



Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl

IMMO
VIEL
IEN

HEFT 2022

Immovielien-Heft 2

Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl

Netzwerk Immovielien e.V. (Hrsg.)



Die Illustrationen und das Layout dieser Publikation stammen von der ukrainischen Architektin und Künstlerin Vasylysa Shchogoleva. Seit April 2022 unterstützt sie Menschen und kleine Unternehmen in ihrer Heimatstadt Charkiw mit dem Verkauf von handgefertigten Linoldrucken in ihrem Berliner Studio und online. Das Motiv mit Herzen in Farben der ukrainischen Flagge entstand in Form eines Plakats während der Friedensdemos in Berlin und wurde dann mit der Technik des Linoldrucks in kleine Bilder umgewandelt.



[www.documentavasi.bigcartel.com/
product/stand-with-ukraine](http://www.documentavasi.bigcartel.com/product/stand-with-ukraine)

Berlin, Mai 2022

schaut zurück und nach vorn

6 Vorwort

kommt ins Gespräch

- 10 **Die Ambitionen der Bundesregierung für die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung** mit Cansel Kiziltepe, Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 14 **Koop.Stadt, der Bundespreis für kooperative Stadt** mit Stephan Willinger, Projektleiter der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (BBSR)
- 18 **Die Stadtbodenstiftung Berlin und der Ansatz der Community Land Trusts** mit Sabine Horlitz und André Sacharow
- 22 **Das Netzwerk Zukunftsorte und das Kooperationsprojekt Heimat 2.0** mit Lena Heiß und Caroline Rosenthal

forscht

- 28 **Vielfalt der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente**
Larisa Tsvetkova
- 36 **Kooperative Prozesse im Quartiersprojekt Branderhof Aachen**
Claudia Bosseler
- 44 **Kooperationen zwischen Kommunen und Immobilien: bekannte Instrumente, unbekannt Wege**
Claudia Bosseler und Larisa Tsvetkova
- 48 **Blaupause oder Feuerlöscher: Was können wir vom Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat für eine kooperative Stadtentwicklung lernen?** Boris Bachmann und Matthias Wanner
- 64 **Stadtmachen in Zeiten digitaler Transformation**
Martin Bangratz und Damian Paderta

berichtet

- 78 **Gemeinwohlarbeit im Stadtteil verstetigen**
Montag Stiftung Urbane Räume, Stefan Anspach und Lisa Hahn
- 84 **Die nestbau AG: eine gemeinwohlorientierte Aktiengesellschaft**
Jördis Binroth
- 90 **Unsere Vision: Hitzacker/Dorf eG** Käthe Stäcker und Rita Lassen
- 96 **Public Civic Partnership - Neue Formen der Ko-Produzierten Stadt am Haus der Statistik** Konrad Braun und Leona Lynen
- 104 **Die GemeinGut Stadt Konferenz im Juni 2021**
Jörn Luft und Anno Schmalstieg
- 106 **Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren**
Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller, Larisa Tsvetkova

arbeitet zusammen

- 108 **Vereinsstrukturen und Arbeitsweise**
- 110 **Die aktuellen Arbeitsgruppen**

informiert, vermittelt und vernetzt sich

- 112 **Wissensangebote und Vernetzungsformate**

sucht Mitstreiter*innen und stellt sich vor

- 114 **Mitgliederverzeichnis**
- 121 **Informationen zur Mitgliedschaft**

schaut zurück und nach vorn

gemeinsam mit Vielen, die Strukturen und Prozesse für gemeinwohlorientierte Städte und Gemeinden entwickeln.

In der Reihe der Immovielen-Hefte kommen Macher*innen, Forscher*innen, Förder*innen, Berater*innen und Verwalter*innen von Immovielen ins Gespräch und teilen ihr Wissen. In dieser zweiten Ausgabe liegt der Fokus auf Strukturen und Prozessen, die eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung ermöglichen.

Die weltweiten menschengemachten Krisen zeigen, dass die Zeit der großen und kurzsichtigen Lösungen der Vergangenheit angehört. Für eine solidarische, friedliche und klimagerechte Zukunft braucht es viele kleine, mutige Projekte und Initiativen. Auch wenn Planungsprozesse der selbstorganisierten, nutzer*innengetragenen Projekte oft anspruchsvoll und langwierig sind, entstehen dabei vielfältige, anpassungsfähige und dauerhaft nachhaltige Strukturen. Die Vielfalt der Effekte reicht von gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Flächen über ehrenamtlich getragene Selbsthilfe- und Sharing-Angebote bis zu solidarischen Finanzierungsmodellen. Die zugänglichen und transparenten Diskussionsformate, die kooperativen und ergebnisoffenen Planungsprozesse, die konzeptorientierte Bodenvergabe sowie die gemeinschaftlichen und nichtspekulativen Rechtsformen ermöglichen das, was wir unter Immovielen verstehen: Immobilien von Vielen für Viele.

Die Arbeit an diesem Heft begann in einem friedlichen Europa und endete in Kriegszeiten. Für die Zukunft glauben wir um so fester an kooperative Strukturen und demokratische Prozesse: lokal in der direkten Nachbarschaft, global in Europa und darüber hinaus. Die zahlreichen Beispiele, Berichte und Geschichten in diesem Heft machen Mut. Sie zeigen, dass solidarische und krisenfeste Städte und Gemeinden schon heute möglich sind und auch morgen möglich sein können, wenn wir sie gemeinsam gestalten.

Das Kernteam des Netzwerks
(Stand: April 2022)

Vorstand & Koordinierungsstelle
Benedikt Altrogge
Matthias Braun
Salomé Klinger
Franziska Ortgies
Jörn Luft
Larisa Tsvetkova

kommt ins Gespräch

mit unseren Netzwerkmitgliedern und Kooperationspartner*innen und politischen Akteur*innen.

Das Netzwerk Immobilien versteht sich als Plattform für die Vernetzung und den Austausch seiner über 200 Mitglieder. Außerdem bildet das Netzwerk ein gemeinsames Sprachrohr gegenüber der Politik und staatlichen Institutionen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung. Auf den folgenden Seiten drucken wir einige Gespräche ab, die in den letzten Monaten geführt wurden.

Im Vorfeld zur Bundestagswahl 2021 veranstaltete das Netzwerk Immobilien zusammen mit dem wohnbund e.V. die **GemeinGut Stadt Konferenz** (siehe Seite 104 und 105). Nach der Gründung des neuen Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) möchten wir von der **Parlamentarischen Staatssekretärin Cansel Kiziltepe** erfahren, was Immobilienmacher*innen von der neuen Bundesregierung erwarten können.

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik als Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen fördert die integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung in Deutschland und zeichnet kommunale Beispiele der Kooperation von Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung aus. Mit Stadtforscher **Stephan Willinger** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sprachen wir über den **Bundespreis Koop.Stadt**.

Im Jahr 2021 hat sich in Berlin eine neue Bodenstiftung gegründet, die den Ansatz der Community Land Trusts in ihre Stiftungssatzung integriert. Mit den Vorstandsmitgliedern **Sabine Horlitz** und **André Sacharow** unterhielten wir uns über Community Land Trusts und die Aktivitäten und Herausforderungen der **Stadtbodenstiftung Berlin**.

Die Akteur*innen im Netzwerk Zukunftsorte setzen sich für die Umnutzung ländlicher Leerstände und Brachflächen zu gemeinwohlorientierten Wohn- und Arbeitsorten ein und nutzen dabei die Chancen der Digitalisierung. In einem Gespräch tauschten wir uns mit **Lena Heiß** und **Caroline Rosenthal** über den Zusammenhang von **Zukunftsorten und Immobilien und das Kooperationsprojekt Heimat 2.0** aus.

Die Ambitionen der Bundesregierung für die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung

mit Cansel Kiziltepe, Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Wir haben nachgezählt: Im Koalitionsvertrag kommt der Begriff „Gemeinwohl“ ganze sieben Mal vor. Damit kann er zwar nicht mit dem Dauerbrenner „Digitalisierung“ (stolze 57 Nennungen) mithalten, aber die neue Regierung scheint zum Umdenken bereit zu sein. Außerdem schreibt die Neue Leipzig-Charta der Gemeinwohlorientierung eine entscheidende Bedeutung für die zukunftsgerechte Stadtentwicklung zu und auch eine neue Wohngemeinnützigkeit wird aktuell diskutiert.

Im Gespräch mit Cansel Kiziltepe wollen wir wissen, wie die theoretischen Strategien in die praktische Umsetzung kommen.

Jörn Luft: Frau Kiziltepe, welchen Stellenwert hat eine am Gemeinwohl orientierte Stadt- und Immobilienentwicklung für Sie als Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen?

Cansel Kiziltepe: Das Gemeinwohl ist für die Stadt- und Immobilienentwicklung das höchste Gut! Ziel unserer Politik im neu geschaffenen Ministerium ist es, bezahlbaren, nachhaltigen und lebenswerten Wohnraum für alle zu schaffen und zu erhalten. Wir leben in einer Zeit der Transformation und müssen daher dafür sorgen, dass unsere Städte und unsere Infrastruktur auch in Zukunft dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Bundesweit übernehmen zivilgesellschaftliche Akteur*innen Verantwortung für die Gestaltung ihres Lebensumfeldes und entwickeln sogenannte Immovielen: Immobilien von Vielen für Viele. Wie schätzen Sie die Bedeutung dieser gemeinwohlorientierten Initiativen für die Zukunft unserer Städte ein?

In meiner Heimat Berlin-Kreuzberg haben nachbarschaftliche Initiativen und Hausprojekte eine lange Tradition. Dort wissen wir: Wenn alle Menschen in Entscheidungsprozessen beteiligt werden, wenn Bewohner*innen ihre eigene Umgebung mitgestalten können – dann entsteht eine lebenswerte Stadt. Ich wünsche mir deshalb noch viel mehr zivilgesellschaftliches Engagement in der Stadtplanung.

Welche Maßnahmen zur Stärkung des Gemeinwohls in der Stadt- und Immobilienentwicklung planen Sie in den nächsten vier Jahren? Welche unterstützenden Mittel und Instrumente werden bei Immovielenmacher*innen ankommen?

Grundsätzlich steht das Allgemeinwohl natürlich bei allen unseren Maßnahmen im Vordergrund. Wir wollen soziale Politik für alle machen! Besonders freue ich mich, dass wir die Wohngemeinnützigkeit wieder einführen und das kommunale Vorkaufsrecht rechtsicher machen wollen. Letztlich müssen wir Instrumente zur Verfügung stellen, die dann vor Ort genutzt werden können. Auch mit der Städtebauförderung wollen wir

Stadtmacher*innen unterstützen, urbane aber auch ländliche Räume im Sinne der Allgemeinheit zu verändern. Eine aktive Beteiligung ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Städtebauförderung. Außerdem werden wir Mieter*innen, Umweltverbände und anderen Akteur*innen im neu gegründeten „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ in wichtige politische Entscheidungsprozesse einbeziehen.

Das Netzwerk Immobilien und der Wohnbund haben zur Bundestagswahl 2021 „Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik“ formuliert. Welche der Forderungen werden Sie in dieser Legislaturperiode konkret angehen?

Im Moment arbeiten wir intensiv daran, den Kommunen wieder ein sicheres Vorkaufsrecht an die Hand zu geben. Außerdem wollen wir die Wohngemeinnützigkeit wieder einführen und bringen das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum an den Start. Natürlich wollen wir auch das Mietrecht stärken und die Transparenz auf dem Immobilien- und Bodenmarkt erhöhen. Dafür arbeiten wir eng mit den zuständigen Bundesjustizministerium sowie

Bundesfinanzministerium zusammen. Im Koalitionsvertrag haben wir außerdem vereinbart, der illegalen Finanzierung von Immobilien und zwielichtigen „Share-Deals“ den Kampf anzusagen. Es gibt also viel zu tun!

 Die „Gemeinsamen Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik“, ein Abschlussstatement zur GemeinGut Stadt Konferenz sowie eine gekürzte Version der Dokumentation der Veranstaltung können auf www.gemeingutstadt.de/dokumentation_heruntergeladen werden.



 Gedruckte Exemplare der Dokumentation können zum Preis von 8,00 Euro zzgl. Porto per E-Mail an info@wohnbund.de bestellt werden.

Ein Beitrag zur GemeinGut Stadt Konferenz folgt im Kapitel **berichtet** (siehe Seite 104 und 105).

„Es gibt also viel zu tun!“

Koop.Stadt, der Bundespreis für kooperative Stadt

mit **Stephan Willinger**, Projektleiter der Nationalen Stadtentwicklungspolitik im BBSR

2021 wurde erstmalig der Bundespreis kooperative Stadt – auch Koop.Stadt genannt – für herausragende kommunale Beispiele der Kooperation von Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung verliehen. Das Netzwerk Immobilien setzt sich seit seiner Gründung mit der Forderung nach „Mehr Augenhöhe“ für diese Kooperationen ein.

Nun wollen wir von **Stephan Willinger** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wissen, was die Immobilien-Macher*innen und die öffentliche Hand von den 13 durch den Bundespreis ausgezeichneten Kommunen lernen können.

Larisa Tsvetkova: Lieber Stephan, was war das Ziel der Ausschreibung des Bundespreises „Koop.Stadt“ und wurde es aus deiner Sicht erreicht?

Stephan Willinger: Wir beschäftigen uns ja im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik seit einigen Jahren mit der immer stärker werdenden Rolle zivilgesellschaftlicher Akteure in Stadtentwicklungsprozessen. Und nach einer Phase, in der wir die Aufmerksamkeit kommunaler und privatwirtschaftlicher Akteure auf die Kraft und den Ideenreichtum dieser Stadtmacher gelenkt haben, wollten wir jetzt zeigen, wie Koproduktion in der Stadtentwicklung ganz praktisch funktionieren kann. Die über 80 Bewerbungen haben bewiesen, dass der Bundespreis zur richtigen Zeit kam: Auf diesem Feld tut sich gerade sehr viel.

LT: Gab es in den zahlreichen Bewerbungen von verschiedenen Kommunen irgendwelche Entdeckungen oder Überraschungen?

SW: Ja, auf alle Fälle. Natürlich wussten wir, dass einige Städte wie Mannheim oder Wuppertal seit Jahren eine ambitionierte kooperative

Stadtentwicklung betreiben und zivilgesellschaftliche Akteure beim Projektmachen unterstützen. Der Bundespreis hat aber gezeigt, dass es in allen Größenklassen Kommunen gibt, die über einzelne Projekte hinaus innovative Modelle erarbeitet haben und gerade dabei sind, diese auf verschiedenen Feldern auszuprobieren. Interessante Ansätze gab es beispielsweise in Wittenberge mit der Förderung kreativer Netzwerke, in Kiel mit dem Tiny Rathaus, in Dinslaken mit den Überlassungsverträgen oder in Berlin mit einer speziellen Civic-Public-Partnership.

LT: Welche kommunalen Instrumente waren in den Bewerbungen besonders häufig oder selten vertreten?

SW: Spitzenreiter bei den Instrumenten waren Kooperationsvereinbarungen, in denen Kommunen und Stadtmacher, teils auch noch mit weiteren Partnern zusammen, Ziele und Aufgabenteilungen für Projekte verbindlich festlegen. Knapp danach rangierten Zwischennutzungsagenden, die Stadtmachern den Zugang zu Räumen ermöglichen. Noch recht selten waren zum einen kommunale Leitbilder, wie die „Mitmachstadt“

in Schwerte oder der „Stadtma-chen-Prozess“ in Aachen. Und wie koproduktives Planen ganz konkret mit den Akteuren und den Fachleuten zusammen funktionieren kann, wird auch erst langsam eingeübt.

LT: Haben die erfolgreichen Kooperationen ihre besonderen Qualitäten oder Geheimrezepte?

SW: Das ist eigentlich kein Geheimnis. Eher waren wir überrascht, wie gut sich so manche bekannten Instrumente mit etwas Kreativität dazu nutzen lassen, zivilgesellschaftliche Akteure mit ihren gemeinwohlorientierten Projekten strategisch zu unterstützen: vom Erbbaurecht bis zur Konzeptvergabe, vom Ehrenamtsbüro bis zum Verfügungsfonds. Aber natürlich hängt der Erfolg der Umsetzung dann immer stark von den lokalen Bedingungen ab. Damit Koproduktion nicht nur den Überzeugungstätern überlassen wird, sind Grundsatzbeschlüsse der Kommunalpolitik extrem hilfreich, weil dann die ganze Verwaltung gefordert ist.

LT: Kommunen schauen natürlich auch auf die Richtungsgebung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und sind zum Teil auf die Unterstützung des Bundes und der Länder angewiesen. Können wir mit Nachfolgeprojekten rechnen, zum Beispiel mit einer weiteren Runde des Bundespreises Koop.Stadt oder mit neuen Förderprogrammen für koproduktive Stadtentwicklung?

SW: Ohne koproduktive Prozesse können Städte die großen Herausforderungen, die in den nächsten Jahren anstehen, nicht bewältigen. Koproduktion wird auch in der Neuen Leipzig-Charta als zentrales Instrument der Stadtentwicklung empfohlen. Deshalb überlegen wir im Moment zusammen mit dem Bauministerium, den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden als Trägern der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, wie wir diese Ansätze weiterhin stärken können. Weniger als um ein eigenes Förderprogramm wird es dabei um ein Mainstreaming von Koproduktion gehen, damit der Gedanke in allen Förderprogrammen verankert wird.

LT: Die Frage zum „Mainstreaming“ beschäftigt das Netzwerk Immobilien auch schon lange: Wie kann gemeinwohlorientierte, kooperative Stadt- und Immobilienentwicklung zum Alltagsgeschäft in allen Kommunen werden? Konntet ihr die wichtigsten Stellschrauben identifizieren?

SW: Die Koop.Stadt entsteht aus einer Vielzahl an Aktivitäten, aus neuen Haltungen, Rahmenbedingungen und Akteuren. Im Erfolgsfall wird dann durch praktische Projekte das auf allen Seiten bestehende Misstrauen abgebaut und Stadtma-cher aus Zivilgesellschaft, Verwaltung und Wirtschaft begegnen sich respektvoll und auf Augenhöhe. Dabei können Intermediäre helfen, als Übersetzer zwischen den Welten, als Motivatoren und Netzwerker. Wenn das einmal klappt, dann entsteht eine Aufwärtsspirale: weil es tolle Ergebnisse bringt ... und weil Kooperation einfach Spaß macht!

 **Die Publikation zu Koop. Stadt:** BBSR (2022): Koop. Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele. Download und Bestellung unter www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/koop-stadt-dl.pdf



 **Die Neue Leipzig-Charta:** BBSR (2021): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Download und Bestellung unter www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf



Die Stadtbodenstiftung Berlin und der Ansatz der Community Land Trusts

mit Sabine Horlitz und André Sacharow

Community Land Trusts (CLT) sind ein gemeinschaftliches, nicht gewinnorientiertes Eigentumsmodell, mit dem Grund und Boden der Spekulation entzogen wird. So kann dieser dauerhaft zur Verfügung gestellt werden für günstigen Wohnraum, aber auch für andere gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen – von Nachbarschaftszentren über Gewerbehöfe bis zu Gemeinschaftsgärten. In Berlin hat sich dazu im Jahr 2021 die Stadtbodenstiftung gegründet.

Wir sprechen mit den Vorständ*innen der Stiftung.

Matthias Braun:
Lieber André, liebe Sabine, im Oktober 2021 konntet ihr in einem feierlichen Akt die Gründung als selbständig rechtsfähige und gemeinnützige Stiftung begehen. Herzlichen Glückwunsch dazu und auch herzlich Willkommen als Mitglied im Netzwerk Immobilien!

Das Prinzip einer Bodenstiftung ist erstmal nicht neu: Die Stiftung trias beispielsweise ist schon länger bundesweit in diesem Feld tätig. Was unterscheidet euren Ansatz von anderen Stiftungen?

SH: Wir haben hinsichtlich der Ziele, Boden dauerhaft vom Markt zu nehmen und im Erbbaurecht an im weitesten Sinne gemeinwohlorientierte Akteure zu vergeben, viel mit den beiden bekannten Bodenstiftungen, der Stiftung trias und der Stiftung Edith Maryon gemeinsam. Beide sind – darüber freuen wir uns sehr – auch Gründungstifterinnen der Stadtbodenstiftung. Sie sind wichtige Vorbilder sowie mögliche Kooperationspartnerinnen für uns.

Aber zu deiner Frage: Aus unserer Sicht gibt es vor allem drei Unterscheidungsmerkmale. Erstens die basisdemokratische Besetzung der Organe: Ziel ist, dass unterschiedliche Interessen in der Stiftung

vertreten sind und dass insbesondere jene eine Stimme haben, die sonst in Stadtentwicklungsfragen meist nicht mitentscheiden können. Das Kuratorium ist das zentrale Entscheidungsorgan der Stiftung. Dort sitzen unter anderem auch Vertreter*innen der Nutzer*innen und aus den jeweiligen Nachbarschaften. Es wird zudem ein Stiftungskomitee geben, das für alle an den Projekten Beteiligten, für Nachbar*innen und Stifter*innen offen ist. Dieses ist mit einer Mitgliederversammlung vergleichbar. Vorbild war uns hier das Modell des Community Land Trust. Wir übertragen dieses Modell erstmals in die hiesigen Stiftungslandschaft und begreifen uns als Teil der weltweiten CLT-Bewegung.

Zweitens der lokale Bezug: Anders als die zuvor genannten Stiftungen, die bundesweit, in Teilen sogar länderübergreifend arbeiten, ist die Stadtbodenstiftung durch einen lokalen Fokus auf Berlin und Umgebung gekennzeichnet. Wir wollen hier in Berlin aktiv sein, in der Stadt, in der wir leben und uns auskennen. Wir sehen uns eher als Vorbild für interessierte Initiativen in anderen Städten, als dass wir dort tätig sein wollen.

Und drittens schließlich die explizite vertragliche Sicherung sozialer Ziele und Bindungen: Der Bezug auf

das Community Land Trust Modell beinhaltet für viele, die die Stadtbodenstiftung gegründet haben, auch den Wunsch, über die üblichen links-alternativen Kreise und die CoHousing-Szene hinaus wirksam zu werden. So haben wir beispielsweise als Ziel festgelegt, insbesondere das Recht auf Wohnen für Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

Vor knapp drei Jahren habt ihr als Initiative begonnen, den Community Land Trust Ansatz in Berlin bekannt zu machen und Mitstreiter*innen zu gewinnen. Was waren wichtige Meilensteine und Erkenntnisse, die ihr auf dem Weg zur Gründung der Stadtbodenstiftung machen konntet?

AS: Ein ganz wesentlicher Meilenstein war es, für das CLT-Modell eine rechtliche Übersetzung und geeignete Organisationsstruktur zu finden. Wir haben in der Initiative lange darüber diskutiert, was die richtige Rechtsform ist: der Verein (als basisdemokratische Organisation), eine Genossenschaft, eine Treuhandstiftung oder eben eine rechtsfähige Stiftung. Wir haben uns für letztere entschieden, da sie die größte Absicherung gegen einen möglichen Verkauf des Bodens gibt. In Vereinen und Genossenschaften

können die Mitglieder ihre eigenen Regeln und damit auch die einst beschlossene Marktferne wieder aufheben, wenn eine ausreichend große Mehrheit dies beschließt. Das geht mit einer Stiftung nicht.

SH: Schwierig war dann aber die gleichzeitige Einführung der demokratischen Elemente in das Stiftungsmodell. Wir haben lange mit der Stiftungsaufsicht verhandelt, mehrere Satzungsversionen vorgelegt, um schließlich zu einer für alle akzeptablen Struktur zu kommen. Diese nun wirklich mit Leben und sinnvollen Betätigungen zu füllen, ist eine der wesentlichen nächsten Aufgaben.

Euer erstes Projekt, die Überführung des Bodens eines Kreuzberger Mietshauses in das Stiftungsvermögen, steht kurz bevor. Welche Auswirkungen hat das für die Eigentümer*innen und Mieter*innen des Gebäudes?

AS: Wir gehen dieses erste Projekt zusammen mit einer Genossenschaft an. Die Genossenschaft erhält das Gebäude im Erbbaurecht und leistet dafür eine mit einem Kauf vergleichbare Einmalzahlung an die Eigentümer*innen. Diese schenken den mit dem Erbbaurecht belasteten Boden der Stadtbodenstiftung.

Für die Eigentümer*innen war es wichtig, dass das Haus dauerhaft „in guten Händen“ ist, dass die Mieten nicht oder nur sehr wenig steigen. Das geht natürlich nur, wenn sie das Haus unter Marktwert verkaufen und auf eine Gewinnmaximierung verzichten. Dazu waren sie bereit. Die Stadtbodenstiftung agiert als eine Art Wächterin der sozialen Vermietungspraxis dieser Immobilie mit wirklich wahnsinnig günstigen Mieten, indem wir die Sozialbindungen bei Wiedervermietung dauerhaft im Erbbaurechtsvertrag und für die Genossenschaft verpflichtend verankern.

Nun heißt es möglichst viele Berliner*innen und verkaufswillige, soziale Eigentümer*innen für eure Unternehmung zu begeistern. Was sind die nächsten Schritte?

SH: Wir haben noch ein zweites, ähnlich strukturiertes Projekt in Planung und hoffen, dieses bis zum Sommer umsetzen zu können. Dann hätten wir zwei vorzeigbare Beispiele, die zeigen, wie es gehen kann und agieren nicht mehr in diesem diskursiven Raum von Ideen und Behauptungen. Von diesen beiden konkreten Orten ausgehend wollen wir einerseits in die lokale Nachbarschaftsarbeit gehen und Leute für die Mitwirkung im Stiftungskomitee interessieren. Andererseits wollen wir

natürlich auch in die breitere Öffentlichkeit gehen und um Zustiftungen und Bodenschenkungen werben.

AS: Und dann gibt es Ende Oktober auch den internationalen Welt-CLT-Tag, an dem wir uns beteiligen, eine öffentliche Veranstaltung mit Live-Schalte zu anderen CLTs planen und alle Interessierten herzlich dazu einladen.

 **Weitere Informationen und die aktuellen Aktivitäten der Stadtbodenstiftung:** www.stadtbodenstiftung.de

Das Netzwerk Zukunftsorte und das Kooperationsprojekt Heimat 2.0

mit Lena Heiß und Caroline Rosenthal

Die Digitalisierung bietet immense Chancen, um dem Ziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse in Stadt und Land in Zukunft näherzukommen und stellt uns gleichzeitig vor große Herausforderungen. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben daher das Förderprogramm „Heimat 2.0“ initiiert, um die Potenziale digitaler Lösungsansätze auszuloten.

Wir sprachen mit Lena Heiß vom Netzwerk Zukunftsorte und Caroline Rosenthal, Beirätin im Netzwerk Immobilien, die in diesem Rahmen mit der Kommune Angermünde in einem Projekt zusammenarbeiten.

Matthias Braun: Das Netzwerk Zukunftsorte hat sich im Jahr 2020 gegründet. Wo bestehen die Zusammenhänge mit dem Netzwerk Immobilien und was ist der Fokus eurer Arbeit, Lena?

