Mira Böing, Lisa Hahn

BOB CAMPUS: Transformation einer stillgelegten Textilfabrik in einen Quartierscampus

Auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik in Wuppertal-Oberbarmen hat die Montag Stiftung Urbane Räume zwischen 2017 und 2023 in einem kokreativen Prozess in Kooperation mit der Stadt Wuppertal und gemeinsam mit vielen Bildungsakteuren den BOB CAMPUS entwickelt – einen lebendigen Ort des Lernens und der Begegnung. Dazu gehören eine Kita, Schulräume, eine Stadtteilbibliothek, Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen sowie ein Nachbarschaftspark. Die unabhängige und gemeinnützige Stiftung hat das Vorhaben nach dem sogenannten Initialkapitalprinzip initiiert. Auch in anderen Städten setzt sie gemeinwohlorientierte Projekte nach diesem Prinzip um.

Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung nach dem Initialkapitalprinzip

Bereits seit 2014 realisiert die Montag Stiftung Urbane Räume gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklungsprojekte nach dem Initialkapitalprinzip: die Samtweberei in Krefeld, das FreiFeld in Halle an der Saale, die KoFabrik in Bochum, den BOB CAMPUS und die Wiesenwerke in Wuppertal, das HONSWERK in Remscheid sowie das ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach. Im Vordergrund stehen die Sanierung von Bestandsimmobilien und die Belebung von Brachflächen, die aufgrund ihres Standorts oder ihrer Geschichte eine Schlüsselrolle im Quartier spielen.

Die Idee des Prinzips Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung ist, durch Investition in eine Immobilie dauerhaft eine Gemeinwohlrendite zu erzielen, die in gemeinnützige Vorhaben im Viertel fließt. Das Ziel ist dabei, durch die Transformation einer Immobilie die Chancengerechtigkeit und Teilhabe der Menschen im Quartier zu stärken. Die Stiftung setzt auf partizipative Prozesse unter aktiver Mitgestaltung der Nachbarschaft, um entsprechende Orte der Gemeinschaft und des Engagements zu schaffen, die einen wesentlichen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten. Die Besonderheit: Die Projekte sind nicht auf dauerhafte Förderung und Zuschusskonzepte angewiesen, sondern tragen sich im Betrieb selbst. Eine Grundlage dafür ist, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer Grundstücke und Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechts- und Kaufvertrags langfristig für eine gemeinnützige Entwicklung und Nutzung übergeben. Sie verzichten zudem auf die Erhebung des Erbbauzinses, solange die Projekte gemeinnützig sind, und leisten damit einen Beitrag zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Um langfristig tragfähige Strukturen zu schaffen, setzt die Stiftung zu Beginn Initialkapital ein. Sie investiert diese Eigenmittel – ergänzt durch Fremd- und Fördermittel – meist über einen Zeitraum von vier bis sechs Jahren sowohl für den Bau und die Sanierung von Gebäuden als auch für die Projektentwicklung und die Gestaltung partizipativer Prozesse. Die Stiftung gründet für die Umsetzung dieser Prozesse eigenständige gemeinnützige Projektgesellschaften. Im Umbau entstehen Flächen, die neu oder langfristig weitervermietet werden können, sowie Gemeinwohlflächen, die für gemeinnützige Angebote und Aktionen zur Verfügung stehen. Die partizipativen Prozesse starten in der Projektentwicklung und reichen über die Bauphase bis in den Betrieb. So legen sie den Grundstein dafür, dass eine solidarische, inklusive Gemeinschaft rund um das Projekt entstehen kann. Diese gestaltet im Rahmen der Gemeinnützigkeit und des Betriebsmodells gemeinsam die Weiterentwicklung der Räume.

Neben den neu gestalteten Räumen inklusive Gemeinwohlflächen stellen die Projektgesellschaften über die Vermietung den wirtschaftlichen Betrieb sicher. Zudem fließen alle Überschüsse, die das Projekt erwirtschaftet, in den Betrieb der Gemeinwohlflächen. Sie können zum Beispiel die Kosten für Betrieb, Verwaltung und die Ehrenamtskoordination decken. Des Weiteren können kleinere Summen für Sachmittel zur Umsetzung gemeinnütziger Angebote zur Verfügung stehen. Dies alles ist die Gemeinwohlrendite der Projekte nach dem Initialkapitalprinzip.

