

**NACHBAR
SCHAFT
SAMT
WEBEREI**

Die Alte Samtweberei in Krefeld: Investitionen in Steine und Menschen

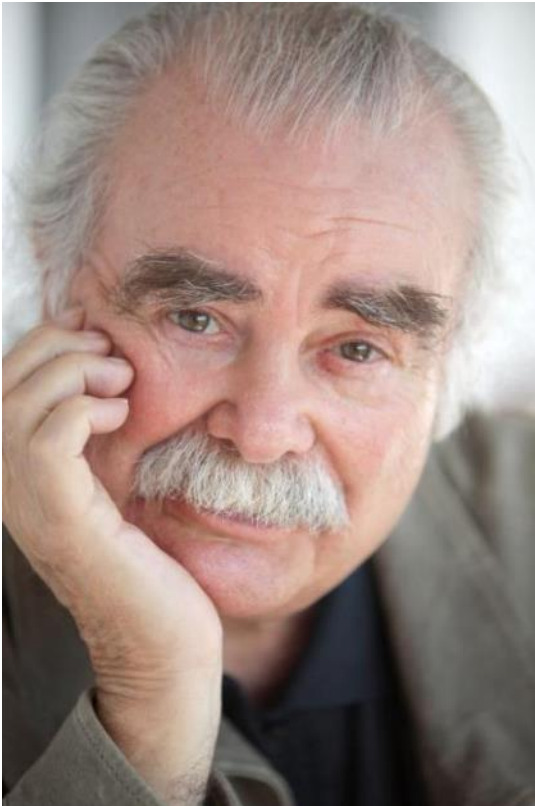
16./17. September 2016

Netzwerk Mieten und Wohnen, Berlin

Birgit Pohlmann, Robert Ambrée

Die Montag Stiftungen

„Handeln und Gestalten in sozialer Verantwortung.“



Carl Richard Montag



Montag Stiftung Kunst und Gesellschaft

Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft

Montag Stiftung Urbane Räume

Denkwerkstatt der Montag Stiftungen

Carl Richard Montag Förderstiftung



Initialkapital. Die Idee

Investieren für eine soziale Rendite



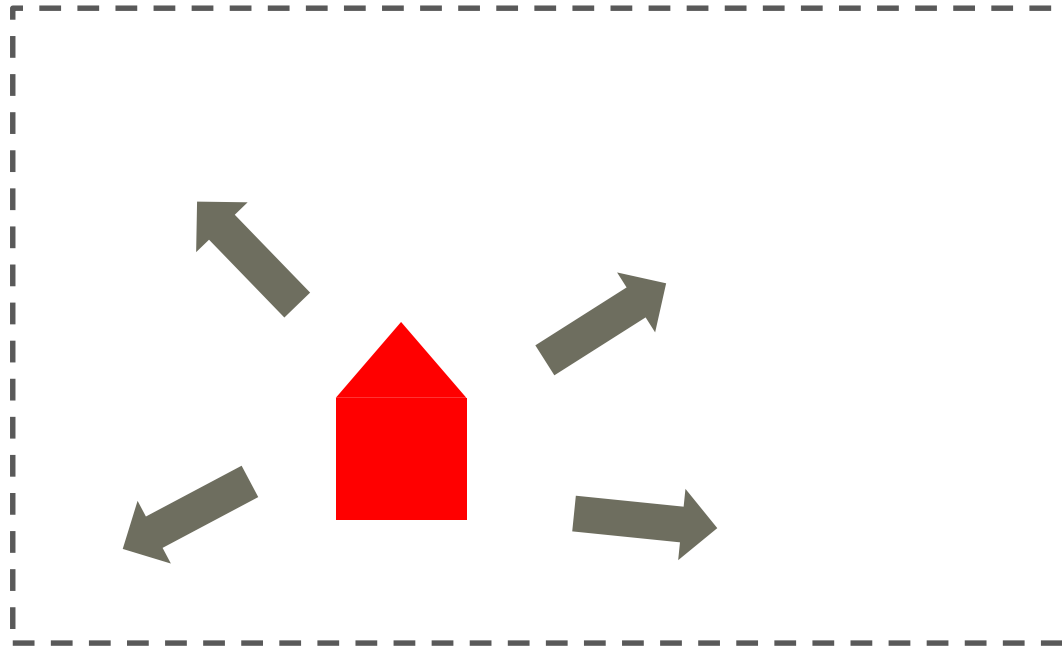
Integrierte Stadtteilentwicklung

1. Geld in Köpfe, Moderation und Prozesse
2. Geld in Steine

Initialkapital : Geld in Steine, damit langfristig Köpfe und Prozesse finanziert werden können.

