

## Gemeinwohl bauen



Ob beim Bäcker, im Café oder auf Partys – sobald man etwas intensiver mit Menschen ins Gespräch kommt, zeigt sich eine Unzufriedenheit mit dem Zustand der Gesellschaft, die das übliche Grundrauschen inzwischen bei Weitem übersteigt. Während die einen ihren Frust intellektuell abbauen, Harald Welzer zitieren und weiter ihrem Alltag nachgehen, ist bei anderen der kritische Punkt erreicht. Sie nehmen die Veränderung selbst in die Hand. So bilden sich überall in Europa Gruppen, die das Gefühl haben, dass es auch anders gehen muss. Mit hunderten Freiwilligen betreiben sie eine Bibliothek, die die Stadt einsparte, wie beispielsweise den Leeszaal Rotterdam, oder geben mit ihrem Engagement Gegenden Hoffnung, in denen bisher jede Stadterneuerung scheiterte, wie die Liverpooler Bäckerei-Kooperative Homebaked. Die Wirkung solcher Projekte überschreitet dabei immer ihren offensichtlichen, rein praktischen Wert. Hier wird über den Nutzen für die Beteiligten hinaus am Gemeinwohl gebaut.

Auch in Deutschland sind die Bürger schon lange nicht mehr nur als Wutbürger aktiv, sondern treiben als ernst zu nehmende Akteure die Stadtentwicklung voran. Mehr noch – die elf gemeinwohlorientierten Projekte, die wir in dieser Ausgabe vorstellen, schwimmen erfolgreich gegen den Strom von Rationalisierung und Profitmaximierung, wirken der Segregation der Stadtgesellschaft entgegen und verbessern, ausgehend von den Problemen in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld, die Lebensqualität eines ganzen Viertels oder der ganzen Stadt.

# **BauStelle**

---

## **Der Bauwelt-Stellenmarkt**

**Der führende Stellenmarkt für Architekten und Planer. Print und online!**  
anzeigen.bauwelt@bauverlag.de Telefon +49 5241 80-2716

# Es geht auch anders!

Editorial **Brigitte Schultz**

**Ob** beim Bäcker, im Café oder auf Partys – sobald man etwas intensiver mit Menschen ins Gespräch kommt, zeigt sich eine Unzufriedenheit mit dem Zustand der Gesellschaft, die das übliche Grundrauschen inzwischen bei Weitem übersteigt. Während die einen ihren Frust intellektuell abbauen, Harald Welzer zitieren und weiter ihrem Alltag nachgehen, ist bei anderen der kritische Punkt erreicht. Sie nehmen die Veränderung selbst in die Hand. So bilden sich überall in Europa Gruppen, die das Gefühl haben, dass es auch anders gehen muss. Mit hunderten Freiwilligen betreiben sie eine Bibliothek, die die Stadt einsparte, wie beispielsweise den Leeszaal Rotterdam, oder geben mit ihrem Engagement Gegenden Hoffnung, in denen bisher jede Stadterneuerung scheiterte, wie die Liverpooler Bäckerei-Kooperative Homebaked. Die Wirkung solcher Projekte überschreitet dabei immer ihren offensichtlichen, rein praktischen Wert. Hier wird über den Nutzen für die Beteiligten hinaus am Gemeinwohl gebaut.

## Den Spekulationskreislauf unterbrechen

Auch in Deutschland sind die Bürger schon lange nicht mehr nur als Wutbürger aktiv, sondern treiben als ernst zu nehmende Akteure die Stadtentwicklung voran. Mehr noch – die elf gemeinwohlorientierten Projekte, die wir in dieser Ausgabe vorstellen, schwimmen erfolgreich gegen den Strom von Rationalisierung und Profitmaximierung, wirken der Segregation der Stadtgesellschaft entgegen und verbessern, ausgehend von den Problemen in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld, die Lebensqualität eines ganzen Viertels oder der ganzen Stadt. Ohne persönlichen monetären Profit investieren sie unzählige Stunden ehrenamtlicher Arbeit, aber auch bares Geld, in angeblich nicht mehr tragbare städtische Infrastrukturen, kulturelle und soziale Angebote oder als Schrottimmobilien abgestempelte Architekturen. Mit Erfolg: Freibäder funktionieren als Bürgerbäder, wie in Schwerte; Bürgerstiftungen sichern soziale Angebote fürs Quartier, wie im Gelsenkirchener „Bonni“; und dem Abriss geweihte Baudenkmäler und alte Fabrikgelände werden zu gemischten urbanen Zentren, die über sozialverträgliche Mieten hinaus einen ganzen Stadtteil aktivieren, wie die Samtweberei in Krefeld oder das Gundeldinger Feld in Basel.

Dass die Macher solcher Projekte keine Gewinne abschöpfen und ihre Immobilien gezielt dem Spekulationskreislauf entziehen, heißt dabei nicht, dass sie unwirtschaftlich handeln – im Gegenteil. Denn sie wissen: Um die Beteiligten nicht auf dem Weg zu verschleißen und als langfristige Alternativen zum marktliberalen System funktionieren zu können, müssen sie trotz allem Idealismus hart rechnen und ihre Finanzierung sichern. So wird kreatives Crowdfunding betrieben, werden gemeinnützige Aktien verkauft, wie in der Leipziger Schaubühne Lindenfels, Sozialgenossenschaften ge-

gründet, wie im Münchener Flüchtlingsprojekt Bellevue di Monaco, oder Spenden pro Quadratmeter eingeworben, wie im Wuppertaler Zukunfts-labor Utopiastadt. Und ein Gemeinschaftshaus wie das Chemnitzer Kom-pott verdoppelt, um den Hauskauf zu finanzieren, schon mal die Miete für Wohnen und Arbeiten – von 1,50 auf 3 Euro/Quadratmeter.

Natürlich sind viele Projekte zusätzlich auf Fördertöpfe von Bund und EU angewiesen. Doch dass es auch ohne geht, beweisen Initiativen wie der von Einwohnern finanzierte und betriebene Supermarkt in Flegessen, die Rohrmeisterei in Schwerte, die ihr Kulturangebot durch ein Feinschmeckerlokal selbst subventioniert, oder der gemeinnützig betriebene Gewerbehof ExRotaprint, der ohne institutionelle Unterstützung im boomenden Berlin günstige Räume für Kunst, Gewerbe und Soziales bereitstellt.

Auch wenn die Bürger damit öffentliche Aufgaben übernehmen und nicht selten Probleme lösen, an denen die Verwaltung zuvor gescheitert war, entlassen sie die Kommunen mitnichten aus ihrer Pflicht. Mehr denn je sind diese als starker Partner gefordert. Die Projekte auf den folgenden Seiten zeigen, dass immer mehr Städte bereit für einen Lernprozess sind. Entgegen ihres Images lassen sie sich von unkonventionellen Ideen begeistern, begegnen ihren Bürgern zunehmend auf Augenhöhe und schließen sich deren langfristiger Denkweise an, indem sie beispielsweise ihren Boden im Erbbaurecht vergeben, statt ihn durch Verkauf zu verlieren. Das zeugt von einem Paradigmenwechsel, der positiv stimmt.



Die Unzufriedenheit wächst. Genauso wie das Interesse an Alternativen und die Bereitschaft, zu handeln  
Foto: Miguel Martinez



Demonstration für „solidares Räume in der Nachbarschaft“ im Februar in Berlin-Friedrichshain  
Foto: CITYPRESS24



# Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen

Intro **Frauke Burgdorff**

**Warum halten wir uns nicht an die Gesetze, die uns Gemeinwohl ins Stammbuch schreiben? Alles nur die Schuld böser Kämmerer und Finanzminister, die auf Kosten der Bürger ihren Haushalt sanieren? Wenn es doch nur so einfach wäre. Die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist ein komplexer Hürdenlauf, den derzeit nur wenige meistern. Damit es mehr werden, müssen sich Initiativen und Investoren, Banken und Bürger, Kommunen und Kreative den Staffelstab in die Hand geben**

**Heilsversprechen**, Schreckgespenst und wichtiger Grundpfeiler unseres Zusammenlebens: das Gemeinwohl. Es ist tief in der europäischen Kulturgeschichte verwurzelt und fest im Grundgesetz, in Gemeindeordnungen und im Baugesetzbuch verankert. Als handlungsleitend für die Stadtentwicklung oder für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat es sich trotz mehrfacher Anläufe in den 1910er und den achtziger Jahren allerdings (noch) nicht etabliert. Dabei gibt es wieder mehr gemeinwohlorientierte Investoren – zivilgesellschaftliche, unternehmerische und öffentliche – die ihre finanzielle, instrumentelle und intellektuelle Energie darauf verwenden, ihr Schaffen möglichst unmittelbar nützlich für die Gesellschaft zu organisieren. Der gesetzliche und institutionelle Rahmen, in dem sie agieren, steht ihnen allerdings dabei häufig im Weg.