LH: Die ersten sogenannten „Zukunftsorte“ in Brandenburg hatten von Anfang an gemeinsame Wurzeln mit anderen Aktiven im Netzwerk Immobilien, zum Beispiel der Stiftung trias beim Hof Prädikow. Uns ist es wichtig das digitale und kulturelle Arbeiten mit dem bewussten Leben außerhalb der Städte zusammenzudenken. Das Ziel ist unter anderem die Umnutzung möglichst vieler ländlicher Leerstände und Brachflächen zu gemeinwohlorientierten Wohn- und Arbeitsorten, welche neue Möglichkeiten auch für die lokale Bevölkerung bedeuten. Unsere Zukunftsorte sind also gleichzeitig auch Immobilien. Hinter unserer Arbeit steckt außerdem ein gewisser politischer Anspruch und wir setzen auf die Zusammenarbeit mit kommunalen Partner*innen z.B. auch aus der Wirtschaftsförderung. Wir haben da schon einen längeren Weg hinter uns, können mit dem neuen Förderprojekt aber noch mal sichtbarer werden.

MB: Ganz konkret arbeiten die beiden Netzwerke jetzt mit der Kommune Angermünde in einem Projekt zusammen. Könnt ihr das kurz vorstellen?

LH: Wir haben uns gemeinsam mit der Stadt Angermünde auf das Förderprogramm „Heimat 2.0“ des BMI und BBSR beworben. Im Modellprojekt Leerstandsmatching – Teil unseres Förderprojekts Wissensplattform – unterstützen wir die Stadt Angermünde bestmöglich dabei, ungenutzte Immobilien und Leerstand zu attraktiven Wohn- und Arbeitsorten zu entwickeln. Dazu wird der kommunale Prozess für die Ansiedlung von Zukunftsorten exemplarisch erarbeitet. Von der Ermittlung von Potenzialräumen über die Information über Konzeptvergabeverfahren bis zum konkreten „Matching“ zwischen Gebäuden und engagierten Akteur*innen. Die Ergebnisse sollen über eine digitale Wissensplattform auch mit anderen Kommunen geteilt werden. Zusätzlich sollen mit der Plattform bestehende und neue Zukunftsort-Projekte bei Aufbau und Betrieb ihrer Wohn- und Gewerbeprojekte unterstützt werden. Das Projekt läuft bis Oktober 2023, also über knapp vier Jahre.

CR: Das Netzwerk Immovielen ist als dritter Partner von Anfang an mit dabei und unterstützt bei der inhaltlichen Arbeit. Da können wir mit der breiten Expertise im Bereich gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung aus unserem Netzwerk beitragen. Ich arbeite konkret seit letztem Jahr vor Ort in Angermünde bei Workshops mit und agiere als eine Art Bindeglied zwischen beiden Netzwerken. Das passt für mich gut, weil ich selbst seit zwei Jahren in Brandenburg lebe und so neben meinem Job beim Berliner Genossenschaftsforum weiterhin für das Netzwerk Immovielen aktiv sein kann.

MB: Was genau habt ihr in Angermünde gemacht? Dürfen wir 2023 die Eröffnung von zwei neuen Immovielen feiern?

LH: Das scheint so ein bisschen die Erwartung von allen Seiten zu sein. Aber da müssen wir natürlich dämpfen. Richtig gute gemeinschaftliche Projekte von oben zu initiieren ist schwer. Die Kommunen können natürlich nicht erwarten, dass Gruppen aus Leerständen, die bisher sonst keiner wollte, im ersten Anlauf wirtschaftlich funktionierende Vorzeigeprojekte machen. Wir sind in diesem Jahr zunächst mit einer Weiterbildung in Sachen nachhaltige Liegenschaftspolitik gestartet. Caroline und Mona Gennies haben mit uns einen tollen Workshop zu Konzeptverfahren und Co. gemacht. Viele der Leerstände in Angermünde sind aber gar nicht in städtischer Hand. Das heißt, dass wir die Kommune unterstützen auf private Eigentümer*innen zuzugehen und gemeinsam zu schauen, was bei den jeweiligen Immobilien möglich ist. Im Idealfall werden wir dann bald auch Gruppen und gemeinwohlorientierten Entwickler*innen ein Angebot machen können.

CR: Der Workshop zu Konzeptverfahren war auch für andere Kommunen offen und wird sowohl beim Netzwerk Zukunftsorte als auch beim Netzwerk Immovielen aktiv nachgefragt. Mona hat mit ihrer vergleichenden Forschung aus dem Studium, den Erfahrungen aus dem Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren und diversen laufenden Prozessen eine super Übersicht geben können. Für mich stellt sich jetzt die Frage, wie wir dieses Wissen möglichst breit streuen können. Meine Erfahrung sagt, das muss durch Menschen vermittelt werden. Eine digitale Plattform, und sei sie noch so gut, wird da nicht ausreichen.

 **Netzwerk Zukunftsorte:**
www.zukunftsorte.land

 **Wissensplattform:**
www.zukunftsorte.land/wissensplattform

 **Heimat 2.0 / Angermünde:**
www.angermuede.de/heimat-2-0

 **Netzwerk Zukunftsorte (2022): ÜBER MORGEN.** Vom Leerstand zum Zukunftsort: Potentiale und Werkzeuge der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung auf dem Land. Download unter www.zukunftsorte.land/uebermorgen

 **Gennies, M. (2021):** Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Download unter www.verlag.tu-berlin.de/autoren/mona-gennies



zu kooperativen Strukturen, ko-kreativen Prozessen und den Chancen der digitalen Transformation.

Das Wissen rund um Immobilien wächst: in der Forschung, in der Praxis und vor allem an der Schnittstelle der beiden. Das Netzwerk möchte durch Veröffentlichung der wissenschaftlichen Fragestellungen und Ergebnisse die Wissensvermittlung stärken. Im Rahmen von drei Online-Symposien im Jahr 2021 haben Netzwerkmitglieder und Kooperationspartner*innen ihre Arbeit aus der Forschung und Praxis präsentiert und gemeinsam diskutiert. Die Ergebnisse der drei Symposien wurden in Texten und Illustrationen zusammengefasst.

Die Immobilienszene ist vielfältig. Passend dazu wird eine breite Palette kommunaler Instrumente zur Unterstützung von Immobilien- und Wohnprojekten bundesweit entwickelt und angewendet. **Larisa Tsvetkova** (Technische Universität Braunschweig, Vorständin im Netzwerk Immobilien) gibt einen Überblick über verschiedene Instrumente und Voraussetzungen für ihre Anwendung. **Claudia Bosseler** (Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Stadt Aachen) gibt in ihrem Beitrag praktische Einblicke in die Entstehung und Entwicklung des Projekts Gut Branderhof in Aachen.

Die Realisierung kooperativer Stadtentwicklung auf Augenhöhe in einer vielfältigen Akteur*innenkonstellation ist komplex und fordernd. Wie diese Herausforderung in der Praxis angegangen werden kann, zeigt das Beispiel des Flächentwicklungsbeirats des Utopiastadt Campus in Wuppertal. In ihrem Artikel geben **Boris Bachmann** (Universität Wuppertal) und **Matthias Wanner** (Wuppertal Institut) einen detaillierten Überblick über Entwicklung, Aufgaben und Wirkung des Beirats und ordnen diese theoretisch ein.

Digitale Transformation bringt neue Herausforderungen und Chancen für die Gestaltung und Governance von Stadtraum. Stadtmacher*innen, also die Akteur*innen ko-kreativer Stadtentwicklungsprozesse, setzen zunehmend Technologie und Daten in ihren Projekten ein. Diese Praktiken des digitalen Stadtmachens stehen im Fokus des Beitrags von **Martin Bangratz** (RWTH Aachen University) und **Damian Paderta** (Offene Kommunen.NRW).

Vielfalt der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente

Die Wohnprojekte-Szene bietet eine Palette an Leuchtturmprojekten aller Art, und auch Kommunen entwickeln unterstützende Modellverfahren. Diese Vorbilder entstehen meistens durch scheinbar besondere Rahmenbedingungen: einzigartige Immobilien, herausragendes Engagement, alles zu der richtigen Zeit am richtigen Ort. Gleichzeitig sehen viele Kommunen sich und ihre Immobilien nicht als etwas Besonderes und trauen sich selbst und ihrer Stadtgesellschaft einen „alternativen Weg“ nicht zu. Sie scheuen den Aufwand der Kooperation mit Wohnprojekten und zweifeln an den Erfolgsaussichten in ihrer Stadt oder Gemeinde. Doch das „Besondere“ entsteht vorrangig nicht als Voraussetzung, sondern als Folge einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Immobilienentwicklung. Die Bandbreite der Projekte und der kommunalen Instrumente zeigt, dass Kooperationen zwischen Kommunen und mit Wohnprojekten sich an verschiedene Rahmenbedingungen anpassen und auf unterschiedliche Herausforderungen reagieren können.

Die bunte Palette an Wohnprojekten entstand in den vergangenen Jahrzehnten bundesweit: Realisiert wurden Wohnprojekte im Neubau und im Bestand, von Reihenhäusern am Stadtrand über Nachverdichtung in Baulücken bis hin zu ganzen Arealen. Erprobt sind verschiedene Modelle wie Genossenschaften seit den 1880er Jahren, Instandbesetzungen seit den 1970er Jahren sowie Eigentümergemeinschaften, Vereine und Mietshäusersyndikat seit den 1980er-1990er Jahren (vgl. Laurisch 1982; Szypulski 2008: 110; Laimer 2020). Die Merkmale sind je nach Projekt unterschiedlich: Die einen sind besonders klimafreundlich, die anderen inklusiv, weitere Projekte punkten durch besondere Bauqualität, soziale Ausrichtung oder langfristige Bezahlbarkeit.

Die Kleinteiligkeit sowie die Vielfalt der Organisationsformen und Konzepte machen die Wohnprojektebewegung so konzeptstark und agil, dass sie immer wieder Pionierprojekte mit Leuchtturmcharakter hervorbringt.

Folglich werden die Potentiale der Wohnprojekte und die wachsende Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen vermehrt in Kommunen erkannt. Nachdem Tübingen in den 1990er Jahren Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften pilotierte, haben seit den 2000er Jahren immer mehr Kommunen Konzeptverfahren und zentrale Stellen für Wohnprojekte etabliert (vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 2016; Temel 2020). Nicht nur in Hamburg, Leipzig, München, Frankfurt am Main und Tübingen, sondern auch abseits von Metropolen und Universitätsstädten tragen kommunale Initiativen Früchte. Beispielweise haben Mainz und Göttingen mithilfe der Förderung des Landes, beziehungsweise des Bundes Koordinierungsstellen geschaffen, um eine noch nicht vorhandene Projekteszene anzustoßen (vgl. Pohlmann et al. 2020; Stadt Göttingen 2018: 22). Auch kleinere Kommunen wie Landau an der Pfalz und Kirchheim unter Teck setzten eigene Konzeptverfahren für Wohnprojekte um (vgl. Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018: 11–14).

Bundesweit gibt es eine Vielfalt an kommunalen Ansätzen: für große Städte und kleine Gemeinden, für Bezahlbarkeit unter Spekulationsdruck und für Aktivierung von Leerständen, für eigentumsorientierten Bau und für Wohnformen in Gemeinschaftseigentum. Dieser kommunale Werkzeugkasten lässt sich in Kategorien unterteilen, um die unterschiedlichen bestehenden Instrumente nach ihrer Funktion und Wirkung zu gliedern.

Eine relativ niederschwellige Kategorie der kommunalen Instrumente ist die Gründungshilfe. Kostenlose Raumnutzung für Versammlungen, Informationsangebote oder Vernetzungsplattformen geben in der Ideenphase und bei der Suche nach Mitstreiter*innen einen Anstoß. In der Verstetigungsphase können Beratung, Moderation und Projektsteuerung den Schritt von Projektidee zur konkreten Planung erleichtern. Diese Leistungen werden teilweise

durch Länder gefördert, beispielweise im Rahmen des „experimentellen Wohnungsbaus“ in Nordrhein-Westfalen (vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: 17–18/27). Allerdings setzt die Förderung der Länder meist voraus, dass eine Gruppe bereits besteht und eine Rechtsform hat oder eine bestimmte Rechtsform anstrebt. Für eine frühere Findungsphase braucht es niederschwellige, kostenlose Angebote, die mit kommunalen Mitteln zur Verfügung gestellt werden können: Diese Leistung kann in einer zentralen Stelle organisiert werden, wie beispielsweise bei der Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Berlin (vgl. STATTBÄU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH o. J.). Nach einer ersten Orientierungsberatung in der zentralen Koordinierungsstelle kann aber auch ein kommunales Beratungsbudget an lokale Expert*innen vergeben werden, wie beispielweise im Netzwerk Leipziger Freiheit (vgl. urban management systems GmbH / Stadt Leipzig o. J.).

Eine weitere Kategorie ist eine aktive Kommunikations- und Koordinationsarbeit zwischen Kommunen und Wohnprojekten, die meist über eine zentrale Koordinierungsstelle organisiert wird. Beispielsweise dienen in Aachen und Hamburg zentrale Stellen in der Verwaltung als Ansprechpartnerinnen für Wohnprojekte und als Zuständige für die Entwicklung sowie Durchführung von Vergabeverfahren in Zusammenarbeit mit anderen Ämtern (vgl. Hansen 2016). Die Stadt Leipzig beauftragte ein Büro, das die Kommunikation zwischen vielfältigen Projektinitiativen und der Verwaltung organisiert, wobei das Wissen aus der Praxis in die Entwicklung kommunaler Instrumente einfließt (vgl. Gerhardt/Schaaf 2017). In Mainz wurden die ersten fünf Jahre einer neuen Anlaufstelle als externe Dienstleistung durch Landesmittel gefördert, und nach Ablauf der Förderung wurde eine Stelle im Amt geschaffen (vgl. Pohlmann et al. 2020). In Frankfurt am Main hat das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. seit 2005 eine Plattform für Wohnprojekte betrieben und übernahm 2009 die kommunal finanzierte „Koordinations- und Beratungsstelle“ (vgl. Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. o. J.–a). Seit 2021 betreibt der gemeinnützige Verein außerdem die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen, die sowohl Projektinitiativen als auch Kommunen berät und vernetzt (vgl.

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. o. J.–b). Ob direkt im Amt angesiedelt oder an Dienstleister*innen vergeben, spielen die zentralen Koordinierungsstellen eine wichtige Rolle in der Kommunikation und Entwicklung der kommunalen Instrumente.

Die Kategorie finanzielle Unterstützung ist vor allem bei hohen Immobilienpreisen und Baukosten in Kombination mit Ansprüchen an Bezahlbarkeit und Bauqualität wichtig. Kommunale Förderung kann Abhilfe schaffen, vor allem wenn sie an die Bedürfnisse der Wohnprojekte angepasst ist. Beispielsweise bieten Hamburg, Berlin, München, Leipzig und Frankfurt am Main eigene Förderprogramme und vergünstigte Grundstücksbedingungen für Wohnprojekte. Allerdings müssen Kommunen die Begünstigungen und Zuschüsse durch besonderen Mehrwert der Wohnprojekte begründen, und häufig tun sie es durch Anforderungen an Rechtsform, Konzept und Bezahlbarkeit. Kommunen mit einem besonders hohen Marktdruck können dadurch in einen Teufelskreis geraten: Kaum wird die Bodenpreissteigerung durch Begünstigungen abgefedert, gefährden die vielen Anforderungen die Leistbarkeit der Projekte und bremsen deren Innovation. Auf lange Sicht ist es deshalb wichtig, mit kommunaler Bodenpolitik und einer nachhaltigen Regulierung des Immobilienmarktes die Bezahlbarkeit und die Freiräume für gemeinwohlorientierte Projekte zu sichern (vgl. mitbauzentrale münchen et al. 2021: 14–22).

Eine in Bezug auf die Zugänglichkeit der Wohnprojekte bedeutende Kategorie ist die Vermittlung und Verwaltung einer Trägerschaft. Kommunale sowie privatwirtschaftliche Wohnungsgesellschaften und Traditionsgenossenschaften können in Kooperation mit selbstorganisierten Gruppen gemeinschaftliche Projekte realisieren und verwalten. Die Gruppen müssen dabei auf einige Gestaltungsfreiheiten verzichten, können aber die finanziellen Risiken, den Planungs- und Verwaltungsaufwand an den Dachträger abgeben. Beispielsweise setzen in Hamburg Traditionsgenossenschaften Projekte für selbstorganisierte Gruppen um und werden als eine Form des genossenschaftlichen Bauens im städtischen Förderprogramm für Baugemeinschaften berücksichtigt (vgl. Hansen 2016: 31). Für eine solche

Kooperation braucht es Vernetzung zwischen Gruppen und potenziellen Trägern, zu der Kommunen als Vermittlerinnen beitragen können. Zum einen können sich Kommunen niederschwellig einbringen, indem sie bei Gesprächen mit Wohnungsunternehmen, Investor*innen und Genossenschaften auf die Möglichkeiten und die Mehrwerte der gemeinschaftlichen Wohnformen aufmerksam machen. Zum anderen können traditionelle oder neuartige kommunale Unternehmen und Genossenschaften als Träger für Wohnprojekte agieren. So wurde 2021 in Tübingen eine kommunale Dachgenossenschaft mithilfe von Landesmitteln gegründet, um „Unterstützung bei Planung, Finanzierung, Bau und langfristiger Bewirtschaftung von individuellen Wohnprojekten“ anzubieten (vgl. Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG: 2021).

Die letzte und für die Umsetzbarkeit der Wohnprojekte die wichtigste Kategorie ist der Zugang zu Grundstücken und Immobilien. Vor allem in Kommunen mit wachsendem Druck auf dem Immobilienmarkt sind maßgeschneiderte Vergabeverfahren für Wohnprojekte entscheidend, denn zivilgesellschaftliche Gruppen mit ihren komplexen Finanzierungs- und Entwicklungsstrukturen können mit der Zahlkraft und dem Tempo von kommerziellen Entwickler*innen nicht konkurrieren. Um dieses Ungleichgewicht abzumildern, werden in einigen Kommunen verschiedene mehrstufige Konzeptverfahren zum Festpreis praktiziert. Die Art und Weise der Ausschreibung und Bewertung variieren in verschiedenen Kommunen und werden meist an die jeweiligen Quartiere und Grundstücke angepasst. In Kommunen mit einer geringen Nachfrage oder bei schwierigen Grundstücken können eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und ein Interessensbekundungsverfahren vorgeschaltet werden. In Kommunen mit hohem Nachfragedruck können Grundstücke für Wohnprojekte reserviert und Quoten für neue Areale festgelegt werden, wie beispielsweise in Hamburg und München. Bei hohen Grundstückspreisen sind außerdem die Unterwertvergabe und vergünstigte Erbbauzinsen für eine Realisierbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnprojekten essenziell (mitbauzentrale münchen et al. 2021: 11/19-21). Außerdem gewinnen Entwicklungen auf privaten Grundstücken aufgrund der geringen kommunalen Immobilienbestände zunehmend an

Bedeutung, wodurch Instrumente wie städtebauliche Verträge, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Vorkaufsrechte künftig eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren könnten.

Der hier skizzierte kommunale Werkzeugkasten bietet keine einheitliche Lösung, sondern vielmehr eine Sammlung vielfältiger Instrumente. Die passende Auswahl und eine effiziente Zusammensetzung der Instrumente ist für eine breite Wirkung entscheidend: Die richtige Mischung passt sich an die Rahmenbedingungen und die stadtpolitischen Ziele der Kommune sowie an die Besonderheiten und die Bedarfe der lokalen Projekte an. Dabei weiß die Projekteszene oft selbst, welche Unterstützung sie am dringendsten benötigt und welchen Mehrwert sie im Gegenzug anbieten kann. Die besten kooperativen Strukturen und Leuchtturmprojekte entwickeln sich deshalb im Dialog zwischen Kommune und der zivilgesellschaftlichen Projekteszene. Auf diesem Wege entstehen Mehrwerte für verschiedene Kommunen, denn die Vielfalt der Wohnprojekte kann unterschiedliche Anforderungen bedienen und spezifische Lösungen für lokale Herausforderungen entwickeln. Die Möglichkeiten der kommunalen Instrumente und die Potentiale der Wohnprojekte haben sich bereits in der Praxis gezeigt. Künftig braucht es mehr Kooperation, damit weitere „besondere“ Orte ihre Nachbarschaften und Städte ein Stück vielfältiger, krisenfester und zukunftsfähiger machen können.

Literatur und Quellen:

Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG (2021): Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen: Dachgenossenschaft Wohnen eG. Bezogen unter: <https://www.dachgeno-tue.de/index.html>, Zugriff am 8.12.2021.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Hannover.

Gerhardt, J. & Schaaf, J. (2017): Das Netzwerk Leipziger Freiheit. In: Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. (Hrsg.), Planerin Heft 1/17. Bezahlbares Wohnen. Leitbilder, Trägermodelle, Förderinstrumente, 23–26.

Hansen, A. (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, 19–36. Hannover.

Laimer, C. (2020): Träger-, Nutzungs- und Finanzierungsmodelle neuer Wohnbauinitiativen. In: IBA_Wien 2022 & future.lab (Hrsg.): Neues Soziales Wohnen, 294–297. Berlin: Jovis Verlag GmbH.

Laurisch, B. (1982): Leben in instandbesetzten Häusern. Radikales Wohnen und Planen in der Gruppe. ARCH+, (Ausgabe 61: anders leben, arbeiten, bauen wohnen).

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. (2021): Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022. Förderjahr 2021. Düsseldorf. Bezogen unter: https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_02_17_WoFP_2021_FINAL.pdf, Zugriff am 8.12.2021.

mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit & Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.) (2021): 4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren.

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (o. J.-a): Über uns. [www.gemeinschaftliches-wohnen.de](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/service/ueber-uns/). Bezogen unter: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/service/ueber-uns/>, Zugriff am 8.12.2021.

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (o. J.-b): Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. wohnprojekte-hessen.de. Bezogen unter: <https://wohnprojekte-hessen.de/>, Zugriff am 8.12.2021.

Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., mitbauzentrale münchen (Hrsg.) (2018): 3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Bezogen unter: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>, Zugriff am 13.11.2020.

Pohlmann, B., Lückmann, R., Post, N. (2020): Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften. Hrsg. von: Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur, Stadtplanungsamt. Mainz. Bezogen unter: https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften_AbschlussberichtLeitfaden.pdf, Zugriff am 6.7.2021.

Stadt Göttingen (2018): Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen. Göttingen. Bezogen unter: https://www.goettingen.de/pics/medien/1_1520927738/Kommunales_Handlungskonzept_zur_Schaffung_und_Sicherung_von_bezahlbarem_Wohnraum_in_Goettingen.pdf, Zugriff am 7.12.2021.

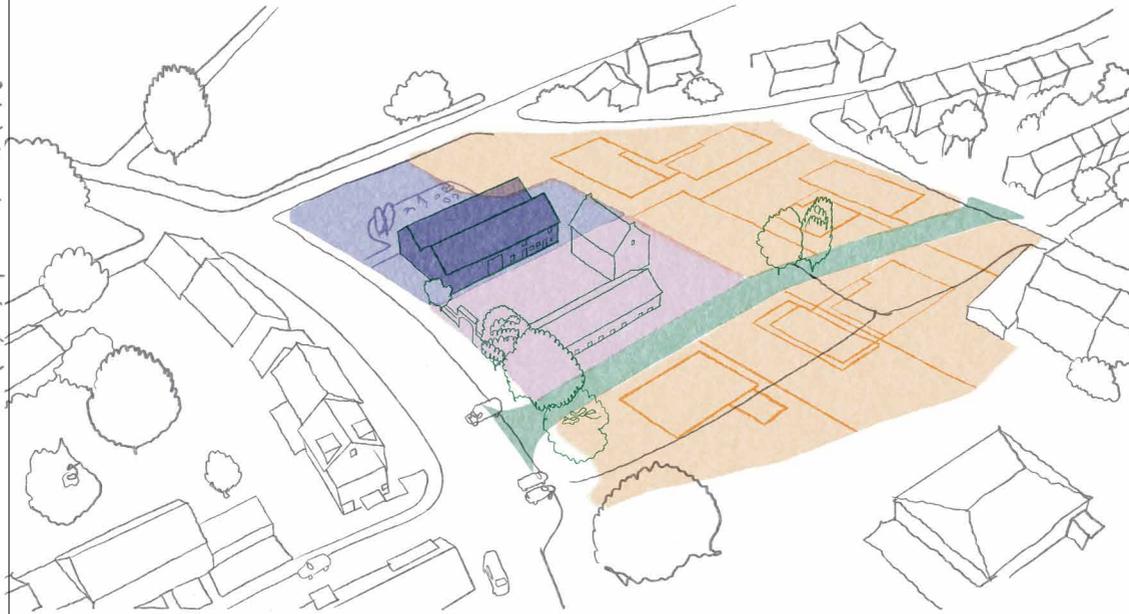
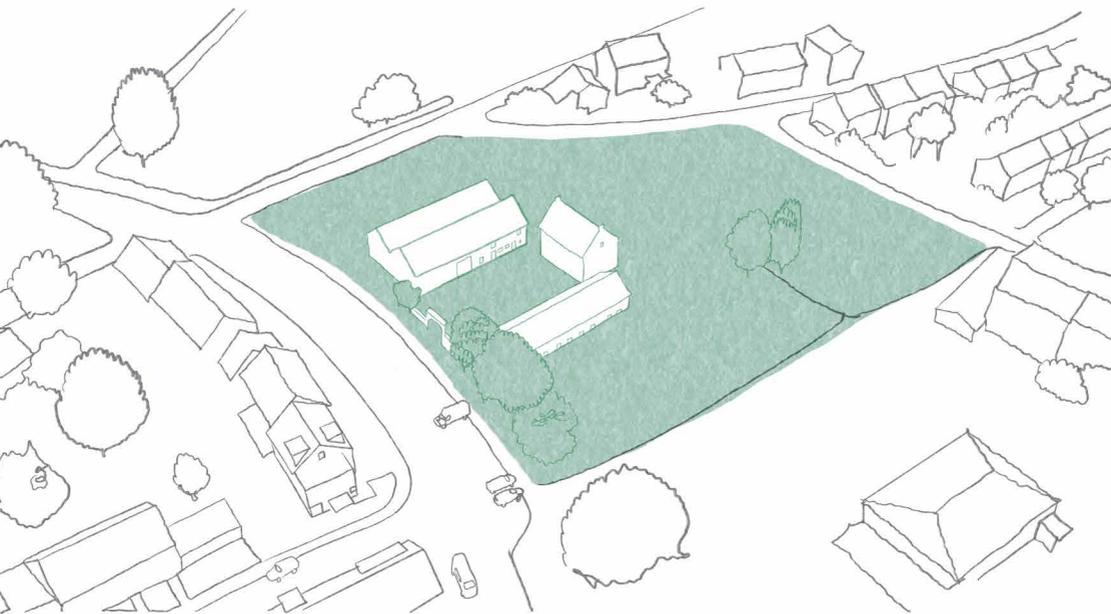
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (o. J.): Aufgaben. Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Bezogen unter: <https://www.netzwerk-generationen.de/aufgaben>, Zugriff am 8.12.2021.

Szypulski, A. (2008): Gemeinsam bauen — gemeinsam wohnen. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Temel, R. (2020): Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe: Endbericht. Hrsg. von: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) & Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Bonn.

urban management systems GmbH & Stadt Leipzig. (o. J.): Orientierungsberatung. Wir geben Wohnprojektinitiativen eine unkomplizierte Starthilfe. Netzwerk Leipziger Freiheit. Bezogen unter: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/orientierungsberatung/>, Zugriff am 8.12.2021.