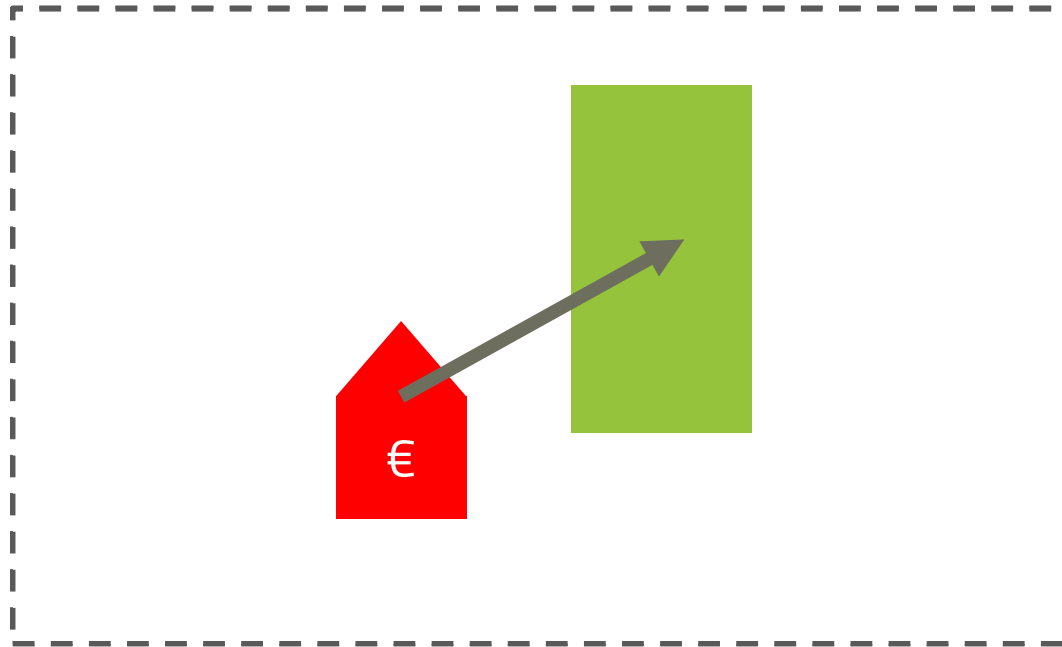


**Eine Immobilie gibt Impulse
für das Viertel.**





Dieselbe Immobilie finanziert die Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit.



NACHBAR SCHAFT SAMT WEBEREI

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld



Das Samtweberviertel

Stadtteil im indifferenten Gleichgewicht





Foto: Stefan Bayer



1.

LEBENDIGES GEMEINWESEN

Ein lebendiges Gemeinwesen entsteht, das gemeinsame Projekte im Stadtteil entwickelt.



2.

ALTE SAMTWEBEREI

Die Immobilie der Alten Samtweberei wird so entwickelt und vermietet, dass sie Gewinne für den Stadtteil erwirtschaftet und urbane Nutzungen ermöglicht.



3.

NACHBARSCHAFT SAMTWEBEREI

Das Zusammenleben in der Samtweberei wird so gestaltet, dass der Ort lebendig wird und sich die Gemeinschaft in das Viertel einbringt.

