

---

# UmBauKultur

Häuser von gestern  
für die Stadt von morgen



Konferenz  
Hans-Sachs-Haus Gelsenkirchen  
24. Januar 2014



---

# Inhalt

Grußwort – Michael Groschek	04
<b>UmBaukultur</b>	
Häuser von gestern für die Stadt von morgen – Tim Rieniets	05
<b>UmBauaufgaben in NRW</b>	
Umbedarft bei Gebäuden für den Einzelhandel – Rolf Junker, Holger Pump-Uhlmann	12
Schrott- und Problemimmobilien in NRW – Guido Spars, Roland Busch	14
Nachkriegssiedlungen im Wandel – Torsten Bölting, Ilka Mecklenbrauck	19
Einfamilienhäuser – in die Jahre gekommene Lebensträume – Hanna Hinrichs	22
Kirchen unter Umnutzungsdruck – Jörg Beste	25
<b>Konferenzprogramm</b>	30
<b>Mitwirkende</b>	33
Impressum	42

---

# Grüßwort

MICHAEL GROSCHEK, MINISTER FÜR BAUEN,  
WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR  
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

---

Das Umbauen war die längste Zeit ein selbstverständlicher Teil der Stadtentwicklung und prägte das Bild unserer Städte. Heute erfüllt uns der Anblick gewachsener Gebäude- und Stadtstrukturen mit Faszination, denn hier wird Stadtgeschichte verdeutlicht, wird der jeweils spezifische Ort erhalten und werden Identität und Heimat vermittelt.

Mit dem schnellen Wachstum der Städte im 19. und 20. Jahrhundert, mit der Industrialisierung des Bauwesens und nicht zuletzt mit den Schäden des Krieges ist das Bewusstsein für die Notwendigkeit des Umbauens verblasst. Stattdessen wurde in nie dagewesenem Umfang neu gebaut. Ganze Städte und Landschaften wurden mit modernen Bauwerken und Infrastrukturen überformt. In kaum einer anderen Region wurde diese Entwicklung so deutlich ablesbar wie in den industriellen Zentren Nordrhein-Westfalens.

Heute ist die Zeit des rasanten Wachstums Geschichte. Sogar jene Bauwerke aus der Zeit der Industrialisierung, die damals die gewachsenen Stadt- und Landschaftsräume überformten und lange Zeit als baukulturell minderwertig angesehen wurden, sind mitunter in den Rang von Denkmälern aufgestiegen. Mit der IBA Emscher Park konnte Nordrhein-Westfalen eindrucksvoll unter Beweis stellen, wie scheinbar wertlos gewordene Bauwerke des Industriezeitalters zu einem baukulturellen Mehrwert für eine ganze Region werden konnten. Das war zweifellos eine große Leistung, für die besonders zwei Eigenschaften gebraucht wurden: Erstens die visionäre Kraft, um in diesem

Bestand baukulturelles Potenzial zu erkennen, und zweitens die technischen und gestalterischen Fähigkeiten, ihn entsprechend umzubauen.

Diese Eigenschaften sind heute wichtiger denn je. Denn unsere gebaute Umwelt steht vor großen Herausforderungen. Zu nennen sind vor allem der Klimawandel, der demografische Wandel und der Wandel von Arbeits- und Lebensstilen. Diese Trends machen erhebliche Anpassungen im baulichen Bestand erforderlich: Er muss energetisch effizienter werden; er muss den Bedürfnissen alter Menschen gerecht werden; und er muss offen sein für andere Kulturen und Lebensstile.

Der Gesetzgeber stellt bereits entsprechende Forderungen, insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz und den demografischen Wandel. Die Industrie arbeitet an neuen Technologien. Und die Baukultur? Folgt man der öffentlichen Diskussion, dann gewinnt man den Eindruck, dass wir angesichts der geforderten Bestandsanpassungen baukulturelle Verluste hinnehmen müssen. Die aktuelle Diskussion um die energetische Sanierung von Fassaden zeigt das deutlich. Aber das muss nicht sein, wenn wir abermals die visionäre Kraft und die gestalterischen Fähigkeiten aufbringen, um aus scheinbar banalen Alltagsarchitekturen einen baukulturellen Mehrwert für Städte und Regionen zu schöpfen.

Ich wünsche mir, dass Nordrhein-Westfalen mit Hilfe der Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 auch bei dieser Aufgabe eine Vorreiterrolle einnehmen kann.



Michael Groschek  
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung  
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

---

# UmBauKultur

---

## Häuser von gestern für die Stadt von morgen

TIM RIENIETS, STADTBAUKULTUR NRW

---

Umbau, Umnutzung und Anpassung des Bestandes – diesen Aufgaben wird im öffentlichen Ansehen keine besonders große Aufmerksamkeit entgegengebracht. Für viele Bauherren gelten Bestandsanpassungen vor allem als notwendige Investitionen, die der Markt oder der Gesetzgeber notwendig machen, oder die der eigenen Lebenssituation geschuldet sind. Baukulturelle Ansprüche spielen dabei bestenfalls eine untergeordnete Rolle und die Resultate erzielen nur selten die Aufmerksamkeit, die einem vergleichbarem Neubau zuteil würde.

Es gibt Ausnahmen: Spektakuläre Umbauprojekte wie das Neue Museum in Berlin oder die Tate Modern in London, nicht zu vergessen

die zahlreichen Umnutzungen historischer Industriebauwerke im Ruhrgebiet während der IBA Emscher Park. Diese Projekte wurden mit großem finanziellen Aufwand und starkem politischen Willen umgesetzt. Darum sind sie auch kaum mit dem zu vergleichen, was normalerweise an Umbaufgaben anfällt: Wohnungsbau, Bürogebäuden, Handelsimmobilien oder anderen mehr oder weniger banalen Alltagsarchitekturen.

Dennoch haben die prestigeträchtigen Umbauprojekte der IBA eine Vorbildfunktion. Sie haben gezeigt, dass man Architekturen, die von weiten Teilen der Öffentlichkeit ignoriert oder gar als Schandflecken angesehen wurden, durch kluge Nutzungskonzepte und Umbaumaßnahmen ein neues Leben verleihen kann. Wer hätte damals schon gedacht, dass eine ausgediente Zeche die Weihen des Weltkulturerbes erhalten würde?

Heute geht es aber nicht mehr um Industrieanlagen, die dem Strukturwandel zum Opfer gefallen sind. Heute geht es um den ganz normalen Alltagsbestand und darum, diesen Bestand an die großen Herausforderungen unserer Zeit anzupassen: an den Klimawandel, an den demografischen Wandel und an den Wandel von Arbeits- und Lebensstilen.

### Nachhaltiger

1972 erschien eine bahnbrechende Studie mit dem Titel „Grenzen des Wachstums“<sup>1</sup>, die in aufwendig berechneten Szenarien darstellte, dass wir in absehbarer Zeit die natürlichen Grundlagen

---

unseres Wirtschaftswachstums zerstören. Seither hat das Thema alle gesellschaftlichen Bereiche durchdrungen und ist zum Leitthema nationaler und globaler Politik geworden. Auch das Bauwesen wurde vom Nachhaltigkeitsdiskurs erfasst – vor allem wegen der Erkenntnis, dass Städte einen wesentlichen Anteil am Ressourcenverbrauch und am Ausstoß von Klimagasen haben. Auf Städte entfallen etwa 70% des weltweiten Energieverbrauchs und über 70% der globalen Emission von Klimagasen. Hinzu kommen noch andere Umweltfaktoren wie Verkehr, Abfall, Wasserverbrauch und Bodenversiegelung, die sich in Städten in besonderer Weise konzentrieren. Wirkungsvoller Klimaschutz, so die Botschaft dieser Zahlen, kann nur in Städten erzielt werden.

Folglich ist der Klimaschutz zu einem Kernthema im Bauwesen avanciert. Architekten, Ingenieure und Industrie arbeiten daran, den Energiebedarf von Gebäuden und Städten zu senken, Wärmeemissionen zu reduzieren und ressourcenschonende Technologien zu entwickeln. In kürzester Zeit hat sich eine ganze Industrie um den rasch wachsenden Markt für nachhaltiges Bauen gebildet, mit einem erheblichen Volumen an Aufträgen, Forschungsgeldern und Arbeitsplätzen.

Diese Industrie produziert nicht nur klimafreundliche Bauwerke und Infrastrukturen, sie produziert auch den Glauben daran, dass wir unsere Umweltprobleme durch technische Innovationen in den Griff bekommen können. Durch Umstellung der Bauwirtschaft auf nachhaltige Technologien sei es möglich, die Umwelt zu entlasten, ohne auf die Annehmlichkeiten unseres Lebensstils zu verzichten und ohne das Prinzip des Wirtschaftswachstums in Frage stellen zu müssen. Denn durch die Umstellung auf nachhaltige Technologien, so die Hoffnung, könne man nicht nur das Klima schonen, sondern auch noch neue Wachstumsmärkte erschließen. Mit anderen Worten: Die Grenzen des Wachstums sollen durch mehr Wachstum überwunden werden.

Es sind Zweifel erlaubt, ob – trotz aller technischen Innovationen – das Versprechen einer nachhaltigen Stadt allein auf diese Weise eingelöst werden kann. Wie viel Einsparpotenzial haben neue Technologien wirklich, wenn wir gleichzeitig

immer mehr Komfort und immer mehr Wohnraum pro Person beanspruchen? Wie klimafreundlich sind Passivhäuser wirklich, wenn man für ihre Herstellung große Mengen an Energie, Baustoffen und Technik benötigt?

In der aktuellen Nachhaltigkeitsdebatte formieren sich derzeit zwei Lager: Die einen, die an die Leistungsfähigkeit des Marktes und die Kraft von technischen Innovationen glauben und die anderen, die für einen grundsätzlichen Sinnes- und Lebenswandel eintreten. Sie fordern einen neuen Lebensstil der Mäßigung, der seine Erfüllung nicht im Massenkonsum, sondern mehr in Gemeinnützigkeit und Subsistenz findet. Und sie fordern ein Wirtschaftssystem, das nicht auf permanentes Wachstum getrimmt ist, sondern auf die Schonung von Ressourcen.<sup>2</sup>

Was das Bauwesen betrifft, so kann es zwischen diesen beiden Positionen auch einen Mittelweg geben. Denn hier müssen wir uns nicht zwischen „Mehr“ oder „Weniger“ entscheiden, um dem Ziel einer nachhaltigen Stadt näher zu kommen. Hier geht es zunächst einmal um das, was wir schon haben: um den baulichen Bestand. Dieser Bestand bindet wertvolle Baumaterialien, Energie und Arbeitszeit. Und noch mehr: Er bindet Geschichte und Erinnerungen. Ein sorgsamer Umgang mit diesen Ressourcen ist ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit unserer Städte.

Natürlich ist die Sanierung alter Gebäude keine Neuheit. Sie wird tagtäglich praktiziert, besonders in guten Lagen mit historisch attraktivem Bestand. In weniger attraktiven Lagen und bei Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre fällt die Umbaulust hingegen geringer aus. Hier wird schnell der Abriss erwogen, obwohl auch hier ein Umbau sinnvoll sein kann. Denn die Weiterverwendung des Materials, der Energie und der Arbeitszeit, die in den Beständen stecken, schlägt in der Umweltbilanz besser zu Buche als Abriss und Neubau. Außerdem schlummern auch in diesen Beständen nicht selten gute Intentionen und verborgene Potenziale, die es auszunutzen gilt. Hier geht es weniger um technische, sondern um architektonische und städtebauliche Innovationen, die einem veralteten Gebäude oder einer veralteten Siedlungsstruktur ungeahnte Qualitäten entlocken können.<sup>3</sup> Dass sich nicht

alle Gebäude und Siedlungsstrukturen in gleicher Weise dafür eignen, ist selbstverständlich. Aber häufig sind es auch nur die fehlende Fantasie oder baurechtliche Einschränkungen, die einen innovativen Umbau verhindern.

### Weniger

„Die Grenzen des Wachstums“ war ein geflügeltes Wort in der Nachhaltigkeitsdebatte. In der Bevölkerungsentwicklung sind die Grenzen des Wachstums bereits Realität geworden. Zunächst in Ostdeutschland, das infolge der Wiedervereinigung einen demografischen Schock erlitt. Ein plötzlicher Einbruch der Geburtenrate und spontane Wanderungsbewegungen nach Westdeutschland hatten dramatische Einwohnerverluste und Leerstände zur Folge.<sup>4</sup> Einige Jahre später machte sich die Erkenntnis breit, dass die Situation in Ostdeutschland zwar eine historische Ausnahme darstellte, aber dass sie nur etwas vorwegnahm, was für viele Städte und Regionen Deutschlands zum Normalfall werden sollte. Nicht so schockartig und extrem wie seinerzeit in Ostdeutschland, aber dafür absehbar.

Auch Nordrhein-Westfalen hat inzwischen den Zenit seiner Bevölkerungszahl hinter sich gelassen. Kurz nach der Jahrtausendwende erreichte sie mit 18 Millionen Einwohnern ihren Höchststand. Berechnungen zufolge wird sie auf 15,2 Millionen im Jahre 2050 sinken. Diese Bevölkerungsverluste sind nicht gleichmäßig über das Land verteilt, sondern der Saldo aus gleichzeitigen Wachstums- und Schrumpfungsprozessen. Die Ursachen dafür sind vielfältig: eine landesweit abnehmende Geburtenrate, kleinräumige Wanderungsbewegungen (Suburbanisierung, Reurbanisierung), internationale Wanderungsbewegungen (Migration) sowie arbeitsmarktbedingte Wanderungsbewegungen.<sup>5</sup>

Während das Westmünsterland und weite Teile des Rheinlandes Bevölkerungszuwächse verzeichnen können, ist die Bevölkerung in vielen Gebietskörperschaften des Ruhrgebietes, des Bergischen Landes und Südwestfalens rückläufig. Auch auf städtischer Ebene bildet sich das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung ab: In vielen größeren Städten verlieren benachteiligte

innerstädtische Quartiere Bevölkerung, während benachbarte Quartiere hinzugewinnen.