Der BOB CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen: ein Ort der Gemeinschaft und Begegnung

Bis 2012 wurden auf dem Industrieareal des heutigen BOB CAMPUS im Wuppertaler Stadtteil Oberbarmen Schnürsenkel, Gardinenbänder und Posamente produziert. Nach fünf Jahren Leerstand erklärte sich die Eigentümerfamilie 2017 bereit, große Teile des Areals im Erbbaurecht für bis zu 99 Jahre an die gemeinnützige Projektgesellschaft zu übertragen und auf die Erhebung des Erbbauzinses zu verzichten, solange das Projekt gemeinnützig ist. Der BOB CAMPUS

umfasst einen Gebäudekomplex mit insgesamt 6400 Quadratmetern Nutzfläche plus einen 4500 Quadratmeter großen Nachbarschaftspark: ein ehemaliges Fabrikgebäude, historische Shedhallen, zwei gründerzeitliche Wohnhäuser und großzügige Freiflächen. Architektur und Nutzungskonzept schaffen Offenheit und setzen bewusst auf das temporäre Teilen von Räumen und Ausstattungen. Damit eröffnen sie den Nutzenden Möglichkeiten für Begegnung, Austausch und Zusammenarbeit.

Im August 2022 offiziell eröffnet, bietet der BOB CAMPUS heute Platz für eine Vielzahl von Nutzungen. Die beiden Gründerzeithäuser beherbergen zwölf Wohneinheiten, von denen neun mit Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen realisiert wurden. In den historischen Shedhallen befinden sich Bürolofts. Im ehemaligen Fabrikgebäude sind eine Kita, eine Einrichtung für offenen Ganztag, Werk- und Kunsträume für die benachbarte Max-Planck-Realschule und Unternehmen ansässig. Das Herzstück des Campus bildet die Nachbarschaftsetage als offener, flexibler Raum, den die Nachbarschaft nutzen kann – zum Kochen, Lernen, Lesen, Musizieren, Spielen oder für kreative Projekte. Im Gastraum der Nachbarschaftsetage steht eine mobile Viertelsküche. In die Etage ist zudem die örtliche Stadtteilbibliothek eingezogen, die insbesondere Angebote für Kinder und Jugendliche schafft. Eine zusätzliche Gemeinwohlfläche bietet die halboffene Dachterrasse des Fabrikgebäudes.

Im Sommer 2023 erreichte das Projekt mit der Fertigstellung des angrenzenden Nachbarschaftsparks einen weiteren Meilenstein. Der Bau des Parks kostete rund zwei Millionen Euro, davon kamen 90 % Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sowie dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Den verbleibenden Anteil trug die Stadt Wuppertal. Die Projektgesellschaft plante die Gestaltung und Nutzung in einem gemeinschaftlichen Prozess mit der Nachbarschaft. Über die Jahre der Planung und Umsetzung bildeten sich eine Gruppe ehrenamtlicher Gärtnerinnen und Gärtner sowie Initiativen aus der Nachbarschaft heraus, die auf mehreren großen Terrassen Hochbeete und eine Gemeinschaftsfläche für Beerensträucher und Weinreben pflegen. Gleichzeitig verlaufen neue Wegeverbindungen durch den Park, die kurze Wege im Quartier und über den direkten Zugang zur Nordbahntrasse eine Fuß- und Radverbindung in andere Stadtteile ermöglichen (Debik 2025).

Kokreation: einen Bildungsort gemeinschaftlich entwickeln

Ein zentraler Aspekt des Initialkapitalprinzips ist die enge Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und weiteren Akteurinnen und Akteuren vor Ort. Die 2020 innerhalb der EU verabschiedete Neue Leipzig-Charta (BBSR 2020) betont die zentrale Bedeutung von Beteiligung als Grundlage gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung. Am BOB CAMPUS und in den anderen Projekten nach dem Initialkapitalprinzip nutzt und erprobt die Montag Stiftung Urbane Räume verschiedene Methoden der Beteiligung: Während der Planungsphase des BOB CAMPUS haben Stiftung, Projektgesellschaft, Nachbarschaft und das beauftragte Architek-

Abb. 1: Der BOB CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen ist ein Ort der Gemeinschaft, an dem Menschen gemeinsam arbeiten, lernen, wohnen und leben. (Foto: Simon Veith/© Montag Stiftung Urbane Räume)

turbüro in einem kokreativen Prozess Nutzungsszenarien entwickelt. Schon früh in der Projektuntersuchung war allen Beteiligten – Vertreterinnen und Vertretern der Stiftung, der Stadt Wuppertal, lokaler Zivilgesellschaft sowie Anwohnenden – klar, dass auf dem Gelände der stillgelegten Textilfabrik in Wuppertal-Oberbarmen ein Ort entstehen soll, an dem Lernen und Arbeiten ein Leitmotiv sind. Der Bedarf war groß: Schulen, Kitas und Ganztagsträger im Umfeld beklagten einen Mangel an Bildungsräumen; Arbeitsplätze in der Industrie waren weggefallen. Der transformierte Industriestandort sollte folglich ein generationsübergreifender Lernort werden, ein offener Campus im natürlichen Zusammenspiel formaler, nonformaler und informeller Bildung (Netzwerk Stiftungen und Bildung 2021).

