

# IMMO VIEL IEN

GEMEINWOHL GEMEINSAM GESTALTEN

IMMOBILIEN  
FÜR VIELE

FORDERUNGEN  
UND PROJEKTE

Die hier vorliegenden Forderungen für die Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung werden auf dem Konvent »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« am 3./4. November 2016 in Leipzig erstmalig vorgestellt.

## DER KONVENT WIRD...

... der Politik erläutern, welche Rahmenbedingungen wie verändert werden müssen, damit gemeinwohlorientierte Projekte in der Immobilienentwicklung mehr und wirksamer werden können.

... die unterschiedlichen Mitgestalter und Partner der »Immobilien für viele« zusammenholen und zu einem Bündnis verbinden.

... das Wissen, was in den Immovieliensprojekten steckt, zugänglich machen, dokumentieren und ein Voneinander-Lernen organisieren.

Einleitung, Kurzfassung, Beirat

## PROLOG S.04

1. Forderung

## MEHR BODEN! S.12

2. Forderung

## GUTES GELD! S.20

3. Forderung

## ANDERE FÖRDERUNG! S.26

4. Forderung

## PASSENDES RECHT! S.32

5. Forderung

## MEHR AUGENHÖHE! S.38

Projekte auf dem Konvent

## IMMOVIELIEN S.44

S. 46 Bellevue di Monaco, München // S. 48 Stadtteilzentrum Bonni, Gelsenkirchen // S. 50 Elsebad, Schwerte // S. 52 ExRotaprint, Berlin // S. 54 Gängeviertel, Hamburg // S. 56 Grethergelände, Freiburg // S. 58 HAL Atelierhaus, Leipzig // S. 60 Handwerkerhof Ottensen, Hamburg // S. 62 Haus der Statistik, Berlin // S. 64 Kompott, Chemnitz // S. 66 Martini44, Hamburg // S. 68 Menschenskin-der, Darmstadt // S. 70 Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld // S. 72 Nordbahn-trasse, Wuppertal // S. 74 PLATZprojekt, Hannover // S. 76 ps wedding, Berlin // S. 78 Rohrmeisterei, Schwerte // S. 80 Saline 34, Erfurt // S. 82 Schaubühne Lin-denfels, Leipzig // S. 84 Schwabehaus, Dessau // S. 86 Straze, Greifswald // S. 88 ufaFabrik, Berlin // S. 90 Utopiastadt, Wuppertal // S. 92 WOGENO, Mün-chen

# ES IST ANDER ZEIT,

**... den Protagonisten einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung den Rücken zu stärken und ihnen die vorhandenen Hürden aus dem Weg zu räumen.**

An die 400 Bürgerbäder, mehr als 100 Projekte des Mietshäuser Syndikats, mehr als 90 Projekte des Programms »Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt«, ungezählte unabhängige und selbst verwaltete Kultur- und Nachbarschaftszentren, mehr als 200 registrierte DORV-Läden und nicht zuletzt immer weiterwachsende neue Wohnungsgenossenschaften stellen seit den 1980er Jahren unter Beweis: Gemeinwohlorientiertes Wirtschaften und unternehmerisches Handeln sind keine Widersprüche, sondern sie sind ganz im Gegenteil eine wichtige Basis für strukturelle Stabilität und Verlässlichkeit.

Diese Immobilien für viele von vielen – Immovielen – sind etwas Besonders: Denn sie bleiben, wenn es kritisch wird, sie entziehen den Boden, auf dem sie stehen, und sich selbst der Spekulation, sie verhalten sich zu anderen solidarisch, sie unterstützen sich gegenseitig und sie suchen beständig nach einem gesellschaftlichen Nutzen ihres Tuns.

Viele von ihnen werden gerade bewundernd beäugt: Weil sie es schaffen, auch in überhitzten Märkten günstige Räume zur Verfügung zu stellen, oder weil sie es schaffen, Infrastrukturen effektiv zu bewirtschaften.

Und obwohl sie ökonomisch stabil und sozial innovativ sind, haben sie noch lange nicht die besondere Position in der Stadtentwicklung, die ihnen zusteht. Sie konkurrieren mit internationalen Investoren um Grundstücke, anstatt als wertvoller Partner umworben zu werden, und sie werden von einem Teil der kommunal getragenen Wohnungswirtschaft als träumerische Exoten behandelt, weil sie das große und regelhafte Geschäft in Unruhe bringen.

Glücklicherweise ist das weder immer noch überall der Fall. Es gibt sie schon, die positiven Beispiele, wo öffentliche Hand, öffentlich getragene Wohnungswirtschaft und Immovielenprojekte Hand in Hand gehen.

**Es ist an der Zeit, von diesen »Guten Beispielen« zu lernen. Es ist aber auch hohe Zeit, die Hürden, die den meisten noch im Weg stehen, wegzuräumen!**

Wir, die Partner des Konvents, wollen uns dafür einsetzen, dass sich die Vergabe von Boden, die Finanzierung durch die Banken, die Förderung durch die öffentliche Hand, die unternehmensrechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt das Miteinander von öffentlichen Institutionen und Immovielen verbessert.

**Kurz gesagt: Wir brauchen »Mehr Boden!«, »Gutes Geld!«, »Andere Förderung!«, »Passendes Recht!« und »Mehr Augenhöhe!« für Immovielen.**

Diese Forderungen haben wir ein Jahr lang auf Einladung der Montag Stiftung Urbane Räume und im Dialog mit den Mitdenkern des Konvents erarbeitet. Nun haben wir weitere 100 Mitdenkende aus der öffentlichen Hand, aus Banken, aus Wohnungsbaugesellschaften, aus Kommunen und nicht zuletzt natürlich aus Immovielenprojekten dafür gewinnen können, diese Vorschläge auf dem Konvent »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« am 3. und 4. November 2016 in Leipzig kritisch zu diskutieren und gemeinsam aufzuzeigen, was gut läuft, wo es knirscht und was in Zukunft geändert werden sollte.

# FORDE- RUNGEN KURZ- FASSUNG

IMMOBILIEN  
FÜR VIELE

## 1. MEHR BODEN!

... für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung und Immobilien

- ▶ Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht stärken
- ▶ Boden mit Konzept vergeben
- ▶ Förderung des Bodenerwerbs für gemeinwohlorientierte Investitionen
- ▶ Einrichtung von zivilgesellschaftlichen Bodenfonds

Die mangelnde Verfügbarkeit von Boden für gemeinwohlorientierte Zwecke ist ein strukturelles Problem. Hinzu kommt, dass bei Vergaben durch die öffentliche Hand (Bund, Länder, Kommunen) der Preis, die überformularisierte Vergabepaxis, die teilweise kleinteilig eingeforderten Konzepte und die Vergabegeschwindigkeit den Zugang zu Boden für Immobilien erschweren oder verhindern. Grundsätzlich sollte bei dem wenigen öffentlich zur Verfügung stehenden Boden das Konzept höher gewichtet werden als der Preis, und Gemeinwohlorientierung sollte den Vorzug bekommen. Dafür bräuchte es klare Definitionen, was das Gemeinwohl im Allgemeinen (Bund, Länder) und in diesem Zusammenhang (Kommune) konkret fördert. Die vorhandenen Vergabeinstrumente müssen weiterentwickelt, so weit wie möglich verschlankt und – wo sinnvoll in Kombination mit dem Erbbaurecht – angewendet werden. Das gilt insbesondere für die Konzeptvergabe in Verbindung mit Anhangabeverfahren. Und es muss darauf hingearbeitet werden, dass zivilgesellschaftliche und öffentliche Partner gemeinsame, ggf. auch revolvierende Bodenfonds entwickeln, die gemeinwohlorientierten Zwecken dienen.

## 2. GUTES GELD!

...um die Finanzierung von Immobilien zu verbessern

- ▶ Kooperative Finanzierung handhabbar machen
- ▶ Bürgschaftsschirm oder Bürgschaftsbank für Immobilien
- ▶ Überprüfung und Anpassung des Kleinanlegerschutzgesetzes und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Immobilien werden von den meisten Geschäftsbanken mit spitzen Fingern oder gar nicht finanziert. Sie erfüllen selten die eingeübten oder vorgeschriebenen Standards und bringen ihr Eigenkapital häufig im Kollektiv und nicht in Form von Eigen- und Sachleistungen zusammen. Das angepasste Vermögensanlagegesetz erschwert die gemeinschaftliche Finanzierung zusätzlich. Nur Alternativbanken haben aktuell das nötige Know-how, um Immobilien spezialisiert zu beraten. Hinzu kommt, dass die normale Finanzierungspraxis die Projekte zwingt, ihre Vorhaben zu einem Zeitpunkt bis zum Ende zu planen, wo noch nicht klar sein kann, welche abschließende Nutzungsstruktur die für die Zwecke effektivste ist. Die Länder sollten mit ihren Landesförderbanken über das Thema Wohnen hinaus Bürgschaftsschirme für gemeinwohlorientierte Vorhaben einrichten und eine schrittweise Finanzierung und/oder Risikoabsicherung der Initiativen ermöglichen. Auch der vereinfachte Zugang zu Krediten von Geschäftsbanken und die Anerkennung von Eigenleistung als Eigenkapital stellen wichtige Bausteine dar. Und schließlich muss die jüngste Anpassung des Vermögensanlagegesetzes so überarbeitet werden, dass ein unterstützender Rahmen für kollektiv finanzierte Projekte entsteht und gerade für die kleinen und mittleren, lokal wirksamen Projekte keine zusätzlichen Hürden aufgebaut werden.

## 3. ANDERE FÖRDERUNG!

... um Investitionen in Immobilien zu erleichtern

- ▶ Förderung von Vorarbeiten
- ▶ Förderung von Beratung
- ▶ Von guten Förderprogrammen lernen

Immobilien fallen wegen ihrer vieldimensionalen Nutzungsstrukturen und vielfältigen Partner häufig durch vorhandene Förderparraster oder müssen mehrere Förderschienen mit verschiedenen Logiken bedienen. Nahezu alle Förderzugänge fordern eine abgeschlossene Planung des Objektes, was einer schrittweisen und damit robusten Entwicklungsstrategie im Weg steht. Die Städtebauförderung ist in der Regel für private Initiativen nicht zugänglich und die Wohnraumförderung, die häufig von Immobilien in Anspruch genommen werden könnte, verkompliziert und verteuert wegen der erhöhten Standards das Bauen im Bestand. Die vorhandenen Förderprogramme müssen also auf vielen Ebenen angepasst werden. Insbesondere sollten Vorarbeiten zur Entwicklung von Immobilien gefördert werden, und es sollten »Agenten« zur Verfügung gestellt werden, die Immobilien in der Entstehungsphase immobilienwirtschaftlich und projektorganisatorisch qualifizieren. Das NRW-Förderprogramm »Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt« könnte hierfür Pate stehen.

## 4. PASSENDES RECHT!

... und passender steuerlicher Rahmen für Immobilien

- ▶ Besondere steuerliche Stellung für gemeinwohlorientierte Immobilienbewirtschaftung
- ▶ Unternehmensform für wirtschaftliches bürgerschaftliches Engagement

Es gibt keine Gesellschaftsform, die das gemeinschaftliche Wirtschaften für das Gemeinwohl befördert. Gemeinwohlorientierte Immobilieninvestoren nutzen häufig organisatorische Formen, die nicht zu ihnen passen, und sie müssen über Umwege (Denkmalschutz, Völkerverständigung etc.) argumentieren, um die Gemeinnützigkeit zu erlangen. Zum einen ist es längst Zeit, die Abgabenordnung auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und ggf. neue Kriterien für stadtteil- und nachbarschaftsbezogene Vorhaben zu entwickeln. Zum anderen sollte die beendete Diskussion über die Einführung der Kooperativgesellschaft nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine passende Gesellschaftsform für lokale, kooperative, engagierte und gemeinwohlorientierte Projekte weiterhin fehlt.

## 5. MEHR AUGENHÖHE!

... in der Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Immobilien

- ▶ Kompetenzaufbau »Kooperative Stadtentwicklung«
- ▶ Beratungsstrukturen für Immobilien
- ▶ Handbuch »Immobilien für viele«

Viele kommunale Akteure trauen Finanzinvestoren oder Baurägern mehr Durchsetzungsstärke und mehr Geschwindigkeit zu als lokalen und kooperativen Initiativen. Der Vorzug, dass Letztere keine oder wenig Rendite erwarten und sich im Allgemeinen nicht zurückziehen, wenn es brenzlich wird, wird kaum gesehen. Viele Immobilienmacher haben ein prinzipielles Misstrauen gegenüber linearen Verwaltungsstrukturen und politischen Prozessen entwickelt, das nicht immer nur auf eigenen Erfahrungen gründet. Und die Konzentration auf die eigene Sache verdrängt den größeren Kontext – insbesondere das kommunale Abwägungsgebot – aus dem Blickfeld. Wir müssen das Wissen, das es aus der Kooperation zwischen Immobilien und öffentlichen Händen gibt, in die Ausbildung der kommenden Stadtmacher bringen, die vorhandenen Beratungsnetzwerke- und Strukturen der Immobilien stärken und unterstützen und mit einem Handbuch für Immobilienentwickler Qualitäten für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung formulieren.

# BEI- RAT

**Der Beirat des Konvents »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« besteht aus Personen, die in ihrer Funktion oder aus eigener Erfahrung ein besonderes Interesse, ein besonderes Know-how oder ein besonderes Netzwerk für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung mitbringen. In die Forderungen des Konvents sind also die Ideen von vielen eingeflossen. Abgestimmt und im Detail ausgearbeitet wurde das Forderungspapier am Ende von den Partnern des Konvents.**

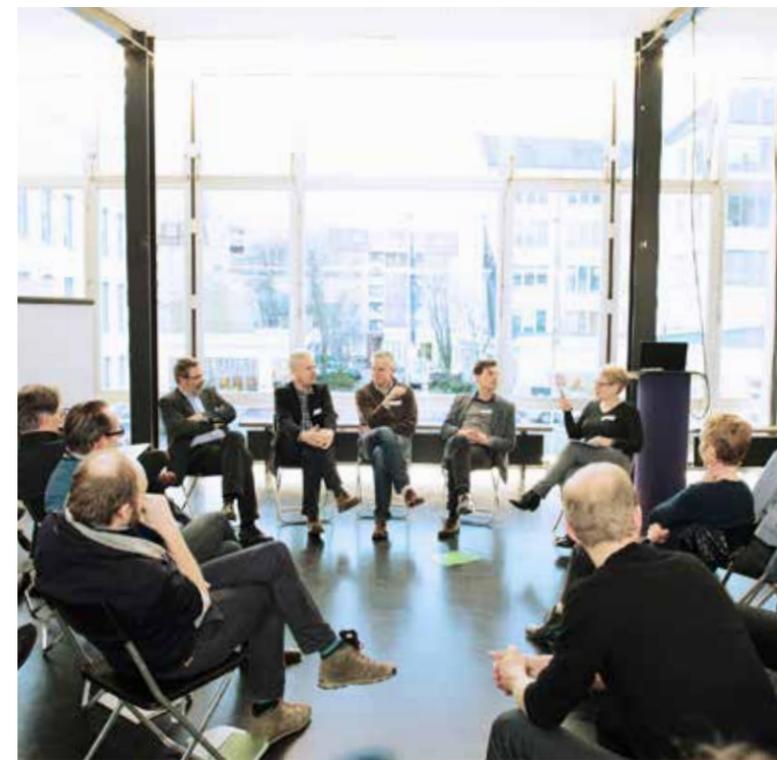
## PARTNER

**Benedikt Altrogge** (GLS Gemeinschaftsbank eG)  
**Tobias Behrens** (STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH)  
**Joachim Boll** (startklar.projekt.kommunikation)  
**Oliver Brügge** (Montag Stiftung Urbane Räume gAG)  
**Frauke Burgdorff** (Montag Stiftung Urbane Räume gAG)  
**Marta Doehler-Behzadi** (Internationale Bauausstellung IBA-Thüringen GmbH)  
**Roman Grabolle** (Haus- und WagenRat e. V.)  
**Christian Huttenloher** (Deutscher Verband für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung e. V.)  
**Wolfgang Kiehle** (Kiehle Beratung: Wohnen)  
**Martin Linne** (Deutscher Städtetag | Stadt Krefeld)  
**Rolf Novy-Huy** (Stiftung trias)  
**Stefan Raetz** (Deutscher Städte- und Gemeindebund e. V. | Stadt Rheinbach)  
**Caroline Rosenthal** (Mietshäuser Syndikat GmbH)  
**Andreas Roters** (Netzwerk Bürgerbäder e. V.)  
**Birgit Schmidt** (Wohnbund e. V.)  
**Peter Schmidt** (WOGENO München eG)  
**Enrico Schönberg** (Mietshäuser Syndikat GmbH)  
**Martin zur Nedden** (Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH)

## MITDENKER

**Jürgen Aring** (vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.)  
**Kerstin Asher** (startklar.projekt.kommunikation)  
**Henry Beierlorzer** (Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH)  
**Daniela Brahm** (ExRotaprint gGmbH)  
**Hans-Michael Brey** (BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.)  
**Torsten Bölting** (InWIS Forschung & Beratung GmbH)  
**Marco Clausen** (Prinzessinnengarten | Nomadisch Grün gGmbH)  
**Constanze Cremer** (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin)  
**Markus Eltges** (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)  
**Anna Heilgemeir** (Chair for Urban Design and Urbanization Technische Universität Berlin)  
**Andrej Holm** (Humboldt Universität zu Berlin)  
**Melanie Kloth** (NRW.Bank)  
**Tristan Lannuzel** (urbanista – Stadtentwicklung & Kommunikation oHG)  
**Jochen Mauel** (GAG Immobilien AG)  
**Brigitte Schultz** (Stadtbauwelt)  
**Rolf Weilert** (WEG-Damit Hausverwaltung GmbH)

Der Konvent »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« ist auf Einladung der Montag Stiftung Urbane Räume zustande gekommen.



Nicht bei allen Details der Forderungen herrscht in unserem breit aufgestellten Bündnis Konsens, aber bei nahezu allen! Die Partner haben um viele Details gerungen und stehen hinter dem gesamten Papier. Die Mitdenker haben in den Beirat – der zweimal getagt hat – ihre Ideen und Einwände eingebracht. Allen danken wir ausdrücklich und herzlich für diese intensive Zusammenarbeit. Bis hierher. Und vielleicht weiter?!

© Thomas Puschmann

# MEHR BO- DEN!

## AUF EINEN BLICK

Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand stärken  
Boden mit Konzept vergeben  
Förderung des Bodenerwerbs für gemeinwohlorientierte Investitionen  
Einrichtung von zivilgesellschaftlichen Bodenfonds

Die Stiftungen trias und Edith Maryon haben viel praktische Erfahrung in der Vergabe von Erbbaurechten, u. a. im Projekt ExRotaprint.

Hamburg und München haben jeweils besonders ausgefeilte Modelle entwickelt, Boden mit Konzept zu vergeben.

Die Bodeninitiative Basel hat gewirkt: Der Kanton Basel Stadt darf seit 2016 keinen Boden mehr »aus der Hand« geben.

Immovielen sind wertvolle Partner am Immobilien- und Bodenmarkt, weil sie nicht auf Wertsteigerung spekulieren, weil sie lokal verankert sind und in der Regel auch in schlechten Zeiten bleiben. Das unterscheidet sie von den meisten anderen – teilweise sogar von den öffentlichen – Grundstücks- und Immobilienentwicklern, die die Wertsteigerung im Blick haben, weil ihre Anleger oder der kommunale Haushalt dies einfordern.

Trotz dieser besonderen Stellung ist der Zugang zu Boden für Immovielen aus verschiedenen Gründen schwierig:

► Grundsätzlich haben die öffentlichen Hände (Kommunen, Länder, Bund) zu wenig Boden zur Verfügung, den sie unter besonderen Bedingungen gemeinwohlorientierten Vorhaben zur Verfügung stellen können.

► Gemeinwohlorientierte Vorhaben sind meistens Spitz auf Knopf gerechnet. Sie funktionieren durch eine Kombination aus geringen Mieteinnahmen, geringen Renditen und großem Engagement. Hohe Preise für den Boden oder die Immobilien zu zahlen, bedeutet, weniger oder keine Überschüsse für das gemeinwohlorientierte Engagement zu haben.

► Viele Immovielenprojekte sind schnell in der Umsetzung, wenn sie zu Anfang ausreichend Zeit gehabt haben, Stabilität zu entwickeln. Wenn Grundstücke oder Immobilien ausgeschrieben werden, liegt auf der Vergabe gewöhnlich ein Zeitdruck, der eine Beteiligung an der Ausschreibung für kooperative Projekte unmöglich macht.

► Die Macher von Immovielenprojekten sind oft schlecht vernetzt in die Kommune und in die Immobilienszene und bekommen so nicht rechtzeitig Informationen, welche Grundstücke unter welchen Bedingungen zur Vergabe anstehen.

► Konzeptvergaben können selbst für Immovielenprojekte zu komplex werden und mit so vielen Anforderungen überla-

den sein, dass eine bedarfsorientierte Entwicklung des Projektes nicht möglich ist.

► Kommunen haben in der Regel keine politisch abgestimmten Kriterien, Konzepte oder integrierten Entwicklungsprogramme, um damit einen Begründungszusammenhang für die bevorzugte Vergabe oder den Zwischenerwerb von Grundstücken für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklungen zu schaffen.

Wenn die öffentliche Hand Boden für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zur Verfügung stellen soll, muss sie seiner über eine mittel- und langfristige Bodenbevorratungsstrategie habhaft werden und die gemeinwohlorientierte Vergabe mit einem konzeptionellen und kommunalpolitisch verankerten Rahmen und mit Instrumenten unterfüttern. Wie z. B. München mit der sozial gerechten Bodennutzung, dem kommunalen Mietwohnungsbau und der vergünstigten Abgabe von Geschossfläche für Gemeinschaftsnutzungen, Hamburg mit den Konzept- und Anhandgabeverfahren, Tübingen, Freiburg und Köln mit besonderen Vergabeverfahren für Baugruppen, Basel mit der Bodeninitiative oder Ulm mit der konsequenten Anwendung des Zwischenerwerbs.

Für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Kooperation mit Immovielen muss Boden so weit wie möglich der Spekulation entzogen werden. Insbesondere die Kommunen, aber auch alle anderen öffentlichen oder öffentlich getragenen Liegenschaftsverwaltungen sowie die Kirchen, Wohlfahrtsverbände und andere gemeinnützig Agierende sollten Immovielen den Zugang zu passenden Immobilien und Grundstücken erleichtern.

Die inspirierende Praxis zeigt, dass diese allgemeinen und die folgenden konkreten Forderungen eine realistische Basis haben. Sie kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass bei Vergabe und Zwischenerwerb noch viel Innovationsspielraum vorhanden ist.

## 1.1 BODENBEVORRATUNG UND VORKAUFSRECHT STÄRKEN

Eine Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nutzen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erforderlich macht. Die allgemeine Akklamation des »Wohls« reicht aber bei gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht aus. Es müssen entweder detaillierte Begründungen geliefert und nachgewiesen werden, warum ein direkter Verkauf dem Wohl der Allgemeinheit zuwiderliefe oder es müssen Satzungen bestehen, auf deren Basis der Nutzen für das Allgemeine Wohl spezifisch beschrieben werden kann.

Doch nicht nur die rechtliche Absicherung ist von Bedeutung, auch kommunalinterne Verhandlungen z. B. zwischen Kämmerern und Stadtbauräten über den Boden als Basis für die Verbesserung der Kommunal- (oder Landes- oder Bundes-)finanzen einerseits und über den Boden als strategisches Gut für die langfristige Steuerung der Stadtentwicklung andererseits verhindern die **Ausübung des Vorkaufsrechts** mit anschließendem Behalt des Bodens, z. B. im Erbbaurecht. Denn nur dann, wenn der Boden auch langfristig für die Stadtentwicklung – und mithin auch für gemeinwohlorientierte Zwecke – gesichert bleibt, lohnen sich aufwendige Vorkaufsrechtsverfahren.

Damit der Boden nicht zur Aufbesserung der Finanzhaushalte weiterverkauft wird, könnte es sinnvoll sein, den Boden im Neuen Kommunalen Finanzmanagement (Doppik) in einem eigenständigen Haushalt zu veranschlagen, da der Bodenerwerb gerade keinen Ressourcenverbrauch darstellt und so eine aktuell verbreitete Konkurrenz einer

**gemeinwohlorientierten Flächenbevorratung** z. B. mit Investitionen in Sozial- oder Bildungsinfrastruktur vermieden wird.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Das **Allgemeine Wohl** sollte sowohl auf Bundesebene – als Ergänzung/Anreicherung des Baugesetzbuches – als auch auf kommunaler Ebene – in Form von Satzungen, Entwicklungszielen oder Beschlüssen – so **definiert** werden, dass die begründete Ausübung des Vorkaufsrechts einfacher und gerichtsfester wird. Und es sollten Fälle gelungener Ausübung des Vorkaufsrechts zusammengetragen und dokumentiert werden.

## 1.2 BODEN MIT KONZEPT VERGEBEN

Die Ausschreibung zur Bebauung oder Umnutzung von öffentlichen Grundstücken und Gebäuden ist so zu gestalten, dass im Rahmen eines Konzeptwettbewerbs alle Investorentypen – und eben auch zivilgesellschaftliche Gruppen – eine realistische Umsetzungschance erhalten und ein Impuls für Stadt- und Quartiersentwicklung erwartet werden kann. Nicht der höchste Marktpreis wäre das Ziel, sondern der möglichst hohe gesellschaftliche Nutzen.

Wenn sich Immovielen für eine Projektentwicklung auf einem öffentlichen Grundstück organisiert und qualifiziert haben, soll ihnen mit **»Anhandgaben«** ein verbindlicher Zeitraum eingeräumt werden, ihr Projekt zur Umsetzungsreife zu entwickeln. Die öffentliche Hand schließt in dieser Zeit die Vermarktung aus und sichert den gemeinwohlorientierten Nutzern für den Fall der Realisierung einen vorab verhandelten Preis, sinnvollerweise im Erbbaurecht, zu.