Es ist aber nicht damit zu rechnen, dass der Wohnraumbedarf in gleichem Maße zurückgehen wird wie die Bevölkerung. Grund dafür ist der wachsende Raumbedarf pro Person, der auch in schrumpfenden Städten für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sorgen wird. Da erscheint naheliegend, diesen Bedarf im Leerstand zu decken. Das ist aber kaum der Fall, denn die private Wohnungswirtschaft gibt auch weiterhin Neubauprojekten den Vorrang. Hohe Wohnqualität und gute Wohnlagen haben bessere Gewinnaussichten als Altbausanierungen in schrumpfenden und stigmatisierten Quartieren. Dabei wäre die Nutzung alter Bestände und versiegelter Flächen nicht nur ökologisch nachhaltig, sondern auch städtebaulich sinnvoller. Denn worin liegt der gesamtstädtische Nutzen, wenn in attraktiveren Quartieren oder auf neu erschlossenem Bauland gebaut wird, während andere Quartiere immer weiter absinken? Die Folgen dieser disparaten Stadtentwicklung – nämlich wachsende soziale Ungleichheit und der Wertverfall von Gebäuden und Infrastrukturen – können sich langfristig für alle nachteilig auswirken. Beispiele im In- und Ausland zeigen aber, dass sich der Abwärtstrend und die negative Ausstrahlung solcher Quartiere durch städtebauliche und architektonische Anpassungsmaßnahmen aufhalten lassen.

### Älter

Neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung wirkt sich der demografische Wandel auch auf die sozialen Strukturen innerhalb der Gesellschaft aus, und damit auch auf die Anforderungen an den Wohnungsmarkt und das städtische Umfeld. Da wären zum Beispiel die Anforderungen einer alternden Gesellschaft.

Wie überall in den entwickelten Industrienationen, so nimmt auch in Nordrhein-Westfalen der Anteil alter Menschen kontinuierlich zu. Für diese Bevölkerungsgruppe müssen öffentliche Infrastrukturen und privater Wohnraum derart gestaltet werden, dass sie ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Und da sich die Mehrheit der älteren Bevölkerung wünscht, so lange wie

---

möglich in der eigenen Wohnung leben zu können, werden diese Anforderungen vor allem im Bestand erbracht werden müssen. Das beinhaltet u. a. den stufenlosen Zugang zu öffentlichen Anlagen, Wohnungen und Wohnräumen, breite Türen und genügend Bewegungsfläche in Erschließungs- und Sanitärräumen. Außerdem werden vermehrt Gruppenwohnungen, Pflegewohnplätze sowie Konzepte für das Mehrgenerationenwohnen nachgefragt. Diese Anforderungen sind in Nordrhein-Westfalen für den geförderten Wohnungsbau bereits verpflichtend. Außerdem ist ein erheblicher Teil der ca. 180.000 vollstationären Pflegewohnplätze in Nordrhein-Westfalen betroffen, die größtenteils in der Nachkriegszeit entstanden sind.<sup>6</sup>

### Bunter

Die Bevölkerung Nordrhein-Westfalens wird nicht nur älter, sie verändert auch ihre sozialen und ethnischen Strukturen. Dieser Prozess ist zum einen dadurch gekennzeichnet, dass die Kleinfamilie zahlenmäßig an Bedeutung verliert, während sich andere Formen des Zusammenlebens wie Alleinerziehende mit ihren Kindern, Patchwork-Familien oder kinderlose Partnerschaften häufen. Zum anderen ist ein anhaltender Zuwachs an Einpersonenhaushalten zu beobachten. Sie haben bereits heute einen Anteil von knapp 40% an allen Privathaushalten.

Zum anderen ist der demografische Wandel durch eine zunehmende Internationalisierung gekennzeichnet. Knapp ein Viertel der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens hat heute einen Migrationshintergrund, Tendenz steigend. Dass einige Kommunen in Nordrhein-Westfalen trotz der allgemein niedrigen Geburtenrate Bevölkerungszuwächse verzeichnen, ist nur diesen Wanderungsbewegungen zu verdanken. Schwerpunkt der Zuwanderung bilden gewohnheitsgemäß die großen Städte, in denen die Zuzügler Landsleute und Infrastrukturen vorfinden, die ihnen den Anfang in ihrem Gastland erleichtern.

Die Internationalisierung stellt die Stadtentwicklung vor viele Herausforderungen (z. B. Benachteiligung migrantischer Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt und in der schulischen Versorgung; Segregation einzel-

ner ethnischer Gruppen). Gleichzeitig birgt die Internationalisierung aber auch Potenziale für die Stadtentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Instandhaltung von Altbeständen und die Belebung benachteiligter Quartiere: Wohnungen, Gewerberäume und Grünanlagen werden an die individuellen Bedürfnisse angepasst; nicht vorhandene Funktionen wie Gotteshäuser, soziale und kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und andere spezialisierte Gewerbe werden in den Bestand eingepasst oder ergänzt; und auch öffentliche Räume können von einer intensiveren Nutzung durch migrantische Bevölkerungsgruppen profitieren. Diese Fähigkeit zur kleinteiligen Bestandsanpassung kann zum Erhalt und zur Belebung beitragen, auch dort, wo ansonsten kaum noch investiert wird. Sie gilt es zu fördern und in die Stadtentwicklung zu integrieren.

### Anders

Klimaschutz, Schrumpfung, Alterung – es gibt viele Anlässe, um Gebäude und städtische Räume umzubauen und den neuen Anforderungen anzupassen. Knappe Kassen und Wirtschaftskrisen tun ihr übriges. Denn wenn das Geld fehlt, wird gewissenhafter zwischen Neubau und Umbau abgewogen.

Umbau ist aber nicht nur eine Sache der Vernunft. Es ist auch eine neue Lust am Umbau zu beobachten. Nicht nur in der Architektur, sondern in allen gesellschaftlichen Bereichen. Wegschmeißen ist out, Reparieren, Weiternutzen und Selbermachen sind in. Das zeigt die ungebrochene Lust am Urban Gardening oder der Boom sogenannter Repair-Cafés. Längst wurde die Renaissance der Do-it-yourself-Bewegung ausgerufen und das Wort von der Reparaturgesellschaft macht die Runde. Es ist sogar von einer neuen industriellen Revolution die Rede, in der wir von Konsumenten zu „Prosumenten“ werden, die dank handwerklichen Geschicks und moderner Technik die Dinge des täglichen Lebens selber herstellen. Die Wiederverwendung von gebrauchten Gütern und Materialien spielt dabei eine zentrale Rolle.

Vor diesem Hintergrund sind auch die Ansätze einiger Architekten zu sehen, die mehr Interesse am Recycling von Materialien und dem Umbau von Gebäuden zeigen als am vorausset-





„Der bauliche Bestand bindet wertvolle Baumaterialien, Energie und Arbeitszeit. Und noch mehr: Er bindet Geschichte und Erinnerungen. Ein sorgsamer Umgang mit diesen Ressourcen ist ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit unserer Städte.“

---

zungslosen Neubau, wie ihn die Moderne predigte. Sie erproben neue Bauformen und Nutzungskonzepten, sie übertragen Prinzipien des Recyclings auf den Entwurfsprozess und sie experimentieren mit einer neuen Architektursprache. Diese Architektursprache erzählt nicht mehr selbstbewusst von Perfektion und Fortschritt, sondern ist nachdenklicher, zurückhaltender und auf der Suche nach neuen Werten.

Diese Ansätze mögen sich noch im Versuchsstadium befinden. Vielleicht sind es auch nur Modeerscheinungen, die der Zeitgeist erblühen und wieder verwelken lässt. Aber es ist auch nicht auszuschließen, dass solche Praktiken, die schon in vorindustrieller Zeit zum Alltagsrepertoire der Baukultur zählten, auch in postindustrieller Zeit wieder zum Teil unserer Baukultur werden.

#### Anmerkungen

1 Donella H. Meadows u. a.: *The Limits to Growth*. New York 1972

2 Vgl. Nico Peach: *Befreiung vom Überfluss: Auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie*. München 2012

Reinhard Loske: *Wirtschaft ohne Wachstumsstreben. Chaos oder Chance?* Heinrich-Böll-Stiftung, Berlin 1999

Angelika Zahrnt: *Postwachstumsgesellschaft: Neue Konzepte für die Zukunft*. Marburg 2010

3 Muck Petzet, Florian Hailmeyer (Hrsg.): *Reduce, Reuse, Recycle: Ressource Architektur*. Ostfildern Ruit 2012

4 Vgl. Philipp Oswald (Hg): *Schrumpfende Städte: Städtischer Wandel im Zeichen von Postfordismus und Globalisierung*, Ostfildern Ruit 2004

5 Rainer Danielzyk u. a. (Hrsg.): *Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen*. Dortmund 2008

6 ebd.

---

# Umbauaufgaben in NRW

---

## Umbaubedarf bei Gebäuden für den Einzelhandel

ROLF JUNKER, JUNKER+KRUSE, DORTMUND;  
DR. HOLGER PUMP-UHLMANN, BRAUNSCHWEIG

---

Schon seit jeher gilt: Handel bedeutet Wandel. Veränderungen in der Bedeutung von Betriebsformen des Einzelhandels sind daher nichts Ungewöhnliches. „Schuld daran“ sind zum einen Veränderungen im Kundenverhalten, das oft das Neue sucht, zum anderen ein mehr und mehr spürbar werdendes Ungleichgewicht im Verhältnis von Verkaufsflächen und Kaufkraft. Dies führt dazu, dass einige Betriebsformen an Publikumsgunst verlieren und vorhandene Verkaufsflächen nicht mehr gebraucht werden. So sind ehemals prosperierende Geschäftspassagen heute zum überwiegenden Teil notleidend. Auch Warenhäuser sind seit Beginn der 1970er-Jahre zunehmend in die Krise geraten. Etwa 200 wurden seitdem geschlossen. Aktuell wird auch eine Marktsättigung bei Einkaufszentren spürbar: einige verzeichnen

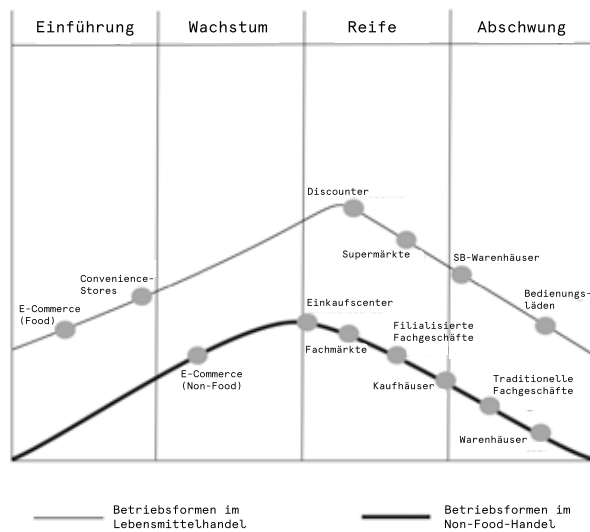
rückläufige Umsätze und fast 50% werden als revitalisierungsbedürftig eingestuft.

### Warenhäuser

Warenhäuser stehen bereits seit einigen Jahrzehnten unter einem erheblichen Wettbewerbsdruck. Die Anteile am Einzelhandelsumsatz sinken kontinuierlich und dementsprechend mussten viele Häuser schließen und sogar einige Konzerne aufgeben. Wegen der großen wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung für die städtischen Zentren ist die Schließung von Warenhäusern auch stets Gegenstand politischer und planerischer Diskussionen gewesen. Glaubhafte Prognosen sehen weitere Schließungen voraus.

Nach dem 2. Weltkrieg setzten sie bei einem breiten Warenangebot, das das „Wirtschaftswunder“ der Nachkriegszeit für jedermann erlebbar machte, baulich auf demonstrative Schlichtheit und Funktionalität bei den Fassaden, die als Markenzeichen des jeweiligen Warenhauskonzerns gestaltet wurden. Demgegenüber wurde auf die Ausgestaltung der Erdgeschossfassade, also des Kontaktbereichs zwischen Fußgängerweg und Verkaufsraum, besonderer Wert gelegt. Eingänge und Schaufenster wurden so gestaltet, dass die Passanten quasi in die Verkaufsräume hinein gezogen wurden. Drittes Merkmal war schließlich – vor dem Hintergrund der zunehmenden Mobilität – die Einbeziehung von Parkhäusern in das bauliche Ensemble.<sup>1</sup>

Die erfolgten Schließungen von Warenhäusern wurden von der Öffentlichkeit gemeinhin als großer Verlust eingestuft. Sie waren häufig



1: Entwicklungsphasen wichtiger Betriebsformen des Einzelhandels

der zentrale Einkaufsort, oftmals auch wichtige Identifikationspunkte der Stadtzentren, insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Negative Ausstrahlungseffekte auf benachbarte Straßen oder gar Quartiere ließen nicht lange auf sich warten. Die Wiederinwertsetzung dieser Objekte stand und steht daher in allen Städten ganz oben auf der Tagesordnung. Dabei wird der Standort des Warenhauses als günstig für eine neue Nutzung eingeschätzt, weil er in der Regel mitten in der Stadt und günstig im Kundenlauf liegt. Dementsprechend wird als Folgenutzung der Einzelhandel präferiert, aber auch die Nutzung als Bürogebäude kommt in Frage.

Nicht immer gelingen die Bemühungen einer Revitalisierung. Hierfür sind vor allem die folgenden drei Aspekte verantwortlich:

1. komplizierte Eigentumsverhältnisse und hohe Kaufpreisvorstellungen,
2. hohe Investitionskosten bei einer Wiedernutzung oder Umstrukturierung aufgrund der baulichen Struktur und – wie oben bereits betont –
3. ein vielerorts festzustellendes Überangebot an Einzelhandelsflächen.