## **Der Weg ist da, der Wille fehlt**

Das Reizvolle an dem Begriff Gemeinwohl ist, dass er nicht eindeutig zu packen – deswegen aber auch entwicklungsfähig ist. Er kann sich mit der Gesellschaft und ihrer Kultur verändern und muss immer wieder neu mit konkreten Inhalten gefüllt werden. Damit befindet er sich in angenehmer Nähe zur „Würde des Menschen“ oder zum „Kindeswohl“ – Begriffe, die unser Rechtssystem prägen, obwohl wir sie nicht absolut oder „a priori“ beschreiben können. Es gibt keine Maßeinheit für sie, und doch sind beide bestimmende Größen unseres Handelns. Während die Würde des Menschen oder das Kindeswohl durch Recht und Gesetz garantiert, durch den Staat durchgesetzt und von den Gerichten gesichert wird, sind die Ketten, mit denen wir für das Gemeinwohl rasseln, ordentlich angerostet.

Dabei sind sie durchaus vorhanden! Das Grundgesetz beschreibt die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in §14 (2) mit den Worten „Eigentum ver-

pflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Das Baugesetzbuch benennt in §1 (5), dass Bauleitpläne unter anderem „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ sollen, und natürlich ist das Abwägungsgebot selber die Verhandlungsgrundlage für gemeinwohlorientierte Entwicklungen. Einige Gemeindeordnungen tragen den Kommunen das Gemeinwohl ins Stammbuch, wie zum Beispiel in Baden-Württemberg in §1 (2): „Die Gemeinde fördert in bürgerschaftlicher Selbstverwaltung das gemeinsame Wohl ihrer Einwohner“. Wenn wir eine Vorgabe aus Bayern ausnahmsweise ernst nähmen, den Artikel 161 (2) der Bayerischen Verfassung, würden wir die „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, ... für die Allgemeinheit nutzbar ... machen“ und spekulative Gewinne der Gesellschaft zugutekommen lassen.

Doch wie passen solche Vorgaben dazu, dass regelmäßig öffentliche Grundstücke zum Höchstpreis verkauft werden, sich lokale Wohnungsunternehmen vor allem an der Rendite orientieren oder die Politik gemeinwohlorientierten Initiativen misstraut? Liegt dies nur an bösen Kämmerern und Finanzministern, die die kurzfristige Sanierung der kommunalen Haushalte im Blick haben?

Die Lage ist etwas komplexer. Einige besonders engagierte kommunale und staatliche Vertreter glauben, dass allein sie den Auftrag haben, das Gemeinwohl herzustellen. „Wir machen das schon, liebe Bürger. Wir haben die Stadt im Griff. Dafür sind wir gewählt/werden wir bezahlt.“ Mit diesem Credo werden Grundstücke für einen ausgeglichenen Haushalt meistbietend verkauft, öffentliche Infrastrukturen zur Sicherung der Renten an Pensionsfonds veräußert und Öffentlich-Private-Partnerschaften für staat-

liche Investitionen eingegangen. Spätestens seit 2008 sollten wir wissen, dass das keine Lösung ist. Das trojanischen Pferd des „Sale and Lease Back“ und die unsäglichen Geldanlagen bei der Lehman Bank sprachen doch eigentlich Bände und sollten alle öffentlichen Institutionen darin bestärken, sich anders an den Märkten zu verhalten als Vorstände von börsennotierten Unternehmen.

## Wurzeln der Bewegung

Es ist höchste Zeit, die wirtschaftliche Gestaltung unserer Städte konsequent langfristig zu denken und die Kräfte dafür vor der eigenen Haustür zu suchen: bei den Bewohnern und Unternehmern einer Stadt. Die natürlichen Partner dafür waren und sind die kommunalen Wohnungsunternehmen. Und das trotz des Verlustes der Gemeinnützigkeit, deren Abschaffung in den achtziger Jahren anlässlich des Versagens der Neuen Heimat leichtfertig vorangetrieben und durchgesetzt wurde. Den ursprünglich gemeinwohlorientierten Unternehmen wurde so die satzungsmäßige und steuerliche Argumentation für ein unmittelbar soziales oder kulturelles Engagement entzogen. Einige haben trotzdem daran festgehalten und sind deswegen immer wieder in die Kritik der Lokalpolitik geraten, weil sie doch dafür zuständig seien, den kommunalen Haushalt mit zu sanieren.

Wegen dieser verlorenen und verkämpften 25 Jahre, in denen die kommunale Familie zum Thema Gemeinwohl die Hoheit abgegeben hat, kommen die Innovationen heute weniger aus den öffentlichen, sondern aus den zivilgesellschaftlich getragenen Institutionen. Sie nehmen sich schon seit ungefähr 100 Jahren ungebrochen die Freiheit, interessante gesellschaftsrechtliche Konstruktionen zu bauen, die Brücken zwischen substanzerhaltendem Wirtschaften und Gemeinwohlorientierung, zwischen unternehmerischem Handeln und sozialem Engagement schlagen.

Inspiriert von den unterschiedlichen Phasen der Genossenschaftsbewegung sind in den achtziger und neunziger Jahren zivilgesellschaftlich getragene Investoren, Projektentwickler und Genossenschaften entstanden, die mittlerweile eine beachtliche Reife und Größe erreicht haben. Vor allem aber haben sie ein spezifisches Know-how aufgebaut, wie unternehmerisches Handeln und Gemeinwohlorientierung zu verbinden ist. Einige dieser Ansätze und Erfindungen werden nach mehr als 20 Jahren Aufbauarbeit inzwischen sogar von der Tagespresse als innovativ erkannt. Zum Beispiel das Mietshäuser Syndikat: Mit über 100 Häusern in der ganzen Republik macht es vor, wie Immobilien als Hausbesitz-GmbHs dauerhaft der Spekulation entzogen und für gemeinschaftliches Wohnen und nachbarschaftliche Angebote genutzt werden können. Oder die WOGENO in München: Mit mehr als 500 Wohneinheiten und Angeboten für die Nachbarschaft hat sich die „Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen“ auf dem harten Münchner Wohnungsmarkt nicht nur behauptet, sondern so gut gewirtschaftet, dass sie sich neben ihrem sowieso schon besonderen Wohnungsangebot auch für die Gemeinschaft und Nachbarschaft engagieren kann. Auf der Förderseite sei besonders das Programm „Initiative ergreifen“ erwähnt (siehe Seite 39): Unter dem Dach dieses vorbildlichen Förderprogramms aus NRW sind mittlerweile mehr als 80 Projekte versammelt, die Immobilien für Gemeinschafts- und Gemeinwohlzwecke erhalten, entwickeln und finanzieren, vom Kulturbahnhof bis zum Regionalmuseum. Sie beweisen oft an kniffligen Standorten: Alternative, gemeinwohlorientierte Investitionsstrategien lohnen sich, sind mit Insolvenzquoten von unter drei Prozent stabil und vor allem mit passgenauen und komplexen Angeboten wichtige Partner für die soziale Entwicklung in unseren Städten.

## Immovielien – mehr als Wohnen

Diese „Immobilien für viele“ – oder „Immovielien“, wie wir sie in der Montag Stiftung Urbane Räume nennen – können eine ganze Menge mehr als Wohnen. Sie betreiben öffentlich nicht mehr tragbare Infrastrukturen und

**Initiativen** treten nicht an, um zu ersetzen, was Kommunen früher geleistet haben. Ihre Motivationen sind andere: Sie wollen Alternativen verwirklichen und Missstände beheben. Mit Gemeinwohl im Blick übernehmen sie damit eine Aufgabe, zu der die Kommunen sehr wohl in der Lage wären, wenn der politische Wille vorhanden wäre – und provozieren gerade dadurch häufig genug die (Wieder-) Übernahme kommunaler Verantwortung. Dass sie keine Eremiten bleiben müssen, sondern ausgewachsene Organisationen werden können, beweisen selbstverwaltete Strukturen wie das Mietshäuser Syndikat. Mit 111 Hausprojekten ist es keine „Bastelnische“ mehr. Bleibt nur, dass Kommunen solche Entwicklungen ebenfalls (an-)erkennen und Kooperationen aus selbstverwalteten und kommunalen Strukturen zur Selbstverständlichkeit werden.

Enrico Schönberg, Mitglied in der Berliner Regionalberatung des Mietshäuser Syndikats

# Wohnungsgenossenschaften

sind per se gemeinwohlorientierte Wirtschaftsunternehmen. Warum? Weil sie dauerhaft verhindern, dass das Gut Wohnen und damit die nicht vermehrbare Fläche, auf der dieses stattfindet, einer spekulativen Spirale ausgesetzt wird. Wie die Erfahrung weltweit lehrt, kann diese Spirale in zwei Richtungen verlaufen: auf und ab. Leidtragende sind immer die Quartiersbewohner. Wohnungsgenossenschaften sind auch gemeinwohlorientiert, weil sie Überschüsse nicht privatisieren, sondern dazu verwenden, den Gebrauchs- und Nutzwert der Einrichtungen für alle Mitglieder zu erhöhen: Früher waren dies z.B. technisch hochwertig ausgestattete Waschhäuser, heute sind es u.a. Gemeinschaftsräume oder Quartiersläden (ein Beispiel: danklsalon.wogeno.de). Daher sollten Kommunalpolitiker Wohnungsgenossenschaften nicht wie privatwirtschaftliche Unternehmen behandeln. Denn von Genossenschaften bekommt das Gemeinwesen einer Stadt immer etwas zurück.