Kooperative Prozesse im Quartiersprojekt Branderhof Aachen



Legende: Zivilgesellschaft • Baugruppen • Kommune • Berater*in • Investor*in

Das Projekt Branderhof verbindet die Elemente Stadtmacher*innen, bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliche Wohnprojekte. Als Bottom-up-Projekt entstanden, ist die Entwicklung ein kooperativer Prozess zwischen engagierten Bürger*innen im Verein Branderhof, interessierten Baugruppen, einer Kita als Elterninitiative und der Stadt Aachen. Unterstützt wurde das bürgerliche Projekt vom Büro startklar im Rahmen des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ des Landes NRW.

Status quo zu kooperativen Projekten in Aachen

Aachen ist bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten noch nicht aufgestellt wie Tübingen oder Hamburg, wo Flächenvergabe, Beratung und Förderung für Baugemeinschaften Teil der Wohnbauentwicklung sind. Dort konnte das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte in Kombination mit der Vermarktung von verfügbaren Flächen mittels Konzeptverfahren an Baugruppen zu einem gefragten, attraktiven und gemeinwohlorientierten Segment im Wohnungsbau werden. In Aachen gibt es seit vielen Jahren eine Kontaktstelle für Interessierte im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, so dass bereits acht Einzelprojekte in verschiedenen Rechtsformen in Aachen entstehen konnten. Allerdings ist gemeinschaftliches Wohnen lange ein Nischenthema gewesen. Es fehlte bisher eine strategische Ausrichtung des wohnungspolitischen Handelns zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Der Branderhof ist Aachens erstes „Experimentierfeld“ eines gemeinschaftlich gestalteten Wohnquartiers mit mehreren Baugruppen, verbunden mit einem bürgerschaftlichen Nachbarschaftsprojekt.

In den letzten Jahren gewinnt die Aachener „Immobilien-Landschaft“ mit dem Quartiersprojekt Branderhof, verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und dem innerstädtischen Projekt „Büchel“ an Dynamik. Neue Prozesse mit neuen Akteuren werden erprobt und Instrumente, wie die Konzeptverfahren, werden eingeführt. Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen, das aktuell entwickelt wird, werden strategische Instrumente für ein nachhaltiges, bezahlbares Wohnen in Aachen aufgestellt. Einer der

Bausteine ist die Neuausrichtung der kommunalen Koordinations- und Beratungsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“. In den letzten Jahren wurden in der Koppelung von Beratung mit der Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche, gemeinwohlorientierte Projekte besonders wirkungsvolle Effekte sichtbar: Sie zeigten sich durch eine Zunahme an gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie durch einen Maßstabsprung der Projekte, wie im Quartiersprojekt Branderhof mit mehreren Baugruppen in einem Gebiet. Wenn die Stadt Aachen diese Möglichkeiten für innovative Projekte auf städtischen Flächen bietet, müssen die Projekte einen Beitrag zu den Bedarfslagen der Stadt liefern, indem sie bezahlbaren, geförderten und inklusiven Wohnraum schaffen. Dass gemeinschaftliche Wohnprojekte dazu in der Lage sind und sich mit diesen Zielen identifizieren, zeigt beispielsweise das genossenschaftliche Projekt „Miteinander im Wiesental“ mit 40 Prozent gefördertem Wohnungsbau.

Quartiersprojekt Branderhof: Idee und Entstehung

Der Branderhof in Aachen ist ein vielschichtiges, kooperatives Quartiers- und Nachbarschaftsprojekt mit verschiedenen Gruppen von Nutzer*innen und Entwickler*innen. Der Aufbau ähnelt einer Zwiebel, bestehend aus unterschiedlichen Schichten: ausgehend vom Kern mit dem ehemaligen Gutshof „Gut! Branderhof“ als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum und bürgerschaftliches Projekt, ergänzt durch eine Kita und umringt von mehreren gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die Verbindung erfolgt über die Mitgliedschaft und Mitwirkung im Verein Branderhof. Die äußerste Schicht ist das umliegende Quartier, das durch soziale und demographische Effekte, das nachbarschaftliche Engagement und den Austausch zwischen den Bewohner*innen mit dem Projekt verknüpft ist.

Die Projektidee entstand bereits 2015 mit der Aufgabe des Reiterhofes, als der Verkauf des städtischen Geländes im Raum stand. Durch die prägende Gestalt des denkmalgeschützten Hofes wird dieser Ort als identitätsstiftend im Quartier empfunden. Die Sorge vor einer renditeorientierten

Vermarktung und dem Verlust des Quartiersmittelpunktes ließ in einer Gruppe engagierter Bürger*innen die Idee eines Nachbarschaftszentrums mit umliegenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten aufkommen. Dieses Vorhaben stieß bei der Verwaltung der Stadt Aachen auf offene Ohren. Mit Unterstützung der Beratung im Rahmen der Förderung „Initiative ergreifen“ konnte die Idee weiter ausgebaut werden und durch die Fördermöglichkeit eine Realisierungschance erhalten. Kennzeichnend ist der soziodemographische Quartiersansatz des Projektes, der einen Mittelpunkt im Quartiersleben schaffen will und durch die Verbindung mit den gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine langfristige Verankerung und Tragfähigkeit in der nachhaltigen Umsetzung finden kann.

Bausteine der Entwicklung

Erster Baustein war der Umbau der denkmalgeschützten Doppelscheune des Hofes in eine Kita durch einen Investor. Die Entwicklung der weiteren Bausteine war ein durchaus aufwendigerer partizipativer Prozess. In einem Beratungs- und Befähigungsprozess wurde der Verein Branderhof bei der Erstellung eines Betriebskonzeptes und der Planung zum Umbau des denkmalgeschützten Gutshofes begleitet. Gleichzeitig wurde ein städtebaulicher Entwurf für die umliegenden Hofflächen in einem Beteiligungsformat mit interessierten Baugruppen entwickelt. Schon in dieser frühen Phase der Beteiligung von Interessierten entstand die Idee der „Siedlungsgemeinschaft“: Dieser Verbund der verschiedenen Baugruppen soll Themen wie Freiraumnutzung und -gestaltung, Mobilität und Energie sowie geförderten Wohnungsbau gemeinsam gestalten, um Synergien zu generieren. Dadurch erhalten einzelne Gruppen mehr Flexibilität und die Möglichkeit unterschiedlicher Schwerpunktsetzungen.

Der denkmalgeschützte Hof soll wieder ein aktiver Treffpunkt der Nachbarschaft mit einem vielfältigen sozialen und kulturellen Angebot werden, was sich bereits im Testbetrieb vor der Sanierung zeigt. Nach dem Umbau entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten wie ein Quartierswohnzimmer, ein Quartiersbüro, eine Werkstatt, ein Repaircafé sowie ein Veranstaltungsraum.

Außerdem soll der Innenhof vielfältig genutzt werden. Die Umbauarbeiten am Hof sollen über Fördergelder finanziert werden, der Neubau der Wohnprojekte wird durch die Gruppen getragen. Im Rahmen der Städtebauförderung war die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erforderlich, um die Projekte zielgerichtet in die Bedarfslagen des Quartiers unter Berücksichtigung der soziodemographischen Herausforderungen einzubinden.

Kooperative Projektentwicklung

Der Entwicklungshistorie muss man zugutehalten, dass es keinen vorab geplanten Entwicklungsprozess gab. Ausgehend von der Projektidee wurde in Kooperation mit allen beteiligten Akteur*innen schrittweise ein Weg der Umsetzung gesucht. Das erforderte die nötige Offenheit aller Beteiligten und stellte für alle Akteur*innen eine Herausforderung dar: Die Verwaltung musste gewohnte Verfahren verlassen und Experimente wagen. Die zivilgesellschaftlichen Akteur*innen profitierten zwar von besonderen Chancen einer Pionierrolle, konnten aber keinen klaren, sicheren Weg zum Ziel vorfinden und mussten viel Engagement und Durchhaltevermögen mitbringen. Die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes hat aufgrund der Bottom-up-Entwicklung eine längere Wegstrecke bis zu dem nun vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan hinter sich.

Die kooperative Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes startete mit Ideenwerkstätten, in denen erste Entwurfsvarianten mit interessierten Baugruppen entwickelt wurden. Im weiteren Prozess musste der Entwurf sich an viele Faktoren, wie beispielsweise Anforderungen des Denkmalschutzes, kompakte Bauweise, verändernden Gruppenanzahl und -größe, anpassen. In diesem Prozess sind die fünf Baugruppen zu einer übergreifenden Siedlungsgemeinschaft zusammengewachsen und haben ein gemeinsames Trägerkonzept entwickelt. Eine beispielhafte Herausforderung für die Baugruppen der Siedlungsgemeinschaft war die Verteilung der Grundstücke

gemeinsam untereinander zu lösen. Das gelang in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Jankowski Bürgener und mündete in dem städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan.

Aufgrund der besonderen Synergieeffekte, dem maßgeschneiderten Konzept und den für den Ort passenden Akteuren wurde von dem ursprünglich vorgesehenen Konzeptverfahren abgewichen. Da sich die beteiligten Akteure lange und aufwendig in den Planungsprozess eingebracht hatten, wird eine Direktvergabe mit Konzeptanforderungen durchgeführt. Der Mehrwert eines langen und intensiven Prozesses und das Nutzen der Synergieeffekte ersetzen dabei den für Konzeptverfahren üblichen „Qualifizierungseffekt“ des offenen Ideenwettbewerbs. Außerdem werden im Prozess immer wieder Meilensteine zum Qualitätscheck eingebaut, wie beispielsweise die Einreichung von Konzeptbeschreibungen für die Anhandgabe des Grundstücks.

Auf den Flächen rund um den Branderhof planen fünf Baugruppen in unterschiedlichen Rechtsformen von Mietwohnprojekt über Wohnungseigentümergeinschaft bis hin zur Genossenschaft ihre gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Sie alle verbindet die Idee eines übergeordneten Zusammenschlusses in einer „Siedlungsgemeinschaft“ zur Nutzung von Synergien. Dazu haben Sie eine GbR gebildet, die sich beispielsweise der Gestaltung einer gemeinschaftlichen Freifläche, der Energieversorgung und dem Mobilitätskonzept mit einer gemeinsamen Tiefgarage widmet. Da aufgrund der unterschiedlichen Rechtsformen nicht alle Projekte den geförderten Wohnungsbau im Umfang von 40 Prozent der Wohnfläche erstellen können, gibt es hier einen Spielraum durch eine gemeinsame Lösung. Die Quote kann gebietsübergreifend erfüllt werden, jedoch soll ein Anteil von mindestens 20 Prozent öffentlich-geförderten Wohnraums pro Haus umgesetzt werden. Ziel ist eine heterogene, gemischte Bewohnerschaft in verschiedenen Alters- und Einkommensgruppen.

Fazit

Eine Kooperation zwischen zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und Kommune ist eine Herausforderung, ein Lernprozess und ein Wechselspiel von fördern und fordern. Für den Erfolg braucht es außerdem die Begeisterung für die Idee, den Glauben an die Qualität des Projektes sowie eine Wertschätzung für den Prozess. Wichtige Faktoren zum Gelingen eines solchen Prozesses zwischen zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und Kommune sind eine gute Kommunikation auf Augenhöhe sowie eine professionelle Organisation und ein Verständnis für Verwaltungshandeln seitens der bürgerschaftlichen Akteur*innen. Im Planungsprozess des Quartiersprojektes Branderhof hat sich die fachliche Unterstützung der Baugruppen und Siedlungsgemeinschaft durch eine Projektberatung sowie die Begleitung der Vereinsarbeit durch das Büro „startklar“ ausgezahlt. Nach diesen Projekterfahrungen können Elemente eine Kooperation zwischen Kommunen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen durch einige zentrale Bausteine hergestellt werden:

Bei der Kommune:

Anbieten von
Beteiligungsprozessen;

Kommunikations- und
Beratungsleistungen
durch eine kommunale
Koordinationsstelle;

Beratung für die zivilge-
sellschaftlichen Akteure
ermöglichen;

kooperative fachbereichsüber-
greifende Zusammenarbeit in
der Verwaltung.

Bei zivilgesellschaftlichen Akteur*innen:

Annehmen der
Beratungsangebote;

Investition in ergänzende
Beratung und Expertise,
beispielsweise für die Pro-
jektsteuerung und erste
Planungsschritte;

Professionalisierung
der Organisation und
Kommunikation.

Aufgabe des Reiterhofs

Beschluss zur Entwicklung eines Wohngebiets:
Entwurf EFH*-Gebiet
[*EFH=Einfamilienhaus]

Gesamtstädtische Neuausrichtung der Strategie „Wohnen“:
mehr Geschosswohnungsbau statt EFH

Werkstattverfahren mit Baugruppen zur Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfes

Einbindung der Koordinationsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ in die Projektentwicklung

Städtebaulicher Entwurf & frühzeitige Beteiligung zum B-Plan

Entwicklung des ISEK

Förderantrag „initiative ergreifen“ (mit allen Akteur*innen)

Förderzusage durch das Land NRW

Politische Beratung zum B-Planverfahren

2013 - 2014

seit 2016

2018

2019

2020-21



2014

Gut! Branderhof e.V. gegründet: Entwicklung der Idee eines Nachbarschaftszentrums



2015

Baugruppen entstehen: Entwicklung der Idee einer Siedlungsgemeinschaft



2016

Testbetrieb Branderhof durch Verein

Umbau der Branderhof Kita durch einen Investor

Beratung „initiative ergreifen“ durch startklar A+B



2018

Entwicklung der Gesamtprojektidee mit startklar A+B: Verein, Kita, Wohnprojekte und Quartiersvernetzung



2019

Entwicklung des Trägerkonzept der Siedlungsgemeinschaft



2020

Auswahl des Architekturbüros
Verortung der Baugruppen & Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Legende: Zivilgesellschaft • Baugruppen • Kommune • Berater*in • Investor*in

Die in der Grafik dargestellten Personen sind fiktiv und repräsentieren symbolisch die verschiedenen Akteur*innengruppen.

Kooperationen zwischen Kommunen und Immobilien: bekannte Instrumente, unbekannte Wege

Die Kooperation zwischen Stadtmacher*innen, Immobilien- und Wohnprojekten mit Kommunen ist eine Herausforderung, ein Lernprozess und ein Wechselspiel von Fördern und Fordern. Kooperative Prozesse entstehen oft ungeplant, wenn sich zufällig stadträumliche Lücken öffnen und lokale Bedarfe auf die Potentiale vor Ort treffen. Für den Erfolg braucht es politischen Willen, Begeisterung für die Idee, Wertschätzung für den Prozess und Mut zum Experiment.

So unterschiedlich die Arbeitsweisen, Zielsetzungen und Rahmenbedingungen der Kommunen und Projekte sind, so verschieden sind auch ihre kooperativen Strukturen. Jedoch müssen Kommunen nicht jedes Mal das Rad neu erfinden: Sie können sich im Prozess der kooperativen Stadtentwicklung aus dem erprobten Werkzeugkasten bedienen und mit der Zeit eine eigene, maßgeschneiderte Palette passender Instrumente herstellen. Grundlegend wichtig für die komplexen Kooperationsprozesse ist eine koordinierte Kommunikation, die seitens der Kommune durch eine zentrale Kontaktstelle und seitens der Projekte durch eine professionelle Projektbegleitung hergestellt werden kann. Zudem kann fachliche Beratung für beide Seiten eine Starthilfe geben und die Entscheidungsfindung in herausfordernden Situationen erleichtern.

Für die Anwendung und die Feinjustierung kommunaler Instrumente ist der Austausch mit der Projekte-Szene entscheidend: Während bei Kommunen der Fokus auf den übergeordneten stadtpolitischen Zielen und der verfahrensbezogenen Rechtssicherheit liegt, haben Projekte die Wirksamkeit und die Bedarfsgerechtigkeit der Instrumente im Blick. Zudem merken die lokalen Initiativen und Netzwerke rasch, wenn die bereits erprobten Instrumente mit den verändernden Rahmenbedingungen nicht mehr standhalten können, wie etwa bei steigenden Bodenpreisen. Wenn ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch zwischen Kommune und lokalen Akteur*innen gelingt, kann eine fruchtbare und dauerhaft gemeinwohlorientierte Kooperation entstehen.

Nicht zuletzt müssen beide Seiten langen Atem haben: Denn der Aufbau von kooperativen Strukturen und einer koordinierten Zusammenarbeit zwischen Kommunen und zivilgesellschaftlichen Projekten braucht Zeit und Geduld. Die Belohnung dafür ist die Entstehung wertvoller Lerneffekte, die Etablierung nachhaltiger Planungspraktiken, die Stärkung von lokalen gemeinwohlorientierten Akteur*innen und der Mehrwert für die Stadtgesellschaft durch besondere Projekte von Vielen für Viele mit Innovationscharakter.

Stimmen aus dem Symposium:

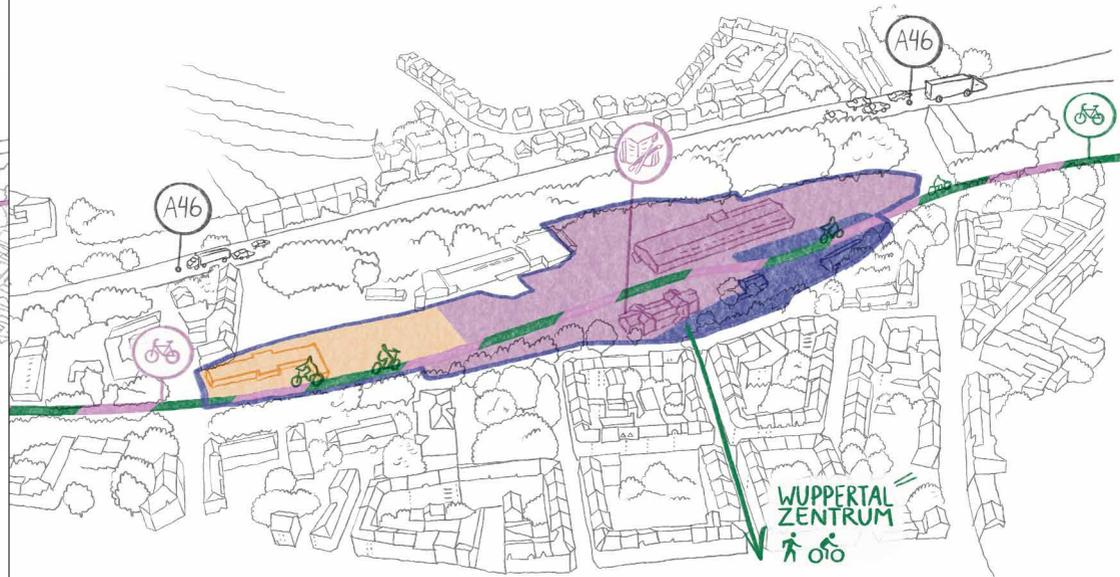
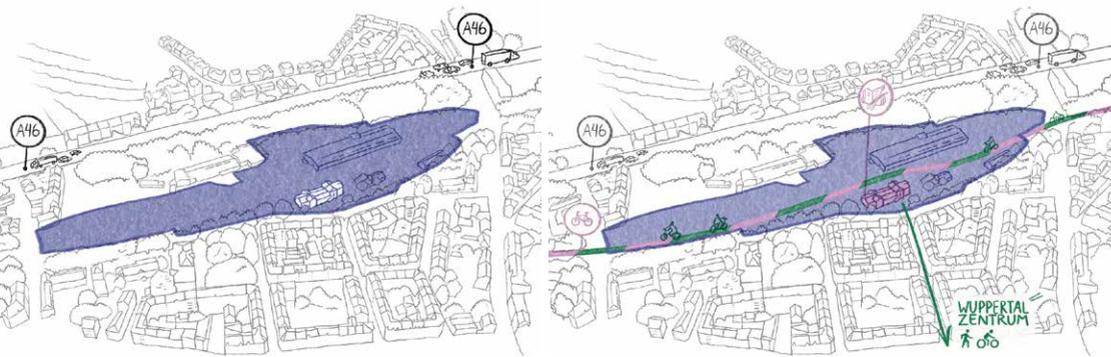
„Bei der Entwicklung von neuen Quartieren ist es wichtig, frühzeitig das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte festzulegen und sie bereits in den ersten Planungsschritten zu integrieren. Wenn von Anfang an passende Rahmenbedingungen geschaffen werden, haben Projekte bessere Umsetzungschancen und auch Voraussetzungen, um einen Mehrwert für die Quartiere zu schaffen.“

- Almut Skriver, MitStadtZentrale, Köln

„Hamburg ist seit 2003 mit einem eigenen Förderprogramm und einer kommunalen Agentur für Baugemeinschaften sowie seit Beginn der Agenturgründung mit einem Konzeptvergabeverfahren für Baugemeinschaften relativ gut aufgestellt. Die Agentur wird in frühen Phasen der Quartiersplanung beteiligt und kann durch die federführende Begleitung von Vergabeverfahren die Umsetzung von politisch beschlossenen bis-zu-20-Prozent-Quoten für Baugemeinschaften unterstützen. In den ersten Jahren musste die Politik erst einmal überzeugt werden. Diese Überzeugungsarbeit konnte mit guten Konzepten gelingen: Gemeinsam mit den Baubetreuer*innen konnten wir zeigen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte energetische und soziale Innovationen vorantrieben, und dass sie Vorteile für das Quartier bringen. Nach einigen Jahren haben wir erreicht, dass diese Mehrwerte anerkannt sind und in allen Planungsverfahren die Integration von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten verankert ist.“

- Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg

Blaupause oder Feuerlöscher: Was können wir vom Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat für eine kooperative Stadtentwicklung lernen?



Legende: Zivilgesellschaft • Soziale Träger • Kommune • Berater*in • Investor*in

Die Initiative und überregional bekannte Immobilien Utopiastadt in Wuppertal beackert inzwischen im zehnten Jahr Themen und Formate kulturkreativer Stadt- und Gesellschaftsentwicklung im ehemaligen Mirker Bahnhof und auf den umliegenden Flächen. In den Jahren 2018/2019 gelang es Utopiastadt, ca. 36.000 qm Brach- und Industriefläche auf dem alten Bahnhofsgelände von der Aurelis Real Estate zu kaufen und dort den „Utopiastadt Campus“ für gemeinwohlorientierte, experimentelle und nachhaltige Flächen- und Stadtentwicklung auszurufen. Vorangegangen waren Jahre der Reibung, des Agenda Settings, des Netzwerkaufbaus, der Kritik, aber auch des Dialoges – sowohl zwischen der Aurelis und Utopiastadt, aber auch mit und zwischen der lokalen Wirtschaftsförderung und dem Ressort Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal. Für das Gelingen des gemeinsamen Einigungsprozesses war ein mehrjähriger, 2016 gegründeter Arbeitskreis mit den vier genannten Institutionen und externer Moderation ausschlaggebend: der sogenannte „Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat“ (UCF). Daher stellt sich die Frage, was genau also war der Beirat, unter welchen Bedingungen konnte er zu einer Einigung beitragen und inwiefern handelt es sich um ein Instrument, das für andere Städte und Flächen übertragbar sein könnte?

Mit dieser Fragestellung beschäftigte sich das (virtuelle) Immobilien-Symposium #1 vom 28. April 2021, auf dem die Autoren die Ergebnisse einer fünfjährigen Forschungsarbeit (Wanner et al. 2021) mit Rüdiger Bleck, Ressortleiter Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal und den Mitgliedern des Netzwerks Immobilien diskutierten.

Das Format: Was war der Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat (UCF) und was hat er bewirkt?

Der UCF war ein situativ entwickeltes Gremium aus insgesamt acht Vertreter*innen Utopiastadts, der Aurelis Real Estate, des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau sowie der Wirtschaftsförderung Wuppertal. Zu bestimmten Anlässen wurden nach gemeinsamem Beschluss externe Berater*innen bzw. weitere wichtige Beteiligte hinzugezogen. Ansonsten fanden die Gespräche im kleinen und geschlossenen Kreis statt. Der UCF wurde in einer konfliktären Phase im Sommer 2016 auf Druck der Stadt Wuppertal hin eingerichtet und wurde über eineinhalb Jahre hinweg extern moderiert durch die in Immobilienkreisen gut bekannte, damals selbstständige Beraterin Frauke Burgdorff. Im Rahmen des UCF wurde ein gemeinsames Rahmenkonzept (UCF 2018) erarbeitet, das im Sommer 2018 dem Rat der Stadt Wuppertal vorgelegt wurde. Mit diesem Konzept wurde die inhaltliche und räumliche Prägung der Flächen, die sich durch die Arbeit des UCF manifestierte, einer breiteren Öffentlichkeit kommuniziert. In der Entstehungszeit des UCF standen noch sowohl Ideen der Entwicklung eines kleinteiligen Handwerkerparks mit einzelnen Gewerbetreibenden als auch einer großflächigen Wohnbebauung mit höheren Renditen zur Debatte. Im Rahmenkonzept einigten sich die Beteiligten jedoch auf eine integrierte, alle ehemaligen Bahnhofflächen umfassende, stark öffentlich und experimentell orientierte Entwicklung, die insbesondere auch die Belange des Akteurs Utopiastadt und der Quartiersöffentlichkeit berücksichtigen sollte. Im UCF wurden zudem konkrete Ankaufinteressen erörtert und diskutiert. Auch wenn die letztliche Verkaufsentscheidung dem Eigentümer oblag, konnten innerhalb des UCF für alle Flächen einvernehmliche Lösungen gefunden werden. So gingen die im Lageplan orange markierten Flächen an ein Konsortium aus sozialen Trägern und einer Stiftung, das am westlichen Ende der Campusflächen eine neue Kita – den „Kulturkindergarten“ – bauen ließ und daneben einen Nutzgarten anlegte. Die rosa hinterlegten Flächen gingen 2018/2019 durch Kauf in das Eigentum der Utopiastadt gGmbH über. Die violett markierte Fläche wurde zum Jahreswechsel 2019/20 durch einen privaten Immobilieninvestor erworben.



Lageplan des Utopia City Campus (blau umrandete Fläche) mit den Eigentumsverhältnissen und Gebäuden 2020. Grün/Rosa: Rad- und Fußweg Nordbahntrasse, öffentlicher Verkehrsweg. Orange: Kulturkindergarten und Nutzgarten der Alten Feuerwache (mit forum e.V.). Rosa: Utopia City mit anderen Initiativen wie der Hebebühne e.V. Violett: privater Investor.

Die Einigung wurde von allen Beteiligten als Erfolg gewertet. Für das Zustandekommen war das Zusammenspiel zweier Faktoren entscheidend: Erstens gelang es, durch den UCF einen geschützten Raum zu schaffen, in dem sich die operativ beteiligten Akteure regelmäßig und in großer Vertraulichkeit und Ergebnisoffenheit treffen konnten, zweitens konnten die Beteiligten gleichzeitig sehr greifbare Ergebnisse erarbeiten. Beide Faktoren bedingten einander: Der geschützte Raum trug entscheidend dazu bei, dass gemeinsame Lösungen und greifbare Ergebnisse reifen konnten – die dann wiederum halfen, den offenen Raum zu stabilisieren. Denn aufgrund seiner Vertraulichkeit lief der Beirat zugleich Gefahr, insbesondere von der Stadtteilpolitik als closed shop wahrgenommen zu werden. Ein wichtiger Baustein, um diesem Eindruck entgegenzuwirken, war daher das Mitte 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept, durch das sich auch Akteure, die nicht direkt am Prozess beteiligt

waren, ein Bild von der Entwicklung machen konnten. Ein weiterer waren die konkreten Projekte, die bereits während der Arbeit des UCF auf den Flächen vorangetrieben wurden. Das gilt insbesondere für den Kulturkindergarten im Westen des Areals, der in einem Quartier mit hohem Bedarf an Kita-Plätzen ein sichtbares Zeichen dafür war, dass die Akteure im Beirat nicht nur redeten, sondern auch lieferten.