Bei sehr komplexen, ggf. lange brachliegenden Standorten muss potenziellen Nutzern im Rahmen von **Moratorien** über Zwischen- und Teilnutzung die

zeitlich befristete Möglichkeit gegeben werden, sich am Standort und als Betreiber zu erproben.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Die vorhandene gute kommunale Vergabepraxis sollte anhand von **Modell- und Forschungsvorhaben** des Bundes oder einzelner Länder handhabbar dokumentiert und so in weiteren Kommunen verankert werden. Besonders wünschenswert wäre, hier ein System des **kollegialen Lernens** zu ermöglichen, in dem kommunale und zivilgesellschaftliche Akteure aus ähnlichen Städten zusammenkommen können. Begleitet werden sollte dieser Austausch von der Entwicklung **rechtssicherer Handreichungen**, die eine verlässliche Grundlage für kommunales Handeln sind. Außerdem muss der Verfahrensrahmen so dargelegt werden, dass er auch von Immovielenmachern verstanden werden kann.

Der konsequente Einsatz von **Konzeptvergaben** zum Verkehrswert oder zu einem politisch ausgehandelten Preis wird dazu führen, dass lokale, am Gemeinwohl orientierte Anbieter gestärkt werden und als stabile und erreichbare Partner kommunaler Politik einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

## 1.3 FÖRDERUNG DES BODENERWERBS FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE INVESTITIONEN

Will man die Wirkung der vorgenannten Instrumente für Stadtentwicklung und Gesellschaft »heben«, ist eine Förderung des Bundes und/oder der Länder sinnvoll, mit der Grundstücke für gemeinwohlorientierte Zwecke für Dritte gesichert werden können. Ob dies mit einem eigenständigen Fördertatbestand im Rahmen der Bund-/Länderprogramme der **Städtebauförderung** oder durch eine Anpassung der Verwaltungsvereinbarung durchzusetzen ist, ist zu prüfen.

Die Bindung der Immobilie auf die gemeinnützigen oder gemeinwohlorientierten Ziele muss über ein **Erbaurecht** oder andere dauerhaft wirksame Instrumente festgelegt werden. Im Falle des Scheiterns wäre das Grundstück dann für die Gemeinde gesichert.

Auf diesem Wege müssen auch **lokale Bodenfonds** gefördert werden, deren mittelbarer Zweck die Sicherung von Schlüsselgrundstücken für gemeinwohlorientierte Zwecke ist. Diese Fonds sollten revolvierend funktionieren können, aber nicht müssen. Denn ggf. hat das Belassen der Überschüsse bei den gemeinwohlorientierten oder gemeinnützigen Nutzungen einen größeren Effekt als die Rückzahlung in die öffentlichen Haushalte.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Anpassung der **Städtebauförderung**, um den Erwerb von Grundstücken und den langfristigen Behalt nicht nur für öffentliche, sondern auch für gemeinwohlorientierte Zwecke zu ermöglichen.

## 1.4 EINRICHTUNG VON ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN BODENFONDS

Die Bereitstellung von Boden für Immobilienprojekte ist nicht nur eine staatliche Aufgabe. Auch **zivilgesellschaftliches Kapital** kann einen spürbar positiven Beitrag dazu leisten, dass Boden gemeinwohlorientiert entwickelt und genutzt wird. Die Stiftung trias, die Stiftung Kulturland, die Montag Stiftung Urbane Räume, die Stiftung Edith Maryon, das Mietshäuser Syndikat und die Regionalwert AG machen es z. B. in Form von Stiftungen, gAGs, GmbH-Holdings u. ä. vor: Es werden vor Spekulation gesicherte Anlagen getätigt und langfristig bzw. dauerhaft gemeinwohlorientiert verwendet; sei es über eine gemeinnützige Vermögensanlage, eine besondere GmbH-Konstruktion, das **Erbaurecht** oder andere Instrumente. Die vorhandenen treuhänderischen Fonds wachsen beständig. Bei nicht wirtschaftlich arbeitenden Nutzungen funktionieren sie allerdings nur mit Zustiftungen/Spenden. Speziell beim Wohnen schaffen es sowohl die Stiftung trias als auch das Mietshäuser Syndikat, ausreichend Rücklagen für das Wachstum der Gruppe/der Stiftung/des Fonds zu bilden. Darüber hinaus bieten diese Fonds heute schon **Beratungs- und Wissensressourcen** an, die der Realisierung der Projekte zu Gute kommen.

Gemeinnützige zivilgesellschaftliche Institutionen können und sollten im Bereich der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung strategisch als **Partner der öffentlichen Hände** auftreten und ihre besondere Befähigung, über die Erfüllung ihrer Zwecke einen Nutzen für die Allgemeinheit zu generieren, einbringen.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Zivilgesellschaftliche Akteure sollten ihre Praxis mit dem Erwerb und der Entwicklung von Boden und Immobilien für Immobilien gemeinschaftlich **dokumentieren** und so für weitere alternative Fonds Anregungen geben und Vorbild sein.



# GAU- TES GELD!

## AUF EINEN BLICK

Kooperative Finanzierung handhabbar machen  
Bürgschaftsschirm oder Bürgschaftsbank für Immobilien  
Überprüfung und Anpassung des Kleinanlegerschutzgesetzes und  
der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Leihen und Schenken sind wichtige  
Bausteine für eine solidarische  
Stadtgesellschaft.

Der Bürgschaftsschirm des NRW-Finanz-  
ministeriums und der NRW.Bank für kleine  
Bewohnergenossenschaften ist ein Anfang.

Die Finanzierungspraxis sog. Alternativ-  
banken setzt weniger auf die Lage eines  
Objektes und mehr auf die Tragfähigkeit  
und Glaubwürdigkeit der Gruppe.

»Lieber 1.000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken.« Dieser inoffizielle Wahlspruch des Mietshäuser Syndikats bringt das schwierige Verhältnis zwischen Immobilien und den meisten Finanzierern und Finanzierungsformen auf den Punkt.

Denn Immobilien bedeuten für die Geschäftsbanken in der Regel: ungewohnte Klientel, keine Reserven in den Vermögenshintergründen, schwierige Immobilien und vor allem keine klassische Rendite- oder Shareholderorientierung. Und obwohl Immobilien durchaus eine unternehmerische Kultur haben und wirtschaftlich handeln, reicht ihnen meist eine schwarze Null oder die Finanzierung ihres ideellen oder gemeinwohlorientierten Betriebs.

► Da die Projekte auf lokale Bedürfnisse reagieren, handelt es sich immer wieder aufs Neue um Individualfinanzierungen. Darum haben sich die sogenannten Alternativbanken zu

Spezialanbietern in diesem Segment entwickelt und die lokalen Geschäftsbanken (Genossenschaftsbanken, Sparkassen), die die Standorte und ihr Entwicklungspotenzial besonders gut kennen müssten, finanzieren häufig nicht.

► Auch die Förderbanken platzieren ihre Kredite der Wohnungsbauförderung bei kleinen, sehr komplexen Projekten gewöhnlich im ersten Rang oder fragen hohe Sicherheiten ab, die die Projekte in der Regel nicht mitbringen können. Die fehlenden Sicherheiten wiederum verschlechtern die Ausgangslage der Immobilienprojekte im Vergleich zu größeren Entwicklern und gegenüber den Geschäftsbanken.

► Hinzu kommt, dass die Änderungen im Vermögensanlagegesetz und die neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinien gerade in das Thema »Gemeinschaftliche und Crowdfinanzierung« zusätzliche Unsicherheiten hineingebracht und neue Hürden aufgebaut haben.

## 2.1 KOOPERATIVE FINANZIERUNG HANDHABBAR MACHEN

Die bürokratischen Hürden aus verschiedenen Gesetzen, so auch das Kreditwesengesetz (KWG), das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und die Merkblätter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), ergeben einen Regelungsdschungel, der von Laien aber auch von den finanzierenden Banken kaum durchschaut werden kann.

Spätestens nach der Einführung des Kleinanlegerschutzgesetzes zum 1. Januar 2016 sind nun einfache, gut **verständliche Finanzierungsmuster** notwendig, die den gesetzlichen Anforderungen genügen, gleichzeitig aber einfach anzuwenden sein müssen.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Die Stiftung trias entwickelt gerade eine gut lesbare **Handreichung** für kooperative und gemeinwohlorientierte Immobilienfinanzierungen. Auf dieser Basis sollte (von der BaFin oder dem Finanzministerium) ein **eigenes Regelwerk zur Finanzierung** von Immobilienprojekten aufgebaut werden, das **eigene Standards für Immobilienprojekte** anwendet.

## 2.2 BÜRGSCHAFTSSCHIRM ODER BÜRGSCHAFTSBANK FÜR IMMOVIELIEN

Die fehlenden Sicherheiten, die Immobilienprojekte mitbringen, sollten über Bürgschaftsmodelle abgesichert werden. Hier bietet sich grundsätzlich an, entweder die Förderbanken mit entsprechenden Sicherheiten auszustatten oder eigenständige – nicht staatliche – Bürgschaftsmodelle zu entwickeln. Die NRW.Bank z. B. hat für die Neugründung von und die Investition in Bewohnergenossenschaften ein Förderpaket aufgelegt, in dem sowohl die Aufbauphase begleitet als auch die Bonität in der Gründungsphase über eine **Ausfallbürgschaft** des Finanzministeriums NRW erhöht werden kann. Diese Ausfallbürgschaft kann auch bei Darlehen für die Investition in den Bestand und für die Neuschaffung von Wohnraum gewährt werden. Damit kann für das Projekt erreicht werden, dass die NRW.Bank mit ihrer Förderung in den Nachrang tritt und die mitfinanzierenden Geschäftsbanken den ersten Rang einnehmen können.

Für die Mittelstandsförderung wurden in den 1950er Jahren Bürgschaftsbanken in Selbsthilfe durch die Handwerks- und/oder Industrie- und Handelskammern sowie mit weiteren Partnern gegründet. Sie arbeiten unabhängig von unmittelbarem staatlichen Einfluss, aber – so in Baden-Württemberg –

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Die **Förderstrategie der NRW.Bank mit dem rückabsichernden Finanzministerium auf Immobilien** und auf andere **Landesförderbanken ausweiten**. Und die Möglichkeiten für eine zivilgesellschaftliche **Bürgschaftsbank für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Rahmen eines Forschungs-/Rechercheauftrags** eruieren.

auf der Basis von Rückbürgschaften von Bund und Ländern. Die Einrichtung einer eigenen **Bürgschaftsbank** wäre zu überlegen. Jedoch ausdrücklich ohne die üblichen hohen Gewinnerwartungen für Eigenkapital ersetzende Mittel, aber durchaus dort, wo machbar, revolvierend.



# AN- DERE FÖRDERUNG!

## AUF EINEN BLICK

Förderung von Vorarbeiten  
Förderung von Beratung  
Von guten Förderprogrammen lernen

Das Programm »Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt« hat mehr als 90 Projekte auf den Weg gebracht.

Das Elsebad in Schwerte zeigt, wie sich städtische Förderung und ehrenamtliches Engagement gegenseitig stützen können.

Das Jugend.Stadt.Labor des BBSR organisiert Freiheiten für den unkomplizierten Start von Projekten.

Immobilien sind durchaus auch ohne Fördermittel sehr erfolgreich. Viele Immobilien verzichten auch wegen komplizierter Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, manchmal auch wegen »überzogener Baustandards«, auf Förderung. Und das obwohl sie in der Regel einen großen Nutzen für das allgemeine Wohl haben und Denkmäler erhalten, Raum für alternative Arbeitsplätze zur Verfügung stellen oder die Daseinsvorsorge der Kommunen mit selbst organisierten Angeboten ergänzen.

Viele Immobilienideen können allerdings trotz tragfähiger Betriebskonzepte und großem Engagement nicht realisiert werden, weil in der Anlaufphase sowohl Ressourcen für professionellen Rat in der Vorbereitung als auch Ressourcen für die notwendigen Investitionen fehlen. Manche bleiben nach einer guten Startphase auch auf halber Strecke liegen, weil ihnen in Krisensituationen die gesellschaftlichen Zugänge zu den Banken, Fördergebern oder Entscheidern fehlen.

Die Hürden, die vor der Förderung zu bewältigen sind und die mit öffentlicher Förderung entstehen, sind vielfältig.

► Immobilien fallen wegen ihrer vieldimensionalen Nutzungsstrukturen und vielfältigen Partnern häufig durch vorhandene Förderraster oder müssen mehrere Förderschienen mit verschiedenen Logiken bedienen.

► Wenn sie Förderungen kombinieren wollen (z. B. Wohn-

raumförderung, energetische Sanierung, inklusiver Ausbau), entstehen komplizierte Förderbedingungen und Verwendungsnachweispflichten, die kaum zu bewältigen sind. Denn anders als die Partner der Wohnungswirtschaft oder kommunale Gesellschaften haben sie gemeinhin keine auf Förderung spezialisierte Abteilungen.

► Nahezu alle Förderzugänge fordern eine abgeschlossene Planung des betreffenden Objektes. Dies steht einer schrittweisen und damit robusten Entwicklungsstrategie im Weg.

► Gerade die Wohnraumförderung, die häufig von Immobilien in Anspruch genommen werden könnte, hält in vielen Ländern und Kommunen an starren Vorgaben und Standards fest, was gerade das Bauen im Bestand zusätzlich verkompliziert und verteuert.

► Die Städtebauförderung ist in der Regel für private Initiativen nicht zugänglich.

Bei dem Ruf nach Förderung ist es grundsätzlich an der Zeit, die bekannte Fördermittelpolitik »Verlorener Zuschuss« auf den Prüfstand zu stellen. Teilweise revolvingende Fonds können interessante Alternativen zu bisherigen Fördermittellösungen sein. Mit dem zeitnahen Auslaufen des Solidarpakts und der europäischen Strukturförderung vor allem im ländlichen Raum braucht es diesbezüglich neue Perspektiven.

## 3.1 FÖRDERUNG VON VORARBEITEN

Immobilien sind extrem spezifische Investitionen in komplexe Standorte. Das heißt, sie lassen sich in aller Regel nicht standardisiert bearbeiten, und sie brauchen fein durchgearbeitete Lösungen für knifflige Probleme – und zwar sowohl die städtebaulich-architektonische als auch die immobilienwirtschaftliche Realisierung betreffend. Die dafür notwendigen **Vorarbeiten sind in der Regel weder finanzierungs- noch förderfähig**. Das schreckt die meisten privaten Initiativnehmer davon ab, ein Projekt zu beginnen, da sie mit der Investition in die Vorarbeiten auch ins private wirtschaftliche Risiko gehen.

Vorarbeiten für Immobilienprojekte sollten entweder im Rahmen des jeweiligen Förderzugangs förderfähig sein oder über einen gesonderten **Förderzugang** unterstützt werden können. Wichtig ist, dass die Entwicklungskosten zu großen Teilen (ähnlich der Existenzgründung) über Förderbanken abgesichert sind und das private Risiko minimiert wird.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Ausgewählte **Landesförderbanken** sollten die Hürden, die für eine Förderung von Vorarbeiten bestehen, gemeinsam beschreiben. Auf **Bundesebene (BMUB, Bauministerkonferenz)** sollte beraten werden, wie **Wohnraum- und Städtebaufördermittel** regelhaft für Vorarbeiten gewährt werden können. Erste Anwendungsfälle sollten im Rahmen des **Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus** geschaffen werden.

## 3.2 FÖRDERUNG VON BERATUNG

Da Immobilienmacher gewöhnlich nur ein oder zwei Mal in ihrem Leben als Investierende auftreten, brauchen sie Ratgeber, die ähnliche oder vergleichbare Erfahrungen gemacht haben oder sich über zahlreiche Beratungen qualifiziert haben. Die konkrete Bauberatung ist dabei nur ein, aber nicht das größte Problem. Wichtiger ist die **Beratung im Vorfeld**. Kann sich das Vorhaben überhaupt ökonomisch tragen? Ist die Markteinschätzung für das Angebot einigermaßen realistisch? Gibt es Wege, die Investitionskosten zu senken? Welche Finanzierungswege und -fallen gibt es?

Für diese Fragen gibt es in unterschiedlichen Konsortien bereits qualifizierte ehrenamtlich arbeitende (Miethäuser Syndikat) oder kostenpflichtige Ratgeber (Wohnbund, STATTAU, Ratgebernetzwerk Wohnprojekteportal). Für Immobilien aber – also für Angebote, die Beiträge zur Daseinsvorsorge leisten, aber wenig privaten Nutzen generieren – gibt es dieses Angebot nur in NRW.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Die **Länder** sollten entweder im Rahmen ihrer **Engagementstrategien** oder in der **Städtebauförderung** grundsätzlich Mittel für die konkrete und verbindliche Beratung von Immobilien zur Verfügung stellen und sich hier die Förderung von Existenzgründungen und wirtschaftlichen Innovationen zum Vorbild machen. Die Erprobungsphase eines passenden Beraterpools könnte durchaus im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik oder eines anderen Zugangs der Bundesförderung unterstützt werden. Ziel sollte ein dauerhaft – auch zivilgesellschaftlich unterstütztes – Netz für eine »kollegiale« Beratung sein.



# PASSEN- DES RECHT!

## AUF EINEN BLICK

Besondere steuerliche Stellung für gemeinwohlorientierte Immobilienbewirtschaftung  
Unternehmensform für wirtschaftliches bürgerschaftliches Engagement

Ob das »kleine g« oder eine gesonderte Stellung außerhalb der Abgabenordnung die richtigen Effekte hätte, bleibt zu diskutieren.

Der Zentralverband der Konsumgenossenschaften e. V. hat zur Einführung einer Kooperativgesellschaft (haftungsbeschränkt) eine Vorlage entwickelt.

Organisationen, die Immobilien der Spekulation entziehen, Überschüsse aus der Bewirtschaftung für gemeinnützige Zwecke verwenden oder Wohn-, Arbeits- und Gemeinschaftsräume zur Kostenmiete bereitstellen, leisten einen wichtigen Beitrag zu einer chancengerechten Stadtentwicklung. Die besondere kooperative Entwicklung dieser Projekte wird weder steuerrechtlich noch durch eine besondere Rechtsform besonders gestellt. Das führt zu folgenden Problemen:

► Die Herstellung oder die Vermietung von Raum für gemeinnützige Zwecke ist kein Tatbestand der Abgabenordnung. Einige Immobilien sind darum nur über Umwege gemeinnützig. Besonders leicht fällt dies, wenn sie ein oder mehrere denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Portfolio haben und die Denkmalpflege in ihrer Satzung verankern. Ist aber kein Denkmal vorhanden oder Denkmalpflege auch de-

finitiv kein Zweck der Organisation, müssen andere gemeinnützige Zwecke der Abgabenordnung erfüllt und über Projekte belegt werden.

► Kleine kollektive Organisationen, deren Zweck auf eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgerichtet ist (z. B. Immobilien), brauchen eine haftungsbeschränkte Rechtsform, die kostengünstig und unbürokratisch zu handhaben ist und das demokratische Miteinander fördert. Dafür findet sich weder im Vereins- und Unternehmensrecht noch im Genossenschaftsrecht passende juristische Formen. Der wirtschaftliche Verein erweist sich in der Genehmigungspraxis als schwierig, die Genossenschaft hat einen hohen Gründungsaufwand und bringt hohe Prüfungs- und Verwaltungskosten mit sich, GmbHs und GbRs sind nur in Sonderkonstruktionen dazu in der Lage, kooperative und kollektive Prozesse abzubilden.

## 4.1 BESONDERE STEUERLICHE STELLUNG FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Das gemeinwohlorientierte Investieren in und Bewirtschaften von Immobilien sollte von der Körperschaftsteuer befreit und zuwendungsfähig werden. Dafür müsste wahrscheinlich ein **neuer Gemeinnützigkeitsstatbestand** in die Abgabenordnung aufgenommen werden, der das Herauslösen einer Immobilie aus den spekulativen Kreisläufen der Immobilienwirtschaft anerkennt. Es sollte auch ermöglicht werden, **steuerlich befreite Rücklagen** für die Instandhaltung zu bilden.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Das **Finanzministerium** sollte **steuerliche Szenarien** entwickeln oder deren Erstellung unterstützen, damit für ausgewählte Immobilienprojekte geprüft werden kann, welche steuerrechtlichen Voraussetzungen zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit notwendig wären und was der Status der Gemeinnützigkeit konkret an Steuerersparnissen zur Folge hätte.

## 4.2 UNTERNEHMENSFORM FÜR WIRTSCHAFTLICHES BÜRGER-SCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Der Konvent »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« unterstützt das in der Regierungskoalition 2013 festgelegte Ziel, eine geeignete **Unternehmensform für wirtschaftliches bürgerschaftliches Engagement** zu schaffen. Er teilt die Auffassung des Bündnisses »Rechtsform für Engagement« und des Zentralverbandes der Konsumgenossenschaften, dass diese neue Form am schlüssigsten aus dem Genossenschaftsrecht heraus entwickelt werden könnte.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Der Konvent »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« unterstützt das Rechtsformbündnis für Engagement und fordert eine Neubefassung der **Landesjustizministerkonferenz** mit dessen Forderungen in der neuen Legislaturperiode.



# MEHR AUGEN- HÖHE!

## AUF EINEN BLICK

Kompetenzaufbau »Kooperative Stadtentwicklung«  
Beratungsstrukturen für Immobilien  
Handbuch »Immobilien für viele«

Bellevue die Monaco und Gängeviertel haben es vorgemacht: Augenhöhe entsteht manchmal nur mit Ironie, Lautstärke, Trommeln und Trompeten.

Die Initiativen aus den 1980er Jahren – wie die ufaFabrik in Berlin oder die WOGENO eG in München – zeigen, wie stabil, verlässlich und innovativ gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung sein kann.

ExRotaprint hat geschafft, was sich ein internationaler Investor nicht zugetraut hat.

Die Projekte Martini44 und Planbude aus Hamburg zeigen exemplarisch, wie Augenhöhe entsteht und gesichert werden kann.

Auf dem Weg zu einer vielgestaltigen, bunten und friedlichen Gesellschaft brauchen wir vielfältige Akteure mit Zugängen zu unterschiedlichen Teilen der Gesellschaft. Immobilien können einen wichtigen Beitrag dazu leisten, ganz besonders dann, wenn sie bereit sind, strukturelle Verantwortung für inklusive und weltoffene Kultur-, Nachbarschafts- oder Sportangebote zu übernehmen.

Wenn Menschen aus der Verwaltung auf Immobilienentwickler treffen, sollte das also der Beginn interessanter Kooperationen sein. Tatsächlich begegnen sich kommunale Akteure und Immobilienmacher aber oft mit wechselseitigem Misstrauen.

Viele kommunale Akteure trauen »standardisierten« Finanzinvestoren oder Bauträgern mehr Durchsetzungsstärke und mehr Geschwindigkeit zu als lokalen und kooperativen Initiativen. Der Vorzug, dass Letztere keine oder wenig Rendite erwarten und in der Regel nicht verschwinden, wenn es brenzlich wird, wird kaum gesehen.

Viele Immobilienmacher haben ein prinzipielles Misstrauen gegenüber linearen Verwaltungsstrukturen und politischen Prozessen entwickelt, das nicht immer nur auf eigenen Erfahrungen gründet. Und die Konzentration auf die eigene Sache verdrängt den größeren Kontext – insbesondere das kommunale Abwägungsgebot – aus dem Blickfeld.

Das hat zur Folge, dass die einen über die anderen schimpfen und »die« mit ihrem jeweiligen Verhalten an den Pranger stellen: »Die« sind zu bürokratisch und lassen keine kreativen Entwicklungen zu. »Die« arbeiten doch nur im eigenen Interesse und organisieren sich Vorteile für die eigene Grup-

pe. »Die« sind politisch gesteuert und schaffen es nicht, objektiv zu entscheiden. Und »die« sind ideologisch verbohrt und wissen alles besser.

Die Schwellen zwischen den beiden Szenen – der kommunalen und der kooperativen – sind dementsprechend hoch und bestehen konkret aus:

- Wechselseitiger Unkenntnis über die Motive, das Know-how und die Notwendigkeiten, in welchem Rahmen der jeweilig andere handelt.
- Unterschiedlichen Verhandlungs- und Entscheidungskulturen.
- Wechselseitiges Misstrauen ob der Motive, Leistungsfähigkeit und Verlässlichkeit des jeweiligen Gegenübers.

Für eine gute Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Initiativen sollten die Partner wohlwollend und im Wissen der Bedeutung des jeweils anderen für die Nachbarschaft und die Realisierung der Projekte kooperieren. Dazu sind erstens eine offene Haltung und gegenseitige, unterstützende Anerkennung notwendig. Zweitens müssen kommunale Akteure ihre Handlungsspielräume kennen und sich trauen, mit neuen Instrumenten auf neue Herausforderungen zu reagieren. Und drittens müssen Initiativen zusätzlich zu ihrem hohen persönlichen Engagement die nötige Ernsthaftigkeit, langfristige Verbindlichkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit mitbringen. Viertens brauchen unkonventionelle Projekte unkonventionelle Unterstützungsstrukturen oder -agenturen, die zwischen den beiden Parteien vermitteln.

## 5.1 KOMPETENZAUFBAU »KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG«

Die Beispiele guter Kooperationen an der Schnittstelle Kommune – Immovielie sind trotz vieler Unkenrufe zahlreich und haben Tradition. Städte wie Hamburg, München, Hannover oder Rostock haben immer wieder die Türen aufgemacht für gemeinschaftlich bewirtschaftete Immobilien. Sicher auch, weil sich die Zivilgesellschaft das eine oder andere Projekt heftig erstritten hat.

Andere Städte – wie z. B. Leipzig, Wuppertal, Rheine oder Schwerte – nutzen ihre **kooperative und unternehmerische Kultur** schon sehr lange und traditionell relativ selbstverständlich, um krisenhafte Momente der Stadtentwicklung zu bewältigen oder einfach, weil sie es so gewohnt sind.

Das Wissen um eine gelingende kooperative Stadtentwicklung mit neuen Partnern muss inklusive der dahinterstehenden operativen Lösungen vor allem in den **Weiterbildungsnetzwerken der Kommunen** und in den **Weiterbildungsinstituten der Wohnungswirtschaft** aufgebaut werden. Hier gilt es Abschied zu nehmen von den Angeboten, die die »Profis« befähigen, die Zivilgesellschaft einzubinden. **Kooperation braucht Augenhöhe**. Nur so kann das riesige Potenzial, das in der lokal engagierten, gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung steckt, erschlossen und die strukturelle Relevanz der vielen Einzelfälle für die Daseinsvorsorge, das nachbarschaftliche Zusammenleben und die soziale Gerechtigkeit genutzt werden.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Die kommunalen **Weiterbildungsträger** (z. B. vhw, difu) bieten **Fortbildungen oder kollegiales Lernen** für mehr Kooperation zwischen **Kommunen und Immovielen** an und bedienen sich dabei der vorhandenen **guten Praxis**. Sie werden dafür vom Bund unterstützt.