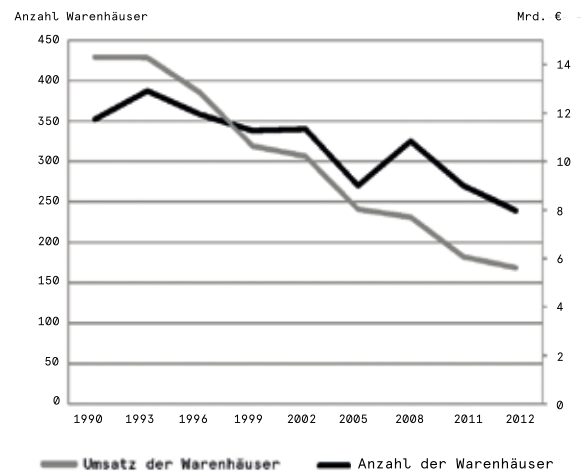
Die Städte sind gut beraten, sich bereits frühzeitig vor möglichen Schließungen Gedanken über die jeweils zur Verfügung stehenden Revitalisierungsoptionen zu machen. Von zentraler Bedeutung sind dabei die Analyse der baulichen

Möglichkeiten, die Auseinandersetzung mit dem gesamten Einzelhandelsstandort Innenstadt oder dem jeweiligen Stadtteilzentrum sowie die Fixierung der Zielrichtung in strategisch ausgerichteten Handlungskonzepten.

### Innerstädtische Einkaufszentren

„Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken.“ Sie „verfügen über eine Mietfläche inklusive Nebenfläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup>“. Es handelt sich hierbei um einen relativ jungen Betriebstyp, der sich seit den 1980er-Jahren auch in deutschen Innenstädten ausgebreitet hat. Inzwischen gibt es rund 400 Center in Innenstädten oder Stadtteilzentren. Wurden in der Zeit von 1995 bis 2010 jährlich durchschnittlich sechzehn Center neu errichtet, so hat sich die Zuwachskurve inzwischen auf weniger als zehn neue Center pro Jahr eingependelt. Auch für diesen Erfolgstyp sind die Wettbewerbsbedingungen offenbar härter geworden. Das allgemeine Verkaufswachstum, zunehmende Vorbehalte gegenüber dem Betriebstyp und der Internethandel sind hierfür die maßgeblichen Faktoren.

Die städtebauliche Grundform der meisten Einkaufszentren orientiert sich nach wie vor an einer introvertierten Grundstruktur. Bestimmend für dieses Entwurfsprinzip sind:<sup>2</sup>



2: Entwicklung der Warenhäuser (Karstadt, Kaufhof, Hertie, Horten)

- die völlige Innenorientierung und Abgeschlossenheit des Baukörpers nach außen
- die Aneinanderreihung der Geschäfte zwischen den Kaufmagneten entlang der Malls und
- die direkte Anbindung der Malls an die PKW-Parkdecks.<sup>3</sup>

Aktuell wird in der Branche verstärkt über die Revitalisierung von Centern diskutiert, weil in ihnen immer häufiger funktionale Mängel auftreten sowie mehr und mehr bauliche Schwächen und eine nicht mehr zeitgemäße Architektursprache spürbar werden. In Fachkreisen gilt fast jedes zweite Center als überholungsbedürftig. Dabei setzen die Eigentümer und Betreiber in der Regel auf eine Optimierung der Situation im Inneren, von städtischer Seite steht hingegen ein stadträumliches bzw. baustrukturelles Interesse im Vordergrund. Gewünscht ist, die dem klassischen Centertyp innewohnenden städtebaulichen und architektonischen Schwächen zu beseitigen. Ziel sollte es sein, „die Architektur der Center an die Architektur der Städte anzupassen und sie dazu zu bringen, ihr jeweiliges urbanes Umfeld zu respektieren, sich ihm zu öffnen und mit ihm zu korrespondieren“<sup>4</sup>.

Hierfür gibt es bisher kaum Beispiele, umso wichtiger ist es, für die Zukunft geeignete Lösungsansätze zu finden.

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> Pump-Uhlmann, Holger (Hrsg.): Vom Kaufhaus zur Stadtgalerie. Bauten für den Handel von Walter Brune. Berlin 2011, S. 11ff

<sup>2</sup> EHI Retail Institute GmbH, Köln: Shopping-Center 2012, Köln, S.10

<sup>3</sup> Junker, Rolf; Kühn, Gerd; Pump-Uhlmann, Holger; Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren. Düsseldorf 2011, S. 24

<sup>4</sup> ebd., S. 29

#### Abbildungen

<sup>1</sup> Darstellung der Autoren in Anlehnung an Eurostat (Hrsg.): Der Einzelhandel im EG-Binnenmarkt, Brüssel, Luxemburg 1993

<sup>2</sup> Darstellung der Autoren nach: Handel aktuell 1991, 1994, 1997, 2000, 2003, 2006/07, 2009/10; EHI Retail Institut, Köln

## Schrott- und Problemimmobilien in NRW

PROF. DR. GUIDO SPARS, DR. ROLAND BUSCH,  
BERGISCHE UNIVERSITÄT WUPPERTAL

Durch die demografische Entwicklung sind in vielen nordrhein-westfälischen Kommunen dauerhafte Schrumpfungsprozesse zu beobachten, die auf dem ein oder anderen Immobilienmarkt zu einem Überangebot und zu rückläufigen Preisen führen. Zukünftig ist in großen Teilen des Landes von einer weiteren Marktentspannung und einer deutlichen Zunahme der Wohnungsüberhänge – vor allem im Geschosswohnungsbau – auszugehen. Für das Jahr 2030 wird ein Überhang von ca. 600.000 Wohneinheiten prognostiziert.

Die rückläufige Mietpreisentwicklung in bestimmten Marktsegmenten schränkt die finanziellen Spielräume für Instandsetzungen und Modernisierungen durch die Eigentümer zunehmend ein. Notwendige Maßnahmen bleiben deshalb häufig aus. Viele Eigentümer überfordert der hohe Investitionsstau bei vielen Bestandsgebäuden, der durch den starken Bedarf an energetischen Modernisierungsmaßnahmen zur Vermeidung hoher Nebenkosten noch verstärkt wird. Bei einem für schrumpfende Regionen in NRW typischen Mietpreisniveau von 4,50 bis 5,00 €/m<sup>2</sup> kalt sind die Finanzierungsmöglichkeiten für Modernisierungen stark eingeschränkt, zumal größere Mietpreissteigerungen im niedrigpreisigen Wohnungsmarktsegment aufgrund der schon heute sehr hohen Mietbelastungsquoten einkommensschwacher Haushalte kaum durchsetzbar sind.

Gerade Eigentümer von Immobilien in den bei Mietern unbeliebten Gebieten mit städtebaulichen Defiziten und einer problematischen Sozialstruktur sind zunehmend nicht mehr bereit oder in der Lage, in ihre Immobilien zu investieren und die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Hinzu kommt, dass in derartigen Gebieten investitionswilligen Eigentümern häufig keine Kredite mehr gewährt werden, weil das Risiko zu hoch und die Sicherheiten aufgrund niedriger Immobilienwerte als zu gering eingeschätzt werden. Als Folge der fehlenden Investitionen entstehen verwahrloste Problemimmobilien, die sich negativ auf die Entwicklung des Umfeldes auswirken. Als Problem- oder Schrottimmobilien gelten dabei solche Immobilien, die wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die auch nicht mehr mit vertretbarem Aufwand in einen marktfähigen Zustand gebracht werden können.

Umfassende quantitative Angaben zur Dimension und Struktur des Problemimmobilienbestandes in NRW fehlen bisher. Befragungen und Fallstudienuntersuchungen zeigen jedoch, dass es sich bei den Problemimmobilien vor allem um Wohnimmobilien handelt, obwohl in einigen Städten auch andere Immobilienarten, insbesondere Handels- und Büroimmobilien, betroffen sind. So zeigen die Ergebnisse von Büroflächenvollerhebungen in mehreren nordrhein-westfälischen Städten, dass die Anteile der Büroflächenbestände in Immobilien in schlechtem, nicht mehr uneingeschränkt marktfähigem Zustand 2 bis 6 % des Gesamtbestandes der Büroflächen in den untersuchten Städten betragen. Von den leerstehenden Büroflächenbeständen sind sogar 8 bis 32 % in Objekten verortet, die als Problemimmobilien zu bezeichnen sind.

Umfangreichere Angaben zur Struktur der Problemimmobilien sind für den Bereich der Wohnimmobilien zu finden: Laut einer Kommunalbefragung im Auftrag der Enquete-Kommission des NRW-Landtages „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ ist in den Kommunen, die eine Schätzung ihrer Problemimmobilienbestände übermittelt haben, von einem durchschnittlichen Anteil von 1,1 % des Gesamtwohnungsbestandes

auszugehen. Die Daten des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für Nordrhein-Westfalen deuten dagegen auf einen etwas höheren Anteil an Problemimmobilien hin. Ca. 2 % der befragten Haushalte stufen das Haus, in dem sie wohnen, als „ganz renovierungsbedürftig“ oder abbruchreif ein. Bei einer differenzierten Betrachtung der Paneldaten zeigt sich, dass nur 0,4 % der selbstnutzenden Eigentümerhaushalte, aber 4,2 % der Mieterhaushalte ihre Wohnhäuser dieser Zustandskategorie zuordnen.

In Nordrhein-Westfalen durchgeführte Fallstudienuntersuchungen zeigen, dass Problemimmobilien im Bereich der Wohnimmobilien nicht wie in einigen Regionen der Neuen Bundesländer in großen räumlichen Konzentrationen auftreten, sondern bisher eher ein punktuell Phänomen darstellen. Trotzdem lassen sich bestimmte Siedlungstypen ausmachen, in denen Problemimmobilien vermehrt auftreten. Stark betroffen sind vor allem Quartiere aus der Gründer- und Nachkriegszeit in Regionen, die vom Strukturwandel besonders betroffen sind. Eine Häufung von Problemimmobilien ist hier insbesondere entlang der großen Hauptausfallstraßen, aber auch in sonstigen Lagen mit einem schlechten Image bzw. einer problematischen Sozialstruktur festzustellen. Auch viele Großwohnsiedlungen der 1960er- und frühen 1970er-Jahre verfügen über Problemimmobilien. Daneben ist in mehreren ländlichen Regionen – insbesondere solchen, die sich durch starke Schrumpfungprozesse auszeichnen – ein Verfall von alten Bauernhöfen und Fachwerkhäusern in zentralen Dorflagen zu beobachten.

Festzustellen ist zudem, dass sich das Phänomen der Problemimmobilien nicht nur auf die schrumpfenden und vom Strukturwandel besonders betroffenen Regionen beschränkt, sondern – in abgeschwächter Form – durchaus auch in Wachstumsregionen vorkommt. Ein Hauptgrund für die Entstehung der Problemimmobilienbestände ist hier, dass aufgrund der angespannten Marktlage auch stark modernisierungsbedürftige Wohnungen relativ problemlos vermietet werden können, so dass einige Eigentümer trotz zur Verfügung stehender finanzieller Ressourcen auf Modernisierungsmaßnahmen verzichten. So sind auch in den meisten wachsenden Großstädten

Quartiere zu finden, in denen Problemimmobilien existieren, wobei hier vor allem die Geschosswohnungsbestände der 1970er-Jahre betroffen sind. Wachsende Kleinstädte scheinen dagegen seltener mit dem Problem zu tun zu haben.

Die Eigentümer von Problemimmobilien sind meist private Wohnungsunternehmen sowie Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften. Problemimmobilien von öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen scheinen dagegen kaum existent zu sein.

Einige renditeorientierte institutionelle Eigentümer von Wohnungsbeständen (z. B. Investmentfonds) zeigen unter ungünstigen Marktbedingungen wenig Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Immobilien. Von der fehlenden Investitionsbereitschaft derartiger privater Wohnungsunternehmen sind vor allem die Bestände der 1960er- und 1970er-Jahre bzw. die Großwohnsiedlungen betroffen.

Zudem ist festzustellen, dass es insbesondere älteren, insolventen oder im Ausland lebenden Einzeleigentümern zunehmend schwerfällt, sich auf die veränderten Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte einzustellen. Auch Eigentümergemeinschaften, die aufgrund divergierender Interessen oder einer unklaren Erbsituation sowie aufgrund des großen Abstimmungsaufwandes häufig in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt sind, sind dem durch den Angebotsüberhang immer größer werdenden Vermietungsaufwand in den schrumpfenden Regionen oft nicht gewachsen. Vielen Eigentümern fehlt es an Kompetenz bei der schwieriger werdenden Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich beispielsweise in einer falschen Einschätzung des lokalen Immobilienmarktes sowie fehlenden oder falschen Unterhaltungs- und Vermarktungsstrategien offenbart.

In vielen nordrhein-westfälischen Kommunen ist die Auseinandersetzung mit den Schrott- oder Problemimmobilien inzwischen ein wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch wichtiges Thema geworden. Trotzdem sind die Kenntnisse über die Dimension und Struktur der Problemimmobilienbestände, aber auch über mögliche Handlungsansätze in den meisten Kommunen eher gering. Bisher gibt es kein einheitliches System zur Erfassung von Problemimmobilien. Es gibt aber

einige Kommunen, die sich bereits intensiv mit der Problematik beschäftigt haben. So verfügen beispielsweise die Städte Gelsenkirchen, Herne und Wuppertal durch Erstellung eines Problemimmobilienkatasters bereits über umfangreiche Kenntnisse zu lokalen Beständen. Die Handlungsmöglichkeiten sind jedoch oftmals aufgrund der vielerorts schlechten kommunalen Finanzsituation sehr begrenzt. Optionen des Zwischenerwerbs, aber auch Ansätze zur Initiierung privater Investitionen durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nur schwer zu realisieren.

So wird dieses Thema vor allem vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und des damit verbundenen prognostizierten Anstiegs der Wohnungsüberhänge in NRW zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Neben den Wohnimmobilien werden aber auch alte Büro- und Handelsimmobilien zunehmend in die Spirale einer negativen Entwicklung geraten, da in bestimmten Lagen mit der rückläufigen Bevölkerung auch Kaufkraft, Arbeitsplätze und somit Nachfrage hierfür fehlen werden.

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> Empirica: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn 2010

<sup>2</sup> Definition in Anlehnung an Innovationsagentur Stadtumbau NRW

<sup>3</sup> Bonn, Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach, Neuss, Wuppertal, durchgeführt von der Bergischen Universität Wuppertal und dem Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (Spars, Busch) im Auftrag der Städte zwischen 2008 und 2013.

