

## SAMTWEBEREI Krefeld

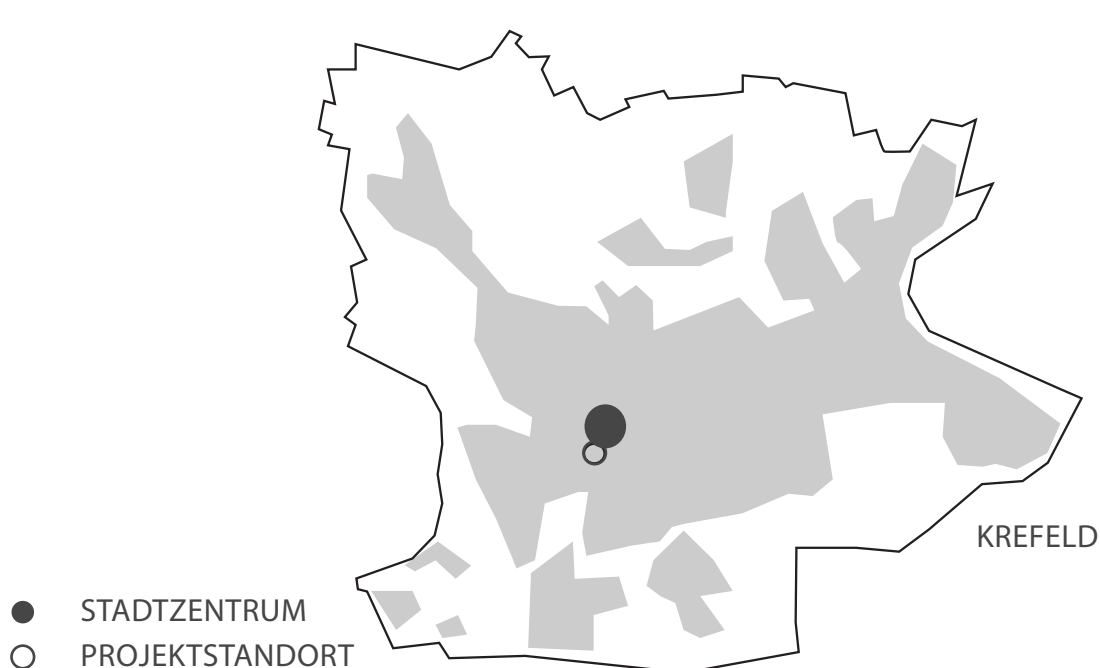
### AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Stadttyp: Großstadt (225.000 Einwohner)  
Zentrentyp: Innenstadt  
Start: 2013



Zentrumsfunktion

### LAGE DER INNENSTADT UND DES PROJEKTES IN DER STADT



### AUSGANGSLAGE IM ZENTRUM - POTENZIALE UND PROBLEME DER ZENTRUMSENTWICKLUNG

Die Krefelder Südweststadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, zwischen Innenstadt und Universität. Das Gebiet ist ein typisches Beispiel für ein kompaktes und nutzungsgemischtes Quartier der Gründerzeit mit dem schmalen und langen „Krefelder Haus“ als besonderer Gebäudetypologie.

Nachdem die großen gewerblichen Nutzungen das Quartier verlassen haben und auch der Einzelhandel an vielen Standorten aufgegeben hat, konzentrieren sich hier Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude in einer attraktiven städtebaulichen Substanz. Auch die nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse führen zu Leerständen. Viele öffentliche Räume sind unattraktiv und ungepflegt. Die Südweststadt ist mit vielen Einwohnern verschiedener Nationalitäten sehr „bunt“. Die Sozialstruktur der ca. 6.800 Bewohner ist geprägt von einer im Vergleich zur Ge-

samtstadt deutlich höheren SGB II-Quote.

Im Quartier existieren eine Vielzahl von Initiativen und Institutionen, es gibt ein lebendiges Gemeinwesen.

2006 wurde das Quartier in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. 2009 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das kreative Nutzungen und alternative Wohnformen vorsieht. Als Initialprojekt für die Entwicklung wurde die neue Nutzung der Samtweberei, einem leer stehenden historischen Gewerbestandort, vorgeesehen.

## PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION



Themen und Maßnahmen

### ZIELSETZUNGEN

- Entwicklung einer mischgenutzten Immobilie
- Impuls für die Quartiersentwicklung zum sozial, kulturell und ökonomisch durchmischten Viertel
- Erwirtschaftung von Erträgen für Stadtteilprojekte
- Stärkung der Selbstorganisationskräfte
- Verstetigung eines lebendigen Gemeinwesens

### KURZBESCHREIBUNG

Das Projekt umfasst ein 6.700 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit der ehemaligen Samtweberei (rund 4.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und den Shedhallen (3.000 m<sup>2</sup>).

Die Montag Stiftung Urbane Räume (MSUR) entschied sich nach Gesprächen mit der Stadtverwaltung und einer Befragung der Bewohner sowie einer Bürgerwerkstatt Ende des Jahres 2013 dafür, in das Projekt Samtweberei zu investieren. Die MSUR ist eine gemeinnützige Stiftung, die auf verschiedenen Ebenen Nachbarschaftsinitiativen unterstützt, die gemeinschaftlich Immobilien entwickeln und dabei das Gemeinwohl des Quartiers in den Blick nehmen.

Die Umsetzung und Realisierung der einzelnen Projekt-

bausteine erfolgte schrittweise von 2014-2018: Historische Samtweberei für Wohnen und Arbeiten, Shedhallen im Innenhof als Freiraum für die Nachbarschaft, Verwaltungsgebäude als Pionierhaus. Realisiert wurden Büroflächen für kleine Unternehmer und Initiativen (Fertigstellung 2014), Räume für gemeinschaftliches Wohnen (Fertigstellung Frühjahr 2017) und ein überdachter Freiraum mit Café und Nachbarschaftswohnzimmer (Fertigstellung Sommer 2017).

### EINDRÜCKE



Das Gebäude der alten Samtweberei



Eröffnung des Pionierhauses

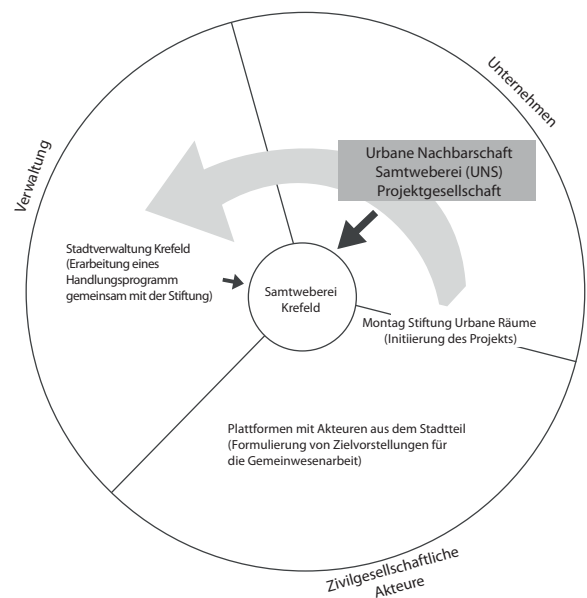
# PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION



Akteursstrukturen

## SCHLÜSSELAKTEURE, GOVERNANCE, TRÄGERSTRUKTUREN UND PROZESSE

Die Stadtverwaltung Krefeld und das kommunale Wohnungsbauunternehmen „Wohnstätte Krefeld“ haben ein Konzept für Umbau und Umnutzung beauftragt. Die MSUR wurde von der Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, NRW.URBAN unterstützt. Für die Realisierung wurde die gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei“ (UNS) gegründet und ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt und der Stiftung geschlossen. Grundlage dafür war das gemeinsame Handlungsprogramm „Zukunft für das Samtweberviertel.“ Die Aufgabenverteilung zwischen der Stadt und der Projektgesellschaft ist klar abgegrenzt, beide Seiten entscheiden jedoch gemeinsam über strukturelle Angelegenheiten. Perspektivisch soll die UNS gGmbH in eine stadtteilgetragene Organisationsform überführt werden und die Arbeit nach dem Rückzug der Stiftung weiterführen. Seit 2014 gibt es eine „Spielregelgruppe“, deren Mitglieder in den verschiedenen Institutionen des Stadtteils verankert sind.