## 5.2 BERATUNGSSTRUKTUREN FÜR IMMOVIELIEN

Immovielenprojekte sind komplex und werden an der Schnittstelle zur öffentlichen Hand in der Regel noch komplexer. Anders als bei klassischen (Wohn-)Immobilienentwicklern erarbeiten sich lokale Initiativen ihr Wissen meist im Kontext eines oder weniger Projekte. Das führt häufig zu sehr guten, individuellen Lösungen, die auch als Innovationen für Dritte interessant sind, aber eben auch zu sehr viel Reibungsverlust.

Es gibt bundesweit eine Vielzahl von Ratgebern und Netzwerken, die auf Förder- und Finanzierungsinstrumente und Fundraising, auf Träger- und Rechtsformen, also im Schwerpunkt auf spezialisierte Sachthemen ausgerichtet sind. Viel seltener sind Unterstützungen, die sich auf ein Gesamtprojekt und alle darin liegenden Herausforderungen beziehen.

Einige engagierte Netzwerke machen es aber seit den 1980er Jahren vor und bieten gerade in der Start- und Einstiegsphase **ehrenamtliche und hauptamtliche Beratungsnetzwerke** an. Hinzu kommen lokale Brückenorganisationen und freie Berater, die teilweise von der öffentlichen Hand mit Moderationsprozessen beauftragt werden, überwiegend aber darauf angewiesen sind, ihr Honorar aus der Projektentwicklung selbst zu generieren. Das führt unter anderem dazu, dass sie vor allem in Baugruppen- und Wohnungsbauprojekten Geld verdienen können.

**Intermediäre Beratungsstrukturen** können Immovielenprojekte begleiten und auch die nötige Selbstreflexion einfordern.

Da bei Immovielen die Absicht nicht eine private Rendite, sondern das Gemeinwohl ist, sollten **Zugänge zu kostenfreier oder geförderter Beratung** geschaffen werden, die vor allem regionales Know-how bündeln und dort, wo es fachlich notwendig ist, Zugänge zu überregionalem Know-how schaffen können.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Zivilgesellschaftliche Partner und Bundesbauministerium sollten eruieren, ob es möglich ist, die **vorhandenen Beratungsnetzwerke** darin zu unterstützen, gemeinwohlorientierte Wohn- und Nichtwohnprojekte **mit zivilgesellschaftlicher und öffentlicher Förderung** zu beraten.



# IMMOVIELIEN PROJEKTE

Lernen Sie von der Energie und dem Engagement einiger vieler, für die wir auf diesem Konvent denken.

IMMOBILIEN  
FÜR VIELE

- 46 **Bellevue di Monaco, München**
- 48 **Stadtteilzentrum Bonni, Gelsenkirchen**
- 50 **Elsebad, Schwerte**
- 52 **ExRotaprint, Berlin**
- 54 **Gängeviertel, Hamburg**
- 56 **Grethergelände, Freiburg**
- 58 **HAL Atelierhaus, Leipzig**
- 60 **Handwerkerhof Ottensen, Hamburg**
- 62 **Haus der Statistik, Berlin**
- 64 **Kompott, Chemnitz**
- 66 **Martini44, Hamburg**
- 68 **Menschenskinder, Darmstadt**
- 70 **Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld**
- 72 **Nordbahntrasse, Wuppertal**
- 74 **PLATZprojekt, Hannover**
- 76 **ps wedding, Berlin**
- 78 **Rohrmeisterei, Schwerte**
- 80 **Saline 34, Erfurt**
- 82 **Schaubühne Lindenfels, Leipzig**
- 84 **Schwabehaus, Dessau**
- 86 **Straze, Greifswald**
- 88 **ufaFabrik, Berlin**
- 90 **Utopiastadt, Wuppertal**
- 92 **WOGENO, München**

# BELLEVUE DI MONACO MÜNCHEN



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Macher es geschafft haben, in der hochpreisigen Münchner Innenstadt gemeinsam mit der Kommune bezahlbare Mieten und engagierte Nachbarschaftsarbeit auf die Beine zu stellen. Und weil das Projekt zeigt, wie wichtig die Kommunikation nach außen, Unterstützung aus dem öffentlichen Leben und die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit für das Gelingen von Immobilien sind.

<b>Ort</b>	München
<b>Initiator/Träger</b>	Bellevue di Monaco eG
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, Begegnen, Beraten, Unterstützung von geflüchteten Menschen
<b>Projektphasen</b>	2015 Gründung der Sozialgenossenschaft
<b>Projektgröße</b>	Gesamtgelände 8.000 qm Müllerstraße 6: 8 Wohnungen für bis zu 16 junge Erwachsene von 18-25 Jahren in 2er WGs Müllerstraße 4: 6 Wohnungen für Familien und Alleinerziehende Müllerstraße 2: Kulturraum für Veranstaltungen, Büros etc. auf 2 Etagen
<b>Internet</b>	www.bellevuedimonaco.de

Das Bellevue di Monaco liegt im Glockenbachviertel, einem der begehrtesten Wohn- und Ausgeviertel Münchens. Trotz der entsprechend hohen Mietpreise wohnen hier viele Familien. In direkter Nähe zu den drei Häusern des Bellevue di Monaco liegt die Glockenbachwerkstatt (www.glockenbachwerkstatt.de), ein vor etwa 30 Jahren aus einer Bürgerinitiative gegründetes **Bürgerhaus** mit Kindertagesstätte, die stark mit der Entstehung des Bellevue verwoben ist.

Als die Stadt München im Jahr 2011 den Bolzplatz auf dem Grundstück der Glockenbachwerkstatt bebauen will, macht sich der prominente Konzertveranstalter und Kulturmanager Till Hofmann – auch engagierter Vater, dessen Kinder die Kindertagesstätte besuchten – für den Erhalt stark. Er ist gut vernetzt in die Münchner Kulturszene und Gesellschaft, hat Kontakte zur Politik und Verwaltung und kennt viele Personen des öffentlichen Lebens in München.

So ist es für ihn kein Problem, auf dem Bolzplatz ein Fußballspiel mit Sebastian Schweinsteiger zu organisieren. Damit hat der Protest in der **Öffentlichkeit** die notwendige Aufmerksamkeit erhalten – und der Bolzplatz kann bleiben.

2013 werden die Häuser des heutigen Bellevue di Monaco zum Politikum, weil sie **leerstehen** und viele Menschen dies angesichts des knappen Wohnungsmarktes als **Skandal** empfinden. Wortführer dieses Protestes sind wieder Prominente der Stadt. Die zentrale Botschaft: Es gibt kaum günstigen Wohnraum für arme und/oder geflüchtete Menschen im Stadtkern, sie werden an den Stadtrand verdrängt. Die Macher präsentieren ihre Forderungen medienwirksam der Öffentlichkeit bzw. den Verantwortlichen der Stadt München und zeigen auf, dass ein Erhalt der Häuser möglich und ein Neubau um ein Vielfaches teurer als die Instandsetzung wäre.

Daraufhin nimmt der Stadtrat den Beschluss, zwei der drei Häuser abzureißen, parteiübergreifend zurück. Die Initiatoren entwickeln anschließend gemeinsam das Wohn- und Kulturprojekt »Bellevue di Monaco« als **Sozialgenossenschaft**. Die Häuser an der Müllerstraße werden nicht abgerissen, sondern im **Erbbaurecht** von der Stadt München vergeben. Im Januar 2016 erteilt der Stadtrat der Vergabe an Bellevue di Monaco eG den Zuschlag.

Alle Flächen der Gebäude, die dafür zugelassen sind, sollen als Wohnraum für unbegleitete minderjährige **Flüchtlinge** und für Familien oder alleinerziehende Geflüchtete umgebaut werden. Außerdem soll ein Begegnungszentrum mit einem Info-Café als offener Treffpunkt für die Nachbarschaft entstehen und Beratung und Information für (neue ankommende) Flüchtlinge wie auch konkrete Lebenshilfe angeboten werden. Der Cafébetrieb wird gemeinsam mit Flüchtlingen organisiert und umgesetzt.

Die Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco wird im März 2015 mit Unterstützung der **WOGENO eG** gegründet. Mittlerweile zählt sie 340 Mitglieder aus völlig unterschiedlichen gesellschaftlichen Kreisen. Die Geschäftsanteile bilden das Eigenkapital der Genossenschaft und werden in die Sanierung und Ausstattung der Räumlichkeiten investiert. Mitglied werden können private Personen ebenso wie Verbände, andere Unternehmen und Firmen. Zusätzlich zur Einlage wird ein einmaliges Beitrittsgeld erhoben, das zur Deckung der laufenden Kosten verwendet wird. Dieses beträgt für natürliche Personen 50 Euro, für gemeinnützige Verbände und Organisationen 250 Euro und für andere Personengesellschaften und juristische Personen 1.000 Euro. Die anderen Einnahmen der Sozialgenossenschaft aus Eintrittsgeldern, Spenden und Zuschüssen kommen der Jugendhilfe, Beratung sowie Kunstprojekten und dem Kulturprogramm unter dem Dach des Willkommenszentrums in der Müllerstraße zugute. Das Bellevue di Monaco kann auch durch Spenden und **ehrenamtliche Mitarbeit** unterstützt werden. Im laufenden Betrieb werden **Mieteinnahmen** für die über das Jugendamt vermittelten Bewohner eingenommen. Der an die Stadt zu entrichtende jährliche **Pachtzins**, der für den 40-jährigen Erbbaurechtsvertrag gezahlt werden muss, wird u. a. durch diese Mieteinnahmen refinanziert.

## HÜRDEN

**Augenhöhe und Vertrauen:** Trotz der großen Rückendeckung von Personen aus dem öffentlichen Leben waren die Akteure ständig mit Zweifeln und Kritik konfrontiert. Sie fordern mehr Vertrauen in Bürgerinitiativen von Stadtverwaltung und Politik.

# STADTTEILZENTRUM BONNI – LEBEN IN HASSEL

## GELSENKIRCHEN-HASSEL



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** sehr unterschiedliche Partner sehr eng zusammengearbeitet haben und ein evangelisches Gemeindezentrum mit Jugendhaus in Gelsenkirchen zum Stadtteilzentrum und dann von einer Bürgerstiftung gesichert, um- und ausgebaut wurde. Die Kirchenimmobilie wird der Bürgerstiftung in einem Dauernutzungsvertrag überlassen. Diese bisher einmalige rechtliche Konstruktion erforderte viel juristischen Sachverstand und zähe Verhandlungen.

<b>Ort</b>	Gelsenkirchen-Hassel
<b>Initiator/Träger</b>	Bürgerstiftung Leben in Hassel www.bonni.org
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Jugendzentrum, Gastronomie, Stadtteilzentrum, Beratungsangebote, Theater, Sport, Fahrradwerkstatt
<b>Projektphasen</b>	2008 Start Gründung eines Vereins, 2011 Gründung der Bürgerstiftung, Gründung der Stadtteilzentrum gGmbH, 2013–2015 Um- und Neubau, seit Oktober 2015 in Betrieb, Außenanlagen und Kirche werden noch weiter gebaut.
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche Gemeindezentrum: 2.180 m <sup>2</sup> , Nutzfläche Außenbereich: 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.lebeninhassel.de

Ausgangslage war ein evangelisches, teilhabeorientiertes **Gemeindezentrum** aus den 1960er Jahren, das aufgrund der schwindenden Finanzen der Landeskirche geschlossen werden sollte. Schon in den 1990er Jahren wurde darum eine Zukunftsvision entwickelt, mit professioneller Unterstützung und viel Ehrenamt wurden neue Netzwerke und Strukturen aufgebaut (Zukunftswerkstätten). Die Leitidee war, ein Ort der **Mitwirkung** zu werden, in dem Engagement, Integration, Partizipation, interkulturelle Teilhabe und Offenheit Platz finden. Das Ergebnis ist die **Bürgerstiftung** Leben in Hassel. Sie wird im September 2011 nicht nur aus der Bürgerschaft, sondern auch von den Religionsgemeinschaften und vielen Akteuren aus der lokalen Wirtschaft gegründet. Im Kuratorium sind außerdem der Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen (qua Amt: derzeit Frank Baranowski) und im 15-köpfigen Beirat ist u. a. der Soziologieprofessor Dr. Klaus Strohmeier vertreten.

Dem breit aufgestellten Gremium ist es gelungen, die Handelnden vor Ort dabei zu unterstützen, dass das Förderprogramm »Initiative ergreifen« des Landes NRW Fördermittel in Höhe von 3,7 Millionen Euro für den Um- und Neubau des Zentrums zur Verfügung gestellt hat. So konnte mit zusätzlichem Anteil durch die Stadt Gelsenkirchen und mit einem Eigenanteil das ca. 4,5 Millionen Euro teure neue Stadtteilzentrum Bonni im Herbst 2015 eröffnet werden.

In dem langen Prozess ist es gelungen, mehr als 20 Ehrenamtler strukturell und aktiv einzubinden. Kontinuierliches **Ehrenamt** von den Nutzern des Bonni und vielen weiteren Stadtteilbewohnern hat dann insgesamt 4.000 Stunden Eigenleistung als **Muskelhypothek-Beitrag** der Bürgerstiftung zur Finanzierung erbracht.

Zentrale Bausteine im Bonni, das von der Stadtteilzentrum gGmbH geführt wird, sind die **Küche als Integrationsbetrieb** mit sechs Mitarbeitern und die **Fahrradwerkstatt** als UG und Meisterbetrieb. Besonders hierbei ist, dass das örtlich ansässige BP-Werk, das auch einen Platz im Beirat der Bürgerstiftung inne hat, einen festen Vertrag mit der Fahrradwerkstatt zur Wartung der Werksräder abgeschlossen hat.

Das garantiert Stabilität für den Betrieb und Geld für die Bewirtschaftung des Bonni, ganz so, wie der Cateringbetrieb der Küche für regelmäßige Einnahmen sorgt.

Auch die Mietverträge mit anderen Nutzern und das Management der Veranstaltungsräume inklusive eines gut ausgestatteten kleinen **Theaterraums** für darstellende Künste, Konzerte, Lesungen oder Diskussionsveranstaltungen bringt Leben und teilweise Geld ins Bonni. Bei allen Angeboten ist die **Schwelle** zur Nutzung bewusst **niedrig** gesetzt. Schließlich sollen sich möglichst viele Nachbarn hier wohl fühlen.

Stabile Basis des Bonni ist immer noch die **Jugendarbeit**, die in diesem Stadtteil eine besonders stabilisierende Wirkung hat. Der Jugendbereich wird direkt von der Bürgerstiftung – als Kerngeschäft und eigentlicher Anlass des Projektes – geführt. Das bietet Vorteile für Spender und Förderakquise und eine gewisse Unabhängigkeit von der gGmbH.

### HÜRDEN

**Recht, Finanzierung und Augenhöhe:** Die Verhandlungen mit der Landeskirche zum Übertrag von Grundstück und Gebäuden haben sehr lange gedauert, da eine neue **Rechtskonstruktion** erarbeitet werden musste. Die Bürgerstiftung wurde nur zögerlich als juristischer Partner akzeptiert. Von ihr wurden viele **Sicherheiten** gefordert, Stadt und Kirche wollten ihr Risiko minimieren. Hilfreich war hier dann der Zufall, dass der Fachanwalt der Landeskirche das Thema so innovativ und spannend fand, dass er sich in die Thematik intensiv »reingefuchst« hat.

**Förderung:** Die Akteure sind zu Langstreckenläufern gegen Widerstände geworden. Die **bürokratischen Hürden**, die vor der wichtigen Förderung durch Soziale Stadt und Initiative ergreifen standen, haben Energie von der inhaltlichen Arbeit gezogen und insbesondere die mit dem Bau mit öffentlichen Mitteln verbundenen Ausschreibungs- und Vergaberegeln waren – so sehen es einige, aber natürlich nicht alle – unnötig kompliziert.

# ELSEBAD – DAS BÜRGERBAD SCHWERTE SCHWERTE



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** es eines der ersten Bürgerbäder in Deutschland ist und hier bewiesen wird, dass Bürgerengagement eine städtische Infrastruktur aufrechterhalten und mitfinanzieren kann.

<b>Ort</b>	Schwerte
<b>Initiator/Träger</b>	Förderverein Bürgerbad Elsetal e. V., Elsebad-Betriebs-GmbH
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Schwimmbad
<b>Projektphasen</b>	etabliert; 1997 Umbau
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche: ca. 4 ha, überbaute Fläche: ca. 3.810 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.elsebad.de www.buergerbaeder.de

Seit den 1990er Jahren wurden 320 Bäder in Deutschland geschlossen, 580 sind von der **Schließung bedroht**. Auch in Schwerte wurden Bäder geschlossen, darunter das Freibad Elsetal. Bürger der Stadt haben daraufhin den **Elsetal e. V.** gegründet und sich dagegen gewehrt. 860 Fördervereinsmitglieder und 130 Ehrenamtliche betreiben seit 1997 das Freibad und retten so, wie über 300 weitere Bürgerbäder in Deutschland, eine kommunale Infrastruktur.

Im Dezember 1996 entschied sich der Rat der Stadt Schwerte für die Wiedereröffnung des Elsebades, mit Bewilligung eines **Baukostenzuschusses** von 850.000 DM und eines jährlichen **Betriebskostenzuschusses** von 100.000 DM unter Voraussetzung der Bewilligung von **Landesmitteln** (337.000 DM). Ehrenamtliche planten das neue Gebäude und leisteten umfangreiche Arbeit bei der Wiedererrichtung des Bades. Weitere **Partner** (z. B. Sparkasse und Schwerter Stadtwerke, Firmen und viele Einzelpersonen) bezuschussten Geräte und Gebäude.

Die **Ehrenamtlichen** arbeiten an der Kasse, in den Grünanlagen, beim Mülldienst, bei Bau- und Reparaturarbeiten, in der Geschäftsleitung des Badbetriebes, an der Gestaltung von Zeitschriften und Broschüren. Sie alle leisten eine **»Arbeits-spende«** von über 6000 Stunden im Jahr; das entspricht einem materiellen Wert von fast 80.000 Euro. Nur der Schwimmmeister und ein Fachangestellter sind als betriebsverantwortliche Mitarbeiter fest angestellt.

Für den laufenden Betrieb des Bürgerbades muss der Förderverein insgesamt über 20.000 Euro pro Jahr aufbringen. Es gibt eine vertragliche Vereinbarung über einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von aktuell 60.000 Euro der Stadt Schwerte an das Bürgerbad Elsetal. Dieser Vertrag hat eine Laufzeit bis 2049 und knüpft an den 1998 geschlossenen **Erbbauerechtsvertrag** für das Gelände an. Für Investitionen zum Erhalt und zur Verbesserung der baulichen Substanz und der technischen Anlagen sowie zum Ausgleich von Mindereinnahmen bei schlechtem Wetter sind **Spenden** notwendig. Diese betragen jährlich rund 35.000 Euro. Der Förderverein erwirtschaftete dadurch und durch Mitgliedsbeiträge in der Vergangenheit immer einen Puffer, um auch unvorhergesehene Ausgaben, wie z. B. die Reparatur der technischen Anlagen nach einem Hochwasser stemmen zu können.

Die gemeinnützige Elsebad-Betriebs-GmbH und der Förderverein Bürgerbad Elsetal e. V. sind zwei voneinander getrennte juristische Personen. Gemeinsam bilden sie das Elsebad. Die **gemeinnützige Elsebad-Betriebs-GmbH** wird als

Bauträger und Betreiber des neuen Elsebades gegründet. Hauptgesellschafter mit mindestens 75,1 % der Anteile ist der **Förderverein Elsetal e. V.** Die gGmbH verantwortet den Wiederaufbau des Elsebades und ist für den Betrieb und alle direkt damit zusammenhängenden Bereiche zuständig. Die Sicherheit der Badegäste wie des Personals liegt ebenso in ihrer Verantwortung wie die Wartung von Technik und Gebäuden. Die **gGmbH** ist auch Anstellungsträger bei allen nicht-ehrenamtlichen Arbeitsverhältnissen. Sie ist als Partner für alle Verträge verantwortlich, die das Grundstück und seine Nutzung betreffen.

Der Förderverein Bürgerbad Elsetal e. V. hat heute 860 Mitglieder. Ursprünglich war er die treibende Kraft für die Bemühungen um die Wiederinbetriebnahme des Elsebades. Als der Startschuss für die Baumaßnahmen fällt, wandeln sich die Aufgaben des Vereins: Er wird Bauherr der von der gemeinnützigen Elsebad-Betriebs-GmbH durchgeführten Baumaßnahme. Die **Investition** beläuft sich auf über 2 Millionen DM. Seit Badbetriebsbeginn kümmert er sich um den Erhalt des Bades, die Sicherung des laufenden Betriebes, die Öffentlichkeitsarbeit, die Sicherung der finanziellen Unterstützung und die Förderung der ehrenamtlichen Arbeit.

Das Bürgerbad steht in intensivem Kontakt zu Sportvereinen aus der Umgebung. Gemeinsam bauen und nutzen sie Sportflächen und tauschen sich aus.

## HÜRDEN

**Kommunikation mit der Kommune:** In der Anfangsphase gab es kritische Stimmen und **Skepsis** vonseiten der Kommune. Erst durch das andauernde und breite ehrenamtliche Engagement und den Nachweis, dass das bürgerschaftliche Projekt auch finanziell erfolgreich wirtschaftet, wurde die Betriebskonzeption auch von der Verwaltung als tragfähig akzeptiert.

**Recht:** Eine eindeutig **passende Rechtsform** für das Bürgerbad gibt es nicht. Nur durch das Zusammenspiel aus GmbH und Förderverein gelang der Aufbau und kann der Betrieb gewährleistet werden.

**Finanzierung:** Es war entscheidend, dass Land und Kommune einen erheblichen Anteil (knapp 60 %) der Sanierungskosten übernommen haben. Die Finanzierung der Sanierung – wie es in anderen Bürgerbädern der Fall ist – wäre eine Überforderung gewesen.

# ExRotaprint BERLIN-WEDDING



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** das Projekt ohne öffentliche Förderung auskommt, alle Belange der Sanierung, Finanzierung und Vermietung selbst verantwortet und mit der Kombination aus Erbbau-recht und Gemeinnützigkeit einen Ort mit günstigen Mieten für alle gesell-schaftlichen Gruppen schafft.

<b>Ort</b>	Berlin-Wedding
<b>Initiator/Träger</b>	ExRotaprint gGmbH
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Gewerbe, Kultur, Soziales
<b>Projektphasen</b>	seit 2007 von gemeinnütziger GmbH bewirtschaftet, 2016 Sanierung der Gebäude zur Hälfte abgeschlossen
<b>Projektgröße</b>	10 Gewerbegebäude, 1 Wohngebäude; der Gewerbehof besteht aus 10.000 m <sup>2</sup> vermietbarer Fläche in 11 Häusern, Gesamtgröße des Geländes: 8.400 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.exrotaprint.de

Dass eine ehemalige Fabrik in Berlin nicht zwangsläufig eine Brutstätte der Gentrifizierung sein muss, zeigt das Projekt ExRotaprint. Von Anfang an lenken die Projektmacher den Blick auf die Menschen, die im Viertel leben. Als Mieter werden bewusst **Projekte** ausgewählt, **die in den Kiez wirken**: Hier wird Deutsch für Migranten unterrichtet, werden Alpha-betisierungskurse angeboten, bekommen Arbeitslosenpro-jekte Raum für Beratung und Fortbildung. Das Erdgeschoss wird vorrangig an produzierendes Gewerbe wie Metall-, Holz- und Rahmenbau, Gebäudereinigung und eine Siebdru-ckerei vermietet, das Arbeits- und Ausbildungsplätze garanti-ert.

Nach dem Konkurs der ehemaligen Druckmaschinenfabrik Rotaprint ging das Gelände mit seinen **denkmalgeschützten Gebäuden** in den Besitz des Bezirks Wedding über. Dieser übergab es an den **Liegenschaftsfonds** des Landes Berlin, der einen Verkauf zum Höchstpreis beabsichtigte. 2005 or-ganisierten sich die Mieter auf dem Gelände in dem Verein ExRotaprint e. V., um in Kaufverhandlungen mit dem Liegen-schaftsfonds zu treten und ihre lokalen Interessen durchzu-setzen. Nach einem **gescheiterten** Paketverkauf von 45 Im-mobilien an einen **isländischen Investor**, der auch das Ro-taprint-Gelände beinhalten sollte, kann der ExRotaprint e. V. das Gelände zu dem **günstigen Preis**, der für das »Isländi-sche Paket« festgesetzt war und der unter Bodenwert lag, kaufen. Um diesen günstigen Kaufpreis gegen zukünftige Spekulation abzusichern, entscheidet sich ExRotaprint für ein Erbbaurecht mit den **Stiftungen trias und Edith Maryon**. Für die Übernahme des Geländes beschließt der Verein die Gründung der gemeinnützigen GmbH ExRotaprint. Für 640.000 Euro erwerben die Stiftungen 2007 das Grundstück und unterzeichnen gleichzeitig einen **Erbbaurechtsvertrag** für 99 Jahre mit der ExRotaprint gGmbH. Die Gebäude gehen in den Besitz der ExRotaprint gGmbH. Für die Nutzung des Bodens zahlt ExRotaprint einen jährlichen Erbbauzins von 10 % der Nettokaltmieten. Über den Grundstückserwerb hi-naus finanziert der Erbbauzins auf lange Sicht weitere Pro-jekte der Stiftungen.

