwickeln. Denn das Ende des Braunkohleabbaus naht. Bereits 2022 endete die Produktion von Briketts für den Hausbrand und von Industriebriketts. Heute stellt der Braunkohlenveredlungsbetrieb noch Braunkohlenstaub für die Industrie her, spätestens 2030 schließen sich die Werkstore für immer.

Welche Bedeutung hat der Standort für die Stadt Frechen?

Magdalena Pötschke: Der Standort spielt in vielerlei Hinsicht eine sehr große Rolle für die Stadt. Obwohl der Standort durch seine räumliche Lage auf dem Wachtberg von der

Innenstadt kaum wahrnehmbar ist, liegt er erstaunlich nah. Ich kann vom Rathaus ohne Probleme hierher laufen. Wir sprechen also nicht über eine Fläche irgendwo am Stadtrand, sondern über eine integrierte Lage im Frechener Stadtgefüge. Gleichzeitig war das Areal über Jahrzehnte eine eigene, weitestgehend abgeschottete Welt. Für die Allgemeinheit ist am großen Werkstor Schluss. Dabei ist die Brikettfabrik eng mit der Geschichte Frechens verbunden: Generationen von Frechenern und Frechenerinnen haben hier gearbeitet, über Jahrzehnte war das Werk einer der prägendsten Arbeitgeber. Jetzt haben wir die Chance, dieses Kapitel weiterzuschreiben. Gemeinsam mit PSW und RWE Power wollen wir einen neuen Standort entwickeln, der auch zukünftig durch Arbeit und Wertschöpfung geprägt ist, sich aber gleichzeitig für die Bevölkerung öffnet. Aus einem bislang abgeschotteten Industriestandort soll ein neuer, lebendiger Teil Frechens entstehen.

Die Fabrik Wachtberg wird zukünftig nicht mehr für die Kohleveredlung benötigt werden. Was soll denn zukünftig den Standort prägen?

Henk Brockmeyer: Um einen zukunftsweisenden Neuanfang nach dem Ende der Kohleverstromung im Rheinischen Revier zu befördern, haben RWE Power, das Land Nordrhein-Westfalen und die Kommunen in der Region frühzeitig alles in die Wege

Magdalena Pötschke, Beigeordnete der Stadt Frechen, und Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN, vor dem Werk II der Brikettfabrik Wachtberg.



Magdalena Pötschke und Henk Brockmeyer haben bereits in vielen Projekten zusammengearbeitet.

geleitet, um für diese großen Flächen und Industriestandorte Folgenutzungen zu identifizieren. Dafür hat das Land Nordrhein-Westfalen zusammen mit der RWE Power eine gemeinsame Gesellschaft gegründet: die Perspektive.Struktur.Wandel GmbH. Das Gelände der Brikettfabrik Wachtberg wird im Zuge des Strukturwandels zu einem modernen Gewerbe- und Industriegebiet umgestaltet. Das zwischenzeitlich erarbeitete Strukturkonzept sowie das mit den politischen Vertreterinnen und Vertretern entwickelte Leitbild sind für den weiteren Prozess handlungsweisend. Für die weitere Konkretisierung und Umsetzung arbeitet die Stadt auch zukünftig mit den landeseigenen Gesellschaften Starke Projekte GmbH und der Perspektive.Struktur.Wandel GmbH zusammen.

Magdalena Pötschke: Unser Ziel ist es, einen modernen Gewerbe- und Industriestandort mit nachhaltigen Arbeitsplätzen zu schaffen. Gleichzeitig wollen wir prägende Teile der historischen Bausubstanz der alten Brikettfabrik erhalten und die Industriegeschichte des Standorts sichtbar machen. Durch neue – frei zugängliche – Frei- und Grünräume wird sich das bislang abgeschlossene Areal für alle Menschen in Frechen öffnen.

Frau Pötschke, Sie sind nun seit circa einem Jahr Beigeordnete der Stadt Frechen und bringen Erfahrungen aus anderen Kommunen und Regionen mit. Was ist das Besondere an dem Standort in Frechen? Und welche Erkenntnisse oder Erfahrungen aus den Stationen zuvor helfen Ihnen, diese Mammutaufgabe zu bewältigen?

Magdalena Pötschke: Vergleiche ich Frechen mit Ratingen, wo ich zuvor tätig war, so stelle ich einen ähnlichen Flächendruck fest. Beide Städte liegen unmittelbar neben einer Metropole: Köln und Düsseldorf. Aus Bocholt, einem sehr attraktiven Mittelzentrum direkt an der niederländischen Grenze, kenne ich wiederum die Transformation großer ehemaliger Produktionsstandorte mit Nähe zum Stadtzentrum. Dort habe ich die Umstrukturierung einer früheren Textilfabrik begleitet, die ebenfalls einmal zu den größten Arbeitgebern der Stadt gehörte. Bei diesem Projekt ging die Stadt in den Zwischenerwerb und hat große Teile der Sanierung und Impulsprojekte mithilfe von Land und Bund gestemmt. Das war und ist ein sehr langwieriger Prozess, auch weil die Eigentümerstruktur deutlich schwieriger als in Frechen war. Hier haben wir mit RWE Power dagegen einen sehr engagier-

ten und kooperativen Partner. In allen Kommunen, in denen ich bisher tätig war, war NRW.URBAN ein wichtiger Kontakt und Partner bei verschiedensten Projekten. Die Landesgesellschaft unterstützte in unterschiedlichen Rollen: im treuhänderischen Auftrag, über Landesprogramme wie Bau.Land.Partner oder Bauland an der Schiene. All das waren spannende Prozesse, geprägt von großen Herausforderungen, am Ende aber mit guten Ergebnissen. Daraus nehme ich mit: Wenn wir urbane Räume nachhaltig entwickeln wollen, müssen wir mutig sein.

Es sind aber auch Prozesse, die einen langen Atem verlangen ...

Magdalena Pötschke: Absolut. Stadtentwicklung folgt nicht den Fünfjahresrhythmen der Politik. Ziele der Stadtentwicklung setzen wir viel langfristiger. Gemeinsam mit der Politik haben wir ein Leitbild und einen Rahmenplan erarbeitet. Damit haben wir eine Vision für die Zukunft des Wachtbergs geschaffen, die es langfristig zu verfolgen gilt. Jetzt ist es wichtig, den Mut zu haben, konsequent unserem Leitbild zu folgen und nicht kurzfristigen Begehrlichkeiten nachzugeben, sondern konsequent das im Blick zu behalten, was Frechen auf Dauer guttut.

Wie unterstützt NRW.URBAN die Kommunen im Land bei solch herausfordernden Prozessen?

Henk Brockmeyer: Wir erleben landesweit immer wieder unterschiedliche Konstellationen, wenn es um die Entwicklung von Brachflächen geht. So treffen wir beispielsweise auf ehemalige Standorte der Textilindustrie im Münsterland, der Möbelindustrie in Ostwestfalen, der Eisen- und Metallindustrie im Sauerland oder der Montanindustrie im Ruhrgebiet. Aus diesem Erfahrungsportfolio schöpfen wir jetzt auch bei den Projekten im Rheinischen Revier. Wir betrachten Brachflächen wie einen nachwachsenden Rohstoff: Unser Ziel ist es, die Gebäude und Flächen möglichst schnell wieder in eine neue Nutzung zu bringen – mit positiven ökonomischen und ökologi-

schen Effekten für die Kommunen. Dafür stellen wir den Kommunen nicht nur unser Know-how in der Projektentwicklung zur Verfügung, sondern prüfen auch den Zugang zu Förderprogrammen. Zudem geben wir durch unsere fachliche Neutralität und Moderation häufig Impulse, auch ungewöhnliche Lösungen anzustreben, und lösen nicht selten über Jahre verfestigte Konflikte mit Eigentümern.

Hier in Frechen kommen mehrere Faktoren zusammen, die das Entwicklungsprojekt besonders herausfordernd machen: Die Fläche ist im Verhältnis zum Stadtgebiet extrem groß und fast komplett versiegelt, ein Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Können Sie schon sagen, wie Sie das Profil für den zukünftigen Standort schärfen wollen?

„Wenn wir urbane Räume nachhaltig entwickeln wollen, müssen wir mutig sein.“

Magdalena Pötschke,
Technische Beigeordnete der Stadt Frechen

Magdalena Pötschke: Das Leitbild hat eine klare Botschaft: Wir wollen die vorhandene Infrastruktur nutzen und ausbauen, viel Grün an den Standort bringen und die denkmalwerten Gebäude nicht konservieren, sondern mit lebendigen Nutzungen füllen. Der Wachtberg soll seine Geschichte und Identität behalten und zugleich zu einem klimagerechten und wirtschaftlich starken Standort der Zukunft werden.

Sie sehen den Denkmalschutz also als Aushängeschild und nicht als ein Hemmnis?

Magdalena Pötschke: Absolut. Einige Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende wirken fast wie Kathedralen der Industrie. Auch Teile der Produktionsanlagen, die den Weg der Briketherstellung dokumentieren, stehen unter Denkmalschutz. Ihr Erhalt ist ohne Frage anspruchsvoll – aber gerade diese Zeugnisse geben dem Standort seine besondere Identität. Meine Erfahrung ist zudem, dass die Denkmalbehörden sehr konstruktiv daran mitwirken, historische Substanz zu erhalten und gleichzeitig neue Nutzungen zu ermöglichen. Da gab es zwar häufig angeregte Diskussionen, was möglich ist und was nicht, aber am Ende wollen alle das Beste für die Kommune und den Erhalt der historischen Zeugnisse herausholen. Genau diese Balance brauchen wir auch am Wachtberg.



Nicht nur ein Teil der Gebäude der Fabrik steht unter Denkmalschutz, auch Anlagen, die den Herstellungsprozess dokumentieren, bleiben erhalten.

„Ich bin zuversichtlich, dass sich rasch Investoren für den Wachtberg interessieren werden und neue gewerbliche sowie industrielle Arbeitsplätze auf diesem Standort entstehen.“

Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN

Herr Brockmeyer, Sie schauen, als hätten Sie großen Respekt vor dieser Aufgabe!

Henk Brockmeyer: Den habe ich tatsächlich. Aber vor allem sehe ich das große Potenzial dieser Fläche in fußläufiger Anbindung zur Stadt, in dieser Größenordnung, mit bereits gebauter Infrastruktur, mit einem Bahnanschluss und einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung. Die Denkmäler lassen das zukünftige Quartier im besten Sinne einmalig werden. Und wir haben noch einen wesentlichen Vorteil im Gegensatz zu anderen Brachenentwicklungen: Während der Betrieb hier noch läuft, kooperieren wir bereits mit der Eigentümerin, der RWE Power. Wir erstellen gemeinsam Gutachten und Bestandsaufnahmen, wir sind bestens vorbereitet auf den Zeitpunkt, wenn RWE Power die Produktion beendet. Ich bin zuversichtlich, dass sich rasch Investoren für den Wachtberg interessieren werden und neue gewerbliche sowie industrielle Arbeitsplätze auf diesem Standort entstehen.

Gemeinsam mit NRW.URBAN und weiteren Kommunen aus dem Rheinischen Revier sind Sie auf Exkursion gegangen und haben geschaut, wie anderenorts mit Flächen in Nordrhein-Westfalen umgegangen wurde. Was hat Sie besonders inspiriert?

Magdalena Pötschke: PHOENIX West in Dortmund hat mich nachhaltig beeindruckt: die Kombination von Industriekultur, modernen Arbeitswelten und Freizeitmöglichkeiten integriert in ein grünes Umfeld. Es hat mir auch noch einmal verdeutlicht, wie wichtig es ist, ein Bestandsgebäude oder eine Fläche nicht an den nächstbesten Investor zu veräußern, sondern einem strategischen Gesamtkonzept zu folgen. Hier in Frechen wird es vor allem darum gehen, neue Arbeitsplätze zu schaffen und für die Menschen in Frechen nach Jahrzehnten der Schwerindustrie auch einen Ort für Erholung und Freizeit zu entwickeln. Von neuer Wohnbebauung an diesem Standort haben wir uns klar distanziert, was natürlich nicht ausschließt, dass hier auch ein Hotel oder Gastronomiebetriebe entstehen können.

Henk Brockmeyer: Hier in Frechen wird sicherlich kein 08/15-Gewerbegebiet entstehen. Das sogenannte Werk II mit dem Denkmalpotenzial wird auf jeden Fall eine besondere Rolle spielen. NRW.URBAN unterstützt landesweit Kommunen bei der Flächenentwicklung. Hier hat längst ein Umdenken eingesetzt: Wir planen derartige Gewerbegebiete durchweg mit blau-grüner Infrastruktur, mit einem Radweg ins Zentrum oder auch mit Freizeitanstaltungen wie Restaurants oder Fitnessanlagen,

die Mitarbeitende nach der Arbeit nutzen können, die aber auch die Attraktivität des Standorts für alle deutlich erhöhen.

Frau Pötschke, Sie sind Mitglied im Fachbeirat von Go4Bauland. Was sind aktuell dringende Themen, die in den Kommunen diskutiert werden?

Magdalena Pötschke: Die Reaktivierung von Flächen ist ein wichtiges Thema. Denn keine Kommune möchte gern Grünflächen neu versiegeln. Besonders herausfordernd ist für die Kommunen dabei allerdings der Umgang mit Altlasten. Um die Prozesse rentierlich zu gestalten, bedarf es entweder verantwortungsbewusster Alteigentümer oder enormer Unterstützung von Land und Bund. Wir tauschen uns im Beirat auch immer wieder über die vielfältigen Förderprogramme aus und machen einander auf Lösungsmöglichkeiten aufmerksam. Nordrhein-Westfalen ist in diesem Bereich weitaus besser aufgestellt als die meisten anderen Bundesländer. Allerdings sind die Förderlandschaften auch sehr komplex, in vielen Kommunen fehlt es an Personal und an Know-how, die Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Umso wichtiger ist der Austausch untereinander.