Peter Schmidt, Vorstand WOGENO München eG

bieten kleinteilige Nutzungen wie Läden oder Cafés an, die sonst vom Aussterben bedroht wären. Sie nehmen ganz selbstverständlich Menschen in ihren Reihen auf, die auf dem konventionellen Markt wenig Chancen haben, und manchmal nutzen sie sogar ihre Überschüsse, um kostenfreie Angebote für den Stadtteil zur Verfügung zu stellen. Damit sind sie schon lange keine Orchideen mehr, sondern ein ernst zu nehmender Mörtel, der das Zeug dazu hat, unterschiedliche Stadtbausteine zusammenzuhalten.

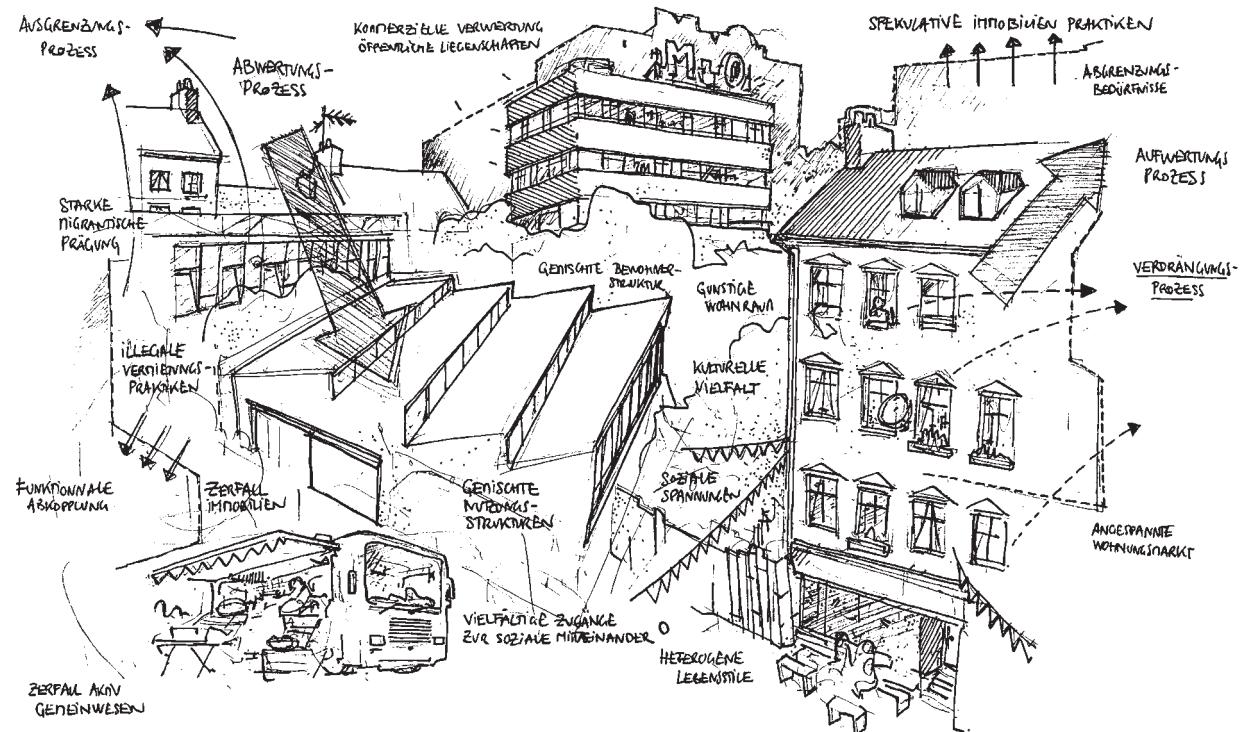
Die gute Nachricht ist, dass sie wahrscheinlich mehr werden. Denn es etablieren sich zusehends neue intermediäre Organisationen, die ihnen beim Wachsen helfen: die Stiftungen trias, Edith Maryon und auch die Montag Stiftung Urbane Räume gehören dazu. Sie organisieren Kapital, damit sich die Engagierten mit frischer Energie daran machen können, die vorhandenen Ansätze zu skalieren. Damit dies geschieht, und damit gemeinwohlorientierte Immobilieninvestitionen zum wichtigen Bestandteil der Stadterneuerung und Stadtentwicklung werden können, müssen allerdings einige Hürden beseitigt werden. Welche das sind, haben wir uns Anfang diesen Jahres mit fünfzehn sehr unterschiedlichen Partnern aus Initiativen, Kommunen und Wirtschaft in der Vorbereitung des Konvents „Immobilien für viele“ angeschaut, auf dem im November Lösungsvorschläge dafür erarbeitet werden.

## Hürdenlauf für das Gemeinwohl

**Der Start** Der Hürdenlauf beginnt in der Regel bei der Anerkennung selbst. Viele Projektgeber können berichten, dass sie am Anfang von ihren kommunalen Ansprechpartnern nicht ernst genommen wurden. „Wie, ihr wollt das Schwimmbad betreiben? Das haben doch noch nicht einmal wir geschafft.“ „Ihr wollt frei finanzierte und geförderte Wohnungen mischen?

Das schaffen doch noch nicht mal wir effektiv.“ Dabei übersehen die etablierten kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Partner, dass sie es nicht mit Mitarbeitern aus Baurägerbüros oder Ämtern zu tun haben, deren Handlungsspielräume in der Regel begrenzt sind, sondern mit persönlich motivierten, von einer Idee getriebenen, meist hervorragend ausgebildeten Menschen, die sich sehr klar auf ihre Sache fokussieren und damit eine immense Energie entwickeln können. Die schaffen viel, lernen schnell und könnten, wenn sie ihre Energie nicht nutzlos verausgaben müssten, noch viel mehr auf die Beine bringen! Und sie hauen – anders als mancher Investor – nicht wieder ab, wenn es ein bisschen schwierig wird.

**Zweite Etappe** Das schweißtreibende Unterfangen setzt sich bei dem Zugang zu Boden fort. Der ist besonders dann nicht erschwinglich, wenn er in Wachstumsregionen zum Marktwert erworben werden muss, aber auch der Verkehrswert ist in München oder Hamburg von gemeinnützigen Initiativen nicht zu stemmen. Wo die Kommunen ihr letztes Tafelsilber verscherbelt haben und der Boden nur noch privat gehandelt wird, ist eine Lösung schwierig. Für kommunale, Landes- und Bundesliegenschaften gibt es jedoch durchaus Instrumente, die man nutzen könnte, um gemeinwohlorientierten Partnern der Stadtentwicklung Zugang zu Boden oder Objekten zu ermöglichen: Konzept- und Anhandgabeverfahren sind an vielen Standorten mittlerweile eingebütt und helfen den Engagierten, mangelndes Eigenkapital mit guten Ideen zu kompensieren oder Zeit zu gewinnen. In diesen durchaus erprobten Verfahren ist das Nutzungskonzept mindestens so wichtig wie der Preis und hat großes Gewicht bei der Vergabe. Dass diese Verfahren das Bauen verteuern würden, mag auf kurze Sicht stimmen. Abgesehen davon, dass es weder die Schuld der Immobilien-Macher noch die der Kommunen ist, dass das Vergaberecht ins Absurde ver-



Vielen konventionellen Banken fällt es schwer, neugegründete Initiativen zu begleiten, da diese noch keine positive Kredithistorie nachweisen können. Des Weiteren handelt es sich meist um Projekte, die nicht die Absicht haben, Gewinn zu erzielen, sondern nur kostendeckende Mieten vereinbaren. Wir haben mit diesen Projekten bisher nur positive Erfahrungen gemacht, da sie es schaffen, langfristig bezahlbare Mieten zu sichern und so auch immer wieder neue Mitglieder finden. Die GLS Bank sieht sich hier als **Diener der Realwirtschaft: Geld soll dort hinkommen, wo es wirklich gebraucht wird** und die Bedürfnisse der Menschen deckt. Wohnprojekte sind ein großer Schwerpunkt unserer Finanzierung. Solche Projekte bilden Gemeinschaft und pflegen die Nachbarschaft. Und sie helfen gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Große Gebäude, die für Spekulanten interessant sind, können durch Wohnprojektinitiativen einen Mehrwert für den jeweiligen Stadtteil bringen.