„Manchmal ist es gut, wenn sich Politik zunächst aktiv heraushält und nicht alle Prozesse von Anfang an öffentlich sind. Daher ist es in solchen Projekten auch oft Glückssache, ob die Ausgangslage dies zulässt. Günstige Konstellationen wie diese lassen sich schwer planen, umso wichtiger ist es, dann nicht zu zögern, und ins Machen zu kommen.“
– Olaf Pestl

So kann der UCF einerseits als experimentelles Planungsinstrument verstanden werden, das eine Reihe von Kriterien kollaborativer Planung erfüllt, wie sie in den Planungswissenschaften diskutiert werden (vgl. bspw. Healey 2006, Innes und Booher 2018). Solche experimentellen Abweichungen vom Mainstream, bzw. Status quo urbaner Governance werden auch in der Transformationsforschung als wichtige Instrumente diskutiert, um lokale Transformationsprozesse in Gang zu bringen und die Entstehung von innovativen „Nischen“ zu befördern (vgl. bspw. Bulkeley und Castán Broto 2013, Bernstein & Hoffmann 2018). Andererseits war der UCF jedoch zuallererst ein Instrument zur Entschärfung eines akuten Konfliktes und kein schon länger geplantes Vorgehen. Um die Rolle – und den Erfolg – des UCF zu verstehen, ist es daher notwendig, den Kontext zu verstehen, in dem die Akteure zu diesem Instrument gegriffen zu haben. Aus dieser Perspektive wird auch deutlicher, inwiefern es sich bei dem Beirat um ein übertragbares Instrument handelt.

Voraussetzungen: Wodurch wurde der UCF möglich?

Aus einer politikwissenschaftlichen Perspektive können die Flächen um den Mirker Bahnhof als ein strategisches Handlungsfeld verstanden werden, auf dem verschiedene Akteure um Deutungshoheit und Macht über einen bestimmten Gegenstand ringen – in diesem Fall die Frage, wie die Flächen entwickelt werden sollen. Die Theorie strategischer Handlungsfelder (Fligstein & McAdam 2011, 2015) ist eine allgemeine Perspektive auf Konflikt- und Aushandlungsprozesse in verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen. Im Fall des Utopiastadt Campus hilft sie, die Rolle des Beirats innerhalb einer längerfristigen Entwicklung zu verorten. Stabile strategische Handlungsfelder beruhen demnach auf einer Übereinkunft (settlement) zwischen den beteiligten Akteuren. Konfliktphasen gehen mit einer Aufkündigung dieser Übereinkunft einher und werden dadurch beendet, dass die Konfliktparteien eine neue Übereinkunft finden, die durch Aushandlungsprozesse, aber auch durch Machtausübung durchgesetzt werden kann.

Die Analyse zeigt, dass die Flächen am Mirker Bahnhof in den Jahren bis 2011 als eher nachrangige Lagen und Brachflächen betrachtet wurden, die abschnittsweise gewerblich bewirtschaftet und entwickelt werden sollten. Diese initiale Übereinkunft wurde ab etwa 2011 durch die Umwandlung der ehemaligen Bahntrasse in einen Fuß- und Radverkehrsweg (die überregional bekannte „Nordbahntrasse“) und die Ansiedlung von Utopiastadt als Projekt der Städtebauförderung im Bahnhofsgebäude destabilisiert. Beide Entwicklungen führten zu einer steigenden Attraktivität der Flächen, in deren Folge die marktorientierte Strategie der Aurelis mit den Bemühungen Utopiastadts um eine koproduktive Entwicklung in wachsende Spannung geriet. Ein entscheidender Schritt für Utopiastadts Bemühungen war die Fortführung der bestehenden Städtebauförderkulisse „Elberfelder Nordstadt / Arrenberg“ im Programm Stadtbau West – mit einem Fokus auf das in diesem Zuge neu definierte „Mirker Quartier“ (Stadt Wuppertal 2014). Diese war Voraussetzung für die Förderung des Mirker Bahnhofs durch das Landesprogramm „Initiative ergreifen“. Im integrierten Handlungsprogramm für das Quartier von 2014 wurden das Bahnhofsgebäude und umliegende

Flächen bereits in großer inhaltlicher Nähe – aber formal noch voneinander getrennt – gedacht. Ziel war vorerst die Entwicklung eines Gewerbeparks mit einem Schwerpunkt auf Kreativwirtschaft und nachhaltig wirtschaftenden Unternehmen. Anfangs war von städtischer Seite die Wirtschaftsförderung als vermittelnder Akteur mit der Vermarktung der Flächen beschäftigt. Diese Aktivitäten verliefen zunächst eher langsam, während Utopiastadt parallel mit zivilgesellschaftlichen Partner*innen nach Finanzierungswegen für die Entwicklung eines koproduktiven „Utopiastadt Campus“ suchte. Erst als dann 2015/16 auf Seiten des Flächeneigentümers die Entscheidung fiel, neue Impulse zu setzen und mehr Druck in Richtung eines schnelleren Abverkaufs zu machen, trat der Interessenkonflikt offen zu Tage. In dieser Konfliktphase nahm das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau – im Einvernehmen mit der Wirtschaftsförderung – eine Vermittlerrolle ein und drängte auf einen moderierten, ergebnisoffenen Prozess. Aus diesen Treffen entwickelte sich dann der Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat. Darin konnten die Konfliktparteien dann die oben beschriebenen, entscheidenden Weichen für eine neue Übereinkunft stellen, die die Interessen der Aurelis wie auch Utopiastadts zu einem Ausgleich brachte. Diese knappe zeitliche Analyse entlang der Konfliktlinien zeigt, dass der UCF von den Beteiligten initial nicht in erster Linie als Experiment mit innovativen Methoden kollaborativer Planung, sondern vor allem ein Instrument der Konfliktlösung konzipiert war, in dessen Folge sich dann freilich kollaborative Planungsprozesse entwickelten.

Um zu verstehen, unter welchen Bedingungen der UCF möglich wurde, ist die Frage, wie es zum Konflikt kam, daher ebenso wichtig wie die Frage, warum dieser Konflikt durch das Mittel des UCF beigelegt werden konnte. Mithilfe der Theorie Strategischer Handlungsfelder lassen sich Prozesse der Destabilisierung und Stabilisierung von Handlungsfeldern anhand von drei Dimensionen erklären: (1) dem Einfluss der Feldumgebung, also benachbarter Felder strategischen Handelns, (2) den strategischen Aktivitäten einzelner Akteure und (3) hoheitlichem Handeln – hier insbesondere der Stadtverwaltung.

Aus (1) benachbarten Feldern kam sowohl Rückenwind für eine kooperative, experimentelle als auch für eine konventionelle, marktgetriebene Entwicklung. Utopiastadt hatte über die Jahre ein enges Geflecht des koproduktiven Stadtmachens gewoben. Darin bildeten u. a. das durch öffentliche Städtebaufördermittel gestützte denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude selbst, aber auch ein städtisches Integriertes Handlungsprogramm für das umliegende Mirker Quartier (Stadt Wuppertal 2014) sowie eine starke lokale und überregionale Präsenz von Utopiastadt wichtige Bausteine auf dem Weg zu einem für die Öffentlichkeit zugänglichen und mitgestaltbaren Utopiastadt Campus. Auf der anderen Seite standen immobilienwirtschaftliche Interessen, die sowohl durch globale als auch lokale Marktdynamiken und nicht zuletzt durch eine ab 2015 stark forcierte Verkaufsstrategie seitens der Aurelis auf die Akteure wirkten.

Bezogen auf die (2) strategischen Handlungen lassen sich klar die gezielten Aktivitäten Utopiastadts benennen, starke lokale und überregionale Netzwerke zu knüpfen, medial präsente Narrative zu erzeugen, Förderprogramme zu nutzen und greifbare Resultate der gemeinwohlorientierten und experimentellen Stadtentwicklung zu präsentieren. Konkret im UCF wurde dann auch durch den Prozess viel Zeit gewonnen, die genutzt wurde, um ein Bündel aus politischer Unterstützung, einer Kreditvergabe sowie der nötigen Finanzierung (v. a. durch das universitäre Großprojekt „Solar Decathlon Europe 2021/22“) an den Start zu bringen, das den Flächenkauf durch Utopiastadt möglich gemacht hat. Aber auch die Aurelis wurde aktiv, passte den zeitlichen Horizont sowie ihre Verkaufs- und Entwicklungsstrategie an den offenen Prozess des UCF an und finanzierte sowohl die Moderation sowie die externe fachliche Begleitung des Rahmenkonzepts.

Allerdings wäre ohne (3) hoheitliches Handeln mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Konsens gefunden worden. Die Stadtverwaltung hat sich zum einen bereits in der Konfliktphase klar hinter Utopiastadt und das Förderprojekt Mirker Bahnhof gestellt und deren Beteiligung im Prozess eingefordert. Zum anderen wurden Vermittlungs- und Moderationsangebote gemacht und federführend ein Prozess zur Konfliktbeilegung – der UCF – aufgesetzt. Über personelle und planerische Ressourcen wurden die Aktivitäten des Beirats dann über die gesamte Laufzeit unterstützt.

In der Zusammenschau zeigen diese drei Faktoren, dass es Utopiastadt durch strategisches Handeln im Bereich koproduktiver Stadtentwicklung gelungen war, sich in benachbarten Handlungsfeldern – wie bspw. dem Bahnhofsgebäude, der Förderkulisse des Mirker Quartiers oder der überregionalen Stadtentwicklungsszene – (stadt-)gesellschaftliche und kommunale Unterstützung aufzubauen. Aus dieser Stellung konnte sich die Initiative in der Phase des Konflikts zunächst behaupten und die eigene Marginalisierung verhindern. Utopiastadt – das wurde auch in der Diskussion auf dem Immobilien-Symposium #1 nochmals deutlich – hatte sich eine „gesellschaftliche Macht“ (Rüdiger Bleck auf dem Symposium) erarbeitet, durch die die Initiative neben der Eigentümerin (die qua Eigentum über Macht verfügte) und der Stadt Wuppertal (deren Macht auf dem potenziellen Einsatz planungsrechtlichen Instrumenten beruhte), zu einem ernstzunehmenden und handlungsfähigen Partner werden konnte. Diese Konstellation hilft auch zu verstehen, warum alle drei Parteien bereit waren, sich auf den offenen Prozess des Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirats einzulassen.

Die in diesem Bereich geschaffenen Netzwerke und Strukturen trugen dann weiterhin entscheidend zum Erfolg des Prozesses bei. Denn gerade aufgrund der Strukturen der Städtebauförderung konnte das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau den hohen personellen und finanziellen Ressourcenaufwand für die dauerhafte kommunale Beteiligung am Beirat rechtfertigen. Diese Strukturen – das Förderprojekt im Bahnhofsgebäude sowie die Gebietskulisse des Mirker Quartiers – wären ohne Utopiastadt nicht denkbar gewesen. Das vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (Stadt Wuppertal 2014) – als Grundlage der Förderkulisse – sowie die hohe überregionale Aufmerksamkeit und Anerkennung für Utopiastadt gaben dem Ressort Stadtentwicklung und Städtebau zudem die politische Rückendeckung für den offenen Prozess. Schließlich gelang es Utopiastadt nicht zuletzt aufgrund dieser Vorarbeiten, eine tragfähige Finanzierung des Flächenkaufs zu ermöglichen, die für die Aurelis wiederum ein entscheidender Faktor für eine einvernehmliche Lösung war.

„Um Stadtentwicklung auf eine breitere Basis zu stellen und Konflikten vorzubeugen, müssten wichtige gesellschaftliche Akteure im Vorfeld von anstehenden Bauleitplanungen in die Flächenentwicklung einbezogen werden. Das gilt insbesondere für öffentliche Flächen. Hierfür könnten Beiräte ein Instrument sein, das die offiziellen Beteiligungsverfahren ergänzt.“ – **Michael Kroll**

„Es braucht dauerhafte Strukturen des öffentlichen Diskurses über Stadtentwicklung zwischen Bürger*innen und Wirtschaft, auch für ganz konkrete Gebiete. Die Ergebnisse müssen natürlich von der Politik beschlossen werden, aber auf diese Weise kann Vertrauen entstehen und Konflikten vorgebeugt werden.“ – **Almut Skriver**

Fazit: Der UCF als Blaupause oder Feuerlöscher?

Der Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat kann als experimentelles Planungsinstrument verstanden werden, dessen gleichzeitige Offenheit und praktische Orientierung einen bemerkenswerten Interessensausgleich zwischen dem an Koproduktion und Gemeinwohl orientierten Akteur Utopiastadt und der primär marktorientiert agierenden Aurelis ermöglicht hat. Dass die Stadt Wuppertal – insbesondere das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau – diesen Prozess federführend angestoßen und unter Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen aktiv unterstützt hat, war ein entscheidender Faktor für den Erfolg. Entwicklungsprozesse für eine gemeinwohlorientierte und koproduktive Nutzung von Immobilien sind umso standfester, je tiefer sie auf kommunaler Ebene in hoheitliches Handeln eingebettet sind. Die Stadtentwicklungsabteilungen bzw. -ämter der Kommunen bringen das nötige Verständnis und den planerischen Werkzeugkasten mit, um solche Prozesse in ihrem stadträumlichen Kontext zu begleiten.

Allerdings kann der Beirat nicht ohne weiteres als Blaupause dienen. Eine weitergehende Analyse zeigt die Komplexität des Kontexts auf, unter denen der Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat zustande gekommen ist und zu einem Erfolg werden konnte. Aus dieser Perspektive wird deutlich, dass der UCF zunächst vor allem ein „Feuerlöscher“, ein Instrument zur Entschärfung eines spezifischen Konfliktes, war. Erst aus der akuten und festgefahrenen Situation im Sommer 2016 heraus erklärt sich die Bereitschaft aller Akteure, den UCF und den damit verbundenen erheblichen Zeit- und Ressourcenaufwand mitzutragen. Zudem wären weder dieser Konflikt noch die Unterstützung durch die Stadt und schließlich die erfolgreiche Finanzierung des Flächenkaufs ohne die langjährigen Vorarbeiten denkbar gewesen, durch die sich Utopiastadt im Bereich koproduktiver Stadtentwicklung Anerkennung, Unterstützung und (Deutungs-)Macht erarbeitet hatte. Hierzu gehört nicht zuletzt die Städtebauförderkulisserie als institutioneller Rahmen, die für das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau ein wesentlicher Faktor war.

Dennoch sind die Prinzipien des UCF grundsätzlich auch auf andere Situationen in anderen Städten übertragbar – so auch der Tenor der Diskussion auf dem Immobilien-Symposium #1. Allerdings sollten kommunikative und kollaborative Prozesse schon frühzeitig und nicht erst im Konfliktfall angeschoben und entsprechende Austauschplattformen angeboten werden. Auf diese Weise ließe sich auch der hohe Ressourcenaufwand, der mit Prozessen dieser Art – für alle Beteiligten und insbesondere die in aller Regel ehrenamtlich engagierten Stadtmacher*innen – einhergeht, reduzieren. Dann können Formate wie der UCF geeignete Instrumente sein, um Konflikten vorzubeugen, Interessen zum Ausgleich zu bringen und Prozesse gemeinwohlorientierter und koproduktiver Stadtentwicklung zu ermöglichen. Wenn es dann außerdem gelingt, solche Formate auch unter wechselnden Akteurskonstellationen – bspw. nach dem Ausstieg eines Investors – zu verstetigen, kann ein Flächenentwicklungsbeirat ein Weg sein, um langfristig koproduktive Strukturen in der Stadtentwicklung zu etablieren.

„Damit kooperative Beteiligungs- und Entwicklungsprozesse ressourceneffizienter werden und gleichzeitig progressiv bleiben können, braucht es strukturelle Änderungen von städtischer Seite. Sonst muss jedes gute Beispiel erneut als „Leuchtturmprojekt“ langwierig, mühsam und kostenintensiv erkämpft werden.“ – **Aya Kleine**

Originalartikel



Wanner, M., Bachmann, B., & von Wirth, T. (2021): Contextualising Urban Experimentation: Analysing the Utopiastadt Campus Case with the Theory of Strategic Action Fields, in: *Urban Planning* 6(1), 235–248 (Abrufbar unter <https://doi.org/10.17645/up.v6i1.3629>)



Literatur und Quellen

Bernstein, M., & Hoffmann, M. (2018): The Politics of Decarbonization and the Catalytic Impact of Subnational Climate Experiments, in: *Policy Sciences* 51(2), 189–211. (<https://doi.org/10.1007/s11077-018-9314-8>)

Bulkeley, H., & Castán Broto, V. (2013): Government by Experiment? Global Cities and the Governing of Climate Change, in: *Transactions of the Institute of British Geographers* 38(3), 361–375. (<https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2012.00535.x>)

Fligstein, N., & McAdam, D. (2011): Toward a General Theory of Strategic Action Fields, in: *Sociological Theory*, 29(1), 1–26. (<https://doi.org/10.1111/j.1467-9558.2010.01385.x>)

Fligstein, N., & McAdam, D. (2012): *A Theory of Fields*. Oxford & New York.

Healey, P. (2006): *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Basingstoke & New York.

Innes, J. E., & Booher, D. E. (2018): *Planning with Complexity: An Introduction to Collaborative Rationality for Public Policy*. London & New York.

Stadt Wuppertal (2014): *Stadtumbau-West. Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal. Sanierungsgebiet Elberfelder Nordstadt/ Arrenberg. Fortschreibung des Integrierten Handlungsprogramms für die Bereiche ‚Mirker Quartier‘ und ‚Südstraße‘*. (<https://ris.wuppertal.de/getfile.php?id=171768&type=do>)

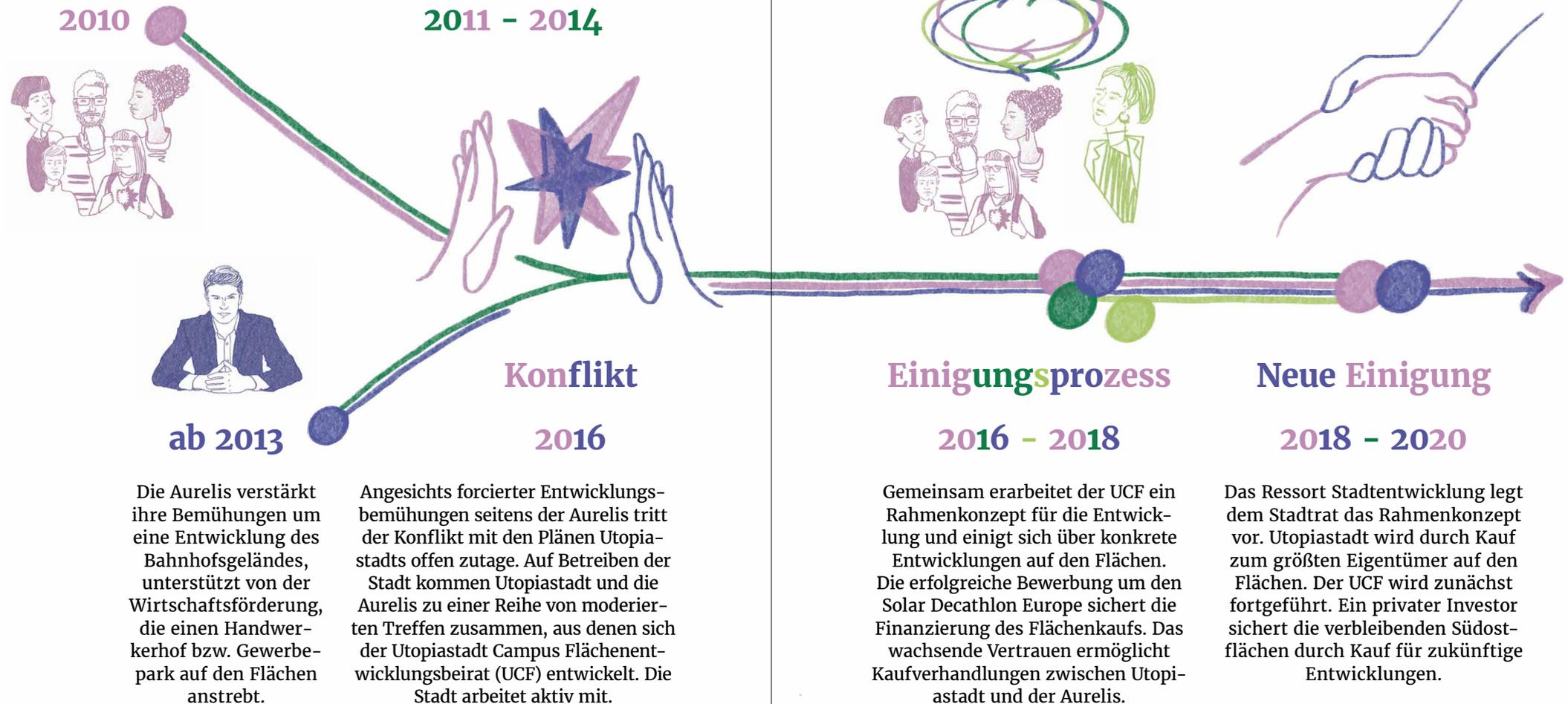
UCF – Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat (2018): *Utopiastadt Campus Wuppertal–Rahmenkonzept*. Wuppertal. (<https://ris.wuppertal.de/getfile.php?id=220856&type=do>)

Vermittelt durch die Wirtschaftsförderung belebt Utopiastadt den Mirker Bahnhof. Die Umwandlung der alten Bahnlinie zum Fuß- und Radweg „Nordbahntrasse“ steigert die Attraktivität der Bahnhofflächen und rückte diese in den Fokus der Stadtentwicklung. Utopiastadt schmiedet erste Pläne für den „Campus“.

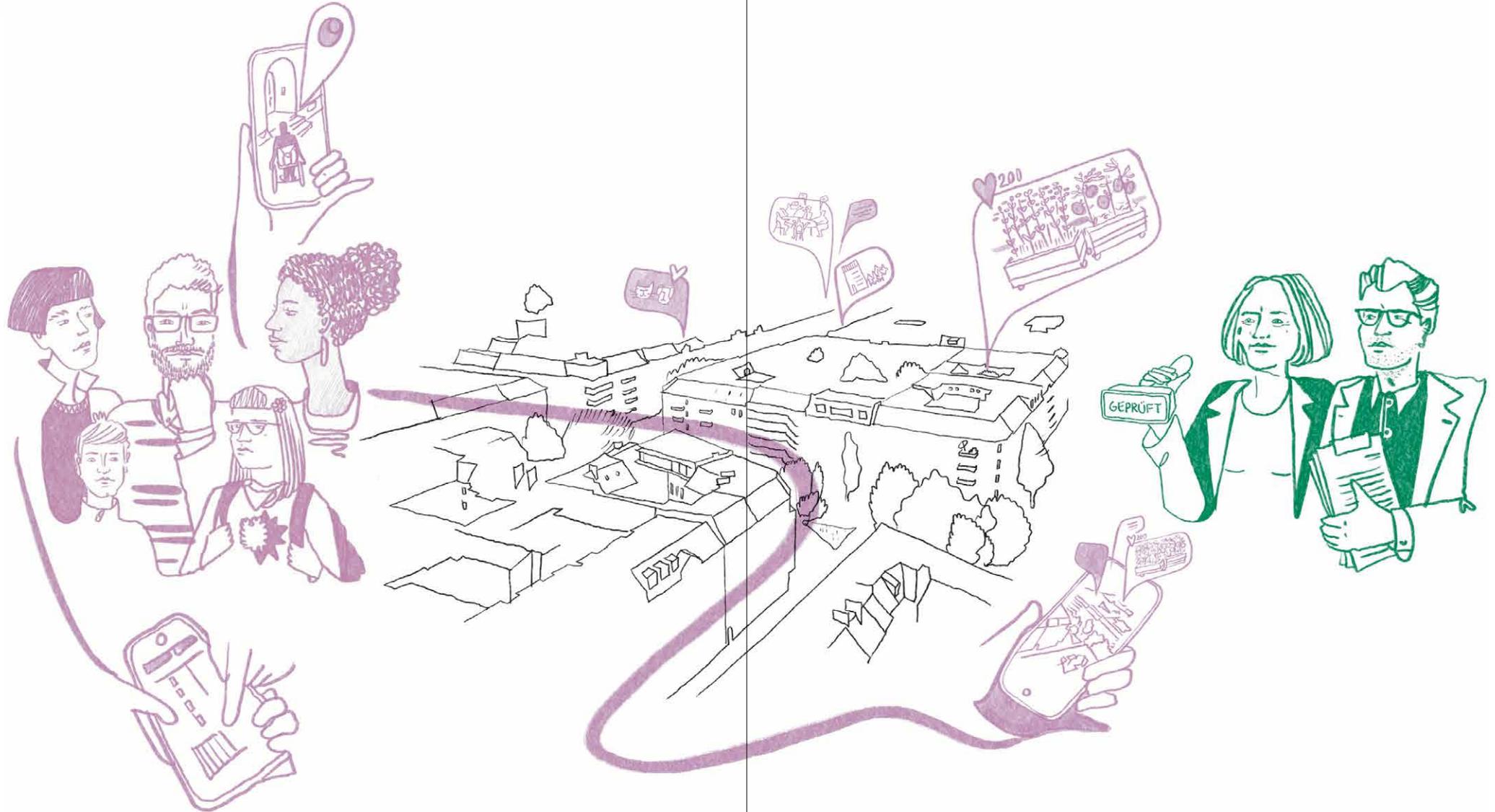
Mit Unterstützung der Stadt bewirbt sich Utopiastadt erfolgreich um Förderung durch „Initiative ergreifen“ und initiiert in diesem Zuge die Städtebauförderkulisse „Mirker Quartier“ mit dem Bahnhofsbereich als zentraler Entwicklungsfläche.

Legende: Zivilgesellschaft • Soziale Träger • Kommune • Berater*in • Investor*in

Die in der Grafik dargestellten Personen sind fiktiv und repräsentieren symbolisch die verschiedenen Akteur*innengruppen.



Stadtmachen in Zeiten digitaler Transformation



Stadtmacherinnen und Stadtmacher haben immer schon daran gearbeitet, Räume zu produzieren und mitzugestalten. Sie aktivieren ungenutzte Räume, setzen Impulse für das nachbarschaftliche Miteinander und für kreativen Ausdruck, sie machen durch Interventionen im öffentlichen Raum auf bestimmte Themen aufmerksam. Die Plattform Stadtmacher-Akademie definiert Stadtmacher*innen als einen Ausdruck für diejenigen, die die Stadt nicht nur als ein Produkt etablierter politischer oder wirtschaftlicher Akteur*innen verstehen, sondern selbst Initiative ergreifen und auf lokaler Ebene an der Entwicklung und Gestaltung des Stadtraums mitwirken.