Die Alte Samtweberei als Motor der Entwicklung





Foto: Stefan Bayer

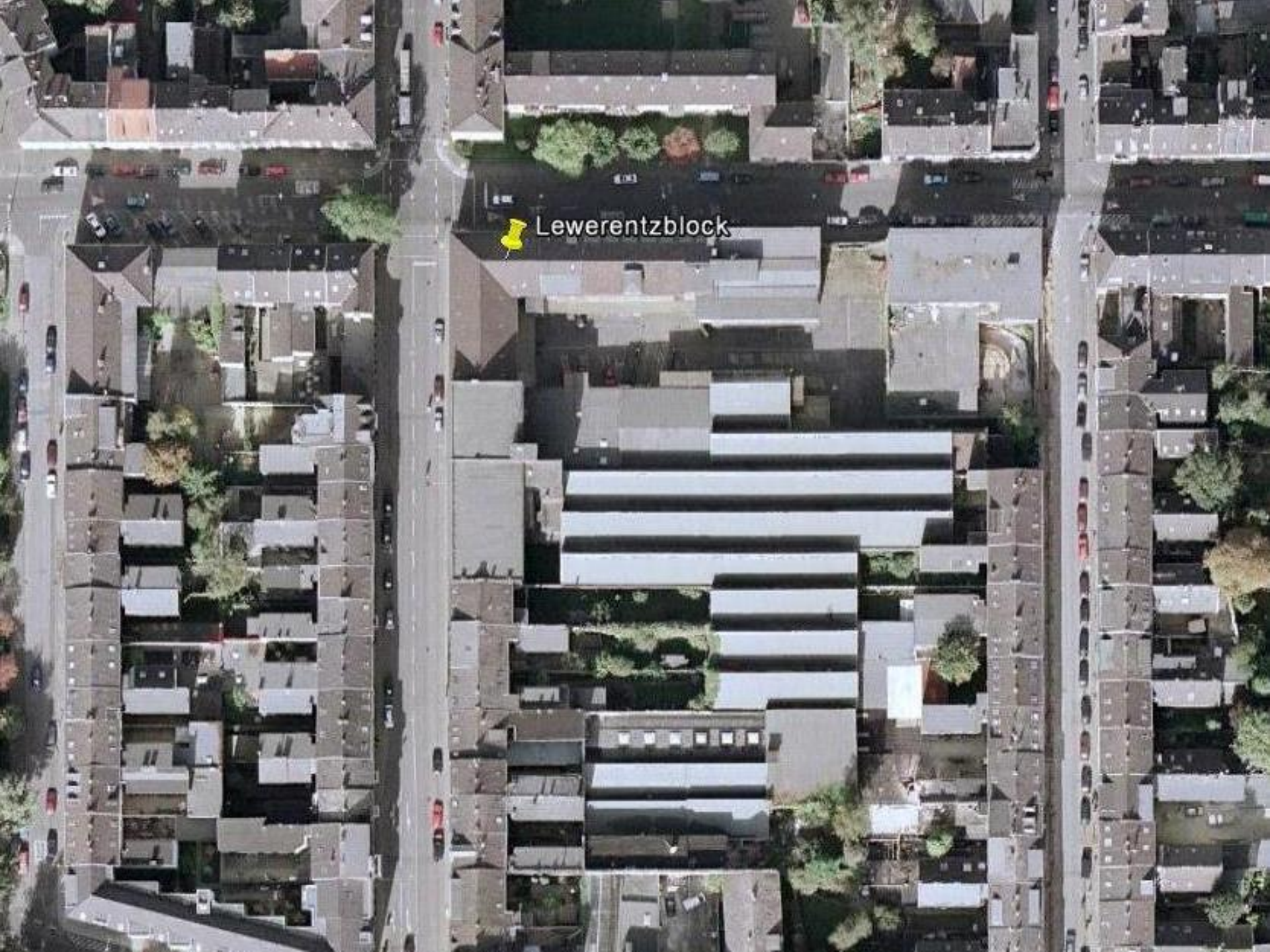
An aerial photograph of a multi-story brick building with a modern glass extension. The building has several windows and a flat roof. The modern extension is a taller, more rectangular structure with a glass facade and balconies. The background shows other buildings and a clear sky.

Ausgangssituation

- ca. 4800 qm Nutzflächen + 3000 qm Hallenflächen
- Umfassend sanierungsbedürftig, z.T. Denkmalschutz
- Leerstand seit 2008

Die Ziele der Immobilienentwicklung

- Urbane Mischung – Vielfalt – Heterogenität
- Neue Wohnformen und Angebote für junge unternehmerische Initiativen
- Nachbarschaftsbildung und Gemeinschaft
- Städtebauliche Aufwertung und neue Qualitäten
- Immobilienbewirtschaftung in sozialer Verantwortung – Rendite für den Stadtteil