<sup>4</sup> NRW.BANK (Hrsg.): Modernisierung im Wohnungsbestand durch Mieter- und Eigentümerhaushalte. Auswertung basierend auf Daten des Sozioökonomischen Panels 2010, Düsseldorf 2012.

<sup>5</sup> Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Problemimmobilien in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Erfassung, Beschreibung & Bewertung von aktueller Situation, Perspektiven und Handlungspotenzialen, Düsseldorf 2011

<sup>6</sup> Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“: Abschlussbericht, Hrsg.: Landtag NRW, Düsseldorf 2013, S. 86

<sup>7</sup> ebd.





„In Gebieten mit städtebaulichen und sozialen Problemen lässt sich die Instandhaltung von Immobilien häufig nicht mehr finanzieren. Betroffene Immobilien können verwahrlosen und sich negativ auf ihr Umfeld auswirken.“

# Nachkriegs- siedlungen im Wandel

TORSTEN BÖLTING, INWIS, BOCHUM;  
ILKA MECKLENBRAUCK, TU DORTMUND

## Herausforderungen und Potenziale in Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre

Nach dem Zweiten Weltkrieg standen Städtebau und Wohnungspolitik in Deutschland vor allem für die Schaffung von neuem Wohnraum für mehr als 26 Millionen Menschen, die wegen der Zerstörungen, durch Flucht oder Vertreibung wohnungslos waren. Fachleute schätzten den Bedarf damals auf 6,5 Millionen neue Wohnungen.

Unter dem Stichwort der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ entstanden viele Siedlungen mit giebelständig und kammartig entlang der Straße aufgereihten Zeilenbauten, die meist in eine grüne Landschaft eingestreut und häufig über Wohnwege erschlossen wurden. Längst nicht überall entstanden (sofort) neue Infrastrukturen. Der Charta von Athen folgend waren die Funktionen Arbeiten und Wohnen in diesen Entwürfen strikt voneinander getrennt, sieht man von den wenigen Arbeitsplätzen ab, die in rudimentären siedlungsnahen Infrastrukturen entstanden.

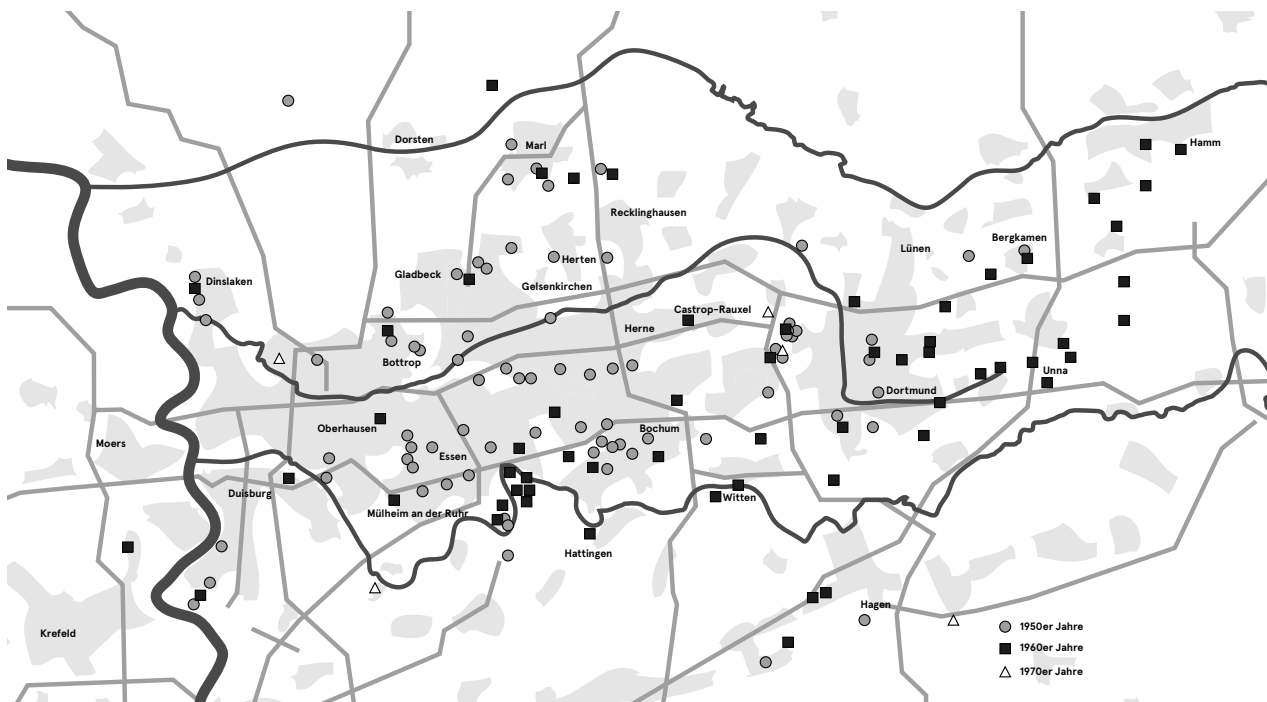
Mit dem ersten Wohnungsbaugesetz wurde 1950 der soziale Wohnungsbau als eine vordringliche öffentliche Aufgabe festgelegt und eine angestrebte Gesamtproduktion von 1,8 Millionen Wohneinheiten in sechs Jahren, 1953 angehoben auf 2,0 Millionen Wohnungen, rechtlich verankert. Das Vorhaben war nur durch die Beschränkung

der Wohnflächen und durch effizientes Bauen möglich. Als Standardwohnung etablierte sich eine 2- bis 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und kleinem Bad auf insgesamt 45 bis 50 m<sup>2</sup>. Balkone oder Loggien wurden nur selten realisiert.

Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz 1956 wurden der geförderte Wohnungsbau und die Beseitigung der Wohnungsnot stärker auf minderbemittelte Bevölkerungsschichten, auf familiengerechten Wohnraum und auf die Verbesserung der Wohnungsqualitäten ausgerichtet. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in den Neubauten stieg auf knapp unter 70 m<sup>2</sup>. Auch hatten ab Anfang der 1960er-Jahre viele Objekte Zentralheizungen. Jetzt wurden ca. 90 % der Wohnungen mit Bad oder Dusche ausgestattet – zuvor war es nur jede dritte bis vierte Wohnung gewesen.

Die Wohnungsbestände aus den 1950er-Jahren bergen bauartbedingt erhebliche Herausforderungen. Die energetische Ertüchtigung auf moderne Standards ist nur ein Aspekt. Viele Siedlungen in halbwegs „guten“ Lagen, die eine Erhöhung der Kaltmieten zulassen, wurden in den vergangenen Jahren auch mithilfe von KfW-Förderprogrammen energetisch verbessert (Fassadenrenovierung, Dachdämmung, neue Fenster, neue Heizung, usw.). Insbesondere die teils schlechte Bausubstanz der (frühen) Objekte sowie die kleinen und engen Wohnungen entsprechen nicht mehr den heute geforderten Qualitäten. Angesichts demografischer und sozialer Veränderungen und sich stärker ausdifferenzierender Lebensstiltypen bei gleichzeitig vielerorts entspannten Wohnungsmärkten stellt sich zunehmend die Frage nach einer stärkeren Ausdifferenzierung des Typenmixes. Das wäre v. a. durch eine Veränderung der Grundrisse, durch Zusammenlegungen oder Umbau erreichbar. Nutzungsneutrale Grundrisse könnten ein Mehr an Entfaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen bieten.

Doch selbst unter Berücksichtigung von Rationalisierungsmöglichkeiten infolge der Homogenität der Siedlungen rechtfertigen sich die nach wie vor kostenintensiven Eingriffe angesichts der oft nur durchschnittlichen Marktperspektiven nur in seltenen Fällen. Vielversprechender sind häufig kleinteilige Maßnahmen, die z. B. auf einen Abbau von Barrieren zielen – wie der Einbau von



1: Beispiel Ruhrgebiet – Quartiere mit erkennbaren Angebotsschwerpunkten aus den Nachkriegsjahrzehnten

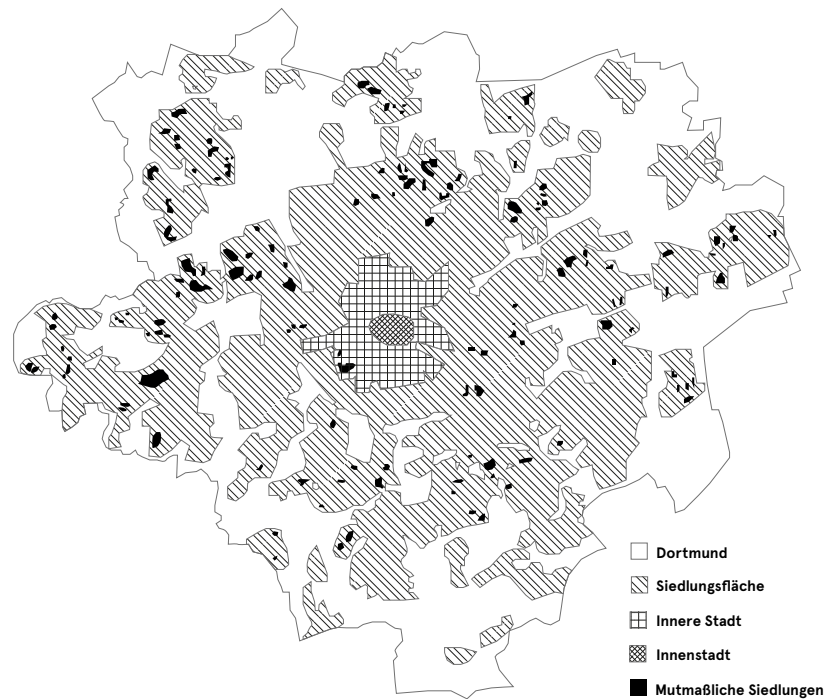
Handläufen, kleinen Rampen, barriere-reduzierten Zugängen oder einer bodengleichen Dusche. Für einige Bestände aus dieser Zeit bleibt allerdings auch bei gutem Willen kaum eine wirtschaftliche Nutzungsperspektive angesichts der hohen Kosten für die Sanierung. In solchen Fällen stellt sich auch die Frage nach Abriss und Neubau.

Neben den wohnungs- und objektbezogenen Maßnahmen spielen angesichts einer alternden Bewohnerschaft auch soziale Maßnahmen eine immer größere Rolle. Betreuungs- und Serviceleistungen, die Organisation von nachbarschaftlichen Aktivitäten und die Sicherstellung der Teilhabe auch älterer Menschen sind nur einige Beispiele dafür. Im Idealfall ergänzend zu objektbezogenen Maßnahmen werden entsprechende Konzepte und Projekte oft quartiersbezogen umgesetzt. Analog zu einer konsequenten Sozialraumorientierung, wie sie sich bei Analyse, Konzeption und Umsetzung im weitesten Sinne „sozialer“ Fragestellungen verstärkt durchgesetzt hat, wird auch im wohnungswirtschaftlichen Kontext das Quartier als Lebens- und Entfaltungsraum der Menschen immer wichtiger.

Schließlich spielen wohnumfeldbezogene und städtebauliche Maßnahmen eine wichtige Rolle bei der Weiterentwicklung von Siedlungsbeständen aus der Nachkriegszeit. Ergänzungsbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen können zur Diversifizierung der Wohnungsbestände beitragen. Im Wohnumfeld können der Abbau von Barrieren, die Schaffung von Sitzgelegenheiten, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen usw. dabei helfen, die klassische Anmutung des „Abstandsgrüns“, das die Wohnhäuser „umfließt“, zu überwinden und neue Qualitäten zu schaffen.

#### Die Bedeutung der Siedlungsbestände für die Zukunft

Mit Blick auf die Menge der realisierten Objekte in der Nachkriegszeit (Abb. 1) spielen die Siedlungen auch heute noch eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung vieler Städte. Dies spiegelt sich einerseits in den Strukturdaten der Wohnungsmärkte, zeigt sich aber auch am konkreten Wohnungsangebot in den Städten und Gemeinden in NRW.



2: Vermutete Standorte von 1950er-Jahre-Beständen in Dortmund

Viele der Siedlungen liegen wie ein Ring um die Stadtzentren. Deutlich sichtbar wird dies z. B. am Beispiel Dortmunds, wo sich entsprechende Siedlungen vor allem außerhalb des innerstädtischen Bereichs finden (Abb. 2). Diese Lage in der Übergangszone zwischen Stadt und Peripherie ist nicht unproblematisch, da die Erreichbarkeit sowohl der innerstädtischen Versorgungszentren als auch die Anbindung an Stadtteilzentren manchmal nicht besonders ausgeprägt ist. Mit dem Wegbrechen von Infrastrukturen in den Siedlungen ergeben sich häufig signifikante Probleme bei der Aufrechterhaltung der Nahversorgungsqualität. Verschärft wurden diese Herausforderungen zuletzt durch Verkaufs- und Privatisierungsvorgänge in den Beständen. Dies führt nicht nur zu sichtbaren Veränderungen in den Siedlungen, sondern auch zu einer deutlichen Beschleunigung der Veränderung von Bewohnerstrukturen.

Insgesamt wird deutlich, dass neben der baulichen und städtebaulichen Entwicklung der Siedlungen auch eine soziale und infrastrukturpla-

nerische Komponente sowie der Dialog mit Eigentümern und Stakeholdern zu beachten sind, will man die Siedlungsbestände aus der Nachkriegszeit zukunftsfähig entwickeln. Entsprechende integrierte Konzepte können allen Beteiligten helfen, gemeinsame Verabredungen für die Zukunft der Siedlungen zu treffen.