Nun tauchen immer mehr digitale Technologien im Umfeld von Städten auf. Das stellt diese Initiativen vor einen neuen Kontext und neue Herausforderungen, gleichzeitig gibt es ihnen aber auch neue Tools für ihre Projekte. Lokale Communities können Daten sammeln und Technologie verwenden, um reale Probleme zu lösen. Dadurch ändert sich wiederum der Kontext für gemeinschaftliche Stadtentwicklung. Dazu kommen neue digitale Akteur*innen: Technologie-Expert*innen, Hacker*innen und Netzwerke, die diese technologische Infrastruktur entwickeln und nun ebenfalls auf den urbanen Raum aufmerksam werden und an dessen Entwicklung mitwirken wollen.

Zwei unterschiedliche, aber verwandte Literaturstränge nähern sich diesem Schnittpunkt aus verschiedenen Blickwinkeln. Zum einen beobachtet die Planungstheorie den kollaborativen Charakter der Produktion von städtischem Raum, insbesondere die Rolle der Zivilgesellschaft. Ob man sie nun als Stadtentwicklung, Co-Design, Bottom-up, DIY oder Guerilla-Urbanismus bezeichnet – je nach Formalitätsgrad und Perspektive der Autor*innen –, diese Prozesse betonen die proaktive Rolle der Bürger*innen und bilden ein Gegenstück zu den etablierten Praktiken hoheitlicher Planungsprozesse. Zum anderen wird in der soziotechnischen Forschung festgestellt, dass sich die Rolle der Bürgerinnen und Bürgern von passiven Nutzer*innen von Technologie oder Erzeuger*innen von Daten zu aktiven Entwickler*innen von Technologie und Verwalter*innen von Daten wandelt. Hier liegt der Schwerpunkt auf technisch versierten Einzelpersonen und Gruppen, die

offene Daten, Software und Hardware nutzen, um lokales Wissen zu generieren und darauf zu reagieren. Auch wenn sich die beiden Perspektiven in vielen Bereichen überschneiden, gibt es einen Bereich des Neulands zwischen ihnen; eine konzeptionelle Unschärfe, die wir als Prozesse digitalen Stadtmachens bezeichnen.

Was ist digitales Stadtmachen?

Zusammenfassend lässt sich digitales Stadtmachen als Prozess der Stadtentwicklung mit folgenden Merkmalen definieren:

Digitales Stadtmachen

- bezieht zivilgesellschaftliche Akteur*innen in einer aktiven Rolle ein, mit dem Ziel, der Gesellschaft zu dienen (siehe auch Albers und Höffken 2014; Vanolo 2014; Cardullo & Kitchin 2018; Foth 2018; Milan & Velden 2016);
- bezieht digitale Technologie in mindestens eine Phase des Entwicklungsprozesses ein (siehe auch de Waal und de Lange 2019; Foth 2017) – um die Qualität des Prozesses selbst und/oder die Qualität seiner Ergebnisse zu verbessern;
- ist in einem bestimmten räumlichen Kontext eingebettet und sollen dort Wirkung entfalten (siehe auch Taylor et al. 2015), sind aber auch in globale Netzwerke eingebunden und tragen zu übergeordneten Debatten über Governance bei (siehe auch Micheli et al. 2020; Beckwith et al. 2019);
- wurde ohne einen externen „Auftrag“ initiiert (siehe auch Petrin und Wildhack 2015).

Digitales Stadtmachen in der realen Welt: Beobachtungen

2020 haben wir begonnen, uns Beispiele solcher Prozesse genauer anzusehen.

Wir haben mithilfe von Studierenden zehn kleine Fallstudien gesammelt, haben Interviews mit Expert*innen geführt, die als Podcast auf der Plattform What/next angehört werden können. Und wir haben darüber hinaus viele kleine Facetten auf Social Media gefunden. Sie sind vielleicht nicht alle direkt „Fallstudien“ für digitales Stadtmachen, aber all das hat uns geholfen, das Thema einzugrenzen und die verschiedenen Facetten dieser Prozesse einzuordnen. Schließlich wurden die vorläufigen Ergebnisse dieser Beobachtungen in einem virtuellen Workshop mit mehr als 50 Expert*innen aus Deutschland, Österreich, Belgien, Finnland und den USA im November 2020 vorgestellt und diskutiert. Einige Ergebnisse wurden auf einem noch immer abrufbaren virtuellen Whiteboard dokumentiert. Der Zuganglink befindet sich am Ende dieses Textes.

Wir haben versucht, diese Beobachtungen grob in vier Hauptkategorien einzuteilen (Abb. 1). Sie strukturieren sich in zwei Modi der digitalen Stadtentwicklung (b. Community Empowerment und c. Data Activism) entlang des Spektrums von a. physischem und virtuellem Raum. Wir schließen mit einer Perspektive auf d. ihre Rolle gegenüber etablierten Stadtplanungsprozessen.

Bereiche des digitalen Stadtmachens: Community | Empowerment (b)

Digitale Stadtmacher*innen investieren ihr Wissen, Fähigkeiten und Zeit in Projekte, die ihren Mitmenschen dienen. Als Motivation wird oft genannt, einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten und die Stadt zu verbessern. Projekte werden oft gemeinschaftlich betrieben und man lernt gemeinsam im Prozess. Technische Fertigkeiten werden ausgetauscht, aber auch Wissen über die Nachbarschaft selbst. Manche veranstalten Tage der offenen Tür und ähnliche Events, um sich der Nachbarschaft zu öffnen.

Digitale Stadtmacher*innen greifen bewusst auf Open Source-Technologien und -Prinzipien zurück: Open Source Software, Open Hardware und Open Data bilden den Ausgangspunkt ihrer Projekte. Die Zugänglichkeit und die gemeinschaftliche Wieder- und Weiterverwertbarkeit von Ressourcen wie Software, Daten und Informationen stellen nicht nur eine notwendige Bedingung für ihr Wirken, sondern oft auch eine Haltung gegenüber kommerziellen Praktiken der Wissensexklusion dar.

Das Ziel ist, lokalen Communities mehr Kontrolle über ihre digitalen Ressourcen zu verschaffen. So entwickelte eine Gruppe beispielsweise einen Feinstaubsensor, der nachgebaut werden kann. Die Bauanleitung wurde online geteilt und auf Anfrage gibt es einen Bausatz mit den notwendigen Teilen. Der Makerspace in Bonn hat 3D-gedruckte Türöffner entworfen, damit man während der Pandemie keine Türgriffe anfassen muss. Auch diese Dateien wurden online geteilt, sodass alle mit 3D-Drucker diese selbst drucken können. Empowerment wird als Hilfe zur Selbsthilfe verstanden: die Grundlage bildet das Teilen von Wissen in Form von Code oder Anleitungen.

Aber neben diesen lokalen Gruppen sind die digitalen Stadtmacher*innen auch in weltweiten Netzwerken organisiert. Zum Beispiel Code for All, ein „Netzwerk von Gruppen ehrenamtlich engagierter Freiwilliger (Labs), die ihre Fähigkeiten nutzen, um ihre Städte und das gesellschaftliche Miteinander positiv zu gestalten.“ (Open Knowledge Foundation o.D.) Lokale Gruppen existieren in zahlreichen Städten, Ländern und Regionen der Erde: Code for America mit über 80 lokalen Brigades, Code for Africa, Codeando México und gov in Taiwan um nur wenige zu nennen (Code for All o.D.).

Bereiche des digitalen Stadtmachens: Data | Activism (c)

Digitale Stadtmacher*innen greifen auf Daten zu, generieren sie selbst und verwalten sie. Vor allem machen sie Daten anderen zugänglich. Zum Beispiel, indem sie Daten visualisieren, etwa auf Karten. Indem sie Daten zu wichtigen städtischen Themen visualisieren, beeinflussen sie deren

Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Das kann sowohl kurzfristige Entscheidungen beeinflussen, wie die Wahl eines Fortbewegungsmittels, als auch langfristige Entscheidungen zu Investitionen in Infrastruktur.

Digitale Stadtmacher*innen teilen ihre Lösungen lokal, aber auch online, sodass sie leicht nachgemacht werden können. Sie teilen Zugang zu Sensoren über offene Schnittstellen, Quellcodes auf Github oder einfach nur gute Beispiele, Tutorials und Inspiration über soziale Medien.

Ein Projekt von Open Knowledge Belgium zeigt die Straßennamen der Stadt Brüssel nach Geschlecht. Nur 6% der Straßen wurden nach Frauen benannt. Über 70 Freiwillige haben daran gearbeitet, diese Informationen zusammenzubringen, die bereits auf OpenStreetMaps und Wikipedia vorhanden waren. Das Projekt wurde inzwischen in vielen Städten wiederholt.

Eine andere, interaktive Karte namens Wheelmap erlaubt es Nutzer*innen, zu bewerten wie gut Orte für Menschen in Rollstühlen erreichbar sind. Das hilft denjenigen, die Rollstühle benutzen, um ihre Routen entsprechend zu planen. Aber das sichtbar zu machen übt auch Druck auf die Stadt und auf Eigentümer*innen aus, die diese Zustände verbessern können.

Ein anderes Projekt, walk [your city], visualisiert Informationen direkt im öffentlichen Raum. Selbstgemachte Schilder zeigen die Entfernung verschiedener Destinationen zu Fuß, um Menschen klar zu machen, dass sie nicht immer ins Auto steigen müssen. Das findet zwar im öffentlichen Raum statt, aber die Idee und sogar die Dateien für die Schilder sind online verfügbar. Das Projekt sammelt darüber hinaus auch Tipps, wie man städtische Verwaltungen davon überzeugen kann, um das ganze legal machen zu dürfen.

Digitale Stadtmacher*innen verstehen ihre ehrenamtlichen Projekte oft auch als Beweis für das Potenzial und Nutzen von Open Source-Praktiken. Sie möchten mit ihrer Arbeit zeigen, dass gesellschaftliche Mehrwerte entstehen, wenn auf diese Art agiert wird und z.B. die Stadtverwaltung offene

Daten bereitstellt oder Open Source-Software zur Verfügung steht. Ihre reüssierten Projekte dienen somit als Motor für weitere politische Forderungen nach mehr Transparenz, Offenheit und Beteiligungsangebot der Stadt.

„Wer lobbyiert denn nicht nur für die Leute und dafür, dass es entsprechende Räume gibt, sondern wer lobbyiert auch für das, was die Leute entwickeln? Wie kommt es vom Data-Activism zur realen Veränderung?“ - Aya Kleine

Bereiche des digitalen Stadtmachens: Virtual | Physical (a)

Der physische Raum ist der Ausgangspunkt und das Ziel aller Initiativen des Stadtmachens. Dennoch steht fest, dass virtuelle Welten ebenfalls real sind. Was dort passiert, kann direkte und greifbare Auswirkungen in der physischen Welt haben. Ein nachhaltiger Ansatz der Digitalisierung braucht also nicht nur digitale Infrastruktur, sondern auch physische Räume, in denen Menschen vor Ort die Technologie erlernen und nutzen können.

Ein anschauliches Beispiel ist ein Projekt des Künstlers Simon Weckert, der 99 Smartphones mit Google Maps entlang einer Straße in Berlin zog. Google Maps identifizierte dies als Stau. Das wiederum führte Google Maps dazu, echte Autos auf andere Straßen umzuleiten.

Ein weiteres Projekt, das bereits vor über 10 Jahren vom Künstler Aram Bartholl gestartet wurde, sind Dead Drops. Dabei handelt es sich um USB-Speichermedien, die im öffentlichen Raum installiert werden; ein anonymes, offline Peer-to-Peer File-sharing Netzwerk im öffentlichen Raum. Alle haben Zugriff auf einen 'Dead Drop' und alle können einen Dead Drop in ihrer Stadt installieren. Auf der offiziellen Liste sind weltweit über 2000 Dead Drops eingetragen.

Physische Räume dienen der ersten Begegnung und dem Vertrauensaufbau. Sie können auch einen chaotisch-kreativen Faktor auslösen, der in Gemeinschaften Teil des gewünschten Settings darstellt. Das zufällige

Aufeinandertreffen und Zusammenarbeiten in Umgebungen, die gerne in der Freizeit aufgesucht werden und wo Anerkennung stattfinden kann, sind zum Aufbau und Erhalt von Tech-Communities essenziell. Diese physischen Räume sind wichtig für Engagement, egal ob digital oder nicht. Nur hier kann man gemeinsam an Projekten lernen, Infrastruktur teilen und auch Anerkennung für eigene Projekte finden. Es gibt Räume wie Hackerspaces, Makerspaces und OK Labs, wo sich eine derartige Community treffen kann. Doch es gibt auch Räume, die von Städten selbst etabliert werden, um eine Community anzustoßen und mit ihr zusammen die Digitalisierung anzugehen, wie etwa das CityLAB Berlin.

Bereiche des digitalen Stadtmachens : Urban | Gap

Was können die Prozesse digitalen Stadtmachens also in einer Stadt bewirken? Welche Lücke füllen Sie aus, die von keinen anderen Akteur*innen gefüllt wird? Wir können diese Fragen zum jetzigen Zeitpunkt nur ansatzweise beleuchten.

Digitale Stadtmacher*innen bieten eine werteorientierte Perspektive auf Digitalisierung. Sie bringen konkrete Beispiele alternativer Governance und Themen wie soziale Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit in den Diskurs zur Digitalisierung. Außerdem können sie Lösungen für unmittelbare Probleme sehr schnell entwickeln. Sie zeigen ein hohes Maß an Resilienz und Anpassungsfähigkeit, gerade in Zeiten der Krise. Im Gegensatz zu anderen Akteur*innen haben digitale Stadtmacher*innen die Freiheit, zu experimentieren; etwas zu tun, einfach nur weil es möglich ist. Dies kann zu Kreativität und Innovation beitragen.

Digitale Transformation und Digitalisierungsstrategien in der öffentlichen Verwaltung hinken generell hinter den Entwicklungen im öffentlichen Sektor her. Digitale Stadtmacher*innen haben die notwendigen Skills, Ressourcen und die Bereitschaft, den Verwaltungen zu helfen. Open Data Plattformen, die es inzwischen in jeder größeren Stadt gibt, beweisen, dass Städte das Potenzial davon erkennen, Daten zu teilen. Niemand scheint

genau zu wissen, was mit den geteilten Daten passieren soll, aber man hegt die Hoffnung, dass irgendeine Art von Innovation entsteht, an die man vorher gar nicht gedacht hatte.

„Mir stellt sich die Frage, was für eine Kultur geschaffen werden muss, digital und realräumlich, damit Verwaltungen und Politik so etwas auch fördern können und wollen. Wo können Plattformen gebildet und Trittsteine gelegt werden, damit solche Projekte einfacher angestoßen werden können?“ –Ein Teilnehmer des Symposiums

Es gibt dabei immer mehr Unterstützung auf der lokalen Ebene wie eine Förderung für digitales Engagement, die von der Stadt Köln ausgelobt wurde. Aber auch auf nationalen Ebenen und darüber hinaus gibt es immer mehr Anerkennung und Unterstützung. So versucht etwa die Smart City Charta in Deutschland, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Auch internationale Organisationen wie UN Habitat betonen den Wert lokaler Daten und digitaler Tools. Sie setzen beispielsweise das Spiel Minecraft ein, um es Kindern zu ermöglichen, ein virtuelles Modell ihrer Nachbarschaft umzugestalten (Block by Block 2021).

Und natürlich gibt es Hackathons: Am Anfang der Pandemie, im März 2020, veranstaltete die deutsche Bundesregierung den bislang größten Hackathon der Welt. „WirVsVirus“ hatte mehr als 28.000 Teilnehmende, die gleichzeitig an 1.500 Projekten arbeiteten, die alle das Ziel hatten mit Corona und dem Lockdown besser umgehen zu können. Es gibt Hackathons in verschiedenen deutschen Städten und zu unterschiedlichen Themen wie Mobilität.

Eine Besonderheit, die Stadtmacher*innen gegenüber anderen Akteur*innen auszeichnet, ist ihre Nähe zu lokalen Communities. Anstatt Expert*innen von außen in eine Nachbarschaft zu bringen, können die Initiativen auf lokales Wissen und Beziehungen zurückgreifen. Auch wenn digitale Tools verwendet werden wie in einem Beispiel, wo eine Familie die Farbe für ihr Haus über Crowdsourcing entschieden hat, fühlt es sich sehr persönlich an und die Schwelle mitzumachen ist viel niedriger.



Dieser Beitrag basiert in Teilen auf dem Artikel „Local Data and Global Ideas: Citymaking in Times of Digital Transformation“ von Martin Bangratz und Agnes Förster, der auf PND – rethinking planning erschienen ist (Bangratz & Förster 2021). Der Artikel ist zugänglich unter www.planung-neu-denken.de/2-2021-digital-citymakers/local-data-and-global-ideas/



Damian Paderta war zu Gast im Podcast What/Next des Lehrstuhls für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen zum Thema „The Public Infrastructure of Digitalization“. Abrufbar auf der Plattform What/Next unter www.pnd-what-next.de.

Literatur und Quellen

Albers, Hans-Hermann and Höffken, Stefan (2014): Vernetztes Stadtmachen – Die Bürger kommen. vhw FWS, no. 5, Berlin.

Beckwith, Richard; Sherry, John and Prendergast, David (2019): Data Flow in the Smart City: Open Data Versus the Commons. In: de Lange, Michiel and de Waal, Martijn (Eds.): The Hackable City. 205–221.

Block by Block (2021): Block by Block. <https://www.blockbyblock.org/>. Accessed: 24.10.2021

Cardullo, Paolo und Rob Kitchin (2018): Smart urbanism and smart citizenship: The neoliberal logic of ‘citizen-focused’ smart cities in Europe. In: Environment and Planning C: Politics and Space 37(5), 813–830.

Code for All (o.D.): Our Global Network. <https://codeforall.org/our-global-network>. Accessed: 23.10.2021

de Waal, Martijn und Michiel de Lange (2019): Introduction–The Hacker, the City and Their Institutions: From Grassroots Urbanism to Systemic Change. In: Michiel de Lange and Martijn de Waal (eds.): The Hackable City. Singapore: Springer.

Foth, Marcus (2017): Lessons from Urban Guerrilla Placemaking for Smart City Commons. Proceedings of the 8th International Conference on Communities and Technologies.

Foth, Marcus (2018): Participatory urban informatics: towards citizen-ability. In: Smart and Sustainable Built Environment 7 (1), 4–19.

Micheli, Marina, Marisa Ponti, Max Craglia und Anna Berti Suman (2020): Emerging models of data governance in the age of datafication. In: Big Data & Society 7(2).

Milan, Stefania und Lonneke van der Velden (2016): The Alternative Epistemologies of Data Activism. In: Digital Culture & Society 2(2), 57–74.

Open Knowledge Foundation (o.D.): Code for Germany. <https://okfn.de/projekte/codeforde>. Accessed: 23.10.2021

Petrin, Julian and Wildhack, Anna (2015): Ein Inkubator für Bürgerprojekte – Stadtmacher erproben einen neuen Ansatz. In: PlanerIn 3/2015, 25–27.

Taylor, Alex S; Lindley, Siân ; Regan, Tim; Sweeney, David; Vlachokyriakos, Vasillis; Grainger, Lillie and Lingel, Jessica (2015): Data-in-place: Thinking through the relations between data and community. In: Proceedings of the 33rd Annual ACM Conference on Human Factors in Computing Systems.

Vanolo, Alberto (2014): Smartmentality: The Smart City as Disciplinary Strategy. In: Urban Studies 51 (5), 883–898.

über Strukturen und Prozesse aus den Immobilien-Projekten, über den bundesweiten Austausch Konzeptverfahren und über GemeinGut Stadt.

Wie funktionieren Immobilien? Was macht gute Abläufe aus und welche Strukturen haben sich bei der Entwicklung von Immobilien-Projekten als unverzichtbar erwiesen? In Kurzberichten teilen Netzwerkmitglieder ihre praktischen Erfahrungen und Überlegungen in Themenbereichen der Projektentwicklung, Finanzierung, Trägerschaft, Bodenfrage und Vergabeverfahren.

Stefan Anspach und Lisa Hahn erklären das von der **Montag Stiftung Urbane Räume** entwickelte **Initialkapitalprinzip**. Das besondere Konzept der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sieht die lokalen Akteur*innen und Strukturen von Anfang an als Schlüssel für den langfristigen Erfolg.

Ansätze der Aktiengesellschaft, Immobilienwirtschaft und Gemeinwohlorientierung können sich gut ergänzen. Wie das geht, erläutert Jödis Binroth am Beispiel der Struktur und Arbeitsweise der **Nestbau AG** aus Tübingen.

In ihrem Beitrag über die **Hitzacker Dorf eG** erläutern Käthe Stäcker und Rita Lassen, wie die Organisation und Steuerung eines Dorfes für 300 ganz unterschiedliche Menschen funktioniert und sich auch weiter verändern soll.

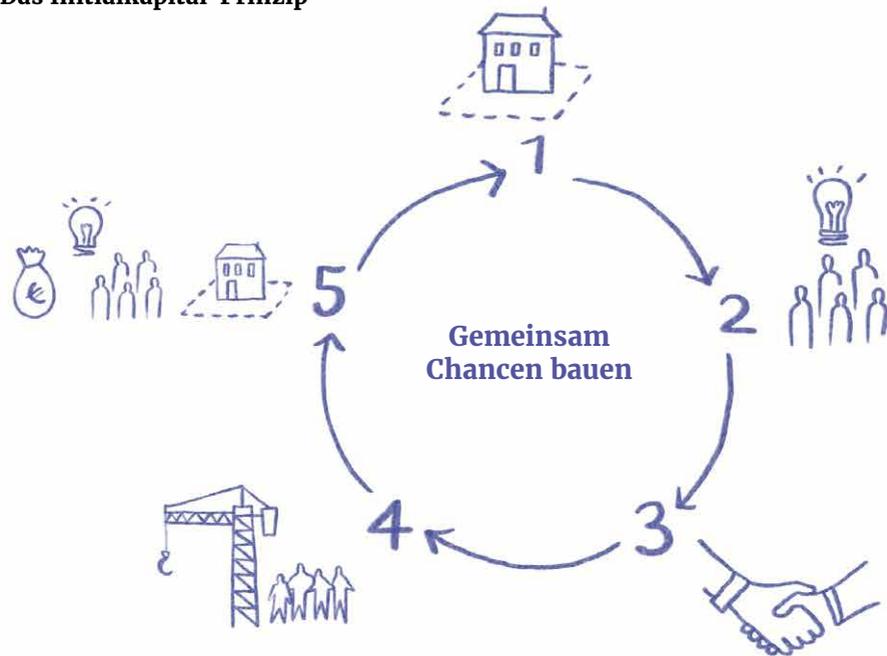
Konrad Braun und Leona Lynen berichten über die Strukturen der Zusammenarbeit und Organisation der vielfältigen Akteur*innen im Berliner **Haus der Statistik**. Sie erzählen über die Herausforderungen und über die Instrumente, die eine dauerhafte Tragfähigkeit des Projektes sichern sollen.

GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten: unter diesem Motto organisierten das Netzwerk Immobilien und der wohnbund e.V. im Juni 2021 die **GemeinGut Stadt Konferenz**. Wir fassen zusammen und berichten, was aus den Ergebnissen der Konferenz wurde.

Im Mai 2021 fand außerdem der bereits **vierte Bundesweite Austausch Konzeptverfahren** statt. Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller und Larisa Tsvetkova geben Einblicke in bundesweite Diskussionen und Entwicklungen rund um das Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Gemeinwohlarbeit im Stadtteil verstetigen

Das Initialkapital-Prinzip



1. Standort	2. Konzept	3. Sichere Grundlage	4. Ausbauen und aufbauen	5. Langfristige Perspektiven
Gebäude + Grundstück + Stadtteil	Gemeinwohlstrategie Wirtschaftliche + technische Machbarkeit	Eigenkapital + Fremdkapital + Fördermittel Erbaurechtsvertrag + Kooperationsvertrag	Community Building Gemeinwohlorientiert Bauen	solidarische Nachbarschaft aus Nutzer*innen, Mieter*innen und Nachbar*innen Freiräume Stadtteilrendite gemeinwohlorientierte Vermietung + Verwaltung

Gemeinwohlarbeit im Stadtteil verstetigen

Chancen bauen, wo es zu wenige davon gibt: Das ist das Ziel der Montag Stiftung Urbane Räume. Wir wollen Orte schaffen, an denen Menschen zusammenkommen, voneinander lernen und ihre Zukunft selbst gestalten. Und insbesondere dort Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und gleichberechtigte Chancen ermöglichen, wo Unterstützung am stärksten benötigt wird.

Dafür arbeiten wir nach dem Initialkapital-Prinzip: Bereits in der Projektuntersuchung entwickeln wir zusammen mit weiteren zivilgesellschaftlichen Akteur*innen gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte für Grundstücke und Gebäude, die dauerhaft wirtschaftlich tragfähig sind und einen Überschuss für den Stadtteil erwirken. Eine Immobilie wird dabei ein Ort der Identifikation und der Möglichkeiten – und auch der Möglichkeit, den eigenen Stadtteil zu gestalten.

Wir glauben, dass nur dort, wo zusammen nachgedacht, entschieden und angepackt wird, etwas entstehen kann, das allen zugutekommt und sich in einer stabilen Gemeinschaftsstruktur verstetigt.

Dafür gibt es keine Blaupause. Die Art der Gemeinschaftsstruktur richtet sich an den individuellen Projektkonstellationen aus und wird von Anfang an in einem offenen Diskurs über Möglichkeiten, Aufgaben und Verantwortungen gemeinsam entwickelt. Die bisherigen Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip zeigen, dass dabei unterschiedliche Organisationsstrukturen entstehen.

Das Initialkapital-Prinzip

Fünf Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip sind bereits auf den Weg gebracht: die Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld, der Bürgerpark FreiFeld in Halle an der Saale, die KoFabrik in Bochum, der BOB CAMPUS in Wuppertal und das HONSWERK in Remscheid. Die Projekte unterscheiden sich nach lokalen Begebenheiten deutlich, basieren aber auf

wiederkehrenden Grundlagen: Wird ein möglicher Standort ins Gespräch gebracht, startet möglichst früh ein multiperspektivischer Austausch mit den Menschen vor Ort als Expert*innen für ihr Viertel und mit Vertreter*innen von Kommunen, Fachinstitutionen, Verbänden und weiteren zivilgesellschaftlichen Organisationen. Zusammen wird eine gemeinwohlorientierte Vision für die Immobilie und den Stadtteil erarbeitet.

Dass diese Vision den Bedürfnissen der Menschen entspricht, sich das Projekt langfristig selbstständig trägt und die Konditionen für mögliche Bestandsmieter*innen erhalten bleiben, sind dabei die entscheidenden Ziele. Der Anspruch, die Mieten und die Überschüsse für das Quartier in Balance zu halten, erfordert viele gemeinsame Abwägungen. Schließlich sollen bei meist hohen Investitionskosten Räume und Überschüsse für Quartiersarbeit entstehen, ohne dass die Mieten untragbar werden. Zu schaffen ist das nur, wenn alle sich einbringen: Eine Grundlage ist zum Beispiel der Verzicht der Grundstückseigner*innen auf Erbbauzinszahlungen, solange das Projekt gemeinnützig bleibt, um damit das Quartier zu stärken. Die Gemeinnützigkeit gewährleisten wir, indem wir eine Urbane Nachbarschaft gGmbH gründen – eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Damit stehen Ausbau und Renovierung des Gebäudes langfristig auf einer sicheren Grundlage. Die oft aufwändigen Baumaßnahmen im Gebäudebestand werden zu 30 Prozent aus Eigenkapital der Stiftungsgruppe finanziert, was nicht verzinst wird. Zusätzlich wird Fremdkapital herangezogen, das später durch Mieteinnahmen zurückgezahlt wird. Die Kommune als wichtige Kooperationspartnerin steuert Unterstützung bei, zum Beispiel in Form von Fördergeldern für die Umgestaltung des öffentlichen Raums.