Benedikt Altrogge, GLS Gemeinschaftsbank eG

„Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“  
Grafik: Tristan Lannuzel

Die Wohnungswirtschaft erkennt zunehmend, dass die Qualität der Nachbarschaft und des Quartiers wesentlich für eine gute Wohnqualität sind. Alternative Wohnprojekte haben diesen Mehrwert für die Nachbarschaft und das Quartier von Anfang an in ihre Angebote aufgenommen, von Gemeinschaftsraum und Carsharing bis zu Kita und energetischem Quartierskonzept. Sie verzichten auf individuelle Rendite oder die Maximierung einer individuellen Wohnqualität zugunsten gemeinschaftlich nutzbarer Angebote und Räume, der sozialen Mischung und des solidarischen Ausgleichs im Viertel. So schaffen sie einen Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität nicht nur für ihre Mitglieder, sondern für die ganze Nachbarschaft. Damit wird die

## Alternative Wohnungswirtschaft oft zum Impulsgeber für eine gemeinwohlorientierte Quartiers- und Stadtentwicklung.

Birgit Schmidt, Wohnbund Beratung

kompliziert wurde und vor allem Anwaltskanzleien daran verdienen, ist dies aber auch zu kurzfristig gedacht. Auf lange Sicht hat die Kommune – auch finanziell – mehr davon, wenn gemeinwohlorientierte Partner mit an Bord sind. Ganz besonders dann, wenn sie die Grundstücke eben nicht aus der Hand, sondern im Erbbaurecht vergibt (siehe Seite 29).

**Dritte Etappe** Bei der vorletzten Etappe werden dann die Knie weich. Da stehen zwei Hürden: Rechtsform und Steuer. Denn es gibt noch keine juristische Hülle dafür, Immobilienentwicklung und gemeinnützige Arbeit über die Krücke Vermögensverwaltung hinaus sinnvoll und auch inhaltlich miteinander zu verbinden. Es ist also durchaus normal, dass gemeinnützige oder gemeinwohlorientierte Institutionen – wie zum Beispiel die Kirchen – ihre Immobilien nutzen, um ihren Betrieb zu sichern. Viel seltener aber haben die Immobilien selber einen gemeinwohlorientierten Zweck. Das führt unter anderem dazu, dass zum Beispiel teuer vermietet wird, um die diakonische oder karitative Arbeit zu finanzieren, damit wird aber gleichzeitig der Segregationsmotor weiter geölt. Die kleinen Organisationen, die das anders machen wollen – und Immobilien weder ausschließlich zum Wohle ihrer Mitglieder (Genossenschaften), noch ausschließlich zum Wohle ihrer Anleger oder Gesellschafter, sondern zum Wohl der Allgemeinheit entwickeln wollen – haben noch keine Rechtsform, die zu ihnen passt. Die Kooperativgesellschaft, vorangetrieben von einem breiten Bündnis alternativer Investoren, könnte ein Lösungsansatz sein. Aber auch die Grundlagen für die Gemeinnützigkeit, die in der Abgabenordnung definiert sind und sich vornehmlich auf mildtätige oder kulturelle Zwecke wie zum Beispiel Altenhilfe, interkulturelle Verständigung oder Heimatpflege beziehen, müssen verbessert und um Themen engagierter Immobilien erweitert werden.

**Schlusspurt** Wenn die Immobilien-Sportler es bis hierher geschafft haben, kommt die letzte Hürde, bevor der Betrieb beginnen kann: das Finanzieren und Bauen. Wenn öffentliche Förderung mit im Rennen ist, aber auch mit dem Geld von herkömmlichen Geschäftsbanken, ist es eigentlich unmöglich für die Projekte, ihre wirkliche Stärke auszuspielen: Sie sind gut darin, komplexe Immobilien entlang des Bedarfs Schritt für Schritt zu entwickeln und solange flexibel bei der Ausgestaltung der einzelnen Nutzungen zu bleiben, bis wirklich sicher ist, dass sich die jeweilige Teilinvestition lohnt und auch am Markt funktioniert. Alternative Banken wie die GLS oder die Ökobank haben damit gute Erfahrungen gemacht, aber auch einige lokale Volksbanken oder Sparkassen lassen sich auf das gut kalkulierbare Abenteuer des Finanzierens mit hoch motivierten und lokal verankerten Projektmachern ein. Öffentliche Fördergeber und andere Geschäftsbanken müssen das noch lernen!

### Neue Bündnisse schmieden

Wenn aus den zahlreichen beispielhaften Einzelvorhaben, wie sie in diesem Heft vorgestellt werden, eine neue, verlässliche Partnerstruktur für die Stadtentwicklung entstehen soll, müssen diese und andere Hürden beseitigt werden. Bund und Länder müssen neue Förderzugänge entwickeln, die den finanziellen Start erleichtern. Mehr alternative Projektentwickler müssen in der Kunst der Immobilienentwicklung ausgebildet werden und für ihre Leistungen bezahlt werden. Der öffentliche Boden muss als strategisches Steuerungsinstrument zurückgewonnen und für das Gemeinwohl genutzt werden und beide Seiten – öffentliche Hände und Initiativen – müssen sich als kompetente und professionelle Partner mit unterschiedlichen Begabungen ernst nehmen. Damit dies geschieht und das Gemeinwohl eine wirklich feste und vor allem praktische Verankerung bekommt, wäre ein breites Bündnis für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung eine wichtige und notwendige Ergänzung für das Bündnis für bezahlbares Wohnen. Ein Bündnis, das öffentliche, zivilgesellschaftliche und unternehmerische Partner so zusammenbindet, dass sie ihre jeweiligen Stärken in die Waagschale für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung legen können.

Für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung braucht es **neue Investoren**, die einen anderen Umgang mit Boden pflegen. Derzeit führt die Spekulation mit Boden zu rapiden Preissteigerungen, die eine sozial und gesellschaftlich förderliche Nutzung verhindern. Da eine Reform des Bodenrechts innerhalb unseres Wirtschaftssystems unrealistisch ist, legt die Stiftung trias ihr Stiftungsvermögen ganz bewusst in Grundstücken an, die sie langfristig der Spekulation entzieht und einer gemeinschaftlichen und ökologischen Nutzung zuführt. Wohnprojekte, Grundstückseigentümer oder Institutionen, die den Boden aus der Spekulation heraushalten möchten, können ihr Grundstück an die Stiftung übertragen. Stiftung trias handelt als „gemeinnütziger Bodenträger“. Für die Nutzung des Grundstücks entrichten die Nutzer einen Erbbauzins an die Stiftung.

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Vergessen wir nicht: Eigentum verpflichtet! Aber auch die Planungshoheit der Kommunen verpflichtet! Die Öffentliche Hand muss mit ihrem nur von der Nachfolgegeneration gehienenen Eigentum (denn auf deren Kosten leben wir heute) sorgsam und vorbildlich umgehen. Wenn sich der Staat schon nicht an die Spielregeln hält, wie wollen wir es dann von den Privaten verlangen? Muss alles Grundeigentum „versilbert“ werden? Muss jede Immobilie meistbietend verhökert werden? Oder muss weiter auf der grünen Wiese gebaut werden, wenn zeitgleich der Bestand den Bach runter geht?

## Eigentum verpflichtet auch die Städte und Gemeinden.

Es ist eine große Verantwortung aller politisch aktiven Ehrenamtler und einer Stadtverwaltung, hier gegenzuhalten und der Versuchung des vermeintlich schnellen Geldes zu widerstehen.

Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Städte- und Gemeindebund NRW

Die spektakuläre Architektur, die Klaus Kirsten 1956–59 auf dem Rotaprint-Gelände realisierte, war von Anfang an Motivation und Antrieb für das Projekt ExRotaprint  
Foto: Martin Eberle, 2013



# ExRotaprint in Berlin

Text **Benedikt Crone**

Klare Ansagen beim Ortsbesuch eines Investors  
Foto: Michael Kuchinke-Hofer, 2007



**Die deutsche Hauptstadt boomt, die Immobilienpreise überschlagen sich. Schlechte Zeiten für alle Mieter? Nicht im Gewerbehof ExRotaprint. Denn die Betreiber haben das Gelände dauerhaft der Spekulation entzogen. Sie verzichten auf private Gewinne – und sanieren mit den Mieteinnahmen lieber das denkmalgeschützte Ensemble**

Gottsched-/Ecke Bornemannstraße, mitten im Berliner Bezirk Wedding: Ein nackter Betonturm ragt hinter einer angerosteten Einzäunung empor. Ortsfremde blicken sofort fragend auf, um die Funktion des Gebäudes zu enträtselfn. Für die Anwohner dagegen scheint der Turm so alltäglich wie das Gründerzeithaus oder der rosa Sozialwohnungsbau gegenüber – und keines Blickes wert. Dabei wacht er über ein Gelände, das dem Berliner Immobiliensturm trotzt und als ruhiger Pol langfristig der Spekulation entzogen ist: über den 10.000 Quadratmeter umfassenden Gewerbehof ExRotaprint.

Der Name des Projekts verrät bereits einen Teil der bewegten Geschichte des architektonisch beeindruckenden Ensembles, das heute unter ge-

meinnütziger Bewirtschaftung für eine vielfältige Mischung aus Künstlern, sozialen Trägern und Gewerbebetrieben eine neue Heimat geworden ist. Hier, im ehemaligen Arbeiterbezirk, produzierte bis 1989 der Druckmaschinenhersteller Rotaprint. Nach seinem Konkurs fällt das Produktionsgelände im Wedding wegen einer Bürgschaft des Senats an den Bezirk. Kurz danach wird das Ensemble aus gründerzeitlichen Gewerbegebäuden und den spektakulären Erweiterungsbauten aus den fünfziger Jahren unter strengen Denkmalschutz gestellt. Es gilt als herausragendes Beispiel der Berliner Nachkriegsmoderne.