Abb. 2: Werkräume der Max-Planck-Realschule. Einzelne bauliche Elemente der ehemaligen Textilfabrik konnten erhalten bleiben. Heute lernen hier die Schülerinnen und Schüler unter anderem textiles Gestalten. (Foto: Jens Willebrand/© Montag Stiftung Urbane Räume)

In mehreren Workshops und Planungswerkstätten lud das Projektteam alle Menschen aus dem Quartier ein, ihre Bedarfe, Interessen und Ideen für die Nutzung des ehemaligen Fabrikgeländes einzubringen. Während der Bauphase organisierte es weitere Beteiligungsanlässe, in denen die Teilnehmenden die Nutzungen und das Teilen von Räumen konkretisierten. In dieser Phase vernetzte sich die Nachbarschaft zu weiteren Themen und entwickelte Angebote, wie eine Lernförderung, die zur Eröffnung in den BOB CAMPUS einzogen. So bildete sich bereits während der Planungs- und Bauphase eine aktive Gemeinschaft, die den neuen Ort von Anfang an mitgestaltet und mit Leben gefüllt hat.[1] Die Nachbarschaftsetage und der Nachbarschaftspark haben sich dadurch zu Orten des informellen Lernens in Gemeinschaft entwickelt.

Das für Schulentwicklung zuständige Sozialdezernat der Stadt Wuppertal stellte im Planungsprozess frühzeitig den Kontakt zwischen der Projektgesellschaft und der angrenzenden Max-Planck-Realschule her, die aufgrund steigender Schülerzahlen einen wachsenden Raumbedarf hatte. Bereits vor Beginn der Bauphase fanden Workshops mit zentralen Akteurinnen und Akteuren statt: Die Schulleitung, Fachlehrkräfte sowie Schülerinnen und Schüler der Max-Planck-Realschule, das Gebäudemanagement der Stadt, beteiligte Architektinnen und Architekten sowie die Projektgesellschaft arbeiteten gemeinsam an räumlichen und inhaltlichen Konzepten für die schulischen Fachräume. Nach Abschluss der Bauphase setzten die Beteiligten die Workshops fort, um pädagogische und gestalterische Themen weiterzuentwickeln und gemeinsam mit den Teilnehmenden die Nutzung der entstehenden Lernräume zu gestalten.

Auch im laufenden Betrieb führen die Akteurinnen und Akteure den Austausch fort: Im Rahmen eines Pädagogischen Tages 2024 kamen alle Lehrkräfte der Schule auf dem BOB CAMPUS zusammen. Der Tag diente dazu, die Kooperation zu vertiefen und gemeinsame Perspektiven weiterzuentwickeln. Aus diesen Begegnungen sind informelle Formate entstanden, etwa die sogenannte „Lehrer-Oase" – ein selbstorganisierter Austausch, der Raum für kollegiales Lernen bietet.

Mit dem Christlichen Verein Junger Menschen (CVJM) hat das Projektteam zudem einen Träger aus dem Stadtteil, der über die Anmietung von Räumen im BOB CAMPUS dem Bedarf an Plätzen für Kita und offenen Ganztag (OGS) im Stadtteil entgegenkommt. Auch hier gestalteten der Träger, die Kommune und die Projektgesellschaft den gesamten Prozess von Beginn an gemeinsam. Die Stadtteilbibliothek kam später als weitere nonformale Bildungsakteurin an den BOB CAMPUS. Auf der Suche nach neuen Räumen in Wuppertal-Oberbarmen bot sich der entstehende Campus als idealer Standort an – eine Möglichkeit, von der sowohl Bibliothek als auch BOB CAMPUS profitieren und die die Voraussetzungen für die Entstehung eines vielfältigen Lernorts weiter stärkt.

Die auf Dauer angelegte Projektstruktur und die räumliche Nähe der verschiedenen Lernorte am BOB CAMPUS eröffnen vielfältige Möglichkeiten für informelle, nonformale und formale Bildung. Auf diese Weise kann eine diverse Gemeinschaft wachsen, die die unterschiedlichen Lebenskonzepte der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil widerspiegelt (Ambrée/Arar-Al-Refaei 2024). Dadurch hat der BOB CAMPUS das Potenzial, dauerhaft einen Beitrag für Chancengerechtigkeit und sozialen Zusammenhalt im Quartier zu leisten.