Ein weiterer wichtiger Grundstein ist, dass die Urbane Nachbarschaft gGmbH lokal agiert und wirkt: Mitarbeiter*innen sind mit einem Projektbüro vor Ort und Teil der Nachbarschaft. Sie koordinieren die (Um-)Baumaßnahmen und arbeiten mit engagierten Menschen und Institutionen aus dem Stadtteil kontinuierlich am Gemeinwohlkonzept. So wird frühzeitig das Fundament für die Gemeinschaftsstruktur gelegt.

Drei Beispiele für die Verstetigung der Gemeinschaftsstruktur

In Halle-Freimfelde wurde das **FreiFeld** als Nachbarschaftspark in einem ko-kreativen Prozess zwischen der Urbanen Nachbarschaft Freimfelde, der Stadt Halle (Saale), dem gemeinnützigen Verein Freimfelde und engagierten Bewohner*innen des Viertels Freimfelde entwickelt. Das FreiFeld ist heute ein richtungsweisendes Beispiel für eine aktiv betriebene urbane Freifläche: Sozial fest verankert im Stadtteil, identitätsschaffend und eine aktive Ressource für Stadtentwicklung. Das FreiFeld wird von engagierten Bewohner*innen des Stadtteils genutzt und bespielt, die sich seit 2014 im Freimfelde e.V. organisieren. Das Nutzungs- und Betriebsmodell ist so gestaltet, dass sich das Projekt selbst trägt und die erwirtschafteten Gewinne dem Gemeinwohl zugutekommen. Im Januar 2020 übergab die Montag Stiftung Urbane Räume dem Verein den Park als Schenkung. Die Montag Stiftung Urbane Räume bleibt als Ansprechpartnerin in regelmäßigem Austausch mit dem Verein.

In Krefeld wurde Anfang 2021 die NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld gegründet. Bürger*innen setzen sich für das Samtweberviertel ein: Sie betreiben Räumlichkeiten der **Samtweberei** und die Shedhalle als öffentlichen Raum für das Viertel. Zudem realisieren sie eigene Projekte. Eine Kooperationsvereinbarung zwischen der NachbarschaftStiftung und der gemeinnützigen Projektgesellschaft gestaltet die Zusammenarbeit aus: Darüber werden Überschüsse aus der Vermietung zweckgebunden für Projektarbeit und eine Personalstelle zur Ehrenamtskoordination zur Verfügung gestellt sowie die kostenfreie Nutzung von Räumen und Infrastruktur für die NachbarschaftStiftung vereinbart.

Die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH ist als Projektgesellschaft dauerhaft mit einem eigenen Team vor Ort. Dieses Team verantwortet die gemeinwohlorientierte Immobilienverwaltung und sichert so die herausfordernde Balance zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Projekts, den Interessen der Mieterschaft und den Anforderungen aus einer gemeinwohlorientierten Nutzung der Räumlichkeiten. Die Mitarbeitenden der gGmbH

übernehmen außerdem die Koordination der so genannten Viertelsstunden, ein Gemeinwohlbeitrag, zu dem sich die Gewerbemiet*innen bei Einzug verpflichten. Darüber hinaus werden aus der gGmbH eigene Projekte realisiert. Dazu gehört auch das Management der Viertelsstunden.

In Bochum wurde 2021 der gemeinnützige Verein Quartiershalle in der KoFabrik e.V. gegründet. Er basiert auf einem Zusammenschluss Interessierter aus der Mieter*innenschaft der KoFabrik. Die Programmierung und das Nutzungskonzept für die Quartiershalle wurden in mehreren Planungsworkshops und Quartiershallen-Stammtischen gemeinsam erarbeitet. Entstanden sind Räume, die durch eine offene Gestaltung zum stetigen Verändern, Umnutzen und Aneignen einladen. Die Bespielung und Nutzung der Halle und auch des davorliegenden Quartiersgartens am Imbuschplatz erfolgen durch den gemeinnützigen Verein. Die Aktivitäten des gemeinnützigen Vereins werden aus Überschüssen aus der Vermietung des gesamten Gebäudes unterstützt – auf Basis einer Kooperationsvereinbarung. Das Team der gGmbH leistet außerdem die gemeinwohlorientierte Immobilienverwaltung.

Ausblick

So weit zu drei Beispielen, die alle unterschiedliche organisatorische Wege gegangen sind. Gemeinsam ist ihnen, dass eine Organisationsstruktur, zum Beispiel ein gemeinnütziger Verein oder eine Stiftung vorhanden ist, mit denen die lokale gGmbH Kooperationen eingeht und an die sie Zuwendungen leistet. Mit unseren Projekten nach dem Initialkapital-Prinzip wollen wir auch künftig weitere und neue Wege der gemeinwohlorientierten Immobilien-Nutzung und -Verwaltung gehen, um Stadtteil-Orte zu schaffen, die Menschen gemeinschaftlich entwickeln und die den Menschen vor Ort mehr Teilhabe ermöglichen.

 Weitere Informationen zur Montag Stiftung Urbane Räume:
www.montag-stiftungen.de/mur

 Mehr zu den Projekten nach dem Initialkapital-Prinzip im Werkbericht 2021 der Montag Stiftung Urbane Räume: www.montag-stiftungen.de/handlungsfelder/chancengerechte-stadteentwicklung/werkbericht-2021



Die nestbau AG: eine gemeinwohlorientierte Aktiengesellschaft

Mit der nestbau AG hat sich 2010 ein kleiner Kreis um Gründungsvorstand Gunnar Laufer-Stark aufgemacht, Neuland im Bereich der Wohnungswirtschaft zu betreten. Wie kann man (Immobilien-)Wirtschaft als Unternehmen anders denken und die Instrumente des herrschenden Gesellschaftssystems nutzen, aber statt nur sich selbst auch andere bereichern? Jördis Binroth von der nestbau AG berichtet über das Konzept der gemeinwohlorientierten Aktiengesellschaft und die Symbiose aus immobilienwirtschaftlicher Herangehensweise und der Implementierung von Immobilienansätzen.

Eine Rechtsform subversiv genutzt

Die nestbau AG ist eine gemeinwohlorientierte Bürger-Aktiengesellschaft für Wohnungsbau. Gemeinwohlorientiert UND Bürger- UND Aktiengesellschaft – wie kann denn das zusammenpassen?

Es passt, denn eine AG ist – entgegen der Annahme vieler – nicht dazu verpflichtet, renditemaximierend zu wirtschaften. Die Aktiengesellschaft eignet sich aber sehr gut, um die wirtschaftliche Kraft von Klein- und Kleinstinvestor*innen zweckbezogen zu bündeln. Mit unserem Denkansatz kann man das Beste aus der klassischen Geldanlage und dem Gemeinschaftssinn der Genossenschaft verbinden, indem wir die Stimmen nicht nur nach der Höhe der Einlage gewichten. Auch geht es in der Unternehmensführung nicht um den Gewinn des einzelnen, z. B. der Vorstände, sondern um den Gewinn für das Quartier. Darum unterscheidet sich die Satzung der nestbau AG von der der meisten anderen Aktienunternehmen durch einige elementare Punkte:

1 Gegenstand des Unternehmens

Als Ziel des Unternehmens sind Projektierung, Bau und Vermietung von Immobilien festgelegt, allerdings unter Auflagen: Gebäude der nestbau AG müssen „möglichst wertbeständig errichtet werden und einer sozial und ökologischen zuträglichen Stadtentwicklung dienen;“ (Seite 2 §2 (1), Satzung der nestbau AG). Weiterhin ist bei der Vermietung und Verwaltung von Immobilien der Erhalt einer Immobilie gleichwertig mit dem Erzielen einer „maßvollen Rendite“ (ebenda) zu sehen und muss mit Blick auf „soziale, ökologische und städtebauliche Belange“ vonstattengehen. Da dieser Unternehmenszweck in der Satzung verankert ist, ist er bindend bei allen Firmenscheidungen zu berücksichtigen.

2 Verteilung des Stimmrechts

Laut Satzung darf jede Aktionärin und jeder Aktionär maximal 5% des Stimmrechts auf sich vereinen – unabhängig von der Einlagesumme (Seite 11 §21 (3), Satzung der nestbau AG). Um Teile der Satzung, wie zum Beispiel das Firmenziel zu ändern, bedarf es einer Mehrheit von 75% aller Aktionär*innen, die bei der Abstimmung darüber anwesend oder per Vollmacht auf der Hauptversammlung vertreten sind. So wird durch die Stimmrechtsbegrenzung gewährleistet, dass Entscheidungen auf der Hauptversammlung dem Willen der Mehrheit der teilnehmenden Bürger*innen entsprechen und nicht von der Mehrheit des Kapitals diktiert werden.

Die mittlerweile rund 400 – ganz überwiegend selbst gemeinwohlorientierten – Aktionär*innen stellen damit sicher, dass keine grundlegende Änderung der Unternehmens-Philosophie beschlossen werden wird.

3 Verdienstgefälle

Die Bezüge eines Vorstandes dürfen maximal das Dreifache des niedrigsten Lohnes im Vollzeitäquivalent betragen (Seite 5 §8 (4), Satzung der nestbau AG). Mit dieser Klausel beugen wir einem zu hohen Lohngefälle vor. Und: Eine Person, die sich von einer Vorstands-Stelle eine persönliche Geldquelle erhofft (und vielleicht auch sonst die soziale Grundausrichtung der AG nicht teilt) wird unter diesen Bedingungen eher kein Interesse an der Arbeit in der nestbau AG haben.

Immobilien als Lebensraum begreifen

Die private Immobilienbranche mit ihrem Renditefokus diskriminiert leider häufig und gelegentlich vielleicht sogar unbewusst. Das zeigt sich in mehr oder weniger subtilen Entscheidungen, wie einer geringeren Ausstattungsqualität von Sozialwohnungen, dem Ablehnen oder Aufschieben von Reparaturen und mangelnder Transparenz in den Nebenkosten. Auch in der Frage

der Bereitstellung oder Sanierung von Gemeinschaftsflächen werden oft Investitionen gescheut, besonders in Vierteln mit geringerem Durchschnittseinkommen der Bewohner*innen.

Viele Vermieter*innen (auch Privatpersonen) sind buchstäblich „weit weg“ und sehen ihre Mieter*innen als Zahlen und ihre Häuser als Profitmaschine. So fällt es leicht, die Wohnumstände und die implizite Wertung, was als Lebensstandard ausreichen muss, zu ignorieren.

Wir treten für ein Umdenken in der Gesellschaft ein und handeln auch entsprechend. Wir achten in unseren Häusern nicht nur auf gute Bestandspflege und einheitliche Qualität in der Wohnungsausstattung, sondern haben es bisher immer geschafft, eine gute Durchmischung unserer Bewohner*innen zu erzielen. Das betrifft nicht nur das Einkommen, sondern auch kulturelle Diversität und die Integration von Menschen mit Einschränkungen in die Hausgemeinschaft.

Weiterdenken und noch weiterplanen

Das Bauen von Häusern ist immer eine Tätigkeit, die weit in die Zukunft vorgreift. Einmal versiegelter Boden bleibt versiegelt. Baustoffe überdauern immense Zeitspannen – ob genutzt oder ungenutzt spielt dabei keine Rolle. Unsere Planung heute entscheidet, ob die Ressourcen auch morgen und übermorgen noch sinnvoll gebunden sind und gut genutzt werden können. Unsere Planung heute muss auch im Blick haben, dass Bautätigkeiten und die Nutzung von Gebäuden (noch) auf endliche Ressourcen zugreifen.

Im Bereich Ressourcen hat mittlerweile ein Umdenken begonnen. Holzbauten entstehen allorten und senken so langfristig die rohstoffbedingten Emissionen im Baugewerbe. Allerdings schlagen ökologische Baustoffe auf die Baukosten. Daher kann die Wahl der Baustoffe nur eine Komponente einer Bauwende sein.

Darüber hinaus gilt es auch, eine bestmögliche Nutzung der Flächen zu erzielen. Klug konzipierte Grundrisse, die viel Flexibilität für später möglicherweise geänderte Nutzungskonzepte lassen, sind ein entscheidender Schritt, weniger Ressourcen zu verbrauchen. Erst wenn Umbauten in einem Haus weniger kosten als es abzureißen und neu zu bauen, ist die Baubranche in einer nachhaltigen Bauplanung angekommen.

Die planerische Flexibilität der Grundrisse wird immer wichtiger. Es geht nicht nur um mögliche Nachnutzungen, sondern auch um neue Wohnkonzepte und Flächenplanung. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigt seit Jahrzehnten kontinuierlich und vor allem proportional zum Alter der Wohnenden.

Wir wollen suffizient sein. Das bedeutet, weniger Verbrauch (von allem) bei gleichbleibender Lebensqualität zu erreichen. Wir glauben daran, dass gemeinschaftliche Wohnformen einen wichtigen Beitrag dazu leisten können, suffizienter zu wohnen.

Wider die kapitalistische Deutungshoheit

Als Unternehmen agieren wir in den Strukturen des Marktes und können uns nicht ganz von dessen Regeln entfernen. Wie wir diese Gegebenheiten nutzen, ist allerdings nirgends festgeschrieben. Niemand kann uns zwingen, der Maxime der Renditeoptimierung zu dienen und immer schneller, weiter und höher sein zu müssen.

Mit dem Gedanken der Gemeinwohl-Ökonomie haben wir einen Ansatz gefunden, unsere Vorstellungen mit unserer Marktumgebung in Einklang zu bringen. Vor dem Baubeginn unseres ersten nestbau-Hauses hielten potenzielle Investor*innen und vor allem Banken unsere Herangehensweise für zu idealistisch. Heute sind wir 4.000 Quadratmeter vermietbare Fläche weiter und werden häufig direkt von Kommunen oder Grundstücksbesitzer*innen für gemeinwohlorientierte Bauvorhaben angefragt. Sogar überregional. Und damit auch andere von unseren Erfahrungen profitieren können,

beraten wir inzwischen auch gemeinschaftliche Wohnprojekte (und haben dazu leider mehr Anfragen als Zeit, sie zu bearbeiten). Wir werten das als Zeichen dafür, dass Transformation von innerhalb der Strukturen tatsächlich funktionieren kann. Wer macht's? Wir und alle, die sich trauen!

 Die Website der nestbau AG bietet weitere Informationen über das Konzept der gemeinwohlorientierten Aktiengesellschaft. www.nestbau-ag.de

 Die Satzung der nestbau AG kann ebenfalls online heruntergeladen werden. www.nestbau-ag.de/downloads/satzung/nestbau-satzung-2021-09-22.pdf



Unsere Vision: Hitzacker/Dorf eG

Hitzacker/Dorf eG: Ein Dorf der Zukunft

Wir bauen ein Dorf für 300 Menschen: für junge Menschen mit und ohne Kinder, für Zugereiste und Geflüchtete, fürs Älterwerden in einem ausgewogenen Mix. Eine Perspektive für Leben und Arbeiten im ländlichen Raum. Wir nennen es ein Dorf der Zukunft.

Wir wollen neue Formen des gemeinsamen Wohnens, Arbeitens und Lebens auf dem Lande entwickeln. Es soll ein soziales, interkulturelles, buntes Mehrgenerationendorf entstehen, in dem praktische demokratische Gesellschaftsentwicklung seinen Raum finden kann. Es geht uns dabei um Wertschätzung der Vielfalt und um gleichberechtigte und selbstbestimmte Teilhabe.

Wir wollen bezahlbaren ökologischen Wohnraum schaffen, das Land, auf dem wir bauen als vernetzten Lebensraum begreifen und den CO₂-Fußabdruck so gering wie möglich halten – also kurz gesagt: wir wollen „enkel-tauglich“ leben.

Das ist unsere Vision, das sind unsere Ziele, die wir praktisch auf die Erde bringen wollen.

Organisationsform: Gemeinwohlorientiert und Solidarisch

2016 wurde die Genossenschaft Hitzacker/Dorf eG gegründet. Wir haben uns für diese Organisationsform entschieden, da sie eine demokratische und zugleich soziale Abstimmungs- und Entscheidungskultur abbildet (jede

Genoss*in hat eine Stimme, gleich wie viele Anteile eingezahlt werden) und gleichzeitig wird mit einer Genossenschaft nachhaltig Gemeinschaftseigentum gebildet und dem Markt Grund und Boden der Spekulation entzogen. Eine Genossenschaft eignet sich insbesondere für eine größere Anzahl von Menschen und Eintritte und Austritte sind einfach zu handhaben.

Das Genossenschaftsgesetz hat relativ strenge Vorgaben, die jedoch gut zu unserer Vision passen, hier sei z.B. der Gleichbehandlungsgrundsatz genannt. Gleichzeitig bietet sie aber auch einen Rahmen, in dem es sich gut bewegen lässt:

Da von Anfang an klar war, dass alle Grundsatzentscheidungen (z.B. eigenes Stromversorgungsnetz, Höhe der Nutzungsgebühr, Gemeinschaftsmiete u.a.) von allen Genoss:innen getragen werden sollten, haben wir uns dazu entschlossen, mehrere Male im Jahr eine Generalversammlung durchzuführen. Sie ist somit oberstes Entscheidungsorgan. Vorschläge, Ideen, die aus den Arbeitsgruppen, den Beiräten oder dem Vorstand kommen, gehen ihren Weg durch die Genossenschaft (s. u.) bevor sie zu einem Beschluss werden. Und umgekehrt: in der Generalversammlung getroffene Beschlüsse werden von den Gremien und Arbeitsgruppen praktisch umgesetzt.

So entsteht Vertrauen: Alle können sicher sein, dass Dinge, die in der Genossenschaft passieren und die von Beiräten oder Arbeitsgruppen erarbeitet werden, irgendwann ihren Weg in die Generalversammlung finden. Damit ist gewährleistet, dass jede Genoss*in davon erfährt und darüber abstimmen kann.

Zur Unterstützung des Vorstandes wurden Beiräte installiert (Finanzen, Bau und Wohnen/Gewerbe). Diese garantieren, dass die fachspezifischen Themen (Verwaltungsthemen) kompetent bearbeitet werden. Die Beiräte bearbeiten ihre Themen erstmal für sich und treffen sich dann zweiwöchentlich mit dem Vorstand, um gemeinsam weiter zu beraten und zu entwickeln. Damit ist die Verantwortung des Vorstandes auf breite Schultern gestellt.

Unsere Entscheidungswege: Lernprozess zwischen Lebendigkeit und Struktur

Wir haben in unserer nun schon fast sechsjährigen Dorfplanungsphase verschiedene Beratungs- und Entscheidungsmodelle entwickelt und praktiziert. Am Anfang trafen sich alle Gruppen (z.B. Bau, Finanzen, Garten, Gewerbe, Interkulturelles Leben, Öffentlichkeitsarbeit) jeden Dienstag tagsüber und abends wurde dann daraus in einem gemeinsamen Plenum berichtet. Jede und jeder war überall willkommen, konnte mitreden und Impulse einbringen. Das war ein bunter und kreativer – manchmal auch chaotischer, aber immer ganz lebendiger – Prozess und hat dabei viele tolle Ideen auf die Erde gebracht. So begann das Dorf.

Im Laufe der Planungsphase wurden die Fragen komplexer und konkreter und wir haben neben den wöchentlichen Dienstagsplena ein monatliches sonntägliches Großplenum eingeführt, an dem viel Zeit für die Beratung einzelnen Sachfragen war.

Mit Beginn der aktiven Bauphase ab 2018 und der konkreten Geländeplanung und danach auch mit dem Bezug der ersten Häuser ergaben sich neue Anforderungen. Die Fragen und Themen der Dienstagsplena erforderten immer mehr konkretes Fachwissen, das einfach nicht mehr ausreichend an alle vermittelt werden konnte (speziell zu Bau- und Finanzfragen). Deshalb haben wir statt des Dienstagsplenum drei thematische Delegiertentreffen eingerichtet, in denen die AGs sich fachlich durch jeweilige „Delegierte“ vernetzen und austauschen und die aber auch offen sind für alle interessierten Mitglieder:

- Delegiertentreffen „Dorfplanung“ mit allen AGs, die das Gelände beplanen
- Delegiertentreffen „Dorfleben in Gemeinschaft“ mit allen AGs zum gemeinschaftlichen Leben
- Beiräte-Delegiertentreffen mit dem Schwerpunkt Strategie- und Verwaltung mit den Themen Finanzen, Bau, Vermietung und Wohnungsverwaltung und mit dem Vorstand (siehe oben).

Grundlage und Herzstück aber sind und bleiben die Beiräte und die vielen AGs, in denen intensiv fachlich beraten und operativ umgesetzt wird.

Ein monatliches vierstündiges Plenum mit ca. 40 – 50 Teilnehmenden trifft Vereinbarungen zu übergreifenden und zentralen inhaltlichen Fragen und ist gleichzeitig der Ort, an dem sich die ganze Gemeinschaft begegnet und erlebt. In diese Plenen werden auch die Grundsatzentscheidungen solange erläutert und erörtert, bis sie reif sind, in eine Generalversammlung zu gehen. Wir möchten damit erreichen, dass sie tatsächlich von allen getragen werden können.

Zu Fragen der Gemeinschaftsbildung, zur Klärung interner Konflikte und zur Weiterentwicklung der Kommunikationskultur werden jährlich mehrtägige Klausuren mit externer Begleitung durchgeführt.

Die Impulse aus der Soziokratiebewegung haben uns in diesem Prozess sehr unterstützt. Seit 2018 haben wir in einem schrittweisen Prozess soziokratische Elemente in unsere Beratungs- und Entscheidungsprozesse eingeführt. Uns haben das Selbstverständnis und die Grundhaltungen der Soziokratie überzeugt und wir fanden und finden es stimmig zur Kultur von Hitzacker Dorf. Ein internes Soziokratie-Team begleitet diesen Prozess und gibt Impulse.

Auf der Basis der Grundhaltungen der Soziokratie (z.B. Gleichstellung, Verantwortung, Transparenz) sind wir jetzt dabei, einige Impulse umzusetzen und sie mit unserer Dorf-Kultur zu verbinden.

- Alle AGs, der Vorstand und die Beiräte haben sich in einem internen Prozess einen klaren Auftrag gegeben. Auf dieser Basis treffen sie selbstbestimmt für ihr Handlungsfeld die Entscheidungen. Sie werden sich damit darüber klar, was sie „treibt“ und sie formulieren das in einer Aufgaben- und Kompetenzbeschreibung, der sog. „Domäne“. Damit wird die soziokratische Kultur der Selbststeuerung und der Selbstorganisation für Teilbereiche des Ganzen in weiten Teilen realisiert.

- Über alle Besprechungen wird Protokoll geführt, das durch eine interne Internetplattform für alle Genoss*innen einsehbar ist. Selbstverantwortung und Transparenz sind leitende Prinzipien.

- Die Treffen werden moderiert und haben je nach Gruppe soziokratische Kommunikationsregeln eingeführt. (z.B. Check In, Runden zur Information- und Entscheidungsfindung, Arbeiten mit Bedenken und Einwänden, Konsentprinzip).

- Der Umgang mit „lauten und leisen Stimmen“ berührt das soziokratische Prinzip der Gleichstellung; d.h. wird in den Gruppen so miteinander kommuniziert, dass alle Gruppenmitglieder gleichwertig gesehen und behandelt werden – oder liegt Dominanzverhalten einiger weniger vor?

- In 2021 haben wir begonnen, in den Plena soziokratische Wahlen für die jeweiligen AGs durchzuführen und dafür ein soziokratisches Wahlverfahren, dass in einer Großgruppe praktikabel ist, entwickelt. Hier sind wir noch kräftig am Üben!

Aufbruch 2022: Neues integrieren

Ende 2021 wurde der erste Bauabschnitt mit Wohnungen für ca. 90 Menschen fertiggestellt. In diesem Jahr steht noch die Fertigstellung des Gemeinschaftshauses an. Wir haben eine gut funktionierende Organisation aufgebaut (wir nennen es manchmal liebevoll Mutterschiff), mit tragenden Strukturen und haben viel Kraft und Energie in diesen Aufbau gesteckt. Doch wir sind nicht am Ende unserer Vision von einem Dorf mit 300 Menschen. Wir werden weiterbauen. Und für diesen Weiterbau werden neue Menschen kommen, die mit uns planen und bauen. Wir sind uns sicher, dass dies Auswirkungen auf unsere Strukturen haben werden und wir uns auf eine neue Phase zubewegen.

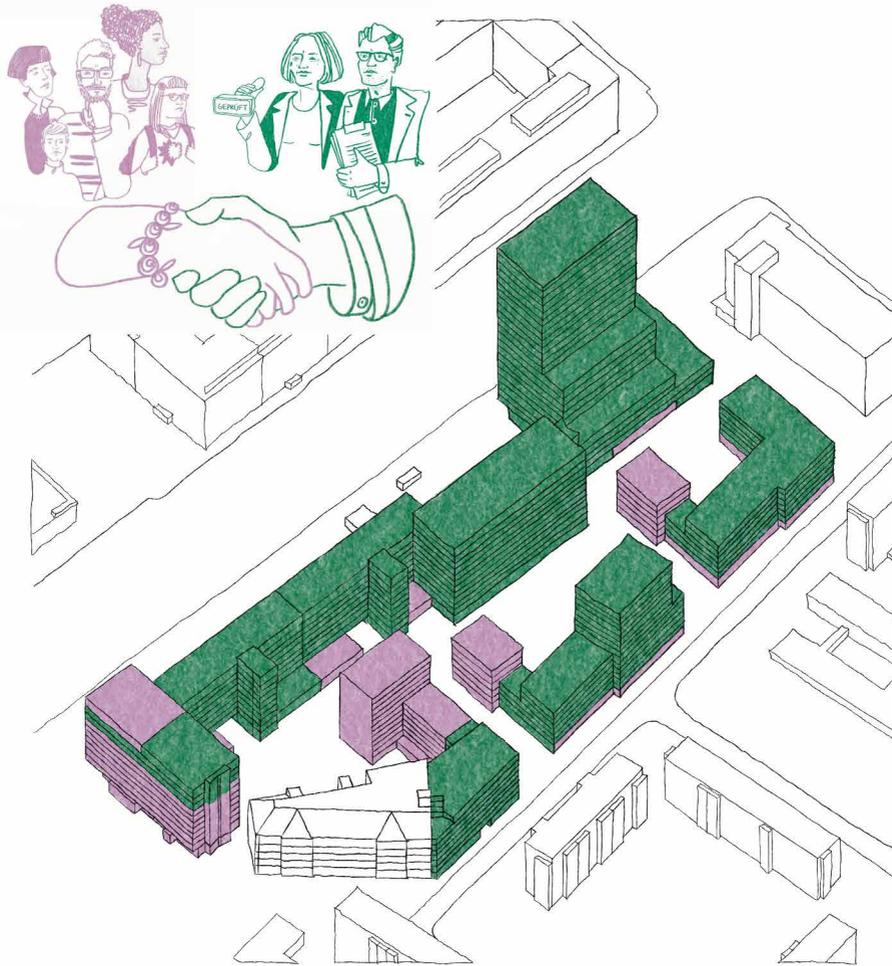
Wie können wir halten und gleichzeitig loslassen, für die Neuen einen Raum schaffen, in dem sie sich kreativ bewegen und entfalten können und in dem das „Alte“ sein darf? Wie dies aussehen kann und soll wird sich zeigen. Wir haben gelernt, jede Entwicklungsphase rechtzeitig zu erkennen und uns den Erfordernissen zu stellen. Wir sind zuversichtlich und voller Vorfreude auf das Kommende.