Durch das Erbbaurecht wird das Gelände langfristig der **Bo-denspekulation entzogen**. Zudem ist in dem Erbbaurechts-vertrag die Vermietung an gewerbliche, kulturelle und sozia-le Nutzungen zu gleichen Teilen festgeschrieben. Die von Mietern gegründete **gemeinnützige GmbH** ExRotaprint ver-antwortet die Bewirtschaftung des Geländes in allen Aspek-ten, einzig der Weiterverkauf ist ausgeschlossen. Die ExRo-taprint gGmbH hat 10 Gesellschafter, die meisten davon sind Mieter auf dem Gelände. Weiterer Gesellschafter ist der Ver-

ein aller Mieter, der RotaClub e. V., über den sich alle Mieter beteiligen können. Die gemeinnützige GmbH muss Über-schüsse aus der Vermietung für die **gemeinnützigen Zwecke** – den Erhalt des Baudenkmals Rotaprint Fabrik und die För-derung von Kunst und Kultur – verwenden. Der gemeinnützi-ge Status gewährleistet, dass Profite nicht an die Gesell-schafter abfließen, sondern für die Sanierung des Baudenk-mals und für Kunst und Kultur eingesetzt werden.

Die gGmbH ist Bauherr, sorgt für die Finanzierung der Sanie-rung, übernimmt die Projektentwicklung und Projektsteue-rung sowie die Vermietung und Verwaltung des ExRo-taprint-Geländes. Die **Sanierung des Komplexes** erfolgt **Schritt für Schritt** und mit einem Baukredit, ohne öffentliche Förderung, mit wenig Eigenkapital und den Einnahmen aus den günstigen Mieten, die derzeit zwischen 3,00–4,80 Euro je nach Nutzung und Ausbaustandard der Räume liegen. Ins-gesamt betragen die Mieteinnahmen derzeit ca. 380.000 Euro netto kalt jährlich. Die gesamte Sanierung wird ca. 4 Millionen Euro kosten, bisher wurden ca. 2 Millionen Euro investiert. Die ExRotaprint gGmbH hat einen **Baukredit** über 2,25 Millionen Euro mit unbegrenzter Laufzeit bei der Schweizer Pensionskasse CoOpera (**Sammelstiftung PUK**) aufgenommen, die ihre Einlagen ausschließlich in nachhalti-gen Projekten anlegt.

Zur Übernahme des Geländes war ein Startkapital von ca. 60.000 Euro notwendig, das die Gesellschafter in unter-schiedlich hohen Anteilen einbrachten.

In der Startphase 2005–2007 waren zur Durchsetzung des Verkaufs an die Mieterinitiative intensive Öffentlichkeitsar-beit, gezielte Pressearbeit und stetige **Kommunikation mit Politik und Verwaltung** notwendig. Der ExRotaprint e. V. setzte künstlerische Strategien gezielt ein, um einerseits In-halte und Ziele zu vermitteln und andererseits soziale, integ-rative und politische Anliegen zu befördern.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Der Liegenschaftsfonds Berlin nahm die **Mieter-initiative** als Investor und Käufer des Geländes nicht ernst. Erst nach intensiver Presse- und Öffentlichkeitsarbeit setz-ten sich einzelne Personen aus Politik und Verwaltung (vor allem solche mit direktem Bezug zum Bezirk) für das Projekt ein.

**Recht:** Die Gemeinnützigkeit der GmbH wird im Kern durch den **Denkmalstatus** der Gebäude ermöglicht.

# GÄNGEVIERTEL HAMBURG



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die andauernde Transformation des Gängeviertels ein Lehrbeispiel für experimentelle und partizipative Stadtentwicklung bietet. Die Initiative hat bewiesen, dass gute Kommunikation der Anfang eines erfolgreichen Projektes ist und die Nutzungsmischung in dieser Dichte ihresgleichen suchten.

<b>Ort</b>	Hamburg
<b>Initiator/Träger</b>	Gängeviertel e. V., Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG (Verwaltung der bisher sanierten Häuser)
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen und Atelierwohnen, gewerbliche Räume mit kulturellem und kulturpolitischem Schwerpunkt
<b>Projektphasen</b>	2009–2010 Inbesitznahme und Verhandlungsbeginn, seit 2012 Sanierung
<b>Projektgröße</b>	Wohnfläche: 12 Häuser mit 5.050 m <sup>2</sup> , Gewerbefläche im EG: 1.070 m <sup>2</sup> , Soziokulturelles Zentrum: 1.735 m <sup>2</sup> , 3 Innenhöfe/Passagen und Brachfläche: ca. 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.das-gaengeviertel.info www.gaengeviertel-eg.de

Die 13 historischen Häuser entlang der Straßen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße in der Hamburger Neustadt sind zwischen 100 und 350 Jahre alt. Die größtenteils denkmalgeschützten Gebäude stehen in der Tradition der sogenannten Gängeviertel – der mittelalterlichen Arbeiterwohnquartiere Hamburgs – und gehören heute zu den letzten, weitgehend authentisch erhaltenen Gebäudeensembles in der City. Die zum Teil **denkmalgeschützten Gebäude** bilden das letzte der sogenannten »Gängeviertel«. Mit dem Erhalt des Ensembles und der Öffnung vieler Räume für die Bürger entsteht hier seit 2009 im doppelten Sinne Stadt zum »Anfassen«.

Den Zuschlag für das sanierungsbedürftige Gängeviertel im bis 2009 in Hamburg üblichen **Höchstpreisverfahren** erhält ein **niederländischer Investor**. Ohne die Einmischung der Initiative »Komm in die Gänge« wäre das Quartier zum Großteil abgerissen worden. Im Sommer 2009 bespielt die Initiative die leerstehenden Häuser ein Wochenende lang. Möglichst viele Menschen sollen erfahren, welche potenziellen Freiräume auf dem Spiel stehen. Schon in den ersten Tagen besuchen Tausende das Viertel und die Freie und Hansestadt Hamburg erklärt ihre Bereitschaft zu verhandeln. Nach fünf Monaten intensiver fachlicher und politischer Debatten entschließt sich die Stadt noch im Dezember 2009 zur **Rückabwicklung des Kaufvertrags**. Im Januar 2010 wird mit dem Verein Gängeviertel e. V. eine erste Rahmenvereinbarung zur **Kooperation** getroffen.

Hinter dem Programm und der Botschaft einer »kulturellen Inbesitznahme« steckt eine professionell arbeitende Gruppe von Künstlern und Kulturschaffenden, die sich tief in die stadtpolitische Szene hinein vernetzt haben. Die historischen Gebäudestrukturen sollen erhalten, öffentliche und **gemeinschaftsorientierte Nutzungen** zur Verfügung gestellt und ein wirtschaftlicher, teilhabeorientierter Betrieb ermöglicht werden. Die unsanierten Gebäude werden trotz des schlechten baulichen Zustands als Ateliers und für öffentliche Angebote genutzt. Als Ergänzung zum **Verein Gängeviertel e. V.** wurde 2010/2011 die **Gängeviertel Genossenschaft eG** als **Mietergenossenschaft** gegründet.

Obwohl die Verhandlungen mit der Stadt noch nicht abgeschlossen sind, wird 2014 mit der dringend notwendigen Sanierung des Viertels begonnen. Die Stadt erteilt zunächst einen Sanierungsauftrag für drei Häuser im ersten Bauabschnitt. Die Initiative richtet eine Baukommission ein, die im Sanierungsprozess ihre Interessen gegenüber der städtischen Verwaltung und anderen Prozessbeteiligten vertreten soll. Zwischen 2012 und 2014 finden vier **öffentliche Bausymposien** statt. Gleichzeitig verhandelt die Genossenschaft um

die Übernahme der Gebäude als Generalmieterin nach der Sanierung.

2015 ziehen die Mieter des ersten sanierten Gebäudes ein. Die **Sanierungskosten** hat bisher die **Stadt** übernommen, ergänzt durch mehrere **Förderprogramme**. Die Förderung wird über die Mieten in den so entstandenen Sozialwohnungen weitergereicht. Trotzdem wird die Abhängigkeit von der Stadt als Eigentümer von vielen Aktiven kritisch gesehen. Als Alternative werden aktuell Möglichkeiten zur Übernahme in Eigentum erwogen. Seit 2015 gilt daher ein Bau- und **Planungsstopp**.

2012 hat die **UNESCO** das Gängeviertel als Ort der besonderen kulturellen Vielfalt ausgezeichnet. Es gibt Läden für Kunst und Kleingewerbe, Gastronomie, Galerien und Veranstaltungsräume, eine Bürogemeinschaft, eine Fahrradwerkstatt, einen Umsonst-Laden und ein soziokulturelles Zentrum. Diese Vielfalt konnte insbesondere auf den sehr günstigen unsanierten Flächen entstehen. Ob und wie diese Nutzungsstruktur nach der Sanierung erhalten bleiben kann, ist noch offen.

Für das Gängeviertel engagieren sich vor allem Menschen, die von der Möglichkeit profitieren, die dortigen Räume zu nutzen. Die Entscheidungsstruktur der Initiative ist entsprechend der Vision des Mitgestaltens ein **demokratisches Plenum** aller Nutzer. Das Gängeviertel hat innerhalb kurzer Zeit ein lebendiges, selbstverwaltetes Quartier geschaffen und Meilensteine im Bereich der Projektkommunikation und der Beteiligung an Bau- und Sanierungsprozessen gesetzt. Gemeinsam stehen Stadt und Projekt nun vor der Herausforderung, die Sanierung voranzutreiben und wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten ohne die Vision des Quartiers zu verlieren.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Trotz **Kooperationsvereinbarung** mit der Stadt Hamburg muss eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe immer wieder deutlich eingefordert werden.

**Recht:** Die **Genossenschaft** ist für neue Projekte zunächst sehr **aufwendig** und teuer. Zudem ist das Genossenschaftsrecht eher auf große, rein wohnwirtschaftliche Genossenschaften ausgerichtet.

**Förderung:** Wenn das Projekt selber **Empfänger von Fördermitteln** sein könnte, wäre die Stadt nicht in der Verantwortung, die Sanierung selbst umzusetzen und es gäbe weniger Kommunikations- und Qualitätsverluste an den Schnittstellen.

# GRETHERGELÄNDE FREIBURG



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** das Projekt die Basis für eine neue Organisation – das Mietshäuser Syndikat – geschaffen hat und die Immobilien dauerhaft der Spekulation entzieht. Und weil es immer wieder Pionierarbeit in Fragen der Finanzierung und der Beratung von weiteren Projekten leistet.

<b>Ort</b>	Freiburg
<b>Initiator/Träger</b>	Grether West GmbH, Grether Süd GmbH, Grether Ost GmbH
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, Arbeiten, soziales Engagement, Nachbarschaft
<b>Projektphasen</b>	etabliert, seit 1980
<b>Projektgröße</b>	Vier historische Gebäudeteile, drei Neubauten, zwei Höfe, Parkplätze und Freigelände; Wohnraum: 2.776 m <sup>2</sup> , Gewerbefläche: 2.257 m <sup>2</sup> , ca. 4.000 qm Grundstück
<b>Internet</b>	<a href="http://www.grether.syndikat.org">www.grether.syndikat.org</a>

Das als grüne Hofanlage ausgebaute Grethergelände auf dem Areal der früheren Eisengießerei Grether & Cie. war 1980 das erste Projekt des heutigen **Mietshäuser Syndikats**. Aktuell leben hier **100 Mieter** in inzwischen drei sanierten Gebäude-Einheiten (Grether West, Grether Ost und Grether Süd). Für eine Miete von 6,0 Euro/m<sup>2</sup> wird gearbeitet, soziales Engagement geleistet und in Wohngemeinschaften gelebt. Für alle Wohnungen gilt das Prinzip »Eine Person – ein Raum«. Bad und Wohnküche werden geteilt. Das Grethergelände liegt im Freiburger Stadtteil Im Grün. Hier liegt die Nettokaltmiete bei gegenwärtig 10,0 Euro/m<sup>2</sup> und mehr.

Neben den **Wohnungen** und den **Gewerberäumen**, in denen unter anderem eine Druckerei, ein Antiklager, eine Yogaschule, ein Café, ein alternativer Radiosender, zwei Kitas und ein Onlinehandel für fair gehandelte Kleidung beheimatet sind, sind viele Räume bis heute an **soziale, ehrenamtliche Projekte** vermietet, die ohne die günstige Miete keine Chance hätten, innenstadtnah zu arbeiten. Regelmäßig finden Hoffeste, Infoveranstaltungen und Lesungen statt. Das selbstverwaltete, **nicht kommerziell betriebene Strandcafé** ist im Stadtteil bestens bekannt und gut besucht.

Bereits in den 1970er Jahren wurde das Lagerhaus der alten Eisengießerei vom ersten Freiburger Alternativprojekt – dem Gebrauchtwarenlager – genutzt. Die aktive Freiburger **Hausbesetzerbewegung** war sicher mit ein Grund dafür, dass Anfang der 1980er Jahr das gesamte, inzwischen städtische Gelände vor dem Abriss bewahrt werden konnte. Um das Areal für günstigen Wohnraum und alternative Kultur- und Arbeitsprojekte zu erhalten, gründeten sich damals Vereine und Initiativen, die nach langen Kämpfen und zähen Verhandlungen die gesamte **Fabrik** samt Altlasten **von der Stadt erwarben**. Den Anfang machte der in Eigenregie gestemmte Umbau der alten Maschinenhalle in Wohn- und Gewerbeeinheiten. 1987 konnte für knapp 240.000 DM ein **Erbbaurecht** von der Stadt erworben werden. Die Erbpacht betrug damals 28.896 DM im Jahr. Derzeit sind es rund 20.000 Euro. So entstanden auf dem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück die ersten

848 m<sup>2</sup> Wohnraum für 35 Menschen sowie 780 m<sup>2</sup> Gewerberaum. Die Kosten des Umbaus: insgesamt 1,5 Millionen Euro; finanziert durch private Darlehen (Direktkredite) von damals 500.000 DM, Bankkrediten, Wohnbaufördermitteln für einige Sozialwohnungen – und mit viel Muskelhypotheke.

Entstanden sind bis heute insgesamt 2.776 m<sup>2</sup> Wohn- und 2.257 m<sup>2</sup> Gewerberaum. Mit der Grether Ost GmbH, der Grether West GmbH und der Grether Süd GmbH sind es heute drei Hausprojekte, die alle unter dem Dach des Mietshäuser Syndikats organisiert sind. Konkret heißt das: Jede der drei **Hausbesitz GmbHs** hat zwei Gesellschafter, den **Hausverein** der Mieter und das **Mietshäuser Syndikat**, dem inzwischen bundesweit 113 nicht renditeorientierte Wohn- und mischgenutzte Projekte angehören. Alle mit dem gleichen Ziel: Immobilien dem **spekulativen Immobilienmarkt** dauerhaft zu **entziehen** und zu günstigen Mieten anzubieten. Grether West erwirtschaftet seit Jahren Überschüsse und unterstützt damit auch andere Syndikatsprojekte.

Der Finanzierungsmix in den weiteren Bauabschnitten und die Selbstverwaltung durch die Mieter macht es bis heute möglich, dass auf dem »Grether« fürs Wohnen im Schnitt nur 250 Euro Nettokaltmiete pro Person anfallen. Darin enthalten ist auch ein Solidarzuschlag von 10 % für das Mietshäuser Syndikat.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Die **Verhandlungen** mit der Kommune waren zäh und lang, den Initiatoren wurde das Projekt anfänglich nicht zugetraut.

**Finanzierung:** Das **Vermögensanlagegesetz**, dessen Novellierung in seiner ursprünglichen Form eine Bedrohung für viele Projekte und Initiativen gewesen wäre, wurde auch durch den großen Einsatz von ehrenamtlichen Mitarbeitern des Mietshäuser Syndikats so verändert, dass die Annahme von **Direktkrediten** für die Projekte weiter möglich ist.

# HAL ATELIERHAUS LEIPZIG



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** sich das Projekt intensiv der Nachbarschaftsarbeit widmet und dies mit dem Austausch in einer internationalen Kunst- und Kulturszene verbindet.

<b>Ort</b>	Leipzig
<b>Initiator/Träger</b>	Helden wider Willen e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Coworking, Projekträume, Artist-in-Residence, Wohnen
<b>Projektphasen</b>	seit 2011 Verhandlung; seit 2013 Erbbaurechtsvertrag, seit 2014 Nutzung und parallel Ausbau
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche: 1.260 m <sup>2</sup> , davon Wohnfläche: 910 m <sup>2</sup> , Projektfläche: 350 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.baumit.weebly.com, www.HonoraryHotel.net, www.facebook.com/HALLeipzig, wwwfacebook.com/HonoraryHotel

Seit 2013 arbeitet der Verein Helden wider Willen e. V. in und mit zwei Gründerzeithäusern im Leipziger Osten. Gleich von Anfang an betreiben die Aktiven des Vereins sowohl die Sanierung der Häuser als auch inhaltliche Arbeit. Eins der Häuser bietet Raum für **Wohnungen zum Selbstausbau**. Das zweite Haus stellt vor allem **Projektflächen** zur Verfügung, die Schritt für Schritt bezogen werden: Ateliers, Vereinsräume, **Gästewohnungen** für Künstler mit und ohne Arbeitsstipendium, die **»Honorary Kitchen«** als Gemeinschaftsformat für die Projektgemeinschaft und die Nachbarschaft. Dazu kommt der **Hof** als Treffpunkt.

Das HAL (hybrid art lab) soll ein finanziell unabhängig agierendes, nachbarschaftlich orientiertes, international ausgerichtetes **Begegnungszentrum** werden. Es ist auch als Antwort auf die prekäre Förderpraxis im Kunst- und Kulturbetrieb konzipiert. Mit der Immobilie als Grundlage soll es eine finanzielle und institutionelle Eigenständigkeit bieten. Kernbausteine sollen das **Honorary Hotel** und die HAL (hybrid art lab) Residency sein: Das Honorary Hotel soll Gäste mit mehr und solche mit weniger Geld zusammenbringen. In der Residenz können Menschen aus aller Welt für einige Monate leben und arbeiten und darüber mit den Menschen im Quartier in Kontakt treten. Angestrebt ist, mit Partnern Arbeits- und Aufenthaltsstipendien zu vergeben.

Bereits jetzt gibt es erste, über Projektförderungen finanzierte **Stipendien** und Platz für sechs Gäste in den Gästewohnungen.

In den Häusern finden sich vielfältige künstlerischer und nachbarschaftlicher Projekte und Aktionen: Vom internationalen help\* Festival über die Stadtteilplattform Leipziger-Ecken.de, das Saturday Museum im ehemaligen Außenklo auf halber Treppe und der Nachbarschafts-Sommerschule hin zum gemeinsamen Basteln mit den Kinder aus den umliegenden Häusern und der Asyl-Gemeinschaftsunterkunft in der Umgebung. **Der Helden wider Willen e. V.** arbeitet bereits seit 2005 an der Schnittstelle zwischen Kunst und Gemeinschaft, zunächst im Leipziger Westen. Hier hat der Verein aber angesichts der Aufwertung des Viertels Schwierigkeiten, dauerhaft nutzbare Räume zu halten. 2011 beginnen die Verhandlungen einer Handvoll Akteure aus dem Kulturbereich mit der **kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB** GmbH um insgesamt sieben Häuser in einem Wohnblock im Leipziger Osten. Die LWB will die Immobilien zunächst meistbietend verwerten. Die Verhandlungen um die Übernahme der Immobilien im Erbbaurecht stocken jedoch, weil die Ziele beider Seiten nur schwer vereinbar scheinen und weil sie keine gemeinsame Sprache finden.

Zwei der Häuser sind heute die Räume des HAL Atelierhauses. Der 2013 unterschriebene **Erbbaurechtsvertrag** ermöglicht einen niedrigrschwelligsten Einstieg ins Projekt. Die im Vertrag vereinbarte Versteigerungsoption (Kauf) nimmt der Verein schon 2014 für das erste Haus in Anspruch. Ein Bankkredit in Höhe von 197.500 Euro finanziert Kauf und Ausbau des ersten Hauses. Langfristig wird dieser durch die Mieten der Bewohner und Projekte zurückgezahlt.

Gleich 2014 hilft ein Förderprojekt der **Bundeskulturstiftung** im Fonds »Neue Länder – Förderung bürgerschaftlichen Engagements« in Höhe von ca. 30.000 Euro beim Start. Dazu kommen Fördermittel für Projekte in und um die Häuser, u. a. für einen Spielplatzbau, Workshops und andere Aktionen. So gut das ist, so schwierig ist oft der Zwiespalt zwischen den Fristen der Fördermittelgeber und den Abläufen im Projekt: »Die Häuser sind noch nicht fertig und dann führen wir in Bauhosen die UN-Delegation durch.«

Von 2015–2017 ist das Projekt unter dem Titel »Honorary Hotel und HAL Residency – Ein Netzwerk unterstützt Städte« Pilotprojekt der **»Nationalen Stadtentwicklungspolitik«** des Bundesbauministeriums. Die auf drei Jahre gestreckte Fördersumme von 100.000 Euro ermöglicht eine gewisse Planbarkeit. Der Austausch mit anderen Akteuren im Forschungsprogramm hilft auch bei der alltäglichen Arbeit. Gerade der experimentelle Ansatz entspricht dem Charakter des HAL Atelierhauses »Wir sind unser eigenes Forschungsprojekt«.

Wertvoll, aber nur schwer bezifferbar ist die praktische Unterstützung durch **Sympathisanten** des Vereins und durch Fachleute, etwa durch die Leipziger KulturPatentUG.

## HÜRDEN

**Förderung:** Die **Gleichzeitigkeit von Sanierungsbeginn und inhaltlicher Arbeit** stellt das Projekt in der Startphase vor große Herausforderungen. Hier wäre eine sukzessive Förderung von Baumaßnahmen hilfreich.

**Finanzierung und Recht:** Die schwierigen Konditionen des **Erbbaurechtsvertrags** (Heimfall ohne Entschädigung für Investitionen) machten es schwer, eine **Bank** für die Baufinanzierung zu finden. Letztlich wurde der Kauf durch eine Bank ermöglicht, zu der durch eine Projektvorfinanzierung schon ein Kontakt und genug Vertrauen bestand.

# HANDWERKERHOF OTTENSEN

## HAMBURG-OTTENSEN



© Mona Gemries

**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Projektmacher durch die Beteiligung des Mietshäuser Syndikats an der GmbH bezahlbare Mieten für Gewerbe generieren und die Handwerksbetriebe so vor dem Verdrängungsdruck schützen, der es ihnen in Hamburg schwer macht, kostengünstige Räume für ihre Arbeit zu finden.

<b>Ort</b>	Hamburg-Ottensen
<b>Initiator/Träger</b>	Handwerkerhof Ottensen Verwaltungs GmbH
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Gewerbe
<b>Projektphasen</b>	etabliert; 2011 Gründung, seit 2015 in Betrieb
<b>Projektgröße</b>	Gewerbefläche: 1.410 m <sup>2</sup> , Grundstücksgröße: 1.080 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.handwerkerhof-ottensen.de

2013 kauft ein Zusammenschluss mehrerer Handwerkerbetriebe das Grundstück in Hamburg-Ottensen, tritt dem **Mietshäuser Syndikat** bei und baut einen neuen Gewerbehof, der seit 2015 in Betrieb ist.

Trägergesellschaft des Projekts ist die Handwerkerhof Ottensen Verwaltungs GmbH mit zwei Gesellschaftern, dem **Verein Handwerkerhof Ottensen e. V.** (Alle Nutzer sind Mitglieder im Verein) und dem **Mietshäuser Syndikat**, einem bundesweiten **Solidarverbund**, der derzeit 113 Projekte und ca. 20 Projektinitiativen umfasst, von denen der überwiegende Teil Wohnprojekte sind. Monatlich zahlen alle Projekte **Solidarbeiträge** ein, um die nächsten Projekte mit GmbH-Beteiligung zu gründen. Im Gegenzug bietet das Mietshäuser Syndikat einen regen Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den Projekten und mit ca. 50 ehrenamtlichen Beratern an. Außerdem leistet es eine Starthilfe bei Gebäudekauf und Projektanfang. Die bereits bestehenden Projekte entscheiden, welche neuen Wohn- und Baugruppen in den Unternehmerverbund aufgenommen werden. Innerhalb der Handwerkerhof Ottensen Verwaltungs GmbH übernimmt das Mietshäuser Syndikat eine Wächterfunktion: Der Handwerkerhof Ottensen e. V. darf das Gebäude und den **Boden nicht weiterveräußern** oder ungeprüft zusätzlich beleihen, er darf keine belastenden Zukäufe tätigen und Mieten dürfen nicht unberechtigt steigen. Der Handwerkerhof Ottensen e. V., zweiter Gesellschafter der GmbH, führt die Verwaltung und regelt geschäftsführend und ehrenamtlich die täglichen Belange. Steuerrechtlich gehören dem Verein 51 % der Anteile, dem Mietshäuser Syndikat 49 %. Reell haben aber jeweils beide Gesellschafter eine Stimme und bei Grundsatzfragen wie einer Satzungsänderung kann kein Gesellschafter den anderen überstimmen und eine Entscheidung alleine treffen.

Das Grundstück, auf dem der Handwerkerhof steht, lag vorher brach, war in städtischer Hand und wurde von der LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg) verwaltet. Die Idee für den Handwerkerhof kam im richtigen Moment. Die Stadt hat auf Basis des Konzepts das Grundstück im Rahmen einer **Anhandgabe** vergeben.

Das Gesamtvolumen des Projekts beläuft sich auf 2,9 Millionen Euro. Davon sind ca. 226.800 Euro (210 Euro/m<sup>2</sup>) netto Grundstückskosten. 2,2 Millionen Euro haben sich die Handwerker als Kredit von der GLS Bank geliehen, den Rest durch zinsgünstige Privatkredite aufgebracht. Menschen, die das Projekt kennen und unterstützenswert finden, können ihre

Ersparnisse direkt und ohne Umweg über eine Bank bei der Handwerkerhof Ottensen GmbH anlegen. Der ideale **Direktkredit** liegt bei 5.000–10.000 Euro. So können die Gesellschafter Rückzahlungen durch Umverteilungen möglich machen, ohne dabei in Schwierigkeiten zu geraten. Der Eigenanteil, der für den Kredit bei der GLS Bank notwendig ist, liegt bei ca. 30 %. Die GLS Bank rechnet Direktkredite als Eigenanteil an. Zusätzlich bringen die beiden Gesellschafter der GmbH Anteile mit. Die Mieteinnahmen dienen der Tilgung des Bankkredits. Die Nettokaltmiete für die Gewerberäume beträgt 8,61 Euro, die Büromiete im dritten Obergeschoss 13,62 Euro. Durch die Mieteinnahmen soll kein Gewinn erzielt werden. Neben der Rückzahlung von Zinsen und Tilgungen bildet die Gesellschaft lediglich Rücklagen für Sanierungen und eventuelle Mietausfälle. Als Mitglied beim Mietshäuser Syndikat zahlt der Verein Handwerkerhof Ottensen e. V. einen Solidarbeitrag an diesen. Er beträgt anfangs 10 Cent/m<sup>2</sup> und steigt jährlich um 0,5 % der Vorjahreskaltmiete (der Mietpreis steigt jedoch inklusive des Solibeitrages nicht über 80% der ortsüblichen Miete). Außerdem zahlt jeder Hausverein einmalig 250 Euro Einlage an das Mietshäuser Syndikat.