Frühzeitige und verbindliche Zusagen sind wichtig

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Entwicklung des BOB CAMPUS und anderer Projekte nach dem Initialkapitalprinzip sind frühzeitige und verbindliche Zusagen der Projektbeteiligten. Sie sind beispielsweise relevant für die Überlassung der

1 Einen tieferen und multiperspektivischen Einblick in die partizipativen und kooperativen Prozesse in der Entstehung und Aneignung des BOB CAMPUS gibt der zweite Band „BOB CAMPUS – von der Magie des Gemeinsinns" der Buchreihe „Gemeinwohl bauen" der Montag Stiftung Urbane Räume. Er erscheint 2026 im Jovis Verlag.

Grundstücke, für die Beantragung von Fördermitteln und die Sicherung von Mieteinnahmen. Erstens unterstützen die Eigentümerinnen und Eigentümer des Bodens und der Gebäude die Projekte, indem sie sich mit Abschluss des Erbbaurechts- und Kaufvertrags langfristig verpflichten, ihr Eigentum für gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung zur Verfügung zu stellen. Zweitens hat die Stadt Wuppertal im Entwicklungsprozess des BOB CAMPUS sehr frühzeitig im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zugesagt, das Ziel des Projekts zu unterstützen. Außerdem hat sie kommunale Eigenanteile für die Beantragung der Fördermittel bereitgestellt und den Bau des angrenzenden Nachbarschaftsparks in Kooperation zugesagt. Drittens standen schon in einer frühen Phase des Prozesses zwei zentrale Mieterinnen fest, nämlich die städtische Max-Planck-Realschule und die Kita unter der Trägerschaft des CVJM Oberbarmen. Beide sind bereits langfristig im Stadtteil verankert. Später kam mit der OGS, ebenfalls in Trägerschaft des CVJM Oberbarmen, eine weitere Nutzerin hinzu. Diese frühzeitigen Zusagen sicherten dem Projekt stabile und verlässliche Mieteinnahmen und damit eine solide wirtschaftliche Basis für die weitere Entwicklung.

Hinzu kam, dass die Stadt Wuppertal in dem Entwicklungsprozess mit den Bildungseinrichtungen eine zentrale Rolle übernahm: Für die Schule wurde das Gebäudemanagement der Stadt als Mieterin gewonnen, während für die Kita eine städtische Mietgarantie zusätzliche Sicherheit bot. Die Stadt hat die Zusagen noch während der Bauphase ausgesprochen und die Mietverträge langfristig angelegt. Die städtischen Mieten liegen auf einem stabilen, wirtschaftlich tragfähigen Niveau. Diese Ankermietenden tragen maßgeblich zum wirtschaftlichen Fundament des Projekts bei.

Abb. 3: In der Nachbarschaftsetage ergeben sich durch spontane Begegnungen und organisierte Formate viele Gelegenheiten für informelles Lernen in Gemeinschaft. (Foto: Simon Veith/© Montag Stiftung Urbane Räume)

Dabei ist hervorzuheben, dass die Bedeutung der Ankermietenden über reine Finanzierungsfragen hinausgeht: Schule, Kita und OGS sind inhaltlich eng mit den Zielen des BOB CAMPUS – Bildung und Chancengerechtigkeit – verbunden. Das Konzept der Ankermiete steht damit beispielhaft für das Zusammenspiel von sozialem Anspruch und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Projekte nach dem Initialkapitalprinzip funktionieren an unterschiedlichen Standorten

Die Montag Stiftung Urbane Räume fokussiert die Um- und Nachnutzung von Gebäuden sowie die gemeinschaftliche Entwicklung von Immobilien als Lern- und Begegnungsorte in derzeit sieben Initialkapitalprojekten. Den Umfang der Umbaumaßnahmen und die Nutzungskonstellationen erarbeitet die Stiftung in allen Projekten gemeinsam mit den Menschen im Quartier. Dabei stehen die Themen Bildung, Teilhabe und Gemeinwohlorientierung stets im Vordergrund, und Chancengerechtigkeit ist das übergeordnete Ziel. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Gebäude und Kooperationspartnerschaften, die Bedingungen und Themen in den Stadtteilen sowie die Projektverläufe können dabei allerdings unterschiedlich aussehen.

