



SkF

Ratingen

# Neues aus dem

Sonderausgabe Neubau 2023

## Ein Haus für die Stadtgemeinschaft

*„Sorge dich nicht, wohin dich der einzelne Schritt führt; nur wer weit blickt, findet sich zurecht.“*

(Dag Hammarskjöld)

Dieser Satz des ehemaligen Generalsekretärs der Vereinten Nationen könnte als Motto auch über der Tür unseres Hauses Düsseldorfstraße 38 stehen: Viele kleine Schritte waren nötig, um die große Idee eines Hauses für die Stadtgemeinschaft zu verwirklichen.

Begonnen hat alles mit dem Erwerb des Hauses „Zum Hirsch“ an der Düsseldorfstraße 38, noch unter der Ägide meiner Vorgängerin, Edith Bohnen, und unserer damaligen Geschäftsführerin, Marie-Therese Wirtz-Doerr. Schnell stand 2012 fest, dass die zentrale Lage, in unmittelbarer Nähe zur Geschäftsstelle des SkF, ein unschätzbare Vorteil für die Verwirklichung eines neuen Projekts sein würde.

Nachdem die Gaststätte geschlossen wurde, stand das Haus leer und der SkF vor der Frage, was tun mit dem Gebäude „Zum Hirsch“?

Über Jahrzehnte war es ein beliebter Treffpunkt und hatte seit seiner Erbauung 1860 eine wechselvolle Geschichte, vom Vereinsheim des Tennisclubs zum Kegelvereinshaus, zur Kneipe und Gaststätte. Dort wurde Karneval gefeiert oder zum Tanztee geladen; immer war es ein Ort der Begegnung, ein Treffpunkt für die Nachbarschaft.

Vorstand sowie Geschäftsführung des SkF waren sich einig, dass es genau dies



auch wieder werden sollte: Ein Ort der Begegnung, ein Haus für Viele.

Daraus wurde gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, der Kirchengemeinde St. Peter und Paul und dem Caritasverband für den Kreis Mettmann e.V., die Idee des FORUM.Lotsenpunkt im Erdgeschoss des Hauses Düsseldorf-

straße 38 geboren.

In den darüber liegenden Etagen sollten zwölf kleine, barrierefreie Sozialwohnungen entstehen, bezahlbarer Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen, finanziert mit Mitteln der NRW.Bank, der Stadt Ratingen und verschiedener Stiftungen. Über die Jahre übernahmen

andere Akteure das Ruder und die Verantwortung für das Bauvorhaben. Aber niemand von uns konnte ahnen, welche Schwierigkeiten und Probleme bei der Realisierung dieses wichtigen Projekts vor uns liegen würden, angefangen beim Genehmigungsverfahren. Die nicht denkmalgeschützte Fassade wurde als erhaltenswert eingestuft und durfte nicht abgerissen werden.

Für uns und unseren Architekten stellte dies die größte Herausforderung dar, nämlich in der Baulücke, hinter der abgestützten Fassade, bei schwieriger Verkehrssituation ein altes Gebäude abzureißen, ohne gleichzeitig die Fassade und die angrenzenden Gebäude zu beschädigen.

Eine sowohl logistische als auch bautechnische Herkulesaufgabe, die wir dank unserem Architekten Marcus Haase und seinem Team meistern konnten.

Aber dann brach 2020 die Corona-Pandemie über uns herein und mit ihr zahlreiche neue Herausforderungen und zusätzliche Probleme: Stillstand der Baustelle durch erkrankte Bauarbeiter, dadurch wiederum zeitliche Verzögerungen.



„Zum Hirsch“ seit 1860 ein Treffpunkt

Dann schlugen Lieferengpässe beim Baumaterial, fehlende Fachkräfte und inflationsbedingt höhere Preise zu Buche.

Nach dem Motto „Was lange währt, wird endlich gut“, konnten wir im Mai 2021 den Grundstein legen und im April letzten Jahres Richtfest feiern. Im Mai 2023 konnte das FORUM.Lotsenpunkt in die neuen Räumlichkeiten einziehen und freut sich darauf, im Miteinander Ideen zu entwickeln, niederschwellige Angebote zu machen, schnelle und unbürokratische Hilfestellung zu geben. Die Wohnungen werden im Oktober bezogen und somit finden zwölf Menschen ein neues Zuhause.