Mit dem Bauland-Dialog hat NRW.URBAN ein Diskursformat etabliert, das dem Austausch der Kommunen untereinander dient. Wenn der Bedarf am Teilen von Wissen so groß ist, wäre es denkbar, solche Formate noch weiter auszubauen, Herr Brockmeyer?

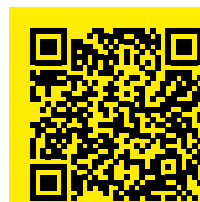
Henk Brockmeyer: Wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Instrumente weiterzuentwickeln und noch intelligenter miteinander zu verzahnen. Für die Aktivierungsinstrumente im Rheinischen Revier haben wir zum Beispiel einen runden Tisch und eine Förderkonferenz etabliert. Da kommen Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Institutionen mit unseren Expertinnen und Experten zusammen, um Förderprogramme auf Landes-, Bundes- und Europaebene zu analysieren. Aber auch jenseits des Rheinischen Reviers sind zahlreiche Unterstützungsinstrumente in der Initiative Go4Bauland des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung gebündelt. Jede Kommune ist herzlich eingeladen, mit Themen rund um Standorte, Flächen oder Stadtentwicklung auf uns zuzukommen. ■

Sehr geehrte Frau Pötschke, sehr geehrter Herr Brockmeyer, vielen Dank für das Gespräch!



Unsere neue Podcast-Folge ist online!

Was passiert eigentlich mit einem Industriestandort, wenn die Produktion endet? Wir haben bei der ehemaligen Brikettfabrik Wachtberg in Frechen im Rheinischen Revier näher hingeschaut. Der Braunkohleveredelungsbetrieb läuft aus, die Zukunft nimmt bereits Gestalt an. Hören Sie rein, wenn es heißt: **Zukunft veredeln in Frechen!**



INFO Zum Standort

Der Kohleveredlungsbetrieb Frechen der RWE Power entstand 1901 als Brikettfabrik Wachtberg im Ortsteil Wachtberg von Frechen im Rheinischen Braunkohlerevier. Bekanntestes Produkt war das Union-Brikett. Frechen war der letzte Standort im Rheinischen Revier, an dem noch Braunkohle-Briketts hergestellt wurden. Die Brikettproduktion wurde Ende 2022 eingestellt. Der Schwerpunkt der Fabrik in Frechen liegt seitdem auf der Produktion von Braunkohlenstaub als Brennstoff für Kesselanlagen industrieller Kunden, zum Beispiel für Papierfabriken oder Zementwerke, aber auch als Alternativprodukt zur Aktivkohle, die man auch zur Wasseraufbereitung oder zur Luftreinhaltung nutzt.

Zeit gewinnen

Gebäude genügen nicht mehr den Ansprüchen an modernes Arbeiten und Wohnen, niedergegangene Industrien hinterlassen Produktionsstätten und Brachen – mit diesen Szenarien setzt sich NRW.URBAN häufig auseinander. Rückbau oder Sanierung? Was ist nachhaltig? Was ist bezahlbar? Wie gelingt es, Investoren für diese Objekte zu begeistern? Zwischennutzungen bieten eine effektive und nachhaltige Möglichkeit, leerstehende Gebäude und Brachflächen vor dem baulichen Verfall zu bewahren und gleichzeitig neues Leben in Quartiere zu bringen. Wir stellen Ihnen ein Projekt aus Minden in Ostwestfalen vor, das mittels des Hauswächter-Prinzips Zeit gewinnt, um eine neue Nutzung zu etablieren.



Minden: Kontrollierter
Übergang vom
Leerstand zur
neuen Nutzung

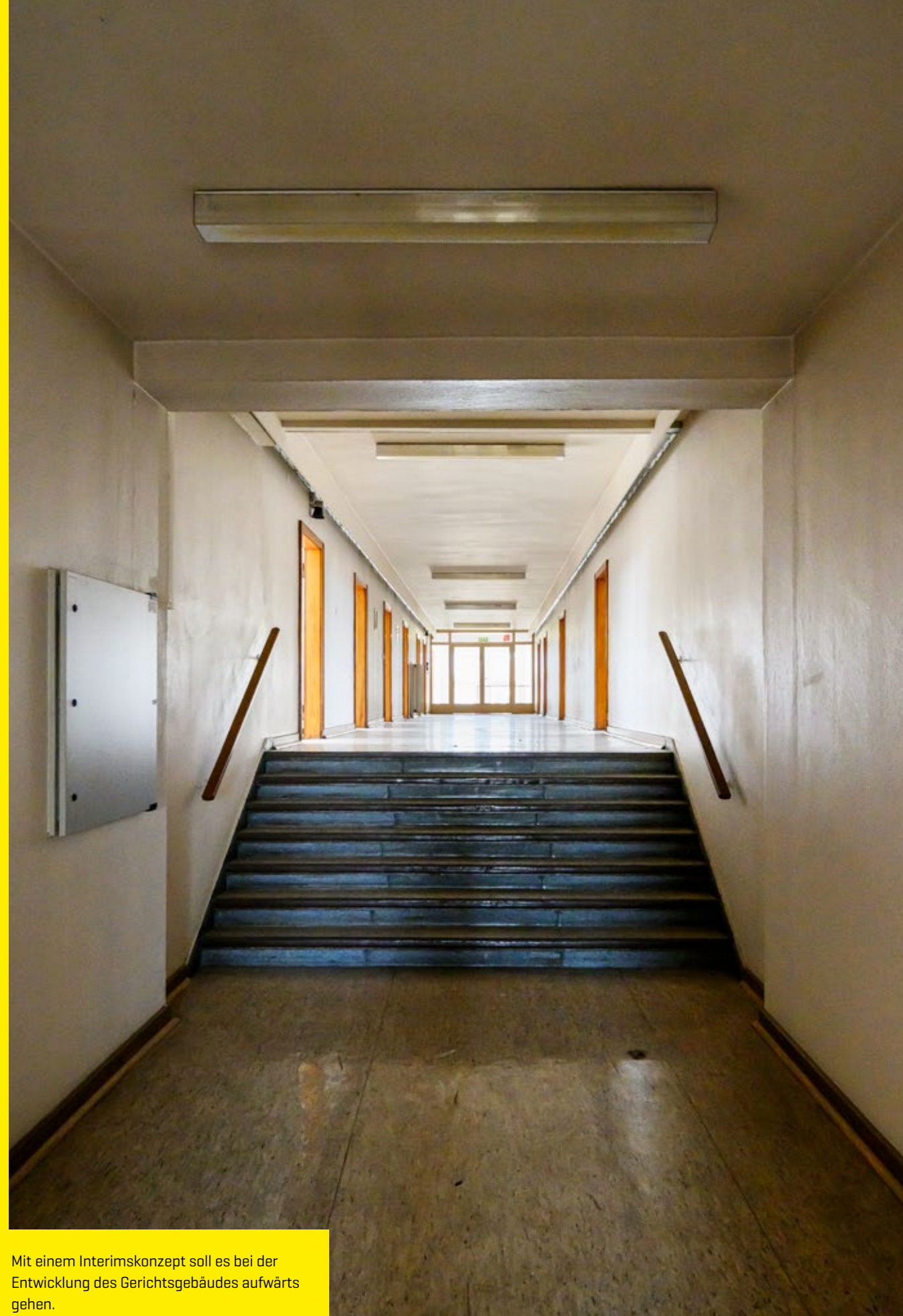
Hauswächter beleben den Entwicklungs- prozess

Ein ehemaliges Gerichtsgebäude sowie ein dahinter liegender historischer Gefängnisbau in Minden stehen leer – das Gerichtsgebäude seit 2020, der Gefängnisbau bereits seit 2012. Letzter Nutzer des Gerichtsgebäudes war das Finanzamt. Die Behörde hatte ihren Standort schrittweise verlagert, da der ursprünglich zwischen 1855 und 1858 errichtete Bau heutigen Anforderungen an eine moderne Behörde nicht mehr entsprach. Schon bald soll sich die Liegenschaft, die sich im Besitz des Landes Nordrhein-Westfalen befindet, wieder mit Leben füllen – mit einem Interimskonzept. NRW.URBAN erhofft sich, durch eine Zwischennutzung „Luft zu gewinnen“, um Nutzungsperspektiven zu entwickeln und die Akteurslandschaft zu analysieren. „Zudem sollen negative Auswirkungen, die ein dauerhafter Leerstand auf die unmittelbare Nachbarschaft und die gesamtstädtische Entwicklung haben kann, eingedämmt werden“, erläutert Peter Driesch, Projektleiter bei NRW.URBAN.

Das Konzept sieht zunächst für das vordere ehemalige Gerichtsgebäude eine gewerbliche Nutzung mit Schulungsräumen und Büros im Erdgeschoss vor, der bald darauf auch in den oberen Geschossen temporäres Wohnen folgen soll. Durch die Nutzung verringern sich die Leerstandsfolgen und -kosten für das Land Nordrhein-Westfalen, die Kommune profitiert von einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Peter Driesch erläutert: „Durch die Interimsnutzung generiert das Land zwar zunächst nur geringe Mieteinnahmen und kann noch keinen Vermarktungserfolg vermelden, aber es entfallen in Zukunft die Kosten für die Sicherung und Reinigung der Gebäude. Auf diese Weise unterstützt das Land auch die Kommune, denn Leerstand an so prominenter Stelle tut einem Quartier nicht gut.“

Zum Hintergrund: Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat NRW.URBAN mit der Betreuung eines speziellen Immobilienportfolios betraut. Der Auftrag besteht unter anderem in der

Mit einem Interimskonzept soll es bei der Entwicklung des Gerichtsgebäudes aufwärts gehen.



Entwicklung von Potenzialen leerstehender oder brachliegender Liegenschaften, die sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden und für Landeszwecke entbehrlich geworden sind. NRW.URBAN analysiert diese Liegenschaften, formuliert Entwicklungsperspektiven und ebnet so den Weg für konkrete Maßnahmen.

Fantasie der Investoren ankurbeln

So auch in Minden, wo NRW.URBAN aktuell mit der Entwicklung des ehemaligen Gerichtsgebäudes sowie des denkmalgeschützten Gefängnisbaus beschäftigt ist. Eine Besonderheit: Es handelt sich um zwei separate Gebäude mit unterschiedlichen Vermarktungschancen auf einem Grundstück. Während das Gerichtsgebäude, das 1945 weitestgehend zerstört und Anfang der 1950er-Jahre wiederaufgebaut wurde, etwas moderneren Standards entspricht und noch bis 2020 genutzt wurde, steht das historische Gefängnis seit 2012 leer. Das Gefängnisgebäude verfügt außerdem nicht über eine eigene Erschließung und hat keine eigene Zufahrt für Rettungsfahrzeuge; es ist nur über das vordere Gelände des ehemaligen Amtsgerichts zu erreichen. Auch die Grundstücksmauer steht unter Denkmalschutz, was den Bau von breiteren Zufahrten ausschließt. Ein Antrag zur Grundstücksteilung hatte aus bauordnungsrechtlichen und städte-

baulichen Gründen keinen Erfolg. Diese Kombination von Entwicklungshemmnissen erschwerte bisher die Vermarktung, Investoren fehlte schlichtweg die Vorstellungskraft, wie die Gebäude in Zukunft zu nutzen seien. Die Zwischennutzung, zunächst ausschließlich für das Gerichtsgebäude angedacht, eröffnet die Chance, bei Investoren Aufmerksamkeit zu erregen und die Fantasie für langfristige Nutzungen

„Mit dem Interimskonzept unterstützt das Land die Kommune, denn Leerstand an so prominenter Stelle tut einem Quartier nicht gut.“

Peter Driesch, NRW.URBAN



Sauber und gut gepflegt: Die Justiz ist ausgezogen, einer neuen Nutzung steht nichts im Wege.



anzukurbeln – nicht nur für das Vordergebäude, auch für das dahinter liegende historische Gefängnis.

Peter Driesch: „Es braucht ein tragfähiges Konzept, das nur entstehen kann, wenn sich das direkte Umfeld verändert. Durch die Aufwertung des Vordergebäudes kann es gelingen, auch für das ehemalige Gefängnis eine Nutzungsperspektive zu entwickeln, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und dem Schutz der historischen Bausubstanz darstellt.“ Und es braucht Zeit, Ideen reifen zu lassen und Begeisterung für ein Gebäude zu wecken, das ohne Zweifel von vielen Menschen als „interessant“ eingestuft wird, dessen konkrete Nutzung jedoch Einfallsreichtum und Engagement erfordert und keine hohe Rendite verspricht.

Mit Monoma, einer Tochter der europaweit aktiven Mosaic World Group, hat NRW.URBAN ein Unternehmen gefunden, das nicht nur gute Ideen, sondern auch kon-

krete Konzepte für eine Zwischennutzung der Mindener Gebäude und für die Sicherung der brachliegenden Liegenschaften mitbringt. Das Unternehmen mit niederländischen Wurzeln hat sich auf Dienstleistungen rund um Interimsnutzungen spezialisiert. Unter der Firmierung Camelot waren die Unternehmensgründer europaweit die Ersten, die die Zwischennutzung von Brachen in dieser Form umgesetzt haben. Jörg Steinert, bei Monoma verantwortlich für das Business Development in Deutschland: „Eine leerstehende Immobilie braucht Aufmerksamkeit, Sicherheit und eine klare Perspektive. Mit unserem Tochterunternehmen Watchtower sichern und überwachen wir Immobilien technisch, über Monoma schaffen wir verantwortungsvolle Zwischennutzungen.“ Eine Immobilie könne in jeder Phase ihres Lebenszyklus einen Nutzen stiften – wirtschaftlich, gesellschaftlich und städtebaulich. Eine Immobilie müsse nicht auf ihre endgültige Zukunft warten, bevor sie wieder einen Wert für die Stadt und die Menschen schaffen könne, ist Steinert überzeugt. Das Modell sieht dabei

so aus: Monoma sichert, setzt pragmatisch instand und vermietet die leerstehenden Räume befristet zu günstigen Konditionen. Das bringt doppelte Vorteile. Die ständige Anwesenheit der Zwischenmieter schützt das Gebäude vor Schäden und Besetzung. Zudem spart der Eigentümer Kosten für teure Sicherheits- und Reinigungsdienste.