Der Umgang mit dem sanierungsbedürftigen Bestand gestaltet sich für den Bezirk als äußerst schwierig. Zwischennutzer ziehen ein. Doch nachdem 2002 der Liegenschaftsfonds Berlin das Gelände übernimmt, forciert dieser den Verkauf des Areals an den Höchstbietenden. Für ein eingetragenes Baudenkmal mit entsprechenden Beschränkungen für Abriss und Neubau, einer stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz und einer Lage in einem einkommensschwachen Stadtteil ohne hippe Bars und Galerien findet sich zu der Zeit allerdings kein Kaufinteressent.

## Verein versus Investor

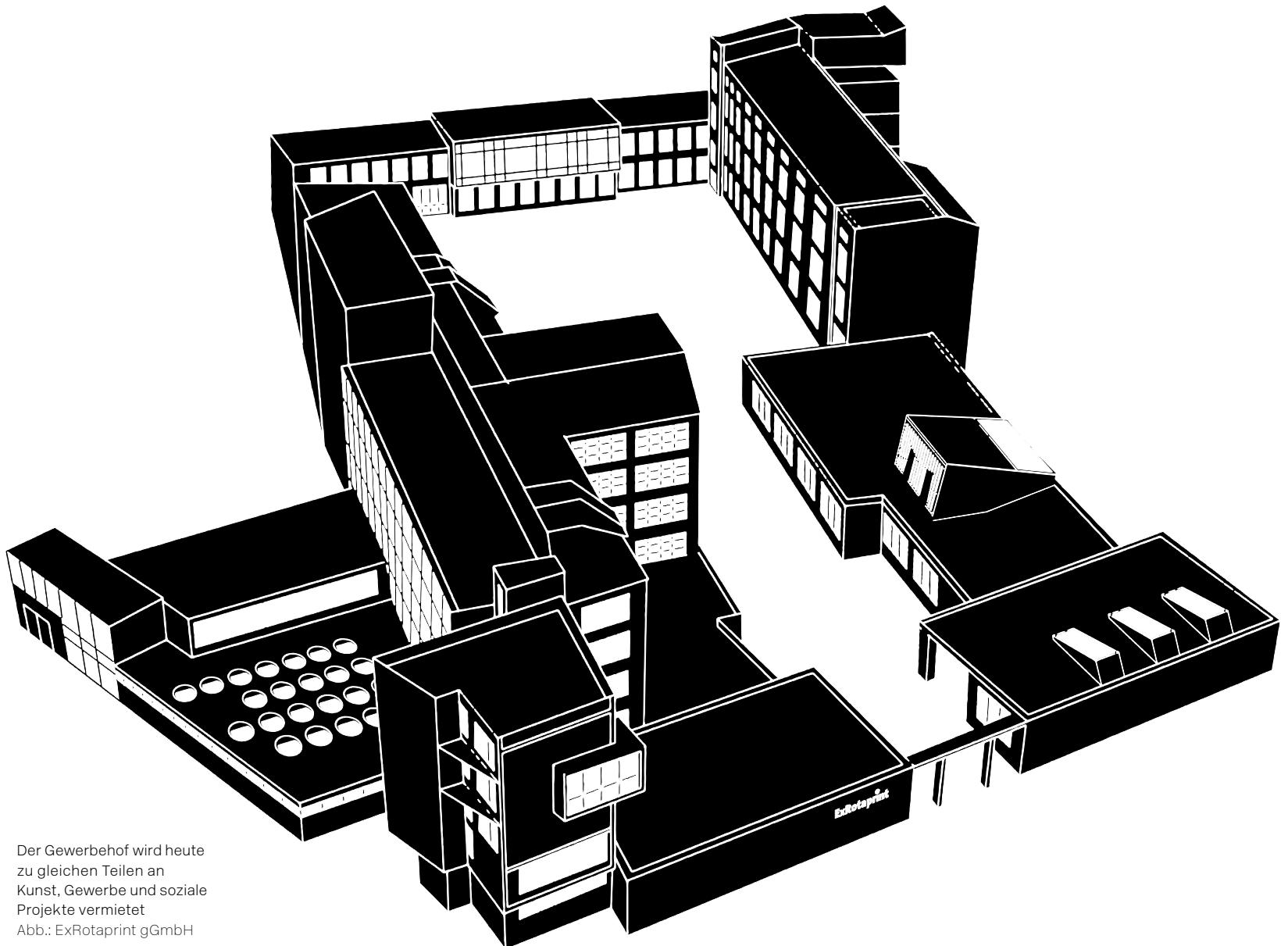
Dafür kommt ein Angebot von anderer Seite: Die bildenden Künstler Daniela Brahm und Les Schliesser, die seit einigen Jahren in den Rotaprint-Gebäuden arbeiten, entwickeln 2004 ein Konzept, das die Übernahme des Geländes durch die Mieter vorsieht. Ihr hoch gestecktes Ziel: die Spekulationsspirale des Immobilienmarktes zu unterbrechen und das Areal über eine besondere Form von Gemeinschaftseigentum und Selbstorganisation zu erhalten. Dafür setzen sie auf die Entwicklung des Standorts mit einer Nutzungsmischung aus je einem Flächendrittel für Gewerbe, Kunst und Soziales. So wollen sie einen direkten Bezug zum Umfeld herstellen: Die Betriebe, die sich hier ansiedeln, sollen Ausbildungsplätze an-

**Lange Zeit gibt es nur einen Kaufinteressen für das stark sanierungsbedürftige Denkmal: die Mieter. Doch dann kommt ein ausländischer Investor um die Ecke**



Das Ensemble aus gründerzeitlichen Gewerbegebäuden und Erweiterungen aus den fünfziger Jahren steht seit 1991 unter strengem Denkmalschutz  
Fotos: Martin Eberle, 2013 (o.); Daniela Brahm, 2011 (u.)





Der Gewerbehof wird heute zu gleichen Teilen an Kunst, Gewerbe und soziale Projekte vermietet  
Abb.: ExRotaprint gGmbH

bieten und die sozialen Einrichtungen und Vereine mit ihren Angeboten der direkten Nachbarschaft dienen.

Der Erfolg dieser Idee ist zunächst vollkommen unwahrscheinlich. Um als ernstzunehmende Institution auftreten zu können, gründen die Initiatoren einen Verein der Mieter, den ExRotaprint e.V. Es folgen zähe Verhandlungen mit Bezirk, Senat und Liegenschaftsfonds. 2006 dann ein Rückschlag: Ein isländischer Investor will das Gelände in einem Paket mit 45 weiteren Berliner Immobilien erwerben, die Verhandlungen mit ExRotaprint e.V. werden auf Eis gelegt.

Doch ExRotaprint lässt nicht locker. Der Vorstand startet eine offensive Pressearbeit und wendet sich an vertraute Personen in der Politik, um wieder ins Spiel zu kommen und das Gelände aus dem Immobilien-Paket herauszulösen. Als der Investor 2007 zu einer Ortsbesichtigung kommt, empfangen ihn die Mieter mit einem Transparent „Baudenkmal Rotaprint: There is no profit to be made here“. Die mediale Aufmerksamkeit für das Gelände steigt, die Verkaufspläne des Liegenschaftsfonds geraten ins Rampenlicht.

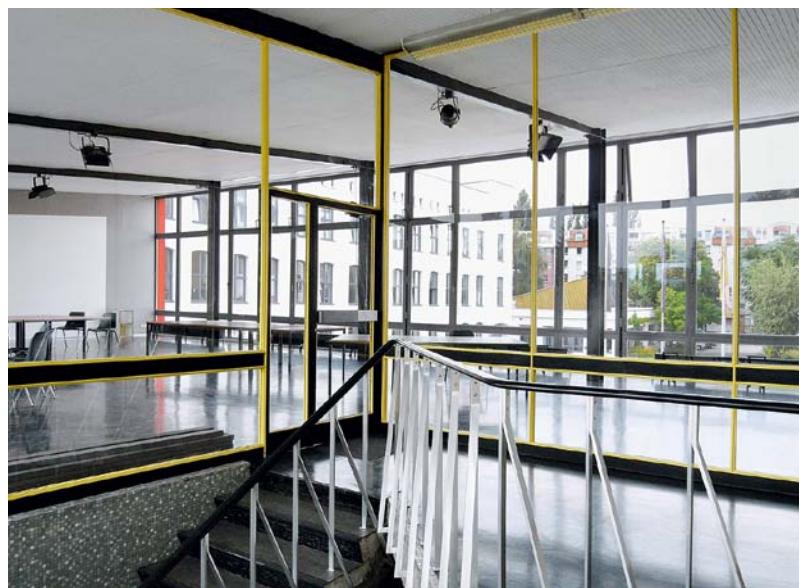
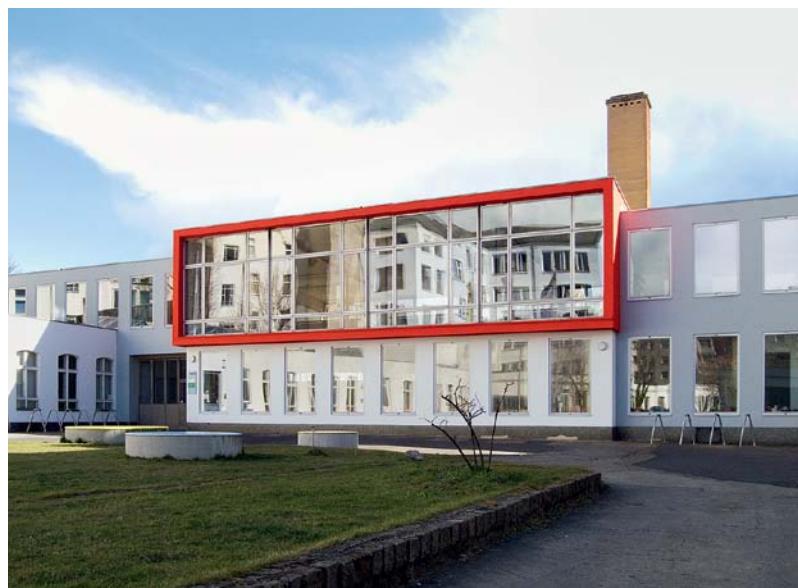
Nicht nur das, Gelände und Immobilien erhalten bald zusätzlich zu der damals als prekär geltenden Lage im Bezirk Wedding das Etikett „schwer vermittelbar“. In Einzelgesprächen ziehen die Akteure immer mehr Poli-