Literatur

Göderitz, Johannes; Rainer, Roland; Hoffmann, Hubert: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Tübingen 1957.  
 Häußermann, Hartmut, Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens. In: Häußermann, Hartmut, Ipsen, Detlev, u. a.: Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler 1991, S. 69-116  
 Jacobs, Bernd; Kirchhoff, Jutta: Konzepte für den Nachkriegs- Wohnungsbestand. Konzepte zur Anpassung des Mietwohnungsbestands aus den 50er und frühen 60er Jahren zum Abbau von Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen. Endbericht. Hamburg/Stuttgart 2005.  
 Mutschler, Martin: Städtebauliche Nachbesserung von Zeilen-Geschoß-Wohnungsbau der Fünfziger Jahre. Dargestellt an Siedlungen im Großraum Stuttgart. Berlin 1987

Abbildungen:

- 1 Darstellung nach InWis 2013
- 2 Darstellung nach Böltling 2006

---

# Einfamilienhäuser – in die Jahre gekommene Lebensträume

DR. HANNA HINRICHS, STADTBAUKULTUR NRW

---

Das Wohnen im Einfamilienhaus ist für viele Menschen immer noch die begehrteste Wohnform. In diesem Segment des Wohnungsmarktes ist auch in den letzten Jahren immer wieder neuer Wohnraum geschaffen worden – Einfamilienhausgebiete galten lange Zeit als Selbstläufer auf dem Immobilienmarkt. Der Fokus der Forschung zu Einfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen ist deshalb vor allem auf Expansion und Suburbanisierung gerichtet – die anstehende Umbauproblematik wurde bisher nur wenig untersucht. Mit dem Blick auf die Zahlen wird aber deutlich, dass sich alleine durch das Alter der Gebäude in den nächsten Jahren ein erheblicher Umbaubebedarf ergibt: 18,9 % des Gesamtwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen sind Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren von 1949 bis 1978<sup>1</sup> und stammt damit aus einer Altersklasse, die jetzt vor einem besonderen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf steht.

## Umbaubebedarf auf der Ebene des Einzelgebäudes

Einfamilienhaus ist nicht gleich Einfamilienhaus. Neben dem Baujahr macht auch die Bauform einen großen Unterschied. Typologisch lassen sich Einfamilienhäuser in fünf Kategorien einteilen: das

freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte, das Reihenhaus, das Kettenhaus und das Gartenhofhaus oder L-Haus. Sie unterscheiden sich in ihrer energetischen Effizienz (z. B. Doppelhaushälfte besser als freistehendes Einfamilienhaus), in ihren Erweiterungsmöglichkeiten (L-Haus, Kettenhaus, Reihenhaus schwieriger als freistehend oder Doppelhaus) und in der Dichte der Besiedlung. Sanierungsbedarf besteht allerdings bei allen Typen.

Angesichts steigender Energiekosten spielt die energetische Sanierung eine besondere Rolle. Gerade ältere Einfamilienhäuser haben hier einen erheblichen Nachrüstungsbedarf, weil zu ihrer Entstehungszeit Energieeinsparung noch nicht im gleichen Maße wie heute berücksichtigt wurde. Typische Probleme sind beispielsweise:

- Keine Dämmung von Fassade, Kellerdecke, oberster Geschossdecke, Dachstuhl, Rollladenkästen, Heizwasserleitungen, Warmwasserleitungen, Bodenplatte
- Wärmebrücken (z. B. durchlaufende Geschossdecke zum Balkon)
- Veraltete Heizkörper, Heizungsöfen oder Brenneranlagen, Warmwasserbereiter (häufig Gasdurchlauferhitzer oder elektrische Warmwasserspeicher)
- keine Isolierverglasung von Fenstern und Türen

Erneuerungsbedarf besteht allerdings nicht nur wegen veränderter technischer Anforderungen. Der Grundriss und die Raumaufteilung entsprechen oft nicht mehr den heutigen Ansprüchen (Küchengröße, Badgestaltung, Arbeitszimmer usw.) und die Barrierefreiheit (Treppen, befahrbare Duschen, Bodenbeläge usw.) ist in vielen Häusern ein Problem.

## Veränderte Ansprüche an die Wohnlage (Siedlungsebene)

Aber nicht nur das Alter des einzelnen Gebäudes macht den Ein- und Zweifamilienhäusern aus dieser Zeit zu schaffen, sondern auch soziale und demografische Veränderungen der Bewohnerschaft. Typisch für viele dieser Siedlungen ist

beispielsweise, dass sie zu ihrer Entstehungszeit oft von jungen Familien in ähnlichem Alter bezogen worden sind. Die Kinder dieser Familien sind mittlerweile erwachsen geworden und haben das Haus verlassen. So wächst in einer Siedlung der Altersdurchschnitt erheblich – Fragen nach der Barrierefreiheit der Gebäude, aber auch nach Versorgungsangeboten in erreichbarer Nähe werden dringlicher. Gleichzeitig ist dieses Angebot oft nicht in der ausreichenden Qualität vorhanden, etwa weil sich die Bedürfnisse der Bewohner mit den verschiedenen Lebensphasen verändert haben oder weil die geringe Bebauungsdichte und die durch den Auszug der erwachsen gewordenen Kinder noch weiter zurückgegangene Einwohnerdichte ein entsprechendes Angebot unwirtschaftlich macht.

#### Generationswechsel

Eine Möglichkeit, darauf zu reagieren, wäre ein Generationswechsel: Junge Familien könnten in die Siedlungen ziehen und sie mit neuem Leben füllen. Aber auch das Verkaufen der Häuser an eine jüngere Generation ist nicht in allen Siedlungen einfach: So hat sich der Lebensstil vieler junger Familien deutlich verändert: Die klassische Rollenverteilung (Mann als Versorger und Kinderbetreuung durch Hausfrau) wird viel seltener gelebt. Dafür sind in vielen Familien beide Partner berufstätig und mehr als früher auf eine gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur (z. B. Kinderbetreuung, Pflegedienste, Schulen usw.) und einen gut funktionierenden ÖPNV angewiesen.

#### Risiko von Wertverlust

Der Umbauebedarf der Einzelhäuser und die infrastrukturellen Schwierigkeiten vieler Siedlungen erschweren die Entscheidung für das Leben in einer Einfamilienhaussiedlung. „Es muss damit gerechnet werden, dass vor allem ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete immer häufiger nicht nur mit verschiedenen Formen der Entdichtung und Entwertung, sondern auch mit wachsenden Anteilen an Leerständen zu kämpfen haben.“<sup>2</sup> Für die Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet

das oft einen ganz konkreten Vermögensverlust: Verkäufer bekommen nicht mehr die Preise, mit denen vor Jahren noch zu rechnen war. Dieses Risiko betrifft aber nicht alle Einfamilienhaussiedlungen gleichermaßen, sondern konzentriert sich vor allem in den weniger besiedelten Regionen. „Auch in Nordrhein-Westfalen sind die gering verdichteten Gebiete stärker betroffen. Am deutlichsten zeichnet sich der östliche Landesteil an der Grenze zu Niedersachsen ab, daneben auch Teile des Sauerlandes und der Eifel. Das geringste Risiko weisen die Gemeinden in den nördlichen Landesteilen Niederrhein, Region Münster und Region Paderborn sowie im Umland von Köln auf. Für die Ruhrgebietsstädte wird ein moderates bis hohes Risiko angezeigt.“<sup>3</sup>

#### Vielfältige Eigentümerinteressen erschweren gemeinsames Handeln

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern in solchen Gebieten bedeutet das oft, dass die individuelle Lebensplanung gerade mit Blick auf die Altersvorsorge ins Wanken gerät. Notwendige Investitionen in die Immobilie werden zurückgestellt, die Problematik verschärft sich auch dadurch, dass die Einzelinteressen, aber auch die Handlungsspielräume der Einzeleigentümer für notwendige gemeinsame Anstrengungen etwa einer Häuserreihe oder der ganzen Siedlung zu unterschiedlich sind. Während im Mietwohnungsbau oft viele Wohneinheiten nur einen Eigentümer haben und damit die Entscheidung über zukunftsorientierte Investitionen nur in wenigen Händen liegen, muss im privaten Einfamilienhausbereich mühsam Einigung erzielt werden.

Während in stabilen oder aufstrebenden Gebieten kein akuter Handlungsbedarf der öffentlichen Hand besteht, können und sollten Kommunen aktiv werden, sobald sich Verschlechterungstendenzen ankündigen oder sichtbar werden.<sup>4</sup> Hier gibt es verschiedene Strategien in einem Spektrum von der Stabilisierung ehemaliger „Selbstläufer“ mit ersten Anzeichen einer problematischen Entwicklung über die Qualifizierung von Gebieten, die das Potenzial haben, sich nach gezielten Maßnahmen positiv weiter zu entwi-

---

ckeln, bis hin zur Umstrukturierung von Gebieten, in denen bereits heute Nachnutzungsprobleme aufgrund von ungünstigen Rahmenbedingungen bestehen und langfristig nicht mit einer Erholung der Nachfrage gerechnet werden kann.

Für Kommunen lassen sich laut der von der Wüstenrot Stiftung beauftragten Untersuchung fünf Rollen unterscheiden:

- Planen und Regulieren
- Versorgen und Anbieten
- Beobachten und Beraten
- Initiieren und Fördern
- Moderieren

Das klassische Instrumentarium der Bauleitplanung – das Aufstellen und Ändern von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen – ist allerdings in Gebieten mit einer Vielzahl privater Eigentümer nur begrenzt wirksam. Umso wichtiger werden die anderen Rollen.<sup>5</sup>

#### Literatur

InWIS Forschung und Beratung GmbH: Atlas Wohnen NRW 2010, Bochum 2005

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg 2012

Dieser Beitrag stützt sich im Wesentlichen auf die Ergebnisse der oben genannten Studie der Wüstenrot Stiftung.

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> Stand 2005, Wüstenrot Stiftung 2012, S. 24

<sup>2</sup> Wüstenrot Stiftung 2012, S. 8

<sup>3</sup> Wüstenrot Stiftung, 2012, S. 33, InWis, 2005, S.33

<sup>4</sup> Wüstenrot Stiftung 2012, S. 224

<sup>5</sup> vgl. Wüstenrot 2012, S. 224



# Kirchen unter Umnutzungsdruck

JÖRG BESTE, SYNERGON, KÖLN

Seit etwa 2005, als das Ruhrbistum öffentlich machte, sich von 96 seiner damals 350 Kirchen trennen zu müssen, lässt sich in Nordrhein-Westfalen eine Entwicklung beobachten, die durch immer zahlreichere Kirchenschließungen geprägt ist. Viele Betroffene stehen seitdem vor Ort zum ersten Mal vor der Frage, wie Kirchen neu und in anderer Weise genutzt werden können. Dabei erfahren sie häufig, dass die Neuorientierung von Kirchengebäuden in kirchlicher, sozialer und baukultureller Hinsicht schwierig ist.

In Nordrhein-Westfalen bestehen zwar fundierte Erfahrungen mit Konversionen von Flächen und Gebäuden, insbesondere mit der Umnutzung baukulturell wichtiger Industriebauwerke. Mit den Kirchengebäuden ist nun aber eine Gebäudetypologie unter Konversionsdruck geraten, auf die die bereits gemachten Erfahrungen nicht einfach übertragen werden können. Hierfür gibt es eine Vielzahl von Gründen: Die Gebäudetradition der Kirchen ist hier mit über 1000 Jahren deutlich älter. Schon immer sind Kirchen als identitätsstiftende Gebäude eng mit dem sozialen und kulturellen Leben verknüpft. Eine Besonderheit sind dabei ihre sehr vielfältigen baulichen Ausprägungen und ihre Einbindung in nahezu alle Siedlungsformen und sozialen Kontexte. Kein anderer Gebäudetypus weist eine derartige Bandbreite an Formen, Grundrissen, Bauarten und Standorten auf.

Die sakrale Bestimmung von Kirchen, ihr Zeichenwert und ihre baukulturelle Bedeutung schränken die Möglichkeiten einer Nachnutzung deutlich ein. Die einzelnen Kirchengemeinden stellen eine sehr kleinteilige und mit den Orten eng verbundene Eigentümerstruktur dar, was Entscheidungsprozesse bei der Neuorientierung erschwert. An den Gebäuden machen sich Interessen einer Vielzahl verschiedener Gruppen mit sehr unterschiedlichen Intentionen fest. Aus diesen Gründen schließen sich direkte Übertragungen von Planungen, Prozesswegen und Nutzungen von einer Kirche auf eine andere nahezu aus. Jedes Gebäude erfordert einen eigenen Erarbeitungsprozess zur Neuorientierung mit Lösungen, die den Anforderungen in kirchlicher, sozialer und baukultureller Hinsicht angemessen sind.

## Kirchengebäude in Nordrhein-Westfalen

Das dicht besiedelte Land Nordrhein-Westfalen verfügt über einen enormen Bestand an Kirchengebäuden mit hervorragenden Bauten aller wichtigen Bauphasen und Architekturepochen von der Spätantike bis zur Moderne. Von den ca. 6.000 Kirchengebäuden in NRW sind bisher etwas über die Hälfte als Baudenkmäler eingetragen. Dabei dauert die Bewertung der Nachkriegskirchengebäude momentan noch an.

Insbesondere in der Epoche des modernen Kirchenbaus und der Nachkriegsmoderne hat sich in Nordrhein-Westfalen eine weltweit einzigartige Dichte und Qualität von Kirchenbauten entwickelt. Von hier gingen entscheidende Impulse für die jüngeren Entwicklungen des Kirchenbaus aus. Gerade die Gebäude der Bauphase nach 1945, die in NRW ca. 35 % des Kirchenbestandes ausmachen, aber auch zahlreiche Kirchen anderer Bauphasen sind inzwischen unter großem Veränderungsdruck geraten.

In größerem Ausmaß wurde diese Entwicklung zuerst in den stark urbanisierten Bereichen Nordrhein-Westfalens mit einer Vielzahl von aufgegebenen Kirchengebäuden sichtbar. Inzwischen hat diese Entwicklung die Stadtrandgebiete, mittlere und kleine Städte und auch den ländlichen Raum erreicht.

---

## Die Situation der Kirchen

Die beiden großen christlichen Kirchen befinden sich seit Jahren in einem Prozess des Wandels, der mit den dynamischer gewordenen gesellschaftlichen Veränderungen zusammenhängt. Die finanziellen Rahmenbedingungen sind vor allem in vielen Gemeinden deutlich enger geworden. Entscheidend sind allerdings die stark rückläufigen Zahlen der Kirchenmitglieder und der tatsächlichen Gottesdienstbesucher. Diese Entwicklung wird sich künftig noch weiter verschärfen, wie sich bereits jetzt durch einen immer stärkeren Rückgang der Taufen gegenüber den Geburten abzeichnet. Hierdurch sind, noch über die in NRW allgemein schrumpfende Bevölkerung hinaus, weiterhin sinkende Mitgliederzahlen zu erwarten.