Grundsteinlegung 2021

Trotz aller Widrigkeiten konnten wir die vor Jahren geborene Idee eines Hauses für die Stadtgemeinschaft realisieren. Das erfüllt uns mit Stolz. Hinter der alten Fassade ist etwas Neues entstanden, ein Ort der Gemeinschaft, an dem wir arbeiten, gestalten und wohnen, im Herzen unserer Stadt. ■

*Natalie Rebs*

Ihre Natalie Rebs  
Vorstandsvorsitzende



**1860**

Bau des Hauses  
Düsseldorfer Str. 38

**1890**

Nachbarhaus  
Nr. 40 kommt  
hinzu, Nutzung als  
Schreiner-Werkstatt

**vor 1899**

Restauration  
„Im Hirsch“  
eröffnet

**ca. 1920**

Hotel Restaurant  
„Zum Hirsch“

**nach 1945**

Nutzung der  
Obergeschosse als  
Wohnungen

# „Die Geschichte des Hauses kann man immer noch sehen.“

## Interview mit dem Architekten Marcus Haase

Herr Haase, zum Zeitpunkt dieses Interviews stehen wir kurz vor Abschluss der Bauarbeiten des Gebäudes Düsseldorfstraße 38. Zum Einstieg eine Frage an den Architekten: Um was für eine Art Bau handelt es sich hier denn?

Der Bau in der Düsseldorfstraße 38 ist der Bau eines Wohnhauses, das insgesamt 12 barrierefreie Wohnungen für einkommensschwache Menschen bietet und im Erdgeschoss Räume zur sozialdienstlichen Nutzung vorhält.

**Jede Baustelle ist anders und in jedem Projekt tauchen Besonderheiten auf. Welche waren das in diesem Fall?**

In der Düsseldorfstraße 38 sind das gleich mehrere Besonderheiten: Zunächst handelt es sich hier um eine Baulücke mit der Vorgabe, die historische Fassade zu erhalten. Das bedeutet, dass drei von vier Außenwänden bereits bestanden und in den Bau integriert werden mussten.

Um die Erhaltung der Fassade umzusetzen, mussten zum Beispiel sehr arbeits- und zeitintensive Unterfangungsarbeiten gemacht werden, damit die bestehenden Wände nicht einstürzen. Sowohl für mich als auch für die Firma, die diese Arbeiten durchgeführt hat, war das so umfangreich wie bisher noch bei keiner anderen Baustelle. Umso mehr freuen wir uns darüber, dass es so gut geklappt hat.

Außerdem liegt die Düsseldorfstraße an der Vorderseite des Gebäudes etwa 60cm tiefer als der Hof, der an die Rück-

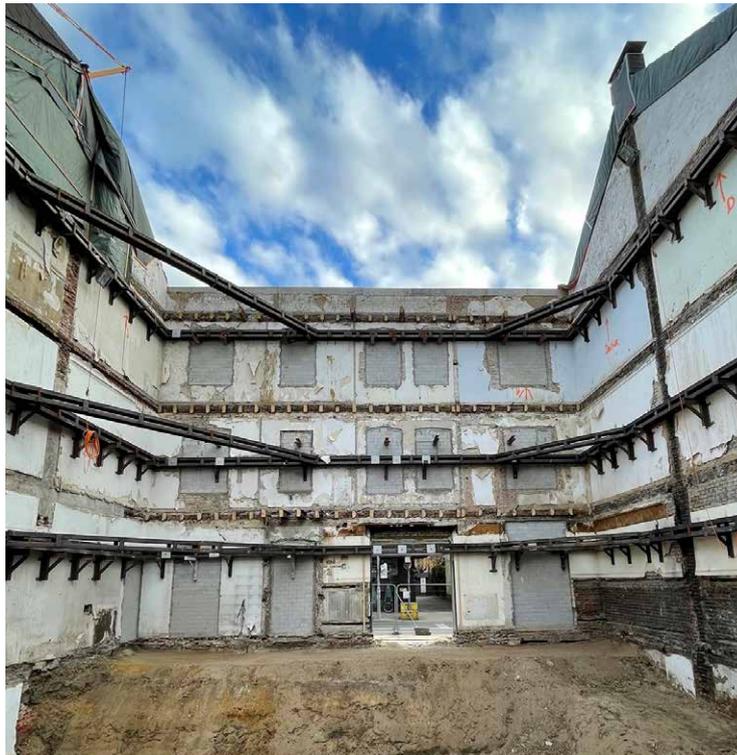
seite anschließt. Diesen Höhenunterschied auszugleichen war eine der besonderen Herausforderungen.