Im Projekt HONSWERK in Remscheid liegt der Fokus etwa auf der sozial verträglichen Sanierung eines Teils einer Wohnsiedlung aus den Jahren 1919/1920. Kooperationspartnerin ist neben der Stadt Remscheid die städtische Wohnungsgesellschaft GEWAG. Die für das Projekt eigens gegründete Projektgesellschaft saniert Wohnungen und baut an der Stelle schadstoffbelasteter Gebäude die HONSWERKSTATT als neuen Bildungs- und Begegnungsort für die Nachbarschaft. Für die Werkstatt entwickeln Partnerinnen und Partner aus Handwerk, Bildung und Kultur vielfältige Angebote, bei denen das praktische Lernen durch Selbermachen im Vordergrund steht. Durch den Bau der Werkstatt entstehen nicht nur ein neuer Lernort, sondern auch eine neue Nutzungsmischung – Handwerk, Gewerbe und Wohnen – in dem bisher fast ausschließlich als Wohnort genutzten Quartier.

Im ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach baut eine 2025 neu gegründete Projektgesellschaft ein leer stehendes Bürogebäude aus den 1970er Jahren um. Das Projektteam der Montag Stiftung Urbane Räume und des zuständigen Architekturbüros hat gemeinsam mit der Nachbarschaft einen Ort für Wohnen, Gemeinschaft und Bildung geplant. Das Objekt liegt zentral in der Innenstadt von Rheydt. Zum einen sollen hier neue, dem Bedarf entsprechende Wohnangebote die Innenstadt als Wohnort stärken. Zum anderen soll die Kombination von Wohnen, sozialen Akteurinnen und Akteuren sowie Kleingewerbe kurze Wege zur Vernetzung von bestehenden Angeboten schaffen.

Wissen und Erfahrungen teilen

Mit ihren unterschiedlichen Projekten in der Umsetzung und im Betrieb will die Stiftung zeigen, dass gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung nach dem Initialkapitalprinzip möglich ist und sich so langfristige Strukturen und Finanzierungen für gemeinwohlorientierte Immobilien und Orte ge-

währleisten lassen. Es eignet sich deshalb auch als Modell für andere gemeinwohlorientierte Investorinnen und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder Kommunen. Die Stiftung befindet sich mit dem Initialkapitalprinzip in einem fortlaufenden Lernprozess, der auf Offenheit, Teilhabe, Gemeinschaftssinn und Kooperation beruht und durch stetige Reflexion und Austausch geprägt ist. Praxisnahe Erfahrungen und erprobte Arbeitsmittel aus der Umsetzung der Projekte von der partizipativen Planung bis zum gemeinwohlorientierten Betrieb teilt die Stiftung auf ihrer Webplattform Gemeinwohl bauen praktisch: www.gemeinwohl-bauen-praktisch.de – für alle frei zugänglich. Damit in Zukunft noch viele weitere Orte des Gemeinwohls in vielen Städten entstehen.

Dr. phil. Mira Böing
Soziologin und Referentin für das Thema Lernender Stadtteil bei der Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

Lisa Hahn
Geografin und Gemeinwohlreferentin bei der Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

Fotos: Magdalena Jooss/© Montag Stiftung Urbane Räume

Quellen:

Ambrée, R./Arar-Al-Refaei, S. (2024): Wer repräsentiert den BOB CAMPUS? Teilhabe und Diversität in einem gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklungsprojekt. In: pnd – rethinking planning 2024(1), S. 128–143. https://www.planung-neu-denken.de/1-2024-unmoeglichkeit-der-teilhabe/wer-repraesentiert-den-bob-campus, Datum des Zugriffs: 05.11.2025.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Die Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Datum des Zugriffs: 04.12.2025.

Debik, J. M. (2025): BOB-CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen. In: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Dritte Orte einer aktivierenden, gemeinwesenorientierten und koproduktiven Stadtentwicklung. Erkenntnisse der Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier", S. 24–26.

Netzwerk Stiftungen und Bildung (2021, 20. Juni): Bildungsformen, Glossar. https://www.netzwerk-stiftungen-bildung.de/wissenscenter/glossar/bildungsformen, Datum des Zugriffs: 02.12.2025.

Weiterführende Informationen:

Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.) (2023): Gemeinwohl bauen, Band 1. BOB CAMPUS – Transformation einer stillgelegten Textilfabrik. Berlin: Jovis Verlag.

Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.) (erscheint 2026): Gemeinwohl bauen, Band 2. BOB CAMPUS – von der Magie des Gemeinsinns. Berlin: Jovis Verlag.

Sichern Sie sich den Schnellstart für Ihr Karrierejahr 2026!
Jetzt vhw-Fortbildung buchen und gut vorbereitet ins neue Jahr starten.