Die **Johann Daniel Laewetz-Stiftung** begleitete als **Intermediär** den Bauprozess mit ihrem Know-how und an der Schnittstelle zur Verwaltung.

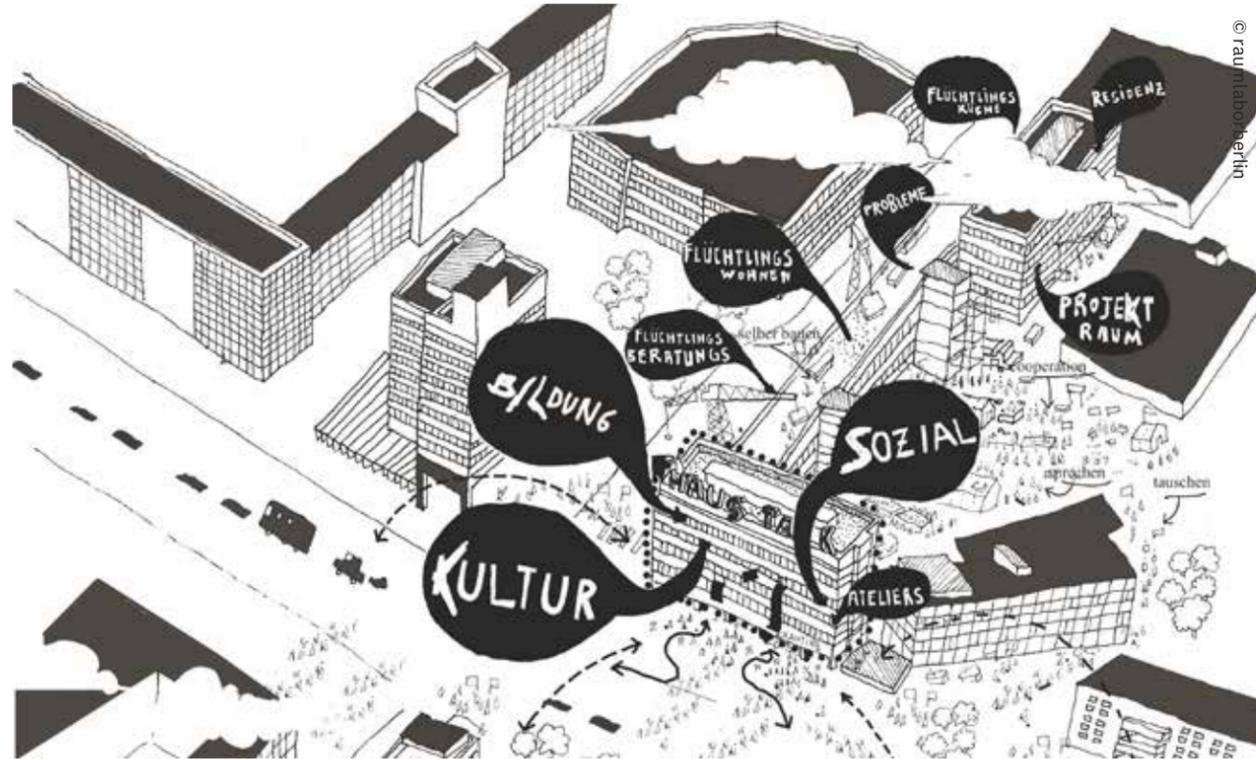
Der Zusammenschluss mehrerer Betriebe verbessert deren Marktpräsenz. Die Zusammenarbeit in einem Haus führt zu Synergien und die Betriebe erledigen Aufträge gemeinsam. Es gibt eine Gemeinschaftsküche und einige Betriebe teilen sich Werkstätten und Geräte. Gemeinschafts-WCs sparen Raum und reduzieren so die Miete.

### HÜRDEN

**Finanzierung:** Wie bei fast jeder Immobilie gestaltete sich die **Finanzierung schwierig** und die Suche nach Direktkrediten war ein langer Prozess.

**Augenhöhe:** Bei der **Kommunikation mit der Verwaltung** hängt das Gelingen des Projektes oder einzelner Schritte vom Engagement und der Kompromissbereitschaft einzelner Personen ab. Eine **ämterübergreifende kommunale Praxis**, die die projektbezogene Arbeitsweise gewöhnt ist, muss noch **weiterentwickelt** werden.

# HAUS DER STATISTIK BERLIN



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Immobilie der öffentlichen Hand gehört und die Möglichkeit besteht, sie für ein gemeinwohlorientiertes und inklusives Projekt zur Verfügung zu stellen. Mit der herausragenden Lage und Größe der Immobilie könnte mit dem Haus der Statistik ein Leuchtturm für nachhaltige Urbanisierung und Inklusionskultur entstehen.

<b>Ort</b>	Berlin-Mitte
<b>Initiator/Träger</b>	Initiative Haus der Statistik
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	geplant sind 35 % integratives/gemeinschaftliches Wohnen, 25 % Kunst und Produktion, 20 % Kultur und Begegnung, 20 % Bildung
<b>Projektphasen</b>	2015 Gründung und Konzeptentwicklung, 2016 erste Gespräche mit dem Senat, Erarbeitung eines Finanzierungskonzepts
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche im Bestand: 46.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Bestand, erweiterbar um bis zu 50.000 m <sup>2</sup> Neubau
<b>Internet</b>	www.hausderstatistik.org

Seit 2008 steht der große, sanierungsbedürftige und in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtete Plattenbaukomplex am nordöstlichen Ende des Alexanderplatzes leer. Ab 1970 beherbergte das sogenannte Haus der Statistik die Zentralverwaltung für Statistik der DDR. Nach der Wiedervereinigung zog das Statistische Bundesamt ein, wenn auch nur mit einer Außenstelle. Eigentümer des Gebäudekomplexes sind die Liegenschaftsverwaltung des Bundes (BfMA) und das Land Berlin.

Bereits 1993 findet ein internationaler **städtebaulicher Wettbewerb** zur Neugestaltung des Alexanderplatzes statt. Der Siegerentwurf sieht ein kronenartiges Hochhausensemble vor. Berlin kann sich jedoch die Umsetzung dieses Masterplans nicht leisten. Das Haus der Statistik sollte abgerissen und das Grundstück **meistbietend verkauft** werden. Mit Blick auf die wachsende Stadt und den geringen Bestand an verbleibenden Grundstücken hat sich seit 2010 die **Liegenschaftspolitik** des Landes geändert.

Im Rahmen eines öffentlichen Workshop-Verfahrens zur Überarbeitung des Masterplans für den Alexanderplatz werden einige Stadtpioniere und Initiativen auf das Haus der Statistik aufmerksam. Schon länger kämpfen sie für mehr bezahlbare Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen in der Innenstadt. Innerhalb weniger Wochen bildet sich im Herbst 2015 ein **Bündnis**, das in einer stadtweiten Kampagne die Berliner dazu aufruft, für die 40.000 m<sup>2</sup> Fläche am »Alex« eigene Visionen zu entwickeln. Innerhalb kurzer Zeit hat das Bündnis auch einen eigenen Vorschlag ausgearbeitet und tritt damit an den Bezirk Mitte heran. Angesichts der 2015 drängenden Frage der **Flüchtlingsunterbringung** schlägt das Konzept vor, temporäre Wohnnutzung für Geflüchtete mit Flächen für soziale und kreative Nutzungen zu verbinden. Die verschiedenen Nutzergruppen sollen nicht nebeneinander, sondern soweit möglich gemeinsam agieren.

Die Kommunalpolitik in Mitte ist schnell überzeugt, doch der Berliner Senat hält sich zurück. Noch im Frühjahr 2015 hatte das Land abgelehnt, das Haus der Statistik als Unterkunft für Flüchtlinge herzurichten. Der Standort wird für die Unterbringung von Verwaltungen favorisiert. Um den Druck auf den Senat zu erhöhen, stellt das Bündnis sein Konzept im Dezember 2015 öffentlich vor. Die Umnutzung bzw. Sanierung ist mit 50 Millionen Euro nur halb so teuer, wie ein Neubau wäre.

Im Januar und im März 2016 organisiert das Bündnis zwei große **Vernetzungsratschläge**. Es kommen hunderte Interessierte aus Vereinen und Initiativen der ganzen Stadt. Aus dem Bündnis entstehen Förderanträge für Bildungs- und

Kunstprojekte. Zeitgleich entwickelt eine Kerngruppe des Bündnisses eine Rechtskonstruktion für Kauf und Bewirtschaftung des Objekts, um den Berliner Finanzsenator für das Vorhaben zu gewinnen. Im April konstituieren sich einige Bündnispartner unter dem Dach einer **vorhandenen Genossenschaft**: ZKB ZUSammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung. Sie soll auch künftigen Berliner Initiativen als Partnerin für die Entwicklung von gemeinwohlorientierten Immobilien zur Verfügung stehen.

Im Sommer 2016 begannen mit der Akademie Haus der Statistik und dem **Modellprojekt ZUSammenKUNFT** aus unterschiedlichen Quellen geförderte Angebote aus dem Bündnisumfeld. Im Rahmen der Akademie sind Berliner Initiativen eingeladen, ihre Arbeit im öffentlichen Raum rund um den Alexanderplatz zu vermitteln. In dem Modellprojekt ZUSammenKUNFT wird auf zwei Hochhausetagen Nahe des Potsdamer Platzes das integrative Miteinander von Künstlern und geflüchteten »Neu-Berlinern« zwei Jahre lang erprobt.

Mit dem Bündnis zur Umnutzung des Hauses präsentieren wichtige Akteure der alternativen Stadtentwicklung in Berlin ihre Professionalität und Schlagkraft. Die Größe und damit der **Kostenrahmen** bleiben jedoch eine **Herausforderung**.

Das Haus der Statistik zeigt exemplarisch, was ein Projekt von vielen für viele bedeutet. **Initiatorin**: Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA); **Gründer**: Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U), Atelierbauvertrag Berlin, bbk Kulturwerk, Initiative Stadt Neudenken, Raumlabor Berlin, Martinswerk e. V., Belius Stiftung, Stiftung Zukunft Berlin, Schlesische 27, CUCULA e. V., Gyalpa e. V., Open Berlin e. V., Die Zusammenarbeiter; **Unterstützer der ersten Stunde**: Christian Hanke (Bezirksbürgermeister von Berlin Mitte), Bezirksverordnetenversammlung von Berlin Mitte (SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, Die Linke, Piratenpartei, CDU)

**HÜRDEN**  
**Boden und Vergabe:** Die **geteilten Eigentumsverhältnisse** zwischen Bund und Land sind problematisch. Insbesondere der Bund zeigt noch keine Bereitschaft: Das Potenzial einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung im Herzen der Stadt schlägt sich noch nicht in entsprechenden Grundstücksvergaben nieder.

**Augenhöhe:** Die Kommunikation mit und über die BfMA ist immer wieder problematisch, da die Initiative ihre Legitimation überwiegend aus dem kommunalen Umfeld bezieht. Der regionale Diskurs um einzelne Immobilien muss durch einen bundesweiten ergänzt werden.

# KOMPOTT CHEMNITZ



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** das Projekt Kompott ein Experiment mit gleichberechtigter Beteiligung aller Nutzer wagt und damit von vielen für viele entwickelt wird. Mit dem Schwerpunkt auf Wohnen leistet es einen Beitrag zur aktuellen Debatte, ob und wie Wohnen als gemeinnützig anerkannt werden soll.

<b>Ort</b>	Chemnitz
<b>Initiator/Träger</b>	GmbH Alternatives Wohn- und Kulturprojekt Kompott, Bunte Grütze e. V. (Hausverein und Gesellschafter der GmbH)
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen mit gemeinnützigen Projekträumen, Garten
<b>Projektphasen</b>	2007–2010 Objektsuche, 2010–2015 Mietverhältnis, Anfang 2016 Ankauf
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche: 3.050 m <sup>2</sup> ; 4 nebeneinanderliegende Wohnhäuser mit Ladenzeile, davon langfristig ca. 2/3 Wohnen, 1/3 Projektfläche
<b>Internet</b>	www.kompott.cc

Das Projekt hieß im ursprünglichen Konzept »experimentelles Karree«, und in der Tat standen nach der Wende ganze Karrees leer in Chemnitz. Die Stadt Chemnitz hat den **Besetzern** das Objekt nach einigen Verhandlungen zunächst für drei Jahre mietfrei überlassen. Nach nun fünf Jahren haben die Initiatoren den Beweis geführt, inzwischen bewiesen, dass aus Fallobst leckeres Kompott werden kann.

»Free for all & all for free« steht auf dem Banner, mit dem die Initiative Eberhard Weber 2007 ein ehemaliges Redaktionsgebäude in der von allgemeinem Leerstand geprägten Stadt kurzerhand besetzt. Den Besetzern gelingt es daraufhin, mit der **städtischen Gesellschaft** Kommunale Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft (GGG) einen **Nutzungsvertrag** für ein Haus in der Reitbahnstraße 84 auszuhandeln. Ein Umsonstladen und eine Fahrradwerkstatt entstehen. Die Projekte und die Stimmung in der »Reba 84« treffen den Nerv vieler junger Menschen in Chemnitz. Sie haben Ideen, für die es weiteren Raum braucht. Gemeinsam mit **Partnern** wie dem Studentenwerk und einem Künstlerbund wird ein Konzept für ein »experimentelles Karree« entwickelt. Finanziert werden soll das Karree mit Mitteln aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (**EFRE**). Obwohl der Stadtrat die Idee unterstützt, zeigt sich die städtische Wohnungsgesellschaft zunächst nicht kooperativ. Schon 2008 wird klar: Es wird keinen langfristigen Nutzungsvertrag für die Reba 84 geben, 2010 wird der bestehende Vertrag gekündigt. Ohne einen Standort hat der **Fördermittelantrag** keine Chance.

Doch die Initiative gibt nicht auf. Mit Hilfe einer Strategie aus professioneller **Öffentlichkeitsarbeit** und politischer **Kritik** gewinnt sie Verbündete in Politik und Verwaltung, schließlich sogar die **Oberbürgermeisterin**. So finden sich noch im selben Jahr vier nebeneinanderliegende Häuser in der Leipziger Straße, die der Initiative zunächst drei Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt werden. Die **Finanzierung** der für den Wiederbezug notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 240.000 Euro erfolgt zur einen Hälfte durch die Stadt und zur anderen über das **Bundesförderprogramm »Jugend belebt Leerstand«**. Das Geld fließt hauptsächlich in Materialien. Die meiste Arbeit erfolgt unentgeltlich durch die Nutzer. Auch der Eigentümer beteiligt sich in der Überlassungsphase mit knapp 65.000 Euro. Wie angedacht entstehen zwischen 2010 und 2015 viele nicht kommerzielle Räume mit Veranstaltungsangeboten: Lese-Café, Umsonst-Laden, Konzertraum und Tonstudio, Kunst-Laden und Holz-Werk-

statt und der Nachbarschafts-Garten mit Obstbäumen. Für die verschiedenen Projekte und Räume finden sich Arbeitsgruppen. Abstimmungen und wichtige Entscheidung trifft das Organisationsplenum, welches allen offensteht. Die Arbeit in den Projekten und die Koordination erfolgt **ehrenamtlich**.

Mit dem Kauf Anfang 2016 geht die Verantwortung vollständig an die Nutzer über. Der Kaufpreis von 70.000 Euro sowie weitere Sanierungskosten müssen nun über die Miete für Wohn- und Projekträume gewährleistet werden. Der partizipative und basisdemokratische Ansatz des Projekts geht durch die neue **Rechtsform** nicht verloren. Die **GmbH** als neue Besitzerin dient nur als **formale Hülle**. Das Plenum trifft weiterhin alle Entscheidungen. Die dauerhafte **Absicherung** als »Hausprojekt« soll über eine Beteiligung des Mietshäuser Syndikats an der GmbH erfolgen.

Das Kompott versteht sich als ein Projekt zum Selbermachen mit möglichst niedrighschwelligem Angeboten. Für Menschen in Gemeinschaftsunterkünften sind der Internetzugang und die Großküche nützlich. Gemeinsam im Garten zu arbeiten oder ein Kleidertausch sind auch für die **Nachbarschaft** interessant, die sonst mit »linker« Kultur wenig gemeinsam hat. Wer Lust hat etwas zu organisieren, kann es einfach tun. Und vielleicht kann dies auch mit dazu beitragen, die Bindung an den Wohnort und an das Quartier zu stärken. Mit seinem Verständnis und den Ansprüchen an **Selbstverwaltung** und Offenheit stößt das Kompott aber auch an eigene Grenzen und an die Grenzen von Stadtpolitik und Gesellschaft.

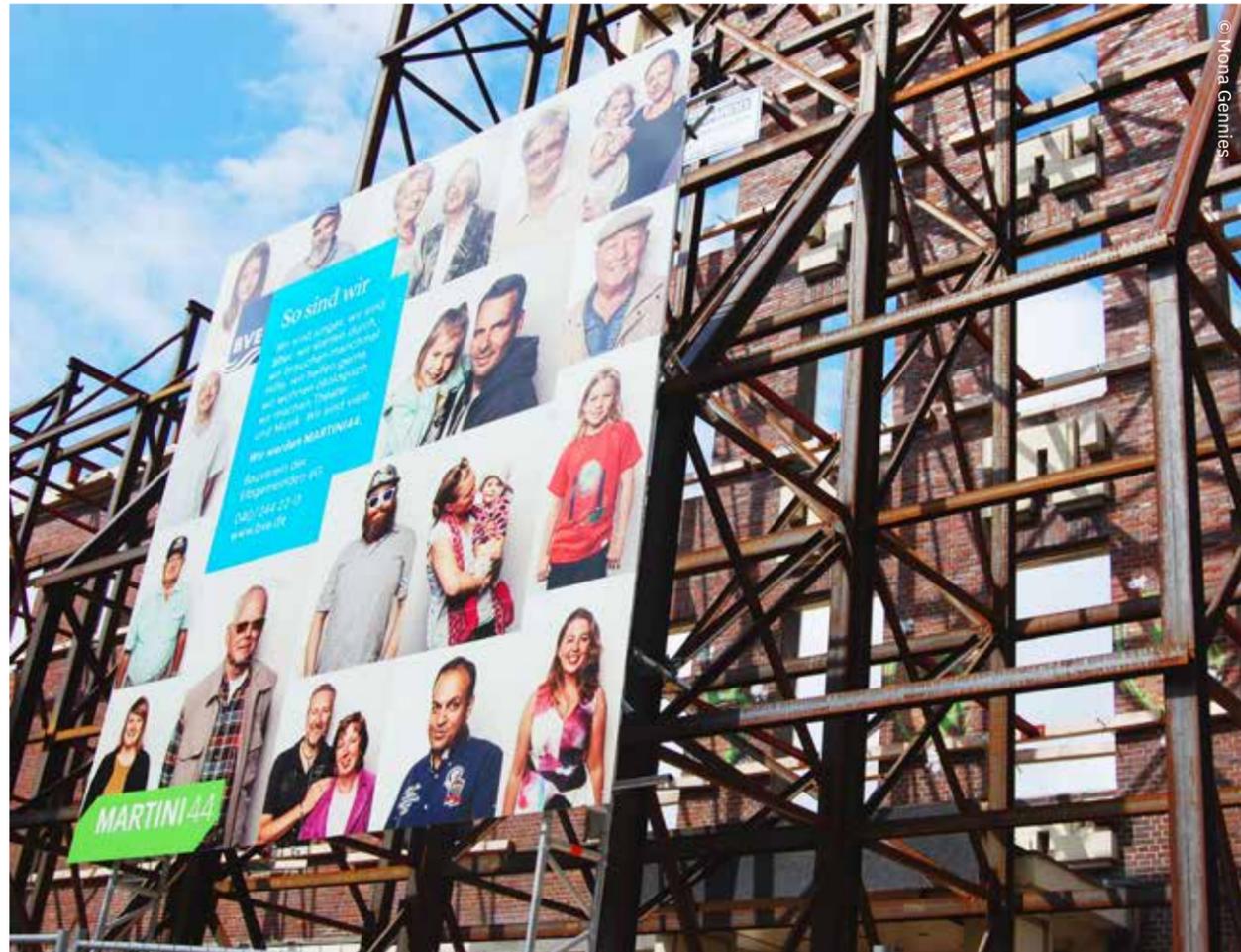
## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Bei der Vergabe von Immobilien hat die Stadt Chemnitz einen maßgeblichen Einfluss auf ihre eigene **Wohnungsgesellschaft**. Dass dieser erst nach drei Jahren wirklich genutzt wird, zeigt, wie schwer es Initiativen haben, wenn sie mit ihrem Ansatz nicht in die Denk- und Arbeitsweise von Verwaltungen passen.

**Finanzierung und Förderung:** Für die Chemnitzer waren niedrige Immobilienpreise am Ende ausschlaggebend für die Kaufentscheidung. Das Doppelziel Unterstützung von Projekträumen durch Mieteinnahmen und niedriges Mietniveau für einkommensschwache Gruppen wäre in Wachstumsregionen mit spekulativen Märkten beinahe unmöglich zu erreichen.

# MARTINI44

## HAMBURG-EPPENDORF



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Stadt Hamburg das Grundstück über eine Konzeptausschreibung vergeben hat und so einen Ort für die Nachbarschaft und bezahlbares Wohnen ermöglicht.

<b>Ort</b>	Hamburg-Eppendorf
<b>Initiator/Träger</b>	Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) mit dem Netzwerk Martinierleben
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, Kultur, Soziales
<b>Projektphasen</b>	2006 Beginn der Hochbauarbeiten und Gründung des Netzwerkes, 2011 Konzepterarbeitung, 2015 Beginn der Bauarbeiten
<b>Projektgröße</b>	ca. 10.000 m <sup>2</sup> (Grundstück)
<b>Internet</b>	www.martini44.de

Martini44 ist ein Zusammenschluss von acht Vereinen, Institutionen und der Genossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE). Diese haben sich als Bieter zusammengetan und das im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Finanzbehörde der Stadt Hamburg zum Verkauf stehende Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien in Eppendorf erworben. Dort wird ein Neubau errichtet, in dem das soziokulturelle Zentrum Martini44 entstehen soll. Teil des eingereichten Konzeptes war der Erhalt der historischen Fassade.

In der Konzeptvergabe zählte das Konzept 70 %, der Preis 30 %. Durch ein Punktesystem wurde die Transparenz bei der Vergabe gewährleistet. Vorgegeben wurden wohnungspolitische Ziele (28 P), Nutzungsmischung (28 P), sozialpolitische, städtebauliche und energetische Ziele (14 P). Der BVE gewann die Ausschreibung insbesondere durch die Kooperation mit den Partnern aus dem Netzwerk Martinierleben.

Durch dieses Netzwerk, in dem Kulturzentrum, Sozialträger, Baugemeinschaft, Kindergarten, Kirchengemeinde und mehrere Altenstifte zusammenarbeiten, ist der Zusammenhalt im Quartier mit seinen über 600 Stiftswohnungen in den letzten Jahren merklich gewachsen. Es gibt nicht nur das Projekt Martini44, das ein Raumpool für verschiedene Nachbarschaftsaktivitäten werden soll, sondern schon jetzt wird sich gegenseitig mit Räumen und ehrenamtlicher Arbeit unterstützt. Ein gemeinsames Leitbild »Generationen gemeinsam in Eppendorf« wird entwickelt, das die Themen demographischer Wandel und Barrierefreiheit in Eppendorf thematisiert.

Durch die Zusammenarbeit mit der größten Wohnungsbau-Genossenschaft Hamburgs bekommt der ansonsten stark von Gentrifizierung betroffene Stadtteil Eppendorf

wieder bezahlbare Wohnungen, was zu einem bunten und gemischten Quartier beiträgt. Denn auf dem Grundstück werden 80 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

Der laufende Prozess wird von der STATTBAU Hamburg betreut, einer Stadtentwicklungsgesellschaft, die bereits Erfahrung mit Immobilien hat und als Intermediär zwischen Stadt und Projektmachern vermittelt.

Vermieter ist der BVE. Hauptmieter des Neubaus sind das Kulturhaus Eppendorf (mit einigen Vereinen als Untermieter), die Hamburgische Brücke e. V. und die Baugemeinschaft »Martinis«.

### HÜRDEN

**Boden:** Schon 2009 hatte der Hamburger Senat beschlossen, Wohnungsbaugrundstücke verstärkt nach Konzeptqualität und nicht mehr nach Höchstpreis-Verfahren zu veräußern. Es hat jedoch noch drei Jahre gedauert, bis dieser Beschluss wirklich umgesetzt wurde. Im Fall von Martini44 musste einiges an Überzeugungsarbeit geleistet werden, bis die Finanzbehörde Anfang 2012 Hamburgs erste umfangreiche Konzeptausschreibung durchführte. Da die Stadt in den letzten 20 Jahren viel »Tafelsilber« verkauft hat, gibt es zu wenige Grundstücke für innovative Projekte.

**Förderung:** Für die Koordination der Quartiersarbeit gibt es außerhalb von Sanierungsgebieten keine Möglichkeit der Förderung von Personalkosten.

# MENSCHENKINDER DARMSTADT



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** das Projekt zeigt, wie soziale Infrastruktur in Stadtquartieren umgestaltet werden kann, um Teilhabechancen und Erfahrung von Selbstwirksamkeit in Familien zu fördern. Die Organisation und die Immobilie werden mit der Kultur eines ganzheitlichen Menschenbildes entwickelt.