**Das neue Gebäude in der Düsseldorfstraße ist ja sowohl Wohnhaus als auch zur Nutzung für die sozialpädagogische Arbeit des SkF Ratingen vorgesehen. Spielte das in Ihrer Arbeit als verantwortlicher Architekt eine Rolle?**

Das sozialdienstliche Angebot des Projekts FORUM.Lotsenpunkt, für das ja die Räume im Erdgeschoss gestaltet wurden, zeichnet sich inhaltlich u.a. durch eine besondere Niedrigschwelligkeit aus. Diese Niedrigschwelligkeit galt es auch baulich umzusetzen. Dabei gleichzeitig die historische Fassade zu erhalten und den Höhenunterschied zwischen Düsseldorfstraße und Hof auszugleichen, erforderte gute Ideen und Fingerspitzengefühl. Der Zugang zum vorherigen Gebäude löste dies mit drei Stufen im Eingangsbereich. Diese hätten jedoch den

Anspruch an Barrierefreiheit und Niedrigschwelligkeit nicht erfüllt. So wurden neue Ideen für die Gestaltung des Inneren des Hauses notwendig, die letztlich aber dazu geführt haben, dass das Gebäudeinnere jetzt ganz anders gestaltet ist als das bisher der Fall war.

**Als 2017 die ersten Überlegungen zum Bau begonnen haben, konnten Corona-Pandemie, Ukraine-Krise und Inflation**



**2012**

Gaststätte „Zum Hirsch“ wird geschlossen, SkF kauft das Haus

**ab 2013**

Planungs- und Finanzierungsphase

**August 2020**

Beginn Fassaden-erhalt und Abriss

**Mai 2021**

Grundsteinlegung mit Zeitkapsel und Segnung

**September 2023**

Eröffnung FORUM. Lotsenpunkt und Bezug der Wohnungen



Begehung der Baustelle mit Architekt Herrn Haase



**nicht abgesehen werden. Diese Ereignisse waren und sind für alle Menschen mit zum Teil weitreichenden Folgen verbunden. Auch für die Baustelle hatte das Auswirkungen ...**

Ja, auf jeden Fall! Die Umsetzung des Baus hat überdurchschnittlich lange gedauert, was mit diesen Faktoren zusammenhängt, die Sie gerade genannt haben. Handwerker, die entweder durch eigene Erkrankung oder durch Quarantäne-Maßnahmen nicht zur Arbeit kommen konnten, Lieferengpässe und steigende Kosten – das alles führte dazu, dass wir sehr viel langsamer vorangekommen sind, als wir das geplant hatten.

**Wenn dieses Interview in unserem Newsletter erscheint, werden wir die Einweihung feiern, der Bau wird wahrscheinlich abgeschlossen sein. Wenn Sie zurückblicken, was denken Sie über diesen Bau?**

Wenn ich so nachdenke, dann fällt mir ein Titel der Rolling Stones ein: „You can't always get what you want“. Hinsichtlich der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Interessen der Stadt, der sozialdienstlichen Anforderungen und der zahlreichen Auflagen der Fördergeber waren eine Menge Kompromisse notwendig. Viele, viele Herausforderungen und Hürden mussten gemeistert werden und es gab insbesondere durch die Pandemie und deren Auswirkungen viele neue Aufgaben zu bewältigen. Jetzt kann ich aber sagen: Die Kompromisse haben zu einem tollen Ergebnis geführt! Zum Beispiel das halbe Walmdach, das es so nicht noch einmal gibt, ist durch das

Zusammenwirken aller Beteiligten sehr gut gelungen und hat es möglich gemacht, dass das Wohnhaus jetzt zwei Etagen mehr zur Verfügung hat als das Gebäude zuvor. Damit gibt es statt der drei Bestandswohnungen nun zwölf neue.

