

ZUHAUSE

NACHBARSCHAFT

VERTRAUEN

SICHERHEIT

RESPEKT

MITEINANDER

GEMEINSCHAFT

VERANTWORTUNG

ZUKUNFT

NACHHALTIGKEIT

WEITBLICK

EINBLICK

INNOVATION

LEBENSRAUM

ANKOMMEN

BESTÄNDIGKEIT

WERTSCHÄTZUNG

ENGAGEMENT

FORTSCHRITT

WAHRHAFTIGKEIT

MUT



Unternehmensbericht 25/26

UNSERE VISION

Wir gestalten
die nachhaltigen
Quartiere der Zukunft –
für ein lebenswertes
Zuhause.



SEDAT UGURMAN, AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Verantwortung leben, Vertrauen stärken, Zusammenhalt festigen.

Während ich diese Zeilen schreibe, ist Hochsommer in Europa. Hatte man im verregneten, kühlen Frühjahr noch mildere Tage herbeigesehnt, mischen sich nun unter das Freibad-, See- und Strandglück auch ernst zu nehmende Sorgen – führt der Sommer doch zwei Entwicklungen vor Augen, die uns als Gesellschaft grundlegend fordern. Der Kontinent erlebt im Juni eine historische Hitzewelle; in Deutschland ist der Temperaturrekord für den Monat mit 41,3 Grad Celsius geknackt. Und: Das Statistische Bundesamt vermeldet, dass sich ein Fünftel der Deutschen nach eigener Einschätzung in den Sommerferien nicht einmal eine einwöchige Urlaubsreise leisten kann. Die Auswirkungen des Klimawandels und die soziale Lage sorgen für so manche Schweißperle auf der Stirn.

25 Prozent der Menschen in Deutschland leben in prekären Lebenslagen, 13 Millionen gelten als armutsgefährdet. Besonders betroffen sind nicht nur Erwerbslose, sondern auch Ältere, Frauen, Alleinerziehende und Kinder. In Wuppertal lebt mehr als jedes dritte Kind in einer Familie, die weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung hat: Armut bedeutet weit mehr als materielle Not – sie führt zu gesellschaftlichem Ausschluss, mangelnder Teilhabe und eingeschränkten Zukunftsperspektiven. Aus dieser Lebenslage herauszukommen, wird laut Experten immer schwieriger. In einer zunehmend alternden Gesellschaft ist es deshalb nicht nur ein menschliches Gebot, sondern auch eine Überlebensfrage, heutigen wie auch nachfolgenden Generationen bestmögliche Startchancen und ein sicheres Zuhause zu bieten – darauf müssen Menschen vertrauen können.

In Zeiten wie diesen ist das aufgrund politischer Vorgaben und wirtschaftlicher Krisen eine mehr als ambitionierte Aufgabe – und Vertrauen ein besonders hohes Gut.

Vertrauen in Institutionen, in die Demokratie, in Nachbarschaften und in ein Zuhause, das Bestand hat. Wo Menschen in einem Quartier gut zusammenleben, man sich kennt und gegenseitig unterstützt, sehen wir Optimismus und Taten-drang statt Skepsis und Verdrossenheit. Wo die Gemeinschaft fehlt, Vereinzelung und Vereinsamung einziehen, geht oft auch das Vertrauen in Politik und Gesellschaft verloren.

Wohnen darf nicht zum Luxus werden, vielmehr muss es als Fundament eines stabilen Gemeinwesens den Belastungen einer sich verändernden Welt standhalten und einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von Klimatreibern leisten. Die extremen Juni-Hitzetage, aber auch andere Extremwetterlagen der vergangenen Jahre haben uns einen kleinen Vorgeschmack darauf gegeben, was im Zuge der Erderwärmung zu erwarten ist. Ein großer Teil der Kohlendioxidemissionen, die den Klimawandel treiben, geht bekanntlich auf den Gebäudesektor zurück. Deshalb schöpfen wir alle Möglichkeiten aus, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 in unserem Bestand zu erreichen, so etwa im Rahmen der laufenden energetischen Großmodernisierung im Wohnpark Schellenbeck. Dabei setzen wir unter anderem auf Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Begrünung, Eigenstromerzeugung. Überdies betrachten wir aus verschiedenen Richtungen die Potenziale von Zirkularität bei Neubau und Sanierung heute und morgen. Denn wir halten unser Versprechen an die Menschen in unseren Quartieren: Wir gestalten die nachhaltigen Quartiere der Zukunft – für ein lebenswertes Zuhause.

Ihr

Sedat Ugurman

Gemeinsam mit Mut und Pragmatismus.

Gerne würde ich an dieser Stelle berichten, dass sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft spürbar verbessert haben. Stattdessen bremst die anhaltende Überregulierung auf nationaler und europäischer Ebene nach wie vor dringend benötigte Investitionen in Modernisierungen und Neubau aus. Zwar deuten erste Entscheidungen auf Verbesserungen bei der Regulatorik hin – für eine echte Trendwende braucht es jedoch eine Rückkehr zum guten und günstigen Bauen.

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit Gemeinwohlorientierung können und wollen wir jedoch nicht abwarten, bis die notwendigen Reformen greifen. Wir arbeiten mit großem Engagement an verschiedenen Projekten – von umfangreichen Vorhaben wie dem Wohnpark Schellenbeck bis hin zur Modernisierung einzelner Wohnungen. Dabei verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz und planen Investitionen so, dass die Balance zwischen sozialer Verantwortung, Klima- und Umweltschutz sowie wirtschaftlichem Erfolg gewahrt bleibt.

Gerade unter den derzeit noch schwierigen Rahmenbedingungen kommt es auf Synergien und die enge Zusammenarbeit der Akteure an, die für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Nur so können wir den vielfältigen Anforderungen an gutes und günstiges Bauen und Modernisieren gerecht werden. Denn wir brauchen beides: zukunftsfähige Bestände und Neubau, der Wohnraum schafft und Wohnformen bietet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden.

Ohne die Nutzung von Fördermitteln wäre die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele – sozial, ökologisch und wirtschaftlich – nicht denkbar. Dazu braucht es Kapitalgeber und eine wirkungsvolle Förderlandschaft auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene. Besonders wichtig ist die sehr gut aufgestellte öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW. Sie ermöglicht unter anderem die Transformation ganzer Quartiere, ohne unerwünschte Verdrängungseffekte.

Auch die Bundesförderung der KfW leistet einen wichtigen Beitrag, auch wenn sich deren Förderbedingungen zuletzt deutlich verschlechtert haben.

Ein positives Beispiel für die Wirksamkeit guter Förderkulisen ist das erste Haus in unserem Wohnpark Schellenbeck. Die vorhandene Bausubstanz konnte erhalten und in einen völlig neuen Zustand versetzt werden – sozusagen „from grey to gold“. Durch eine umfassende Modernisierung wurde die Energiebilanz des Hochhauses drastisch verbessert. Aber auch der Wohnwert konnte durch einen umfassenden Mix von Maßnahmen deutlich gesteigert werden. Allen voran stellen aber die neuen Panoramabalkone ein absolutes Novum für den Mietwohnungsbau dar und tragen dazu bei, dass sich die Menschen im Quartier das ganze Jahr über wohl in ihrem neuen Zuhause fühlen.

Im Frühjahr feierten wir die Fertigstellung des ersten von vier Hochhäusern der Anlage und die Rückkehr unserer Mieterinnen und Mieter. Für die Modernisierung mussten sie ihr vertrautes Zuhause verlassen – mit der Zusage, nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückkehren zu können. Dieses Mietversprechen ist für uns eine Selbstverständlichkeit und Ausdruck unserer Verantwortung für ein gutes Zuhause. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben dabei Hand in Hand gearbeitet und die Bewohnerinnen und Bewohner persönlich begleitet.

Unser Dank gilt den Menschen im Quartier, die allzeit konstruktiv mit uns den Weg durch den ersten Abschnitt dieses aufwändigen Projekts gegangen sind – im besten Sinne gemeinsam mit Mut und Pragmatismus.

Ihr

Oliver Zier



Stadt
und Quartier › 10-41



Inhalt

- 02-09 Begrüßung und Vision.
- 12-15 Der große Blick auf das Quartier und darüber hinaus.
- 16-17 Neuer Beat fürs Quartier.
- 18-25 Quartiere lebenswert und zukunftsfähig machen.
- 26-29 Eine Partnerschaft für die Zukunft.
- 30-31 Mobilitätsgesellschaft.
- 32-35 Nicht an den Menschen vorbeiplanen.
- 36-37 Zuhause als Wirtschaftspolitik.
- 38-39 Heimat für alle bauen.
- 40-41 From Grey to Gold.

- 44-47 Von Förderbedarf und Förderunabhängigkeit.
- 48-53 Wohnpark Schellenbeck: Die Zukunft zieht ein.
- 54-55 Versprochen ist versprochen.
- 56-57 Weniger ist mehr.
- 58-59 Hauptsache Schellenbeck.
- 60-65 Wissen schaffen.

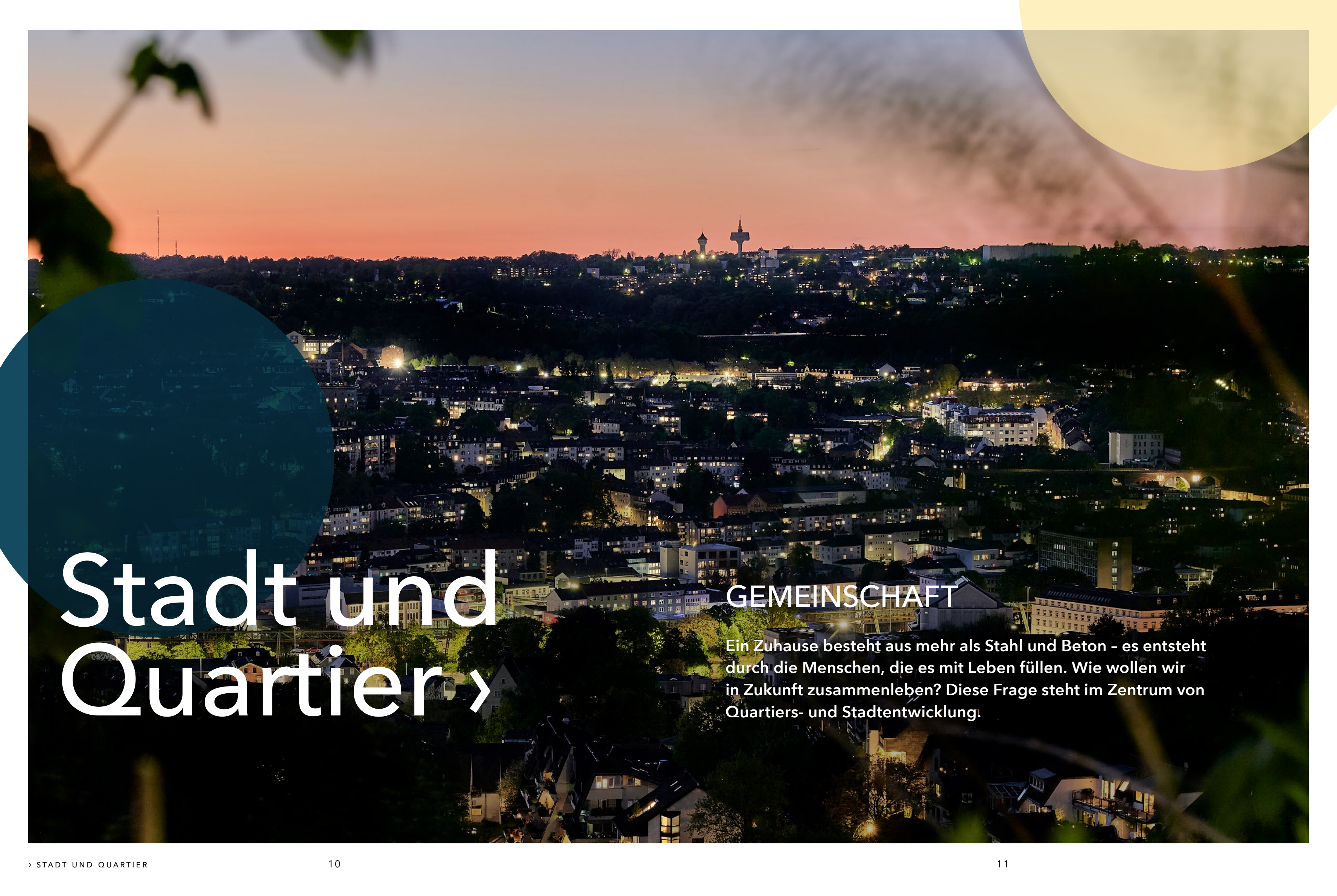
Stadt-
entwicklung › 66-91



Quartiers-
entwicklung › 42-65



- 68-71 Gemeinsam entwickeln wir Wuppertal.
- 72-73 Stadtentwicklung schafft den Rahmen.
- 74-77 Der Wuppertaler Hof. 100 Jahre Stadtentwicklung
- 78-83 Für Mensch, Stadt und Zukunft.
- 84-85 Mehr als nur Steine.
- 86-89 Stadtentwicklung durch moderne Arbeitswelten.
- 90-91 Impressum



Stadt und Quartier»

GEMEINSCHAFT

Ein Zuhause besteht aus mehr als Stahl und Beton – es entsteht durch die Menschen, die es mit Leben füllen. Wie wollen wir in Zukunft zusammenleben? Diese Frage steht im Zentrum von Quartiers- und Stadtentwicklung.

Das Zuhause ist nicht nur der eigene Raum für Rückzug, Geborgenheit und Erholung, für Zeit mit der Familie und Freunden. Zum Zuhause-Gefühl gehören neben der eigenen Wohnung eine ebenso gute Nachbarschaft.

Das Quartier ist als Kern nachbarschaftlichen Miteinanders der Ausgangspunkt für die gwg-Bestandsentwicklung – und damit auch für ihren Beitrag zur Stadtentwicklung. „Deshalb betrachten wir unseren Wohnungsbestand nicht isoliert, nicht bloß als einzelne Wohneinheiten oder einzelne Immobilien, sondern als zusammenhängende Quartiere“, sagt Daniel Köster, Ressortleiter Immobilienmanagement bei der gwg wuppertal. „Dies ist nicht in jedem Fall deckungsgleich mit der Quartierszuordnung der Stadt Wuppertal“, fügt Kösters Kollegin Laura Harnisch hinzu. Die gwg-Quartiersmanagerin erläutert weiter: „Für uns entstehen Quartiere dort, wo der eigene Bestand räum-

lich zusammenhängt und eine gewisse Dichte erreicht – in der Regel größere, siedlungsartige Strukturen, manchmal auch punktuell durchzogen von Fremdbestand.“ Als kommunales Wohnungsbaunternehmen agiert die gwg wuppertal unter ihrem Leitsatz, der gleichsam Ansporn wie auch Versprechen ist: Wir gestalten die nachhaltigen Quartiere der Zukunft – für ein lebenswertes Zuhause. Wir betreiben unsere Quartiersentwicklung in Balance zwischen ökologischen Zielen, sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Erfolg. Nachbarschaften, in denen Menschen nicht nur wohnen, sondern gut zusammenleben, sind stabile Quartiere – sozial wie baulich.



Laura Harnisch,
Referentin Quartiersmanagement.

**Der große Blick auf
das Quartier und
darüber hinaus.**



Daniel Köster, Prokurist und Ressortleiter Immobilienmanagement.

Gute Quartiere der Zukunft.

„Wir tun eine ganze Menge, um unsere Quartiere lebenswert und zukunftsfähig zu gestalten“, schildert Köster. „Die Palette an Themen und Handlungsfeldern, die wir bearbeiten, ist sehr vielfältig – von der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und dessen technischer und baulicher Instandsetzung bis zur umfassenden Modernisierung über energetische Sanierung mit dem Ziel der Klimaneutralität, Barrierefreiheit, Grünpflege und Freilandgestaltung bis hin zur – teils kooperativen – Implementierung von Infrastruktur, wie sozialen Angeboten: Von Nahversorgung und Mobilität ist alles dabei. Und irgendetwas habe ich bestimmt vergessen“, lacht Daniel Köster. Eine Haltung, die Engagement nicht als Kostenfaktor begreift, sondern als Investition in die Zukunft: Wer in Gemeinschaft und damit in stabile Quartiere investiert, vermeidet nachgelagerte Folgeschäden, wie sie etwa durch Vandalismus verursacht werden. Soziale Stabilität und wirtschaftlicher Erfolg sind für uns keine Gegensätze – sie bedingen einander. Ein „Paradebeispiel dafür, wie ein soziales Projekt ein ganzes Quartier stabilisieren kann“, ist laut Daniel Köster der Bewohnertreff Oase in der Gustav-Heinemann-Straße, der als Gemeinschaftsprojekt mit der Diakonie Wuppertal entstanden ist und kooperativ mit der Stadt Wuppertal betrieben wird. „Wir sind überzeugt, dass unsere Investitionen zur Aufwertung unserer Quartiere nicht nur unseren Mieter:innen und somit uns zugutekommen, sondern auch Strahlkraft auf das unmittelbare Umfeld haben. Was wiederum auch gut für uns ist. Also eine Win-win-win-Situation“.

Funktionierende Quartiere entstehen im Dialog.

Gute Absichten allein reichen nicht – ohne Steuerung laufen sie ins Leere. Sie müssen bedarfsgerecht und zielgerichtet umgesetzt werden. Dazu muss man wissen, was die Menschen im Quartier wirklich bewegt und was sie brauchen. Die gwg führt deshalb regelmäßig Kundenzufriedenheitsanalysen und quartiersbezogene Bedarfserhebungen durch – mit dem Ziel, konkrete Optimierungen daraus abzuleiten. Laura Harnisch beschreibt, wie Mieter:innen auch aktiv einbezogen werden – etwa jüngst bei Begehungen im Stadtteil Ronsdorf. Nachdem das gwg-Team das Quartier in Augenschein genommen hatte, konnten Bewohner:innen zu einer offenen Runde dazustoßen, um ihre Anliegen zu äußern und Impulse einzubringen. Die Ergebnisse mündeten in konkreten Maßnahmen – ob gegen Fremdparker, für besseres Abfallmanagement oder für neue Mobilitätsangebote. Dafür greift die gwg nicht nur auf die eigenen, sondern auch auf Daten externer Quartiersinformationssysteme zurück – um ein real-

istisches Bild zu erhalten, das über den eigenen Tellerrand bzw. die eigene Liegenschaftsgrenze hinausgeht. Wenn wir über Nachbarschaft und insbesondere wenn wir über Nahversorgung und Mobilität sprechen, macht es keinen Sinn, vor unserer ‚Haustür‘ Schluss zu machen. Wir berücksichtigen immer, was im weiteren Umfeld vorhanden und nutzbar ist, und gehen auf dieser Basis in Synergien und Kooperationen. Denn Angebote sollen dort entstehen, wo echte Nachfrage ist – oder wo man durch ein schlüssiges Konzept Nachfrage generieren kann. Wir möchten Entwicklungen anstoßen, vernetzen und Verantwortung für sie übernehmen. Wir verstehen uns als Akteur, der auch mal Themen auf die Agenda bringt und Kooperationen initiiert. Zum Teil auch dort, wo niemand sonst aktiv wird, das ist die aktiv gestaltende Rolle der gwg wuppertal. Wir verstehen uns als verlässlicher Partner der Stadt und Stadtgesellschaft – das ist ein Stück weit auch unser Auftrag.