<b>Ort</b>	Darmstadt-Kranichstein
<b>Initiator/Träger</b>	Menschenskinder – Werkstatt für Familienkultur e. V. (gemeinnütziger Verein)
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Familienwerkstatt/Familienberatung
<b>Projektphasen</b>	2006–2012 Gründungsphase, 2012–2015 Umzug, Professionalisierung und Ausbau der Kita, ab 2016 Ausbau der Räumlichkeiten
<b>Projektgröße</b>	Aktuell zwei von drei Gebäuden eines ehemaligen Seminarzentrums: Familienwerkstatt: 100 m <sup>2</sup> , Kita: 550 m <sup>2</sup> , ab 2017 zusätzlich 220 m <sup>2</sup> des ehemaligen Hallenschwimmbads
<b>Internet</b>	www.menschenskinder-darmstadt.de

In dem »Haus für alle« können sich seit 2012 Kinder und Familien des Stadtteils Darmstadt Kranichstein begegnen. Ziel des Vereins Menschenskinder – Werkstatt für Familienkultur e. V. ist, mit den Angeboten Barrieren abzubauen und zu einer selbstbestimmten, gemeinsamen Gestaltung der jeweiligen Lebensentwürfe beizutragen.

Mit der **Vereinsgründung** 2006 wollen die ca. 20 engagierten Mitglieder zunächst einen offenen Begegnungsraum für Eltern ins Leben rufen. Die stark nachgefragte Schreibbaby-Ambulanz bringt ab 2008 eine kleine Lawine ins Rollen. 2009 lässt sich der Verein als **freier Träger** der Kinder- und Jugendhilfe anerkennen. Zwischen 2009 und 2012 werden kontinuierlich weitere Projekte und Allianzen aufgebaut. 2012 wird die Kita Menschenskinder genehmigt. Mit dem Besitzer eines ehemaligen Schulungszentrums aus den 1970er Jahren wird daraufhin ein **Mietvertrag** über 15 Jahre für das Hausmeisterhaus und das Seminargebäude abgeschlossen. Die offenen Räume der Familienwerkstatt werden in **Selbstleistung** durch den Verein hergerichtet. Die Umbaumaßnahmen für eine inklusive Kita für 60 Kinder in den Seminarräumen übernimmt der **Besitzer** und legt sie auf die Miete um. Die **Stadt fördert den laufenden Kitabetrieb** ab 2013 zu 100 %. Die Kita ist so für alle Einkommensschichten offen.

2014 ist das erste richtige Betriebsjahr der Kita. Die ursprünglich rein ehrenamtliche Struktur des Vereins hat sich **professionalisiert**. Es arbeiten 20 festangestellte Kräfte sowie viele Honorarkräfte mit an der Vision eines ganzheitlichen Ortes der Begegnung. Für die vielen offenen Formate und regelmäßigen Angebote in den Bereichen Familienbildung, Prävention, Krisenbegleitung, Kreativität etc. reichen die 100 m<sup>2</sup> provisorische Familienwerkstatt nicht aus. Dringende Aufgabe ist nun die Umgestaltung des ehemaligen Hallenbads in einen Bewegungsraum, ein Familien-Café und eine Forscher-Werkstatt. Alle Räume sollen **barrierefrei** zugänglich werden. Um die Angebote günstig oder kostenfrei gestalten zu können, müssen die Sanierungskosten gering

bleiben. Anders als bei der Kita übernimmt der Verein die Regie selbst. Ein Großteil der Kosten für den geplanten Umbau (2016/2017) soll über die **Spenden** der Darmstädter Kampagne »Echo hilft« gedeckt werden. Es fließen außerdem Eigenmittel des Vereins sowie erhebliche bauliche Eigenleistungen durch Vereinsmitglieder und Unterstützende in das Projekt. Gut laufende bzw. geförderte Angebote sollen mittelfristig Miete an den Verein zahlen, um die langfristige Stabilität des gesamten Projekts zu gewährleisten.

Menschenskinder will in Kranichstein mehr als nur ein öffentlich gefördertes Angebot sein. Als **soziales Gelenk** wollen sie ebenso Unterschiede und Gegensätze im **Stadtteil** verbinden: zwischen Generationen und zwischen verschiedenen sozialen Gruppen. Mit ihrer Immovielie bilden sie außerdem auch baulich das Verbindungsglied zwischen den Stadträumen Hoch- und Reihenhaussiedlung. In der stärkeren Einbindung von Kita-Eltern liegen dabei auch in der Nachbarschaft noch unerschlossene Potenziale.

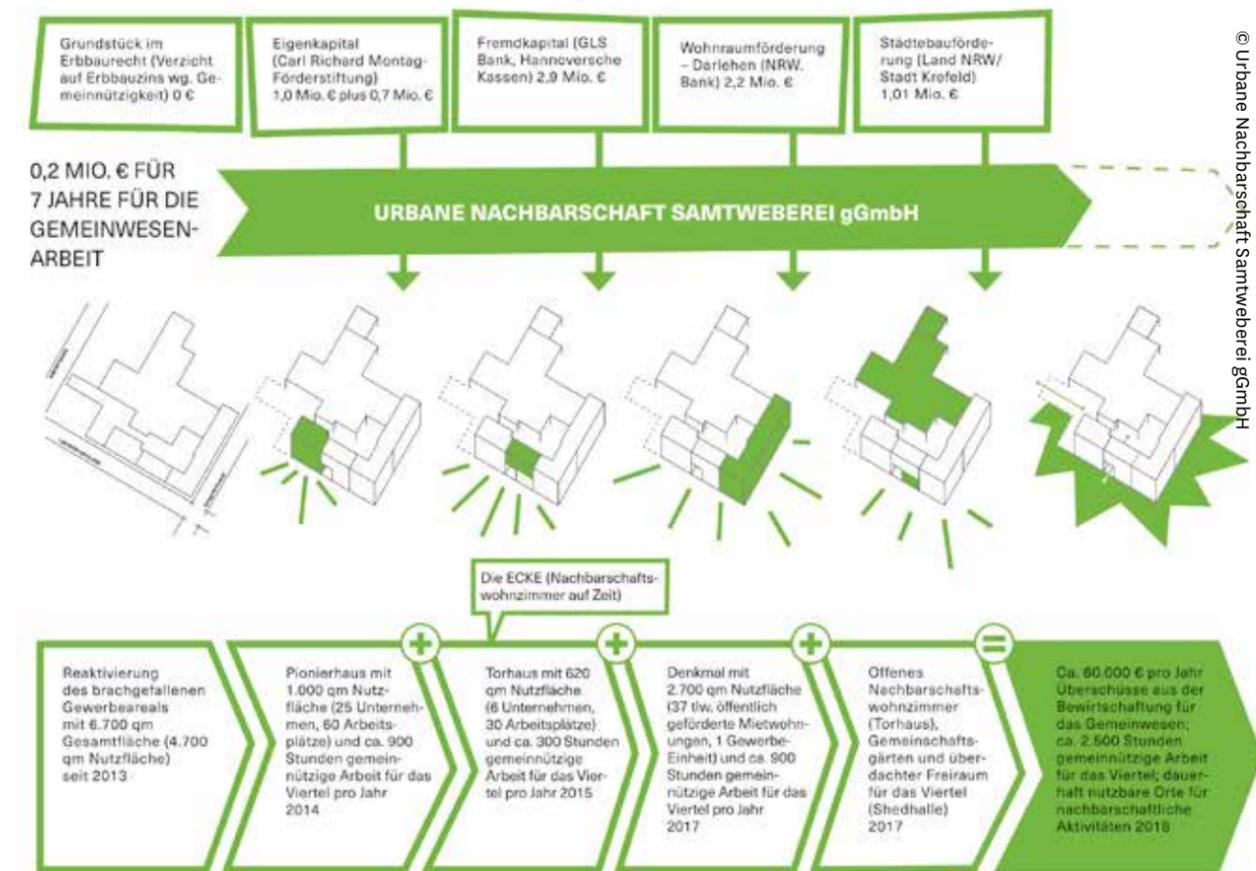
Der rote Faden der Akzeptanz und Selbstermächtigung der Nutzer bezieht sich auch auf die Angestellten und Aktiven im Projekt. Die **demokratische Entscheidungsstruktur** des Vereins trägt dazu bei, das hohe Engagement zu erhalten. Mit der Möglichkeit der gemeinsamen beständigen Weiterentwicklung des Projekts kann auf Bedarfe aller »Menschenskinder« reagiert werden.

## HÜRDEN

**Finanzierung:** Zugang zu **investiver Förderung** würde dem Projekt ermöglichen, schneller auf Optionen zu reagieren und sich mit verlässlichen Bedingungen weiterentwickeln zu können.

**Augenhöhe:** Insbesondere die immobilienwirtschaftliche Seite des Projektes, aber auch das Thema Wachstum der Organisation können von professioneller **Beratung** profitieren.

# NACHBARSCHAFT SAMTWEBEREI KREFELD



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Stadt Krefeld das Grundstück im Erbbaurecht vergeben hat und eine gGmbH die Überschüsse aus der Bewirtschaftung in die Gemeinwesenarbeit investieren wird.

<b>Ort</b>	Krefeld Samtweberviertel
<b>Initiator/Träger</b>	Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, Büros, öffentlicher Platz mit Dach
<b>Projektphasen</b>	2013–2014 Gründungsphase, seit 2014 Umbau- und Stabilisierungsphase und erste Inbetriebnahme, bis 2017 Bau- und Sanierungsmaßnahmen
<b>Projektgröße</b>	Gesamtnutzfläche Gebäude: 4.650 m <sup>2</sup> (2.900 Wohnen, 1.750 Arbeiten), Nutzfläche Shedhalle (öffentlicher Platz und Parkplätze): 3.500 qm
<b>Internet</b>	www.samtweberviertel.de

Die Idee ist, gleichzeitig in **Steine und Menschen** zu investieren und in einem Stadtteil mit besonderen kulturellen, ökonomischen und sozialen Herausforderungen einen **immobilienwirtschaftlichen Impuls** für ein besseres Miteinander zu setzen. Das Konzept für diese Idee wurde von der Stadt Krefeld und der Montag Stiftung Urbane Räume mit den Mitteln der Carl Richard Montag Förderstiftung entwickelt.

Für die Umsetzung wird 2014 die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS) gegründet. Diese gemeinnützige Gesellschaft entwickelt und bewirtschaftet die Immobilie Alte Samtweberei, um zum einen **Mittel für die Gemeinwesenarbeit** zu erwirtschaften und zum anderen über die Nutzungen in der Immobilie soziale, ökonomische und kulturelle Impulse im Stadtteil zu setzen.

Die Stadt Krefeld bleibt Eigentümer des Grundstücks und sie hat die Alte Samtweberei im **Erbbaurecht** an die gGmbH vergeben. Die UNS zahlt **keinen Erbbauzins**, solange sie gemeinnützig tätig ist. So kann sie in Zukunft über die Immobilie 60.000 Euro im Jahr erwirtschaften, die dem Stadtteil zur Verfügung gestellt werden. Die Vergabe der 60.000 Euro wird von einem **Viertelsrat** begleitet, der ehrenamtlich für die inhaltliche Ausrichtung der Gemeinwesenarbeit zuständig ist und dabei von den Mitarbeitern der UNS begleitet wird. Mit den Mitteln werden schon heute kleine Bürgerprojekte und größere Aktivitäten finanziert, die bei den Bedürfnissen der Menschen im Viertel ansetzen. Dazu gehören Sprachfortbildungen, Formularhilfe, Kunst- und Kulturworkshops, Gestaltungsprojekte im öffentlichen Raum.

Die Immobilie besteht aus **fünf Bausteinen**. Dem Pionierhaus, in dem kleine Unternehmen für sehr günstige Mieten wirtschaften können. Dem Torhaus, in dem Dienstleister mittlerer Größe ihren Geschäften nachgehen. Dem Denkmal, in dem gerade 37 geförderte und frei finanzierte Wohnungen für am gemeinschaftlichen Wohnen interessierte Mieter gebaut werden. Der Shedhalle, die 2017 zu einem »Platz mit Dach« umgebaut wird und den Menschen aus dem Stadtteil und der Samtweberei gemeinschaftlich nutzen können, so-

wie dem **Nachbarschaftswohnzimmer**, das ebenfalls 2017 gebaut und wahrscheinlich von einem Verein betrieben werden wird.

Alle Mieter verpflichten sich, sich für den Stadtteil zu engagieren. Die Pionierhausmieter zahlen günstige Mieten (3 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) und sind per Mietvertrag verpflichtet, je gemieteten Quadratmeter pro Jahr eine Stunde gemeinnützige Arbeit für das Gemeinwesen zu leisten. Das sind z. B. die Gestaltung von Flyern für Stadtteilaktivitäten, die Redaktion und die Gestaltung der Stadtteilzeitung, Kreativworkshops für Kinder, Vorlesestunden im Kindergarten etc. Über die gesamte Immobilie werden ca. 2.500 **»Viertelstunden« für den Stadtteil** zusammenkommen.

Die ursprüngliche Absicht war, die Alte Samtweberei Schritt für Schritt an Akteure aus dem Stadtteil oder an die Mieter zu übergeben. Es stellt sich aber heraus, dass die Übernahmen von **Verantwortung für den Betrieb** der gesamten Immobilie eine Überforderung ist. Die Stiftung hat sich deshalb entschieden, die Immobilie zu behalten und die Immobilienverwaltung entsprechend der Ziele der UNS so zu gestalten, dass die maximale Energie in soziale Prozesse und in das kulturelle Miteinander investiert werden kann.

## HÜRDEN

**Förderung:** Der **Fördermix** aus Wohnraum- und Städtebauförderung ist sehr unterstützend, aber auch sehr komplex und wäre von Anfängern im Immobiliengeschäft wahrscheinlich nicht zu bewältigen.

**Finanzierung:** Die lokalen **Geschäftsbanken** haben sich dagegen entschieden, das Projekt zu finanzieren. Wahrscheinlich weil ihnen das Lagerisiko zu groß war. Das Projekt wurde von der GLS Bank finanziert. Ohne das **»Initialkapital«** der Stiftung (1 Million Euro) und den Erlass des Erbbauzinses durch die Stadt wäre das Projekt nicht wirtschaftlich tragfähig entwickelbar.

# NORDBAHNTRASSE WUPPERTAL



© Stein

**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Nordbahntrasse durch einen ganzen Blumenstrauß an Finanzierung und Förderung realisiert werden konnte: den zweiten Arbeitsmarkt, große Spendenbereitschaft, Muskelhypothesen, Engagement von Unternehmen, Schulen, Streckenpaten etc. Und weil die Trasse exemplarisch für viele kooperativ entwickelte Verkehrswege steht.

<b>Ort</b>	Wuppertal
<b>Initiator/Träger</b>	WUPPERTALBEWEGUNG e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	autofreier flacher Fuß-, Rad- und Freizeitweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ort der Begegnung
<b>Projektphasen</b>	2006–2009 Gründungsphase, 2010–2015 Umbauphase, ab 2010 Betrieb
<b>Projektgröße</b>	22 km lang, 4–6 m breit, 32 Millionen Euro Kosten
<b>Internet</b>	www.wuppertalbewegung.de

Die Nordbahntrasse befindet sich auf einem 22 km langen Teilstück einer ehemaligen Bahnstrecke der Rheinischen Eisenbahngesellschaft zwischen Düsseldorf und Dortmund. Im Norden Wuppertals verläuft die Trasse in direkter Nähe zu den Ballungszentren Vohwinkel, Elberfeld und Barmen. Nachdem 1999 der letzte Zug auf den Gleisen fuhr, hatte die Natur Zeit, um die Nordbahntrasse in Besitz zu nehmen. Carsten Gerhardt (Initiator der WUPPERTALBEWEGUNG e. V.), hatte 2006 die Idee, die Trasse wieder zugänglich zu machen. Das Ergebnis ist ein 22 km langer gepflasterter, in den innerstädtischen Bereichen insgesamt 6 m breiter Fuß-, Rad- und Skatingweg mit Anschluss an die überregionalen Radverkehrsnetze, der sich in kürzester Zeit als Ort für Freizeit und Begegnung etabliert hat.

Wuppertal ist aufgrund seiner Lage eng und hügelig, Fahrradfahren ist ein mühseliges Geschäft. Der 2006 gegründete Verein WUPPERTALBEWEGUNG e. V. wollte dies ändern. Den Auftakt machten mehrere hundert Bürger und Unternehmen, die die Trasse ehrenamtlich gereinigt und entholzt haben. Ohne öffentliche Flankierung war das Projekt aber nicht zu stemmen. Da die Stadt Wuppertal angesichts der angespannten Haushaltslage keine finanzielle Unterstützung leisten kann, stellt der Verein Anträge auf unterschiedlichste Fördermittel von Land und EU und wirbt zur Finanzierung des Eigenanteils von 2,5 Millionen Euro Spenden bei lokalen Unternehmen und Bürgern ein. 2008 steht die Finanzierung.

So kann der Verein die Trasse der bahneigenen Projektentwicklungsgesellschaft für rund 2,2 Millionen Euro abkaufen. Eigentümer wird jedoch die Stadt Wuppertal, die nach Fertigstellung die Trasse als öffentlich städtischen Weg übernimmt. Für den Umbau und zur Abwicklung der Förderung gründet WUPPERTALBEWEGUNG e. V. zudem die Wuppertaler Nordbahntrassen GmbH. In wenigen Wochen baut diese mit zwei Wuppertaler Unternehmen und dem zweiten Arbeitsmarkt die ersten 2 km, die bereits 2010 eröffnet werden.

Konflikte zwischen Verein und Stadt – u. a. zu Förderbedingungen und Vergaberecht – veranlassen die Kommune den Ausbau aller weiteren vier Abschnitte selbst durchzuführen. Die Finanzierung des Eigenanteils der gesamten Trasse wird aber weiterhin durch die WUPPERTALBEWEGUNG getragen, die den Umbau konstruktiv kritisch begleitet.

Zu den 32 Millionen Euro Gesamtkosten, von denen 21 Millionen Euro durch Fördergelder von Land, Bund und EU gedeckt werden, steuert der Verein 2,3 Millionen Euro bei. Das gelingt nur durch die einzigartige Spendenbereitschaft der Bürger und Wuppertaler Unternehmen. Die größte Einzelspende in Höhe von 1 Million Euro wird von der Dr. Werner Jackstädt-Stiftung zur Verfügung gestellt. Nicht nur die finanzielle Bereitschaft, sondern auch die zahlreichen Mitbauaktionen zeigen, wie sehr eine Freizeittrasse und Verbindung zwischen den Stadtteilen gebraucht wird.

Am 19. Dezember 2014 wird die gesamte Nordbahntrasse offiziell eingeweiht, jedoch schon vorher intensiv genutzt. Mittlerweile ist sie beliebtes Naherholungsgebiet und sozialer Treffpunkt mit zahlreichen kulturellen Aktivitäten wie beispielsweise dem Trassenfest mit bis zu 50.000 Besuchern. 100.000 Menschen, viele Schulen und Arbeitsplätze werden durch die Nordbahntrasse verbunden, soziale Projekte, Restaurants, Cafés und Veranstaltungszentren haben sich hier angesiedelt. Alte Bahnhofsgebäude – wie auch der Mirker Bahnhof als Utopiastadt – werden umgenutzt und eine Parcours-Anlage sowie eine ehrenamtlich betriebene Draisinenstrecke gebaut.

Die größte Anerkennung für das breite bürgerschaftliche Engagement der Wuppertalbewegung, für ihre Begeisterung, Phantasie und Eigeninitiative sowie ihre Fähigkeit, Menschen zu mobilisieren, ist die intensive Nutzung: Laut Prognosen werden hier in den kommenden 30 Jahren knapp 90 Millionen Radfahrer und Fußgänger unterwegs sein. Und: Auch WUPPERTALBEWEGUNG e. V. ist nicht zu bremsen, er plant derzeit den Weiterbau an der Schwarzbachtrasse.

**HÜRDEN**  
**Augenhöhe:** Es kam in dem Projekt immer wieder zu Schnittstellenproblemen zwischen den unterschiedlichen Kulturen der (eher ergebnisorientierten) Bürgerinitiative und der (eher regelorientierten) Stadt. Diese wurden verstärkt durch finanzielle Restriktionen einer Stadt im Nothaushalt.

# PLATZprojekt HANNOVER



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** junge Menschen in einem Gewerbegebiet mit Unterstützung des Bundes (Jugend.Stadt.Labor) und Rückendeckung der Stadt gemeinschaftlich öffentliche Räume organisieren und neue Wirtschaftsweisen ausprobieren. Und weil die Idee der schnellen prozessoffenen Entwicklung dem Projekt Flügel verliehen hat.

<b>Ort</b>	Hannover-Linden
<b>Initiator/Träger</b>	PlatzProjekt e.V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Kultur, Gewerbe
<b>Projektphasen</b>	2013 Konzeptions- und Aufbauphase, Gründung des Vereins PlatzProjekt e. V.; Pachtvertrag mit der Metro-Gruppe, 2014 Förderzusage Jugend.Stadt.Labor
<b>Projektgröße</b>	ca. 20 Container
<b>Internet</b>	<a href="http://www.platzprojekt.de">www.platzprojekt.de</a>

Das PLATZprojekt ist ein Containerdorf in einem Gewerbegebiet am Rande des Stadtteils Hannover-Linden. Seit 2013 wächst hier ein **alternativer demokratischer und wirtschaftlicher Raum**, in dem sich Menschen mit ihren Ideen ausprobieren können, ohne teuer mieten oder investieren zu müssen. Ein Denkort über alternatives Wirtschaften findet sich auf dem PLATZ genauso wie ein Massagesalon, eine (Lasten-) Fahrradmanufaktur, eine Kinderbetreuung, und eine kleine Pizzeria, eine offene Werkstatt und Ateliers.

Begonnen hat das Projekt mit dem Aufbau einer Skateranlage auf dem Nachbargrundstück, die ohne öffentliche Mittel mit viel **Eigenarbeit** – in vielen sogenannten »Builder Jams« – aufgebaut wurde. Die Jams waren und sind ein wichtiges Format, gemeinsam mit viel Lust am Machen voranzukommen. Die Gründer der Skateranlage haben zusammen mit anderen Akteuren das in der Nachbarschaft liegende Grundstück der Metro-Gruppe besetzt, um dort Menschen die Möglichkeit zu geben, ihre gemeinwohlorientierten oder einfach nur experimentellen Ideen umzusetzen. Für das Grundstück wurde mit der Metro-Gruppe mittlerweile ein **Null-Euro-Pachtvertrag** mit 6-monatiger Kündigungsfrist geschlossen.

Das PLATZprojekt will Raum für diese Experimente schaffen und herausfinden, welche Spielregeln und Rahmenbedingungen passend sind, um eine solche Gemeinschaft aufzubauen und zusammenzuhalten. Das Thema **Doocracy** spielt dabei eine große Rolle: Entscheidungen werden vor Ort und aus dem Handeln heraus getroffen.

Die Container werden von den Ideengebern jeweils selber organisiert, für nicht gemeinnützige Projekte fallen 60 Euro Miete pro Monat und die Gebühren für Strom und Wasser an. Wer Teil des Projektes werden kann und wie gemeinsam gelebt wird, entscheidet das **Plenum** in regelmäßigen Sitzungen. Die Spielregeln dürfen und sollen immer wieder so angepasst werden, dass sie zum jeweiligen Projekt passen.

Das PLATZprojekt wurde von 2014 bis 2016 maßgeblich von der Plattform Jugend.Stadt.Labor – ein Programm des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung – als Modellvorhaben mit Geld, Know-how und Glaubwürdigkeit unterstützt. Die 120.000 Euro Förderung konnten für den Prozess, aber auch für den Ausbau der Infrastruktur eingesetzt werden. Die PLATZprojekt-Macher haben von Anfang an einen **offenen und konstruktiven Dialog** mit der Stadt gepflegt und dort gute Ansprechpartner gefunden, die die Vorschriften so einsetzen, dass eine Entwicklung vor Ort möglich ist.

## HÜRDEN

**Boden:** Das Grundstück musste erkämpft werden, was aber – verglichen mit anderen Projekten – relativ einfach gelang. Aber es ist nicht klar, wo die ehrenamtlich investierte Zeit in den Aufbau der Infrastruktur (Wasser, Strom etc.) verbleibt, wenn das Grundstück nicht mehr weiter genutzt werden kann? Wer wird dann die Investition verwerten?

# PS WEDDING BERLIN



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** das Projekt durch die Kooperation eines Non-Profit-Trägers mit Berlins größter landeseigener Wohnungsbaugesellschaft ein Pilotprojekt mit Signalkraft wäre. Mit den geplanten Wohnungen und dem soziokulturellen Zentrum würde ein architektonisch spannender Bestand so umgenutzt und ergänzt, dass er den Menschen in der Nachbarschaft wieder zugutekäme.

<b>Ort</b>	Berlin-Wedding
<b>Initiator/Träger</b>	ps wedding e.V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, soziokulturelle Nutzungen, Community-Garten
<b>Projektphasen</b>	2012/2013 Konzepterstellung, lokale Akteure und der Bezirk Mitte werden als Unterstützer gewonnen, seit März 2015 Kooperation mit landeseigener Wohnungsbaugesellschaft degewo
<b>Projektgröße</b>	ca. 350 Wohnungen in Neubau und Bestand nach Umbau, 3.200 m <sup>2</sup> soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen
<b>Internet</b>	www.pswedding.de

Seit 2011 steht das ehemalige Diesterweg-Gymnasium leer. Das in den 1970er Jahren errichtete Gebäude wurde nach den Ideen eines offenen Schulkonzepts entwickelt und sah eine Vernetzung von **Schule und öffentlichem Raum** vor. Nach heutigen Vorgaben bedeutet die großzügige Planung von damals, dass eine **wirtschaftliche Nutzung** als Schule nicht mehr gegeben ist. 2012 gründet sich die Initiative ps wedding, die den für Berlin einzigartigen Gebäudekomplex mit dem futuristischen Architekturstil erhalten will. Aus Sicht der Initiative ist das Schulgebäude für das **umliegende Brunnenviertel identitätsprägend** und sollte deshalb wieder Nutzungen für die **Nachbarschaft** bereitstellen. Zentraler Bestandteil des Vorhabens sind ca. 350 bezahlbare Wohnungen. Dazu sollen die Obergeschosse des Schulgebäudes umgebaut sowie drei Neubauten errichtet werden. Das Erdgeschoss der Schule ist als **soziokulturelles Zentrum** geplant. Die Initiatoren haben bereits Erfahrung mit gemeinwohlorientierten Bauprojekten und können den Bezirk mit ihrem Konzept überzeugen. Sie legen ein Finanzierungskonzept für den Kauf nach dem **Non-Profit-Modell** des Mietshäuser Syndikats vor. Schon Anfang 2013 erhält das Projekt positive Signale, und es wird mit der Erarbeitung eines entsprechenden **Bebauungsplans** zur Umwidmung der Liegenschaft begonnen.