tiker und Entscheidungsträger auf ihre Seite. Der Kaufpreis fällt nach der öffentlichkeitswirksamen Gegenwehr und als Teil des angedachten Investoren-Pakets von 2,4 Millionen auf 600.000 Euro. Das ist die Gunst der Stunde, denn dieser Betrag ist auch für die Initiative im Bereich des Möglichen. „So absurd es ist, gerade als Künstler kommt man in einer kunst- und kulturorientierten Stadt schneller an Termine mit der Politik als eine soziale Institution“, sagt Daniela Brahm. „Gewerbe und soziale Einrichtungen haben wir so im trojanischen Pferd der Kunst mit über die Ziellinie gebracht.“

Schließlich, der Erfolg – der Paketverkauf an den Isländer platzt und die Mieterinitiative kann das Gelände innerhalb einer dreimonatigen Frist kaufen. Aus dem Verein heraus wird für die Übernahme die gemeinnützige GmbH ExRotaprint gegründet. Um ihre Ziele abzusichern, holen die Akteure zwei Stiftungen mit ins Boot, die sich für eine alternative Boden- und Immobilienpolitik einsetzen und über Erbbaurechte Grund und Boden dem Immobilienmarkt entziehen: die Stiftungen trias und Edith-Maryon. Sie werden in den zwischen ExRotaprint und Liegenschaftsfonds ausverhandelten Kaufvertrag eingesetzt, um zu verhindern, dass der günstige Kaufpreis in Zukunft Profitgedanken weckt und das Projekt daran scheitert. Noch am Tag des Kaufs wird das Grundstück im selben Notar-

# **Es war nicht einfach, die Vorstellungen der heterogenen Gruppe von Künstlern, sozialen Trägern und Gewerbebetrieben auf einen Nenner zu bringen**

Der auffällige „Glaskasten“ kann für Veranstaltungen gemietet werden. Sein Innere zeugt vom Erfolg der liebevollen Sanierungsarbeit  
Fotos: Daniela Brahm



termin mittels eines Erbbaurechtsvertrages für 99 Jahre an die ExRotaprint gGmbH übertragen.

## **Gebäude zu ExRotaprint, Boden zu Stiftungen**

Zwei Verträge sollen langfristig die Gemeinnützigkeit der Projektentwicklung und das Nutzungskonzept absichern, die Spekulation mit der Immobilie ausschließen und eine Umorientierung des Projekts verhindern: der Erbbaurechtsvertrag mit den zwei Stiftungen und der Gesellschaftsvertrag der ExRotaprint gGmbH.

Im Erbbaurechtsvertrag (siehe Seite 29) sind die Ziele der ExRotaprint gGmbH festgehalten, wie die paritätische Vermietung an Arbeit, Kunst und Soziales, die sozial integrative Ausrichtung sowie der gemeinnützige Status. Der Vertrag garantiert der Gesellschaft für 99 Jahre eine eigentums-gleiche Position, sie ist für die Entwicklung und Finanzierung des Projekts verantwortlich. Die Gebäude sind in Besitz der gGmbH; für die Nutzung des Grundstücks zahlt sie jährlich einen Zins von zehn Prozent der Mietein-nahmen (mindestens aber 5,5 Prozent des Kaufpreises), derzeit sind dies rund 38.000 Euro. Über diesen Erbbauzins, der langfristig den Kaufpreis

bei Weitem übersteigt, haben die Stiftungen die Möglichkeit, ähnliche Pro-jekte anzuschlieben. „Man kann es auch so sehen: Nicht die Stiftungen finanzieren uns, sondern wir finanzieren die Stiftungen“, sagt Schliesser selbstbewusst.

Die zweite Säule des Projekts ist der Gesellschaftervertrag der gemein-nützigen GmbH ExRotaprint. Danach dürfen die Gesellschafter nicht von den Einnahmen des Geländes profitieren und können bei Verkauf ihrer Anteile keinen Mehrwert realisieren. Dadurch soll garantiert werden, dass an dem Ort langfristig stabil und zu selbstgeschaffenen Konditionen gearbeitet werden kann. Die Förderung des Denkmalschutzes, und im Fall von ExRotaprint ganz konkret der Erhalt des Baudenkmals, ist die erste Zielsetzung im Gesellschaftervertrag, die Förderung von Kunst und Kul-tur ist als zweites Ziel festgeschrieben. Die Anerkennung als gemeinnützige Gesellschaft ist ein finanzieller und steuerrechtlich wichtiger Status für ExRotaprint und bindet die Einnahmen an die gemeinnützigen Zielset-zungen.

Damit ist geregelt, dass der Überschuss aus den Mieten (derzeit liegen diese zwischen 3 und 4,80 Euro nettokalt) für die Sanierung und den Er-

halt der Gebäude eingesetzt wird. Bisher belaufen sich die investierten Gelder auf rund 2 Millionen Euro. Die Gesamtkosten der bis 2019 geplanten Sanierung, die schrittweise und bei Vollvermietung organisiert ist, werden auf 4,2 Millionen Euro geschätzt. Die rund 380.000 Euro Jahresmieteinnahmen finanzieren die Projektentwicklung, die Verwaltung, Baumaßnahmen, den Erbbauzins und Zins sowie die Tilgung eines Baukredits in Höhe von 2,25 Millionen Euro, den ExRotaprint bei einem Schweizer Pensionsfonds, der CoOpera Sammelstiftung PUK, aufgenommen hat. Dieser hat sich gegenüber seinen Anlegern verpflichtet, die Rentenbeiträge in soziale, ökologische oder kulturelle Projekte zu investieren.

## Arbeit und Ausbildung für den Bezirk

Derzeit hat die ExRotaprint gGmbH zehn Gesellschafter, die meisten davon sind Mieter auf dem Gelände und stammen in der Mehrzahl aus dem Drittel jener Mieter, die als Künstler oder Kreative tätig sind. „Es ist verständlich, dass ein Elektrikerbetrieb andere Sorgen hat, als sich regelmäßig zu treffen, um über gemeinsame Ziele zu debattieren“, so Initiator Les Schliesser. „Ein Gebäudereiniger ist kein Künstler, ein Gewerbehof kein Wohnprojekt.“ Elfter Gesellschafter ist der Verein der Mieter. Jeder Mieter kann in den Verein eintreten und sich somit auch in die Entscheidungsprozesse der gemeinnützigen GmbH einbringen. Einmal monatlich findet ein Treffen der Gesellschafter statt. Die tägliche Arbeit an Projektentwicklung, Bauplanung und Management leistet ein Planungsteam aus zwei Gesellschaftern (Daniela Brahm und Les Schliesser) und zwei Architekten (Bernhard Hummel und Oliver Clemens).

Viele der derzeitig 96 Mietparteien haben einen direkten Bezug zur Nachbarschaft. Zu ihnen zählen eine Deutschschule für Migranten, Beratungseinrichtungen für Arbeitslose, eine Schule für Schulschwänzer und ein Projekt zur Berufsorientierung für Jugendliche. Musiker, Designer, Schriftsteller und Künstler mieten hier Büros, Studios und Ateliers. Einige der Räume werden bevorzugt an jüngere Kulturschaffende vergeben. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich zumeist Gewerbeeinheiten: Metallbau, Neopren und Holz verarbeitende Werkstätten, Rahmen- und Ausstellungsbau, Siebdruck, Gebäudereinigung und auch eine Baufirma. In einem Bezirk, in dem sich in den letzten Jahrzehnten die Zahl der Arbeitsplätze in der Produktion deutlich reduziert hat, tragen deren Arbeits- und Ausbildungsplätze zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität des Umfelds bei. Die ExRotaprint Kantine steht nicht nur den Mietern des Hofs offen, sondern bildet auch für die Bewohner des Viertels einen Treffpunkt.