Neuer Beat fürs Quartier.

JOHANNES BUSMANN
UNIVERSITÄTSPROFESSOR

Die Hofaue - Entwicklung einer Immobilie, Entwicklung eines Quartiers.

Wer heute durch die Hofaue in Wuppertal geht, spürt, was einmal war – und was wieder werden kann. Die Straße trägt noch die DNA ihrer mondänen Vergangenheit: Im 19. Jahrhundert war sie ein florierender Textilhandelsstandort mit viergeschossigen Gebäuden – hier lebten wohlhabende Bürger:innen und das Stadtleben pulsierte. Heute verbindet die Hofaue wichtige Ankerpunkte in Wuppertal-Elberfeld: Döppersberg, Hauptbahnhof, Innenstadt, Von der Heydt-Museum, künftiges Pina Bausch Zentrum. Mittendrin: ein Block, der lange für Leerstand und Verfall stand. Verleger und Universitätsprofessor Johannes Busmann will das ändern.

Mit der Hofaue Grundstücks GmbH & Co. KG saniert er drei Gebäude des Blocks, die zusammen mit der gwg-Immobilie inklusive Kita im Eckbereich von Hofaue, Wesendonkstraße und Brausenwerther Gasse einen L-förmigen Riegel bilden. „Die Architektursubstanz hier muss man sich erarbeiten, sie wird einem nicht geschenkt“, sagt Busmann, der mit seinem Unternehmen in der Hofaue 63 sitzt – direkt gegenüber dem Projekt, das den Namen „Beatbox“ trägt. Eine Reminiszenz an einen Musikclub, der einst genau hier das Quartier befeuerte. Abseits dessen war die jüngere Vergangenheit weniger glänzend: Bordell, Table-Dance-Bar, jahrelanger Leerstand. Die „Beatbox“ soll dem Quartier wieder einen vitalen Herzschlag geben – mit 32 Wohnungen in den oberen Etagen,

von Einzimmer-Apartments bis zu Penthäusern, für eine gemischte Gemeinschaft von Studenten über Ärzte bis hin zu jungen Familien. Vorrangig gehe es nicht um Vermarktung, so Busmann, sondern darum, eine Mieterstruktur zu etablieren, die mit den Erdgeschossaktivitäten kommuniziert und als Ganzes einen positiven Impuls ins Quartier gibt: „Dies ist ein Investment auf eine soziale und nicht auf eine ökonomische Rendite.“

„Inside-Out“: Kommunikation mit und im öffentlichen Raum.

Damit das Innere des Erdgeschosses nach außen sichtbar wird, ist es von drei Seiten zugänglich – Hofaue, Brausenwerther Gasse, Wesendonkstraße. Schimmerlos zieht mit einem Deli ein, Talgut (Secondhand-Mode) ist bereits vor Ort, Das Fachl mit über 100 lokalen Anbietern sowie zwei Goldschmiedinnen folgen im Herbst. Gemeinsam belegen sie rund 600 m², innen verbunden. Große Fensterflächen geben Passanten den Blick frei; im Talgut schafft eine Empore zusätzliche Sichtachsen. Im Deli entsteht ein begrünter Naturstein-Patio, zur Wesendonkstraße hin ist Außengastronomie geplant. Die Kommunikation mit und im öffentlichen Raum soll wieder in den Fokus rücken: Menschen, die sich über den Weg laufen, mit einem Kaffee in der Hand stehen bleiben und sich unterhalten – urbanes Leben, das sich nicht verordnen lässt, sondern einfach passiert. „Überhöht gesagt ist es ein Versuch, Stadt zu heilen, eine seelische Erlebbarkeit von Stadt-Ort anzubieten.“

Quartiere lebenswert und zukunftsfähig machen.



Laura Harnisch im Gespräch mit Matthias Keller, Referent Soziales Immobilienmanagement.

Das Wort Immobilie leitet sich vom lateinischen Begriff immobilis ab – wörtlich für „unbeweglich“ oder „feststehend“. Immobilien umfassen unbewegliche Güter wie Grundstücke, Gebäude oder Wohnungen, die mit dem Erdboden verbunden sind. Dies mag allenfalls aus materieller Sicht auf unsere Quartiere zutreffen – trotz aller Unbeweglichkeit bleiben sie keineswegs stehen. Denn die gwg wuppertal entwickelt ihre Quartiere fortlaufend weiter – sowohl baulich als auch sozial, damit Menschen dort gut leben können, heute und morgen.

Zwei grundlegende Instrumente unserer ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind, fest verankert in unserem Immobilienmanagement, das Quartiersmanagement und das Soziale Immobilienmanagement. Zwei unterschiedliche Ansätze, eine Haltung, ein Ziel: Wir übernehmen Verantwortung für unsere Mieter:innen und arbeiten auf zukunftsfähige, stabile Quartiere hin. Laura Harnisch setzt sich als Quartiersmanagerin der gwg wuppertal vorwiegend strategisch und eher im Hintergrund dafür ein, dass die Quartiere prosperieren, während ihr Kollege Matthias Keller, Diplom-Sozialarbeiter Referent Soziales Immobilienmanagement, im direkten Gespräch für ein gutes Miteinander sorgt und in schwierigen Lebenslagen Ansprechpartner für die Mieter:innen ist.

Quartiere der Zukunft schaffen wir, indem wir unseren Bestand instand halten, modernisieren und an zeitgemäße Standards anpassen sowie auf eine langfristige Aufwertung hinarbeiten. „Das ist sozusagen die „technische“ Seite“, sagt Laura Harnisch und verweist für die „zwischenmenschliche Seite“ an ihren Kollegen Matthias Keller. „Gutes Wohnen umfasst natürlich auch die soziale Dimension: die individuelle Lebenslage und das Zusammenleben mit anderen Menschen in einer Nachbarschaft“, sagt Keller. Denn demografischer Wandel, Migration und Integration oder neue Arbeitsformen verändern das Zusammenleben in den

Städten. Familie und Beziehungen verändern sich; immer mehr Menschen leben alleine. Durch Krankheit, Vereinsamung, Schicksalsschläge oder Erwerbslosigkeit bricht oftmals der Halt weg. Wir übernehmen auf vielfältige Weise soziale Verantwortung und sichern die soziale Stabilität in unseren Quartieren. Dabei sind wir für unsere Mieter:innen bei allen Anliegen persönlich da – mit handfester Unterstützung. Über allem steht das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Wir wollen soziale Vertreibung vermeiden. Daher werden Großmodernisierungen, wie etwa im Wohnpark Schellenbeck (mehr dazu S. 48), immer auch mit sozialen Maßnahmen verknüpft.

Ohne das Soziale Immobilienmanagement wäre es undenkbar gewesen, die Bestandsmodernisierung im Wohnpark Schellenbeck anzugehen. Da die Arbeiten im vermieteten Zustand aus technischen Gründen nicht durchführbar sind, müssen die Menschen etappenweise ihre Wohnungen verlassen. Betroffen sind auch Bewohner:innen, die beispielsweise krank, pflegebedürftig oder nicht mobil sind. Die Bewohner:innen der Siedlung an der Agnes-Miegel-Straße halten die Großmodernisierung überwiegend für erforderlich und sinnvoll, obwohl dies zumindest temporär damit einhergeht, dass sie aus ihrem Zuhause ausziehen müssen. Laura Harnisch verschafft sich regelmäßig systematisch ein genaues Bild davon, wie es in den Quartieren aussieht:

Wie ist der Zustand der Gebäude, technischen Anlagen, Außenanlagen? Wie zufrieden sind die Mieter:innen? Was fehlt ihnen? Wie möchten sie mit der gwg kommunizieren? Wie sind sie mobil? Mieterbefragungen, die gemeinsam mit dem Institut InWIS quartiersweise jährlich rotierend die Zufriedenheit und die Bedarfe der Bewohner:innen in den Blick nehmen, liefern zu diesen und anderen Fragen wichtige Erkenntnisse, aus denen das gwg-Team kurz- und langfristige Strategien zur Verbesserung der Quartiere ableitet. Dabei arbeitet die gwg auch mit sogenannten Zielgruppen-Personas, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Mieterzielgruppen strategisch mitzudenken. Nach Auswertung der Mieter-Rückmeldungen prüft das gwg-Team anschließend bei Begehungen die Situation vor Ort. Wir schauen uns den Zustand der Außenanlagen, Treppenhäuser, Fassaden, Spiel- und Grünflächen an und begutachten die Sauberkeit und Pflege in den Quartieren. Die Beseitigung kleinerer Mängel, die währenddessen auffallen, beauftragen wir direkt, wie die Reinigung verschmutzter Fassaden oder Gehwege. Neben diesen sofortigen werden auch Maßnahmen für die nachhaltige Quartiersentwicklung aufgesetzt – so kommt die Pflanzung neuer Sträucher oder Bäume oder die Installation von Gehwegen und Spielgeräten auf die Agenda oder wir setzen Projekte beispielsweise zu Barrierefreiheit und Mobilitätsangeboten auf. Die Resultate kommunizieren wir über unsere Quartiersbriefe an die Mieter:innen, denn: „Wir befragen die Menschen aus gutem Grund. Es ist uns wichtig, dass sie wissen, dass wir ihre Anliegen ernst nehmen und was aus ihrer Teilnahme an der Befragung konkret entstanden ist“, fasst Laura Harnisch zusammen.

Soziale Verantwortung verankern.

Ein besonders anschauliches Beispiel für ein solches Ergebnis ist der Bewohnertreff „Oase“ in der Gustav-Heinemann-Straße. Der Treff wurde bereits um die Jahrtausendwende als stabilisierender Anker im Quartier verortet. Das je zu einem Drittel von der gwg, der Diakonie und der Stadt Wuppertal kofinanzierte Projekt steht nicht nur für die fruchtbare Zusammenarbeit von Kommune, sozialem Träger und kommunalem Unternehmen, sondern auch für jene von Quartiersmanagement und Sozialem Immobilienmanagement der gwg wuppertal. Für das Quartier ist die Oase nicht nur ein Treffpunkt, sondern ein Ort der Vermittlung, Beratung und Konfliktprävention. Gerade weil dort niedrigschwellige Kontakte entstehen, kann das Quartiersmanagement früh mitbekommen, wenn sich Probleme abzeichnen. So greifen die Arbeitsbereiche von Laura Harnisch und Matthias Keller zum Wohle der Menschen ineinander. Befragungen und Begehungen aus dem Quartiersmanagement geben beispielsweise Hinweise darauf, wo Menschen vereinsamen oder ihren Alltag nicht bewältigen können. Dann übernimmt das Soziale Immobilienmanagement. Umgekehrt fließen Matthias Kellers Erfahrungen aus dem Einzelfall zurück ins Quartiersmanagement, wenn sich zeigt, dass eine Situation nicht nur eine einzelne Person, sondern eine ganze Hausgemeinschaft betrifft. So etwa wird auf den demografischen Wandel durch den Ausbau barrierearmer Wohnungen und spezieller Senioren-Service-Wohnungen reagiert. Die Probleme, mit denen sich die Mieter:innen an Matthias Keller wenden können, sind so vielfältig wie das Leben selbst. Ebenso breit gefächert ist auch das Unterstützungsangebot der gwg wuppertal – von Konfliktmanagement

über Mietschuldenberatung zur Vermeidung von Wohnungsverlusten über Nachbarschaftsprojekte und Mitmachaktionen zur Förderung des Miteinanders bis hin zu interkultureller Arbeit und Beratung älterer Menschen. Um gute Lösungen zu finden, arbeitet die gwg mit lokalen Netzwerkpartnern, der Stadt, sozialen Trägern wie der Caritas oder der Diakonie und anderen Fachdiensten zusammen – sei es, um beim Umgang mit dem Jobcenter zu helfen, altersgerechten Wohnraum zu finden oder einen Streit zwischen Nachbar:innen zu schlichten. Dabei setzt das Team der gwg auf Nähe und Erreichbarkeit: Hausbesuche macht Matthias Keller immer im Tandem mit einer Kollegin,

um Sprachbarrieren, kulturelle Unterschiede und individuelle Bedürfnisse auffangen und gezielt helfen zu können. Man kann die Rollen etwas besser verteilen und vier Ohren hören auch mehr. „Ich sitze dann auch schon mal mit am Küchentisch und wir füllen gemeinsam Anträge und Formulare aus.“ Keller und seine Kollegen helfen und finden Lösungen, wenn Menschen ihren Alltag nicht mehr alleine regeln können – wo Post ungeöffnet liegen bleibt, Rechnungen Angst auslösen, wenn Krankheit oder Überforderung dazu führen, dass selbst einfache Dinge kaum noch zu bewältigen sind. „Das Wichtigste dabei ist, den Menschen auf Augenhöhe und mit Respekt zu begegnen“, fasst Matthias

Keller zusammen. „Ich freue mich, wenn mir hinterher ein Mieter sagt: ‚Eigentlich hätte ich Sie gar nicht gebraucht.‘“ Vollmachten, Behördengänge, Anträge – das alles gehört zwar dazu, aber nicht als Dauerlösung. Die Philosophie dahinter: Hilfe zur Selbsthilfe, damit Menschen ihr Leben wieder selbst gestalten und in guter Nachbarschaft zusammenleben können, heute und morgen.



DAS ZUSAMMENWIRKEN VON SOZIALEM IMMOBILIEN- UND QUARTIERSMANAGEMENT.

SOZIALES IMMOBILIENMANAGEMENT:
WIRKUNGSEBENE VERHALTEN

METHODEN

Beteiligung Mieterbeiräte
Stadtteilkonferenzen
Förderung des Miteinanders
Beobachtung im Qartier
Unterstützung
Beratung

Erfahrung aus
der Einzelberatung

Gemeinsame Strategien

Identifikation von Bedarfen

EMPOWERMENT

LEBENSWERTE
QUARTIERE

BEDARFS-
GERECHTE
QUARTIERE

ZIELSETZUNG

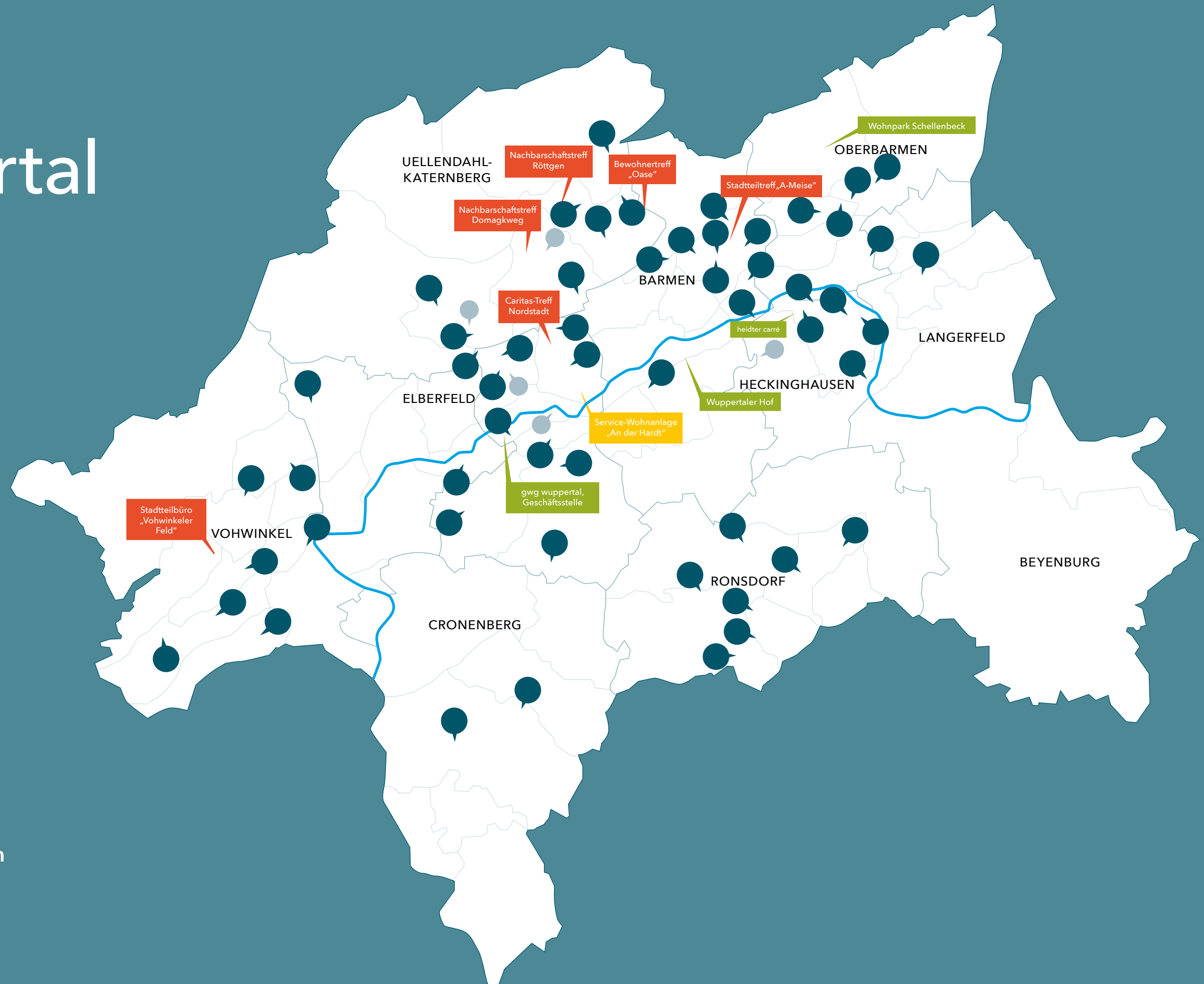
QUARTIERSMANAGEMENT:
WIRKUNGSEBENE VERHÄLTNISSE

METHODEN

Befragung
Bestandsanalyse
Begehung
Identifizierung von
Handlungsfeldern
Steuerung von
Maßnahmen

In Wuppertal zu Hause.