Leerstand neu denken

Im Rahmen der geplanten Interimsnutzung wird die Sicherung der Gebäude nicht als isolierte Dienstleistung betrachtet. Scott Denton, Country Lead Deutschland für Watchtower Security und Monoma: „Bei einem Projekt wie in Minden geht es nicht nur darum, ein leerstehendes Gebäude vor Schäden, Vandalismus oder unbefugtem Zutritt zu schützen. Es geht darum, einen kontrollierten Übergang vom Leerstand zu einer neuen Nutzung zu organisieren.“

Peter Driesch ergänzt: „Geht das Konzept wie hier in Minden über die Sicherung hinaus, ist das wie ein Stein, der ins Wasser



„Eine leerstehende Immobilie braucht Aufmerksamkeit, Sicherheit und eine klare Perspektive.“

Jörg Steinert, Monoma

fällt und immer größere Kreise zieht. Es kommt Bewegung in den Vermarktungsprozess, wir zeigen, dass ein Gebäude beispielbar ist, dass es einen Bedarf für bestimmte Nutzungen gibt und das Gebäude diesen Bedarf auch erfüllen kann und dass sich dies positiv auf das Quartier auswirkt.“ Zumindest erhoffen sich alle Beteiligten durch die Interimsnutzung Entwicklungsimpulse für das Quartier, Impulse, die auch auf die Entwicklung des Gefängnisses wirken können.

Eine solche Zwischenphase fehlt in der klassischen Projektentwicklung in der Regel. Von der ehemaligen Nutzung fällt eine Immobilie in den Leerstand, dann richtet sich das Augenmerk meist ausschließlich auf eine neue, dauerhafte Nutzung. Doch je länger ein Objekt leer steht, desto höher werden die Kosten für eine Reaktivierung. Das Vorgehen in Minden hat den Vorteil, dass mit großer Wahrscheinlichkeit fast alle technischen Einheiten wie Heizung, fließendes Wasser oder Strom mit relativ geringen Mitteln wieder an den Start gebracht werden können. Auch die laufenden Sicherungskosten entfallen: Bislang kontrolliert ein Sicherheitsdienst das leere Gebäude mehrmals pro Woche, was nicht ausreicht, um das wilde Parken auf dem Gelände zu verhindern. Häufig sind dadurch die Feuerwehrezufahrten blockiert.

Über die Zwischennutzung in die Zukunft
Das Zwischennutzungskonzept in Minden hat NRW.URBAN in enger Abstimmung mit der Kommune entwickelt und steuert nun die Umsetzung Hand in Hand mit Monoma: Als zentralen Bestandteil griffen die Verantwortlichen das genannte Hauswächter-Modell auf. Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter nutzen nicht nur die leerstehenden Räume zeitlich befristet zu günstigen Konditionen, sie übernehmen gleichzeitig Verantwortung für das Gebäude. Steinert: „Wichtig ist uns dabei die Gemeinschaft innerhalb des Gebäudes. Wir wollen keine anonyme Belegung schaffen, sondern einen funktionierenden Ort mit klaren Regeln, Ansprechpersonen und einem gemeinsamen Verständnis für den Umgang mit der Immobilie.“ Heraus-kristallisiert haben sich so temporäre und bezahlbare Wohnmöglichkeiten für Studierende, Auszubildende, Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger oder Menschen, die für einen begrenzten Zeitraum in der Region tätig sind. Durch die Lage am Weser-Radweg wäre eventuell auch ein Hostel-Betrieb denkbar.

Peter Driesch: „Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Nachnutzung von Bestandsgebäuden, die ihre ehemalige Funktion nicht mehr erfüllen, von großer Bedeutung. Nicht immer ist ein nahtloser Übergang zu einer neuen Nutzung möglich. Dann ist eine Zwischennutzung, die dem Gemeinwohl dient, den Bezug zur lokalen Geschichte nicht ignoriert und das Quartier belebt, die ideale Lösung.“





Interimsnutzung des Vordergebäudes gedeihen vielleicht neue Denksätze, wie auch das dahinter liegende ehemalige Gefängnis in Zukunft genutzt werden könnte. Die Gedanken sind frei: In anderen Kommunen und Ländern wurden aus ehemaligen Haftanstalten Wohnungen oder Studierendenwohnheime, Hotels und Cafés, Museen oder Kultur- und Gedenkort. ■



Ideen freien Lauf lassen

Das Gefängnisgebäude wurde um 1855 errichtet. Die schwierige Erschließung (Bild oben) ist ein Grund, weshalb es sehr anspruchsvoll sein wird, einen Investor zu finden. Enge Zellentakte, kleine Fenster, winzige Einzelzellen (Bild rechts) und ein hölzerner Dachstuhl (Bild links) – auch die Besonderheiten der historischen Liegenschaft und des damit einhergehenden Denkmalschutzes sind herausfordernd. Durch die



Von anderen lernen

Drei Beispiele für erfolgreiche Zwischennutzungen

Mit großer Aufmerksamkeit verfolgen die Projektverantwortlichen von NRW.URBAN, wie sich Initiativen, Städte und Regionen dem Thema Zwischennutzung und Bestandserhalt widmen.

Wächterhäuser in Leipzig

Inspirierend war zum Beispiel das 2004 vom Leipziger HausHalten e. V. „erfundene“ Wächterhaus-Konzept. Der Verein befindet sich nach fast zwei Jahrzehnten erfolgreicher Arbeit aktuell in Auflösung, seine Arbeit hat bundesweit Schule gemacht. Leerstehende Gründerzeithäuser wurden an Kreative und Initiativen vermittelt, die sie mietfrei oder günstig bezogen und im Gegenzug instand hielten und bewachten. Das Projekt galt als bundesweites Vorbild und wurde vom Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz mit der Silbernen Halbkugel ausgezeichnet. Viele der ehemaligen „Wächterhäuser“ haben sich gefestigt, wurden regulär saniert oder an Hausgemeinschaften übergeben.

Utopiastadt in Wuppertal

Die Entwicklung von Utopiastadt in Wuppertal ist ein weiteres herausragendes Beispiel für die Transformation eines verlassenen Ortes durch bürgerschaftliches Engagement. 2004 entstanden aus der Initiative zweier Kreativer – Beate Blaschczok und Christian Hampe –, ist Utopiastadt heute überregional ein strahlendes Best-Practice-Beispiel. „Auch an vielen Universitäten ist das Projekt Gegenstand von Veranstaltungen zur Stadtentwicklung“, berichtet Christian Hampe. Für den Weg dorthin musste das immer weiter gewach-

sene Netzwerk aus ehrenamtlich Tätigen einen langen Atem haben: 2011 nahm die Idee zu Utopiastadt Fahrt auf, das Netzwerk bezog den ehemaligen Bahnhof Mirke. Möglich machte dies ein Nutzungsvertrag mit der damaligen Eigentümerin des Gebäudes, der Stadtsparkasse Wuppertal. 2014 gründete sich der Förderverein Utopiastadt e. V. Er dient seitdem als gemeinnützige und demokratische Grundstruktur und ist heute alleiniger Gesellschafter der 2015 gegründeten Utopiastadt gGmbH. Ziel war es, die inzwischen stark gewachsenen Projekte organisatorisch und wirtschaftlich langfristig abzusichern. Außerdem war eine gemeinnützige Unternehmensstruktur Voraussetzung für die Städtebauförderung. 2016 überließ die Sparkasse Wuppertal der Utopiastadt gGmbH das Bahnhofsgebäude als Spende. 2018 erwarb die Utopiastadt gGmbH ein rund 11.100 Quadratmeter großes Grundstück rund um den Bahnhof. „Über ein Darlehen der Stadtsparkasse Wuppertal konnten wir schließlich noch weitere 25.000 Quadratmeter erwerben. Das bedeutet allerdings auch einen für uns hohen Kapitaldienst, den wir jeden Monat leisten müssen“, sagt Hampe. Aktuell liegt der Schwerpunkt auf der denkmalgerechten Sanierung des historischen Bahnhofsgebäudes und der schrittweisen Entwicklung des Utopiastadt-Campus. Ziel ist es, die historischen Gebäude dauerhaft zu sichern und den Campus als offenen Ort für Stadtgesellschaft, Kultur, Handwerk, Forschung und gemeinwohlorientierte Innovationen weiter auszubauen. Aus einer ehemaligen Zwischennutzung ist inzwischen ein dauerhaftes, in den Stadtteil wirkendes Gemeinwohlprojekt geworden.

Das Projekt „Adapter“ im Rahmen der IBA'27 in Stuttgart

Zwischennutzungen und der Umbau von Bestandsgebäuden sind auch wesentliche Schwerpunkte der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart

(IBA'27). Im Sommer 2026 wurde die Ausstellung „UM ! BAUEN! – Für ein neues Selbstverständnis der Region Stuttgart“ eröffnet. Im Mittelpunkt stehen der Umbau bestehender Gebäude, ressourcenschonendes Bauen, neue Formen des Wohnens und Arbeitens sowie lebendige, gemischte Quartiere. Die Ausstellung zeigt, wie Architektur und Stadtentwicklung zur Bewältigung der räumlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen beitragen können. Andreas Hofer, Intendant der IBA'27, ist überzeugt: „In den nächsten Jahren überholt die Umbautätigkeit den Neubau wirtschaftlich, in mittelfristiger Perspektive wird Neubau zur Ausnahme. Deutschland ist gebaut. Gebäude an ihrem Nutzungsende brauchen neue Ideen, Leerstand nimmt zu, Zwischennutzungen, temporäre Aneignungen bieten Initiativen Entwicklungsmöglichkeiten, beleben das Umfeld und sind Testfelder für weitere Entwicklungsschritte. Damit diese fruchtbar werden, empfiehlt sich regulatorische Lockerheit, die enge planerische Grenzen aufweicht und Zukunft ermöglicht.“

Schon im Vorfeld der IBA'27 machte in Stuttgart ein Projekt, das in der Tat planerische Grenzen aufgeweicht und als Pilotprojekt von regulatorischer Lockerheit profitiert hat, Furore. Mit Mitteln aus dem Fördertopf „Regionale Innovationen in IBA'27-Projekten“ und mit der Unterstützung der Vector Stiftung verwandelte der Verein Adapter eine denkmalgeschützte Gewerbeimmobilie in Wendlingen am Neckar temporär in Wohnraum. Mittels eines flexiblen Modulsystems nach dem Raum-im-Raum-Prinzip entstanden Wohnlofts auf Zeit. Konkretisiert sich eine rentable Dauernutzung für ein Gebäude, können die Lofts ab- und an einem anderen Ort wieder aufgebaut werden. ■

Denkmäler beleben

PHOENIX West in Dortmund – die Entwicklung eines ehemaligen Hochofenwerks zu einem Ort mit Hightech-Ansiedlungen und überregional strahlenden Kultureinrichtungen wie Phoenix des Lumières – gilt europaweit als Vorzeigeprojekt für gelungenen Strukturwandel. Die Industriedenkmäler auf dem Gelände werden nach und nach vermarktet, aktuell stehen wieder drei spannende Gebäude zum Verkauf. Die gemeinsame Strategie von Kommune und NRW.URBAN beweist: Denkmäler zeitgemäßen Nutzungen zuzuführen und sie nicht museal zu erhalten, ist die beste Rettung vor dem Verfall.

Dortmund:
Lebendige Denkmäler
auf PHOENIX West

Erhalt durch zeitgemäße Nutzungs- konzepte

Die Gasgebläsehalle [Vordergrund] und der Gasometer sowie Pumpenhaus und Kühltürme [hinten links] stehen aktuell zur Vermarktung. NRW.URBAN organisiert und begleitet den Bieterwettbewerb.



Stufe um Stufe erklimmt eine kleine Besuchergruppe die Treppe zum Startpunkt des Skywalk Dortmund. Oben angekommen, in 27 Metern Höhe, haben die Gäste den Überblick: über Moderne und Geschichte, Hightech-Gewerbeansiedlungen und Freizeitgastronomie, geschäftiges Treiben und lässiges Chillen. Gästeführerin Heike Regener führt fachkundig in die Historie des ehemaligen Hochofenwerks ein und erzählt anschaulich von der Schließung und dem spektakulären Transfer eines der Hochöfen nach China. Mit ihren Führungen wird die Hochofenanlage erlebbar. Das Angebot stützt die Vermarktungsaktivitäten – mit dem Ziel, den Standort und das Flächenangebot bekannt zu machen. Das Angebot, das auch Dortmunder Schulen, Anwohnende, Touristinnen und Touristen gerne wahrnehmen, führt darüber hinaus zu einer hohen Akzeptanz der Entwicklungsmaßnahmen in der Bevölkerung. So ist PHOENIX West heute ein Standort der Industriegeschichte im Ruhrgebiet, der wie kaum ein anderer eine erfolgreiche Transformation durchlaufen hat – vom Hochofenwerk zu einem der gefragtesten Technologiestandorte in der Region. Der Skywalk führt 300 Meter über die dicken Rohre einer ehemaligen Gichtgasleitung direkt zu einem historischen Hochofenensemble: ein Riese aus rostigem Stahl, der über allem thront.