Um in dieser Situation Gemeindefreiarbeit aufrechterhalten zu können, werden Kirchengemeinden beider Konfessionen zu großflächigeren Einheiten mit weniger Personal zusammengeschlossen. Der notgedrungenen Aufgabe von Gebäuden ging also bereits seit Längerem ein Abbau von Stellen und Strukturen voraus. In der Folge können zahlreiche Kirchengebäude nicht mehr entsprechend genutzt werden, stellen aber eine erhebliche Kostenbelastung für die Kirchengemeinden als Eigentümer dar. Viele Bistümer, Landeskirchen und Gemeinden können deshalb den Unterhalt ihres heutigen Immobilienbestandes nicht mehr finanzieren. Die Kirchen stehen somit vor dem Problem, sich bei vielen Kirchengebäuden von ihrer ursprünglichen Nutzung oder sogar ganz von ihnen trennen zu müssen.

## Die Situation der Kommunen

Kirchenschließungen und Nachnutzungen können durch den Verlust der halböffentlichen Innenräume und ihrer Ausstattung, unsensible An- und Umbauten, renditeorientierte Grundstücksausnutzungen oder sogar Abrisse und banale Nachnutzungen städtebaulich wichtiger Baufelder in den Kommunen mitunter sehr negative baukulturelle Auswirkungen haben. Daneben gibt es aber auch Auswirkungen auf das soziale und kulturelle Gefüge in den jeweiligen Umfeldern, die zunehmend das Zusammenleben vor Ort verän-

dern werden. Kirchengebäude fungieren vielerorts nicht nur als Sakralräume, sondern mit ihren Nebenräumen (Gruppen- und Jugendräumen, Gemeindebibliotheken, Kindergärten etc.) auch als soziale und kulturelle Zentren. Sie ermöglichen sozial- und altersgruppenübergreifende und damit integrative Kontakte des bürgerschaftlichen Engagements. Die Aufgabe dieser Nutzungen und ein damit einhergehender Rückgang von sozialen Geflechten wirken sich zunehmend negativ auf die Quartiersentwicklung vor Ort aus, insbesondere in Städten und Stadtteilen mit sozialen und kulturellen Problemlagen.

Das Ausmaß der Situation von Kirchenschließungen für die Kommunen kann besonders gut am Beispiel des Bistums Essen beobachtet werden, da hier ein großer Teil der aufzugebenden Kirchen auf katholischer Seite bereits kommuniziert wurde. Die Städte Bochum und Gelsenkirchen haben beispielsweise Kirchenschließungskataster für beide Konfessionen erarbeitet, die bereits bis 2012 für Bochum ca. 30 und für Gelsenkirchen ca. 20 aufzugebende Kirchenstandorte aufzeigen. In Gelsenkirchen sind dies knapp 30 % der 63 im Jahr 2006 noch vorhandenen Kirchen im Stadtgebiet. In jedem Einzelfall können Veränderungen der baulichen Nutzung auch Auswirkungen auf das Sozialleben für das jeweilige Umfeld haben. Die genannten Zahlen zeigen, dass die Auswirkungen allerdings nicht nur in einzelnen Quartieren, sondern mittelfristig im Gebiet ganzer Kommunen spürbar sein werden.

## Eine gesellschaftliche Aufgabe

Vielerorts entwickelt sich nun Interesse und Engagement für aus der Nutzung genommene Kirchengebäude. Es werden Bürgerinitiativen und Vereine zum Erhalt der Kirchen gegründet und über mögliche Nutzungen wird intensiv nachgedacht. Viele Gemeindefreiarbeiter, aber auch viele Bürgerinnen und Bürger, die sich vorher kaum aktiv für ihre Ortskirche interessierten, engagieren sich nun für Kirchengebäude in ihrer Umgebung. Der Verzicht auf nicht mehr benötigte Kirchen ist ein schwieriger Prozess, sowohl für die christliche als auch für die Bürgergemeinde. Derart Identität stiftende Bauwerke mit vielfach hervorragenden



„Kirchenschließungen haben nicht nur baukulturelle, sondern auch sozio-kulturelle Auswirkungen. Denn Kirchengebäude fungieren nicht nur als Sakralräume, sondern auch als soziale und kulturelle Zentren vor Ort.“

---

architektonischen und städtebaulichen Qualitäten aufzugeben, fällt auch nicht kirchlich gebundenen Bürgerinnen und Bürgern schwer. Umnutzungen oder sogar der Abbruch von Kirchen greifen in wichtige strukturelle Zusammenhänge ein. Eine Nachnutzung verändert ihre Funktion als kulturelle und soziale Mitte. Der Erhalt von Kirchengebäuden ist deshalb sowohl wegen ihrer historischen und sozialen Bedeutung als auch aus baukultureller Sicht notwendig.

Aus diesen Gründen sollte bei den anstehenden notwendigen Neu- und Umnutzungen von Kirchengebäuden die Prozessqualität eine wichtige Rolle spielen. Inzwischen sind hierzu einige Erfahrungen in Nordrhein-Westfalen gemacht worden, u. a. im „Modell- und Forschungsvorhaben Kirchenumnutzungen“ des Landesbauministeriums. Sowohl die Erfahrungen der Modellprozesse als auch einige umgesetzte Beispiele können Hinweise für einen sozial und baukulturell sorgfältigen Umgang mit den Kirchengebäuden geben.

#### Literatur

Landesinitiative StadtBauKultur NRW u. a. (Hrsg.): Kirchen im Wandel. Veränderte Nutzung denkmalgeschützter Kirchen. Gelsenkirchen 2010

Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen, Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Hrsg.), Beste, Jörg: Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Sechzehn Beispiele aus Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2010

---

# Programm

---

---

## Einführung

---

9:30	Begrüßung: Michael von der Mühlen, Stadtdirektor Gelsenkirchen / Vorstand StadtBauKultur NRW Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor Münster / Vorstand StadtBauKultur NRW
10:00	UmBauKultur: Tim Rieniets, Geschäftsführer StadtBauKultur NRW
10:20	UmBauland NRW: Prof. Kunibert Wachten, RWTH Aachen

---

10:45 Kaffeepause

---

---

## Umbau in NRW: Ursachen, Orte und Aufgaben

---

11:00	Handelsimmobilien: Prof. Dr. Franz Pesch, Universität Stuttgart
11:20	Schrottimmobilien: Prof Dr. Guido Spars, BU Wuppertal
11:40	Wohnsiedlungen: Dr. Dieter Kraemer, VDW Rheinland
12:00	Kirchen: Jörg Beste, synergon, Köln

---

12:20 Mittagspause

---

---

## UmBaupraxis: Baukulturelle Potenziale

---

13:30	Impulsvortrag: Muck Petzet, Generalkommissar des Deutschen Pavillons, Architekturbiennale Venedig 2012
-------	--

---

14:00 Workshops

---

A UmBauten – neue Typen, neue Funktionen  
 Thomas Hildebrand, Blue Architects, Zürich  
 Prof. Stefan Rettich, Karo Architekten, Leipzig  
 Dirk Somers, Bovenbouw, Antwerpen  
 Moderation: Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Prof. i. V. Jörg Leeser, BeL Associates, Köln

---

B UmBaukunst – ästhetische und atmosphärische Potenziale / Art of Conversion – aesthetic and atmospheric potentials (in englischer Sprache / in english language)  
 Prof. Tom Emerson, London/ETH Zürich  
 Jos de Krieger, Superuse Studios, Rotterdam  
 Folke Köbberling, Köbberling&Kaltwasser, Berlin  
 Moderation: Prof. Dr. Christoph Grafe, BU Wuppertal

---

C UmBaumaterial – wiederverwenden, aufwerten, erneuern  
 Ute Dechantsreiter, bauteilnetz Deutschland, Bremen  
 Prof. Manfred Hegger, TU Darmstadt  
 Susanne Fritzer, Wolfgang Feyferlik, Feyferlik/Fritzer, Graz  
 Moderation: Prof. Georg Giebeler, Köln

---

D UmBauwirtschaft – investieren, entwickeln, vermarkten  
 Holger Matheis, BEOS AG, Berlin  
 Steff Fischer, Fischer AG, Zürich  
 Dr. Egbert Dransfeld, IBoMa, Dortmund  
 Moderation: Prof. Dr. Guido Spars, BU Wuppertal

---

E Stadtumbau und Stadterneuerung  
 Sabine Nakelski, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW  
 Kristiaan Borret, Stadtarchitekt Antwerpen  
 Michael von der Mühlen, Stadtdirektor Gelsenkirchen  
 Prof. Mark Michaeli, TU München  
 Moderation: Frauke Burgdorff, Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

---

16:00 Kaffeepause

---

Einblick in die Workshops – Ausblick auf die UmBauKultur

---

16:30 Abschlusspanel mit den Moderatoren der Workshops  
 Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Jörg Leeser, Prof. Dr. Christoph Grafe, Prof. Georg Giebeler, Prof. Dr. Guido Spars, Frauke Burgdorff  
 Moderation: Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW

---

17:30 Ausklang: Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor Münster / Vorstand StadtBauKultur NRW

---

---

17:45

Führung durch das Hans-Sachs-Haus

---

---

ABENDVERANSTALTUNG

---

19:00

Podiumsdiskussion

---

Muck Petzet, Generalkommissar des Deutschen Pavillons, Venedig 2012

Ira Mazzoni, Kunsthistorikerin und Journalistin

Matthias Koch, Geschäftsführer Aufbau Haus, Berlin

Prof. Dr. Reinhard Loske, Universität Witten/Herdecke

Moderation: Tim Rieniets, StadtBauKultur NRW



# Mitwirkende

## KURZBIOGRAFIEN



Anne-Julchen Bernhardt (\*1971) und Jörg Leeser (\*1967) gründeten im Jahr 2000 BeL Associates in Köln. Anne-Julchen Bernhardt hat Architektur an der RWTH Aachen und der Kunstakademie Düsseldorf studiert, als Architektin in Berlin und Köln und als wissenschaftliche Mitarbeiterin in Aachen und Wuppertal gearbeitet. Seit 2008 ist sie Professorin für Gebäudelehre an der RWTH Aachen. Jörg Leeser hat Architektur an der RWTH Aachen und der Bartlett School of Architecture in London studiert, als Architekt in New York und Köln und als wissenschaftlicher Mitarbeiter in New York und Aachen gearbeitet. 2008 unterrichtete er als Professor für Bauen im Bestand an der Bergischen Universität Wuppertal, seit 2011 vertritt er den Lehrstuhl Bauen im städtischen Kontext an der Peter Behrens School of Architecture in Düsseldorf.

BeL hat bisher 105 nationale und internationale Projekte bearbeitet. Ihr Werk wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem Förderpreis des Landes NRW 2003 und den Kunstpreis der Akademie der Künste Berlin 2011.



Jörg Beste (\* 1964) lebt und arbeitet in Köln. Er studierte Evangelische Theologie, Altphilologie und Niederlandistik in Bonn, danach Architektur und Städtebau in Konstanz, Berlin und Amsterdam. Anschließend arbeitete er als Architekt und Stadtplaner in Planungsbüros in Deutschland und den Niederlanden. 2003 gründete er in Köln das Büro synergion – Stadtentwicklung Sozialraum Kultur. Schwerpunkte seiner Arbeit liegen in Projekten zur Baukultur, Stadtplanung, Freiraumplanung und Stadtentwicklung sowie in der Stadt- und Sozialforschung. Hierbei bearbei-

tet er seit Jahren intensiv das Thema Neuorientierungsprozesse von Kirchen, z. B. im Modell- und Forschungsvorhaben Kirchenumnutzungen des Bauministeriums NRW. Seit 2004 ist Jörg Beste Sachkundiger Einwohner im Kölner Stadtentwicklungsausschuss. Daneben berät er die Stadt Köln bei stadt- und freiräumlichen Entwicklungsprojekten. 2005 übernahm er die Geschäftsführung des Architektur Forum Rheinland e. V. Er ist außerordentliches Mitglied des Bundes Deutscher Architekten.



Kristiaan Borret (\* 1966) ist "bouwmeester" der Stadt Antwerpen und Professor für Urban Design an der Universität Gent. Er studierte Architektur an der Katholischen Universität Leuven und Stadtplanung an der UPC in Barcelona. In seiner beruflichen Laufbahn wechselt er regelmäßig zwischen Theorie und Praxis, Design und Politik, Architektur und Stadtplanung. An der Universität Gent nahm er an GUST (Ghent Urban Studies Team) teil, einem interdisziplinären Forschungsprojekt über zeitgenössische Transformationen der Stadt und des öffentlichen Raums. Mit dem „Projectteam Stadsontwerp“ wirkte er an verschiedenen Projekten zu Stadtplanung, öffentlichem Raum und Infrastruktur in Belgien, den Niederlanden und Frankreich mit. Kristiaan Borret publiziert regelmäßig in Fachzeitschriften und anderen Medien. Er ist Vorstandsmitglied des Flämischen Architektur Institut (VAi) und der belgischen Architekturzeitschrift A+. Zudem ist er Mitglied des Internationalen Wissenschaftlichen Beirats der European. 2013 wurde er mit dem Flämischen Kulturpreis für Architektur 2012–2013 ausgezeichnet.



Frauke Burgdorff (\* 1970) ist seit 2006 Vorstand der Montag Stiftung Urbane Räume, die sich vor allem in Themen der Quartiersentwicklung und des Bildungsbaus engagiert. Sie hat Raumplanung in Kaiserslautern und Dortmund studiert, anschließend in Antwerpen, Gelsenkirchen und Aachen als Stadtplanerin, Stadtforscherin und Geschäftsführerin der Initiative StadtBauKultur NRW gearbeitet. Sie hat zahlreiche Schriften zu Themen der Quartiers- und Stadtentwicklung verfasst und Bücher herausgegeben.

Frauke Burgdorff ist Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und des Bundes Deutscher Architekten, Vorsitzende des Nutzerbeirats des ILS NRW, Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des BBSR und im Verbandsrat des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.