-  60 Quartiere gesamt
-  5 Quartiere mit Kinderbetreuung
-  5591 Wohnungen
-  58 Gewerbeobjekte
-  1710 Stellplätze/Garagen
-  6 Nachbarschaftstreffe



Eine Partnerschaft für die Zukunft.

Ein Schritt in die richtige Richtung - oder besser gesagt: 300 Schritte. Mit der Umsetzung des Projekts „300toZero“ wurden über 300 Wohneinheiten an eine deutlich klimafreundlichere und effizientere Wärmeversorgung angeschlossen. Das Projekt, das gemeinsam mit den Wuppertaler Stadtwerken umgesetzt wurde, ermöglicht eine jährliche Einsparung von rund 280 Tonnen CO₂ und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.



Von links: gwg-Geschäftsführer Oliver Zier, Andy Völschow (Leiter Kunden- und Quartierslösungen bei den WSW), Monika Nestorowicz (Referentin für das Quartiersmanagement bei der gwg), WSW-Vorstandsvorsitzender Markus Hilkenbach.

Nachhaltige Wärmeherzeugung für rund

20.000

Quadratmeter Wohnfläche.

Kooperation für das Klima.

Wuppertaler Stadtwerke und gwg wuppertal setzten im vergangenen Jahr eine Reihe gemeinsamer Projekte zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung um - in den Quartieren an der Bahnstraße, Hildburgstraße, Küferstraße, Unteren Lichtenplatzer Straße, Oberen Sehlhofstraße, Nibelungenstraße und am Hasnacken. So wurden in insgesamt 36 Wohngebäuden mit 331 Wohneinheiten die Wärmeherzeugungsanlagen modernisiert.

Doppelt hält besser.

Kern des Projekts ist ein hybrides Wärmepumpensystem: Die elektrisch betriebene Wärmepumpe übernimmt dauerhaft die Hauptrolle und deckt den Großteil des Heiz- und Warmwasserbedarfs. Nur wenn es draußen besonders kalt wird und zusätzliche Leistung gefragt ist, schaltet sich ein ergänzendes Erdgas-Brennwertgerät unterstützend hinzu. So bleibt die Wärmepumpe die tragende Säule der Versorgung - effizient, nachhaltig und wirtschaftlich. Eine intelligente Regelung sorgt jedoch dafür, dass jederzeit die klimafreundlichste und wirtschaftlich sinnvollste Energiequelle zum Einsatz kommt. Der konventionelle Kessel springt nur dann ein, wenn es wirklich notwendig ist - etwa zur Abdeckung von Spitzenlasten oder als zusätzliche Sicherheit an den kältesten Tagen im Jahr.

Wärmewende ohne Abrissbirne.

Die Hybrid-Lösung bietet gleich mehrere Vorteile: Sie ermöglicht eine schrittweise Umstellung auf eine elektrische Wärmeversorgung, ohne dass das Gebäude zuvor vollständig energetisch saniert werden muss. Gleichzeitig sind die Investitionskosten für die Wärmeherzeugungsanlage deutlich geringer als bei einer rein auf Wärmepumpen basierenden Lösung. Hinzu kommt die hohe Flexibilität: Mit fortschreitender Gebäudesanierung und steigender Energieeffizienz kann die Wärmeherzeugungsleistung bedarfsgerecht angepasst werden. So wird vermieden, dass eine überdimensionierte Wärmepumpe dauerhaft im Teillastbetrieb arbeitet, was Effizienz und Lebensdauer beeinträchtigen kann. Die Hybrid-Lösung schafft damit Planungssicherheit und finanziellen Spielraum für weitere Sanierungsmaßnahmen - und ermöglicht eine wirtschaftliche, schrittweise Umsetzung der Wärmewende.

Flexibilität in der Spitze.

„Aufgrund dieser Vorteile eignen sich hybride Systeme besonders dort, wo eine vollständige Wärmedämmung oder der Einbau von Flächenheizungen wirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar ist“, erklärt Andy Völschow, Leiter Kunden- und Quartierslösungen bei den WSW.

Ein weiterer Nutzen Hybrid- und bivalent-paralleler Systeme zeigt sich im Betrieb. Sie entlasten das Stromnetz, wenn die lokale Netzkapazität begrenzt ist. Durch intelligentes Lastmanagement, die zeitliche Steuerung des Wärmepumpenbetriebs und das Zuschalten eines Zusatzkessels in Zeiten hoher Wärmenachfrage lassen sich elektrische Lastspitzen wirksam reduzieren.

Auf diese Weise erleichtern hybride Konzepte die Integration einer großen Zahl von Wärmepumpen in bestehende Verteilnetze. Der Ausbau der Stromnetze kann so Schritt für Schritt mit der Transformation der Wärmeversorgung mithalten.

„Was hier entstanden ist, ist mehr als eine technische Lösung – es ist ein starkes Zeichen für gelebte Energiewende. Gemeinsam haben gwg und WSW in den Bestandsgebäuden ein modernes, zukunftsweisendes Wärmekonzept umgesetzt, das Klimaschutz und Versorgungssicherheit intelligent verbindet.“

MARKUS HILKENBACH, WSW-VORSTANDSVORSITZENDER

Die Wärmewende wird im Bestand entschieden.

Der Gebäudesektor verursacht einen erheblichen Anteil des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen – EU-weit rund 35 bis 42 Prozent. Die Wärmewende ist daher ein zentraler Baustein der Energiewende.

Mit rund 5.600 Wohnungen gehört die gwg wuppertal zu den größten Wohnungsbestandshalterinnen der Stadt und trägt eine besondere Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands. Entsprechend richtet sie ihren Fokus konsequent auf eine klimafreundliche und zukunftsfähige Wärmeversorgung. Mit der planmäßigen Umsetzung des Projekts „300toZero“ hat die gwg einen wichtigen Meilenstein auf ihrem Klimapfad erreicht. Gleichzeitig zeigt das Projekt, wie sich die Wärmewende im Wohnungsbestand praxisnah, wirtschaftlich und sozial verträglich umsetzen lässt.

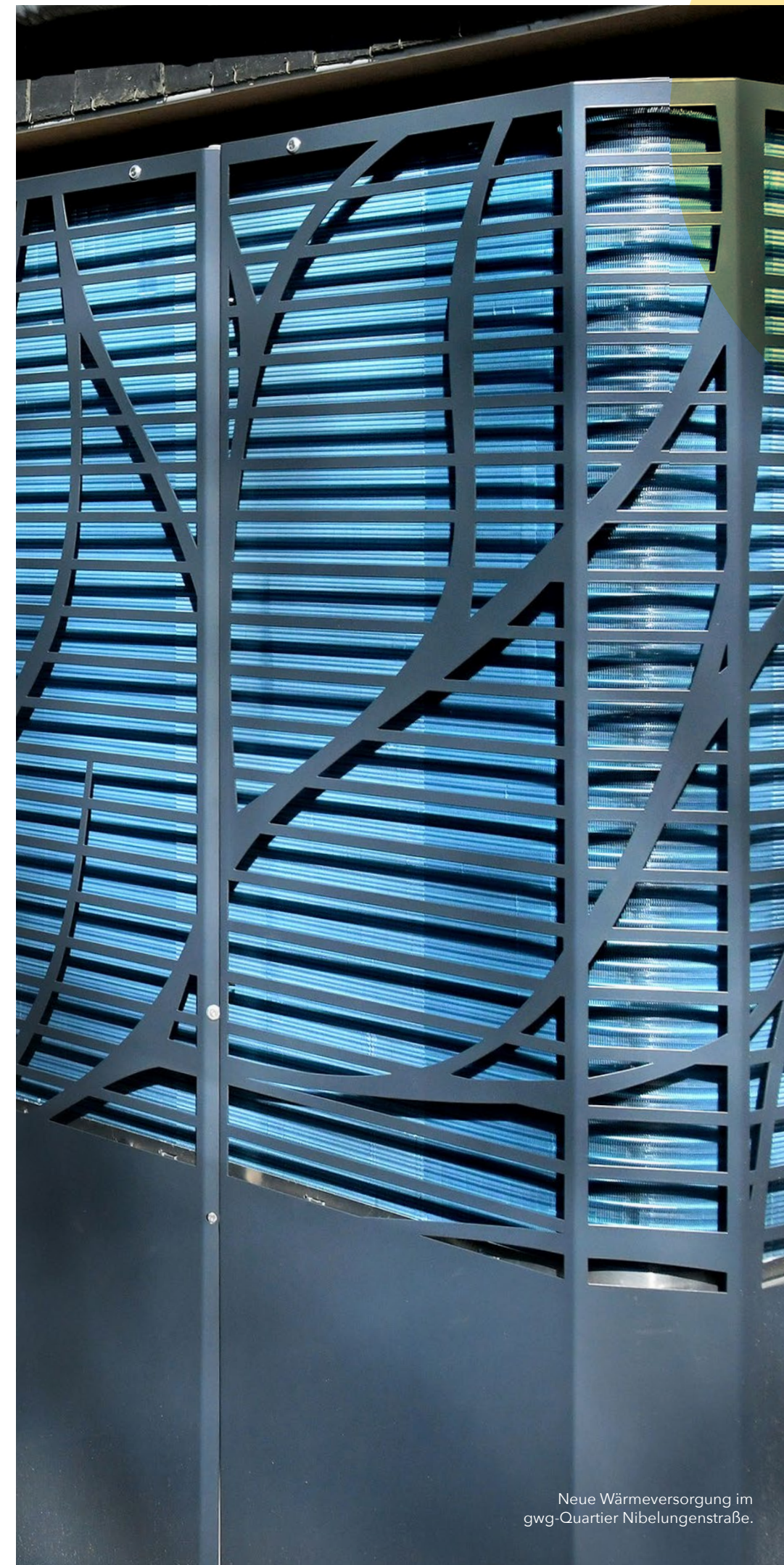
Einblick in die Zukunft.

Bereits 2026 sollen rund 100 weitere Wohneinheiten in zwei Quartieren auf eine klimafreundlichere Wärmeversorgung umgestellt werden. Zudem betreiben die WSW neben dem zentralen Fernwärmenetz Nah- und Quartiersnetze, bei den-

en mehrere Gebäude über eine gemeinsame Erzeugungsanlage mit Wärme versorgt werden. Statt jedes Gebäude einzeln auszustatten, wird die Wärme zentral erzeugt und über ein Wärmenetz verteilt.

Gerade in dicht bebauten Quartieren bietet dieses Konzept große Vorteile. Wo Platz für zahlreiche Außengeräte fehlt oder diese aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sind, kann eine zentrale Wärmepumpenanlage mehrere Gebäude effizient versorgen. Das spart Fläche, erleichtert die Integration in bestehende Quartiere und schafft wirtschaftliche Lösungen für den Gebäudebestand.

Für die Projektpartner steht fest: Die Wärmewende gelingt durch eine Kombination aus Modernisierung und intelligentem Systemwechsel. Gerade im Gebäudebestand sind pragmatische, wirtschaftliche und skalierbare Lösungen der Schlüssel zum Erfolg. Denn die Wärmewende braucht nicht die perfekte Lösung – sondern Lösungen, die heute funktionieren und morgen weiterentwickelt werden können.



Neue Wärmeversorgung im gwg-Quartier Nibelungenstraße.

Mobilitätsgesellschaft.

Wie wollen wir wohnen, leben – und uns in der Stadt fortbewegen? Fragen, die wir uns als gwg wuppertal kontinuierlich stellen und bei den Planungen für unseren Bestand berücksichtigen.

Wir verstehen Mobilität als zentralen Baustein lebenswerter Quartiere. Dabei orientieren wir uns an der Idee der Stadt der kurzen Wege – und den Ergebnissen unserer Quartiersbefragungen zum tatsächlichen Bedarf und Verhalten unserer Mieter:innen: Wie ist das Interesse an Carsharing, E-Mobilität oder Fahrradgaragen, aber auch Barrierefreiheit und ÖPNV-Anbindung?

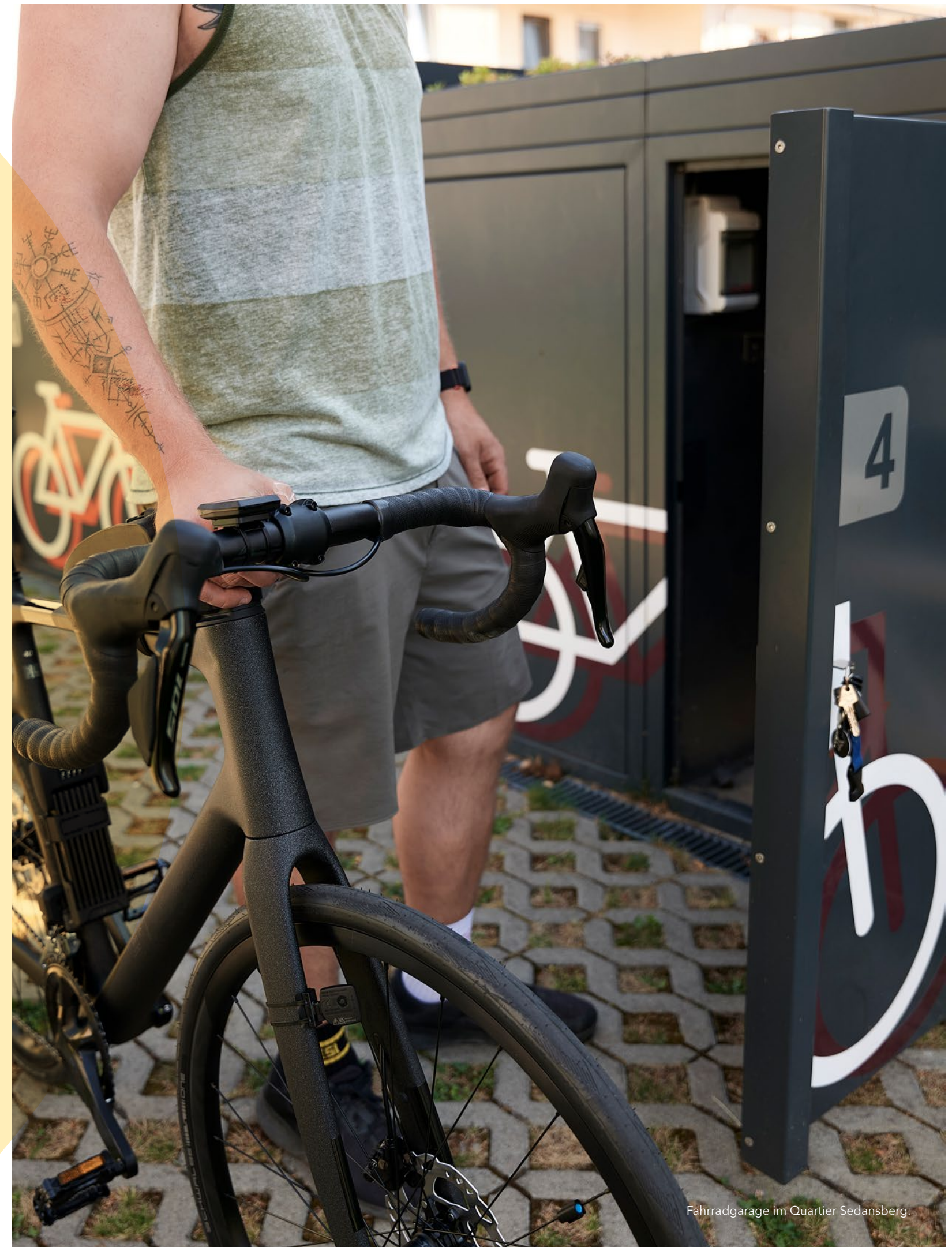
Dabei kennen wir das klassische „Henne-Ei-Problem“: Angebote werden oft erst genutzt, wenn sie da sind. Dennoch entsteht Infrastruktur bei uns nicht „blind auf Verdacht“. Denn Mobilität beginnt und endet nicht an unserer Quartiersgrenze – wir denken sie immer im größeren Kontext. Welche Angebote im Umfeld sind bereits vorhanden und nutzbar? Was brauchen und nutzen die Menschen tatsächlich? Und wo können wir Impulse und Synergien schaffen oder kooperativ andocken?

Apropos: Beim Carsharing haben wir eine Partnerschaft mit Cambio – zum Vorteil unserer Mieter:innen und Mitarbeitenden. Leihstationen betreiben wir u. a. am Kleeblatt, am Heinrich-Bammel-Weg und an der Ecke Wiesenstraße/Höchst, weitere folgen. Cambio baut seinen E-Auto-Anteil kontinuierlich aus. Und auch wir stehen zunehmend unter Strom: In unseren Quartieren stellen wir Ladestationen bereit oder haben die Infrastruktur vorgerüstet. Unser Fuhrpark wird seit 2021

elektrifiziert – aktuell acht E-Autos, vier Plug-in- und zwei Mild-Hybride; noch in diesem Jahr ersetzen vollelektrische Wagen mindestens zwei Plug-in-Hybride. Mitarbeitende unterstützen wir mit Zuschüssen für E-Bikes und Carsharing. An unserer Geschäftsstelle in der Hoefstraße stehen Ladestationen für Team und Quartier bereit.

Wer lieber Zweirad fährt, findet sichere Abstellmöglichkeiten in unseren Fahrradgaragen: Auf dem Sedansberg betreiben wir gemeinsam mit dem Wuppertaler Bau- und Sparverein eine E-Bike-Garage mit Dachbegrünung – direkt aus einer Quartiersbefragung entstanden. Das heidter carré beherbergt drei Garagen mit je zwölf Stellplätzen und E-Lademöglichkeiten, eine davon auch für externe Nutzer:innen. Im Quartier Mirke sind wir am Mobilitäts-Hub des Forschungsprojekts „MiQ – Mobilstationen im Quartier“ beteiligt: mit Ladesäulen, Cambio-Stellplätzen, einer E-Bike-Garage und Platz für Lastenräder. Stichwort Forschung: Wir unterstützen koop.mobil der Neuen Effizienz – ein Projekt, das Mobilitätslösungen im Bergischen Städtedreieck systematisch bündelt und kooperativ weiterentwickelt.

Last, but not least die Letzte Meile: Im ersten sanierten Punktbau des Wohnparks Schellenbeck sind Paketboxen direkt in die Klingel- und Briefkastenanlage integriert – kompatibel mit verschiedenen Versanddiensten.



Fahrradgarage im Quartier Sedansberg.