Kompetenz im Bewahren

Dort unten – auf dem Gelände von PHOENIX West – haben sich Reiner Kampfert und Stephan Bisewski, Fachleute vom Bereich Planung | Steuerung | Bau bei NRW.URBAN, mit NRW.URBAN-Projektleiterin Birgit Jakoby verabredet. Kampfert und Bisewski sind spezialisiert auf die Instandhaltung von Gebäuden. Sie haben besondere Kompetenz, wenn es um das Bewahren unseres industriellen Erbes geht. Auf PHOENIX West sind sie für alle noch erhaltenen oberirdischen Gebäude und Industrieanlagenteile, die sich noch im Eigentum von NRW.URBAN befinden, zuständig. Birgit Jakoby verantwortet auch die Vermarktung dieser denkmalgeschützten Gebäude.

Denn PHOENIX West ist alles andere als ein Freilichtmuseum. PHOENIX West ist ein 115 Hektar großes Areal, auf dem sich – neben hochmodernen Forschungseinrichtungen und Bürogebäuden – eine Reihe denkmalwerter Gebäude und Relikte der Industriegeschichte befindet. Gebäude, die eine neue Nutzung erfahren haben oder in Zukunft erfahren werden: lebendige Denkmäler. Das ehemalige Büro- und Laborgebäude, die ehemalige Waschkaue, die ehemalige Ammoniakhalle und allen voran die PHOENIX-Halle sind bereits seit vielen Jahren in neuer Nutzung.

Identitätsstiftende Ankerpunkte schaffen
Aktuell steuert NRW.URBAN als Treuhänderin des Landes Nordrhein-Westfalen den Verkauf von drei weiteren Denkmälern auf PHOENIX West: Ein Bieterwettbewerb ist angelaufen, zum Verkauf stehen die ehemalige Gasgebläsehalle, das Pumpenhaus mit Kühltürmen und der Gasometer. Alle Gebäude liegen in repräsentativer Lage in unmittelbarer Nähe zur Hochofenanlage, dem „Herzstück“ von PHOENIX West. „Gemeinsam mit der Stadt suchen wir Investoren, die an einer nachhaltigen Neunutzung der historischen Bauwerke interessiert sind“, sagt Birgit Jakoby. Stefan Szuggat, Dezernent für Umwelt, Planen und Wohnen der Stadt Dortmund, ergänzt: „Die städtische Strategie zielt auf die Entwicklung von PHOENIX West zu einem Standort für Zukunftstechnologien in einer

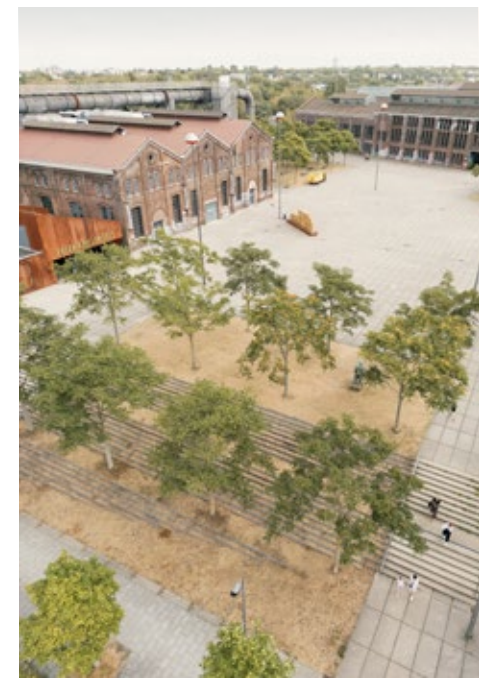
neuen Parklandschaft. Historische Gebäude werden dabei nicht bloß museal konserviert, sondern als identitätsstiftende Ankerpunkte in den Technologiestandort integriert und einer neuen Nutzung zugeführt.“

Die Vermarktungsaktivitäten für die Denkmäler auf PHOENIX West folgen dem Paradigma „Erhalt durch Nutzung“. Der Erhalt der historischen Gebäude soll durch zeitgemäße, aktive Nutzungskonzepte langfristig gesichert werden. Birgit Jakoby: „Denn nur ein Gebäude, das genutzt und unterhalten wird, entgeht dauerhaft dem Verfall.“ Auf PHOENIX West eröffnen sich den potenziellen Käuferinnen und Käufern zudem weitere Möglichkeiten: Neben der Nutzung des denkmalgeschützten Bestandes sind bauliche Ergänzungen grundsätzlich möglich, sodass zusätzliche

Flächen flexibel geschaffen und moderne Anforderungen an Funktionalität, Technik und Flächeneffizienz erfüllt werden können. Stefan Szuggat: „Bei den drei Objekten handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler. Flankierend besteht aber die Möglichkeit, die bestehende Substanz durch Neubauten zu ergänzen, sofern das jeweilige Denkmal und seine prägenden Merkmale respektiert werden und sich diese Modifikationen architektonisch und städtebaulich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen.“

Das Pumpenhaus aus dem Jahre 1951, ein robustes Backsteingebäude, steht auf einem 9.335 Quadratmeter großen Grundstück, zu dem auch zwei markante Kühlturm-Gerüste aus Stahl gehören. Die Gasgebläsehalle wurde 1937 errichtet und 1957

Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit: Im Hintergrund sind das Pumpenhaus mit den zum Grundstück gehörenden Stahlgerüsten und der Gasometer zu erkennen.



„Die städtische Strategie zielt auf die Entwicklung von PHOENIX West zu einem Standort für Zukunftstechnologien in einer neuen Parklandschaft.“

Stefan Szuggat, Dezernent für Umwelt, Planen und Wohnen der Stadt Dortmund

erweitert, das Grundstück umfasst insgesamt 13.617 Quadratmeter. Im Gegensatz zum 442 Quadratmeter großen Pumpenhaus ist die Gasgebläsehalle mit ihren gut 2.000 Quadratmetern Grundfläche ein – auf Ruhrdeutsch – ganz schöner Ömmes. Das wiederum kann aber auch ein Vorteil sein. Da der Denkmalschutz sich auf das äußere Erscheinungsbild sowie zwei historische Kräne im Inneren bezieht, könnten hier auch Raum-in-Raum-Lösungen umgesetzt werden.

Als weithin sichtbares Symbol des industriellen Erbes der Region prägt der Gasometer die Skyline von PHOENIX West. Wer kauft denn so etwas? „Ideen für die Nutzung des Gasometers gab es schon“, berichtet Birgit Jakoby. So hatte zum Beispiel der Deutsche Alpenverein den Einfall, den Gasometer in eine Kletterhalle zu verwandeln. Ein Autohaus dachte über einen Showroom für exklusive Fahrzeuge nach. Doch die Konzepte hatten weder eine Umsetzungsreife, noch entsprachen

sie den Nutzungsvorgaben der für die Reaktivierung des Hochofenwerks eingesetzten EU-Fördermittel. Heike Marzen, Geschäftsführerin der Dortmunder Wirtschaftsförderung: „Wir favorisieren Einrichtungen für Forschung und Entwicklung aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Mikro- und Nanotechnologie. Grundsätzlich sind aber auch Unternehmen aus anderen Branchen willkommen.“ So warten alle Beteiligten gespannt auf die Einreichungen im laufenden Bieterwettbewerb.

Arbeiten im Park

Insgesamt sind bereits rund 120 Firmen mit mehr als 5.700 Beschäftigten am Standort tätig. Das mag, wer von oben auf das Gelände blickt, kaum glauben: Denn die Bebauung ist licht, zahlreiche Grünflächen gehen in den 59 Hektar großen PHOENIX Park über, der den Standort mit dem Westfalenpark, dem Rombergpark und dem PHOENIX See vernetzt.

Weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist vor allem die PHOENIX-Halle, einst Gasgebläsehalle für das Hochofenwerk, später Reserveteillager, seit 2002 wie das komplette Gebäudeensemble PHOENIX West unter Denkmalschutz. Die Halle ist ein gutes Beispiel für den Denkmalerhalt durch Zwischennutzungen. Vor der Instandsetzung und dem späteren Um-

Unser Leitmotiv für zeitgemäße Transformation

Vom Industrieareal zum attraktiven Gewerbegebiet: Die Entwicklung von PHOENIX West gilt landesweit als Vorbild für viele aktuelle Transformationsprojekte.

Prägend sind:

- eine blau-grüne Infrastruktur
- eine intelligente Klimaanpassung von Flächen und Gebäuden
- der Erhalt identitätsstiftender Bauwerke
- die kluge Vernetzung von ÖPNV, Radverkehr und Individualverkehr
- eine ansprechende Kombination von Arbeiten und Freizeit



„Nur ein Gebäude, das genutzt und unterhalten wird, entgeht dauerhaft dem Verfall.“

Birgit Jakoby, NRW.URBAN

tivitätssteigerungen für zukünftige Nutzungen sein.“ Voraussetzungen sind Pflege und regelmäßige Kontrolle des Bestands vom Leerzug bis zur Vermarktung. NRW.URBAN kümmert sich um die Gebäude auf PHOENIX West, seit sie im Jahr 2001 mit den Flächen des ehemaligen Hochofenwerks über den Grundstücksfonds NRW angekauft wurden. Reiner Kampfert: „Wir lassen die Denkmäler wie Pumpenhaus, Kühltürme,

Gasgebläsehalle und Gasometer regelmäßig durch externe Fachingenieure prüfen. Zwischenzeitlich sind wir zusätzlich mit spezialisierten Teams von NRW.URBAN im Einsatz, um alle Anlagen sowie die Gebäudesubstanz zu kontrollieren.“

So inspizieren Stephan Bisewski und Reiner Kampfert die Denkmäler auf dem Areal in regelmäßigen Abschnitten und

koordinieren die Arbeit spezialisierter Gewerke, darunter Unternehmen für den Metallbau und die Stahlrestaurierung sowie für die Beton- und Mauerwerksanierung. Weitere Unternehmen reinigen den alten Industrie-Backstein oder übernehmen Dachdeckerarbeiten und Bauwerksabdichtungen. Wer Gebäude

wie das Pumpenhaus oder die Gasgebläsehalle bei NRW.URBAN kauft, erhält also eine denkmalgerecht an Dach und Fachinstand gesetzte Immobilie in einem guten Zustand. Stephan Bisewski: „Die instandgesetzte Hülle ist quasi ein Rohbau, der vielfältige Nutzungen ermöglicht.“ ■

NRW.URBAN-Projektleiterin Birgit Jakoby auf dem Gelände von PHOENIX West, sie steuert die Entwicklungs- und Vermarktungsprozesse.



Reiner Kampfert (r.) und Stephan Bisewski von NRW.URBAN sind auf die Instandhaltung und Sicherung von Bestandsgebäuden spezialisiert.



Kontakt:
Birgit Jakoby
0231 4341-267
birgit.jakoby@
nrw-urban.de

Substanz erhalten

Das Rheinische Revier erlebte in den 1960er-Jahren eine Phase starker technischer Modernisierung und des Ausbaus der Braunkohlenverstromung. Viele öffentliche Gebäude entstanden in dieser Zeit. Dörfer wichen dem Tagebau. Mit dem Ende der Braunkohle gilt es, den Menschen in der Region neue Perspektiven zu eröffnen – nachhaltig, zukunftsweisend, gemeinschaftsstärkend. Wir stellen drei Projekte aus dem Rheinischen Revier vor, die bestehende Substanz in eine neue Zukunft überführen und den Menschen Orte des Gemeinwohls schenken.

Kreisstadt Bergheim
baut ein
Haus der Vielfalt

Eine Investition in den Zusammen- halt der Menschen

In der ehemaligen Paulusschule in Bergheim-Niederaußem entsteht in den kommenden Jahren ein barrierefreies und multifunktionales Zentrum, das künftig Raum für Begegnung, Bildung, Kultur und Integration bietet. Das „Haus der Vielfalt“ soll ein Ort für Menschen aller Generationen werden und insbesondere Kindern und Jugendlichen neue Möglichkeiten für Begegnung, Bildung und Teilhabe eröffnen. Mit der Übergabe des Förderbescheids durch Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, ist der Weg für die weitere Entwicklung des ehemaligen Schulgebäudes geebnet. 24,2 Millionen Euro Förderung fließen damit aus dem Fördertopf des Stadtentwicklungsprogramms „Rheinisches Revier der Zukunft“ ins Stadtsäckel. Die Förderung beträgt in der Planungsphase 90 Prozent und in der Ausführungsphase 97,5 Prozent der förderfähigen Kosten. „Mit der Übergabe

des Förderbescheides Ende Juli 2026 und dem bevorstehenden Start der Umsetzung gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt für die Entwicklung des Stadtteils Niederaußem wie auch für die gesamtstädtische Entwicklung Bergheims“, so Bürgermeister Volker Mießeler.

„Gelungener Strukturwandel wird häufig ausschließlich an den Arbeitsplätzen gemessen, aber ein solches Projekt, das von enormer Bedeutung für das Gemeinwesen ist, ist ebenso wichtig. Es muss Orte geben, an denen Gemeinschaft entstehen und wachsen kann. Der mittelbare Beitrag zum Strukturwandel darf nicht unterschätzt werden“, sagt Ulrike Holtel, Projektleiterin bei NRW.URBAN und für die Tochtergesellschaft Starke Projekte GmbH tätig. Gemeinsam mit David Liepold, ebenfalls bei NRW.URBAN, und weiteren Fachkolleginnen und -kollegen hat sie einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, die Voraussetzun-

Von außen wirkt das Schulgebäude aktuell wenig attraktiv, im Inneren entfaltet sich jedoch die klug durchdachte Lichtführung und Raumaufteilung.