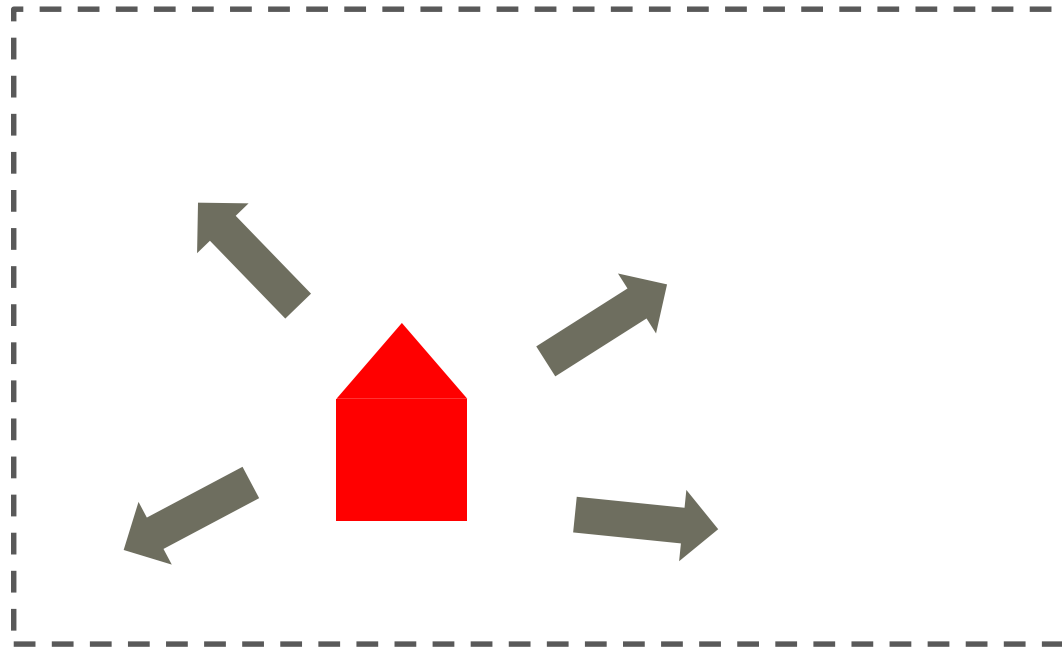


Lewerentzblock

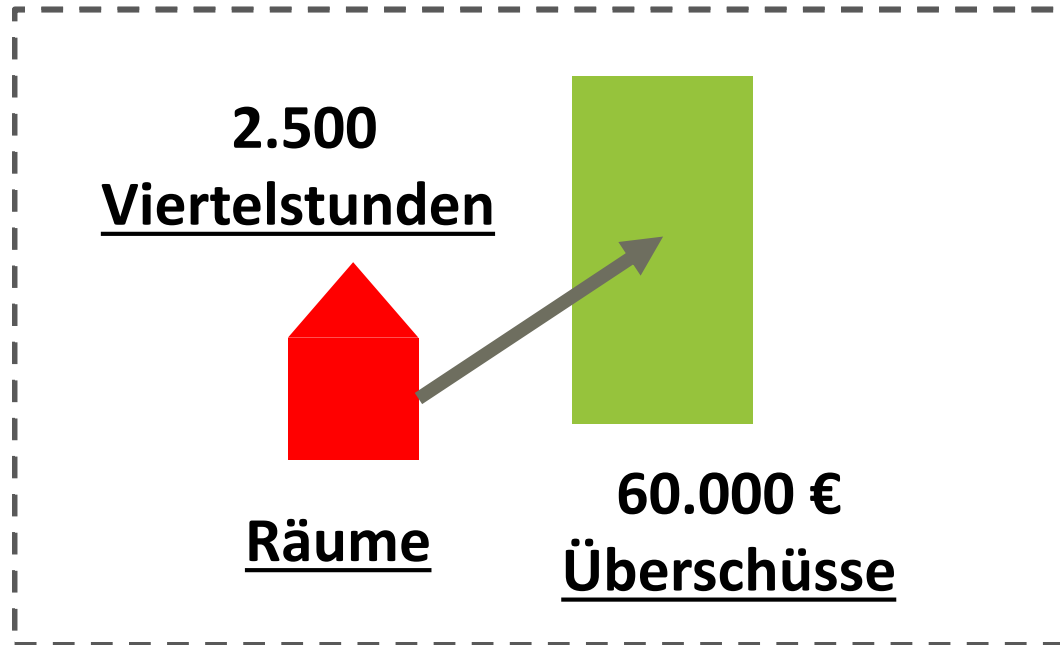
EG-PLAN DER ALTEN SAMTWEBEREI



Die Alte Samtweberei gibt Impulse für das Samtweberviertel...