PROF. ELKE PAHL-WEBER
ARCHITEKTIN, STADTPLANERIN

Nicht an den Menschen vorbeiplanen.



Prof. Elke Pahl-Weber beleuchtet in unserem Interview gute Quartiere und die wichtigsten Aspekte einer gelingenden Quartiersentwicklung.

Frau Prof. Pahl-Weber, die Urbanisierung ist ungebrochen. Was treibt das an?

Der Urbanisierungsprozess hat eine lange Geschichte, er ist eng verbunden mit der Arbeit in allen Sektoren. Im Kern geht es um die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Reproduktionsarbeit. In ländlichen Räumen fehlen Nahversorgung, Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung. Gleichzeitig sehen wir eine zunehmende Vereinsamung und Anonymität in den Städten, zumal Institutionen wie die Kirchen ihre Funktion als soziale Ankerpunkte verlieren – ohne adäquaten Ersatz. Die Sehnsucht nach echter Nachbarschaft, Gemeinschaft und nach Halt steigt.

Ist das Quartier die Antwort darauf?

Das Quartier gibt es nicht. Jedes Quartier ist anders, individuell. Quartiere sind selbst keine Verwaltungseinheiten. Innerhalb solcher bilden sie sich als kleinere Entitäten heraus. Sie sind eine Art nachbarschaftliche Identität. Als solche sind sie im besten Falle gemeinschaftsstiftend und fungieren sogar als Nachbarschaftshilfe. Ein Quartier ist ein Nukleus, in dem Vertrauen entstehen

kann und sogar demokratische Strukturen gestärkt werden können. Insofern können sie einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung unserer Gesellschaft leisten. Ein Quartier ist eine Art bürgerliche Gesellschaft, mit der kommunale Stadtentwicklung und Wohnungsbauunternehmen gut kooperieren können.

Was kennzeichnet ein gutes Quartier?

Fußläufige Nahversorgung, Grünflächen und Bäume, Altersdurchmischung, Mischnutzung. Das Thema Mobilität wirkt sich ebenfalls deutlich auf die Qualität eines Quartiers aus, ist jedoch einer der größten Konfliktpunkte, der mit unterschiedlichen Bedürfnissen einhergeht: Personen, die ihre Wegeketten nur mit dem Auto bewältigen können, und ältere Menschen, die direkt vor der Tür parken möchten – Raumverlust durch parkende Pkw, CO₂-Emissionen, Lärm und Sicherheit andererseits. Das muss je nach Einzelfall betrachtet werden, braucht aber grundsätzlich den weiten Blick, um smarte Lösungen für die Reduzierung der Pkw-Nutzung zu erarbeiten. Hier können auch Services wie z. B. Lieferangebote eine Rolle spielen, wenn sie überzeugen. Entscheidend ist, was aus der Perspektive

der Menschen im Quartier wirklich gebraucht wird.

Damit wären wir beim Thema Quartiersentwicklung ...

Jede Intervention ist hochsensibel. Man muss sich gut überlegen, an welchen Standorten man wie ansetzt. Es ist essenziell, bei allen Planungen und Maßnahmen danach zu fragen, was tatsächlich in einem Quartier gebraucht wird, und dazu in den Dialog mit den Menschen vor Ort zu gehen. Sie sind Experten ihres Quartiers – Planungen dürfen nicht an ihnen vorbeigehen. Es ist wie in der Produktentwicklung: Wenn am Anfang keine intensive Bedarfsforschung steht, dann entwickelt man das falsche Produkt.

Im schlimmsten Fall ist das Ergebnis die Überforderung eines Quartiers. Das betrifft vor allem große – oft ohnehin problembehaftete – Einheiten. Werden nun noch weitere 300 Wohnungen integriert, kann dies die Missstände verschärfen. Insofern sehe ich neues Wohnen im Bestand, große Neubauprojekte oder auch Sanierungsprojekte ohne enge Beteiligung der Bewohner:innen eines Quartiers kritisch.

Über Prof. Elke Pahl-Weber

Elke Pahl-Weber ist Architektin, Stadtplanerin und Hochschullehrerin im Ruhestand. Zuletzt war sie Innenstadt-Koordinatorin für die Stadt Hamburg sowie Professorin für Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. Zu ihren Schwerpunktthemen gehören Megastädte, energieeffiziente urbane Strukturen sowie integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Außerdem forscht sie zum Thema Smart Cities und berät national und international Kommunen.

Wie sieht eine gute Beteiligung aus? Wie kann man die Menschen für den Dialog überhaupt gewinnen?

Trotz der Dringlichkeit im Wohnungsmarkt reicht das Minimum der bauseitzlichen Beteiligung nicht. Der Dialog- und Kooperationsprozess sollte die Menschen wirklich auf Augenhöhe als Partner akzeptieren. Wir haben im Rahmen eines Projekts einzelne Schlüsselpersonen angesprochen, die wiederum andere Bewohner für den Dialog gewonnen haben. An der TU Berlin haben wir die aus der Produktentwicklung bekannte Design-Thinking-Methode auf Fragestellungen der Stadtplanung übertragen und das Modell des Urban-Design-Thinking entwickelt, mit dem Ziel, durch kreative Kokreation maßgeschneiderte Lösungen für Planungsfragen zu erzielen. Dabei starten wir immer mit der eingangs erwähnten Frage: Was brauchen wir? Der zweite Schritt: Können wir uns auf einen gemeinsamen Point of View einigen, und welcher ist das? Dieses Prinzip wird heruntergebrochen bis zu ganz konkreten Themen, bis man sich einig ist. Dann wird der Lösungsraum aufgemacht und Lösungen mit ihren Vor- und Nachteilen

werden diskutiert. Das bringt Menschen zusammen und es kommen dabei echte neue Ideen heraus. Ein fundierter Kokreationsprozess fungiert wie eine Anschubinvestition zur Erleichterung nachfolgender Prozesse.

In den Quartieren fehlt Wohnraum, die Innenstädte kämpfen mit Leerstand.

Innenstädte brauchen eine andere Strategie als Quartiere. Die Innenstadt muss immer eine Überschussbedeutung haben – vor allem hinsichtlich Kultur, Bildung, Begegnung. Nutzungsmischung im Quartier ist ein anderes Thema: Dort geht es um Servicestandorte, Homeoffice-Infrastruktur, Nahversorgung. Die Arbeitswelt verändert sich – das verändert auch, was Quartiere leisten müssen. Ich sehe Wohnen als Grundrecht. Ohne öffentliche Förderung geht es zumindest derzeit nicht – gerade weil wir in einer Umbruchphase sind und experimentieren müssen: Standards verlassen, einfacher bauen. Hier gilt der Spruch: Das Bessere ist der Feind des Guten.

Vielen Dank für das interessante Gespräch.

Zuhause als Wirtschaftspolitik.

MONA NEUBAUR
NRW-WIRTSCHAFTSMINISTERIN

Modernisierung ist stets beides: Herausforderungs- und Möglichkeitsraum. Das gilt für die Umsetzung der Energie- und Wärmewende in Bestandsquartieren in besonderem Maße. Für kommunale Wohnungsbauunternehmen bietet sie bei allen Herausforderungen die Chance, für ihre Bewohner:innen einen lebenswerten, zukunftssicheren Lebensraum zu gestalten und sich gleichzeitig unabhängig von fossilen Energien und steigenden bzw. schwankenden Kosten zu machen.

Der Blick auf aktuelle globale Krisen und geopolitische Spannungen zeigt, wie verwundbar wir noch immer durch unsere Abhängigkeit von fossilen Energien sind und wie wichtig es ist, diese Abhängigkeit zu reduzieren. Der Gebäudesektor und insbesondere der Gebäudebestand spielen dabei eine zentrale Rolle, denn ca. 90 Prozent aller Gebäude in Nordrhein-Westfalen sind Bestandsgebäude. Der Modernisierung dieser Gebäude kommt daher eine Schlüsselrolle zu. Die Transformation des Gebäudebestands ist ein zentraler Baustein für wirtschaftliche Resilienz, Versorgungssicherheit, gesellschaftliche Stabilität und das Erreichen der Klimaziele. Sanierungen und der Ausbau der erneuerbaren Wärme müssen dabei Hand in Hand gehen.

Jedes Bestandsquartier hat seine eigenen Besonderheiten in Bezug auf die Umsetzung energetischer Gebäudestandards, den Einsatz erneuerbarer Wärmezeuger und die sozialen Strukturen. Die Wohnungsbauunternehmen stehen vor der komplexen Aufgabe, Lebensräume für ihre Mieter:innen so zu gestalten, dass sie den Herausforderungen der Zukunft gewachsen sind und gleichzeitig den jeweiligen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Das macht deutlich, wo die Energie- und Wärmewende konkret wird: dort, wo die Menschen leben – in unseren Städten, Gemeinden und Quartie-

ren. Die herausragende Rolle der kommunalen Wohnungsbauunternehmen wird mit Blick auf ihren sozialen Auftrag deutlich. Sie agieren als Quartiersentwickler und Moderatoren zwischen Politik, Energieversorgern und der Mieterschaft. Hierbei gilt es, alle Aspekte so zu verzahnen, dass neben gesetzlichen Anforderungen auch die technischen Möglichkeiten und die sozialen Komponenten gleichermaßen berücksichtigt werden.

Mit dem Wärmeplanungsgesetz und energetischen Vorgaben an die Gebäude und die Wärmeerzeugung geben wir als Landesregierung den politischen Rahmen vor. Landeseigene Förderprogramme wie *progres.nrw* und unsere Auszeichnungsprojekte wie das Projekt „KlimaQuartier.NRW“ bieten zusätzliche Unterstützung und Planungssicherheit für kommunale Wohnungsunternehmen und private Investor:innen.

Zahlreiche Projekte zeigen schon heute, wie die Transformation gelingen kann. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen gehen dabei mit gutem Beispiel voran. Dies zeigt sich vorbildlich an dem vom Land Nordrhein-Westfalen als „KlimaQuartier.NRW“ und für die besondere städtebauliche Qualität zusätzlich als „KlimaQuartier.NRWplus“ ausgezeichneten Projekt Wohnpark Schellenbeck. Die gwg wuppertal hat an diesem Projekt gezeigt, wie die Energie- und Wärmewende unter Berücksichtigung aller regulatorischen Aspekte und innovativer Beteiligungsformate für Mieter:innen vorbildlich gelingen kann.

Solche erfolgreichen Projekte und die engagierte Arbeit der kommunalen Wohnungsbauunternehmer sind die besten Zukunftsspeicher für das weitere Gelingen der Energie- und Wärmewende.

Gastbeitrag, Mona Neubaur, MdL, Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.



Wirtschaftsministerin Mona Neubaur zeichnet den Wohnpark Schellenbeck als KlimaQuartier.NRW mit dem Siegel „Städtebauplus“ aus.

Wärmewende in Bestandsquartieren – eine anspruchsvolle, eine lohnenswerte Aufgabe.

Oliver Zier erhält den Förderbescheid für den Wohnpark Schellenbeck.

Heimat für alle bauen.

In Nordrhein-Westfalen arbeiten wir an den Städten von morgen. Klimaneutrale Quartiere, Wohnraum für jeden Geldbeutel, nachhaltige Mobilität und lebendige Innenstädte. Wir sehen familiengerechte Wohnorte, wo mittendrin Senior:innen selbstbestimmt leben können und auch Singles eine passende Bleibe finden.

INA SCHARRENBACH
NRW-BAUMINISTERIN

Was uns den Weg zu diesem Ziel steinig und beschwerlich macht, sind steigende Baukosten, höhere Zinsen, bürokratische Hürden, Investitionszurückhaltung und zu wenig Bauland. Das alles mag uns aufhalten, aber keinesfalls von unserem Weg abhalten.

Im Gepäck haben wir die öffentliche Wohnraumförderung. Im Jahr 2025 konnten wir ein historisches Rekordergebnis erzielen, mit rund 2,4 Milliarden Euro Fördervolumen für 13.356 Wohnungen. Das war so viel wie nie zuvor für die Schaffung und Sicherung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Das war ein großer Schritt. Hier ist der nächste: Die Erhöhung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2023 bis 2027 um 1,5 Milliarden auf 12 Milliarden Euro wird uns viele weitere Etappen voranbringen.

Gleichzeitig reißen wir bürokratische Hürden nieder. Denn wir stehen für einen Paradigmenwechsel bei Bauvorhaben im Gebäudebestand. Daher hat die Landesregierung einen Entwurf zur Änderung der Landesbauordnung in den Landtag eingebracht – den BauCode NRW. Dadurch werden bauordnungsrechtliche Vorschriften, die Verzögerungen und Verteuerungen im Bau zur Folge haben, drastisch reduziert. Wir können dadurch viel schneller bauen.

Und Nordrhein-Westfalen steht mit seiner Landesinitiative Go4Bauland für die Transformation von Flächen im Bestand. Vieles ist schon da, wir müssen es nur sehen und ergreifen: ehemalige Industrieareale, untergenutzte große Immobilien, leer stehende Gewerbekomplexe. Diese Orte bieten Chancen für Wohnen, Arbeiten und Begegnung. Die kluge Transformation bestehender Strukturen löst viele Aufgaben gleichermaßen: Ressourcenschutz, Klimaanpassung und Identitätsstiftung über bauliche Strukturen.

Aber eines ist klar: Die Politik setzt Rahmenbedingungen, für die Realisierung brauchen wir starke Partner wie die gwg wuppertal. Sie setzt mit dem „Wohnpark Schellenbeck“ ein starkes Signal für modernes, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen. Durch den Einsatz von insgesamt 13,2 Millionen Euro aus der öffentlichen Wohnraumförderung gelingt es, die notwendige Modernisierung wirtschaftlich und für die Mieter:innen bezahlbar durchzuführen. Und ich bin sicher: Auch in Zukunft wird die gwg wuppertal ein verlässlicher Partner auf dem Weg zu den Quartieren von morgen sein.

Gastbeitrag, Ina Scharrenbach, MdL, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

ANDREAS GEORG HANKE
ARCHITEKT

From Grey to Gold.

Was einst die bauliche Antwort auf den Wohnungsmangel der Nachkriegszeit war
– funktional, effizient, schnell – fühlt sich heute oft als „Bonjour Tristesse“
der Stadtrandlage an: grauer Beton, monofunktionale Strukturen.

Der Wohnpark Schellenbeck in der Wuppertaler Agnes-Miegel-Straße ist ein typisches Beispiel des Städtebaus der 1960er-/70er-Jahre – solitäre Hochgeschosser, dreigeschossige Riegelbauten. Verglichen mit ähnlichen Typologien dieser Zeit besitzen die Gebäude eine überdurchschnittlich gute architektonische Qualität. In exponierter Lage, eingebettet in großzügige Grünflächen und gewachsenen Baumbestand, ist es ein Quartier mit echtem Potenzial – und unübersehbarem Handlungsbedarf: Die Balkonstrukturen der Punktbauten weisen erhebliche Betonschäden auf, Bäder und Eingangsbereiche verlangen nach Überarbeitung.

Die notwendige Sanierung bot uns als Generalplaner mit der Stadtbildplanung Dortmund die Chance, aus einer technisch notwendigen Maßnahme heraus einen umfassenden Entwurf zur klimaneutralen Transformation des Quartiers – und zugleich eine übertragbare Modernisierungsstrategie für die gwg wuppertal – zu erarbeiten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts und der Dringlichkeit des Klimawandels reichen bisherige Strategien zur Überführung von Siedlungsstrukturen des 20. ins 21. Jahrhundert nicht mehr aus. „Grey to Gold“ ist unsere Antwort – eine wertorientierte Ent-

wurfsphilosophie. Die „graue Energie“, die für den Bau jener Architektursubstanz aufgewendet wurde, verwandeln wir durch ihre Regeneration in goldene.

„Grey to Gold“ umfasst ein erweitertes System von Planungskriterien. Das Konzept denkt Quartiere als lokale zusammenhängende Ökosysteme – Gebäude, Freiraum, Infrastruktur und soziales Leben. Die Monofunktion Wohnen wird um Arbeit, Handel und Mobilitätservice erweitert. Neben Standort und Mietpreis bestimmen heute vor allem Klimafreundlichkeit, Grünanlagen und Mobilität den Wohnwert. Leitsatz für die klimaneutrale Anpassung von Bestandswohngebäuden ist daher, dass neben der Kostenbewertung die Emissionsbilanz das entscheidende Kriterium ist.

Für den Wohnpark Schellenbeck sehen wir eine Transformation auf mehreren Ebenen vor – einem narrativen positiven Gestaltungskonzept folgend, das energetische und visuelle Aufwertung verbindet und dabei die Bausubstanz erhält.

Alle Baustoffe und Komponenten werden nach Emissionsbilanz, Kreislauffähigkeit und ästhetischer Integrierbarkeit ausgewählt. Die Hochgeschosser erhalten nach dem Rückbau der alten

umlaufenden Balkone neue, barrierearme Anbauten mit drei Metern Tiefe und verschiebbaren Glasfronten als thermische Raumzone. Dies löst die strukturelle Balkonproblematik, zahlt auf die energetische Fassadensanierung ein und schafft eine großzügige räumliche Erweiterung der Wohnflächen. Für die Riegelbauten sind Dachaufstockungen in Holzmodulbauweise mit Dachgärten denkbar. Ergänzt wird das Ensemble durch ein auf altem Bestand aufbauendes neues Quartiers-Servicegebäude – mit Raum für Micro-Apartments, Mobilitätsservices oder lokale Versorgung. Mit der neuen Freiraumgestaltung unter dem Arbeitstitel „Quartiersgärten Bergisches Land“ – ein Bezug zur städtebaulichen Nachbarschaft aus großen Schrebergartenanlagen und Naturlandschaft – soll ein ökosozialer Rahmen entstehen: moderierte Mietergärten zur Selbstversorgung, Urban-Gardening-Module, ergänzt durch ein intelligentes Wassermanagement.

„Grey to Gold“ bündelt komplexe Planungsaufgaben einer Bestandsmodernisierung mit der klaren Vision von zukunftsfähigem, bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum mit frischem Flair, der identitätsstiftend wirkt. Der Wohnpark Schellenbeck soll ein Ort sein, wo man gerne lebt.



Andreas Georg Hanke, Architekt Stadtbildplanung Dortmund GmbH, am Wohnpark Schellenbeck.



Quartiers- entwicklung ›

INNOVATION

Quartiere neu denken und die Menschen mitnehmen: Die gwg wuppertal entwickelt die Quartiere der Zukunft und übernimmt Verantwortung – mit einer klaren Vision für gutes Wohnen, das auch morgen bezahlbar bleibt.