2012 beschließt der Berliner Senat neue Richtlinien für seine **Liegenschaftspolitik**. Alle dem Land und Bezirk verbliebenen Grundstücke werden neu bewertet. Damit wurden faktisch Verkäufe, auch solche im Sinne der bezirklichen Stadtentwicklung, vorübergehend gestoppt. Wegen des eklatanten Mangels an **Sozialwohnungen** beschließt der Senat zudem geeignete Liegenschaften direkt an **landeseigene Wohnungsbaugesellschaften** zu vergeben. Daraufhin tritt die Initiative ps wedding eigeninitiativ an eine Gesellschaft heran. Aufgrund einer möglichen Konkurrenzsituation zwischen den verschiedenen Gesellschaften entscheidet die Senatsverwaltung, dass mit der lokalen Gesellschaft verhandelt werden soll. Seit 2015 kooperieren ps wedding und degewo und planen, das Vorhaben auf Grundlage des Konzepts von ps wedding gemeinsam umzusetzen. Die Liegenschaft soll zunächst an die **Wohnungsbaugesellschaft** übertragen werden, die anschließend einen **Erbbaurechtsvertrag** mit ps wedding über die Hälfte des Grundstücks abschließt.

Die aktuelle Planung sieht vor, das Schulgebäude mit den auffallenden orangen Paneelen zu sanieren und umzubauen.

Während die beiden oberen Stockwerke für **Wohnen** umgenutzt werden, bleibt das Erdgeschoss mit 3.200 m<sup>2</sup> komplett anderen Nutzungen vorbehalten. Die ehemalige Stadtteilbibliothek soll, wenn möglich, wieder als solche genutzt und durch begleitende Angebote ergänzt werden. Daran anschließend sind ein Stadtteilcafé, Räume für Erwachsenenbildung und Jugendprogramme sowie Flächen für Büros, Ausstellungen und Archiv geplant. Auch eine Kita für 100 Kinder ist vorgesehen. Für die verschiedenen Nutzungen, einschließlich eines Nachbarschaftsgartens, wurden bereits **lokale Kooperationspartner** gewonnen.

Die **rechtliche Absicherung** gegen eine etwaige gewinnorientierte **Verwertung** erfolgt durch die Regularien des Erbbauvertrags sowie das Modell des Mietshäuser Syndikats. Auch die inhaltlichen und sozialen **Zielsetzungen** des Projekts werden vertraglich festgeschrieben. Es ist geplant, dass die zukünftige Bewohnerschaft die Struktur des Brunnenviertels – über zwei Drittel der Bewohner haben einen Migrationshintergrund – widerspiegelt. Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind zudem für **Sozialmieter** vorgesehen. Um den lokalen Bedürfnissen gerecht zu werden, plant ps wedding nach Klärung der Grundstücksvergabe ein Vor-Ort-Büro einzurichten und die Nachbarn in die Planung mit einzubinden. In Anlehnung an das US-amerikanische **Community-Land-Trust-Modell** sollen Repräsentanten der Nachbarschaft auch langfristig an der inhaltlichen Ausrichtung und Weiterentwicklung des Projekts beteiligt sein.

Bei Umsetzung schafft dieses Projekt nicht nur ein dauerhaft gesichertes Nachbarschaftszentrum und dringend benötigten Wohnraum, sondern auch einen Präzedenzfall für kooperative gemeinwohlorientierte Entwicklung auf städtischen Liegenschaften.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Es hat sich gezeigt, dass bei größeren Vorhaben Modelle für **Kooperationen mit kommunalen Gesellschaften** besonders wichtig sind.

**Förderung:** Kommunale Verwaltungen haben oft nicht die Ressourcen, selbst Entwicklungen anzustoßen. Die Initiatoren haben jahrelang unentgeltlich professionelle Projektentwicklung für eine öffentliche Liegenschaft geleistet. Hier besteht eine Lücke in der Förderlandschaft.

# ROHRMEISTEREI SCHWERTE



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Rohrmeisterei zeigt, dass Immobilien mit der richtigen Förder-, Finanzierungs- und Nutzungsmischung nach der Anfangsinvestition langfristig selbsttragend sein können, der Kommune Kosten ersparen und ein wichtiger Entwicklungsimpuls für eine Region sein können. Und weil es gelungen ist, zunächst ohne Rechtsform oder Konzept ein marodes Denkmal zu retten, aus dem dann ein hoch effizienter Kulturbetrieb erwachsen ist.

<b>Ort</b>	Schwerte
<b>Initiator/Träger</b>	Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Kulturbetrieb, Gastronomie und Veranstaltungsmanagement, Landschaftspark
<b>Projektphasen</b>	etabliert; seit 1999 Veranstaltungen, 2002–2003 erster Umbau, 2007–2015 weiterer Ausbau
<b>Projektgröße</b>	Landschaftspark und Grundstück: 1,8 ha, überbaute Fläche: 1.700 m <sup>2</sup> , davon Gastronomie: 350 m <sup>2</sup> und Veranstaltungsräume: 930 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	<a href="http://www.rohrmeisterei-schwerte.de">www.rohrmeisterei-schwerte.de</a>

Am Beginn des Vorhabens kamen verschiedene Bedürfnisse zusammen: das denkmalgeschützte ehemalige Trinkwasserpumpwerk sollte erhalten werden, und es fehlten Räume für die Kulturarbeit. Die vorläufige Behandlung des Projekts als »Geschäft der laufenden Verwaltung«, d. h. ohne Einbezug des Stadtrates, der einen Abriss und Neubau wollte, und die Möglichkeit der direkten Verhandlung mit dem Bürgermeister führten, über einen günstigen Mietvertrag, schließlich zu einem Erbbaurechtsvertrag. Partner des zinsfreien Erbbaurechtsvertrags wird die 2001 neugegründete Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte. Die Bürgerstiftung ist zu diesem Zeitpunkt eine der ersten in NRW. Mit dieser gemeinnützigen Rechtsform wird das Engagement der Bürger von Schwerte im Projekt bereits vor Beginn der Baumaßnahmen zementiert.

Die Anschubfinanzierung durch das NRW-Förderprogramm »Initiative ergreifen« einschließlich der Begleitung durch die Projektkoordinationsagentur erweist sich in dieser Phase als besonders hilfreich. Ebenso die Unterstützungsleistung von einflussreichen Fürsprechern. So konnte nur ein Jahr nach Stiftungsgründung bereits mit den ersten Baumaßnahmen begonnen werden. Das Grundkonzept sah vor, dass ein wirtschaftlicher Gastronomiebetrieb den defizitären Kulturbetrieb subventioniert. Als Antragsteller zur Finanzierung über ein öffentliches Förderprogramm musste die Stadt Schwerte den Plänen zustimmen. Zu 70 % wird der Umbau durch das NRW-Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport finanziert. Die verbleibenden 30 % Eigenanteil der Stiftung wurden durch Spenden, Veranstaltungserlöse, Nachlässe, Eigenleistungen und Patenschaften erbracht. Insgesamt wurden so 5,4 Millionen Euro investiert. Der Gastronomiebereich wird zusätzlich mit einem Darlehen der örtlichen Sparkasse ausgebaut.

Das Konzept der Querfinanzierung geht auf, die Einnahmen steigen rasch und die Veranstaltungsräumlichkeiten werden auch für kommerzielle Veranstaltungen nachgefragt. So bleibt die Nutzung durch gemeinnützige Träger mietfrei. 2007 werden die Räumlichkeiten erweitert. Im Rahmen der

Kulturhauptstadt Ruhr 2010 kann die Gestaltung des Grundstücks gefördert werden. Der Eigenanteil wird wieder von Unterstützern aufgebracht: Die Entscheidung zur weiteren Qualifizierung des Gastronomiebereichs (2014/20015) bringt mit der GLS Bank und Sponsoren aus der lokalen Wirtschaft wieder neue Partner. Hier zeigt sich die Stärke der Standbeine Gastronomie und Veranstaltungsmanagement, wo inzwischen 50 Mitarbeiter angestellt sind und 30 junge Menschen ausgebildet wurden.

Mit über 150 Veranstaltungen im Jahr und mehr als 150.000 Besuchern im Kultur- und Gastronomiebereich beweist die Rohrmeisterei, dass Immobilien keine Nischenprojekte bleiben müssen. Der Projektaufbau zeigt, wie Engagement in verschiedenen Bereichen über die jeweilige passende Rechtsform sinnvoll ineinandergreift. Selbst die »Geldmaschine« Gastronomie erfüllt die Voraussetzungen für einen gemeinnützigen Zweckbetrieb durch Qualifizierungen für Langzeitarbeitslose und Ausbildungsplätze für am Arbeitsmarkt benachteiligte Jugendliche. Die Stiftung bietet Projekte mit Behinderten und nicht behinderten Menschen an und führt kulturell vielfältige Gruppen zusammen. Die Proberäume und die Bühne werden von 15 verschiedenen Gruppen aus Schwerte genutzt. Ein weiterer Ausbau der Kapazitäten ist in Planung. Inzwischen haben sich weitere Vereine auf dem Gelände angesiedelt. Die Bürgerstiftung engagiert sich zusätzlich für die Entwicklung in der Schwerter Innenstadt im Projekt »Rund um St. Viktor« und wird so noch mehr zum Motor für Nachbarschaft und Stadtentwicklung.

## HÜRDEN

**Finanzierung:** Auch dieses Projekt ist für Banken erklärungsbedürftiger als andere und stieß auf Finanzierungsvorbehalte bei den Geschäftsbanken.

**Förderung:** Die Komplexität der Förderanträge hat seit Beginn des Projektes enorm zugenommen und bindet in neuen Projekten von »Initiative ergreifen« zunehmend Ressourcen. Zudem hat aus Sicht der Rohrmeisterei die Risikobereitschaft der Fördergeber abgenommen.

# SALINE 34 ERFURT



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die jungen Nutzer durch das sehr niedrige Nutzungsentgelt und die langfristige Perspektive die Entwicklung ihrer Unternehmungen und ihr Engagement für die Stadt nicht nur zwischenzeitlich, sondern längerfristig miteinander verbinden können.

<b>Ort</b>	Erfurt-Nord
<b>Initiator/Träger</b>	Plattform e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Gebäudesanierung mit Jugendlichen. Gemeinschaftswerkstatt – Siebdruck, Seminarräume, Ateliers, Büroräume, Gemeinschaftsküche, Ladenlokal als offenes Wohnzimmer
<b>Projektphasen</b>	seit 2011 Umbau und Instandsetzung
<b>Projektgröße</b>	Nutzfläche gründerzeitliches Eckgebäude: ca. 1.000 m <sup>2</sup> , stark sanierungsbedürftig
<b>Internet</b>	www.saline34.de old.ladebalken.info/phase2 www.werft34.de

Im Projekt Saline 34 nutzen junge Menschen ein früher einmal zum Abriss freigegebenes städtisches Eckhaus, um neue eigene Freiräume und Entwicklungsmöglichkeiten aufzubauen. Auf allen vier Etagen bauen sich Jugendliche, Studenten und junge Startups aus der kreativen Szene ihre zukünftigen Arbeitsorte aus. Es entstehen Workshop-Angebote, offene Werkstätten, vielfältige Veranstaltungen sowie ein offenes Wohnzimmer, wodurch die Bildungslandschaft für junge Menschen in diesem Teil der Stadt spürbar erweitert wird. Das prominente Eckgebäude liegt in der Nähe des Nordbahnhofs innerhalb des Programmgebietes »Soziale Stadt« (www.sozialestadt-erfurt.de) und ist zu einer Art Drehscheibe für Ermöglichungskultur geworden.

Das gründerzeitliche Eckgebäude mit Ladenlokal aus der Zeit um 1920 wurde durch den niedrigschwelligen Umbau mit Jugendlichen ab 2011 vor dem Verfall gerettet. Hierfür konnten die Akteure eine Anschubfinanzierung in Höhe von 120.000 Euro aus dem Forschungsprogramm »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau« (ExWoSt) Forschungsfeld »Jugend belebt Leerstand« akquirieren; alle weiteren Kosten wurden durch Spenden und Eigenarbeit selbst getragen. Es wird ein guter Kontakt zu den zuständigen Verwaltungsstellen gepflegt. Dem Projekt wird seitens der Politik und Kommune allerdings nur zugestimmt, weil keine städtische Mittel dafür in Anspruch genommen werden. Erst 2017 ist geplant, aus Mitteln der Sozialen Stadt Kellergewölbe und Dachstuhl des Hauses zu sanieren und das Dach mit weiteren Nutzungsräumen auszubauen, wofür die Stadt einen Eigenanteil von 30 % aufbringen muss.

Vorläufer für das Projekt Saline 34 waren Aktivitäten aus dem Jugendbeteiligungsprogramm »Ladebalken«, ebenfalls von Plattform e. V. durchgeführt und ebenfalls Teil eines ExWoSt-Forschungsprojekts, das von 2009 bis 2010 lief. Die Projektinitiatoren von Plattform e. V. und zahlreiche aktive, kreative Jugendliche waren also bereits motiviert und geübt darin, gemeinsam ein verbindliches Engagement einzugehen.

Diese Belebung von Gebäude und Quartier fand in zwei Phasen und immer auch parallel zum Umbau statt. In der ersten Phase wurden Nutzungskonzepte von jugendlichen Projektgruppen und Initiativen gesammelt und ausgewählt. In der zweiten Phase sollten auf 50 % der Raumfläche langfristige Projekte gestartet werden. Die verbleibende Fläche sollte durch Projektausschreibungen temporär an Jugendgruppen vergeben werden, um auch kurzfristige Gestaltungs- und Betriebsideen umsetzen zu können. Analog erhielten die Jugendgruppen hierbei fachliche und materielle Unterstützung von den Projektinitiatoren des Plattform e. V.

Die Nutzung des Hauses konnte dann mit der »Werft 34« als Existenzgründungsprogramm bzw. Gründerlabor für junge Kreative über eine dreijährige Förderung der Schweizer Drosos Stiftung gesichert werden. Dabei verbesserten sich Einkommenssituation und Arbeitsbedingungen der Gründungsinitiativen, konnte preisgünstiger und inspirierender Raum gesichert, sowie ein Kulturwandel durch öffentliche Anerkennung, mehr Teilhabe und kollaboratives Wirtschaften von soziokulturellen Akteuren erreicht werden.

Die mehrjährige niederschwellige Instandsetzung des Gebäudes ist gemeinsam mit den Jugendlichen gelungen, und es konnten sehr schnell für alle Räume Nutzer gefunden werden. Es zeigte sich, dass das Interesse an einer dauerhaften Nutzung wesentlich höher ist als an einer temporären. Daher wird nun das ganze Gebäude an Dauernutzer für eine geringe Nutzungsgebühr von (1,80 Euro/m<sup>2</sup>) vermietet. Die Nachfrage ist weiterhin groß.

Nach der arbeitsintensiven Instandsetzung konzentrieren sich die Akteure nun insbesondere darauf, die Hausgemeinschaft zu bilden und sich im Viertel und Erfurter Norden weiter zu verankern. Die Nutzer gründen deshalb einen eigenen Verein, der die Trägerschaft des Objekts übernehmen will. Der Erfurter Norden ist ein stigmatisierter Stadtteil, der es nur schwer schafft, sein Image zu verbessern. In den letzten Jahren sind dort bereits mehrere Projekte entstanden, die das negative Image positiv verändert haben. Die Saline 34 ist ein wichtiger Teil davon.

Aufgrund ihrer Größe und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist die Saline 34 ein besonderes Beispiel dafür, wie ein Jugendprojekt zu einem wichtigen Kristallisationskern für weitere Entwicklungen im Viertel werden kann.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Die Stadt Erfurt stellt das Gebäude bisher nur über jährlich verlängerte Verträge zur Verfügung. Von einem Verkauf an die Nutzer wurde bisher abgesehen. Aus Sicht der Kommune existiert noch kein belastbares Konzept, wie die Kosten und Risiken von Kauf und Sanierung durch die Nutzer bewältigt werden könnten. Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes durch Städtebaumittel ist eine langfristige Zweckbindung geplant, wodurch das Haus dann dauerhaft der Nutzergemeinschaft zur Verfügung stehen soll.

# SCHAUBÜHNE LINDENFELS LEIPZIG



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die zum Erwerb der Immobilie und für die Trägerschaft des Produktionshauses gewählte Rechtsform, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) ist und die Schaubühne als Aktientheater bis 2014 der einzige Kulturbetrieb Deutschlands in dieser Rechtsform war.

<b>Ort</b>	Leipzig-Lindenau
<b>Initiator/Träger</b>	Schaubühne Lindenfels gAG
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Produktions- und Aufführungsort mit einem interdisziplinären Gesamtkonzept: Theater, Kino, Gastronomiebetrieb
<b>Projektphasen</b>	etabliert; seit 1993 Nutzung des Gebäudes, 1993–1995 erster Umbau, ab 1994 Veranstaltungen
<b>Projektgröße</b>	Gesamtfläche des Gebäudes: 1.000 m <sup>2</sup> , Theatersaal: 600 m <sup>2</sup> , Kinosaal: 115 m <sup>2</sup> , Gastronomie: 200 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.schaubuehne.com

Mit Gründung der **gemeinnützigen Aktiengesellschaft** (gAG) zum Erwerb der Immobilie und als Träger des Produktionshauses startet 2005 ein Experiment von kulturpolitischer, gesellschaftlicher und ökonomischer Relevanz. Ziel war es, die Immobilie durch die gemeinnützige Aktiengesellschaft vom Markt zu nehmen und **in die Hände vieler** zu bringen. Die Aktionäre und Miteigentümer unterstützen durch den Erwerb von Anteilsscheinen nicht nur aktiv das Theater und das Filmkunsthaus Schaubühne, sondern auch die Arbeit Leipziger Künstler, da die **»künstlerischen Wertpapiere«** in limitierter Auflage von ortsansässigen Künstlern gestaltet werden. Inzwischen zählt das erste deutsche Aktientheater 1.182 Aktionäre mit 4.631 Anteilen (Stand Januar 2015). Die gemeinnützige Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand, Aufsichtsrat und der jährlich stattfindenden Aktionärshauptversammlung. Der Aufsichtsrat als Vertretung der Gesellschaft berät und kontrolliert den Vorstand. Dem Vorstand obliegt die operative Geschäftsführung. Er wird vom Aufsichtsrat gewählt und ist ihm gegenüber berichtspflichtig. Neben den Kosten, die die gAG aus eigenen Mitteln aufbringt, wird ein großer Teil der Gesamtkosten aus **Fördermitteln** der Stadt Leipzig, des Freistaates Sachsen und der EU gedeckt.

Im September 1994 eröffnet die Schaubühne Lindenfels ihre erste Saison im historischen Ballhaus und Kino. Inzwischen hat sie sich zu einem Imagefaktor für die Stadt entwickelt und stellt trotz ihrer **Gemeinnützigkeit** einen bedeutenden **wirtschaftlichen Impuls** dar. Sie ist in verschiedenen Netzwerken überregional verankert und fungiert als ein zentraler Ort für die Entwicklung des Leipziger Westens als kulturell geprägtem Quartier.

Programmatische Schwerpunkte sind neben Theater- und Eigenproduktionen Tanz, Performance, Filmkunst, Musik, Literatur und neue Medien. Die Schaubühne konzipiert und realisiert ebenfalls Projekte im öffentlichen Raum wie das »Westend Festival« oder das Festival »Resonanzen«, aber auch

Perspektiven, die sich speziell mit gesellschaftlichen Themen und Fragestellungen der künstlerischen Produktion auseinandersetzen. Das Gründerteam der Schaubühne bietet zwar ein hohes **Identifikationspotenzial** für deren Mitstreiter, allerdings bleibt die nachhaltige Bindung der Aktionäre und anderen Akteure eine wichtige und schwierige Aufgabe, um den Fortbestand der Schaubühne auch langfristig zu sichern.

Dem Verein für internationale Theatererkundungen ist es gelungen, das marode, undichte Gebäude wieder in einen spielfähigen Zustand zu versetzen und mit eigenem Ensemble Theater zu machen. Und das obwohl der auf zwölf Jahre laufende Mietvertrag keinerlei Renovierungspflichten des Eigentümers enthielt. Dass der Theaterbetrieb mit eigenem Ensemble wirtschaftlich nicht tragfähig war, wurde schnell nach Start des Projektes klar. Das Programm wurde breiter aufgestellt und um Programm kino und Restaurantbetrieb ergänzt.

## HÜRDEN

**Förderung und Finanzierung:** Ein strukturelles Problem bildet nach wie vor die **Eigenkapitalschwäche** und damit verbunden die Abhängigkeit von institutioneller Förderung durch die Kommune. Jährlich neue haushaltspolitische Verhandlungen lassen kaum Planungssicherheit zu. Hinzu kommt, dass **traditionelle Fördermuster** und die neue Form dieser »professionellen Privatinitiative« häufig in Widerspruch zueinander standen und die Kommunikation zwischen Akteuren und Stadt erschwerten.

**Augenhöhe:** Die Schaubühne als Image- und Wirtschaftsfaktor für den Stadtteil hat auch einen Beitrag dazu geleistet, dass das Quartier für viele Menschen aus anderen Stadtteilen attraktiv und »wohenswert« ist, mit allen gewollten und ungewollten Folgen.

# SCHWABEHAUS DESSAU



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** sich bürgerschaftliches Engagement gegen kommunale Vorbehalte durchgesetzt hat und drei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden konnten: Denkmäler gerettet, Kulturangebot entwickelt und wirtschaftlich tragfähigen Betrieb gesichert. Außerdem konnte das Schwabehaus im Rahmen des Modellvorhabens »Initiative ergreifen« des Bundes um die Alte Bäckerei erweitert werden.

<b>Ort</b>	Dessau
<b>Initiator/Träger</b>	Schwabehaus e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Vereins- und Kulturhaus mit gemeinnützigen und wirtschaftlichen Nutzungen
<b>Projektphasen</b>	etabliert und wirtschaftlich tragfähig
<b>Projektgröße</b>	zwei 2-stöckige kleine Stadthäuser (Schwabehaus und Alte Bäckerei) in Dessau, zusammen 760 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Internet</b>	www.schwabehaus.de

Das Schwabehaus in Dessau liegt in der Dessauer Neustadt und ist um 1820 auf Basis einer »Konzeptausschreibung« entstanden. Der Herzog von Anhalt-Dessau schrieb das Grundstück mit der Frage an die Bewerber aus, ob sie in der Lage seien, an dieser Stelle ein Haus zu errichten, das der Stadt Dessau zur Ehre gereiche. Der Gewinner des Bewerbungsverfahrens bekam für sein Bauvorhaben einen Baukostenzuschuss von 12 % und 100 Taler für Bauziegel.

Das Haus wurde zum Wohnen und als Gasthaus genutzt. Ab den 1980er Jahren steht es bis auf die beiden Gewerbeeinheiten leer, wird unter Denkmalschutz gestellt, kann aber nicht saniert werden. Nach der Wende wird das Haus von der Erbengemeinschaft an einen privaten Bauträger verkauft. Die Gemeinde hat ihr denkmalbegründetes Vorkaufrecht nicht eingesetzt, weil sie hofft, dass der Bauträger das Haus sanieren würde. Das Gegenteil tritt jedoch ein: zunehmender Verfall und ein anschließender Abrissantrag im Jahr 1996. Als öffentlich wird, dass dem stattgegeben werden soll, hat sich eine politische Allianz gebildet, die dies verhindern will. Die Sanierungsfähigkeit des Hauses wird nachgewiesen, aber es findet sich kein Investor, der eine denkmalgerechte Sanierung durchführen will. Die Politik setzt eine letzte Frist von sechs Wochen, in der ein Sanierungskonzept vorgelegt werden sollte, bevor sie den Abriss genehmigen will.

13 Bürger der Stadt Dessau, teilweise mit politischem Amt, haben sich daraufhin zusammengesetzt und innerhalb kürzester Zeit den Schwabehaus e. V. gegründet, der in den verbleibenden vier Wochen ein Sanierungskonzept für das wesentlich dem Verfall preisgegebene Objekt vorlegt. Dieses wird – nach der ersten Zurückweisung durch den Oberbürgermeister – schlussendlich vom Stadtrat als tragfähig akzeptiert.

Insgesamt hat die Sanierung des Hauses ohne Grundstückskosten 2,1 Millionen DM gekostet. Etwa 25 % aller Kosten sind durch den Verein getragen worden, 75 % der Kosten können als Zuschüsse akquiriert werden. Die Gesamtfinanzierung des Projektes besteht aus 11 einzelnen Finanzierungsbausteinen mit den damit zusammenhängenden Förderrichtlinien, Anträgen, Verwendungsnachweisen. Essentiell für die Finanzierung sind die Bürgen (Bürger der Stadt und weitere Interessierte, die das fehlende Eigenkapital gegenüber der GLS Bank mit Bürgschaften zwischen 500 und 5.000 Euro abgesichert haben). Die Sanierung selber kann im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme und mit viel praktischer Unterstützung der Vereinsmitglieder bewältigt werden.

Das gemischte Finanzierungs-konzept beinhaltet vor allem:

- ▶ Kredit, refinanziert durch Mieteinnahmen
- ▶ Sicherung der Gewerbemieten auch während der Bauzeit
- ▶ geförderte Beschäftigungsmaßnahmen (Vergabe-ABM)
- ▶ Eigenleistungen der Mitglieder (Subbotniks, Verwaltung und Organisation, Sach- und Geldspenden)
- ▶ Material- und Geldspenden
- ▶ zweckgebundene Direktförderung diverser Institutionen (Lotto-Toto Sachsen-Anhalt, Land Sachsen-Anhalt, Stadt Dessau)

Das Haus wird so umgebaut, dass neben einem Restaurant, einem Schusterladen sowie zwei Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss in der ersten Etage Büroräume entstehen, die Vereinen zu vergünstigten Konditionen vermietet werden.