„Der Strukturwandel im Rheinischen Revier stellt die Kommunen vor riesige zusätzliche Aufgaben, über die Starke Projekte GmbH unterstützen und beraten wir die Fachabteilungen.“

Ulrike Holtel, NRW.URBAN

gen für die Förderung zu schaffen. „Der Strukturwandel im Rheinischen Revier stellt die Kommunen vor riesige zusätzliche Aufgaben, über die Starke Projekte GmbH unterstützen und beraten wir die Fachabteilungen der Verwaltung“, sagt Holtel. Auch wenn es um das Fördermittelmanagement geht, fehlen häufig Kapazitäten. Da sind die Teams von NRW.URBAN ein wichtiger Partner, damit Verfahren schnell und rechtsicher abgewickelt werden können.

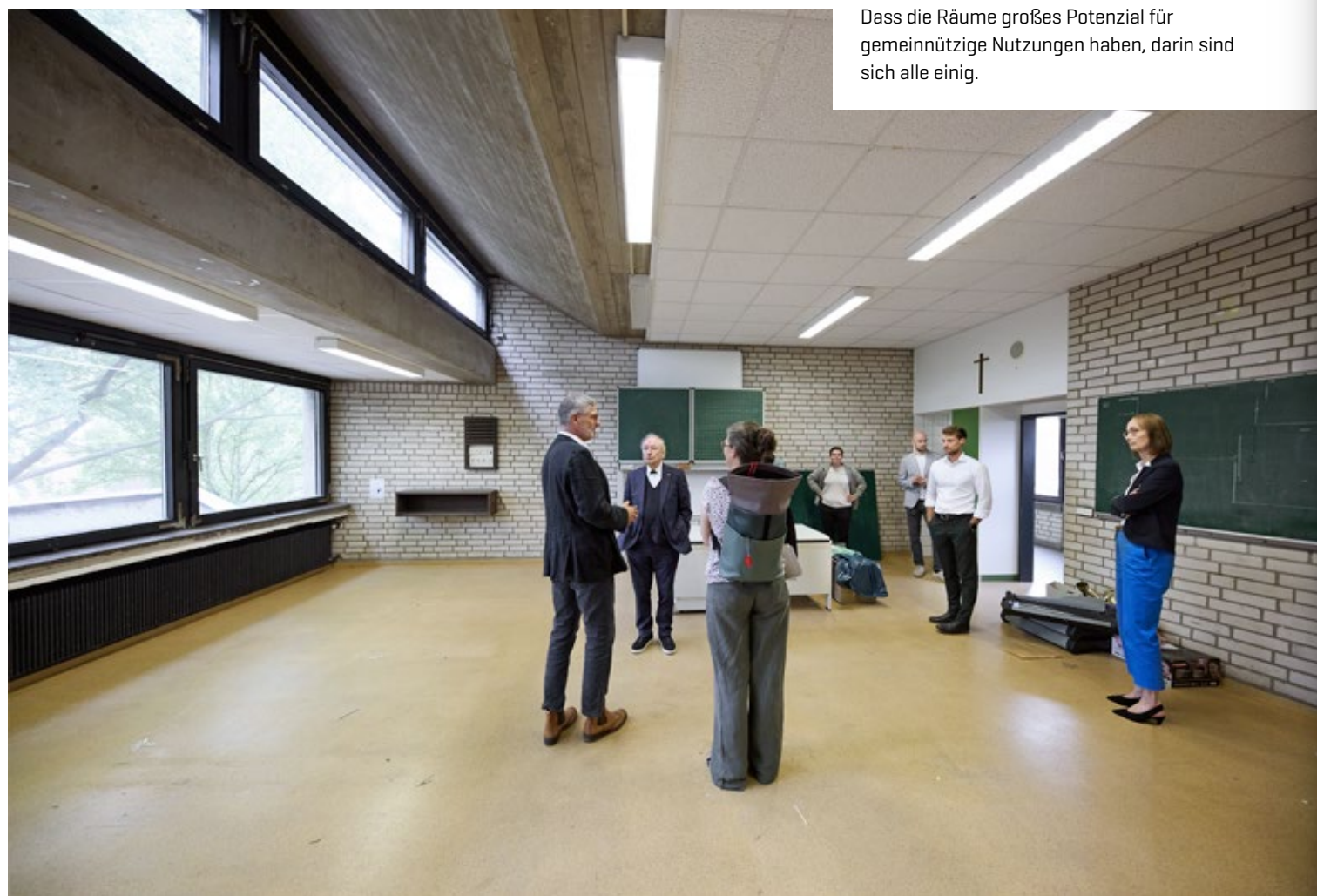
Nachhaltigkeit als roter Faden

In den Zusammenhalt der Menschen vor Ort zu investieren, das ist vor dem Hintergrund einer langfristig teilhabenden und handlungsfähigen Gesellschaft ein wichtiger Aspekt von Nachhaltigkeit. Vor allem aber auch bei der baulichen Umsetzung sowie bei der Sanierung eines Bestandsgebäudes aus den 1970er-Jahren spielt die Nachhaltigkeit eine führende Rolle. Als General-

planer für das Projekt hat sich in einem EU-weiten Vergabeverfahren, durchgeführt durch die Kreisstadt Bergheim in Zusammenarbeit mit der Starke Projekte GmbH, das Büro Gerber Architekten (Hauptsitz Dortmund/Standort Düsseldorf) durchgesetzt. Das zirkuläre Bauen zieht sich als roter Faden durch die gesamte Planung und Umsetzung. Sämtliche Planungsentscheidungen werden unter diesem Gesichtspunkt betrachtet. Die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure begleitet den gesamten Entwicklungs- und Realisierungsprozess im Rahmen eines kontinuierlichen Monitorings zur Qualitätssicherung; angefangen von einem Pflichtenheft „Nachhaltigkeit“ im Zuge der Planung, über eine bauteilscharfe Betrachtung zum CO₂-Ausstoß und den darin enthaltenen Umweltauswirkungen, die Unterstützung bei Ausschreibungen hinsichtlich der Zielsetzungen Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft und



Dass die Räume großes Potenzial für gemeinnützige Nutzungen haben, darin sind sich alle einig.



„Neben der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes wird es begrünte Dachflächen, eine Photovoltaikanlage sowie Maßnahmen zur Entsiegelung der Außenflächen geben.“

Melis Fan, Gerber Architekten

Materialgesundheit, bis zu stichprobenhaften Überprüfungen der Einhaltung der Produktanforderungen vor und während der Ausführungsphase. David Liepold: „Bestandsgebäude nachhaltig und zukunftsfähig zu machen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Das Projekt hier in Bergheim ist

ein sehr gutes Beispiel, welche Details dabei zu bedenken sind und welche Chancen sich für die Menschen vor Ort dadurch eröffnen.“

Von den Erfahrenen lernen

Zur Übergabe des Förderbescheids mit anschließender Ortsbegehung ließ es sich auch Prof. Eckhard Gerber nicht nehmen, das außergewöhnliche Schulgebäude, für das sein Team eine neue Zukunft plant, in Augenschein zu nehmen. Der 87-Jährige blickt auf mehr als 60 Jahre Planungserfahrung zurück: „Typisch für den Zeitgeist damals ist die Lichtführung. Durch die terrassierte Bauweise und die großen Oberlichter scheint das Licht weit in die Räume, sodass man weitgehend auf Kunstlicht verzichten kann. Zudem ist dies für die Lüftung der Räume ein sehr durchdachtes Konzept.“ Architekt Jascha Klusen, der für die Umbauplanung verantwortlich zeichnet, schätzt den Austausch mit seinem Seniorchef: „Herr Gerber kann aus dem Vollen schöpfen, er hat erlebt, wie seine Gebäude gealtert sind, wie sie genutzt wurden und werden, und er weiß, welche Schlüsse wir für den Umbau von Bestandsgebäuden daraus ziehen können.“

Klusen betont, dass die Entwürfe den offenen Charakter der Architektur beibehalten werden. Er berichtet, welche Qualität das



Bestandsgebäude mit seiner guten Grundstruktur, seinen attraktiven Blickachsen und den großzügigen Raumhöhen hat. Im Hinblick auf die energetische Sanierung des Gebäudes müsse die Fassade allerdings komplett erneuert werden. Damit das markante kubische Erscheinungsbild erhalten bleibt, planen die Architektinnen und Architekten eine sogenannte Vorhangsfassade. Auch um den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht zu werden, sind Veränderungen notwendig: Ein Personenaufzug sowie eine weitere Treppenverbindung sind geplant.

Melis Fan von Gerber Architekten lenkt den Blick auf weitere Aspekte, die eine nachhaltige, zukunftsfähige Sanierung charakterisieren: „Neben der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes wird es begrünte Dachflächen, eine Photovoltaikanlage sowie Maßnahmen zur Entsiegelung der Außenflächen geben.“ Das Klima im Gebäude soll zukünftig über eine Zisterne mit Eisspeicher gesteuert werden. Dafür wird eine unterirdische Zisterne mit einer Wärmepumpe kombiniert. Das System entzieht dem Wasser Wärme und bringt es zum Gefrieren. Beim Gefrieren wird Kristallisationswärme frei, die zum Heizen genutzt wird, im Sommer kühlt das Eis das Gebäude. Das Team von Gerber plant auch die umgebenden Freiräume: In einer Hoflage entsteht ein Bereich für vielfältige Aktivitäten, vor allem für

Kinder und Jugendliche, in einem weiteren Hof ein Ort der Ruhe und Kontemplation, alles in städtebaulich integrierter Lage an der Schnittstelle zwischen Niederaußem und Oberaßem. Hier plant die Kommune zudem ein neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgung und Mehrgenerationenwohnen.

Vom Aschenputtel zur Schönheit

Noch ist die ehemalige Schule ein Aschenputtel. Die Schönheit des Gebäudes entfaltet sich erst auf den zweiten Blick. Für viele Bergheimerinnen und Bergheimer hat das Gebäude aber hohes Identifikationspotenzial und mit einem Abriss gingen ein Teil Stadtgeschichte und Raum für Engagement verloren. Thomas Baum von der Kreisstadt Bergheim: „Viele Absolventinnen und Absolventen der Hauptschule zog es ins Handwerk und sie sind hier in Bergheim geblieben und arbeiten in den ortsansässigen Betrieben. Später hat sich fast das gesamte Niederaußemer Vereinsleben von hier aus organisiert.“ An einem der Räume weist darauf noch die Beschriftung hin: „SV Erststolz Niederaußem“ steht dort in großen Lettern.

Aufgrund der Bedeutung des Gebäudes für die Stadtgesellschaft und für die Architekturhistorie bewusst, hat sich die Stadt Bergheim schon vor Jahren für das Weiterleben des Objektes entschieden. Thomas Baum: „Die monolithische Bauweise, der Massivbau mit besonders hochwertigen Materialien – all das

hat die Stadt, als der Schulbetrieb eingestellt wurde, davon überzeugt, eine neue Nutzung im bestehenden Gebäude anzustreben.“ Gemeinsam mit NRW.URBAN und der Tochtergesellschaft Starke Projekte GmbH konnte die Kommune ihr Konzept schärfen und den Förderantrag auf den Weg bringen.

Beim Ortstermin bleiben die Blicke an einer Sprech- und Medienbox mit Schaltern und Anschlüssen hängen. Bei der Betätigung eines Kippschalters erklingt allerdings nicht die Stimme des Rektors. Der Sonnenschutz an der großen Fensterfront senkt sich mit Quietschen und Rattern. „Der ist natürlich nicht mehr brauchbar“, so Jascha Klusen. Aber die komplette Kabelführung für die technischen Einrichtungen der Räume hinter einer Vorbauwand zu verstecken – das sei damals gut geplant und sehr durchdacht gewesen. Er ergänzt: „Wir sehen auch für den Innenumbau viel Potenzial, die Räume für die neue Nutzung modern zu gestalten.“

Die nächsten Schritte

Jetzt müssen zunächst Schadstoffe wie zum Beispiel belastete Fugenmaterialien entfernt und die betreffenden Fenster, Wand- und Bodenflächen saniert werden. Das Vermessungsteam präzisiert die Aufrisse und Baupläne, denn das vorhandene Planmaterial entspricht – wie bei Gebäuden dieses Alters häufig der Fall – wahrscheinlich nicht dem aktuellen Zustand des Gebäudes. Das Architekturbüro startet mit der Ausführungsplanung und bringt parallel alle notwendigen Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke auf den Weg. Als Erstes wird der Rohbau wiederhergestellt, dafür stehen eine Betonsanierung sowie Arbeiten an Fenstern und Dächern an. Ulrike Holtel: „Die Bauarbeiten sollen noch 2026 beginnen. Die Fertigstellung des Hauses der Vielfalt ist für das erste Quartal 2029 vorgesehen, die Inbetriebnahme soll 2029 erfolgen. Das ist schon ein recht sportlicher Zeitplan!“

Lars Mehlkopf, bei Hitzler Ingenieure für die operative Projektleitung zuständig, nimmt die sportliche Herausforderung gerne an: „Die Zusammenarbeit mit dem Generalplaner gestaltet sich bisher konstruktiv und zielführend.“ Die Planungsphase sei bereits weitestgehend abgeschlossen, alle Baugenehmigungen seien eingereicht, unerwartete Kostensteigerungen habe es bisher nicht gegeben. Sein Kollege Mattis Jesse ergänzt: „Der kooperative Austausch aller Beteiligten stimmt uns zuversichtlich, dass die Wünsche der Bauherrin, also der Stadt Bergheim, im angemessenen Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt werden.“ ■

Kontakt:

Ulrike Holtel
0211 54238-232
ulrike.holtel@
nrw-urban.de

Grün statt Beton für Spiel, Aufenthalt und Begegnung: So könnten die entsiegelten Höfe rund um das Haus der Vielfalt zukünftig aussehen.