**...und sie finanziert und unterstützt dauerhaft
Gemeinwesenarbeit im Stadtteil.**



Handlungsfelder in der Gemeinwesenarbeit

Unterstützung und gegenseitige Hilfe

Themen:

- Kinder- und Jugendliche, Jugendarbeit
- Sprache, Interkultur, Zuwanderung

Maßnahmen:

- Kooperation mit der Bürgerinitiative Rund um St. Josef → Nachbarschaftswohnzimmer ECKE, Förderantrag „NRW hält zusammen“
- Sprachförderkurs für Schüler der Josefschule

Nachbarschaft und Zusammenleben

Themen:

- Information, Image
- Grün, Gestaltung
- Geschichte
- Vielfalt
- Willkommenskultur

Maßnahmen:

- Projektaufrufe mit Projektscouts
- Projektbegleitung
- Stammtische
- Viertelschreiber
- Geschichtsrundgänge
- Kirschblütenfest
- Viertelpuls und Nachbarschaftsfest

Demokratie und Teilhabe

Themen:

- dem Stadtteil eine Stimme geben
- Verantwortungsübernahme

Maßnahmen:

- AG „Demokratie und Teilhabe“
- Beteiligung Shedhalle
- Viertelratschlag
- Viertelrat
- Stammtische

Faktoren für „gute“ Beteiligung

- **Möglichkeitsräume** schaffen, sowohl physisch und inhaltlich als auch in Bezug auf Verantwortungsübernahme
- Menschen **gemäß ihrer Energie** in das Projekt verwickeln
- Professionelle Unterstützung und **Verlässlichkeit** gewährleisten
- **Kommunikation** auf allen Ebenen, um für die Menschen **viele Zugänge** in das Projekt anzubieten
- **Wenige, aber klare Regeln** bzw. regulieren erst dann, wenn es erforderlich wird



Foto: Stefan Bayer

Pionierhaus – Ziele

Haus für kreative Unternehmen
und Unternehmungen

Lokale Ökonomie – Büros, Ateliers
und Projekträume für Freiberufler,
Agenturen, Studierende,
dem Stadtteil verbundene
Unternehmen und Initiativen,
Co-Working

Projekt „Halbe Miete für das
Viertel“ („Viertelstunden“)

| | |
|-------------|----------------------|
| Investition | ca. 0,2 Mio. € netto |
| Miete | 3€/qm zzgl. NK |
| Mietfläche | 985 qm |