Anfang der 2000er Jahre ist das Schwabehaus fertig gestellt und der Verein hat immer noch Kraft genug, dass Nachbarhaus – die Bäckerei – im Erbbaurecht von der Erbengemeinschaft zu erwerben. Dabei wird sie maßgeblich von dem Modellvorhaben »Initiative ergreifen« der Nationalen Stadtentwicklungspolitik unterstützt. Auch hier sind mittlerweile feste – teilweise kommerzielle, teilweise gemeinnützige – Mieter eingezogen. Das Vorhaben kostet 560.000 Euro, die Kosten werden zu 80 % über Stadtumbau-Fördermittel und die restlichen 20 % durch Eigenleistungen, Spenden oder eine Kreditaufnahme gedeckt.

Teilweise direkt zitiert aus [www.schwabehaus.de](http://www.schwabehaus.de)

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Der Verein wurde als weniger vertrauenswürdig eingeschätzt als der das Gebäude verfallend lassende Bauträger.

**Förderung:** Die gesamte Konzeption des Projektes wurde ehrenamtlich gewährleistet und wäre wahrscheinlich ohne den professionellen Hintergrund einiger Vereinsmitglieder in der Kürze der Zeit nicht machbar gewesen. Die wichtige, aber überaus komplexe Förderung der Investition erforderte einen großen bürokratischen Nachweis-Aufwand.

**Finanzierung:** Die lokalen Geschäftsbanken waren zunächst nicht bereit, das Projekt zu finanzieren. Beim zweiten Projekt erfolgte eine unkomplizierte Finanzierung der Stadtparkasse.

# STRAZE GREIFSWALD



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die Initiative zur Wiederbelebung des ehemaligen Greifswalder Konzerthauses Zum Greif zeigt, dass kollektiv organisierte Immobilienentwicklung Baudenkmäler retten kann. In der Projektfinanzierung und -umsetzung sind interessante Ansätze aus der solidarischen Ökonomie nachzuvollziehen.

<b>Ort</b>	Greifswald
<b>Initiator/Träger</b>	Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Veranstaltungsräume, Seminar- und Werkstattbereich, Gastronomie, Wohnen
<b>Projektphasen</b>	2008/2009 Konzepterstellung, 2013 Kauf, seit Sommer 2016 Sanierung
<b>Projektgröße</b>	Gesamtfläche Gebäude: 3.400 m <sup>2</sup> , davon ca. 1.000 m <sup>2</sup> Wohnen, ca. 2.400 m <sup>2</sup> für gewerbliche und gemeinnützige Projekte; Gesamtfläche Außenbereich: 8.430 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.straze.de

2007 verkauft die Universität Greifswald das ehemalige Konzert- und Gesellschaftshaus in der Stralsunder Str. 10/11. Der denkmalgeschützte spätklassizistische Saal wurde lange als Turnhalle genutzt. Zuletzt wohnten im früheren Hoteltrakt des Hauses Studenten. Der neue Eigentümer erwog verschiedene Nutzungen, doch die Sanierungskosten für das teilweise marode Haus wären enorm gewesen. Immer wieder bringt der Eigentümer das Gespräch auf einen möglichen Abriss. Gegen den Abriss formiert sich im Frühjahr 2008 eine **Bürgerinitiative**. Über eine Ausstellung zur Geschichte des Hauses versucht sie, die Bedeutung der Immobilie für die Stadt und Region kenntlich zu machen.

Gleichzeitig entschließt sich ein befreundeter Kreis von Menschen in verschiedenen Initiativen dazu, ein **Projekthaus** in Greifswald zu gründen. Utopie ist ein überregional wirkender Freiraum für Kultur- und Bildungsarbeit, der gleichzeitig lokal verwurzelt ist. Das Wissen um die fast vergessene Immobilie in der Stralsunder Str. 10/11 lässt die Pläne des neu gegründeten Vereins Kultur und Initiativenhaus Greifswald konkret werden. Erste Kaufangebote werden zunächst von Eigentümer und Stadt begrüßt, führen aber nicht zu ernsthaften Verhandlungen. Um dem drohenden Abriss weiter entgegenzuwirken, entscheidet sich der Verein 2009 zu einer öffentlichen Vorstellung eines Konzepts einschließlich der Wiedererschließung von Saal und Bühnenraum. Auf der Veranstaltung bekräftigten die GLS **Bank** und die **Stiftung Nord-Süd-Brücken** ihre Absicht, in das Vorhaben zu investieren. Im April 2012 erlässt das Denkmalamt ein Abrissverbot. Im Herbst 2012 willigen Stadt und Eigentümer in den Verkauf an die Initiative ein. Im Dezember 2013 wird der Kaufvertrag für das Haus und das ca. 8.500 m<sup>2</sup> große Grundstück unterzeichnet. Neuer Eigentümer wird die eigens gegründete Stralsunder Str. 10 GmbH. Die rechtliche Organisation sieht eine gemeinsame Verwaltung der Initiative mit dem **Mietshäuser Syndikat** vor. So soll die dauerhafte Nutzung durch ein selbstorganisiertes Kollektiv sichergestellt werden.

Zwei Jahre nehmen sich die Aktiven der neu getauften »Straze« Zeit, ein bedarfsorientiertes Konzept für die Sanierung und Bewirtschaftung der über 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Gebäudes zu erstellen. Zentral waren die Fragen, wie viel Kosten durch bauliche **Eigenleistung** gespart werden können und wie die denkmalgerechte Sanierung und Nutzung des Saals funktionieren kann. Zu diesem Zwecke wurden **Beispielprojekte** in der ganzen Bundesrepublik besucht. Neben der Planung fanden in großen gemeinsamen Arbeitseinsätzen Aufräumarbeiten und Maßnahmen zur Sicherung statt. Um Unterstützer und künftige Nutzer zu werben sowie die **Nachbarschaft** einzubeziehen, veranstaltete die Initiative re-

gelmäßig Events auf dem Gelände. Ende 2015 wird der Bauantrag für die Straze eingereicht. Geplant ist die Sanierung des ehemaligen Hoteltrakts und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum. Die Sanierung der öffentlichen Räume inklusive Saal und Umbau für Gastronomie folgen in einem weiteren Bauabschnitt. Die Teilabsicherung des Projekts durch Wohnraum ist für die Initiative nicht nur eine finanzielle Entscheidung. Viele der zum Teil seit Jahrzehnten befreundeten Aktiven sehen Vorteile in der engen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten: für sich persönlich und für die Stabilität des Gesamtvorhabens.

Um bezahlbare Flächen für Seminarräume, Bibliothek und Werkstätten zu gewährleisten, war die Initiative auf **Förderprogramme** sowie Spenden und andere **solidarische Finanzierungen** angewiesen. Die Saalnutzung, mit dem proportional größten Flächen- und Kostenanteil der öffentlichen Räume stellt dabei das größte Risiko dar. Querfinanzierung und Synergie-Effekte sollen Nutzungen mit unterschiedlichen Budgets ermöglichen. Als künftiger Generalmieter hat der gemeinnützige Verein Kultur und Initiativenhaus Greifswald bereits mehrere erfolgreiche Fördermittelanträge gestellt. Neben den im Mietshäuser Syndikat üblichen Nachrangdarlehen stehen auch Mittel durch Leih- und Schenkgemeinschaften zur Verfügung. Die nötige Vorfinanzierung der über Jahre fließenden Kleinbeträge organisiert die GLS Bank.

Mit der Straze wird das letzte Gesellschafts- und Konzerthaus seiner Art in Vorpommern erhalten und neu definiert. Das offene Nutzungskonzept für großzügige Innen- und Außenflächen will Begegnungen und soziale Innovationen ermöglichen. Im Sommer 2016 hat der Sanierungsprozess mit einem solidarischen Einsatz von über 100 Wandergesellen aus ganz Deutschland begonnen. Die Herausforderung ist nun, die kollektive Energie während des Sanierungsprozesses aufrechtzuerhalten.

## HÜRDEN

**Kommunikation mit der Kommune:** Erst den jahrelangen Einsatz der Initiative nahm die Kommune als Beweis für die Ernsthaftigkeit des Vorhabens an. Die **Wartezeit** ging nicht zuletzt auch **zu Lasten der Immobilie**, die durch Leerstand weiter verfiel.

**Förderung:** Während des Vorlaufs mussten auch dringend notwendige Planungs- und Kommunikationsmaßnahmen ehrenamtlich erfolgen. Hier hätte sich die Initiative Unterstützung in Form von Finanzmitteln, Netzwerken und **Beratung** gewünscht, wie es sie z. B. in NRW bereits gibt.

# ufaFABRIK BERLIN



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die ufaFabrik schon seit mehr als 35 Jahren Immovielie und ein wichtiger sozialer Träger im Bezirk ist. Das mit einer Besetzung gestartete Projekt kann Vorbild für zinslose Darlehen, Erbbaurecht und Kommunikation mit Politik und Nachbarschaft sein. Die Gruppe der ufaFabrik hat sich so weit professionalisiert, dass sie Aktive für ihre Arbeit bezahlen kann.

<b>Ort</b>	Berlin-Tempelhof
<b>Initiator/Träger</b>	ufaFabrik Berlin e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Kultur, Arbeiten, Wohnen, Schule
<b>Projektphasen</b>	etabliert; 1979 Besetzung und erster Mietvertrag, 1986 Pachtvertrag
<b>Projektgröße</b>	Gesamtfläche: 18.500 ha, Nutzfläche: 7 Gebäude mit ca. 7.000 m²
<b>Internet</b>	www.ufafabrik.de

Eine ehemalige Besetzergruppe professionalisiert ihr Engagement und sichert heute die soziale Daseinsfürsorge im Quartier.

Ausgangspunkt war das leerstehende, vom Abriss bedrohte Ex-Kopierwerk der Ufa Film Aktiengesellschaft sowie das dazugehörige Gelände in Berlin-Tempelhof. Ein Stadtteil, in dem es in den 1970er Jahren kaum Kulturangebote gab. Verhandlungen mit dem Eigentümer über die Bereitstellung der Flächen und Gebäude erwiesen sich als schwerfällig. 1979 besetzt eine Gruppe das Gelände. Sie vermittelt die Besetzung erfolgreich als »friedliche Inbetriebnahme«, indem sie das zuvor verschlossene Gelände erstmals der interessierten Nachbarschaft zugänglich macht. Innerhalb von nur drei Wochen sammelt die Gruppe 30.000 Unterschriften für das Projekt. In zahlreichen Einzelgesprächen können die Projektmacher die Politik fraktionsübergreifend für ihr Vorhaben gewinnen. 1986 erwirbt das Land Berlin das Gelände, um es der Gruppe in einem Erbbaurechtsvertrag mit 35 Jahren Laufzeit zu verpachten.

Heute kommen auf dem Gelände mit Alt- und Neubauten aus den 1930er, 1950er und 1990er sowie 2010er Jahren ganz unterschiedliche Gruppen aus dem Viertel zusammen, und es gibt einen Bioladen, ein Gästehaus, eine Freie Schule, einen Spielplatz, einen Kinderbauernhof, ein Café und ein Restaurant, Theatersäle und Salons, Ateliers, eine Sommerbühne, Proberäume, eine Musikschule mit Tonstudio, einen Tanzraum, einen Zirkus, das Nachbarschaftszentrum, eine Bäckerei und Seminarräume.

Sämtliche Bauaufgaben hat die Gruppe in Eigenarbeit durchgeführt. In der Anfangszeit hat sie dafür Privatdarlehen in Höhe von 360.000 DM aufgenommen, eine damals noch sehr neue Idee. Mitte der 1980er Jahre zwingen steuerliche Gründe die ufaFabrik-Macher das bisherige gemeinsame Wirtschaften aufzugeben. Sie gründen einen Dachverein und zahlreiche Einzelbetriebe, die sich selbst finanzieren und Miete an den Trägerverein zahlen. Dachorganisation, Erbbaurechtsnehmer und Eigentümer der Gebäude ist der Verein ufaFabrik Berlin. Mitglieder sind alle auf dem Gelände wohnenden Personen. Der Verein betreibt das Gästehaus und tritt gegenüber den eigenständigen Organisationen als Vermieter auf. Heute existiert ein Geflecht von insgesamt 13 voneinander unabhängigen Organisationen, die jedoch eng kooperieren. Es arbeiten über 200 Menschen auf dem Gelände. Die 40 hier lebenden Personen werden für ihr Engagement Geld erhalten und Miete und Grundkosten (Kostgeld) an den Dachverein zahlen. Die Verhandlungen über eine Anpassung der Höhe des Erbpachtzinses stehen in 2018 an. Die Projektmacher rechnen angelehnt an die Preissteigerungen im Mietspiegel mit einer Erhöhung.

## HÜRDEN

**Finanzierung:** Die ufaFabrik hätte heute einen deutlich größeren finanziellen Spielraum, wenn sie das Gelände damals nicht gepachtet, sondern gekauft hätte. Durch eine Anpassung an den Mietspiegel droht eine Erhöhung der Pacht.

# UTOPIASTADT WUPPERTAL



© Verena Maas

**Besonders interessant für den Konvent, weil...** es Utopiastadt gelungen ist, ihre Immobilie durch eine breite Mischung von Geldern und einer Förderung durch das NRW-Programm Initiative ergreifen zu finanzieren.

<b>Ort</b>	Wuppertal
<b>Initiator/Träger</b>	»clownfisch« (Beate B. Blaschczok und Christian Hampe GbR), später Utopiastadt gGmbH, Förderverein Utopiastadt e. V.
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Kultur, Coworking, Werkstatt, Gastronomie, Garten
<b>Projektphasen</b>	2011 Inbetriebnahme, ab Mitte 2017 Umbau
<b>Projektgröße</b>	Nutzungsfläche derzeit: ca. 1.000 m <sup>2</sup> , Gesamtfläche Bahnhofsgebäude: 2.000 m <sup>2</sup> , Außenbereich: weitere ca. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Internet</b>	www.utopiastadt.de

Eigentlich ist Utopiastadt unmöglich, aber weil 150 ehrenamtlich Engagierte selber mit anpacken, zwei Initiatoren ihr privates Geld in das Projekt gesteckt haben, 270.000 Euro über Kleinspenden gesammelt wurden und es motivierte Mitarbeiter bei der Stadt Wuppertal, vor allem der Wirtschaftsförderung, gibt, die sehr unterstützend wirken, funktioniert es eben doch.

Für die Idee des Projektes ist das denkmalgeschützte und leerstehende Bahnhofsgebäude ideal. Die Sparkasse, Vorbesitzerin des Gebäudes samt Grundstück, konnte **keinen passenden »klassischen« Investor** finden. Gut für die Utopisten: Ihre Ideen stießen auf fruchtbaren Boden, und es wurde ein vierjähriges **Moratorium** verhandelt. Die Stadtparkasse **spendet** den Bahnhof unter folgenden Bedingungen an die gemeinnützige Organisation Utopiastadt: Erfolgreicher Start des Projekts, Fördermittelakquise für den Umbau und die Rückzahlung der Instandhaltungsgelder, die die Sparkasse vorfinanziert hat. Die Erhaltungs- und Instandsetzungskosten können auch durch **Eigenleistung** erbracht werden.

Die Aussicht auf die Übertragung des Grundstücks hat die Utopisten kreativ gemacht. Etwa 150 Ehrenamtliche arbeiten an der Instandsetzung mit. Auf einer **Fundraising**plattform sammeln sie mit der Kampagne »1 m<sup>2</sup> – Wir kaufen uns die Stadt zurück« weitere knapp 40.000 Euro. Auch die lokale Dr. Werner Jackstädt-**Stiftung** stellt 200.000 Euro Spenden in Aussicht, wenn auch das NRW Landesprogramm »Initiative ergreifen« Utopiastadt fördert. Durch die Spende sichert die Utopiastadt gGmbH ihren Eigenanteil für die Förderung. Das Schwierigste in dem Prozess ist, die Zusage für die **Förderung** zu bekommen. Es sind zahlreiche Gespräche notwendig. Doch die Devise: »Alle an einen Tisch, und geht nicht gibt's nicht« führt zu einer Förderung über das NRW-Förderprogramm »Initiative ergreifen« in Höhe von 3 Millionen Euro. Weitere knapp 10 % Eigenanteil trägt die **Stadt** Wuppertal. Auch in der **Finanzierung** ihrer Projekte zeigt sich die Utopiastadt kreativ. Das eigene Bio-Bier »Bärtig Bräu« ist mit einem **Quartierfonds** verbunden, der aus Einnahmen des Bieres gespeist wird und unter anderem Workshops im Bereich Urban Gardening und Kochen oder manchmal auch einfach Mülleimer finanziert.

Von Anfang an hat Utopiastadt Unterstützer und Förderer in der **Verwaltung** (z. B. bei der **Wirtschaftsförderung** und bei der Stadtentwicklung). Inzwischen nimmt auch die Stadtspitze die Wirkung von Utopiastadt wahr und schätzt sie wert.

Im Forum: Mirke, einem **Quartiersforum**, das reihum in den verschiedenen Initiativen des Viertels stattfindet und das die Utopisten mitgegründet haben, tauschen sich die Engagier-

ten des Viertels aus. Die Mitwirkung an zahlreichen Projekten in und um Wuppertal zeigt die große Präsenz der Utopisten auf vielen Ebenen: Es gibt eine Suchmaschine für Wuppertal, einen offenen Haushalt, StadtWiki und das FabLab.

Utopiastadt ist ein **Stadtlabor** für Utopien, in dem visionäre Ideen und gesellschaftspolitische Haltungen konkretisiert und realisiert werden. Initiativen, Projekte und Agenturen, die sich mit neuen Programmen und Ideen zu Kultur, bürgerschaftlichem Engagement, Selbstorganisation, Stadtentwicklung, urbaner Ökonomie und Ökologie, politischer und kultureller Mitgestaltung und Kreativwirtschaft beschäftigen, kommen zusammen. Coworking-, Agentur- und Atelierräume, eine Tanzschule, das Café Hutmacher, in dem regelmäßig Veranstaltungen im Bereich Musik, Literatur und Kunst stattfinden, eine Werkstatt, ein kostenloser Fahrradverleih und ein öffentlich zugänglicher Garten sind Teil von Utopiastadt. In Kooperation mit anderen Akteuren gibt es regelmäßig Projekte mit Kindern und Jugendlichen aus der **Nachbarschaft**.

Um diese Angebote weiterhin zu leisten und zu verstetigen, steht zunächst der Aus- und Umbau des Bahnhofs im Fokus. Aber auch die angrenzenden Flächen sollen im Geist der Ursprungsidee weiterentwickelt werden. Diese Flächen gehören Aurelis. Alle Partner (Stadt, Utopiastadt, Aurelis) verhandeln gerade über einen guten Weg, die unterschiedlichen Interessen zu einem guten, gemeinsam getragenen Projekt zu verbinden.

## HÜRDEN

**Förderung:** Die Projekt- und die Förderwelt passen nicht gut zusammen. Die **Antragstellung** war eine extreme Bastelei. Auch die **Schnittstellen** zwischen Kommune und Land tragen nicht zur Vereinfachung bei. Hier tut Vereinfachung und Harmonisierung Not, damit gemeinwohlorientierte Energien nicht unnötig verbraucht werden. Und: Gerade in Projekten mit vielen Ehrenamtlichen ist es wichtig, Anerkennung und Zuspruch zu geben. Dafür ist es sinnvoll, wenn soziale Kümmerer in der Anlaufphase gefördert werden.

**Finanzierung:** Das Engagement ist und war finanziell **Selbstaubeutung** für die Initiatoren des Projektes, die zeitweise auch privat gehaftet und Kredite für das Projekt aufgenommen haben. Damit Immobilien nicht unter diesen extremen Druck geraten, ist eine Entlastung von den finanziellen Risiken notwendig.

# WOGENO MÜNCHEN MIT DANKLSALON MÜNCHEN



**Besonders interessant für den Konvent, weil...** die WOGENO München eG Überschüsse für das Gemeinwohl in Form von Nachbarschaftsläden, Wohnraum für besondere Zielgruppen, ökologischer Mobilität für den Stadtteil und vielem mehr verwendet.

<b>Ort</b>	München
<b>Initiator/Träger</b>	WOGENO München eG Genossenschaft für selbstverwaltetes ökologisches und soziales Wohnen
<b>Schwerpunkt/Hauptnutzung</b>	Wohnen, Nachbarschaft
<b>Projektphasen</b>	etabliert
<b>Projektgröße</b>	20 Gebäude, ca. 520 Wohnungen, 3 Quartiersläden
<b>Internet</b>	www.wogeno.de www.danklsalon.wogeno.de

Die WOGENO ist vor 23 Jahren aus einer Initiative gegen **Mietwucher**, der SOWIESO, entstanden. Am härtesten Immobilienmarkt in Deutschland ist die WOGENO heute geschätzt, anerkannt und erfolgreich am Münchener Wohnungsmarkt positioniert. Sie hat eine rasante Entwicklungsgeschichte und ist auf 520 Wohnungen in 23 Jahren gewachsen. Das hätte keiner der elf engagierten »Überzeugungstäter« gedacht, die 1993 mit Gründung der »Genossenschaft für selbstverwaltetes ökologisches und soziales Wohnen« ein **Zeichen gegen Spekulation und Mietwucher** in München gesetzt haben. Nach zwei Jahren waren es schon 150 Mitglieder und erst dann kamen die ersten beiden Bestandsobjekte in den Besitz der **Genossenschaft**.

Die **günstigen Mieten** im Bestand und Neubau kann die WOGENO durch die Pflichtanteile, die sowohl Bewohner als auch Solidargenossen einzahlen, erzielen, da so die **Eigenkapitalbasis** mit 40 % sehr hoch gehalten wird. Durch die derzeit niedrigen Bankenzinsen gibt es mittlerweile ein hohes Interesse von Anlegern an der WOGENO (Dividende ca. 4 %).

Die WOGENO ist als **Dachgenossenschaft** für Hausprojekte konzipiert, d. h. die Selbstverwaltung ist Programm. Denn durch Selbstverwaltung der einzelnen Hausprojekte, durch Eigenleistungen an Haus und Garten, durch Sharing von Werkzeugen und Fahrzeugen und gegenseitige Hilfe können die monatlichen Wohnkosten reduziert werden.

Die Motivation der Genossen hat sich ebenfalls in den 23 Jahren grundsätzlich geändert: Damals waren es Solidargenossen, die kaum Interesse am eigenen Wohnen hatten, heute sind es fast **4.000 Genossen**, von denen aber ein Drittel noch auf Wohnungen warten. Es gibt also viel zu tun und mit einem geschätzten Immobilienvermögen von 100 Millionen Euro sind Gelder vorhanden. Aber: Grund und Boden ist in München kaum verfügbar, ein Haus »im Vorbeigehen kaufen« in München fast unmöglich. Und noch zwei Besonderheiten zeichnen die WOGENO aus –

sie ist **ökologisch** und **sozial**: Ökologisch durch energetische Sanierung, alternative Energiekonzepte mit Solarenergie, eigene Kraft-Wärme-Erzeugung, Dach- und Hofbegrünungen sowie Mobilitätsangebote mit u. a. Carsharing, E-Bikes und Radstationen. Sozial durch die Kooperation mit Behindertenselbsthilfeverein, Obdachloseninitiative, Jugendwohnprojekt, Beschäftigungsinitiative und Waldorfschule, mit denen jeweils eigene Projekte entwickelt wurden.

Interessant ist auch die inzwischen gute **Kooperation** mit der **Stadtverwaltung**: Die Veränderungen der **städtischen Vergabepraxis** konnten durch Beratung und der erfolgreichen **Konzepte** der WOGENO und durch Mitwirkung der GIMA München eG erreicht werden.

Die GIMA (**genossenschaftliche Immobilienagentur**), die von den Aktiven der WOGENO mit inzwischen 23 Partnern aus anderen Genossenschaften gegründet wurde, ist Ansprechpartnerin für verkaufswillige Eigentümer von Immobilien oder Grundstücken. Als Zusammenschluss verschiedener Genossenschaften können so auch bei größeren Transaktionen und Konzeptausschreibungen Gebote abgegeben werden. Die GIMA ist eine wichtige Partnerin und Beraterin der Stadt München, wenn es um Vergabeverfahren von Grundstücken geht.

## HÜRDEN

**Augenhöhe:** Anfangs wurde die WOGENO weder von Stadtverwaltung noch von anderen Wohnungsgenossenschaften ernst genommen.

**Boden:** Es gibt fast keine bezahlbaren Lagen mehr auf dem Münchener Wohnungsmarkt, die das Wachstum der Idee ermöglichen.

# IM- PRES- SUM

Diese Publikation ist anlässlich des Konvents »Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten« am 3./4. November 2016 in Leipzig entstanden.

Die Forderungen sind das Ergebnis eines einjährigen Arbeitsprozesses, an dem auf Einladung der und im Dialog mit der Montag Stiftung Urbane Räume 15 Partner und zahlreiche Mitdenker mitgewirkt haben. Wir danken allen Partnern und Mitdenkern sowie den Immobilien-Projekten für Ihre Unterstützung.

Bonn/Leipzig im November 2016

#### Herausgeber

Montag Stiftung Urbane Räume gAG  
Adenauerallee 127  
53113 Bonn

#### Vorstände

Oliver Brügge, Frauke Burgdorff

#### Konventteam

Frauke Burgdorff, Jörn Luft, Miriam Pflüger,  
Mona Gennies, Sven Focken-Kremer, Mathis Lepel

#### Kontakt

Jörn Luft  
j.luft@montag-stiftungen.de  
Telefon +49 (0) 228 26716 476  
www.montag-stiftungen.de/mur

#### Redaktion

Frauke Burgdorff, Jörn Luft

#### Grafik

sspformfaktor, Caspar Wüdrich, Köln

#### Lektorat

7Silben, Tanja Jentsch, Bottrop

#### Druck

Buersche Druck und Medien GmbH, Bottrop

#### Papier

Enviro Top, Recyclingpapier aus 100 % Altpapier,  
CO<sub>2</sub> neutral produziert (FSC, Blauer Engel, EU Ecolabel)

Die Publikation steht online zum Download zur Verfügung unter: [www.montag-stiftungen.de/konvent](http://www.montag-stiftungen.de/konvent)

#### Hinweise

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich beziehen sich alle gewählten personenbezogenen Bezeichnungen auf alle Geschlechter.



Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, auch kommerziell, solange die Urheber des Originals, also die Herausgeber, genannt werden und die auf deren Werk / Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden (Creative Commons Lizenzmodell ATTRIBUTION SHARE ALIKE). Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle Bilder und Abbildungen.

IMMOBILIEN  
**FÜR VIELE**

[www.montag-stiftungen.de/konvent](http://www.montag-stiftungen.de/konvent)