Graue Energie: Hebel zu mehr Klimaschutz

Von Dirk Ebeling

Ein Fachbeitrag zum Bauen im Bestand

Trotz Wohnungsnot stehen in Nordrhein-Westfalen zehntausende Wohnungen über längere Zeit leer.¹ In ganz Deutschland, so auch in Nordrhein-Westfalen, ist seit der Covid19-Pandemie der Büroleerstand kontinuierlich gestiegen.² Gleichzeitig suchen junge Unternehmen, Start-ups, Vereine und Kulturschaffende bezahlbare Räume. Diese Gemengelage verdeutlicht: Der Bedarf an Gebäuden, die an die Konzepte des *New Work* angepasst sind, sowie die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum und Räumen für gemeinwohlorientierte Nutzungen können nicht allein durch Neubauten gedeckt werden. Das Bauen im Bestand gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Hinzu kommt: Elf Prozent der globalen CO₂-Emissionen entstehen laut einer Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung bei der Baustoff-Herstellung. Wir ringen in Nordrhein-Westfalen, aber auch bundesweit, um das Erreichen der deutschen Klimaziele. In Anbetracht der Klimakrise muss der Markt für klima- und ressourcenschützende Bauweisen wachsen. Wir bei NRW.URBAN unterstützen Städte und Gemeinden bei vielen Projekten, die eine nachhaltige Bestandsnutzung zum Ziel haben. Dabei geht es in den Projekten meist sowohl um die ökologische als auch um die soziale Nachhaltigkeit.

Den Lebenszyklus von Gebäuden analysieren

In die Bestandsaufnahmen, die unsere Expertinnen und Experten von NRW.URBAN begleiten, fließen deshalb sogenannte Lebenszyklusanalysen ein. Wir ermitteln, wie viel „graue Energie“ in einem Gebäude steckt, was ein Neubau an grauer Energie verschlingen würde

und wie effizient ein Umbau umgesetzt werden kann. Lebenszyklusanalysen sind auch geeignet, spätere Forderungen und ordnungsrechtliche Anforderungen an den Ergebnissen der Untersuchungen auszurichten.

Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die erforderlich ist, um ein Gebäude zu errichten. Sie umfasst die Energie für die Gewinnung von Materialien, die Herstellung und Verarbeitung von Bauteilen, den Transport von Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, den Einbau von Bauteilen in das Gebäude sowie deren spätere Entsorgung. Durch die Verwendung heimischer Materialien und durch ressourcenschonendes Bauen lässt sich die im Gebäude verbaute graue Energie minimieren. Diese schlägt sich in einer entsprechenden Menge an CO₂-Emissionen nieder.

Wann ist Weiterbauen sinnvoll?

Nicht bei jedem Gebäude ist ein Umbau sinnvoll. Wenn die tragende Grundsubstanz eines Gebäudes gesund ist, die Statik eine Raumaufteilung für die geplante Nutzung erlaubt und die Lage überzeugt, rentiert sich der Weiterbau in der Regel. Wo Stützraster, Deckenlasten oder Geschosshöhen nicht zur geplanten Nutzung passen, stößt der Umbau an bauliche Grenzen. Die Umwandlung von Büro- in Wohnraum scheitert häufig an der Gebäudetiefe, am mangelndem Lichteinfall und der Lage der Steigstränge für Ver- oder Entsorgungsleitungen. Schadstoffe wie Asbest, PCB oder künstliche Mineralfasern in Beständen der 1960er- und 1970er-Jahre können die Sanierung teurer machen als einen Neubau, und eine energetische Errüchtigung ist nicht



in jedem Fall wirtschaftlich. Auch die Anforderungen an den Brand- und Schallschutz können bei einer Umnutzung zu zusätzlichen baulichen Maßnahmen und damit zu höheren Kosten führen.

Die härteste Grenze ist jedoch der Markt: Leerstand ist nicht gleichbedeutend mit Nachfrage. In strukturschwachen oder schrumpfenden Lagen fehlt nach einem Umbau häufig die Nutzungsperspektive. Dort ist eine Umnutzung nicht das Mittel der Wahl, ein Rückbau kann die ehrlichere Option sein.

Aussagekräftige Daten ermitteln

Damit Städte und Gemeinden ein aussagekräftiges Fundament für eine Entscheidung im Umgang mit ihren Bestandsgebäuden erhalten, liefert NRW.URBAN im Rahmen von Treuhandverhältnissen oder Förderprogrammen fundierte Analysen. Das Ingenieurteam von NRW.URBAN aus dem Bereich Planung | Steuerung | Bau ist in unterschiedlichen Konstellationen im Rahmen dieser Projekte im Einsatz. Mit umfassendem Fachwissen und aufgrund von Erfahrungswerten, die

über Jahrzehnte in Projekten in allen Regionen Nordrhein-Westfalens gewachsen sind, liefert es belastbare Ergebnisse: Wir koordinieren alle bautechnischen Untersuchungen in Vorbereitung der Entwicklung eines zukunftsweisenden Gesamtkonzepts und erstellen Machbarkeitsstudien für einen nachhaltigen Umbau, wir stimmen Konzepte mit den Denkmalschutzbehörden ab und unterstützen im Fördermittelmanagement, wir beschaffen Gutachten und steuern externe Ingenieurbüros.

Fazit: Ein Großteil der CO₂-Emissionen eines Bestandsgebäudes ist mit der Errichtung in die Atmosphäre gelangt – kein Bestandserhalt kann dies nachträglich einsparen. Entscheidend ist eine andere Rechnung: Wer ein Gebäude abreißt und ersetzt, gibt diese bereits „bezahlte“ Emission verloren und verursacht zusätzlich CO₂-Ausstoß für einen Neubau. Im Weiterbauen kann somit der Mehrwert fürs Klima liegen. ■

¹ vgl. CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025

² vgl. Statista GmbH 2025 / Jones Lang LaSalle SE: Deutschland Big 7 Büromarktbericht, Q2 2026

Ein Bürgerzentrum
für Aldenhoven

Rathausumbau mit Vorbild- charakter

Das Rathaus von Aldenhoven, wie es die
Bürgerinnen und Bürger seit vielen Jahrzehnten
kennen.



Projektrunde im Rathaus von Aldenhoven: Die kleine Landgemeinde im Rheinischen Revier plant Großes – den Umbau ihres Anfang der 1960er-Jahre erbauten Rathauses in ein Bürgerzentrum. Ein offener, einladender Ort soll entstehen, der vielfältige Angebote aus Verwaltung, Bildung und Kultur unter einem Dach vereint. „Vor Kurzem haben wir den Bauantrag bei der Kreisverwaltung Düren, die als Bauaufsicht agiert, eingereicht. Heute hat uns bereits die Eingangsbestätigung erreicht“, berichtet Ralf Claßen, seit 2014 Bürgermeister von Aldenhoven.

Aldenhoven befindet sich mit dem Ende der Braunkohlenverstromung bereits im zweiten Strukturwandel. Die Steinkohlenzeche Emil Mayrisch vom Eschweiler Bergwerks-Verein (EBV) im Ortsteil Siersdorf war von 1938 bis 1992 der größte Arbeitgeber, sie galt zeitweise als eine der modernsten Schachtanlagen Europas. „Bis zu 5.000 Menschen arbeiteten auf der Zeche, mit der Schließung 1992 begann der erste Strukturwandel und ein Niedergang der Gemeinde“, sagt Claßen. Gewerbesteuer blieb aus, Spenden und Sponsorings versiegt, das Gemeinwesen litt. „Das hat auch zu einer Politikverdrossenheit geführt, die bis heute zu spüren ist. Mit dem zweiten Strukturwandel, verursacht durch den Niedergang der Braunkohle, wollen wir vieles besser machen.“

Die Unterstützung von Bund und Land helfe dabei: Über das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen, das die Bundesregierung 2020 auf den Weg gebracht hat, stehen für die nachhaltige Transformation des Rheinischen Reviers bis 2038 mehr als 14,8 Milliarden Euro aus Bundes- und Landesmitteln zur Verfügung. Mit diesem Geld werden nicht nur Projekte finanziert, die Ersatzarbeitsplätze schaffen; für die Menschen vor Ort sind solche Vorhaben, die die soziale Infrastruktur und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, mindestens ebenso wichtig. In Aldenhoven kümmern sich unter anderem Christina Breuer und Bastian Breuer um das Strukturwandelmanagement. „Ich bin hier aufgewachsen, habe mein gesamtes Leben hier verbracht und dementsprechend ist es umso schöner, nun die Entwicklung der Gemeinde aktiv mitzugestalten“, sagt Bastian Breuer.

Der Entwicklung Rechnung tragen

Eine Nische für eine wirtschaftliche Belebung konnte Aldenhoven bereits besetzen. Mit dem Aldenhoven Testing Center (ATC) wächst seit 2014 ein Test- und Prüfgelände für Fahrzeugtechnik und Mobilität der Zukunft auf dem ehemaligen Zechengelände. Ralf Claßen: „Es ist ein Joint Venture der RWTH Aachen und des Kreises Düren. Inzwischen haben sich dort auch die Getec Getriebe Technik GmbH und weitere mobilitätsnahe Unternehmen angesiedelt. Der Campus Aldenhoven soll in Zukunft noch zu einem großen Areal für horizontale und vertikale Entwicklung weiterentwickelt werden – inklusive eines Drohnen-Testzentrums.“ Die Gemeinde entwickelt zudem das Gelände eines ehemaligen Glühbirnenherstellers mit einem Investor aus Würselen. Kurz: Die Gemeinde wächst wirtschaftlich, Menschen ziehen wieder zu.

Bastian Breuer: „Also braucht es auch mehr Infrastruktur und Angebote für die Menschen, die hier leben. So hat sich die Gemeinde entschlossen, ihr in die Jahre gekommenes Rathaus nicht nur für den Verwaltungsbetrieb zu sanieren, sondern für die Bürgerschaft zu öffnen.“ Damit werden Funktionen und Angebote für die Bürgerschaft an einem Ort gebündelt – eine zentrale und einladende Anlaufstelle für alle. Die Sanierung und Weiterentwicklung des alten Verwaltungsgebäudes zu einem modernen, multifunktionalen Bürgerhaus hat die Gemeinde mit Unterstützung von NRW.URBAN über die



„Also hat sich die Gemeinde entschlossen, ihr in die Jahre gekommenes Rathaus nicht nur für den Verwaltungsbetrieb zu sanieren, sondern für die Bürgerschaft zu öffnen.“

Bastian Breuer, Strukturwandelmanager
der Gemeinde Aldenhoven

Tochtergesellschaft Starke Projekte GmbH auf den Weg gebracht. Der Verwaltungstrakt wird komplett saniert und erneuert, der ehemalige Ratssaal mit weiteren Räumen weicht einem neuen Anbau, in dem die Polizeidienststelle, Vereine, ein Jugendzentrum und die Volkshochschule untergebracht werden – im Erdgeschoss entsteht

ein multifunktionaler Veranstaltungsraum, der Vereinen und Gemeinderat gleichberechtigt zur Verfügung steht. Durch ein intelligentes und effizientes Raum- und Nutzungskonzept können Flächenbedarfe eingespart werden: Einzelne Räume werden zu unterschiedlichen Tageszeiten von unterschiedlichen Nutzenden in Anspruch genommen. Insgesamt steht für den Gemeinbedarf ebenso viel Platz zur Verfügung wie für die Verwaltung.

Höchste ökologische Standards einhalten
Ein Um- und Anbau mit Vorbildcharakter ist hier geplant, der zeigt, wie höchste ökologische Standards und Nutzungsflexibilität mit dem Erhalt und der sorgfältigen Weiterentwicklung der Architektur aus den 1950er- und 1960er-Jahren verbunden werden können. „Die Architektur des Rathauses in Aldenhoven ist typisch für öffentliche Gebäude der ersten Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg. Seine äußerst materialsparende Konstruktion ist für uns gleichzeitig Herausforderung und Inspiration“, sagt Architekt Matthias Tscheuschler. In der Nachkriegszeit habe man aufgrund des Zeitdrucks und der Materialknappheit äußerst ressourcenschonend gebaut. „Diese Philosophie des Bauens leitet uns heute

wieder, allerdings zeitgemäß.“ Gemeinsam mit seinem Bruder Philipp Tscheuschler leitet Matthias Tscheuschler das Büro TPMT Architekten, das in Aldenhoven die Generalplanung übernimmt und weitere Projektpartner steuert, darunter die Landschaftsarchitekten vom Büro Glaßer und Dagenbach. Bauen im Bestand ist ein wichtiges Thema für beide Büros. Matthias Tscheuschler: „Es macht uns einfach viel Spaß, uns mit Gebäuden, die schon lange da sind und vielfältige Funktionen erfüllt haben, zu beschäftigen. Auch wenn das im Detail oft viel anspruchsvoller ist als das Planen auf einem weißen Papier.“

Beim Rathausbau in Aldenhoven wurde einst sehr sparsam mit dem Material umgegangen. „Eine sehr intelligente Konstruktion mit wenig Beton und speziell ausgetüftelten konstruktiven Anschlüssen“, erklären die Architekten. So ist das Gebäude einerseits Vorbild für heutige Konstruktionen, gleich-

zeitig aber auch Herausforderung für die Sanierung, weil es jegliche bauphysikalische Fragestellung ausklammert. Christina Breuer bestätigt: „Mangels Dämmung und aufgrund der Einfachverglasung ist es im Innern im Winter kalt und im Sommer heiß.“ Die Trägerstruktur erhält nun eine zeitgemäße Dämmung, ohne die prägende Schlankheit der Stützen völlig zu umbauen. Gern hätte das Architekturteam auch eine schöne Wendeltreppe im Foyer des Gebäudes erhalten. Doch nicht nur Materialien, auch Flächen sind wertvolle Ressourcen – an ihrer Stelle entstehen demnächst vier Räume.