Foto: Stefan Bayer

Torgebäude – Ziele

Pionierhaus II – Lewerentzstraße 104

3 Etagen mit je 205 qm Atelier- und Bürofläche (insgesamt ca. 620 qm Nutzfläche)

Vollständige Sanierung und Anpassung an zeitgemäße Standards

Projekt „Viertelstunden“

Investition ca. 0,50 Mio. € netto

Miete 6,50 €/qm zzgl. NK



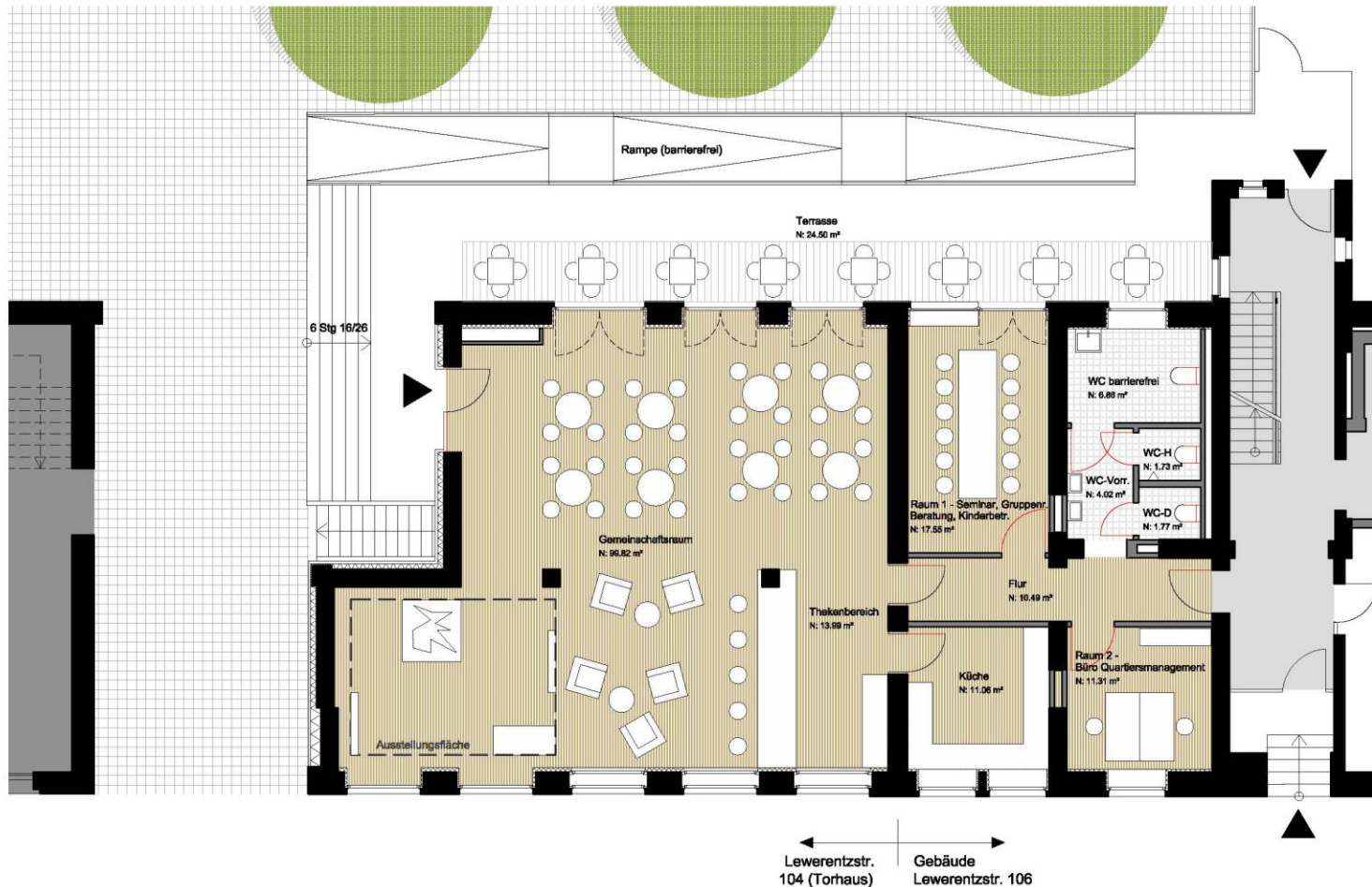
Nachbarschaftswohnzimmer

Begegnungsstätte gefördert als wohnungsnahe Infrastruktur nach WFB

Investition ca. 0,39 Mio. € netto

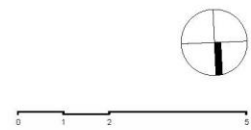
Nutzfläche ca. 150 qm





Möblierung Variante 2: **Ausstellung**

Gebäude Lewerenzstr. 104, Nachbarschaftswohnzimmer, 1:100



Shedhallen/Innenhof

Shedhalle als „überdachter Freiraum“ für soziale Infrastruktur und Gemeinschaft

40 Stellplätze, Freiraum und Grün fürs Wohnen

Quartiersforum, Außenareal des Pionierhauses, Vernetzung im Quartier

Teilabriss, bauliche Ergänzungen

Realisierung mit Hilfe des Stadtumbauprogramms von Stadt und Land NRW





Foto: Stefan Bayer

Denkmalensemble – Ziele

Denkmalgerechte Erneuerung
Wohnen und Arbeiten im Denkmal

Gemeinschaftlich Wohnen für Jung & Alt,
Soziale Mischung, geförderter und
freifinanzierter Wohnraum

Beteiligungsverfahren zur
Interessentenfindung,
Nachbarschaftsbildung und Optimierung
Entwurf und Konzept