Von Förderbedarf und Förderunabhängigkeit.

Wenn Sie nachts im Bett liegen und Ihre Ohren frieren, ziehen Sie die Bettdecke hoch. Ganz einfach, oder? Doch was, wenn diese zu kurz, zu klein ist, und nun Ihre Füße herausgucken und anstelle Ihrer Ohren kalt werden?



Oliver Zier vor dem ersten fertiggestellten Haus im Wohnpark Schellenbeck.

Baukostensteigerung
innerhalb von 5 Jahren:
**von 3.500
auf 5.000**
Euro pro Quadratmeter.

Das Dilemma der zu kurzen Bettdecke begleitet bildlich gesprochen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren – kommunale, gemeinwohlorientierte mehr noch als nicht-kommunale. Während wir weiterhin daran arbeiten, gemäß unserem kommunalen Auftrag bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, hinken unsere laufenden Einnahmen aus den Bestandsmieten hinterher.

Modernisierungen und Neubau sind dramatisch teuer geworden, Neubauprojekte sind aufgrund der Rentabilitätslücke de facto zum Erliegen gekommen. Hauptursache sind die explodierenden Baukosten. In nur fünf Jahren sind diese von 3.500 auf 5.000 Euro pro Quadratmeter gesprungen – ein Anstieg von rund 43 Prozent. Überbordende gesetzliche Regulatorik sowie Normen und Standards, die über das gesetzlich Notwendige hinausgewachsen sind, haben die Baukosten in unwirtschaftliche Höhen getrieben.

Befeuert wurde diese Entwicklung zusätzlich durch Material- und Lieferengpässe infolge der Coronakrise, gestiegene Energie- und Kraftstoffpreise infolge des Ukraine-Kriegs und der kriegerischen Konflikte im Nahen Osten sowie durch die gestiegenen Bauzinsen.



Mit dem Ziel der Energiewende, der Wärmewende und der Klimaneutralität bis 2045 im Gebäudesektor stehen wir vor gewaltigen Herausforderungen – und damit auch vor einem gewaltigen Investitionsdruck. Der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit einerseits und sozialer Stabilität andererseits ist überdehnt. Die Lücke zwischen Investitionskosten und bezahlbaren Mieten lässt sich ohne externe Förderung schlicht nicht schließen. Ohne finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand sind Bestandsmodernisierungen wie etwa im Wohnpark Schellenbeck nicht realisierbar – von Neubau gar nicht erst zu sprechen.

Überbrückung, nicht Dauerlösung.

Angesichts der anhaltenden dysfunktionalen Rahmenbedingungen ist die Wohnungswirtschaft ohne staatliche Förderung derzeit praktisch handlungsunfähig. Kaum ein einziges laufendes Projekt wäre ohne Landes- oder Bundesmittel durchführbar. Insofern sind Förderungen heute unverzichtbar. Jedoch sollten sie nicht dauerhaft zur notwendigen Bedingung für Bauprojekte verkommen. Ihre Rolle bestand von jeher darin, gezielte Anreize für gewünschte Investitionen zu setzen – egal ob im Bereich des sozialen Wohnens oder beim Klimaschutz.

Vielmehr braucht es dringend eine Rückführung der Kosten für Neubau und Modernisierung zumindest auf das Niveau des Jahres 2020 durch Deregulierung und den Mut zu einem gesunden Pragmatismus. Unverzichtbar ist dabei die Anpassung der Regulatorik: Normen müssen vereinfacht werden, es muss möglich sein, im Sinne des zum gesetzlichen Mindeststandards zu bauen – ohne dass dies als qualitativ minderwertig gilt. Wir müssen also wieder einfacher (und damit auch schneller) bauen dürfen. Wer auf die perfekte Lösung wartet, riskiert den Stillstand. Deshalb gilt: 80 Prozent Fortschritt heute sind besser als 100 %-Lösung, die niemals kommen. Die Devise: mehr niedrigschwellige, pragmatische, innovative Lösungen und mehr Kooperationen wagen. Gerade Letzteres kann sich als wirksamer Hebel für erfolgreiche Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor erweisen – so etwa mit lokalen Energieversorgern, die quartiersbezogene Lösungen mitentwickeln und mitfinanzieren.

Die Energiewende ist nicht nur ein ökologisches Gebot, sondern auch ein soziales: Wer seine Quartiere von fossilen Energieträgern unabhängig macht, schützt seine Mieter:innen vor der Volatilität der Energiepreise sowie vor absehbaren Kostensteigerungen.

Langfristig müssen wir also die Ursachen bekämpfen, nicht die Auswirkungen subventionieren. Parallel dazu braucht es vor allem auf der Ebene der Bundesförderung eine Anpassung der Förderkulissen. Aktuell sind Förderprogramme zu kleinteilig auf Einzelobjekte ausgerichtet. Damit Fördermittel effektiv und nachhaltig auf Projekte für bezahlbares, gutes Wohnen einzahlen können, sind quartiersbezogene, langfristig angelegte Förderprogramme notwendig. Klimaschutzziele im Gebäudesektor sind nicht erreichbar, wenn wir Objekt für Objekt vorgehen. Wir müssen in Quartieren denken und handeln, um ausreichend Tempo und Wirkung zu entfalten. Zudem sind Bundes- und Landesförderungen oft nicht ausreichend aufeinander abgestimmt – ein strukturelles Problem, das Quartiersprojekte zusätzlich bremst. Realistische politische Rahmenbedingungen, vereinfachte Baustandards sowie harmonisierte und effektive Förderprogramme und praktikable Klimaschutzstrategien – wir benötigen sie besser gestern als heute. Sonst riskieren wir nicht nur verfehlte Klimaziele und ausbleibende Investitionen, sondern auch die soziale Stabilität unserer Quartiere und Städte.



Oliver Zier, gwg-Geschäftsführer – Jochen Braun, Ressortleiter Bauen und Wohnen Stadt Wuppertal, Sedat Ugurman, gwg-Aufsichtsratsvorsitzender – Oberbürgermeisterin Miriam Scherff, Barbara Becker, stellv. gwg-Aufsichtsratsvorsitzende. (v.l.n.r.)

Wohnpark Schellenbeck: Die Zukunft zieht ein.

60 %

öffentlich geförderter
Wohnraum.

Hinter den großen Glasflächen der neuen Panoramabalkone stehen vereinzelt Umzugskartons oder erste Topfpflanzen. Daneben liegt ein vierbeiniger Bewohner, vermutlich ein Husky-Schäferhund-Mix, und hat alles im Blick. Mit dem Frühling ist wieder Leben eingezogen: Die ersten Mieter:innen sind in das Quartier zurückgekehrt und in ihr Zuhause an der Wuppertaler Agnes-Miegel-Straße 26 eingezogen.

Türen gehen auf, Nachbarn grüßen sich, während Handwerker hier und da noch geschäftig sind: Der hochgeschossige Punktbau im Wohnpark Schellenbeck ist nach einer andert-halb-jährigen Sanierungs- und Umbauzeit bezugsfertig. Nur noch wenige abschließende Arbeiten stehen aus, bald erinnert nichts mehr an eine Baustelle.

„Wir erinnern uns schon noch sehr gut“, sagt Matthias Abend und lacht, ebenso sein Kollege Lukas Fikus. Die beiden sind bei der gwg wuppertal im Bereich Großmodernisierung und Neubaumaßnahmen tätig. Sachgebietsleiter Matthias Abend und Projektleiter Lukas Fikus begleiten das Projekt von der Stunde null an, haben den klimafreundlichen Umbau des Hochgeschossers verantwortet. „Es ist ein wenig wie unser Baby“, sagt Lukas Fikus. Das Baby ist in diesem Fall über 50 Jahre alt und über 30 Meter hoch. „Und manchmal war es etwas bockig“, erzählt er. „Umso mehr freut es uns, wenn die zurückgekehrten Bewohner uns ansprechen und sagen: ‚Danke für mein neues, schöneres Zuhause.‘“

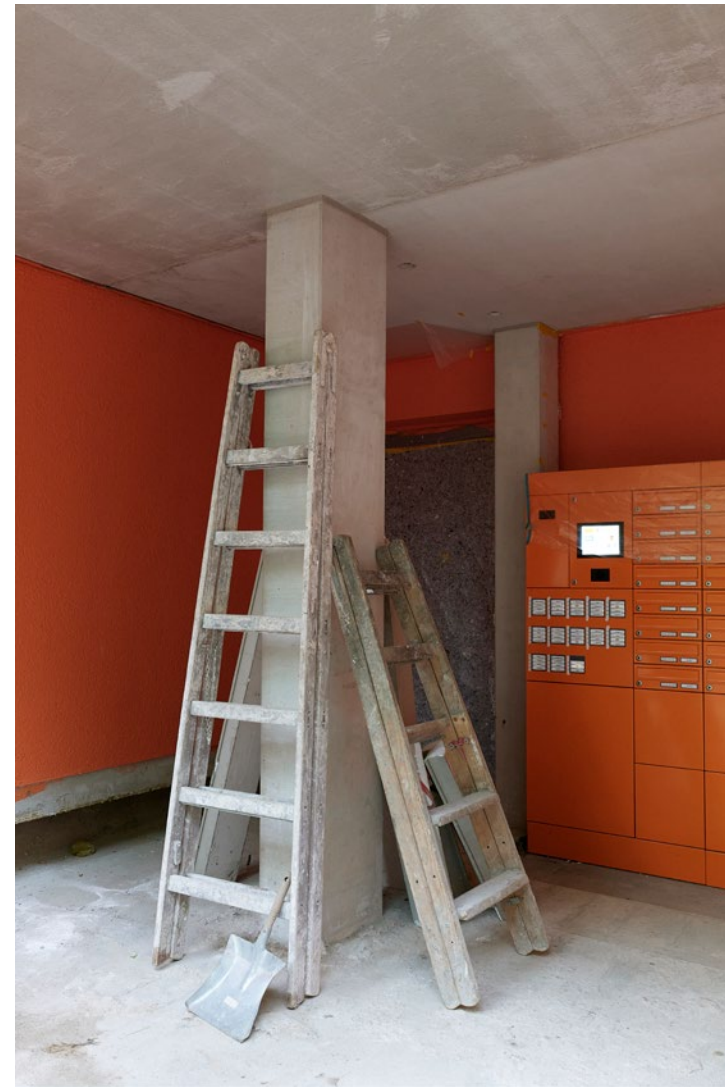
Die Fertigstellung des ersten Gebäudes mit der Hausnummer 26 ist für Abend und Fikus ein besonderes Ereignis, denn es ist der erste sichtbare Erfolg einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung. Die gesamte Anlage im Wohnpark Schellenbeck wird aktuell umfassend klimafreundlich modernisiert, mit 60 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum, der neu entsteht. Ein Mammutprojekt: Insgesamt neun Gebäude mit 318 Wohnungen umfasst das Quartier der gwg wuppertal in Wuppertal-Oberbarmen – vier Punktgebäude und fünf dreistöckige Riegelbauten werden nach und nach modernisiert.



Brigitte Miethling wohnt in dem ersten fertiggestellten Haus im Wohnpark Schellenbeck.

Da die Sanierung im bewohnten Zustand technisch nicht durchführbar ist, müssen die Bewohner:innen ihre Wohnungen verlassen, während die gwg wuppertal sie mit Ersatzwohnungen, Umzugshilfen und Renovierungszuschüssen aktiv unterstützt und den Rückzug ins Quartier ermöglicht.

Während das erste fertiggestellte Hochhaus inzwischen wieder bewohnt wird, laufen in den nächsten beiden die Vorbereitungen für den Umbau – Abbrucharbeiten, Entkernung und Schadstoffsanierung. Die weiteren zwei Häuser sollen zeitversetzt, teilweise parallel folgen. „Aufgrund der Baugleichheit der Punktbauten erlaubt uns diese Vorgehensweise, Erfahrungen aus dem einen Gebäude ins nächste einfließen zu lassen“, erklärt Matthias Abend. „So können wir zudem die Gewerke vor Ort effizienter einsetzen und somit den Ablauf beschleunigen.“ Nach der Fertigstellung der Punktbauten innerhalb von insgesamt ca. fünf Jahren folgen die Riegelbauten, für die unter anderem Dachaufstockungen gewünscht, jedoch die Planungen noch offen sind.



Neuerungen im Fokus: digitale Klingelanlage mit Paketboxen, Wärmedämmung auf Effizienzhaus-55-Standard und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.



Der Energiebedarf der Gebäude soll mit Blick auf die Vorgaben zur Klimaneutralität deutlich gesenkt werden. Das Rückgrat der Transformation sind eine energetische Sanierung der Fassaden mit Wärmedämmung auf Effizienzhaus-55-Standard, gläserne Panoramabalkone, die sich wie eine thermische Zone um die Gebäudehülle legen, inklusive neuer hochwertiger Fenster. Hinzu kommen die Installation von Begrünungen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, eine Erneuerung der technischen Infrastruktur innerhalb der Gebäude wie z. B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung oder hydraulische Wohnungsstationen zur Warmwasserversorgung sowie der Umstieg von fossilen Brennstoffen auf Geothermie und Wärmepumpen bei der Heizung. Der Anspruch ist nicht weniger, als ein zukunftsfähiges, lebenswertes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln.



Matthias Abend, Sachgebietsleiter Großmodernisierungen und Neubaumaßnahmen.



INNOVATION ›

Panorama-Balkone mit verschiebbaren Glaselementen.

318

Wohnungen im Quartier.

sondern im smarten, nachhaltigen Umgang mit dem Bestand“, konstatiert Matthias Abend. „Jede erhaltene Treppenstufe, jeder aufgearbeitete Boden oder Handlauf spart Ressourcen und CO₂. Diese Arbeit mit der Bestandssubstanz folgt dem Leitprinzip des Projekts, Grey to Gold.“ Daher wurden nur minimale Grundrisseingriffe vorgenommen, etwa ein zusätzliches Fenster eingebaut, und es wurden einige wenige Wohnungen zusammengelegt, insbesondere in Abstimmung mit der Wohnraumförderung, um für kinderreiche Familien Wohnraumangebote zu schaffen. Im Sinne der Barrierefreiheit wurden Türen verbreitert, Balkonschwellen nivelliert und ebenerdige Duschen installiert.

Wer durch das fertige Gebäude geht, kann zwar noch die ursprüngliche Physiognomie der späten 1960er-Jahre erahnen – trifft jedoch dank einer konsequenten gestalterischen und baulichen Weiterentwicklung des Bestands auf ein Zuhause mit einem frischen, zeitgemäßen und positiven Charakter.

Zeitgemäß sollen auch die Außenanlagen neu gestaltet werden. Ob gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen für Urban Gardening und Urban Farming, Aufenthalts- und Spielbereiche, barrierefreie Wege, Bike- und Carsharing-Angebote, Fahrradgaragen oder Ladeinfrastruktur für E-Mobilität: An Ideen mangelt es nicht. Auf Basis einer Bedarfsanalyse im Quartierskontext und darüber hinaus werden konkrete Planungen erstellt.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf einem Bestandsgebäude, das früher als Werkstatt und Lager genutzt wurde und künftig nach den Prinzipien des zirkulären Bauens zu einem zentralen Treffpunkt in der Nachbarschaft erweitert werden soll. Hier könnte ein Ort für Begegnung, Dienstleistungen und neue Nutzungen entstehen – von gemeinschaftlichen Räumen bis hin zu ergänzenden Angeboten im Alltag. Die alles überspannende Vision: Menschen finden hier nicht nur modernisierten Wohnraum, sondern ein Zuhause in einer vitalen Nachbarschaft. Der Wohnpark Schellenbeck hat das Potenzial, als Modell für klimagerechtes Bauen im Bestand übertragbare Impulse für die Entwicklung gewachsener Quartiere zu setzen.

Mehrwert aus bestehender Bausubstanz

Die technische und bauliche Optimierung geht mit gleichzeitig gesteigerter visueller Ästhetik, erhöhtem Wohnkomfort und mehr Aufenthaltsqualität Hand in Hand, sowohl in den Innen- als auch in den Außenbereichen. „Kaum eine Gebäudekomponente repräsentiert diese Verbindung stärker als die Panoramabalkone“, betont Lukas Fikus. Wo früher schmale Umlaufbalkone waren, deren Betonsubstanz marode war, öffnen sich heute großzügige, verglaste Räume. Dank verschiebbarer Glaselemente lassen sie sich je nach Jahreszeit unterschiedlich nutzen: als geschützten Außenbereich, als grünes Gewächshaus oder als offener, sonnendurchfluteter Lieblingsplatz mit Hängematte. Die neuen Balkone erweitern die Wohnungen spürbar, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. So entsteht Mehrwert im Bestand.

Nach diesem Grundsatz blieb, wo es nur möglich war, Substanz bestehen und wurde aufgearbeitet und neu interpretiert. „Klimaneutralität beginnt nicht erst beim Neubau,



Modernisierte Badezimmer und lichtdurchflutete Wohnräume mit Panoramabalkon.



Versprochen ist versprochen.

„Stellen Sie sich vor, Ihr Vermieter klopft an die Tür und sagt: Sie müssen ausziehen, Ihr Zuhause verlassen. Zwar nur vorübergehend, mit der Aussicht auf Rückkehr in eine schönere Wohnung – aber ausziehen.“

GREGOR SCHNITTKE

Gregor Schnittke, Berater und Moderator von IKU_Die Dialoggestalter, bringt auf den Punkt, was das auslöst: „Dies wird als Bedrohung empfunden. Unabhängig davon, wie ehrenwert die Ziele sind.“ Und genau deshalb könne man nicht einfach „einen Brief verteilen und sagen, das ist jetzt so.“

Nun stellen Sie sich vor, dass die Bewohner:innen eines Quartiers etappenweise ausziehen müssen, vier Punkthäuser, 318 Wohnungen: Der über 50 Jahre alte Wohnpark Schellenbeck in Wuppertal-Oberbarmen soll zukunftsfähig gemacht werden, grundlegend modernisiert, energetisch ertüchtigt, neu gedacht – im bewohnten Zustand nicht durchführbar. Für die Mieter:innen ein elementarer Einschnitt, den die gwg ehrlich kommuniziert und vertrauensvoll begleitet. Das haben wir von Anfang an verstanden und gemeinsam mit den Dialoggestaltern ein Kommunikationskonzept entwickelt, das auf einem einzigen, kraftvollen Fundament steht: dem Mieterversprechen. Dem Versprechen, niemanden allein zu lassen.