🌐 Weitere Informationen zum Wirken der Hitzacker/Dorf eG sind auf der Webseite des Projektes zu finden www.hitzacker-dorf.de

🌐 Ein Einführungsvideo zur Soziokratiebewegung kann auf YouTube angesehen werden www.youtube.com/watch?v=u3JJotOJ7kI



Public Civic Partnership - Neue Formen der Ko-Produzierten Stadt am Haus der Statistik



Legende: Nutzung durch zivilgesellschaftliche und kommunale Akteur*innen

Neue Formen der Ko-Produzierten Stadt

Das Haus der Statistik, in unmittelbarer Nähe zum Berliner Alexanderplatz gelegen, bietet die Möglichkeit, die Forderungen nach einer gemeinwohlorientierten und kooperativen Entwicklung unserer Städte modellhaft umzusetzen. Über zehn Jahre stand der 50.000 m² große Gebäudekomplex mitten in Berlin leer. Infolge öffentlichkeitswirksamer Aktionen der Initiative Haus der Statistik, einer Gruppe engagierter Künstler*innen, Architekt*innen, Kulturschaffender und Politiker*innen, wurden 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert.

Die Forderung aus der Zivilgesellschaft, das Haus der Statistik als Gemeingut zu sichern, wurde schließlich von Verwaltung und Politik aufgenommen. Das stete Engagement und Aufzeigen von Möglichkeiten durch unentgeltlich durchgeführte Machbarkeitsstudien seitens der Initiative traf auf Raumbedarfe seitens der wachsenden Berliner Verwaltung. Statt beide Nutzungskonzepte – Raum für Kunst, Kultur, Soziales und bezahlbares Wohnen versus Verwaltungsnutzungen – gegeneinander auszuspielen, entschied sich die neue Regierung 2017 dazu, das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben und in eine gemeinsame Projektentwicklung mit dem zivilgesellschaftlichen Partner zu überführen. Die Kerngruppe der Initiative hatte sich inzwischen als Genossenschaft organisiert und konnte dadurch als Akteur rechts- und handlungsfähig werden.

Neue Formen der Kooperation

Durch den Erwerb durch das Land Berlin wurde der Weg frei für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers. Damit wurde der Grundstein für die Zusammenarbeit von fünf Kooperationspartner*innen gelegt, die seither in gemeinsamer Verantwortung für das gesamte Areal tätig sind: Die sogenannte „Koop5“ besteht aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, den landeseigenen Gesellschaften WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, sowie der ZUSammenKUNFT Berlin eG (ZKB) als legitime Vertreterin der Initiative Haus der Statistik. Hier entsteht ein Fundament, auf dem zivilgesellschaftliches Wissen und Engagement mit der Expertise der kommunalen Immobilienwirtschaft und Handlungsspielräumen der Verwaltung zusammengeführt werden.

Rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers bildet ein Bebauungsplanverfahren, das auf den Ergebnissen eines integrierten Werkstattverfahrens fußt. Von September 2018 bis Februar 2019 erarbeiteten drei Planungsgemeinschaften städtebauliche Entwürfe, von denen der gemeinsame Entwurf der Planergemeinschaft Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitektur als Gewinner hervorging.

Aneignung und Planung durch Zivilgesellschaft

Seit Sommer 2019 werden im Rahmen der sogenannten Pioniernutzung ausgewählte Erdgeschossflächen der Bestandsgebäude an Akteur*innen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Soziales und Nachbarschaft vergeben. Diese Pioniernutzungen erproben während der Bau- und Planungsphase der nächsten Jahre prozesshaft und prototypisch, was sich später langfristig im Quartier etablieren soll. Im Hinblick auf eine langfristig nachhaltige Quartiersentwicklung können so bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planungsphase beispielsweise flexible Betriebsmodelle und Nutzungssynergien getestet werden. Als lernender Prozess verzahnen die Pioniernutzungen kontinuierlich die Projektentwicklung mit der breiten Mitwirkung der Stadtgesellschaft und der Perspektive der Nutzer*innen. Damit bilden sie einen zentralen Baustein der kooperativen Quartiersentwicklung, in deren Rahmen sowohl langfristige Nutzungscluster, transparente Organisations- und Vergabestrukturen, als auch eine öffentlich wirksame Mitwirkung aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Langfristig zu planen heißt nachhaltig zu bauen

Spätestens seit dem Pariser Abkommen 2015 ist klar, dass nachhaltiger gewirtschaftet werden muss. Der Gebäudesektor erzeugt in Deutschland 14 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen. Mit den Emissionen, die durch die Herstellung von Strom, Fernwärme und Baustoffen entstehen, liegt er sogar bei 28%. Mithilfe von zirkulären und ressourcenschonenden Bauen können wir diesen ökologischen Fußabdruck verringern.

Es gilt, den Planungsprozess rund um das Haus der Statistik so zu gestalten, dass die vor Ort vorhandenen Materialien & Bauteile als wiederverwendete oder verwertete Komponenten mitgedacht und baulich integriert werden. Darüber hinaus soll bei den Materialien oder Ressourcen, die nicht in einen zweiten Lebenszyklus eingegliedert werden, auf die nachhaltige Beschaffung geachtet werden. Faktoren wie Herkunft, Regionalität und Qualität müssen bei der Auswahl von neu zu beschaffenden Bau- und Rohstoffen beachtet und geprüft werden. Nicht nur was, sondern auch wie wir bauen, ist für die Initiative eine entscheidende Frage. Dabei geht es darum, das Quartier auf zukünftige Nutzungsänderungen vorzubereiten und eine klimafreundliche Konstruktion mit der Verwendung ökologischer und gesunder Baustoffe zu verbinden.

Das Thema Nachhaltigkeit ist schon jetzt ein grundlegender Bestandteil der Arbeit durch die Pioniernutzer*innen. Das 2019 gegründete Haus der Materialisierung umfasst zahlreiche Angebote in den Bereichen des Sharing, Re-Use, Repairing und Upcycling und wird Rahmen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 von der Koop5, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert. Eine Beteiligung der Pioniernutzer*innen beim Ausbau der Flächen stellt einen Gewinn für die nachhaltige Planung dar und kann auf die Expertise und die tatkräftige Unterstützung der Nutzer*innen zurückgreifen.

Neue Formen gemeinschaftlicher Verantwortung für öffentliche Ressourcen

In der Regel haben zivilgesellschaftliche Initiativen, Stadtgesellschaft und Nachbarschaften wenig Einflussmöglichkeiten auf den Geschäftsbetrieb und strategische Entscheidungen innerhalb landeseigener Unternehmen, die für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Gewerbe und Sozio-Kultur zuständig sind. Maximal kann hier über beigeordnete Beiräte wie (z.B. Mieterbeiräte) "mitgewirkt" werden. "Eine öffentliche Beteiligung in Stadtentwicklungsprozessen sollte alle städtischen Akteure einbeziehen. Es gilt, neue Formen der Beteiligung zu unterstützen und zu verbessern. Dazu zählen die Koproduktion sowie gemeinschaftlichen Gestaltungsprozesse." (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021)

Um eine ernsthafte partnerschaftliche Kooperation zwischen Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und gemeinwohlorientierter Immobilienwirtschaft zu erreichen, bedarf es in Zukunft vielfältiger Rahmenbedingungen: Vertrauen gegenüber zivilgesellschaftlich getragenen Stadtentwicklungsprojekten, langfristig wirtschaftliche Autonomie, die Möglichkeit und den Willen zur Selbstverwaltung, eine ermöglichende Anwendung des Haushalts-, Vergabe- und Wettbewerbsrechts sowie eine konsequente Einbindung aller Partner*innen in die politischen Entscheidungsprozesse über öffentliche Ressourcen im Bereich der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020)

Die komplexe Quartiersentwicklung erfordert daher ein hohes Maß an Engagement von allen Beteiligten. Mit der sogenannten Bedarfsplanung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Weg gefunden, wie die planerische Arbeit des zivilgesellschaftlichen Partners ZUSAMMENKUNFT Berlin eG honoriert werden kann. Die Bedarfsplanung umfasst die einzelnen Bausteine aus dem Nutzungsprogramm der Initiative Haus der Statistik, sowie die Erarbeitung von Trägermodellen für den Bau und Betrieb dieser Flächen sowie der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen im Quartier.

Für die langfristige Sicherung der Flächen und die dauerhafte Bezahlbarkeit strebt die ZKB eG eine Public-Civic-Partnership an: Ein Modell der Selbstverwaltung in partnerschaftlicher Kooperation und mit hoher Entscheidungskompetenz bei den Nutzer*innen. Zivilgesellschaftliche Akteure werden als Beteiligte direkt in die Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften eingebunden und übernehmen Verantwortung in den Gremien und Organen.

Die angestrebte Public-Civic-Partnership besteht aus folgenden Bausteinen:

- gemeinnützige Stiftung im Projektverbund
- mit einer Bauherren gGmbH und Betriebs-Genossenschaften
- einer Quartiers-Genossenschaft für den Betrieb bzw. Kuratierung der EG-Zonen und Freiräume
- und ein Verein aller Nutzer*innen zur Mitwirkung im Quartiers-Gremium und der Quartiers-Genossenschaft

Das Land Berlin und ggf. ihre Unternehmen sollen eine geteilte Wächterfunktion über die zukünftige Verwendung der Grundstücke und Flächen der Initiative in einer neu zu gründenden Gemeinwohl-Stiftung Stadt übernehmen. Diese könnte als Wächterin auch an anderen Standorten zum Einsatz kommen. Um soziokulturelle Flächen und inklusive experimentelle Wohnflächen zu realisieren, werden zwei Betriebsgenossenschaften in Zusammenarbeit mit einer gemeinnützigen Bauträger-GmbH gegründet. Letztere soll auch an anderen Standorten in Verknüpfung mit der Wächterstiftung zum Einsatz kommen.

Dauerhafte Sicherung nutzergetragener und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung

Für die Flächen im Bestand (Haus A und EG Zonen) wird von der ZKB eG gefordert, ein entsprechendes Untererbaurecht (99 Jahre) und für die Flächen im Neubau das gängige Erbbaurecht (99 Jahre) an einen zu gründenden Träger entweder in Direktvergabe oder per Konzeptvergabe zu übertragen. Im Gegenzug würde sich der von der Initiative gegründete Träger für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts verpflichten, bezahlbare Mieten und Belegungsbindungen für sozio-kulturelle Nutzungen nachhaltig zu sichern. Über eine Mietspreizung können zukünftige Nutzungen mit sehr geringer wirtschaftlicher Potenz aber erheblichem Mehrwert für die Quartiersentwicklung aktiver Bestandteil des Public-Civic-Partnerships werden.

Für den (Aus-)Bau der Initiativflächen wird der Einsatz von „zivilem“ Eigenkapital, die Einwerbung von investiven Objektförderungen über Mittel der EU, Bund oder Land und Fremdkapital von ethischen Banken angestrebt. Im Betrieb soll die wirtschaftliche, finanzielle und operative Verantwortung mit Belegungsrechten und -pflichten über eigene, kooperative Trägermodelle mit klarer Fixierung von gemeinwohlorientierten Nutzungen in Erbbaurechtsverträgen gesichert werden.

Ein grundlegende Herausforderung für die langfristige Bezahlbarkeit aller Initiativflächen liegt im Umgang mit sehr hohen Verkehrswerten der Grundstücke. Um die Wirtschaftlichkeit der Nutzungen im Betrieb gewährleisten zu können, gibt es folgende Möglichkeiten:

1. Gestaltung Verkehrswert durch Definition planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, Wertminderung durch dauerhafte Nutzungs-, Belegungs- und Mietpreisbindung

2. Abweichung von geltenden Erbbauzinsätzen im Rahmen der Landeshaushaltsordnung, Begründung besonderes Interesse Land Berlin

3. residuale Ermittlung der Erbbauzinsen bzw. Verkehrswert Grundstück gemessen an zu erwartenden Mieteinnahmen in gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung, bedarfsgerechte Miethöhe für sozio-kulturelle Nutzungen und Wohnen

Die Initiative Haus der Statistik und die ZUSammenKUNFT Berlin eG blickt optimistisch in die Zukunft, aber ohne die Unterstützung von Politik und Verwaltung durch die Ausnutzung von Ermessensspielräumen in der Entwicklung und Vergabe von Grundstücken wird der Modellcharakter des Projektes auf Dauer nicht zu halten sein. Deshalb können die Hinweise auf das Projekt Haus der Statistik und die Bereitschaft für eine kooperative Stadtentwicklung im aktuellen Koalitionsvertrag des Rot-Grün-Roten Senats positiv in die Zukunft blicken lassen. Wie dieses Thema von der frisch berufenen Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt im Konzert der Stadtentwicklungspolitik umgesetzt wird, bleibt abzuwarten.

 Weitere Informationen über das Projekt Haus der Statistik und dahinterstehende Strukturen finden sich auf der Website des Projekts: www.hausderstatistik.org

 Über den vielfältigen Prozess am Haus der Statistik hat die ZUSammenKUNFT Berlin eG mittlerweile drei lesenswerte Broschüren veröffentlicht, die auf Deutsch und Englisch verfügbar und online abrufbar sind: www.hausderstatistik.org/publikation/



Quellen:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2020): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Bonn.

Die GemeinGut Stadt Konferenz im Juni 2021

GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten

Als Meilenstein der Kooperation zwischen dem Netzwerk Immobilien e.V. und dem wohnbund e.V. fand am 11. Juni 2021 die GemeinGut Stadt Konferenz als Online-Veranstaltung statt. Insgesamt 270 Teilnehmende schalteten sich aus vier Ländern pandemiekonform aus Büros und Wohnzimmern, aber auch Gärten und sogar Zugabteilen hinzu. Gemeinwohlorientierung und Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung eine stärkere Stimme zu verschaffen, war der Hauptfokus der Konferenz, stand doch nicht zuletzt auch die Bundestagswahl an.

Prof. Christiane Thalgott eröffnete die Konferenz mit einer Keynote-Präsentation: Was macht Stadt aus? Wie leben wir in unseren Städten heute zusammen und wie wird sich unser Zusammenleben in Zukunft angesichts globaler Herausforderungen verändern? Die Bögen, die sie von der kleinen Intervention im öffentlichen Raum bis zu den großen Fragen unserer Zeit und vom Stadtzentrum bis aufs Land spannte, begeisterten und inspirierten.

In fünf Themenforen konnten die Teilnehmenden sich austauschen und Expert*innen-Inputs aus der Wissenschaft und der Planungspraxis hören. Zwei der Themenforen standen unter dem Titel **Boden ist Gemeingut! – Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand.** Im Forum mit dem Titel **Stadt.demokratisch.machen** wurde über die sich verändernde Rolle der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung diskutiert, während die **Potentiale einer neuen Wohngemeinnützigkeit** im Mittelpunkt eines vierten Forums standen. Ganz im Zeichen der Enkeltauglichkeit wurde

im fünften Themenforum außerdem unter dem Titel **Nachhaltig bauen und wohnen: ökologisch und bezahlbar? Kein Widerspruch!** über die Vereinbarkeit sozialer und ökologischer Belange beim Bauen und Umbauen diskutiert.

Im Anschluss an die Themenforen wollten wir von den geladenen Bundespolitiker*innen wissen: Welchen Widerhall finden die in den fünf Themenforen erarbeiteten Forderungen in der Politik? Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Caren Lay (DIE LINKE), Klaus Mindrup (SPD) und Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) bezogen im sogenannten Kreuzverhör hierzu Stellung und diskutierten untereinander.

Im Nachgang zur Konferenz haben das Netzwerk Immobilien und der wohnbund e.V. aus den vielfältigen Positionen ein Abschlussstatement erarbeitet, welches die Hebel für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklungspolitik in der nächsten Legislaturperiode zusammenfasst.

Außerdem wurde eine ausführliche Dokumentation erstellt, die die Diskussionen aus den verschiedenen Themenforen intensiv reflektiert und aufbereitet und die Positionen und Aussagen der Bundestagsabgeordneten aus dem Kreuzverhör darstellt.

 Aufzeichnung der Keynote von Prof. Christiane Thalgott:
www.vimeo.com/562667146



 Aufzeichnung des „Kreuzverhörs“ mit den Bundestagsabgeordneten:
www.vimeo.com/563194860



 Das Abschlussstatement sowie eine gekürzte Version der Dokumentation finden sich hier: www.gemeingutstadt.de/dokumentation/

Gedruckte Exemplare der Dokumentation können zum Preis von 8,00 Euro zzgl. Porto per E-Mail an info@wohnbund.de bestellt werden.

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller, Larisa Tsvetkova

Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren

Eine Momentaufnahme zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Das Konzeptverfahren ist in vergangenen Jahren den Kinderschuhen entwachsen: Die politische und allgemeingesellschaftliche Akzeptanz ist gestiegen, die Anwendung findet immer häufiger nicht als Ausnahme, sondern in der Regel statt. In Kommunen mit einer Tradition der Konzeptverfahren wird das Instrument weitergedacht und verbessert, in anderen Kommunen werden erstmalig eigene Verfahren entwickelt oder angewendet. Diese Fortschritte tragen Früchte: Immer mehr gemeinwohlorientierte, selbstorganisierte Projekte kommen auf diesem Wege an die hart umkämpften Grundstücke. Doch einige Fragen bleiben aufgrund der Auswirkungen marktregulierter Stadtentwicklung aktuell: Wie kann eine Kommune mit ihren wenigen Flächen möglichst viel bewirken, ohne die Projekte zu überfordern? Wie kann eine gemeinwohlorientierte Entwicklung auf privaten Grundstücken gelingen? Was können Wohnprojekte zu dem Gemeinwohl im Quartier beitragen? Um die Diskussion dieser und weiterer Fragestellungen ging es beim 4. Bundesweiten Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren.

Dem Druck auf dem Markt begegnen einige Kommunen mit Reservierungen von Grundstücken, Vergünstigungen von Bodenpreisen und Förderung von Konzepten. Einerseits erhalten Projekte dadurch Unterstützung, andererseits wird der Qualitätsanspruch mit zunehmenden Erwartungen und politischen Zielsetzungen erhöht. Zu diesen Herausforderungen kommen die steigenden Baukosten in Kombination mit den üblichen Investitionsrisiken, Finanzierungsfragen und komplexen Gruppendynamiken hinzu. In der Summe

führt das – so die Erkenntnis im Erfahrungsaustausch – zur Überfrachtung der Anforderungen an die Gruppen in Konzeptverfahren. Insbesondere in Städten mit hohem Nachfragedruck und steigenden Bodenpreisen ringen die Verwaltungen und die beauftragten Koordinierungsstellen um die richtigen Verfahren und um eine Balance zwischen Anforderungen und Flexibilität, Innovation und Machbarkeit, Kontrolle und Freiräumen.

Konzeptverfahren finden zunehmend in Kombination mit weiteren Instrumenten Anwendung, deshalb wurde das Thema bei dem Austausch 2021 verstärkt in größeren Zusammenhängen diskutiert. So sind Konzeptverfahren mit Informationsvermittlung und Wissensangeboten verknüpft und von Anerkennung ihrer Mehrwerte abhängig. Sie werden durch die politische Lage, die Verwaltungsstrukturen und die Bauleitplanung bestimmt. Sie sind bei hohen Bodenpreisen auf die Unterwertvergabe und Förderprogramme angewiesen. Und mit zunehmenden Qualitätsanforderungen sowie vermehrter Anwendung des Erbbaurechts werden die Rahmenbedingungen immer komplexer. Die Veröffentlichung dokumentiert eine Momentaufnahme mit bundesweiten Ähnlichkeiten, lokalen Unterschieden und einigen Lerneffekten sowie einen fachlichen Austausch über aktuelle Herausforderungen, Erfahrungen und Entwicklungen in der praktischen Anwendung von Konzeptverfahren.

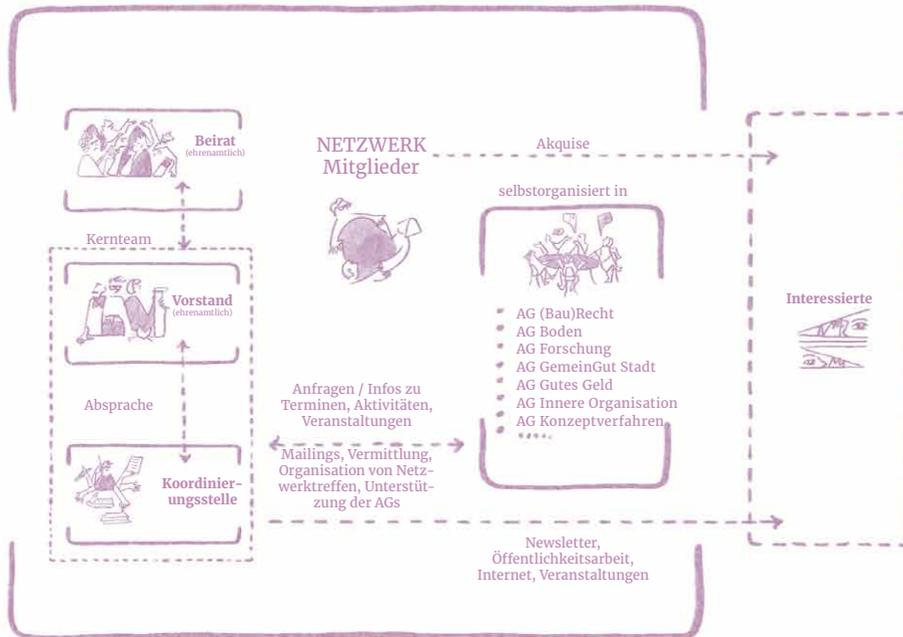
Zum vierten Mal hat das Organisationsteam mit Jens Gerhardt, Natalie Schaller und Birgit Kasper den Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren vorbereitet, organisiert und moderiert. Die Durchführung war Dank Mitwirkung der Mitarbeiter*innen der mitbauzentrale münchen, des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen und des Netzwerks Leipziger Freiheit möglich. Die Erstellung dieser Dokumentation haben die Stiftung trias, das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen und das Netzwerk Immobilien tatkräftig unterstützt.

 Publikation: mitbauzentrale münchen/ Netzwerk Leipziger Freiheit/ Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.) (2021): 4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation. Abrufbar unter: www.verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/



arbeitet zusammen

als Netzwerk von Vielen:



Der Netzwerk Immobilien e.V. lebt vom Engagement seiner über 200 Mitglieder, die sich gemeinsam für mehr Gemeinwohl in der Immobilienentwicklung einsetzen. Sie organisieren sich in Arbeitsgruppen zu verschiedenen Netzwerkthemen oder kooperieren bei gemeinsamen Veranstaltungen, Forschungsprojekten oder anderen Bildungsangeboten.

Unterstützt werden sie dabei vom ehrenamtlichen Vereinsvorstand sowie einer Koordinierungsstelle mit zwei festangestellten Mitarbeiter*innen.

Der Vorstand besteht zur Zeit aus einem vierköpfigen Team: Benedikt Altrogge, Salomé Klinger, Jörn Luft und Larisa Tsvetkova (Stand: April 2022). Die Koordinierungsstelle des Netzwerks hat ihren Sitz in Berlin. Sie wird derzeit besetzt durch Matthias Braun und Franziska Ortgies.

Ein Beirat berät den Vorstand bei der inhaltlichen und strukturellen Entwicklung des Vereins. Die derzeit 15 Mitglieder treffen sich in der Regel zweimal jährlich.

Interesse an einer Mitgliedschaft im Netzwerk Immobilien? Weitere Informationen dazu auf Seite 121.

AG (Bau)Recht

Das Ziel der AG (Bau)Recht ist es, die Rechtsexpertise aus dem Netzwerk Immobilien zusammenzutragen und nutzbar zu machen. Außerdem entwickeln die Mitglieder die Forderungen zum Thema „Passendes Recht!“ weiter.

AG Boden

Die AG Boden beschäftigt sich unter anderem mit der Weiterentwicklung unserer Forderung „Mehr Boden!“. Außerdem engagieren sich die Mitglieder auch in der AG GemeinGut Stadt, um ihre Themen der (Fach-) Öffentlichkeit zu vermitteln.

AG Forschung

Die AG Forschung stärkt den Austausch zwischen der wissenschaftlichen und der praktischen Immobilien-Arbeit. Dazu koordiniert sie gemeinsame Forschungstätigkeiten der Netzwerkmitglieder und organisiert mit den Immobilien-Symposien eine Reihe von Diskussionsveranstaltungen, um Wissenschaft und Praxis ins Gespräch zu bringen (siehe Seiten 26 bis 75).

AG GemeinGut Stadt

Die AG GemeinGut Stadt umfasst Mitglieder aus dem Netzwerk Immobilien und dem wohnbund. Gemeinsam konzipierten und organisierten sie im Jahr 2021 die Fachkonferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“ und erarbeiteten ein gemeinsames Positionspapier, ein Abschlussstatement sowie eine Dokumentation der Veranstaltung. Weitere Informationen dazu auf den Seiten 104 und 105 und auf der Webseite:

www.gemeingutstadt.de

AG Gutes Geld

Immer wieder stehen Immobilienprojekte vor schwierigen Finanzierungsfragen, insbesondere wenn es um die Beschaffung von Eigenkapital und um handlungsfähige Strukturen geht. Die AG Gutes Geld möchte sich mit den vielseitigen Finanzierungsmöglichkeiten von Immobilien beschäftigen.

AG Innere Organisation

Die AG Innere Organisation beschäftigt sich mit den vereinsinternen Prozessen wie der Aktualisierung und Überarbeitung unserer Forderungen, mit der Einbindung neuer Mitglieder und dem kontinuierlichen übergreifenden Austausch im Netzwerk.

www.netzwerk-immobilien.de/forderungen

AG Konzeptverfahren

Mehr und mehr Kommunen wenden unterschiedliche Konzeptverfahren an und benötigen Wissens- und Erfahrungsaustausch. Seit 2017 veranstalten engagierte Mitglieder des Netzwerks den Bundesweiten Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren als ein regelmäßiges Werkstattformat für Kommunen (siehe Seiten 106 und 107).

www.verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren

Die Arbeitsgruppen freuen sich über Unterstützung. Wer Interesse an der Mitarbeit hat, meldet sich bitte bei der Koordinierungsstelle.

informiert, vermittelt und vernetzt sich

durch digitale und analoge Wissensangebote und Vernetzungsformate:

Ein **Newsletter** informiert regelmäßig über Projekte, Veranstaltungen und Themen rund um das Netzwerk Immovielien. Er erscheint in der Regel alle drei Monate. Wir greifen aktuelle Diskussionen rund um Immovielienthemen auf, geben Einblicke in eine gute Immovielien-Praxis und informieren über Neuigkeiten zu relevanten Projekten, Regelungen und Gesetzen.

🌐 www.netzwerk-immovielien.de/newsletter

Im **Terminkalender** sammeln wir für Immovielien-Akteur*innen relevante Veranstaltungen, die unsere Mitglieder organisieren, mitgestalten und besuchen.

🌐 www.netzwerk-immovielien.de/termine

Unsere **Arbeitshilfen** bieten Immovielienmacher*innen praktische Hilfestellungen bei der Entwicklung und dem Betrieb ihrer Projekte.