Ute Dechantsreiter ist seit 2011 Geschäftsführender Vorstand des Bundesverbands bauteilnetz Deutschland und beschäftigt sich seit den 1980er Jahren mit den Möglichkeiten der Wiederverwendung von alten Bauteilen. Von 1988 bis 1992 erprobte sie die praktische Anwendung im Rahmen eines Forschungsprojektes des Bundesbauministeriums zum Experimentellen Wohnungsbau in der Bremer Heinrichstraße. Seit 1996 ist sie als selbstständige Architektin im Bereich Sanierung, Umbau und Neubau unter baubiologischen und ökologischen Aspekten tätig und hält Vorträge zu diesen Themen. 2001 war sie Mitbegründerin der Bauteilbörse Bremen.



Jos de Krieger (\* 1984) studierte Architektur an der TU Delft. Seit 2006 ist er Mitarbeiter von Superuse Studio in Rotterdam, im Jahr 2013 wurde er Partner. Superuse Studios entwirft Produkte und Gebäude und entwickelt Strategien, um den Übergang zu einer nachhaltigen Gesellschaft zu erleichtern. Das Büro entwickelt Verfahren, um Produktion und Handel vor Ort zu stärken, als Alternative zum Transport unserer Ressourcen, Produkte und Komponenten rund um den Globus. Die Arbeit von Superuse Studios zeigt, dass Abfallströme und begrenzte Ressourcen eine Chance für innovatives Design sind. Jos de Krieger arbeitete an verschiedenen Projekten für Superuse Studios, darunter Wikado, WORM, Manifesta - und REwind. Er hält



Vorträge über die Wiederverwendung von Abfällen für die Konstruktion in den Niederlanden und im Ausland.

Egbert Dransfeld (\* 1962) ist seit 2002 alleiniger Inhaber und Geschäftsführer des Instituts für Bodenmanagement (IBoMa) in Dortmund, das er 1993 mitbegründete. Von 1984 bis 1989 studierte er Raumplanung an der Universität Dortmund und war im Anschluss am dortigen Lehrstuhl für Vermessungswesen und Bodenordnung tätig. 1993 promovierte er über das Thema „Systemvergleich zu westeuropäischen Bodenmärkten“. 2011 erhielt er einen Ruf an den Lehrstuhl für Landmanagement und praktische Geodäsie der Hochschule Neubrandenburg.

Zu Egbert Dransfeld Arbeitsschwerpunkten zählen Bodenmanagement, städtebauliche Planung und Forschung, Grundstückswertermittlung, städtebauliche Kalkulation, städtebauliche Verträge, wohnungswirtschaftliche Fragen und Erbbaurecht. Er ist u. a. Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Ennepe-Ruhr-Kreis, des Umlegungsausschusses der Stadt Arnsberg und des Netzwerks Erbbaurecht sowie Dozent in Masterstudiengängen der RWTH Aachen und der Bergischen Universität Wuppertal.



Tom Emerson (\* 1970) ist Professor für Architektur an der ETH Zürich und Partner im Büro 6a architects, das er 2001 mit Stephanie Macdonald in London gründete. Er studierte an den Universitäten in Bath und Cambridge sowie dem Royal College of Art in London und lehrte an der Universität Cambridge und der Architectural Association in London. Im Jahr 2012 erhielt 6a architects die Schelling-Medaille für Architektur und einen RIBA National Award. Zu den aktuellen Projekten zählen mehrere Galerien für zeitgenössische Kunst in London und ein neues Studentenwohnheim für die Universität Cambridge. 2013 veröffentlichten 6a architects und Irénée Scalbert das Buch Never Modern.



Wolfgang Feyferlik (\* 1957) und Susanne Fritzer (\* 1967) arbeiten seit 1994 in Graz als Architekten zusammen. Beide studierten an der TU Graz, Susi Fritzer zudem an der Frankfurter Städelschule.



„Eigentümer modernisierungsbedürftiger Einkaufscenter setzen auf eine Optimierung der Situation im Inneren. Die betroffenen Kommunen sollten prüfen, ob der Umbau auch dazu beitragen kann, das städtische Umfeld zu revitalisieren.“



Seit 1992 sind sie an der Renovierung der Basilika und des Geistlichen Hauses in Mariazell beteiligt. Neben zahlreichen Wohnhäusern zählen zu ihren Projekten auch Umbauten wie das Grazer Albert-Schweitzer-Hospiz und die Volksschule Lauterach. 2012 wurde ihr Entwurf der Volksschule und des Sportklubs Bad Blumau mit der GerambRose und dem Österreichischem Bauherrenpreis ausgezeichnet. Wolfgang Feyferlik und Susanne Fritzer hatten Lehraufträge an der TU Wien, der TU Innsbruck und der TU Graz.



Steff Fischer ist CEO und Gründer der Firma Fischer AG Immobilienmanagement mit Sitz in Zürich. Als gelernter Buchhändler realisierte er als Quereinsteiger erste Immobilienprojekte. 2001 absolvierte er eine Ausbildung zum Immobilienreuhänder. Die Firma beschäftigt aktuell rund 40 Mitarbeitende in den Sparten Projektentwicklung, Vermittlung, Bewirtschaftung, Unterhalt und Baudienstleistung, Beratung und Immobilienreuhand. Sie ist auf Um-, Zwischen- und Neunutzungen spezialisiert: Umwandlung von bestehenden Gewerbehäusern in Wohn- und Atelierprojekte, Zwischennutzung von Industriearealen und Gewerbe-Rückbauobjekten, Themenhäuser als kurzfristige Zwischennutzungen, Umwandlung einer alten Getreidemühle in ein „House of Sounds“ etc. Sämtliche Immobilienprojekte sind freitragend und entsprechen üblichen Immobilienrenditen-Benchmarks.



Georg Giebeler (\* 1963) ist seit 2012 Professor für Entwerfen im Bestand und Baukonstruktion an der Hochschule RheinMain in Wiesbaden. Er studierte Architektur an der TU Graz und der Städelschule in Frankfurt am Main. Nach seinem Diplom 1992 bei Günther Domenig war er zunächst Mitarbeiter bei Prof. Giencke in Graz und am Lehrstuhl Baukonstruktion und Entwerfen unter Prof. Wolfgang Döring an der RWTH Aachen. Seit 1995 ist er Inhaber des Architekturbüros 4000architekten in Köln. Er ist unter anderem Gründungsmitglied von koelnarchitektur e. V. Von 2004 bis 2012 war er Professor für Baukonstruktion an der Hochschule Wismar. 2007 veröffentlichte er den „Atlas Sanierung: Instandhaltung, Umbau, Ergänzung“.



Christoph Grafe (\* 1964) wurde 2013 als Professor für Architekturgeschichte und -theorie AGT an die Bergische Universität Wuppertal berufen. Er studierte Architektur an der Technischen Universität Delft und Architekturgeschichte und -theorie an der Architectural Association School in London. Neben einer mehrjährigen Praxis in Architekturbüros in Amsterdam und verschiedenen Lehraufträgen in Mailand, London und Antwerpen unterrichtete er bis 2013 als Associate Professor an der Technischen Universität Delft und leitet seit 2011 das Flämische Architekturinstitut in Antwerpen.



Michael Groschek (\* 1956) ist seit 2012 Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Nach seinem Studium der Wirtschafts- und Kommunikationswissenschaften in Essen war er viele Jahre in der Immobilienwirtschaft tätig. 1974 trat er in die SPD ein und war von 1980 bis 1984 Vorsitzender der Oberhausener Jungsozialisten. Seit 1982 ist er Vorstandsmitglied des SPD-Ortsvereins Oberhausen-Ost. Von 1984 bis 2001 saß er im Rat der Stadt Oberhausen, ab 1988 als Vorsitzender der SPD-Fraktion. Er war von 1998 bis 2002 Mitglied im Vorstand des SPD-Bezirks Niederrhein und von 2001 bis 2012 Generalsekretär der NRWSPD.

Von 2000 bis 2009 war Michael Groschek Abgeordneter des Landtags von Nordrhein-Westfalen. Als Mitglied des Deutschen Bundestags fungierte er anschließend als Obmann für den Unterausschuss „Abrüstung, Rüstungskontrolle und Nichtverbreitung“, als Mitglied im Verteidigungsausschuss sowie als Stellvertretendes Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.



Manfred Hegger (\*1946) ist seit 2001 Professor für Entwerfen und Energieeffizientes Bauen am Fachbereich Architektur der Technischen Universität Darmstadt und Vorstandsvorsitzender der HHS Planer + Architekten AG in Kassel. Er studierte Architektur in Stuttgart und Ulm, Systemtechnik in Berlin und Planung in London. Als Professor lehrte er u. a. an der Universität Hannover, am Queens College Dublin und der Gesamthochschule Kassel. Neben zahlreichen beratenden Tätigkeiten, u. a. für die UN, die OECD und die EU, war er von 2010 bis 2013 Präsident der Deutschen

Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Seine Arbeiten erhielten zahlreiche Preise und Auszeichnungen, darunter zuletzt der Deutsche Solarpreis 2013.



Thomas Hildebrand ist Architekt und Städteplaner. Er ist in der Schweiz und USA aufgewachsen und studierte an der Architectural Association in London. Zwischen 1997 und 2006 unterrichtete er an der ETH in Zürich. 1999 gründete er Blue Architects. Das Büro positioniert sich an der Schnittstelle zwischen Architektur und Städtebau. Den einzelnen Arbeiten liegt ein übergeordnetes Interesse an der Beziehung zwischen Architektur und öffentlichem Raum zugrunde. Thomas Hildebrand schafft mit seinem Büro eine vorwärtsdenkende und lokal verankerte Architektur, welche einen wichtigen Beitrag zum Diskurs über Architektur und Nachhaltigkeit leistet. Er ist der Überzeugung, dass nachhaltige Architektur auch gestalterisch herausragen kann.



Christine Kämmerer (\* 1980) ist Projektmanagerin bei StadtBauKultur NRW. Nach ihrem Studium der Kunstgeschichte, Baugeschichte und Soziologie in Aachen und Rom promovierte sie 2012 an der Universität Düsseldorf und absolvierte den postgradualen Masterstudiengang Redevelopment an der RWTH Aachen. Sie war als freie Redakteurin, Autorin und Kuratorin u. a. am M:AI Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW, an der RWTH Aachen und der BU Wuppertal tätig. Ein Forschungsschwerpunkt lag dabei auf der Stadtentwicklung im Rheinland. Von 2011 bis 2013 war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU Dortmund.



Folke Köbberling (\* 1969) arbeitet seit 2002 mit Martin Kaltwasser an künstlerischen Projekten zum Umgang mit Ressourcen. Sie studierte Freie Kunst an der Kunsthochschule Kassel und am Emily Carr Institute of Art and Design in Vancouver, Kanada. Mit Vorträgen, Workshops und Lehraufträge war sie u. a. am Art Center College of Design, Pasadena, an der Metropolitan University in London, der Universität der Künste, Berlin, der Kunsthochschule Kassel, der ETH Zürich und der Hochschule für Angewandte Kunst, Wien, tätig. Mit dem Berliner Senatsstipendium waren

Köbberling/Kaltwasser 2009/2010 für ein Jahr in Los Angeles. Ihre Projekte zeigten sie in zahlreichen Einzel- und Gruppenausstellungen, zuletzt in der Jack Hanley Gallery, New York, im ZKM Karlsruhe, im Lentos Museum und im OK Centrum für Gegenwartskunst in Linz sowie mit David Moises in der Schau-stelle, Pinakothek der Moderne. 2010 konstruierten sie in Vancouver einen gigantischen Bulldozer aus Restmaterialien der Olympischen Winterspiele, der sich über die letzten drei Jahre in eine Pflanzenfarm transformierte. 2013 waren sie bei der Ruhrtriennale in Bochum mit einer 1000 Meter langen Plattform vertreten, die sie mit den Bewohnern des Ruhrgebietes gebaut haben.



Matthias Koch (\* 1943) ist Gesellschafter der Aufbau Verlagsgruppe mit vier selbständigen Verlagen und Geschäftsführer der Eigentümer- und Betriebsgesellschaft des Aufbau Hauses. Der Kaufmann war als Lehrer an einem Gymnasium in Duisburg und einer Gesamtschule in Mülheim an der Ruhr tätig. Als Teilhaber an einem Familienunternehmen investiert er in Berlin und verwaltet als Geschäftsführer das Vermögen von privaten Investoren. 2008 wurde der Neubau eines Drei-Generationen-Wohnhauses in Berlin-Alt-Stralau fertiggestellt. Im gleichen Jahr kaufte Matthias Koch den Aufbau Verlag und verlegte seinen Wohnsitz nach Berlin. 2009 erwarb eine von ihm mit Partnern gegründete Gesellschaft das Aufbau Haus. In knapp zwei Jahren entstand hier durch Um- und Neubau ein 17.500 Quadratmeter großes Kunst- und Kreativhaus, in das der Aufbau Verlag im Mai 2011 mit ca. 50 anderen Mietern eingezogen ist. 2013 begann der Bau des Erweiterungsbaus des Aufbau Hauses, die Fertigstellung ist im Frühjahr 2015 geplant.

Koch ist zudem Kuratoriumsvorsitzender der gemeinnützigen Stiftung Kommunikationsaufbau.



Dieter Kraemer (\* 1947) ist seit 1999 Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum. Nach seinem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Ruhr-Universität Bochum war er zunächst wissenschaftlicher Mitarbeiter am dortigen Lehrstuhl Wirtschafts- und Finanzpolitik, wo er promovierte. Von 1976 bis 1986 arbeitete er bei der Bezirksregierung Arnsberg als De-

zernent im Bereich Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik, ab 1981 für Städtebauförderung. Anschließend war er Beigeordneter für die Geschäftsbereiche Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, ab 1988 auch Stadtdirektor der Stadt Hamm. Von 1992 bis 1999 war er Oberstadtdirektor in Hamm. Dieter Kraemer ist Mitglied des Präsidiums des VdW Rheinland Westfalen, des Kuratoriums der Landesinitiative StadtBauKultur NRW, des Kuratoriums des vhw, der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungswirtschaft“ VdW sowie im Hochschulrat der EBZ Business School, wo er auch als Dozent tätig ist. Außerdem ist er Vorstandsmitglied bei WiR – Wohnen im Revier und stellvertretender Aufsichtsrat-Vorsitzender der WSG Düsseldorf.