Was das in der Praxis bedeutet, weiß kaum jemand besser als Thomas Henseler, Teamleiter im Immobilienmanagement der gwg. Im Frühjahr 2023 ins Unternehmen eingestiegen, übernahm er, gemeinsam mit seinem Team, kurz darauf eine der größten kommunikativen Herausforderungen, vor denen ein Wohnungsunternehmen stehen kann. Für Henseler ist

persönliche Ansprache das A und O: „Wir nehmen die Perspektive und die Sorgen unserer Kund:innen ernst.“

Diese Haltung fließt ein in die permanenten und punktuellen, flexibel ineinandergreifenden Formate der Kommunikation, wie etwa: Quartiersbüro vor Ort, Projektwebsite, Dialogforum, Infomärkte, Flyer, Mieter-App. Und nicht zuletzt die persönlichen Tandems – jeweils zwei Personen aus dem gwg-Team, die bei allen Mieter:innen „auf der Couch sitzen“, die individuelle Situation erfassen und gemeinsam besprechen, wie es weitergehen kann. Auch Schnittke und sein Team gehen regelmäßig aktiv in den Austausch, werten aus und steuern nach. „Wir drücken immer wieder den Reset-Knopf und fragen uns: Was brauchen die Stakeholder – und was braucht der Dialog jetzt?“ Das Mieterversprechen wird fortlaufend angepasst – denn, so Schnittke: „Vertrauen ist eines der höchsten Güter. Daran messen wir den Dialog.“

So dynamisch wie das Leben ist auch der Dialogprozess. Manche Mieter:innen öffnen keine Post, kommen zu keiner Infoveranstaltung, melden sich nicht. Für sie wird man kommunikativ kreativ. Und immer wieder gibt es ganz eigene Geschichten: die Mieterin, die den Umzug am Ende begrüßte, weil sie mithilfe der gwg endlich näher an ihren Sohn ziehen konnte, den Mieter, dessen Kleingarten ihn hielt – bis die gwg eine andere Wohnung direkt nebenan fand.



Thomas Henseler, Teamleiter Immobilienmanagement, im Gespräch mit Gregor Schnittke und Lukas Heine von der IKU_Die Dialoggestalter GmbH.

„Man muss die individuelle Situation kennen, um helfen zu können“, betont Henseler. „Und meistens findet sich ein Weg. Man muss es nur wollen.“

Die gwg steht während des gesamten Prozesses aktiv an der Seite ihrer Mieter:innen. Konkret: Ersatzwohnungen, Umzugshilfe, eine Option auf Rückkehr ins Quartier – oder auch ein Renovierungszuschuss. Die Modernisierungsarbeiten tangieren auch das Umfeld. Kleingärtner sorgten sich um eine Staubbelastung durch das Absägen der Balkone, die Schulwegsicherheit wurde durch die Bauphase zur Frage. Auch hier findet die gwg Lösungen.

„Es geht nur gemeinsam mit den Menschen vor Ort“, betonen Henseler und Schnittke. Gemeinsam feiert man daher auch die Fertigstellung des ersten Punkthauses und die Rückkehr der ersten Mieter:innen: Diese Freude stimmt auch auf die nächsten Bauabschnitte positiv ein. Bis dahin bleibt der Anspruch derselbe: Nah dranbleiben, stets prüfen, was der Dialog braucht – und Versprechen halten.

Weniger ist mehr.

Münster, Paris, Düsseldorf – das sind nur einige Orte, an denen Joachim Walberg bereits gelebt hat. Seit 2019 ist er Wuppertaler und gwg-Mieter. Der Wohnpark Schellenbeck ist sein Zuhause. Dort lebt der 70-Jährige glücklich auf 35 Quadratmetern. Denn aus Sicht des „Freiräumers“, wie er seine minimalistische Lebensweise selbst bezeichnet, braucht es dafür nicht mehr.



Joachim Walberg gehört zu den ersten Mietern im modernisierten Wohnpark Schellenbeck.

Bei Joachim Walberg dreht sich vieles um das Prinzip des „Weniger“. So besitzt er beispielsweise jeweils nur zwei Hosen, eine für den Sommer und eine für den Winter. „Mehr brauche ich nicht“, sagt er ganz selbstverständlich, „ich kann ja eh nur eine tragen.“

Diese Lebensphilosophie war und ist ein Prozess: „Je weniger ich besitze, desto unabhängiger bin ich.“ Wie konsequent er diesen Gedanken lebt, zeigte sich bei seinem Umzug: Während der Sanierung seines Wohnhauses zog er, wie viele andere Mieter:innen, in einen der Riegelbauten. Das war für ihn kein Problem. Ein Umzugswagen war nicht nötig. Seine Habseligkeiten transportierte er mit einem Bollerwagen und verschenkte bei dieser Gelegenheit auch seinen Herd an einen Umzugshelfer. Seitdem reicht ihm eine Elektroplatte. Sein Wahlspruch: „Ich möchte wohnen, wie andere campen.“

Herrn Walbergs Minimalismus ist zugleich nachhaltig: Er konsumiert

weniger, verschenkt Dinge, die er nicht mehr braucht, und hat ganz bewusst kein Auto. Dabei endet der Gedanke der Nachhaltigkeit nicht an seiner Wohnungstür. Auch bei der aktuellen Modernisierung des Wohnparks Schellenbeck spielt der bewusste Umgang mit Ressourcen eine große Rolle. Genau wie bei Herrn Walbergs minimalistischem Lebensstil steht Effizienz hier an erster Stelle.

Durch die Modernisierung wird der Energieverbrauch der Häuser deutlich reduziert. Die verglasten Panoramabalkone senken die Wärmeverluste auf ein Minimum und schaffen gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum.

Die ersten Wohnungen sind im April fertig geworden – darunter auch Joachim Walbergs neues Zuhause. Mit der zeitweisen Umsiedlung während der Bauarbeiten und dem Ergebnis der Sanierung ist er sehr zufrieden: „Das hat die gwg richtig gut gemacht.“

Hauptsache Schellenbeck.

Einmal hergezogen, möchte man nicht mehr weg – so wohl fühlt sich Familie Moussa in ihrem gwg-Zuhause im Wohnpark Schellenbeck. Aktuell lebt die junge Familie noch in einer Übergangswohnung, da ihre eigentliche Wohnung derzeit umfassend modernisiert wird. Die Vorfreude auf das Ergebnis der Umbauarbeiten ist jedoch schon jetzt groß.

„Außer dem Rauschen der Bäume hört man hier eigentlich nichts“, schwärmt Alind Mohammed Moussa von der Ruhe im Wohnpark Schellenbeck. Zwar ist von Zeit zu Zeit Baulärm zu hören, doch das stört den jungen Familienvater nicht. Ganz im Gegenteil, bedeutet es doch, dass die Modernisierungen im Quartier voranschreiten.

Seit April 2026 wohnt die Familie in der Übergangswohnung im gleichen Quartier. Etwas anderes käme für sie ohnehin nicht infrage. Hier warten sie darauf, dass ihre alte Wohnung fertiggestellt wird oder dass eine andere vergleichbare Vier-Zimmer-Wohnung frei wird. „Die muss aber auf jeden Fall in der Agnes-Miegel-Straße sein“, stellt Hewa Moussa klar.



Hewa und Alind Moussa mit ihren Töchtern Befri (8 Jahre), Ilaf (5 Jahre) und Diana (15 Monate).

Vereinbart haben sie das mit Thomas Henseler. Für sein Engagement sind beide dankbar: „Er hat uns immer unterstützt, hat uns verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt und war auch bei vielen Rückfragen sehr geduldig.“ Der Teamleiter aus dem Immobilienmanagement, der für viele Mieter:innen im Wohnpark Schellenbeck längst ein vertrautes Gesicht ist, war oft persönlich bei Familie Moussa vor Ort.

Auch den Umzug in die Übergangswohnung haben er und sein Team organisiert. Dafür wurde eine Umzugsfirma beauftragt: „Die haben wirklich sehr schnell gearbeitet. Ich hatte erwartet, dass der Umzug mehrere Tage dauern würde, aber sie haben morgens um 8 Uhr begonnen und waren bereits um 15 Uhr fertig“, berichtet Herr Moussa.

Spätestens in anderthalb Jahren soll es dann zurück in die modernisierte Wohnung gehen. Einen ersten Eindruck konnten die Moussas bereits gewinnen, denn sie hatten die Gelegenheit, einige der fertiggestellten Wohnungen zu besichtigen. Neben den verglasten Balkonen begeisterte sie vor allem ein Detail: „Unser Highlight war die Packstation am Hauseingang.“

Am wichtigsten ist für die Familie jedoch etwas anderes: Sie kann im Wohnpark Schellenbeck bleiben – und genau dort fühlt sie sich zu Hause.



Kolloquium an der Bergischen Universität Wuppertal.

Wissen schaffen.

Etwas zum ersten Mal zu tun, bietet immer auch die einzigartige Chance, wertvolle Erkenntnisse und Erfahrungen zu gewinnen – Wissen zu teilen und es durch Analogien und Ableitungen auf andere Vorhaben zu adaptieren. So auch bei der umfassenden klimagerechten Bestandsmodernisierung im Wuppertaler Wohnpark Schellenbeck. Dafür erhalten wir überregionale Anerkennung.

Das Vorhaben an der Agnes-Miegel-Straße wird als zukunftsweisendes Referenzprojekt vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW gefördert und ist zudem als KlimaQuartier.NRW – Städtebauplus ausgezeichnet worden. Gründe genug, die Modernisierung des Wohnparks Schellenbeck auch aus der Perspektive von Forschung und Entwicklung unter die Lupe zu nehmen.

Die wissenschaftliche Begleitung der Großmodernisierung umfasst mehrere Bausteine: Transdisziplinäre Forschungskooperationen, Reallaborbetrachtungen sowie akademische Semester- und Abschlussarbeiten nähern sich der Transformation des Wohnparks Schellenbeck mit unterschiedlichen Ansätzen. „Über allem steht die Frage nach dem Mehrwert für die Bewohner:innen individuell und gemeinschaftlich“, sagt Luis Schopp, Unternehmensentwicklung und Portfoliomanagement bei der gwg wuppertal. Er bündelt unternehmensseitig die Fäden der wissenschaftlichen Zusammenarbeit.

Wissenschaft und Praxis vereint.

NaQZiel (Transformation zu nachhaltigen Quartieren – Strategien im Umgang mit Zielkonflikten) ist ein zukunftsweisendes Forschungsprojekt, das im Raum Wuppertal innovative und sozialverträgliche Lösungen für klimagerechtes Bauen und Wohnen erarbeitet. Angedockt am Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (transzent) der Bergischen Universität Wuppertal (BUW), fragt NaQZiel: Wie können Stadtviertel nachhaltig saniert werden, ohne soziale Interessen aus dem Blick zu verlieren oder wirtschaftliche Zwänge zu verschärfen? Das Projekt konzentriert sich spezifisch auf die Bearbeitung von Zielkonflikten bei der Transformation ganzer Stadtquartiere. Denn in der Praxis treffen im Rahmen von Maßnahmen für mehr Klimaschutz – insbesondere zur Steigerung der Energieeffizienz – häufig unterschiedliche Interessen von Bewohner:innen, Wohnungsunternehmen, Politik und Verwaltung aufeinander.

„Diese können sehr individuell und subjektiv sein. Unsere Aufgabe ist es, sie zu identifizieren und Lösungen zu entwickeln“, so Luis Schopp. „Das Spannungsfeld zwischen unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, auf der einen und der Erfüllung der gesetzlichen Klimaschutzziele auf der anderen Seite ist für uns als Unternehmen der größte Zielkonflikt und zugleich auch der Treiber gewesen, dieses Projekt zusammen mit transzent zu initiieren. Wenngleich wir als Unternehmen sehr selbstreflektiert sind, ist es ein Gewinn, mit transzent einen Kooperationspartner zu haben, der unsere Perspektive auf den Prüfstand stellt.“

NaQZiel bringt Wissenschaft, Wohnungswirtschaft, Mietervereine, lokale Initiativen sowie Bewohner:innen in einer engen Kooperation zusammen. Das gwg-Quartier Wohnpark Schellenbeck in Wuppertal sowie das Quartier Bergmannsgrün der VIVAWEST in Dortmund fungieren hierbei als Reallabore für die Erprobung innovativer Ansätze zur Vereinbarung ökologischer, sozialer und ökonomischer Anforderungen bei der Quartierserneuerung. Konkret heißt das: In den beiden Modellquartieren treffen technische

Innovationen auf neue Verfahren von Kommunikation und Beteiligung. Neue Suffizienz-Strategien zielen darauf ab, den individuellen und gemeinschaftlichen Energiebedarf durch neue Verhaltensmuster und Strukturen bewusst zu begrenzen. Technische Lösungen sollen nicht isoliert stehen, sondern in soziale Perspektiven eingebunden werden – damit Klimaschutz im Rahmen von Quartierserneuerungen nicht als Belastung, sondern als gemeinschaftliche Zukunftsaufgabe wahrgenommen wird. So soll in der Region Wuppertal-Dortmund ein kontinuierlicher Wissenstransfer zum frühzeitigen Umgang mit Zielkonflikten entstehen – und bestenfalls soll ein wichtiger Beitrag für den Strukturwandel und die nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung in NRW geleistet werden.



Luis Schopp betreut die Bachelorarbeit von Ronja Runte.

Ganzheitliche Herangehensweise.

Modellquartier „Wohnpark Schellenbeck“

Wissenschaftliches Konzept

- Forschung mit verschiedenen Projektpartnern zu Bauen und Kommunikation
- Integration innovativer Forschungsbausteine in dieses und weitere gwg-Projekte

Bauliches Konzept

Kommunikatives Konzept

Ökologie

- Energetische Sanierung (KfW 55 EE), Dämmung, „Klimapuffer“ etc.
- Wärmepumpen auf Basis von Erdsonden, PV-Anlagen und Dachbegrünung
- Klimaresilienz/-anpassung/Umweltschutz durch naturnahe Freianlagenplanung

Ökonomie

- Langfristige Rentabilitätssicherung durch Aufwertung und Vergrößerung der WE
- Höhere Kundenzufriedenheit und geringerer Fluktuation durch Quartiersentwicklungsmaßnahmen
- Erhöhte Strahlkraft durch Modellcharakter

Soziales

- Bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnraum
- Wohnungsmix und Wohnkonzept für aktuelle und zukünftige Anforderungen
- Soziale Quartierstreffpunkte
- Transparente Information und Dialog mit den Stakeholdern
- Sozialkonzept für Mieter; „Mieterversprechen“
- Beteiligungsformate zur Teilhabe aller Stakeholder

Initiales Quartierskonzept

Stadtbildplanung Dortmund | Ingenieurbüro Dr. Scheffler & Partner | Kempen Krause Hartmann Ingenieurgesellschaft

In Kreisläufen denken.

Auch andere Studierende verschiedener Hochschulen bringen frische Ideen und Denkanstöße in das Projekt Wohnpark Schellenbeck ein – etwa aus den Masterstudiengängen Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen (S-UM) sowie Real Estate Management and Construction Project Management (REM+CPM) der BUW. Die thematische Breite reicht von technischen Komponenten über die Ausgestaltung von Bauprozessen bis hin zu Nutzungsthematiken. Konkret stellt sich die Frage einer neuen Nutzung für einen zent-

bracht, die wir unter Gesichtspunkten wie Rentabilität oder Zirkularität weiter diskutieren werden.“ Das Thema des zirkulären Bauens hat Ronja Runte mit ihrer Bachelorthesis vertieft, unter der Fragestellung „Welche zirkulären Baumaterialien eignen sich für die vertikale Aufstockung der Riegelbauten im Wohnpark Schellenbeck der gwg wuppertal unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse?“. Das Programm „bergisch.kooperativ“ der Neue Effizienz

sich unter der Prämisse der Zirkularität besonders gut für eine Dachaufstockung der Riegelbauten eignen – vorbehaltlich der statischen Beurteilung.“ In der Evaluierung spielten nicht nur Materialbeschaffenheit, ökologisches Verhalten und Wirtschaftlichkeit eine Rolle, sondern auch soziale Faktoren: „Wie wirkt sich die Erweiterung in die Höhe auf das Leben der Bewohner:innen aus?“, fasst Ronja Runte zusammen. Im Sinne des zirkulären Bauens gilt es, vom klassischen linearen Modell, bei dem Materialien hergestellt, verbaut und am Ende abgebrochen und entsorgt werden, zu einem Kreislauf zu gelangen, in dem Stoffe möglichst schon so gedacht, entwickelt und produziert werden, dass sie lange genutzt, erhalten und wiederverwertet werden können. Das betrifft alle Phasen: die Errichtung, den Betrieb und besonders das Ende der Nutzungsdauer. „Die sogenannte End-of-Life-Phase ist dabei die interessanteste. Denn häufig wissen wir gar nicht genau, welche Materialien in unseren inzwischen etwas betagten Bestandsgebäuden stecken“, erklärt Luis Schopp. „Da wir jedoch heute für nachfolgende Generationen sanieren, ist es uns ein Anliegen, Stoffströme bewusst zu gestalten und Materialien so einzusetzen, dass sie später rückgebaut, getrennt und wiederverwendet werden können. Zirkuläres Bauen ist derzeit noch kostenintensiver als herkömmliches Bauen – die Frage der Refinanzierbarkeit müssen wir also im Blick behalten, gerade für kommunale Unternehmen mit dem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Unser Ansatz ist daher, das Thema schrittweise zu bearbeiten: Wissen schaffen – hierzu kooperieren wir auch mit Circular Valley – und perspektivisch dort ansetzen, wo es wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist.“



ralen Bestandsbau im Quartier. „Die Studierenden haben sich intensiv mit dem Objekt auseinandergesetzt, was in fundierten Arbeiten zu potenziellen Nachnutzungskonzepten für den Flachbau resultierte“, berichtet Luis Schopp. „Die Nutzungsform wird die Ausrichtung des Gebäudes bestimmen – Form follows function. Daher sind wir an einem mindestens kostendeckenden Betrieb in einer langfristigen Kooperation mit einem Ankermieter interessiert. Die Studienarbeiten haben viele kreative Überlegungen zusammenge-

gmbH brachte die Studentin im Studiengang Nachhaltige Entwicklung an der Uni Bochum und die gwg wuppertal zusammen. Die enge Zusammenarbeit mit der gwg ermöglichte der Absolventin Zugang zu Projektdaten und Kontakten aus der Praxis – darunter auch einer anderen Wohnungsbaugesellschaft mit Erfahrungen bei Dachaufstockungen. „Das Ziel war es, eine standardmäßig auf die Wirtschaftlichkeit fokussierte Kosten-Nutzen-Matrix so weiterzuentwickeln, dass man mit ihr ermitteln kann, welche Materialien



Stadt- entwicklung ›

FORTSCHRITT

Gemeinsam mit ihren kommunalen Partnern gestaltet die gwg wuppertal die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt. So schafft sie die Voraussetzungen für ein lebenswertes Wuppertal - denn Fortschritt beginnt dort, wo Zukunft gestaltet wird.