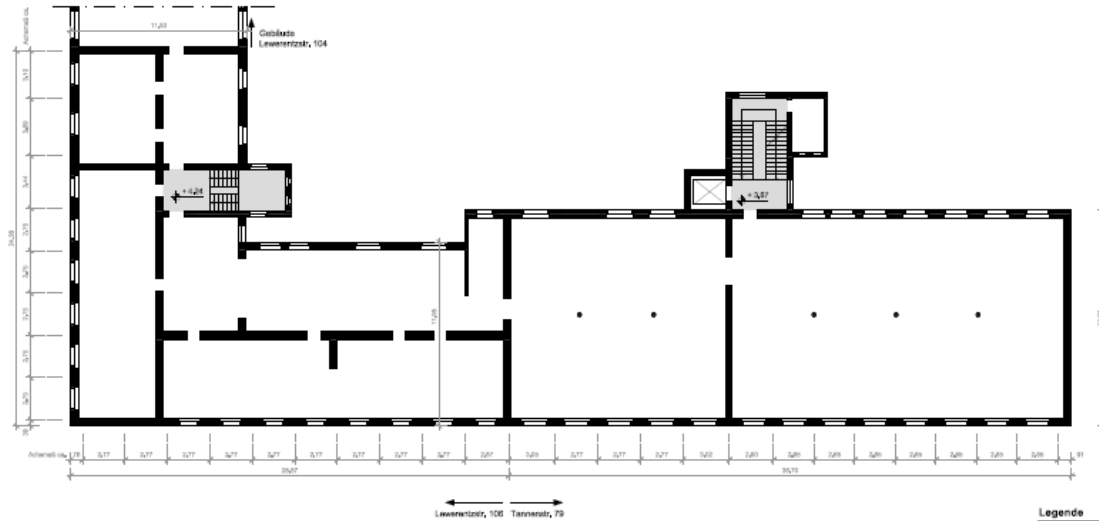


Foto: Stefan Bayer



Foto: Sebastian Maaß

Machbarkeitsstudie

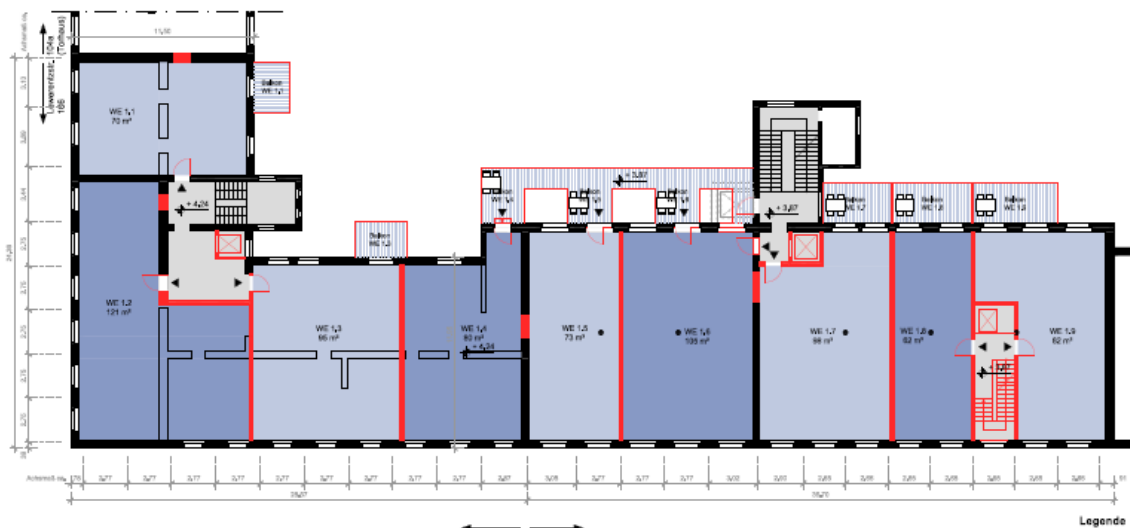


Grundstruktur und Teilbarkeit in attraktive Wohnungen

Förderung und Wohnflächenobergrenzen, Barrierefreiheit, etc.

Mischung Größen bei Haustiefe von 14 m

Grundlagen Shedhalle und Innenhofnutzung



Workshop Phase 09 – 12/2014

Grundlage:

„hier tut sich was...“

Information Fragebogen
im Sommer

Workshop-Schwerpunkte:

- Konzept + Wohnungen
- Wohnungskosten + Rahmen
Förderung
- Freiräume
- Gemeinschaftliche Infrastruktur
- Chancen Selbstverwaltung
- ½-Stunde für das Viertel





Modell: Büro Heinrich Böll

Kennenlernen – das zentrale Thema

Interesse an den Anderen entwickeln

- „Kennenlernspiele“
- Stadtteilspaziergang „Ich kenn was“

Gemeinsam verstehen und entscheiden

- Inputs in Kleingruppen diskutieren
- Beratungstermine in Gruppen
- Miteinander das Haus entdecken

Vom Konsument zum Mitmacher

- Stammtisch im Viertel
- gemeinsames Frühstück
- eigener Mailverteiler, Protokolle etc.
- Workshops „nett machen“ – eigenes Catering