Reinhard Loske (\* 1959) ist Professor für Nachhaltigkeit und Transformationsdynamik an der Universität Witten/Herdecke und freiberuflich vor allem für die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit und die GLS-Bank tätig. Nach einer kaufmännischen Ausbildung studierte er Wirtschafts- und Politikwissenschaften in Paderborn, Nottingham und Bonn. Er promovierte am Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Universität Kassel und habilitierte am Otto-Suhr-Institut der Freien Universität Berlin zu Themen der Nachhaltigkeit und Klimapolitik. Von 1992 bis 1998 arbeitete Loske als Wissenschaftler am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, u. a. im Auftrag der Bundesregierung, der Europäischen Union und der Vereinten Nationen sowie als Leiter der Forschungsgruppe „Zukunftsfähiges Deutschland“. Von 1998 bis 2007 war er Mitglied des Deutschen Bundestages, u. a. stellvertretender Fraktionsvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen und deren umweltpolitischer Sprecher. Seit 2000 ist er Vorsitzender der Studiengruppe für globale Zukunftsfragen der Deutschen Gesellschaft für Auswärtige Politik. Von 2007 bis 2011 war er Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa der Freien Hansestadt Bremen.



Holger Matheis (\* 1970) ist seit 2006 Prokurist der BEOS GmbH Berlin, heute BEOS AG, seit 2011 Leiter Berlin und Leiter Rhein-Ruhr. Schwerpunkte sind Projektentwicklung und Asset Management. Er studierte Architektur an der Universität Kaiserslautern und absolvier-

te 2003 ein postgraduales Studium der Immobilienökonomie an der ebs Immobilienakademie GmbH Berlin. Von 1997 bis 1998 war er angestellter Architekt im Atelier Comesse, Leipzig. Von 1998 bis 2006 leitete er zunächst das Büro RKW Architektur und Städtebau Leipzig, 2000 baute er das Büro RKW Polska in Warschau auf. Von 2001 bis 2006 war er Niederlassungsleiter RKW Berlin. Holger Matheis ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors und seit 2009 Vorstandsmitglied der Alumnivereinigung IMMOEBS e. V. Er ist Dozent an der IREBS Immobilienakademie, der Universität Regensburg, der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin sowie dem Schack Institute of Real Estate an der New York University und hält regelmäßig Vorträge an diversen anderen Hochschulen und Institutionen.



Ira Diana Mazzoni (\* 1960) schreibt als freie Journalistin und Autorin über Themen der Baukultur wie Denkmalpflege, Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie der Kunst vorwiegend im Feuilleton der Süddeutschen Zeitung und in namhaften Architektur- Fachzeitschriften. Sie studierte Germanistik, Kunstgeschichte und Theaterwissenschaften an der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz und an der Ludwig-Maximilian-Universität München. Für ihre Arbeit wurde sie ausgezeichnet mit dem Deutschen Preis für Denkmalschutz (Journalistenpreis) 2004 und dem DAJ Literaturpreis 2011.



Mark Michaeli (\*1972) ist seit 2010 Professor für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land an der Fakultät Architektur der Technischen Universität München und lehrt an der Universität St.Gallen. Nebenbei arbeitet er als Architekt und Städtebauer in Deutschland, der Schweiz und den Niederlanden. Nach seinem Studium der Architektur in Zürich war er als Forscher und Dozent am Institut für Städtebau der ETH Zürich tätig. Als Experte war er für verschiedene Institutionen in Deutschland und der Schweiz tätig, u. a. für das BMVBS und den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband. Von 2009 bis 2011 war er Wissenschaftlicher Koordinator des SEC Future Cities Lab in Singapur. Der Schwerpunkt seiner Forschung liegt auf Stadtstrukturen zeitgenössischer urbaner Agglomerationen und der Topologie urbaner Systeme.



Sabine Nakelski ist seit 1994 im nordrhein-westfälischen Bauministerium beschäftigt. Nach dem Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund absolvierte sie ein Städtebaureferendariat bei der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadtverwaltung Essen. Nach der Referatsleitung für Innovationen im Wohnungsbau ist sie heute zuständig für Stadterneuerung und die Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.



Franz Pesch (\* 1947) ist seit 1994 Professor für Stadtplanung und Entwerfen am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Er studierte an der RWTH Aachen. 1981 erfolgte die Promotion zum Dr.-Ing. 1982 gründete er das Büro Pesch & Partner Architekten und Stadtplaner Herdecke/Stuttgart. Der Architekt und Stadtplaner ist als Gutachter, Preisrichter und Berater im In- und Ausland tätig. Neben zahlreichen Veröffentlichungen zu Städtebau, Baukultur und Planungspolitik forschte er zu den Themen Stadterneuerung, Stadt und Handel sowie Elektromobile Stadt. Franz Pesch ist Mitglied im Städtebauausschuss der Stadt Stuttgart, im Wissenschaftlichen Beirat der Stadt Dresden sowie in Baukunst- und Gestaltungsbeiräten u. a. in Aalen, Heidelberg, Nürnberg, Moers, Mülheim an der Ruhr, Nürtingen und Warendorf. Außerdem gehört er der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. und dem Wissenschaftlichen Beirat des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung an. Er wurde ins Kuratorium Nationale Stadtentwicklungspolitik berufen



Muck Petzet (\* 1964) war 2012 Generalkommissar des Deutschen Pavillons auf der Architekturbiennale in Venedig. Nach dem Studium an der TU München und HdK Berlin arbeitete er zunächst als Architekt bei Herzog & de Meuron in Basel. Seit 1993 leitet er – in unterschiedlichen Partnerschaften – ein eigenes Büro in München, seit 2012 mit Andreas Ferstl als Partnerschaftsgesellschaft. Zu den Arbeiten des Büros gehören preisgekrönte Umbauprojekte wie die Rehabilitation des Physikerquartiers in Leinefelde und Hoyerswerda sowie

zahlreiche Transformationen / Modernisierungen in und um München.

Seit 2012 lehrt Muck Petzet „Architecture as Ressource“ am Lehrstuhl für Entwerfen und Denkmalpflege an der TU München.



Stefan Rettich (\* 1968) ist Architekt und lebt in Hamburg. Seit 2011 ist er Professor für Theorie und Entwerfen an der Hochschule Bremen, zuvor lehrte er vier Jahre am Bauhaus Kolleg in Dessau. Mit seinem Büro KARO\* wurde Rettich mit dem renommierten European Price for Urban Public Space ausgezeichnet und zu verschiedenen internationalen Ausstellungen eingeladen, u.a. zur XI. und zur XII. Architektur Biennale in Venedig. Er ist Mitglied der Sächsischen Akademie der Künste, der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und im Bund Deutscher Architekten sowie im Fachbeirat der IBA Thüringen.



Tim Rieniets (\* 1972) ist Geschäftsführer von StadtBauKultur NRW. Nach seinem Architekturstudium widmete er sich der Erforschung und der öffentlichen Diskussion aktueller Tendenzen in der Stadtentwicklung und Baukultur. In diesem Tätigkeitsfeld engagierte er sich als international aktiver Stadtforscher, Publizist und Kurator und war Gastprofessor an der TU München und Dozent an der ETH Zürich. Er war an verschiedenen Forschungsprojekten u. a. über schrumpfende Städte, Stadtentwicklung und Kreativwirtschaft, Siedlungsbau und Segregation beteiligt und gründete das Lehrprojekt „Urban Research Studio“ an der ETH Zürich. Er ist Herausgeber verschiedener Publikationen – darunter „City of Collision – Jerusalem and the Principles of Conflict Urbanism“, „Atlas der schrumpfenden Städte“, „Open City: Designing Coexistence“ – und Kurator verschiedener Ausstellungen und Kulturprojekte, u. a. Internationale Architektur Biennale, Rotterdam 2009; City of Collision, Istanbul 2008; Langstrasse Verlängern! Zürich 2010; Urban Incubator: Belgrade, seit 2011.



Hartwig Schultheiß (\* 1959) ist Stadtdirektor von Münster und Vorstandsvorsitzender von StadtBauKultur NRW. Er studierte Geographie und Architektur in Münster und Stuttgart. Von 1982 bis 1987 war er im Architekturbüro Hoffmann &



Kühn beschäftigt. Anschließend schlug er die Laufbahn des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes beim Städtebauministerium NRW ein und war zunächst im Bauamt der Stadt Gronau tätig. 1992 wechselte er als Technischer Beigeordneter nach Erkelenz. Seit 2000 ist er bei der Stadt Münster verantwortlich für den Bereich Planen, Bau und Marketing.



Michael von der Mühlen (\* 1954) ist Stadtdirektor in Gelsenkirchen und Vorstandsmitglied von StadtBauKultur NRW. Er studierte Raumplanung an der Universität Dortmund. Nach Forschungstätigkeit und städtebaulichem Referendariat war er von 1980 bis 1992 in den Stadtplanungsämtern von Dortmund und Bielefeld tätig. 1992 wechselte er nach Gelsenkirchen, wo er seit 1994 als Stadtbaurat zuständig für Planen, Bauen, Umwelt und Infrastrukturbetriebe ist. Er ist Mitglied in diversen Verbänden und Initiativen wie der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, dem Bau- und Verkehrsausschuss des Deutschen Städtetages und des Städtetages Nordrhein-Westfalen. Seit 2010 leitet er die Abteilung Städtebau beim Oberprüfungsamt für den höheren technischen Verwaltungsdienst. Die besondere Aufmerksamkeit von Michael von der Mühlen gilt den städtebaulichen und sozialräumlichen Auswirkungen von ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen im Allgemeinen und im Ruhrgebiet im Besonderen. Er hat in einer Reihe von interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppen in Bund und Land Nordrhein-Westfalen zu Fragen von Stadtentwicklung, Städtebauförderung, Planungsrecht und Umweltrecht mitgewirkt und maßgeblich an der Einrichtung und Verstetigung regionaler und interkommunaler Kooperationen der Städte im Ruhrgebiet mitgewirkt.



Dirk Somers (\*1976) gründete 2011 das Architekturbüro Bovenbouw in Antwerpen. Er studierte Architektur in Mailand und Antwerpen sowie Stadt- und Raumplanung an der KU Leuven. 1999 war er Teilnehmer des ersten „Meesterproef“ der flämischen Regierungsarchitekten. Von 2001 bis 2011 war er zusammen mit Erik Wieers Inhaber von Huiswerk Architecten. Für ihr Werk erhielten sie nationale und internationale Anerkennung. Dirk Somers hält regelmäßig Vorträge zu Themen wie Tektonik, Materialisierung und städtische Architektur und nimmt häufig an Workshops und Jurys an Universitäten in Flandern und im Ausland teil. Seit 2003 lehrt Dirk Somers Architectural Design an der TU Delft, seit 2011 ist er auch Professor an der Universität Gent.



Guido Spars (\* 1966) leitet seit 2006 das Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal, wo er ebenfalls stellvertretender Studiengangleiter des Weiterbildungsstudienganges REM/CPM ist. Seine Forschungsgebiete sind Stadt- und Regionalökonomie sowie -entwicklung, insbesondere Immobilienwirtschaft. Er studierte VWL an der Universität Köln und promovierte 2000 an der TU Berlin über den Bodenmarkt und seine Abgaben. Seine Habilitation, ebenfalls TU Berlin, verknüpfte neuere Ansätze der Stadt- und Regionalökonomie mit der Immobilienwirtschaft, illustriert am Beispiel Berlins. Neben zahlreichen Forschungsprojekten, Veröffentlichungen und Vorträgen im benannten Themenfeld ist Guido Spars Mitglied der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), berufenes Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und des Kuratoriums des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. sowie im Fachbeirat des UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal.



Kunibert Wachten (\* 1952) ist seit 1999 Professor und Leiter des Institutes für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen. Er studierte Architektur mit städtebaulichem Schwerpunkt an der RWTH. 1980 gründete er das „Büro für Stadtplanung und Stadtforschung“ in Dortmund. Seit 1994 ist er Inhaber des Büros scheuven+wachten. Er lehrte u. a. an Hochschulen in Bochum, Trento, Wien und Zürich und war Deutscher Kommissar bei der Architekturbiennale in Venedig 1996 zum Thema Wandel ohne Wachstum. Kunibert Wachten ist Mitglied des Kuratoriums der Landesinitiative StadtBauKultur NRW, des Kuratoriums derIBA Hamburg 2013, des Gestaltungs- und Weiterbe-Beirates der Hansestadt Lübeck sowie Gründer und wissenschaftlicher Leiter des postgradualen Studiengangs Redevelopment. 2012 wurde dem Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung die Auszeichnung UNESCO Chair in World Cultural and Urban Heritage“ verliehen.

---

# Impressum

---

## Herausgeber:

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020  
www.stadtbaukultur.nrw.de

Gefördert durch das Ministerium für Bauen,  
Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV)

## Redaktion und Satz:

Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW

## Design:

Studio Matthias Görlich  
(Fabian Beier, Matthias Görlich)

## Druck:

Dieter Schmidt, Gelsenkirchen

## Bildnachweis:

Cristóbal Márquez:

S. 9: Herne, Flöz-Hugo-Siedlung

S. 17: Gelsenkirchen, Bochumer Straße

S. 27: Gelsenkirchen-Buer, Stephanuskirche

S. 35: Herne, Hertie

Heike Engel: S. 33 (JB)

Gerhardt Kellermann: S. 40 (MP)

Leandro Mazzoni: S. 39 (IDM)

Milena Schlösser: S. 38. (MK)

Barbara Sinner: S. 40 (SR)

Thomas Sweertvaegher: S. 33 (KB)

READER



**StadtBauKulturNRW**

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Die Konferenz findet statt mit freundlicher Unter-  
stützung der Stadt Gelsenkirchen.



**Stadt  
Gelsenkirchen**





Herausgeber

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020

Leithestr. 33

45886 Gelsenkirchen

+49-209-31981-0

+49-209-31981-11

[info@stadtbaukultur.nrw.de](mailto:info@stadtbaukultur.nrw.de)

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