Hell und multifunktional planen

Der Entwurf für den Verwaltungstrakt des Gebäudes entfernt sich von einer strengen Behörden-Typologie. Es entstehen Anlaufpunkte für alle Nutzenden – für Besucherinnen und Besucher, Akteure der Vereine und auch Begegnungsflächen für die Mitarbeitenden der Verwaltung. Durch transluzente

Offen und einladend: Das Rendering des Büros TPMT Architekten zeigt, wie das zukünftige Bürgerzentrum aussehen wird.



Wandteile und Türen soll Tageslicht in möglichst alle Räume dringen. Philipp Tscheuschler: „Transluzent, aber nicht transparent. Denn es braucht in einer Behörde auch diskrete Räume für datengeschützte Amtsvorgänge, es braucht Einzelbüros für Führungskräfte und Rückzugsräume für Mitarbeitende, die konzentriert Vorgänge bearbeiten wollen.“ Dem Modewort *New Work* stehen die Architekten kritisch gegenüber. Es sei wichtig, Räume zu schaffen, die den Bedürfnissen der dort arbeitenden Menschen angepasst sind. Dies sei nachhaltiger, als einem Trend zu folgen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit des Gebäudes ist Flexibilität ein wichtiger Faktor – sowohl in der geplanten Nutzung als auch in weiterer Zukunft. Sollten die Anforderungen an das Gebäude in zehn oder zwanzig Jahren völlig andere sein, ist eine bauliche Umstrukturierung im Innern nahezu problemlos möglich.

Die Frage, die eigentlich der Ausgangspunkt aller Planungen für den Anbau war, lautet: Wie kann eine gute Verbindung zwischen Innen und Außen geschaffen werden?

Der Ratssaal wird einem Multifunktionssaal weichen, von dem sowohl Verwaltung als auch Vereine und Institutionen profitieren.



Bastian Breuer: „Aldenhoven kämpft mit vielen Funktionsschwächen im innerstädtischen Bereich. Indem wir dieses zentrale Gebäude so attraktiv und offen gestalten, stärken wir auch das Zentrum von Aldenhoven. Wir schaffen einen Anker im Kern des Orts, von dem aus sich weitere Entwicklungsmaßnahmen anschließen können.“

Nach hinten hin öffnet sich das Gebäude zu einem Park mit altem Baumbestand. Matthias Tscheuschler: „Ein großer Standortvorteil! Deshalb haben wir den Saal nicht mehr im ersten Obergeschoss platziert, sondern ebenerdig.“ Als Reminiszenz an den alten Saal mit seinem beidseitigen Balkon im ersten Geschoss werden nun die Obergeschosse umlaufende Balkone erhalten. Die Mitarbeitenden der Verwaltung können zudem auf dem Dach der Tiefgarage eine Terrasse nutzen, das Jugendzentrum bekommt einen separaten Eingang und Außenbereich, der Bürgersaal wiederum eine große Terrasse mit Verbindung in den Park.

Die Planungen verdeutlichen, wie das architektonische Konzept den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen



Die Strukturwandelmanager Bastian Breuer [l.] und Christina Breuer [r.] testen mit Bürgermeister Ralf Claßen ein Schallschutzsofa im Musterbüro.



David Liepold, NRW.URBAN, erläutert die planerische Grundlage für das Raumprogramm.

gerecht wird. „Basis dafür lieferte eine Machbarkeitsstudie im Auftrag der Gemeinde Aldenhoven, durchgeführt vom Planungsbüro Assmann aus Dortmund. Eine Bedarfsanalyse führte zu den Funktionsvorgaben für das Raumprogramm“, erläutert David Liepold von NRW.URBAN und in der Starke Projekte GmbH tätig. Das schematische Layout gab vor, welche Nutzergruppen welchen Bedarf zu welchen Tageszeiten an Räumlichkeiten haben und welche anderen Nutzergruppen sich damit kombinieren lassen.

Identifikation schaffen

Christina Breuer: „Um die Nutzergruppen zu definieren und anschließend die genauen Vorgaben für die Machbarkeitsstudie liefern zu können, hatten wir rund drei Dutzend Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen aus der Bevölkerung zu Gast. Wir haben freie Gespräche geführt, aber auch Vorgaben gemacht. Von Anfang an war allen Beteiligten klar, dass wir Räume auch multifunktional zur Verfügung stellen wollen, dass Räume im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst durchgehend von vielen genutzt werden sollen.“

„Diese Herangehensweise finden die Menschen aus Aldenhoven toll, weil es ihr Bürgerhaus ist. Das Alte wird neu, aber anders – energetisch innovativ und nachhaltig.“

Ralf Claßen, Bürgermeister von Aldenhoven

Das Architektur- und Landschaftsarchitekturteam zieht alle Register, was moderne Bauphysik und Baustoffforschung betrifft. Nicht nur von den Engagierten in Aldenhoven, auch von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern bekommt

das Projekt Rückenwind. Ralf Claßen: „Diese Herangehensweise finden die Menschen aus Aldenhoven toll, weil es ihr Bürgerhaus ist. Das Alte wird neu, aber anders – energetisch innovativ und nachhaltig.“ ■



Probenentnahmen an den alten
Gemäuern des ehemaligen Vierkanthofs
in Alt-Keyenberg

Kunst- und Kulturhof
in Erkelenz-
Alt-Keyenberg

Bauen im Bestand – ein Gebot der Stunde

Durch den vorgezogenen Ausstieg aus der Braunkohle blieben fünf Dörfer im Erkelenzer Stadtgebiet und am Tagebau Garzweiler gelegen, die bereits weitgehend umgesiedelt worden waren, erhalten: Alt-Keyenberg, Alt-Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Alt-Berverath. Seit 2023 entwickelt die Stadt Erkelenz gemeinsam mit dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler, der Bürgerschaft und mit Unterstützung der Landesgesellschaft Starke Projekte Konzepte, wie diese Dörfer wieder mit Leben gefüllt werden. Die Starke Projekte GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft von NRW.URBAN und bietet im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen ein spezielles Unterstützungsangebot für vom Strukturwandel betroffene Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier. In der Ortsmitte von Alt-Keyenberg laufen aktuell die Bestandsaufnahmen für den Umbau eines ehemaligen Küsterhauses und eines angrenzenden Vierkanthofs zu einem Kunst- und Kulturhof. Das Gebäudeensemble befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und hat ortsbild-

prägenden Charakter. Sein Umbau und seine zukünftige Nutzung sollen als Initial für die weitere Entwicklung des „neuen alten Dorfes“ dienen. „Wir schaffen sogenannte Fokusräume in den Dörfern, von denen aus eine nachhaltige Transformation voranschreiten kann. Dabei hat die LANDFOLGE Garzweiler stets auch die Verbindung zur Tagebaulandschaft im Blick“, erläutert Volker Mielchen, Geschäftsführer des Zweckverbands LANDFOLGE Garzweiler.

Zahlreiche Gewerke im Einsatz

Volker Mielchen ist zum Ortstermin mit NRW.URBAN (Tochter Starke Projekte GmbH) und dem Architektenteam von raumwerk.architekten vor Ort. Denn der Vorentwurf für den Umbau ist so weit gereift, dass die Grundlage für die Fachplanung geschaffen ist. Nun gilt es, das vorhandene Aufriss- und Planmaterial mit den realen Gegebenheiten abzugleichen. „Leider liegen uns nur sehr rudimentäre Grundriss-, Querschnitts- und Infrastrukturdaten vor“, erläutert Damla Yasar, die für NRW.URBAN in der Starke Projekte GmbH tätig ist.

„Das Bewahren und Nutzen von Bestandsgebäuden gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dabei werden häufig Aufstockungen und Erweiterungen geplant, die Auswirkungen auf die Statik haben.“

Jérôme Signon, Lievens und Partner

Das Vermessungsteam arbeitet mit moderner digitaler Technik: Bei historischen Bestandsgebäuden ist ein neues Aufmaß unerlässlich.



Das Küsterhaus befindet sich noch weitestgehend im Ursprungszustand, bedarf jedoch einer umfassenden Sanierung. Es weist zahlreiche erhaltenswerte Details wie historische Türzargen oder einen Dachstuhl aus Eiche mit Zapfenverbindungen auf. Die Stadt Erkelenz plant deshalb, das Gebäude unter Denkmalschutz stellen zu lassen. Der daneben liegende Vierkanthof ist zwar noch älter, wurde jedoch im Bereich des Vorderhauses in den 1970er- und 1980er-Jahren „arg verbastelt“, wie Architektin Lisa Wiemes berichtet. Um exakte Planungsdaten zu erhalten und die Umbaumaßnahmen in Hinsicht auf Altlasten und Statik abzusichern, sind unterschiedlichste Gewerke vor Ort.

Nicole Gehlen und Christopher Smolka von Kempen Krause Ingenieure durchschreiten wie Astronauten die Baustelle und die Räume. Sie tragen hochmoderne Vermessungsgeräte mit 3D-Laserscantechnologie, um eine verlässliche Datengrundlage zu schaffen. Wenn Pläne fehlen, unvollständig oder veraltet sind, können sie so auch komplexe Gebäude effizient und präzise erfassen. So kann das Ingenieurteam in nur einem Tag ein Gebäudeensemble wie das Küsterhaus und den Vierkanthof in Erkelenz digital vermessen und direkt dreidimensionale Daten liefern.



Architekt Marc Hübert, raumwerk.architekten, ergänzt: „Wir erhalten eine sogenannte Punktwolke, die die Grundlage für die weitere Planung ist – ein präzises, digitales Abbild aller baulichen Strukturen.“

In einem anderen Hofgewölbe nehmen Lisa Wacker und Kristin Fürst vom Ingenieurbüro HYDR.O. gerade Proben verschiedener Baumaterialien. Die Geowissenschaftlerinnen sind Expertinnen für Schadstoffsanierungen. Nach erstem Augenschein halten alle Anwesenden die Altlasten bei diesem Objekt für unkritisch, dennoch bedarf es einer genauen Prüfung, bevor Menschen auf der Baustelle zum Einsatz kommen. Denn bei Baggerarbeiten, Aufgrabungen oder Abrissarbeiten können gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest freigesetzt werden. Dann gilt es, Arbeitende, Anwohnerinnen und Anwohner zu schützen.

Schließlich reist zur Lagebesprechung noch das Team von Lievens und Partner an. Das Ingenieurbüro bringt besondere Expertise für Statik und Bauphysik mit. Rita Thielen und Jérôme Signon starten ihren Austausch mit dem Architekturteam im Küsterhaus. Von den Statik-Experten wollen die Architekten vor allem wissen, was im Sinne eines guten Brandschutzes im Gebäude getan werden muss und möglich ist. Das Bauen im Bestand ist für das Team von Lievens und Partner ein wichtiger Geschäftsbereich. Jérôme Signon: „Das Bewahren und Nutzen von Bestandsgebäuden gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dabei werden häufig Aufstockungen und Erweiterungen geplant, die Auswirkungen auf die Statik haben.“

Rekonstruieren und Neues schaffen

Die Baustellenbesichtigung geht im Vierkanthof weiter: Marc Hübert schwingt einen dicken Hammer und stemmt eine zugemauerte Tür auf. Zum ersten Mal betreten alle Beteiligten einen Raum, den sie bisher nur durch eine Luke in Augenschein nehmen konnten: einen ehemaligen Partyraum. Auch wenn ihm der Kraftakt sichtlich Spaß macht, entspricht das Abreißen von Gebäuden weniger der Philosophie des Architekturbüros. „Bestand zu nutzen und weiterzuentwickeln – ist das Gebot der Stunde“, sagt Hübert. „Uns geht es bei vielen unserer Projekte darum, nicht nur rekonstruierend einzugreifen, sondern Neues zu ergänzen.“ Für ihn sind auch Gebäude, die nicht formal als Denkmäler ausgezeichnet sind, denkmalwert. „Es geht uns um die



vielen kleinen Zeitschichten, die uns viel über die Gebäude erzählen. Diese versuchen wir dann im Rahmen der baulichen Potenziale weiterzudenken. Dazu analysieren wir den Gebäudebestand und sein Tragwerk, um neue architektonische Spielräume auszuloten.“ Darüber hinaus spielen auch Aspekte der Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle: Welche Materialien oder Bauteile können bleiben oder weiterverwendet werden? „Wir haben inzwischen auch eine Baubiologin im Team und analysieren kontinuierlich, mit welchen Materialien und mit welchem Aufwand wir unsere Projekte nachhaltig umsetzen können“, so Hübert.