Beteiligungsergebnisse ernst nehmen

Ziel: klare Entscheidung zum Konzept, zum Standort, zur Wohnung

Meilenstein Bewerbung und Auswahl

Angebot nach Optimierungen im Entwurf

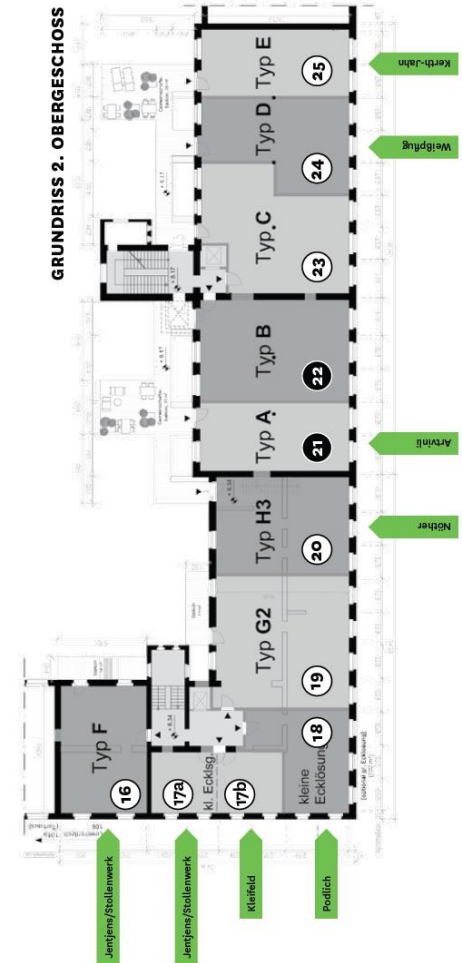
37 WE auf 2.755 qm Wohnfläche

- 5 Apartments für Studenten mit ca. 25 qm
- 13 WE gefördert von 63 – 107 qm zu 5,25 €/qm ohne BK
- 19 WE frei finanziert von 49 – 122 qm für 7,95 €/qm ohne BK

Bewerbung: Exposé Januar/Februar 2015 – Entscheidung März 2015

Entwicklung: ca. 60 Interessenten, 30-40 Teilnehmer, 27 Bewerbungen

22 Bewerbern wurde eine Wohnung angeboten



Vom Interessent zur Wohngruppe

Paradigmenwechsel

Gruppe trifft sich mit Moderation und lädt ein in der ECKE...

Wichtige Themen immer (noch):

- Neues von der UNS
- Neue Interessenten/Integration
- Gemeinsame Aktivitäten und/oder Teilhabe an Stadtteilaktivitäten
- Interne Organisation und Transparenz
- Eigene Identität
- Nutzungsvereinbarungen
- Gemeinsame Infrastruktur
- Nachbarschaftswohnzimmer
- Viertelstunden – konkret

Wohngruppe Samtweberei

WE 19 2. OG L106

Fels / Maris

WE 20 2. OG L106



Stephanie Nother +
Fabian, Leonard,
Josephine u. Silas

WE 21 2. OG T79

(Kamps)

WE 22 2. OG T79

unbesetzt

WE 23 2. OG T79



unbesetzt

WE 24 2. OG T79



Andreas Weißpflug

WE 25 2. OG T79



Kornelia Kerth-Jahn





Foto: Richard Grüll



Foto: Richard Grüll



Foto: Richard Grüll



Foto: Richard Grüll

...und freut
sich gemeinsam
auf das Neue



Grundriss 2.OG, Gebäude Lewerentzstraße 106, 1:100

Konzept und Beteiligung als Katalysator

...oder wären es dieselben Mieter ohne Beteiligung?

- Sichere Nachbarschaft versus „Südstadt-Ressentiments“
- Wohnprojekt ohne ideologischen Überbau
- Neugier wird langsam zu „Dabei sein müssen“
- Angebot und Lage zieht „Ältere“ – Junge kommen später
- „Stadtteilarbeit von allen“ bietet Hebel bei der Veränderung im Stadtteil
- Konzept „Viertelstunden“ – Mehrwert gerade für die Älteren und Wissenspool
- Nicht nur Nachbarschaftswohnzimmer ist Alltagsmehrwert
- Ein gemeinnütziger Vermieter – ein hohes Gut



Foto: Richard Grüll

Das Initialkapital*

Investitionen (UNS)

| | |
|-----------------|------------------|
| Pionierhaus | 0,21 Mio. |
| Krefelder Haus | 0,12 Mio. |
| Torhaus | 0,51 Mio. |
| NW (+ Café) | 0,39 Mio. |
| Denkmalensemble | 5,49 Mio. |
| Shedhalle | 1,00 Mio. |
| | 7,72 Mio. |

Finanzierung

| | |
|----------------------------|-----------|
| Fremdkapital (GLS/HaKa) | 2,90 Mio. |
| Förderdarlehn | 2,20 Mio. |
| Eigenkapital | 1,62 Mio. |
| Förderung Shedhalle | 1,00 Mio. |

Zuwendungen Ideeller Teil – 5 Jahre (MUR)

| | |
|------------------------|------------------|
| Personal und Büro | 0,65 Mio. |
| Projekte und Maßnahmen | 0,35 Mio. |
| | 1,00 Mio. |

Überschüsse für Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit (ab 2018)

60 Tsd./Jahr

*ca. (in €)

Vielen
Dank!