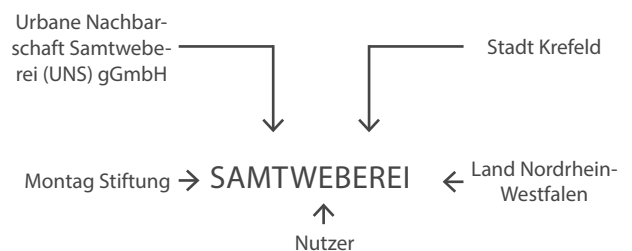


Finanzierung

## FINANZIERUNG

Die Investitionssumme von 7,5 Mio. € für die Sanierung wird fast vollständig von der UNS getragen (rund 6,5 Mio. €). Stadt und Land fördern das Vorhaben mit 1,0 Mio. €. Der Aufwand der Montag Stiftung für das Projektmanagement über einen Zeitraum von sieben Jahren wird mit 1,4 Mio. € beziffert.

Die Stadt verzichtet solange auf den Erbbauzins, wie durch das Projekt erzielte Erträge in Höhe von mindestens dem Erbbauzins in gemeinnützige Stadtteilarbeit investiert werden. Ab Fertigstellung aller Projektbausteine in 2018 soll dies ungefähr 60.000 € pro Jahr sein.



# BEWERTUNG



Innovation und Übertragbarkeit

## INNOVATIONS- UND INFORMATIONSGEHALT, ÜBERTRAGBARKEIT

### Ökonomische Innovation

- Programm „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“ der Montag Stiftung Urbane Räume (MSUR) an der Schnittstelle von Immobilienentwicklung, Gemeinwesenarbeit und gesellschaftlich getragener Stadtteilentwicklung
- Gründung einer gemeinnützigen Projektgesellschaft („Urbane Nachbarschaft Samtweberei“) für Gemeinwesenarbeit, Standortentwicklung, Immobilienentwicklung und Investition

### Verfahrensinnovation

- Umgang mit städtischem Erbbaurecht: Kooperation zwischen Stadt und Stiftung auf Grundlage des Handlungsprogramms „Zukunft für das Samtweberviertel. Aktive Gemeinwesenarbeit und die Erneuerung der Alten Samtweberei als Impuls für den Stadtteil.“

### Soziale Innovation

- Verknüpfung von Immobilienentwicklung und Gemeinwesenarbeit
- Erwirtschaftete Rendite aus Immobiliennutzung wird in Stadtteilarbeit investiert
- Nutzer und Bewohner der Samtweberei erbringen jähr-

- lich rund 2.500 gemeinnützige »Viertel-Stunden« für die Südweststadt
- Projektfonds in Höhe von 5.000 € pro Jahr für Stadtteilprojekte
- Bedeutung der Bürgerwerkstätten zur frühzeitigen Einbindung von Akteuren aus dem Stadtteil und zur Entwicklung tragfähiger Strukturen
- Viertelsrat (Gremium von Ehrenamtlichen im Stadtviertel) und Viertelsratschlag (Jährliche öffentliche Veranstaltung im Stadtviertel)

### Übertragbarkeit

- Montag Stiftung spielt eine herausgehobene Rolle: Engagement, Know-how, Kapital
- Umbau und Nutzung einer Schlüsselimmobilie als Impuls für die Quartiersentwicklung

„Wir sind eine gemeinnützige Gesellschaft, die „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“. Wir haben die Alte Samtweberei in den letzten Jahren zu einem bunten und lebendigen Ort entwickelt. Mit den Gewinnen aus der Immobilie stärken wir das Gemeinwesen gemeinsam mit den Menschen des Viertels.“ ([www.samtweberviertel.de](http://www.samtweberviertel.de))

## KONTAKT UND WEITERE INFORMATIONEN

Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH  
Lewerentzstraße 104, 47798 Krefeld  
Telefon: 02151/1528293, [info@samtweberei.de](mailto:info@samtweberei.de)

### Quellen:

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

Stadt Krefeld, Montag Stiftung Urbane Räume (2013): Zukunft für das Samtweberviertel: Aktive Gemeinwesenarbeit und die Erneuerung der Alten Samtweberei als Impuls für den Stadtteil. Handlungsprogramm

Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hg.) (2014): Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung. Investition in das Gemeinwesen. 1. Jahresbericht 2014

Dieser Steckbrief entstand im Rahmen des Projektes TransZ ([www.transz.de](http://www.transz.de)).

Autorenteam: HafenCity Universität Hamburg HCU, Fachbereich Stadtplanung,

Kontakt: [stefan.kreutz@hcu-hamburg.de](mailto:stefan.kreutz@hcu-hamburg.de)