Projektleiterin Rebekka Austermann vom Bereich Konzepte | Entwicklung bei NRW.URBAN erläutert die besonderen Herausforderungen des Projekts: „Wir haben es hier mit ortsbildprägenden historischen Gebäuden zu tun, und es ist einer der ersten Orte, an dem im Zuge der Wiederbelebung des Dorfs die Bauarbeiten beginnen werden. Dadurch wird das Projekt schon in der Bauphase eine hohe Aufmerksamkeit bekommen.“ Wie zur Bestätigung radelt gerade ein älteres Ehepaar vorbei und winkt den Fachkräften auf der zukünftigen Baustelle zu. „Zudem soll hier ein Ort entstehen, an dem unterschiedlichste Gruppierungen aktiv werden: Geplant sind Räume für temporäres Wohnen und Ateliers, Ausstellungsflächen

und Gemeinschaftsräume inklusive eines Dorfgemeinschaftscafés. Das bedeutet, dass viele Einzelnormen zu beachten sind – von der Barrierefreiheit bis zum Denkmalschutz.“

Gestalterisch mutig

Im Durchgang des Vierkanthofs erläutert Lisa Wiemes von raumwerk.architekten anhand eines kleinen Modells die zukünftigen Planungen: „Richtung Straße wird das Gesicht des alten Vierkanthofs bewahrt, hinter der Fassade werden wir den Ort jedoch gestalterisch mutig in eine neue Zukunft überführen.“ Da das Vorderhaus des Hofes durch kaum noch nachvollziehbare Umbauten zahlreiche Versprünge und Barrieren und zu geringe Raumhöhen für die geplante Nutzung aufweist, wird das Gebäude quasi ausgehöhlt und ein Neubau versetzt dahinter errichtet. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, mit der Fuge zwischen Alt und Neu zu spielen. Ein neuer Baukörper entsteht, in dem Räume wie Büros oder die Küche für ein Café sowie ein Aufzug untergebracht werden, Räume, in die besondere Technik integriert wird. Auf diese Weise kann der Neubau vollständig barrierefrei ausgebildet werden. Ein gläserner Zwischenbau markiert die Fuge zwischen Küsterhaus und Vorderhaus und funktioniert nicht nur als Ausstellungsraum, sondern auch als Schaufenster zur Öffentlichkeit sowie Sichtverbindung



Marc Hübert [links] vom Architektenteam öffnet den Zugang zum ehemaligen „Partyraum“.

Volker Mielchen [rechts], Geschäftsführer vom Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler, ist beim Abstimmungstermin vor Ort.

Marc Hübert und Lisa Wiemes [unten] von raumwerk.architekten öffnen einen Bodenschacht.



Alt-Keyenberg wird bunt

Noch wirkt Alt-Keyenberg ein wenig verschlafen. Viele Häuser stehen leer. Die örtliche Bäckerei hat nur wenige Stunden am Tag geöffnet. Die Heilig-Kreuz-Kirche wurde 2021 entwidmet und wartet noch auf eine neue Bestimmung. Um die Grundlage für ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, hat die Stadt gemeinsam mit der Starke Projekte eine Machbarkeitsstudie beauftragt, ein Wettbewerbsverfahren ist in Vorbereitung. Neben an tut sich bereits was: Im Küsterhaus und auf dem angrenzenden Vierkanthof beginnen die Bauarbeiten für einen Kunst- und Kulturhof. Die Vermarktung erster Immobilien in Alt-Keyenberg ist schon 2025 angelaufen und die Nachfrage wächst. „Wir werden die nahezu vollständig umgesiedelten Dörfer neu beleben und binden die Bürgerschaft aktiv in den Entwicklungsprozess ein“, sagt Stephan Muckel, Bürgermeister der Stadt

Erkelenz. Seit feststeht, dass fünf westlich des Tagebaus gelegene Ortschaften entgegen früheren Plänen nicht abgerissen werden, hat der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler gemeinsam mit der Stadt Erkelenz verschiedene Beteiligungsformate etabliert.

Im Juni 2026 startete der Zweckverband eine wirkungsvolle Mitmachaktion: An sechs Wochenenden gestalteten Interessierte aus der Region unter Anleitung von Kunstschaffenden die Fassade des zukünftigen Kunst- und Kulturhofs. Die Bürgerinnen und Bürger schufen farbenfrohe Werke, die vor der Fassade des historischen Hofes installiert wurden – nach dem Motto: „Alt-Keyenberg wird bunt!“ Die Gemälde geben einen Vorgeschmack auf das, was in den kommenden Jahren entstehen soll: Der Vierkanthof und das angrenzende Küsterhaus werden zu Atelier- und Werkstattäu-

ßern mit Dorfcafé und Veranstaltungsräumen. Der Fantasie war keine Grenze gesetzt: So zieren unter anderem glückliche Kühe, Windräder, spielende Kinder, eine Seelandschaft und ein Bahnanschluss die überdimensionalen Bilder – gemalte Zukunft.

Stephan Muckel: „Dank der umfassenden finanziellen Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Stadt Erkelenz das Jahrzehnte-projekt, die fünf geretteten Dörfer wieder zu lebenswerten Orten zu machen, stemmen. Der Verkauf der ersten Anwesen ist ein wichtiger Schritt in der Zukunftsgestaltung auf Basis unseres städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Ich freue mich auf alle Menschen, die gemeinsam mit uns die Identität und Zukunft der Ortschaften mitgestalten.“ ■

zum Küstergarten. Die Scheune – mit einer fast kathedralen Anmutung – wird Herzstück des kreativen Arbeitens mit Atelier und Ausstellungsraum werden. In den Stalungen entsteht ein Dorfgemeinschaftscafé, dessen Terrasse durch den Dachüberstand des alten Heubodens geschützt ist.

Der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler hat das Projekt über eine breite Bürgerbeteiligung vorbereitet und wird auch die Bautätigkeit und die Inbetriebnahme gemeinsam mit den Menschen vor Ort gestalten. Christina Dudde vom Kunst- und Kulturmanagement des Zweckverbandes: „Bis vor drei Jahren hieß es noch, dass das Dorf dem Tagebau anheimfällt. Bis vor Kurzem wurden Menschen noch umgesiedelt, nur wenige blieben, neue Bewohnerinnen und Bewohner kommen nun hinzu. Damit hier eine echte Gemeinschaft wachsen kann, müssen die Bewohnenden auch an der Entwicklung beteiligt werden. Über Kunst- und Kulturprojekte schaffen wir einen niederschweligen Zugang. Tatsächlich gibt es in der Region eine lebendige Kulturszene. Aber auch überregional ist die Strukturwandellandschaft für Künstlerinnen und Künstler spannend. So entstand die Projektidee, einen Ort für die Dorfgemeinschaft zu schaffen, der gleichzeitig über Residenzen von international tätigen Kunstschaffenden zu einem dynamischen Austausch führt.“

Volker Mielchen ergänzt: „Wir erfüllen viele kommunikative Aufgaben, erklären, stellen Planungen vor, beantworten Anfragen – letztendlich müssen wir aber ins Bauen kommen, damit Versprechen glaubwürdig werden und alle wieder Mut fassen.“ Generell sei es nicht einfach, die defensive Haltung der Menschen im Tagebauumfeld in eine Aufbruchsstimmung zu wandeln. Mit dem Kunst- und Kulturhof in Keyenberg sei dies jedoch bereits mit den ersten Planungsschritten gelungen.



Kontakt:

Rebekka Austermann
0211 54238-224
rebekka.austermann@
nrw-urban.de



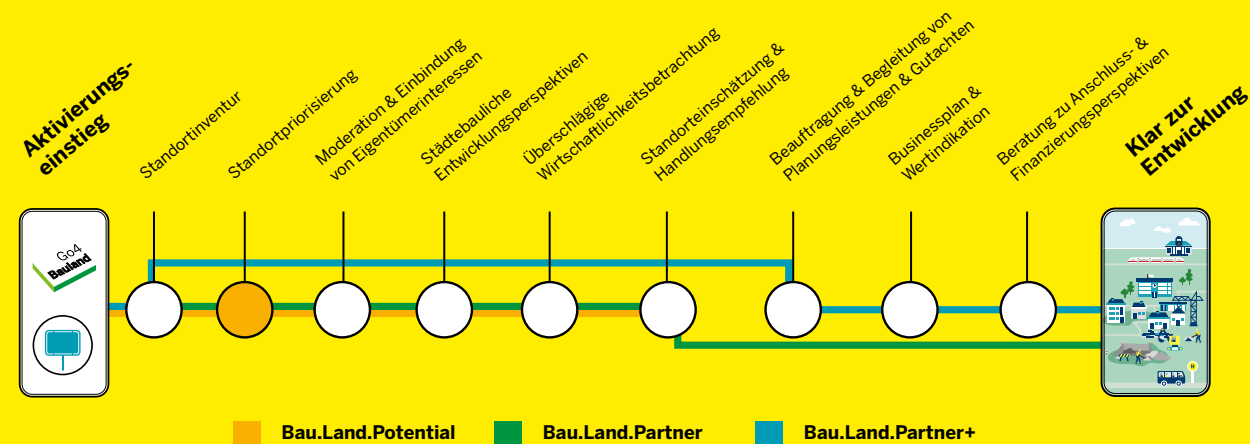
Mit Kunst- und Kulturprojekten belebt das Team der LANDFOLGE Garzweiler die Gebäude bis zum Umbau.

Go4Bauland macht Neues möglich!

Baulandentwicklung braucht geeignete und verfügbare Flächen. Verbunden mit dem Anspruch des Flächensparens liegt es auf der Hand, gerade auf vorge nutzten vorhandenen Bauflächen mit allen Mitteln neue wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Denn auf brachgefallenen oder untergenutzten Standorten hemmen oftmals divergierende Eigentümerinteressen, ungeklärte Bodenverhältnisse, wirtschaftliche Fragen, fehlende personelle Ressourcen oder komplexe Rahmenbedingungen die Entwicklung und rücken kommunale Entwicklungsziele in die Ferne.

Genau hier setzt die Initiative Go4Bauland des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen an: Mit der modularen Unterstützung durch Bau.Land.Potential, Bau.Land.Partner und Bau.Land.Partner+ entwickelt NRW.URBAN gemeinsam mit den Städten und Gemeinden für jeden Standort den passenden Lösungsweg – individuell, zielorientiert und ressourcenschonend, für die richtige Nutzung an der richtigen Stelle. Wir übernehmen die Schritte, die es zur Aufklärung der konkreten Entwicklungshemmnisse braucht, und erarbeiten Lösungswege zu deren Überwindung.

Fahrplan für die Fläche



Bau.Land.Potential

Wissen, wo das Potential steckt – bevor Sie entscheiden
Bau.Land.Potential liefert methodisch fundierte Antworten, an welchem von bis zu zehn Standorten Sie Ihre Entwicklungsziele am besten erreichen können. Das Modul unterstützt Kommunen dabei, mehrere Standorte strukturiert zu vergleichen und zu priorisieren – entweder für die Zielnutzung Gewerbe oder Wohnen.

Bau.Land.Partner

Der direkte Weg zur Handlungsklarheit

Bau.Land.Partner klärt die zentralen Voraussetzungen für eine Entwicklung von brachgefallenen oder deutlich ungenutzten Standorten und begleitet diese gegebenenfalls bis zur Umsetzungsreife.

Bau.Land.Partner+

Komplexität reduzieren, bevor Sie investieren

Ist die Flächenaktivierung von so hoher Relevanz, dass ein kommunaler Erwerb geprüft wird oder bereits vollzogen wurde, um so zum Beispiel Fördervoraussetzungen zu schaffen, kommt Bau.Land.Partner+ ins Spiel. Wenn Vornutzung, Gebäudebestand, fehlende Wirtschaftlichkeit oder andere Einschränkungen einen erhöhten Aufklärungs- und Planungsbedarf mit sich bringen, sorgt das Modul für die nötige Transparenz.



Ein Ziel. Ein Zugang.

Der Instrumentenkasten des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung und Unterstützung der Bauland- und Innenentwicklung ist bundesweit einmalig, auch der niederschwellige Zugang zur Aktivierungshilfe hat Vorbildcharakter. Alle Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens können sich mit einem oder mehreren Standorten um Unterstützungsleistungen bewerben. Ein kostenfreies Beratungsgespräch klärt, welcher Fahrplan für welchen Standort und welche Flächen passt. Die Bewerbung erfolgt über ein kompaktes Onlineformular. Die weitere Bearbeitung Ihres Anliegens erfolgt in enger Abstimmung mit Ihrem Verwaltungsteam.

Auf Aktivieren folgt Entwickeln

Bereits während einer Standortaktivierung oder im Anschluss an eine Maßnahme können Sie weitere Unterstützungs- und Entlastungsmöglichkeiten zur weiteren Planung und nahtlosen Umsetzung in Anspruch nehmen.

Über die Go4Bauland-Rahmenvertragsinitiative steht Kommunen ein Expertenpool zur Verfügung, den Sie mit Rechtsplänen und Rahmenplanungen, weiteren Gutachten und Untersuchungen oder Beteiligungsverfahren direkt beauftragen können.

Städte und Gemeinden können zudem mit einer Einlage in Höhe von 1.000 Euro Gesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH werden und sie so als ihre eigene Entwicklungsgesellschaft auf Zeit nutzen – zum Beispiel zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren, zur Übernahme des Projektmanagements oder für Ingenieursdienstleistungen im Rückbau oder Hochbau.

Wir begleiten Sie gerne, solange Sie wünschen. Sprechen Sie uns an!



IMPRESSUM: HERAUSGEBER NRW.URBAN Service GmbH, Hansaallee 299, 40549 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | **REDAKTION** Aurélie Ölbey [V.i.S.d.P.], NRW.URBAN, K02B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum | **FOTOS** Christian Nielinger [Titel, 2, 10-18, 51], Christoph Kniel [2, 4-9, 20-27, 44-49], Franklin Berger [2, 3, 28-34, 37, Rückseite], Martin Steffen [38, 40, 42-43], Gerber Architekten [35], TPMT Architekten [41] | **DRUCK** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen | **AUFLAGE** 900

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichten Lesbarkeit nur die männliche oder nur die weibliche Form verwendet wird.

ADRESSEN / SERVICE



NRW.URBAN

DÜSSELDORF

Hansaallee 299
40549 Düsseldorf
Tel. 0211 54238-0
Fax 0211 54238-430
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN

DORTMUND

Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel. 0231 4341-0
Fax 0231 4341-325
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de