Gemeinsam entwickeln wir Wuppertal.

Wohnraum zu schaffen und Gewerbeeinheiten zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, ist ein zentrales Element von Stadtentwicklung. Als kommunale Tochter und größte Vermieterin Wuppertals trägt die gwg dabei eine ganz besondere Verantwortung. Es geht darum, städtebauliche Akzente zu setzen und zugleich einen sozialen Auftrag zu erfüllen.

Stadtentwicklung heißt Verantwortung.

„Aus meiner Sicht bedeutet Stadtentwicklung, im Zuge zeitlicher Entwicklungen die bestmöglichen Fortschritte zum Wohle der Stadt und der Bevölkerung zu machen“, beschreibt Wolfgang Renner, Prokurist und Ressortleiter Portfoliomanagement und Finanzierung sowie Unternehmensentwicklung, das Verständnis der gwg wuppertal von Stadtentwicklung. Diese Verantwortung spiegelt sich insbesondere in den einzelnen Quartieren wider und zahlt auf den städtebaulichen Gesamtkontext ein. Besonders deutlich wird das beim Thema Klimaschutz: „Wenn wir heute handeln, geschieht das immer mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045“, erklärt Renner. Eine der größten Herausforderungen besteht dabei in der Vereinbarkeit ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte.

Strategie und Organisation.

Strategisch lässt sich das Thema Stadtentwicklung auf einer der obersten unternehmerischen Ebenen der gwg wuppertal einordnen – konkret im Portfoliomanagement. Dort werden die strategische Ausrichtung des Bestands sowie zentrale Zukunftsthemen definiert. Allerdings erfordert Stadtentwicklung auch eine interdisziplinäre Herangehensweise: Vom Immobilienmanagement bis zur Unternehmenskommunikation ergeben sich für alle Bereiche Berührungspunkte. Dabei versteht sich die gwg als Partnerin der Stadt sowie städtischer Unternehmen: „Wir handeln partnerschaftlich, weil es heute gar nicht mehr anders geht: Themen wie Energieversorgung und Mobilität lassen sich nur gemeinsam gestalten“, so Renner.

Gemeinsam Zukunft schaffen.

Als Partnerin der Kommune bringt die gwg wuppertal wichtige gesellschaftspolitische Ziele operativ auf die Straße. Voraussetzung dafür sind enge Abstimmung und Zusammenarbeit. Diese erfolgen insbesondere objekt- bzw. projektbezogen – mit städtischen Institutionen ebenso wie mit anderen Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften und Nachbar:innen. Gerade mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung sind kooperatives Denken und Handeln bereits auf kleinster Ebene entscheidend: „Es gibt nichts Schlimmeres, als wenn wir etwas machen und das Haus daneben – oder sogar ein einzelnes Haus zwischen unseren Beständen – außen vor bleibt“, erklärt Wolfgang Renner.



Wolfgang Renner, Prokurist und Ressortleiter Portfoliomanagement und Finanzierung sowie Unternehmensentwicklung.

Mit gutem Beispiel voran.

Ob Wohnpark Schellenbeck oder Wuppertaler Hof – mit ihren umfassenden Modernisierungen setzt die gwg architektonische und städtebauliche Impulse, die von großer Relevanz für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung sind. Es handelt sich um Projekte, die den Menschen in Wuppertal direkt zugutekommen und gleichzeitig als Beispiele dafür dienen, wie energetische Maßnahmen wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden können. Was diese Projekte von anderen Projekten unterscheidet, ist dabei in erster Linie ihr Budget. Investitionen von ca. 13 Mio. Euro beim Wuppertaler Hof sowie über 60 Mio. Euro für die erste Phase beim Wohnpark Schellenbeck zeigen, dass es sich um Leuchtturmprojekte handelt, die über das normale Bestandsmanagement hinausgehen – und branchenweite Beachtung erfahren.

Mit lebendigen Quartieren Städte entwickeln.

Neben der Weiterentwicklung bestehender Quartiere gehört auch die Schaffung neuer Wohn- und Lebensräume zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Ein Beispiel dafür ist das „heidter carré“ auf dem ehemaligen Gelände der Bremme-Brauerei in

Wuppertal Heckinghausen. Das Quartier verbindet Wohnen, Kinderbetreuung, nachhaltige Mobilitätsangebote und Nahversorgung miteinander. „Aus städtebaulicher Sicht ist das ‚heidter carré‘ ein einzigartiges Projekt für Wuppertal und ein wichtiger Impulsgeber für die Aufwertung des gesamten Stadtteils“, so Wolfgang Renner. Es zeigt beispielhaft, wie die Entwicklung innerstädtischer Flächen neue Perspektiven eröffnet. Damit macht das „heidter carré“ deutlich, dass Quartiersentwicklung auch Stadtentwicklung voranbringen kann.

Entwicklung braucht einen Rahmen.

Modernisierung ist gut, doch auch neu zu bauen ist perspektivisch einfach unerlässlich. Hier braucht es wieder bessere Rahmenbedingungen: „Das hilft nicht nur dem Wohnungsmarkt, sondern schafft auch städtebauliche Impulse – etwa durch die Schließung von Baulücken und die Entwicklung neuer Quartiere“, verdeutlicht Renner die Situation. Um das mit bezahlbarem Wohnraum zu vereinbaren, braucht es insbesondere eine Verbesserung der Förderlandschaft. Nur so können neue Projekte im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung erfolgreich umgesetzt werden.

Wo entwickeln wir uns hin? Diese Frage steht im Zentrum der Stadtentwicklung. Sie reagiert auf aktuelle Veränderungen und versucht zugleich, künftige Bedarfe frühzeitig zu erkennen.
Ein Beitrag von Gunnar Ohrndorf, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität.

Stadtentwicklungskonzepte helfen dabei, den Blick nach vorn zu richten und Antworten darauf zu finden, welche gesellschaftlichen Anforderungen die Städte von morgen prägen werden. Damit einher geht eine Vision. Denn Stadtentwicklung vollzieht sich nicht von heute auf morgen, sondern in Zeiträumen von zehn bis zwanzig Jahren. Umso wichtiger ist es, die richtigen Voraussetzungen zu schaffen und Schwerpunkte zu setzen – beispielsweise in den Bereichen Mobilität, Klimaschutz oder Grünflächenentwicklung.

Daraus ergeben sich wiederum konkrete Herausforderungen. Zu den größten Aufgaben zählt die Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig gilt es, brach liegende Flächen und leer stehende Gebäude wieder zu aktivieren, anstatt neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Hier gilt der Planungsgrundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Genau hier setzt die Quartiersentwicklung an: Sie ergänzt den gesamtstädtischen Blick um konkrete Lösungen im unmittelbaren Lebensumfeld der Menschen. Während die Stadtentwicklung den strategischen Rahmen vorgibt, werden ihre Ziele auf Quartiersebene sichtbar und erlebbar.

Dabei sind kommunale Wohnungsunternehmen wie die gwg wuppertal unverzichtbar. Sie stoßen Veränderungen durch konkrete Projekte an. Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum,

sind Motor der Quartiersentwicklung und tragen dazu bei, dass die notwendige Infrastruktur sowie wichtige Angebote vor Ort entstehen – das ist die Voraussetzung für lebendige Quartiere.

Gerade bei Projekten, die in erster Linie dem Gemeinwohl dienen, übernehmen sie besondere Verantwortung. Mit ihrem gesellschaftlichen und sozialen Engagement spielt vor allem die gwg wuppertal hier eine besondere Rolle. Diese Verantwortung zeigt sich auch im Umgang mit dem Gebäudebestand.

Die Modernisierung bestehender Bausubstanz schont Ressourcen, vermeidet zusätzliche CO₂-Emissionen und trägt dazu bei, den Charakter gewachsener Stadtquartiere zu bewahren. Wie beispielhaft die Sanierung des Wohnparks Schellenbeck oder des Wuppertaler Hofes zeigt, lassen sich bestehende Gebäude hervorragend für neue Anforderungen fit machen.

Als städtische Tochtergesellschaft ist die gwg wuppertal dabei ein verlässlicher Partner, der die kommunalen Ziele kennt und hochwertige Projekte umsetzt. Dadurch folgt Quartiersentwicklung nicht allein wirtschaftlichen Interessen, sondern leistet zugleich einen nachhaltigen Beitrag zur Lebensqualität in Wuppertal.



GUNNAR OHRNDORF
BEIGEORDNETER

Stadtentwicklung schafft den Rahmen.

Der
Wuppertaler Hof.

100 Jahre Stadt- entwicklung

Der Wuppertaler Hof – Außen-
ansicht aus den 30er-Jahren.



Ehemalige Bierstube im Hotel Wuppertaler Hof.

Schlicht, elegant, funktional – so lässt sich das eher unscheinbar wirkende Gebäude zwischen Barmer Bahnhof und Opernhaus wohl am besten beschreiben. Heute wissen nicht mehr viele um die Bedeutung, die der neoklassizistische Bau Ecke Kurt-Drees-Straße und Hans-Dietrich-Genscher-Platz im Laufe des vergangenen Jahrhunderts hatte. Der Wuppertaler Hof: ein Gebäude mit bewegter Vergangenheit und großer Zukunft.



Das Restaurant im Wuppertaler Hof zählte zu den besten der Stadt.

Der Ursprung.

„Henry, Barmen braucht ein Luxushotel!“, so in etwa könnte Ferdinand Thun seinen Freund und Geschäftspartner Heinrich Janssen auf die Notwendigkeit einer neuen standesgemäßen Übernachtungsmöglichkeit in ihrer Heimatstadt Barmen aufmerksam gemacht haben – oder vielleicht war es auch andersrum. Eigentlich ist das egal. Wichtig ist vor allem eines: Der Impuls dieser zwei nach Amerika emigrierten Barmer Unternehmer markierte den Ursprung des Wuppertaler Hofes. Infolge dieser in den frühen 20er-Jahren geborenen

Idee entstand die Hotel-AG Wuppertal, die die konkreten Planungen für Bau und Finanzierung des Hotels übernommen hatte. Die reinen Baukosten beliefen sich damals auf ca. 3,5 Millionen Reichsmark – umgerechnet rund 15 bis 20 Millionen Euro. Eine enorme Summe, an der sich auch die besagten Unternehmer Thun und Janssen beteiligten. Für Barmen war das eine wichtige Investition, die auch einen Zuwachs an Arbeitsplätzen und Prestige bedeutete. Ein frühes Beispiel für Stadtentwicklung made in Wuppertal.

Wuppertals erste Adresse.

Nach der Entscheidung für den Hotelbau ging dann alles ganz schnell: 1928 wurde ein Entwurf des Berliner Architekturbüros Bielenberg & Moser ausgewählt, dessen Gebäude noch heute das Stadtbild der Hauptstadt prägen – so wie unter anderem das für die innerdeutsche Geschichte bedeutsame Deutschlandhaus. Nur ein Jahr später, 1929, begannen dann die Bauarbeiten am Wuppertaler Hof. Und am 2. Mai 1931 war es schließlich so weit: die Eröffnung – ein großes medienwirksames Ereignis. Und das zu Recht, denn der Wuppertaler Hof hatte so einiges zu bieten: 70 Zimmer, eine Konditorei, ein Klubzimmer, eine Bierstube, eine Bar und ein Restaurant, das zu den besten in ganz Wuppertal zählte. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs setzten dem jedoch ein jähes Ende. 1943 brannte das Hotel nach einem Bombenangriff vollständig aus.

Immer ein wichtiger Ort.

Nach Wiederaufbau und Neueröffnung 1954 waren die schillernden Zeiten des Grandhotels vorbei – jedoch nicht die des Gebäudes. Denn der Wuppertaler Hof blieb ein zentraler Ort der Wuppertaler Stadtgesellschaft. Veranstaltungen aller Art fanden dort statt. Selbst bekannte Persönlichkeiten wie Willy Brandt und Johannes Rau waren zu Gast. Erst Mitte der 70er-Jahre endete der Hotelbetrieb dann endgültig: 1976 gab der letzte Pächter auf und ein Altenzentrum, das bis heute dort zu Hause ist, zog in das Gebäude ein.

Vom Hotel zu modernen Arbeitswelten.

Neben Hotel und Altenzentrum diente der Wuppertaler Hof schon immer als Sitz verschiedener öffentlicher Institutionen, darunter die Allgemeine Ortskrankenkasse und das Finanzamt sowie weitere städtische Einrichtungen.

2016 übernahm die gwg den Wuppertaler Hof und vermietet heute rund 6000 Quadratmeter Bürofläche an das Jobcenter Wuppertal AöR und das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal.

Die Arbeit dieser Institutionen ist für viele Tausend Bürger:innen von großer Bedeutung. Entsprechend wichtig sind funktionale und zeitgemäße Arbeitsbedingungen.

Aus diesem Grund entschied sich die gwg wuppertal 2019 für eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Rund drei Jahre später begannen die Abrissarbeiten. Insgesamt wurden etwa 2300 Tonnen Schutt bewegt und rund 80 Kilometer Kabel verlegt – darunter

etwa 40 Kilometer Datenkabel, die die Grundlage für moderne Arbeitswelten bilden.

Ende 2025 wurde die Sanierung erfolgreich abgeschlossen und die Schlüssel wurden an die Mieter – das Jobcenter sowie das Gebäudemanagement – übergeben. Ein weiterer Meilenstein in der langen Geschichte dieses Hauses.

1929

Beginn der Bauarbeiten

1931

Eröffnung des Wuppertaler Hofes

1943

Zerstörung im 2. Weltkrieg

1954

Wiederaufbau und Neueröffnung

1976

Schließung des Hotels

1977

Eröffnung des Altenheims

2016

Übernahme durch gwg wuppertal

2019

Entscheidung zur Sanierung

2022

Beginn der Sanierungsarbeiten

2025

Fertigstellung und Schlüsselübergabe

Für Mensch, Stadt und Zukunft.

Der Wuppertaler Hof blickt auf eine bewegte und bedeutende Geschichte zurück. Die umfassende Modernisierung sichert den Erhalt des Gebäudes und setzt zugleich einen Impuls für die Stadtentwicklung. Wie das Projekt im Detail abgelaufen ist, darüber sprechen die Projektverantwortlichen Wolfgang Renner, Matthias Abend und Lukas Fikus.

Wolfgang Renner im Gespräch
mit seinen Kollegen Matthias
Abend und Lukas Fikus.

Lukas Fikus, Großmodernisierung und Neubaumaßnahmen, spricht über die technische Umsetzung der Modernisierung.

Haben Sie sich mit der Geschichte des Gebäudes auseinandergesetzt?

RENNER:

Wir haben den Wuppertaler Hof 2016 von der Stadt übernommen und uns dabei auch mit seiner Historie auseinandergesetzt. Besonders interessant finde ich, dass dieses Gebäude stets im Zusammenhang mit der Stadt genutzt worden ist. Außerdem begegnet einem die Geschichte hier unweigerlich. So haben wir im Zuge der Bauarbeiten tatsächlich noch Brandspuren aus dem Zweiten Weltkrieg entdeckt.

ABEND:

Darauf sind wir gestoßen, als die Räume entkernt und die verschiedenen Abhangdecken zurückgebaut wurden. Als alles freigelegt war, entstand durch die hohen Decken ein ganz besonderes Raumgefühl – so, wie es früher einmal gewesen sein muss. Ein anderes architektonisches Highlight stellt für mich das Treppenhaus am ehemaligen Haupteingang dar. Das ist sehr imposant und vermittelt den repräsentativen Charakter, den dieses Gebäude einst hatte.

Wann und wie kam die Entscheidung zur Modernisierung zustande?

RENNER:

Als wir das Gebäude von der Stadt übernommen hatten, war klar, dass Erneuerungsmaßnahmen notwendig waren. Ebenso stand früh fest, dass das Jobcenter Wuppertal und die Stadt Wuppertal auch nach der Modernisierung Gewer-

bemietet bleiben sollten. Vor diesem Hintergrund standen wir vor der Frage, wie der Umbau umgesetzt werden kann. Ursprünglich war geplant, die Arbeiten im laufenden Betrieb durchzuführen. Aufgrund tiefgreifender Eingriffe in die Bausubstanz und weiterer Faktoren hatten wir uns im Verlauf der Modernisierungsarbeiten – im Einklang mit den Nutzern – dazu entschieden, das Objekt vollständig leerzuziehen. Das war mit Sicherheit der richtige Schritt.

Welche baulichen Veränderungen mit Blick auf ökologische Aspekte wurden umgesetzt?

FIKUS:

Neben dem vorhandenen und erneuerten Anschluss ans Fernwärmenetz ist die Wärmerückgewinnung durch eine zentrale Lüftungseinheit ein wichtiger neuer Baustein. Dabei wird die kalte Außenluft über einen Wärmetauscher mithilfe der abgeführten Abluft erwärmt und ins Gebäude geführt, um ein komfortables Raumklima zu schaffen. Zudem haben wir eine intelligente Lichtsteuerung, unter anderem mit Bewegungsmeldern, verbaut.

ABEND:

Dabei wurden auch LEDs installiert. Das ist mittlerweile Standard, reduziert den energetischen Grundbedarf jedoch deutlich. Auch punktuell haben wir auf baulicher Ebene Veränderungen im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt: angefangen bei Naturbaustoffen wie Holz und Kautschuk bei den Bodenbelägen bis hin zu außen liegendem Sonnenschutz vor den Fenstern, der das sommerliche Aufheizen des Gebäudes abmindert.

RENNER:

Perspektivisch planen wir die Installation einer PV-Anlage. Das ist hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Wuppertaler Hofs absolut sinnvoll, da der Energiebedarf vor allem während der Arbeitszeiten – also der Sonnenstunden – anfällt.

Welche Herausforderungen hat die Modernisierung mit sich gebracht?

FIKUS:

Ursprünglich gab es nur einen Stromzähler für den gesamten Gebäudekomplex. Vor dem Hintergrund, dass wir diese Struktur irgendwann ändern mussten, stellte uns das vor eine größere Herausforderung. Fast zwei Tage mussten wir das benachbarte Altenheim vom Stromnetz nehmen, da der technische Umschluss sonst nicht möglich gewesen wäre. In Kooperation mit den Stadtwerken, die einen Trafo bereitgestellt hatten, konnten wir die Versorgung des Altenheims dennoch sicherstellen.