Und es gibt inzwischen auch Rückmeldungen von außen, die mich sehr freuen. Neulich hat mich jemand auf der Straße angesprochen – ich erwarte wieder eine Beschwerde wegen der Beeinträchtigungen durch die Baustelle –, aber stattdessen sagt er: „Das hat jetzt ja echt lang gedauert. Aber ich finde, es ist richtig gut geworden!“

**Herr Haase, vielen Dank für dieses Interview und natürlich auch für Ihren engagierten Einsatz in den letzten Jahren! ■**

„Danke.“

**Wir bedanken uns von ganzem Herzen bei allen, die den SkF in vielfältiger Weise bei der Umsetzung dieses aufwändigen Projektes unterstützt haben.**

Für die finanzielle Ermöglichung seien der Kreis Mettmann und die NRW.Bank, die Aktion Mensch und die Stadt Ratingen genannt. Aber auch die Stiftung Wohnhilfe, die Stiftung Wohlfahrtspflege sowie der Meister-Gerhard-Fonds haben großzügig Gelder zur Verfügung gestellt.

Für den unermüdlichen Einsatz geht unser großer Dank an alle Mitarbeiter\*innen des Architekturbüros Oswald Haase PartGmbH und der einzelnen Gewerke.

Unser weiterer Dank richtet sich an alle Bürger\*innen, ausdrücklich und insbesondere an die geduldige Nachbarschaft, für viel Verständnis und Kompromissbereitschaft. Zu guter Letzt danken wir herzlich unseren Mitarbeiterinnen der Zentralen Verwaltung. Nur durch deren Zutun konnten die über das Tagesgeschäft hinausgehenden Anforderungen bewerkstelligt werden. ■

**AKTION  
MENSCH**

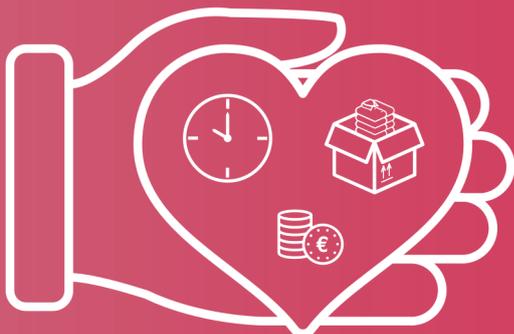
**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

Stiftung  
**Wohnhilfe**  
Mit Zustiftung Dr. Walther Gase

  
Kreis Mettmann

  
RATINGEN

**Stiftung  
Wohlfahrtspflege  
NRW**



Unterstützen Sie unsere Arbeit

**Ihre Spende hilft  
Rater\*innen in Not**

Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Ratingen  
Sparkasse Hilden Ratingen Velbert  
IBAN: DE36 3345 0000 0042 1305 26



## Erweiterung unseres Wortschatzes durch den Bau



Freistellungs-  
bescheinigung  
nach § 48 b EStG

Wohnraum-  
förderungs-  
bestimmungen

Verbau des  
Montageschlitzes

Setzungsnachweis



Handaushub für  
Unterfangungs-  
körper

Pilgerschritt-  
verfahren



Bestandsfassade

Sicherheits-  
einbehalt

## Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum in der Innenstadt

### Vorbild sein – günstigen sozialen Wohnraum schaffen

Mit dem Neubau von 12 kleinen Wohnungen haben wir als SkF e.V. Ratingen uns dem Sozialen Wohnungsbau verpflichtet und übernehmen Verantwortung in einem Feld, dessen Entwicklung katastrophal ist: Von den fast 6800 Sozialwohnungen, die es 1990 in Ratingen gab, stehen heute nur noch gut 2300 zur Verfügung. Mit jedem Jahr fallen weitere preisgebundene Wohnungen weg und eine Änderung ist nicht in Sicht. Wohnungsbaugenossenschaften stampfen deutschlandweit aktuelle Pläne aufgrund der drastisch gestiegenen Baukosten und angesichts des hohen Zinsniveaus ein, freier Wohnungsbau wird immer teurer und für sehr viele Menschen unbezahlbar.