🌐 www.netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen

In der **Immovielien-Sammlung** auf unserer Webseite stellen wir Immovielien vor, die inspirieren und deutlich machen, welche Potenziale für die sozial und ökonomisch gerechte Stadtentwicklung in diesen Projekten stecken.

🌐 www.netzwerk-immovielien.de/immovielien

Unsere **Netzwerktreffen**, die in der Regel zweimal jährlich in unterschiedlichen Immovielien in ganz Deutschland stattfinden, bieten viel Raum zum Austauschen und Vernetzen. In Pitchformaten können aktuelle Entwicklungen aus den vielfältigen Immovielien-Projekten vorgestellt werden und in Workshop-Phasen wird zu bestimmten Themen diskutiert und gearbeitet. Ein Rahmenprogramm mit Exkursionen rundet die Treffen ab.

Das Format der **Immovielien-Symposien** bildet die Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Praxis. Im Jahr 2021 wurden drei Online-Symposien zu aktuellen Forschungsergebnissen zu Immovielien-Projekten und zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung ausgerichtet. Siehe dazu das Kapitel **forscht** (siehe Seiten 26 bis 75).

Diskussionsformate bieten eine Plattform für den fachlichen Austausch im Rahmen von Netzwerktreffen und Veranstaltungen, wie beispielsweise 2021 im Rahmen der GemeinGut Stadt Konferenz (siehe Seiten 104 und 105).

Unsere Mitglieder berichten außerdem in **Vorträgen** zum praktischen Know-how aus der Projektarbeit oder zu Erkenntnissen der theoretischen Forschungsarbeiten.

Workshops zur gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtentwicklung werden durch die Mitglieder und Mitstreiter*innen des Netzwerks für verschiedene Zielgruppen angeboten. Formate für Studierende und Forschende, Unternehmen und Verwaltungen werden maßgeschneidert gestaltet.

Anfragen zu unseren Wissensangeboten und Vernetzungsformaten nimmt die Koordinierungsstelle gerne entgegen.

sucht Mitstreiter*innen und stellt sich vor

als Netzwerk von Personen und Institutionen, die Immobilien nutzen, entwickeln, bauen, beraten, begleiten, fördern und finanzieren. Dazu gehören Haus- und Quartiersinitiativen genauso wie Planende und Beratende, Kulturschaffende und Gewerbetreibende, Banken, Immobilienunternehmen, Stiftungen, Verbände, Kommunen und Hochschulen.

PERSONEN

Benedikt Altrogge
GLS Bank, Bochum

Dorothee Arenhövel
Umweltbundesamt (UBA),
Dessau

Boris Bachmann
Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (transzent), Bergische Universität Wuppertal

Tobias Bäcker
startklar A+B, Landesprogramm Initiative ergreifen NRW, Rohrmeisterei Schwerte

Martin Bangratz
RWTH Aachen, Aachen

Lisa Barthels
privat

Henry Beierlorzer
Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld

Joachim Boll
startklar.projekt.kommunikation, Dortmund, Landesprogramm Initiative ergreifen NRW

Claudia Bosseler
privat, Herzogenrath

Matthias Braun
privat, Berlin

Oliver Brügge
privat, Hürth

Antje Bruno
freie Stadtforscherin und Urbanistin, Berlin

Raphaela Buchberger
Raumkollaboration,
München

Mirjam Büdenbender
wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bundestag, Berlin

Frauke Burgdorff
privat, Aachen

Katja Bürmann
Architektin, Projektentwicklung, Stuttgart

Tim Didzoleit
Mitarbeiter GLS Bank,
Wetter (Ruhr)

Angelika Drescher
Architektin, Berlin

Manuel Ehlers
Triodos Bank, privat, Berlin

Antje Eickhoff
privat, Köln

Sönke Eickmann
privat, Kiel

Susanna Engelhardt
Architektin & Gutachterin,
Berlin

Fatma Erkus
Baustelle Kalk e.V., Kulturhof
Kalk e.V., Köln

Marcus Flatten
KEBAP e.V. / KEGA eG,
Hamburg

Dominik Fornezzi
privat, Berlin

Doris Fortwengel
Mediation Charette Coaching, Berlin

Siri Frech
Neuland gewinnen e.V.,
Berlin

Thomas Fues
privat, Berlin

Sören Gahrman
Mietergenossenschaft
SelbstBau eG, Berlin

Astrid Geiermann
Prozessgestaltung und Community Building, Berlin

Mona Gennies
privat, Aachen

Julia Gerometta
Bündnis90/Die Grünen,
Berlin

Ingrid Gerth
Beginenstiftung, Tübingen

Roman Grabolle
Haus- und WagenRat e.V.,
Leipzig

Vivienne Graw
privat, Berlin

Rainer Grigutsch
Projektentwickler Immobilien/ Kultur, Königstein

Kristina Habdank
Masterabsolventin Urban and
Regional Planning, Berlin

Christian Hampe
utopiastadt, Wuppertal

Mathias Heyden
verwaltungsinterne Stelle der
AKS Gemeinwohl, Bezirk-
samt Friedrichshain-Kreuz-
berg, Berlin

Saskia Hebert
subsolar* architektur &
stadtforschung, Berlin

Jessica Hoffmann
Universität Münster

Irja Hönekopp
Wiesenviertel e.V., Witten

Corinna Hölzl-Verwiebe
Geographisches Institut,
Humboldt-Universität zu
Berlin

Sabine Horlitz
Stadtforscherin, Berlin

Jochen Hucke
privat, Berlin

Christian Huttenloher
Deutscher Verband für Woh-
nungswesen, Städtebau und
Raumordnung e.V., Berlin

Birgit Kasper
Netzwerk Frankfurt für
gemeinschaftliches Wohnen
e.V., Frankfurt a. M.

Thomas Kästle
eloprop GmbH, Regensburg

Wolfgang Kiehle
Kiehle Beratung Wohnen,
Dortmund

Aya Isabel Kleine
Universität Stuttgart

Salomé Klinger
privat, Berlin

Melanie Kloth
privat, Düsseldorf

Florian Kluge
Alanus Hochschule für Kunst
und Gesellschaft, Alfter

Ragnhild Klußmann
raumwerk.architekten, Köln

Dr. Oliver Koczy
privat, Leipzig

Klaus Kolb
martini 44, Hamburg

Britta Körschgen
#Wir-sind-Stadt.net, Bonn

Sandra Köster
Bundesministerium für
Umwelt (BMUV), Berlin

Simon Koolmann
privat, Wuppertal

Volker Krauth
Mitarbeiter GLS Bank,
Freiburg

Werner Landwehr
Forum Kreuzberg, GLS Bank,
Berlin

Caren Lay
MdB, Fraktion die Linke,
Berlin

Martin Linne
Stadt Duisburg, Beigeord-
neter für Stadt & Umwelt,
Deutscher Städtetag

Michael Lobeck
Moderator Stadtentwicklung,
Bonn

Anna Lorscheider
privat, Bucholz

Jörn Luft
privat, Bonn

David Matthée
Stiftung trias, Wir vom Gut
eG, Düsseldorf

Raik-Michael Meinshausen
privat, Köln

Michael Neffgen
privat, Köln

Hanna Noller
Stadtlücken e.V., Hannover

Svenja Noltemeyer
die Urbanisten e.V.,
Dortmund

Rolf Novy-Huy
Stiftung trias, Hattingen

Franziska Ortgies
privat, Berlin

Prof. Dr. Ulrich Otto
age-research.net, Wohnfor-
schung + Projektberatung,
Tübingen

Julia Paaß
Hof Prädikow, Netzwerk
Zukunftsorte, Prädikow

Ricarda Pätzold
privat, Berlin

Olaf Pestl
IGW Spezialimmobilien
GmbH

David J. Petersen
Economists for Future, Euro-
pe-Universität Flensburg

Miriam Pflüger
privat, Köln

Stefan Raetz
WFEG Rheinbach, Forum
Baulandmanagement NRW

Andreas Rieger
Architekt, Lübben

Frieder Rock
Eine für Alle eG, Berlin

Caroline Rosenthal
Miethäuser Syndikat,
Genossenschaftsforum e.V.,
Berlin

Gerd Runge
Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden, Hannover

Richard Scheibel
Wohnprojektverwaltung
Scheibel, Altenmedingen

Sonja Schendzielorz
Stadtbox – Agentur für
kooperative Stadtentwick-
lung, Bochum

Bertram Schiffers
IBA Thüringen, Apolda

Martin Schlegel
Stadtplaner, Dortmund

Anno Schmalstieg
privat, Weimar

Birgit Schmidt
Wohnbund-Beratung Dessau

Dagmar Schmidt
privat, Vetschau/Raddusch

Joachim Schmitt
Netzwerk Mieten & Wohnen,
Berlin

Tatjana Schneider
privat, Braunschweig

Carola Scholz
privat, Frankfurt a.M.

Enrico Schönberg
Miethäuser Syndikat,
STADT NEUDENKEN e.V.,
Berlin

Christian Schöningh
STADT NEUDENKEN e.V.,
Berlin

Lisa Schopp
privat, Köln

Klaus Schotte
Dienstleistungskombinat
MIR, Leipzig

Andreas Schulten
Gesellschaft für immobili-
enwirtschaftliche Forschung
(gif), Berlin

Brigitte Schultz
Deutsches Architektenblatt,
Berlin

Stephan Schwarz
ISSSresearch, Architekt,
Berlin

Martin Schwegmann
Stadt NeuDenken, Berlin

Almut Skriver
Vorstandsmitglied hdak,
Köln

Ruben Sommer
privat, Freiburg

Michael Stellmacher
Haus- und WagenRat e.V.,
Leipzig

Tobias Stroppel
B-Side GmbH, Münster

Fabian Tacke
privat, Berlin

Susanne Thanheiser
Stadtteilwohnzimmer e.V.,
Frankfurt

Andreas von Thienen
Initiative Gemeinschaftliches
Wohnen, Wuppertal

Maria Trunk
Leerstandsmanagement,
Nürnberg

Larisa Tsvetkova
TU Braunschweig

Henrik Vervoorts
Urbane Liga, Dortmund

Johannes Voit
Privat, Bielefeld

Matthias Wanner
Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie gGmbH,
Wuppertal

Margarete Weidinger
Vorständin Der Hof – Wohn-
projekte Alt und Jung e.V.,
Nürnberg

Joscha Wirtz
Transformationszentrum
Mefferdatisstraße, Köln

Diana Wittmann
Transformationszentrum
Mefferdatisstraße, Aachen

Sabine Wolf
Projektentwicklung, Zürich

Martin zur Nedden
privat, Leipzig

Michael Ziehl
urban upcycling, Hamburg

Johannes Zwick
privat, Berlin

ORGANISATIONEN

AAA GmbH
Oliver Hasemann / Daniel
Schnier, Bremen

**Alanus Hochschule für Kunst
und Gesellschaft**
Florian Kluge, Alfter

**Alte Feuerwache Weimar
Projekt GmbH**
Christiane Werth, Weimar

Alte Mu Impuls-Werk e.V.
Florian Michaelis, Kiel

Armand Adam GmbH & Co.
KG München

**Baukultur Nordrhein-West-
falen e.V.**
Peter Köddermann,
Gelsenkirchen

Berlin Global Village gGmbH
Karla Leyendecker, Berlin
bring-together. /
Patchwork-Communities
GmbH
Karin Demming / Mary-Anne
Kochel / Christoph Wieseke,
Leipzig

**Bürgerstiftung Rohr-
meisterei**
Tobias Bäcker, Schwerte

**Candycorn Capital GmbH
und Co. KG**
Christoph Hommerich,
München

coop.disco
Dagmar Pelger, Berlin

**coopolis GmbH – Planungs-
büro für kooperative Stad-
tentwicklung**
Stefanie Raab, Jannis Nacos,
Berlin

**denk-mal EISWERDER 13
gGmbH**
Susanna Engelhardt, Berlin

Deutsche Kreditbank AG
Stefanie Pertz / Volker Will,
Berlin

DIESE eG
Werner Landwehr, Berlin

Dominoeins Architektur
Stefan Dölle, Hamburg

ecovillage Hannover e.V.
Gerd Nord, Hannover

Eine für Alle eG
Frieder Rock, Berlin

**Erlebe was geht gGmbH /
Farbküche**
Susann Seifert, Altenburg

ExRotaprint gGmbH
Daniela Brahm / Les Schlies-
ser, Berlin

**FORUM Gemeinschaftliches
Wohnen**
Josef Bura, Hannover

Forum Kreuzberg eG
Werner Landwehr, Berlin

flux eG
Hamburg

**Gängeviertel Genossenschaft
2010 eG**
Hamburg

**GeWoo Wohnungsgesell-
schaft mbH**
Michael Kroll, Regensburg

**GIMA Häuser Bewegen Ber-
lin-Brandenburg eG i.G.**
Julian Zwicker / Renée Som-
nitz / Jochen Hucke, Berlin

GLS Gemeinschaftsbank eG
Benedikt Altrogge, Bochum

**HALLO: Verein zur Förderung
raumöffnender Kultur e.V.**
Kirsten Plöhn, Hamburg

Handwerkerhof Ottensen
Hans von Bülow, Hamburg

Haus Bierenbach eG
Sven Eric Brieger / Joachim
Kolboske, Nümbrecht

Haus- und WagenRat e.V.
Florian Schartel, Leipzig

**Heimstätte Dünne GmbH /
Regiokontext GmbH**
Arnt von Bodelschwingh,
Berlin

HHBB Baubetreuung
Stefan Wendt-Reese,
Hamburg

Hitzacker/Dorf eG
Matthias Metze, Hitzacker

**id22: Institut für kreative
Nachhaltigkeit e.V.**
Michael LaFond, Berlin

**Internationale Bauausstel-
lung
Thüringen GmbH**
Marta Doehler-Behzadi /
Bertram Schiffers, Apolda

**KARUNA – Sozialgenossen-
schaft eG mit Familiensinn**
Jörg Richert, Berlin

KEBAP e.V. / KEGA eG
Marcus Flatten, Hamburg

Kernraum UG / Belius GmbH
Andreas Foidl / Andreas
Krüger, Berlin

KlimaGut Immobilien AG
Fabian Tacke, Berlin

KLuG e.V.
Jan Pehoviak / Verena Her-
melingmeier, Köln

Konglomerat e.V.
Bettina Weber, Dresden

**KUB Kommunal- und Unter-
nehmensberatung**
Jan Kuhnert, Hannover

Kulturland Genossenschaft
Titus Bahner, Hitzacker

L.I.S.T. GmbH
Susanne Walz / Christian
Luchmann, Berlin

**LokalBau Plattform / studio
adhoc GmbH**
Konrad Braun, Magnus
Hengge, Steff Hengge, Berlin

**Mietergenossenschaft Kal-
scheurer Weg eG**
Ralf Leppin, Köln

**Möckernkiez Genossen-
schaft für selbstverwaltetes,
soziales und ökologisches
Wohnen eG**
Frank Nietzsche, Berlin

**Montag Stiftung Urbane
Räume**
Johanna Debik, Bonn

NATURSTROM AG
Maren Henniges, Berlin

**nestbau AG / n.e.s.t. Baupro-
jektierung und Vermietung AG**
Jördis Binroth, Tübingen

**Netzwerk Frankfurt für ge-
meinschaftliches Wohnen e.V.**
Birgit Kasper / Mario Como
/ Robin Mohr, Frankfurt
(Main)

Netzwerk Leipziger Freiheit
Jens Gerhardt, Leipzig

Netzwerk Zukunftsorte e.V.
Ina Fettig / Julia Paaß /
Kathrin Bade

Niehler Freiheit e.V.
Gregor Kuhlmann / Sandra
Riedmair, Köln

**NRW.Bank, Bereich Wohn-
raumförderung**
Melanie Kloth, Düsseldorf

Ölberg eG
Gaby Schulten / Thomas
Weyland, Wuppertal

Plattform e.V.
Martin Arnold-
Schaarschmidt, Erfurt

Raum13 GmbH
Marc Leßle / Anja Kolacek,
Köln

RaumFAIR eG
Michael Kroll / Thomas Win-
ter / Bernhard Brodmeier,
Regensburg

RaumKommunikation GmbH
Robert Korab, Wien

Raum_Wagen
Michaela Schmitz, Österreich

Schaubühne Lindenfels
gAGRené Reinhardt, Leipzig

Schwabehaus e.V.
Holger Schmidt / Joachim
Volger, Dessau

Seilerbahn e.V.
Cajus Heubner / Sami Jadal-
lah, Frankfurt (Main)

**Siedlergenossenschaft Kal-
scheurer Weg eG**
Ralf Leppin, Köln

Stadtbodenstiftung
Sabine Horlitz / André
Sacharow, Berlin

Stadt NeuDenken e.V.
Martin Schwegmann / Chris-
tian Schöningh, Berlin

STADTRAUM 5und4 e.V.
Raik-Michael Meinshausen,
Köln

**stadtstattstrand – kreativer
Umgang mit urbanem Raum**
Laura Bruns, München

startklar A+B GmbH
Kerstin Asher / Tobias
Bäcker, Köln/Schwerte

**startklar.projekt.kommuni-
kation**
Joachim Boll, Dortmund

STATTBAU Hamburg GmbH
Tobias Behrens, Hamburg

STATTBAU München GmbH
Natalie Schaller, München

Stiftung trias
Jörn Luft, David Matthée,
Rolf Novy-Huy, Hattingen

**talk Kommunikation für
Architektur und urbane
Kultur**
Geske Houtrouw, Witten

**Terra Libra Immobilien
GmbH / Stiftung Edith
Maryon**
Christpoh Langscheid, Berlin

Thoma Holz GmbH
Erwin Thoma, Goldegg/
Österreich

Triodos Bank
Manuel Ehlers / Tobias Stie-
ber, Berlin / Frankfurt

TRNSFRM eG
Simon Uh Choll Lee / Chris-
tian Schöningh, Berlin

ufaFabrik Berlin e.V.
Sigrid Niemer, Berlin

UmweltBank
Matthias Winkler, Nürnberg

urban coop eG
Robert Ostmann, Berlin

**Urbane Nachbarschaft BOB
gGmbH**
Johanna Debik, Wuppertal

**Urbane Nachbarschaft
Imbuschplatz gGmbH**
Henry Beierlorzer, Bonn

**Urbane Nachbarschaft Samt-
weberei gGmbH**
Henry Beierlorzer /Monika
Adams, Krefeld

**Urbane Nachbarschaft Hons-
berg gGmbH**
Dr. Robert Winterhager

Urbanista GmbH & CO KG
Tristan Lannuzel / Julian
Petrin, Hamburg

**Urbanophil.net
Netzwerk für urbane Kultur e.V.**
Verena Pfeiffer-Kloss, Berlin

**UTB Projektmanagement
GmbH**
Thomas Bestgen, Berlin

utopiastadt gGmbH
Christian Hampe, Wuppertal

**Die WoGen Wohnprojekte-
Genossenschaft e. Gen**
Eveline Hendekli, Wien

**Wohnbund-Beratung NRW
GmbH**
Horst Hücking, Brigitte Kar-
hoff, Bochum

wohnbund e.V.
Rosemarie Oltmann,
Hamburg

**wohnprojekt+ beratung und
entwicklung GmbH**
Rainer Kroll, Karlsruhe

**Wohnungsbaugenossen-
schaft Am Ostseeplatz eG**
Richard Schmitz, Berlin

**Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden eG**
Heiner Rüschemschmidt, Alke
Warnken, Alena Grimmer

**Wohnungsgenossenschaft-
WOG Nordstadt eG**
Kirsten Klehn, Friedhelm
Birt, Ulrich Müller, Hannover

**Zentrum für Kunst und Urba-
nistik / Kunstrepublik e.V.**
Harry Sachs, Berlin

ZUSAMMENHAUS GmbH
Claudia Philipp / Julian Benz,
Berlin

ZUSAMMENKUNFT Berlin eG
Konrad Braun / Frauke Gers-
tenberg / Andrea Hofmann /
Leona Lynen / Nina Peters /
Harry Sachs / Christian
Schöningh, Berlin

Stand: März 2022

**Werden Sie Mitglied oder spenden
Sie für die gemeinnützigen
Zwecke des Netzwerks
Immovielien e.V., wenn Sie
die gemeinwohlorientierte
Immobilienentwicklung
unterstützen oder sich aktiv
engagieren möchten. Unsere
Mitglieder profitieren vom Wissen
im Netzwerk und kooperieren in
gemeinsamen Aktivitäten.**

**Für die Finanzierung des Vereins Netzwerk
Immovielien e.V. und dessen Koordinierungs-
stelle sind Mitgliedsbeiträge entscheidend.**

**Die Mindestbeiträge sind gering gehalten, um
die Hürde für eine Mitgliedschaft möglichst
niedrig zu halten:**

Der Mindestbeitrag für Personen liegt derzeit
bei 30 € im Jahr. Der Mindestbeitrag für Orga-
nisationen liegt bei 100 € im Jahr.

**Die Beiträge können nach dem Solidaritäts-
prinzip erhöht werden. Beispielhafte Jahres-
beiträge nach dem Solidaritätsprinzip:**

für Einzelpersonen: 30–200 €
für freie Büros: 250–5.000 €
für Stiftungen: 1.000–5.000 €
für Banken: 1.000–10.000 €

Weitere Informationen zur Mitgliedschaft unter
www.netzwerk-immovielien.de/unterstuetzen

Kontakt:

Koordinierungsstelle
Netzwerk Immovielien e.V.
Neckarstraße 19, 12053 Berlin
0170 5589561 / 0174 5232214
kontakt@netzwerk-immovielien.de

NETZWERK IMMO VIEL IEN

Impressum

Immovielen-Heft 2 - Strukturen
und Prozesse für mehr Gemeinwohl

Ausgabe 2022

Herausgeber

Netzwerk Immovielen e.V.
Neckarstraße 19, 12053 Berlin
www.netzwerk-immovielen.de

Redaktion

Matthias Braun, Anno Schmalstieg,
Larisa Tsvetkova

Grafik und Layout

Vasylysa Shchogoleva
www.vasi.work

Druck

Klimaneutraler Druck mit Bio-Farben
auf 100% Recyclingpapier:



Die Publikation wurde im Rahmen
der Nationalen Stadtentwicklungs-
politik durch das Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen gefördert.



Mit freundlicher Unterstützung von:



Autor*innen und Mitwirkende

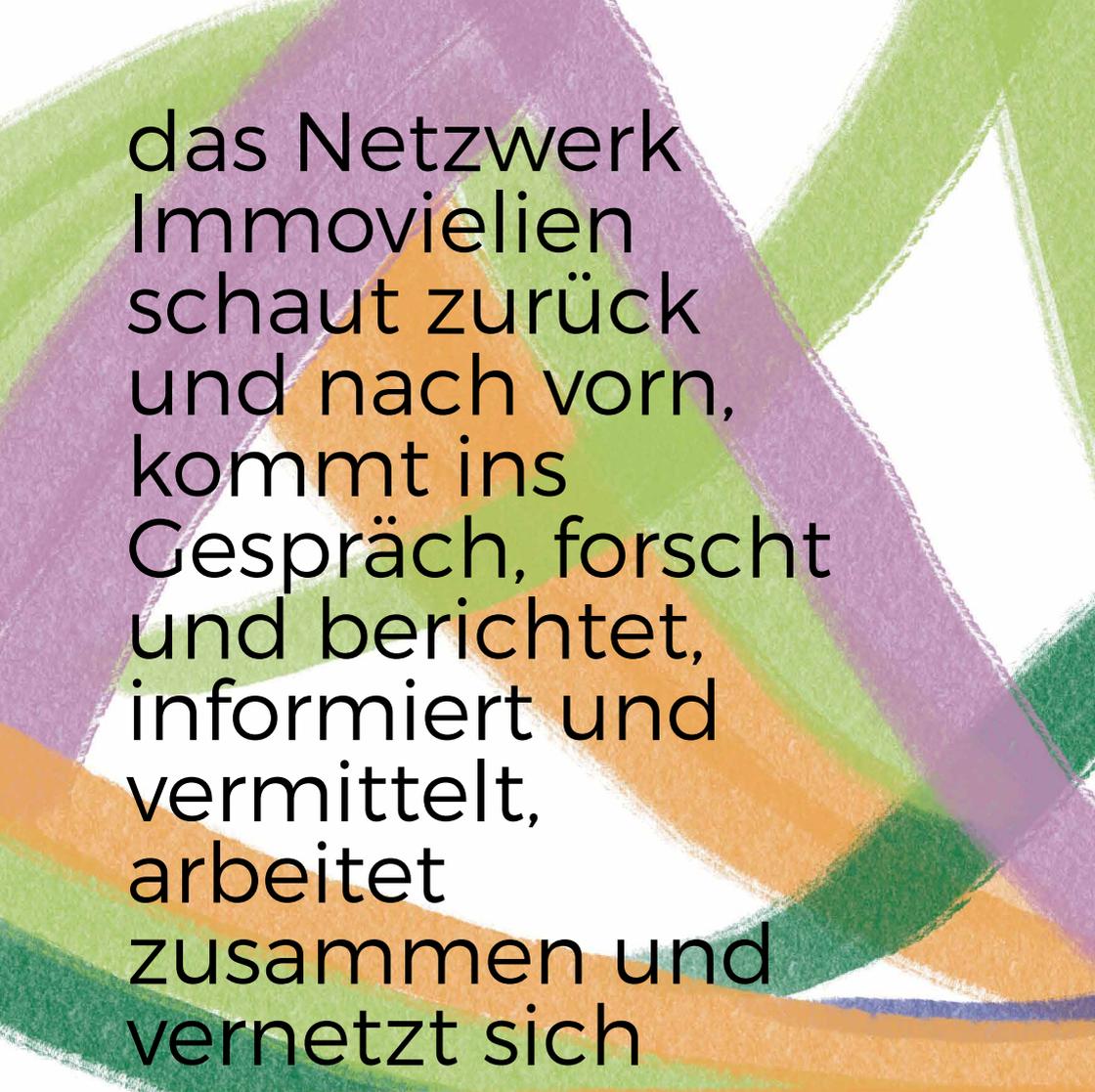
Benedikt Altrogge, Stefan Anspach, Boris Bachmann, Martin Bangratz,
Jördis Binroth, Claudia Bosseler, Konrad Braun, Matthias Braun, Jens Gerhardt,
Lisa Hahn, Lena Heiß, Sabine Horlitz, Birgit Kasper, Cansel Kiziltepe,
Salomé Klinger, Rita Lassen, Jörn Luft, Leona Lynen, Franziska Ortgies,
Damian Paderta, Caroline Rosenthal, André Sacharow, Nathalie Schaller,
Anno Schmalstieg, Käthe Stäcker, Larisa Tsvetkova, Matthias Wanner,
Stephan Willinger

Copyright

Das Copyright für Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für Abbil-
dungen liegt bei der Illustratorin. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Alle Rechte vorbehalten.

Berlin, Mai 2022

© Netzwerk Immovielen 2022



das Netzwerk
Immovieliien
schaut zurück
und nach vorn,
kommt ins
Gespräch, forscht
und berichtet,
informiert und
vermittelt,
arbeitet
zusammen und
vernetzt sich

www.netzwerk-immovieliien.de

Die Publikation wurde im Rahmen
der Nationalen Stadtentwicklungs-
politik durch das Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen gefördert.

NATIONALE
STADTENTWICKLUNGS
POLITIK