## Keine Pflicht zur Gemeinschaft

Gerade in der Entwicklungsphase des Eigentummodells von ExRotaprint waren die Vorstellungen der Künstler, sozialen Träger und Gewerbebetrieben nicht einfach auf einen Nenner zu bringen. „Der eigene Profit des Unternehmens, die erhoffte Rendite oder die persönliche Altersabsicherung rutschen bei solchen Diskussionen um Immobilien schnell in den Vordergrund“, sagt Brahm. „Die Kleinparzellierung des Geländes in Einzeleigentum hätte den Zusammenhalt des gesamten Projekts unmöglich gemacht.“

Doch das Konzept ging auf. Die Betriebe im Hof können weiter ihrer Arbeit nachgehen, die Sanierung der Bauten ist zu mehr als der Hälfte abgeschlossen, der Erbbauzins fließt an die Stiftungen, diese wiederum fördern neue Projekte. Auch für den Erhalt des Eckturms am Eingang, der mit seiner Beton-Patina die Künstler einst aufs Gelände lockte, ist gesorgt. Und ExRotaprint möchte wortwörtlich in Zukunft noch einen drauflegen: Die Gesellschaft beabsichtigt eine Aufstockung des markanten Gebäudes von fünf auf sieben Geschosse. So hatte es der Architekt Klaus Kirsten in den Originalplänen von 1958 vorgesehen. Nun, gut 60 Jahre später, könnte sein Turmbau vollendet werden.

## Erbaurecht

Im bundesdeutschen Recht sind die Immobilie und das Grundstück, auf dem sie steht, im Regelfall untrennbar verbunden. Das Erbaurecht (auch „Erbbauerpacht“) ist eine Form des Grundbesitzes, das beides voneinander trennt. Das Erbaurechtsgesetz wurde 1919 erlassen, um Familien mit geringem Einkommen preisgünstigen Boden für den Hausbau zur Verfügung zu stellen. Kommunen gaben dazu Rechte aus, auf bestimmten Grundstücken ein Bauwerk zu erbauen und zu besitzen. Dieses Recht war beleihbar, übertragbar und vererblich – darum Erbaurecht. Das Erbaurecht verfolgt soziale Ziele: Erbaurechtsnehmer müssen nicht eine einmalige hohe Kaufsumme finanzieren, das Gelände verbleibt vielmehr in der Hand der Kommune (oder eines anderen Eigentümers). Dafür zahlt der Erbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbauzins (üblicherweise 4–6 Prozent des Grundstückswerts). Beim Erbaurecht gibt es daher nicht einen Eigentümer, sondern quasi zwei: Neben dem Grundbuch, in dem der Eigentümer des Bodens steht, wird ein zweites Grundbuch für das Erbaurecht – und damit das Gebäude – geschaffen. Der Erbaurechtsnehmer wird zum Eigentümer des Gebäudes, mit allen Rechten und Pflichten. Das Erbaurecht wird über lange Zeit eingegangen, üblicherweise 33 bis 99 Jahre, aber auch weit längere Zeiträume sind im Erbaurechtsvertrag vereinbar. Das Erbaurecht wird von Eigentümern genutzt, denen es auf dauerhaften Erhalt ihres Eigentums ankommt. Da Erbaurechtsverträge relativ frei gestaltet werden können, eignet es sich darüber hinaus, um stadtplanerische und soziale Ziele zu verfolgen, etwa, indem im Erbaurechtsvertrag bestimmte Nutzungsformen festgehalten werden. Im Gegensatz zum normalen Eigentum gibt es beim Erbaurecht die Möglichkeit des „Heimfalls“. Werden die Vertragsbedingungen nicht eingehalten, wird also das Gebäude nicht vertragsgemäß genutzt, kann es an den Erbaurechtsgeber zurückfallen. **Michael Stellmacher**

# Das Süntellädchen in Flegessen



Text Susanne Küppers

Die Zukunftsfähigkeit von gleich drei Dörfern ist durch das Süntellädchen im niedersächsischen Flegessen gesichert. In Zeiten von Dörfersterben und Abbau lokaler Ökonomien und Versorgungsstrukturen haben die Bewohner die Initiative ergriffen. Sie haben ihren Markt nicht nur selbst finanziert, geplant und gebaut, sie betreiben den Dorfladen auch eigenständig, mit 80 Ehrenamtlichen



Nahversorgung mit Gemeinschaftsfaktor: Der acht-eckige Laden steht mitten im Dorf.

Fotos: Susanne Küppers/  
HauptwegNebenwege.de (o.);  
Henning Austmann (u.)

„Wenn ich alleine träume, ist es nur ein Traum. Wenn wir gemeinsam träumen, der Anfang der Realität“, steht auf der Einladungskarte zum großen Eröffnungsfest des Süntellädchens in Flegessen. Das brasilianische Sprichwort passt gut, denn die Bewohner dreier Dörfer am Fuße des Süntelgebirges nahe Hannover in Niedersachsen haben gemeinsam geträumt. Und die Realität steht seit Juli 2015 unübersehbar mitten im 900 Einwohner zählenden Dorf Flegessen: der neue – und einzige – Dorfladen für Flegessen, Klein-Süntel und Hasperde. Vorbei die Zeit, in der der nächste Supermarkt nur mit dem Auto erreichbar war. Ein kleines, anthroposophisch anmutendes Öko-Haus aus Holz, Lehm und robusten Strohballen – errichtet von vielen für alle – macht es möglich.

## Alles in Eigenregie

Wer den nur 100 Quadratmeter großen Laden betritt, lernt gleich die Hauptakteure dieser Geschichte kennen; nicht nur als Kunden, sondern auch als Mitarbeiter – hinter der Theke, an der Kasse, bei der Anlieferung. Eine engagierte Dorf-Initiative betreibt den Laden ehrenamtlich selbst. Komplett in Eigenregie haben sie den Bio-Regionalmarkt auch geplant, finanziert und gebaut – ganz ohne öffentliche Fördergelder.

„Wir haben einfach große Lust, selber im Laden oder für den Laden zu arbeiten. Für uns ist das Lebensqualität“, sagt Professor Henning Austmann, einer von über 300 Mitstreitern der 2012 gegründeten Initiative „Ideenwerkstatt Dorfzukunft“. Denn in Flegessen, Klein-Süntel und Hasperde geht es um viel mehr als nur um einen Laden. Es geht darum, wie überlebensfähig Dörfer in Zeiten von Landflucht und Dörfersterben in Zukunft noch sind. Und damit um die Lebensqualität der Menschen, die dort wohnen und gerne wohnen bleiben möchten. „Wer Ruhe und Gemeinschaft sucht, der ist hier genau richtig.“ Meint der ehemalige Entwicklungshelfer Austmann, der heute an der Hochschule Hannover zu den Themen „Nachhaltigkeit“ und „Internationales Management“ lehrt und 2011 mit der Familie nach Flegessen gezogen ist. Er erzählt von einer traurigen Reise durch Dörfer in Mecklenburg-Vorpommern: Überall leerstehende Häuser, kein Geschäft, alles wirkt verlassen. Den Albtraum möchten sie in Flegessen, Hasperde und Klein-Süntel vermeiden.

## Analoges Crowdfunding

Kurzer Rückblick: Der erfolgreiche Protest gegen die Schließung der Grundschule in Flegessen schweißt 2012 viele Bewohner zusammen. Plötzlich werden viele neue Ideen, Wünsche und Pläne an den heimischen Küchentischen in immer größeren Runden diskutiert; darunter auch die eines neuen Lebensmittelladens für die Dörfer. Früher gab es vier kleinere Läden in den drei Dörfern, alle mussten wegen weiter entfernter, großer Supermärkte schließen – unrentabel. Seit 2011 gibt es allerdings eine 40-köpfige Einkaufsgemeinschaft für Bio-Produkte. In einem kleinen Raum im Pfarrhaus können die Waren abgeholt werden. Ein richtiger Laden allerdings, da sind sich alle einig, wäre attraktiver und nachhaltiger. Ein zentrales, 900 Quadratmeter großes Grundstück in der Dorfmitte von Flegessen ist schnell gefunden. Das Haus darauf steckt in einer Zwangsversteigerung und ist abbruchreif. Der in Flegessen lebende und in der Initiative aktive Architekt Peter Nehmann entwirft Pläne für einen Neubau, andere Mitstreiter machen die Idee in den Dörfern und mit Hilfe der Dorfzeitung „Süntelblatt“ publik, gehen „Klinken putzen“, suchen Unterstützer und sammeln Geld. Die Mission „Dorfladen“ ist in der Umlaufbahn.

Unzählige Stunden ehrenamtlicher Arbeit später wird Eröffnung gefeiert. Nicht nur viel Herzblut der Nachbarschaft stecken im Süntellädchen – auch viel Geld. 90.000 Euro für das Ladengebäude und 20.000 Euro für die Ladeneinrichtung kann die Initiative über Crowdfunding – eher allerdings analog von Haustür zu Haustür – bis Februar 2014 zusammenbringen. 270 Bewohner kaufen dafür Anteilsscheine von 100 bis 5000 Euro. Mit dieser „sensationellen Eigenkapital-Ausstattung“, so Austmann, kann ein

Bank-Kredit von 110.000 Euro aufgenommen werden, die Finanzierung ist gesichert. Da etliche Bewohner beim Bau auch noch selber mit anpacken, kann eine „Muskelhypothek“ von 50.000 Euro mit veranschlagt werden. Im Sommer 2014 ist Baubeginn, zwölf Monate später Eröffnung.