Die verschärften Umstände durch Corona und Ukrainekrieg haben den SkF dabei vor mühsam zu bewältigende Schwierigkeiten gestellt. Ebenso hat der vorgeschriebene Erhalt der Fassade aufwändige und teure Rahmenbedingungen mit sich gebracht. Und dennoch bleibt unsere Entscheidung als Sozialverband richtig: Ab Oktober können in 12 kleinen Zweiraumwohnungen Menschen im Herzen von Ratingen ein neues Zuhause finden. Das Besondere neben der Bezahlbarkeit: Alle Wohnungen sind barrierefrei, dies gibt es im Sozialen Wohnungsbau ebenfalls nicht sehr oft. ■



### Abonnieren

Sie jetzt den SkF Ratingen Newsletter kostenlos als gedruckte oder digitale Ausgabe unter:

02102 / 7116 – 100 oder  
info@skf-ratingen.de

## Statistische Angaben, die niemand braucht

0

Verspätungen der Rheinbahn durch die Baustelle

1

Ohr kann man an die unverputzte Wand im Erdgeschoss legen und die Geschichte des Hauses bis heute nachhören

2

unterschiedliche Vorstandskonstellationen und 2 Geschäftsführungen waren mit der Planung und Bauzeit des Neubaus beschäftigt

7

Bäume kehren nach der Bauzeit auf die Düsseldorfer Straße zurück.

21,6

Meter lang war die Kegelbahn der Gaststätte „Zum Hirsch“ – sie dient jetzt den Bewohner\*innen als Fahrradhaus

27

Leitz-Ordner füllen die Bauakten der Düsseldorfer Straße 38 in unserer Verwaltung

27

Steckdosen auf 16 qm: Ratingens größte Steckdosendichte auf kleinstem Raum befindet sich im Erdgeschoss der Düsseldorfer Straße 38

## unzählbare

graue Haare wuchsen der Geschäftsführung während der Bauzeit

## FORUM.Lotsenpunkt: „Eine gemischte Tüte, bitte.“

So soll das Programm des FORUM.Lotsenpunkt sein: wie eine bunt gemischte Tüte. Für jeden etwas dabei, unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen.

Ob Lakritzschnecke, MauseSpeck oder saure Apfelringe – ob konkrete Hilfe, Rat und Tat, Begegnung, Kultur oder Vortrag. Hier findet Vieles Platz, ganz nach dem Geschmack und dem Bedarf der Besucher\*innen. Diese dürfen im Erdgeschoss der Düsseldorfer Straße 38 einfach reinschauen, können aber auch nach Lust und Laune mitmachen und selbst aktiv werden.

Drei Kooperationspartner, der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Ratingen, die Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul und der Caritasverband für den Kreis Mettmann e.V., verantworten diesen schwungvollen Ort. Engagierte, ehrenamtliche Zuhörer\*innen öffnen täglich die Türe zum FORUM, das sich als Keimzelle der guten Ideen versteht. Das Ziel lautet: einen aktiven Beitrag leisten zum gelingenden Zusammenleben in der Stadt.

Dieses Projekt wird unterstützt durch die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW. ■



### Impressum

SkF e.V. Ratingen  
Geschäftsstelle  
Düsseldorfer Str. 40  
40878 Ratingen

Vertreten durch den Vorstand

02102 7116-100  
info@skf-ratingen.de  
www.skf-ratingen.de

Registernummer: VR 20260 Zuständige  
Aufsicht: Amtsgericht Düsseldorf

V.i.S.d.P.: SkF e.V. Ratingen



Der SkF e.V. Ratingen unterstützt die Initiative #OutInChurch – für eine Kirche ohne Angst, in der Vielfalt gelebt wird und niemand wegen seiner sexuellen Orientierung und/oder geschlechtlichen Identität diskriminiert oder ausgeschlossen wird. [www.outinchurch.de](http://www.outinchurch.de)