ABEND:

Mit Blick auf die ehemalige Verkabelung des Gebäudes muss man sich klarmachen: Das ist ein über Jahrzehnte gewachsenes System. Im Keller verliefen unzählige Leitungen ohne Beschriftung und Dokumentation. Unser Anspruch war es, hier wieder Struktur hineinzubringen. Dafür mussten wir uns jedes Kabel einzeln anschauen. Hinzu kommt, dass es immer wieder Überraschungen geben kann. Man startet mit bestimmten Annahmen – und wenn die Tapete ab ist, zeigt sich, was darunterliegt. Und das kann alles Mögliche sein. Die Erkenntnis dabei ist: Es gibt einen Plan und es gibt ein Gebäude, das lebt. Darauf muss man sich einlassen, agil damit umgehen und flexibel bleiben. Bauen im Bestand bedeutet, dass es selten nur eine Lösung gibt, sondern oft viele verschiedene.

Was bietet der neue Wuppertaler Hof seinen Nutzern?

FIKUS:

Während der Umbaumaßnahmen haben wir uns an der Vermieterbaubescheinigung orientiert, in die auch die Anforderungen der Nutzer – insbesondere der Stadt und des IT-Ressorts – eingeflossen sind. Also alles, was benötigt wird, um modernes Arbeiten hier künftig zu ermöglichen. Diese Anforderungen sind im Laufe der Zeit stetig gewachsen. So haben wir auf den fünf Etagen rund 80 Kilometer Kabel verlegt – davon allein 40 Kilometer Datenkabel.

ABEND:

Neben der IT-Ausstattung bietet das Gebäude nun ein modernes Raumkonzept: offene Zonen, Rückzugsräume sowie Besprechungsräume, Telefonboxen und Druckerräume.

80

Kilometer
Kabel

40

Kilometer
davon
Datenkabel

Beim Jobcenter haben wir zusätzlich ein Glastrennwandsystem eingebaut. Dabei wurde auch die Raumakustik betrachtet – Akustikdecken in Form von Rasterdecken mit spezieller Lochung sowie vom Jobcenter installierte Akustik-elemente.

RENNER:

Die Arbeitssituation der Beschäftigten hat sich hier deutlich verbessert. Für das Angebot, das die Stadtverwaltung und die dazugehörigen Stadttöchter in Barmen bieten, ist das ein wichtiger Schritt.

Wie verlief dabei die Abstimmung mit dem Jobcenter und der Stadt?

ABEND:

Es war ein kontinuierlicher Prozess – kein einzelner Termin, an dem gemeinsam durch das Gebäude gegangen wurde und anschließend alles feststand. Die Planung wurde aufseiten des Jobcenters sowie der Stadt Wuppertal von Architekt:innen begleitet, mit denen unter anderem Raumaufteilungen abgestimmt wurden.

Während der Umsetzung fanden zusätzlich etwa alle zwei Wochen Termine vor Ort oder online statt, um wichtige Fragen zu klären. Bei solchen Projekten ist ein kontinuierlicher Austausch entscheidend, damit die Erwartungen auf beiden Seiten erfüllt und gemeinsam Lösungen gefunden werden können.

Worauf an diesem Projekt sind Sie besonders stolz?

RENNER:

Darauf, dass wir in diesem historischen Gebäude die Voraussetzungen für modernes Arbeiten und zeitgemäße Beratung



Matthias Abend beschreibt die architektonischen Aspekte des Umbaus.

geschaffen haben. Zwar sind wir ursprünglich mit einem anderen Budget gestartet, als wir am Ende abgeschlossen haben – was allerdings im Wesentlichen mit veränderten Anforderungen und Leistungen zusammenhängt –, dennoch konnten wir den budgetären Rahmen insgesamt einhalten. Das ist für uns von großer Bedeutung, da wir so unsere Verlässlichkeit gegenüber unseren Gremien, den Nutzern und der Öffentlichkeit unter Beweis stellen. Zudem war es uns ein Anliegen, auch städtebaulich einen Akzent zu setzen. Dafür ist der Wuppertaler Hof ein besonders geeigneter Standort.

ABEND:

Ein wichtiger Meilenstein war für mich die pünktliche Fertigstellung des Projekts. Die Anstrengungen im Vorfeld

waren groß, am Ende hat sich aber gezeigt: Wenn alle an einem Strang ziehen, kann ein solches Projekt erfolgreich umgesetzt werden. Einen einzelnen Punkt, auf den man besonders stolz ist, gibt es für mich dabei gar nicht. Allerdings freue ich mich, dass die großen Räume im Erdgeschoss erhalten und weiterentwickelt wurden. Und auch die Fassadenbeleuchtung ist ein großer Gewinn.

FIKUS:

Das schönste Feedback ist die Zufriedenheit der Nutzer. Dann haben wir unseren Job gut gemacht und unsere Ziele erreicht. Außerdem finde ich: Wenn man sich vor Augen führt, wie prägnant dieses Gebäude ist, können wir stolz darauf sein, Teil dieser Umbaumaßnahme gewesen zu sein.

ANNETTE BERG
BEIGEORDNETE

Mehr als nur Steine.

Stadtentwicklung beschäftigt sich mit mehr als nur dem Eingriff in die bauliche Substanz einer Stadt. Ebenso geht es um das Zusammenleben und die Bedürfnisse ihrer Bürger:innen. Der Wuppertaler Hof verbindet beides miteinander: die Modernisierung eines historischen Gebäudes und die Entwicklung moderner bürgernaher Beratungsangebote. Welche Bedeutung Projekte wie diese für Wuppertal haben, erklärt die Beigeordnete für Soziales, Jugend, Schule und Integration, Annette Berg.

Vielen ist der Wuppertaler Hof als das Gebäude neben dem Opernhaus bekannt. Dabei handelt es sich um ein Bauwerk mit einer großen und spannenden Geschichte – gerade in seiner Zeit als Hotel. Doch den Wuppertaler Hof macht nicht nur seine Vergangenheit aus. Genauso steht er für den Fortschritt und die Entwicklung unserer Stadt.

Neben der Bundesbahndirektion ist der Wuppertaler Hof ein weiterer sichtbarer und zentral gelegener Ankerpunkt für die Menschen in Wuppertal. Orte für die Bürger:innen sowie für den Service, den wir als Stadt ihnen bieten. Hier laufen unterschiedlichste Beratungsangebote zusammen und ergänzen sich dabei: Von der Beantragung des Führerscheins und Personalausweises bis hin zur Pflegeberatung – gebündelt an zwei zentralen, gut erreichbaren Orten.

Auf diese Weise gelangen die Menschen nicht nur schnell und unkompliziert zu ihren richtigen Ansprechpartner:innen, sondern kommen auch mehr mit der Vielfalt der unterschiedlichen Services in Kontakt. Zusätzlich strahlen die historischen Gebäude eine Wertigkeit aus, die von den Bürger:innen als positiv wahrgenommen wird.

Gleichzeitig erleichtert und fördert die Zentralisierung der einzelnen Institutionen schnelleren Austausch sowie engere Zusammenarbeit untereinander. So entstehen Synergien, die dabei helfen, voneinander zu profitieren. Dadurch werden Abstimmungswege verkürzt und interne Prozesse effizienter gestaltet. Dazu trägt vor allem auch die Entwicklung zeitgemäßer Arbeitswelten bei.

Das Arbeitsumfeld der Mitarbeitenden – gerade im Wuppertaler Hof – hat sich aufgrund der Modernisierungsarbeiten durch die gwg wuppertal maßgeblich verbessert. Insgesamt ist das ein wertvoller Beitrag zur Stadtentwicklung. Damit beweist die gwg ihre starke Verbundenheit mit der Stadt und kommt ihrem gemeinnützigen Auftrag nach.

Gerade der Umgang mit der historischen Bausubstanz zeugt von einem verantwortungsvollen sowie nachhaltigen Bewusstsein für die Gebäude und die Geschichte Wuppertals. Denn Orte wie der Wuppertaler Hof stehen nicht nur für architektonische Qualität, sondern auch für die Identität einer Stadt. Durch die neue Nutzung bleibt diese Geschichte sichtbar und wird zugleich in die Zukunft weitergetragen – als lebendiger Ort für Begegnung, Beratung und gesellschaftliches Zusammenleben.



KRISTIN DEGENER, DR. ANDREAS KLETZANDER
JOBCENTER WUPPERTAL

Stadtentwicklung durch moderne Arbeitswelten.

Der Wuppertaler Hof ist auch eine Geschichte städtischer Verwaltungsarbeit. Zahlreiche Institutionen waren hier bereits zu Hause. Darunter auch das Jobcenter Wuppertal, das den Standort schon seit rund 20 Jahren nutzt und nun in seine umfassend modernisierten Räumlichkeiten zurückkehrt.



Offene Raumkonzepte, Desksharing und innovative Prozessgestaltung stehen exemplarisch für den Wandel hin zu modernen Arbeitswelten in der Verwaltung. Was diese Entwicklung für das Jobcenter und die Stadt bedeutet und wie die Zusammenarbeit mit der gwg wuppertal verlief, darüber berichten Kristin Degener, Vorstandsvorsitzende, und Dr. Andreas Kletzander, Vorstand Arbeitsmarktintegration und Finanzen, Jobcenter Wuppertal.

Die klassische Verwaltung ist geprägt von festen Arbeitsplätzen, Einzelbüros und klar definierten Beratungsräumen. Wie sich diese Strukturen weiterentwickeln lassen, damit beschäftigen wir uns als Jobcenter Wuppertal bereits seit vielen Jahren. Inspiration holten wir uns unter anderem aus den Niederlanden, wo moderne Arbeitswelten in der Verwaltung schon früh erprobt wurden. Dabei wurde deutlich, dass solche Konzepte nicht eins zu eins auf die eigene Situation übertragbar sind. Daher haben wir unsere Mitarbeitenden in Planungen aktiv mit einbezogen und die Entwicklung neuer Arbeitswelten an unsere organisationalen Bedürfnisse angepasst.

Das daraus entstandene Konzept basiert dabei auf drei wesentlichen Säulen: flexible Arbeitsplatzmodelle ohne feste Schreibtische, eine klare Trennung von Front- und Backoffice-Bereichen sowie unterschiedliche Raumtypen für verschiedene Arbeitsformen. Die Überführung dieses Konzeptes in eine konkrete Arbeitsplatzgestaltung ist dabei jedoch ein fortlaufender Lernprozess. Erfahrungen und Erkenntnisse, die wir in unseren Geschäftsstellen an der Schwarzbach und in der

Bundesbahndirektion gesammelt haben, sind in die Modernisierung des Wuppertaler Hofs eingeflossen und haben auch weiterhin Einfluss auf die Gestaltung der Arbeitsplätze.

Dass diese neuen Arbeitswelten ausgerechnet an diesen drei Standorten entstanden sind, ist kein Zufall. Die Bundesbahndirektion, die ehemalige Luhns Seifenfabrik und der Wuppertaler Hof sind prägende Gebäude des Wuppertaler Stadtbildes, die ihre ursprüngliche Funktion verloren haben. Sie mit neuem Leben zu füllen und zu zeigen, welches Potenzial in historischer Bausubstanz steckt, ist weit mehr als eine Frage der Raumnutzung. Es ist ein Beitrag zur Stadtentwicklung und zugleich ein positives Signal für Wuppertal.

Schon 2012 haben wir uns als Jobcenter bewusst für die kommunale Organisationsform entschieden. Damit verbunden ist auch das Selbstverständnis, Verantwortung für die Entwicklung der Stadt zu übernehmen. Für uns bedeutet das, uns aktiv in das städtische Leben einzubringen. Dazu gehört auch, unsere eigenen Raumbedarfe mit den Zielen der Stadtentwicklung zu verknüpfen.

Eine zentrale Rolle in diesem Prozess spielte auch die enge Zusammenarbeit mit der gwg wuppertal. Die Modernisierung des Wuppertaler Hofs stellte alle Beteiligten vor zum Teil große Herausforderungen: eine anspruchsvolle Bausubstanz, die Auswirkungen der Coronapandemie sowie sich verändernde Rahmenbedingungen. Dabei zeigte sich schon früh, wie wichtig die verlässliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der gwg für den Projekterfolg gewesen ist. Von Beginn an war unser Team Infrastruktur und Raumplanung eingebunden. Dadurch konnten wir unser Fachwissen sowie unsere Wünsche und Vorstellungen, basierend auf Workshops, Befragungen und Interviews mit Mitarbeitenden, in den Modernisierungsprozess einfließen lassen. Gemeinsam mit der gwg übersetzte unsere Architektin diese Anforderungen in konkrete Raumkonzepte, die mit der Zeit im Gebäude sichtbar wurden. Schritt für Schritt entstanden funktionale Lösungen für Arbeitsplätze, Besprechungsräume und Aufenthaltszonen.

Hauptprämisse bei der Weiterentwicklung unserer Verwaltungsarbeit ist dabei stets der Nutzen für unsere Kund:innen. Als Dienstleister erbringen wir eine Sozialleistung mit dem Ziel, Menschen schnell und passgenau zu unterstützen.

Die neuen Arbeitswelten und die organisatorische Weiterentwicklung unserer Prozesse helfen uns genau dabei und eröffnen zusätzliche Möglichkeiten, unsere Angebote auszubauen – etwa neue Coaching-Formate durch flexibel nutzbare Aktions- und Aktivitätsflächen.

Die offenen Raumkonzepte stehen zugleich für eine moderne und transparente Verwaltung. Sie fördern den Austausch, schaffen mehr Nähe zu den Bürger:innen und unterstützen zeitgemäße Beratungsangebote in einer offenen und einladenden Umgebung. Damit leisten sie nicht nur einen Beitrag zu einer besseren Dienstleistung, sondern haben auch eine gesamtgesellschaftliche Bedeutung.

Gemeinsam mit der gwg wuppertal ist es gelungen, ein prägendes Gebäude im innerstädtischen Raum zu modernisieren und so bestehende Bausubstanz nicht nur zu erhalten, sondern sogar aufzuwerten. Die Modernisierung schafft die Voraussetzung für moderne Verwaltungsarbeit. Somit verbindet der Wuppertaler Hof Stadtentwicklung, organisatorische Innovation und gesellschaftliche Verantwortung miteinander – zum Nutzen unserer Mitarbeitenden, unserer Kund:innen sowie unserer Stadt.

Impressum

Die gwg wuppertal
sagt Danke!

Wir bedanken uns bei allen,
die uns bei der Erstellung
unseres Unternehmensberichts
unterstützt haben.



Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft mbH Wuppertal

Dipl.-Kfm. Oliver Zier
(Geschäftsführer)
Hoefstraße 35
42103 Wuppertal
Fon 0202 9311 0
info@gwg-wuppertal.de

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Nenja Lindner
(Stabsstellenleiterin Marketing
und Unternehmenskommunikation)
Fon +49 202 9311-102
lindner@gwg-wuppertal.de

Copyright

Die Beiträge dieser Ausgabe
sind urheberrechtlich geschützt.
Die Verwendung – auch auszugs-
weise – ist nur mit Genehmigung
der gwg wuppertal gestattet.
Alle Rechte vorbehalten.

Redaktion und Text

khipu GmbH
Carsten Wodtke
Csilla Letay

Konzeption und Gestaltung

khipu GmbH

Bildnachweis

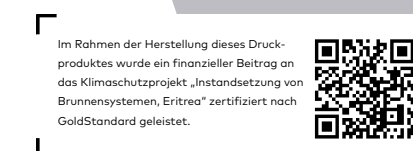
Alle Fotos von Uwe Schinkel,
S. 22, Bettina Osswald
S. 25, Pahl-Weber: Philipp Meuser

Druck

Druckerei Hans Hitzegrad
GmbH & Co. KG



For Gmund Paper



Impressum

Die gwg wuppertal
sagt Danke!

Wir bedanken uns bei allen,
die uns bei der Erstellung
unseres Unternehmensberichts
unterstützt haben.



Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft mbH Wuppertal

Dipl.-Kfm. Oliver Zier
(Geschäftsführer)
Hoefstraße 35
42103 Wuppertal
Fon 0202 9311 0
info@gwg-wuppertal.de

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Nenja Lindner
(Stabsstellenleiterin Marketing
und Unternehmenskommunikation)
Fon +49 202 9311-102
lindner@gwg-wuppertal.de

Copyright

Die Beiträge dieser Ausgabe
sind urheberrechtlich geschützt.
Die Verwendung – auch auszugs-
weise – ist nur mit Genehmigung
der gwg wuppertal gestattet.
Alle Rechte vorbehalten.

Redaktion und Text

khipu GmbH
Carsten Wodtke
Csilla Letay

Konzeption und Gestaltung

khipu GmbH

Bildnachweis

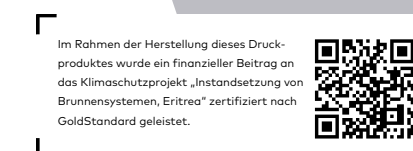
Alle Fotos von Uwe Schinkel,
S. 22, Bettina Osswald
S. 25, Pahl-Weber: Philipp Meuser

Druck

Druckerei Hans Hitzegrad
GmbH & Co. KG



For Gmund Paper



Im Rahmen der Herstellung dieses Druck-
produktes wurde ein finanzieller Beitrag an
das Klimaschutzprojekt „Instandsetzung von
Brunnensystemen, Eritrea“ zertifiziert nach
GoldStandard geleistet.



Impressum

Die gwg wuppertal
sagt Danke!

Wir bedanken uns bei allen,
die uns bei der Erstellung
unseres Unternehmensberichts
unterstützt haben.



Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft mbH Wuppertal

Dipl.-Kfm. Oliver Zier
(Geschäftsführer)
Hoefstraße 35
42103 Wuppertal
Fon 0202 9311 0
info@gwg-wuppertal.de

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Nenja Lindner
(Stabsstellenleiterin Marketing
und Unternehmenskommunikation)
Fon +49 202 9311-102
lindner@gwg-wuppertal.de

Copyright

Die Beiträge dieser Ausgabe
sind urheberrechtlich geschützt.
Die Verwendung – auch auszugs-
weise – ist nur mit Genehmigung
der gwg wuppertal gestattet.
Alle Rechte vorbehalten.

Redaktion und Text

khipu GmbH
Carsten Wodtke
Csilla Letay

Konzeption und Gestaltung

khipu GmbH

Bildnachweis

Alle Fotos von Uwe Schinkel,
S. 22, Bettina Osswald
S. 25, Pahl-Weber: Philipp Meuser

Druck

Druckerei Hans Hitzegrad
GmbH & Co. KG



For Gmund Paper