## Ein besonderes Organisations-Konstrukt

Das Lädchen ist in einer klugen Rechtsform organisiert, die mangels Vorbildern eigens erfunden wurde: Bauherr, Besitzer und Vermieter von Grundstück und Gebäude ist die „Dorfzukunft Immobilien UG (haftungsbeschränkt)“, eine Mini-GmbH. Das Stammkapital beträgt 2500 Euro; eingebroacht mit je 500 Euro von fünf Gesellschaftern der UG.

Für die weitere Kapitalausstattung der Immobilien UG haben die 270 Einwohner Beteiligungen von 90.000 Euro gezeichnet. Diese wurden – vornehmlich zur einfacheren Verwaltung – in einer still an der UG beteiligten GbR gebündelt. Betreiber des Dorfladens ist der Verein „Süntellädchen e.V.“, der das Gebäude für einen ortsüblichen Quadratmeterpreis von der UG mietet. „Wir wollten da eine klare Trennung haben. Das lässt uns eine große Freiheit und Flexibilität“, so Austmann. Über die Beiträge der Mitglieder des Vereins, inzwischen rund 200, sind alle Fixkosten gedeckt.

## Im solidarischen Miteinander

Der Laden hat heute an vier Tagen in der Woche insgesamt 18 Stunden geöffnet und wird – in solidarischem Miteinander – von 80 Ehrenamtlichen organisiert. Um den ortsansässigen Geschäften – einer Bäckerei, einem Metzger und einem Getränkeladen – keine Konkurrenz zu machen, werden weder Fleisch, Backwaren noch Getränke angeboten, aber alles andere, was ein Supermarkt sonst verkauft.

Im Verein kümmern sich verschiedene Arbeitsgruppen um Aufgabenbereiche wie Sortiment, Bestellung, Anlieferung, Verkauf oder Kassensystem. Durchschnittlich zwei bis drei Stunden pro Monat ist jeder für den eigenen Laden im Einsatz. Durch dieses Engagement und die Tatsache, dass kein Gewinn erwirtschaftet werden soll, können die Vereinsmitglieder hochwertige Bio-Regio-Lebensmittel auf Einkaufspreisniveau beziehen – und damit meist sogar etwas günstiger als konventionelle Produkte bei der entfernten Supermarktkette. Die Mitgliedschaft von 10 Euro monatlich pro Person rechnet sich schon ab 70 Euro Einkaufswert, den sozialen Mehrwert gibt es gratis dazu. Auch Nicht-Mitglieder können zu moderaten Preisen einkaufen. Vereinsmitglieder zahlen nur ca. 5 bis 6 Prozent Aufschlag auf den Einkaufspreis, Nicht-Mitglieder ca. 45 Prozent. Zum Vergleich: Bio-Läden müssen in der Regel ca. 60 Prozent auf den Einkaufspreis aufschlagen, um wirtschaftlich agieren zu können.

Auch zukünftig soll das Gemeinwohl der Dörfer im Fokus des Vereins stehen: Sobald das für den Neubau notwendige Darlehen getilgt ist, möchte die UG mit den Mieteinnahmen langfristig weitere Zukunftsprojekte im Dorf anschließen.

Beim Bau des Strohballenhauses konnte durch die Arbeiten der Dorfbewohner eine Muskelhypothek von 50.000 Euro eingerechnet werden  
Foto: Henning Austmann





# Die Rohrmeisterei in Schwerte

Text Susanne Küppers

Links: Das Feinschmeckerlokal der Rohrmeisterei;  
unten: Blick über die gesamte Anlage

Fotos: Rohrmeisterei Schwerte (l.); Hans Blossey/  
Alamy (r.)



## Gemeinnützigkeit à la carte

Die Rohrmeisterei ist ein gemeinnütziges Kultur- und Bürgerzentrum in einem lange ungenutzten, heute sanierten Industriedenkmal – schön gelegen zwischen der Schwerter Innenstadt und der Ruhrraue und inzwischen bekannt weit über die kleine Kommune im Ruhrgebiet hinaus. Bis 1976 diente sie den Dortmunder Stadtwerken als Werkhalle und wurde im Volksmund „Rohrmeisterei“ genannt. Heute steht hier Ruhrpott-Kabarettist Herbert Knebel ebenso auf der Bühne wie die Scorpions. Nur Grönemeyer könnte eine Nummer zu groß sein. Aber ist das noch gemeinnützige Kulturarbeit? Sehr wohl, weil sie das Rückgrat dafür bildet, dass Schwerter Vereine und Kulturschaffende schon mehr als ein Jahrzehnt lang die Räume für ihre Veranstaltungen mietfrei nutzen können.

Träger und Besitzer der Räume ist seit 2001 die Bürgerstiftung Rohrmeisterei, die keine städtischen Zuschüsse erhält, aber im gleichen Gebäude eine Gastronomie und einen Cateringservice betreibt und Hochzeiten oder Firmenevents ausrichtet. Mit den Überschüssen wird der – defizitäre – Kulturbetrieb subventioniert. Ein Modellprojekt mit turbulenter Entstehungsgeschichte. Damals – im Jahr 1999 – haben Schwerter Theatermacher und

**Die „Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte“ zeigt: Gemeinnütziges Engagement lässt sich mit unternehmerischem Denken und Handeln verknüpfen. Sie macht sich so unabhängig von städtischen Zuschüssen. Ein Ortsbesuch bei einem ganz besonderen Kulturprojekt am Rande des Ruhrgebiets**

„Laufenlassen der Motoren verboten“, steht in großen Lettern als Überbleibsel aus industriellen Zeiten hoch oben an der Wand. Graffitis, überquellende Pinnwände, einen Sperrmüll-Möbelmix oder andere Accessoires so mancher autonomer Kulturzentren sucht man in der „Rohrmeisterei Schwerte“ allerdings vergebens. Dafür gibt es ein hochpreisiges Feinschmeckerlokal im Glaskasten, ein Bistro, einen Bühnensaal mit modernster Licht- und Tontechnik, in dem 650 Besucher Platz finden, und eine funkelnagelneue, chromglänzende Küche, deren Bau gerade sagenhafte eine Million Euro gekostet hat. Und doch: Es handelt sich um eine dem Gemeinwohl verpflichtete Immobilie. Ein „Haus für alle im Ruhtal“, nennt es Geschäftsführer Tobias Bäcker.

Künstler nur Dank spontaner Aktionen und mit unbürokratischer Unterstützung des Bürgermeisters die schwer baufällige, 1700 Quadratmeter große Halle retten können, die schon für den Abriss vorgesehen war.

Tobias Bäcker muss bei meinem Besuch einen Moment nachdenken, als er nach einem Ratschlag für andere Gemeinwohl-Initiativen gefragt wird, die sich noch in der Startphase bewegen. „Erstmal ins Machen kommen. Nicht soviel über Risiken nachdenken. Strukturen kommen später.“ Fast 20 Jahre ist es her, seit der studierte Theaterwissenschaftler zusammen mit anderen Mitstreitern aus der örtlichen Kunst- und Theaterszene um das Projekt zu „kämpfen“ beginnt und dann 1999 tatsächlich ins improvisierte Machen kommt.



In den verschiedenen Räumen der Rohrmeisterei finden jährlich rund 500 Veranstaltungen statt



## Im regennassen Provisorium

Der Erhalt der maroden, leerstehenden Trinkwasser-Pumpstation liegt einer Schwerter Bürgerinitiative, zu der sich Mitglieder des örtlichen Kunst- sowie des Jugendtheatervereins zusammengeschlossen haben, schon lange am Herzen. Ihre Vision: dieses stadteigene Industriedenkmal von 1890, ein architektonisches „Schmuckkästchen im Ruhrtal“, in einen gemeinnützigen Ort für Kunst und Kultur verwandeln. Die Erfolgsaussichten aber sind denkbar schlecht. Jahrelang sind Konzepte für eine kulturelle Nutzung diskutiert und wieder verworfen worden, und der Abriss der imposanten Halle steht im Stadtrat zur Debatte. Auch haben Investoren längst ein Auge auf das attraktive, 1,8 Hektar große Grundstück zwischen Ruhrtal und Stadtzentrum geworfen. Pläne für eine Wohnbebauung liegen fertig auf den Rathaus-Tischen.

Doch Tobias Bäcker und seine Mitstreiter bekommen 1999 vom damals neuen und heute immer noch amtierenden Bürgermeister Heinrich Böckelühr einen Mietvertrag für eine Zwischennutzung. Diese Chance lassen sie sich nicht entgehen. Trotz Löchern im Dach, gesprungenen Fenstern, fehlender Heizung oder funktionstüchtiger Sanitäranlagen organisieren sie in dem Provisorium der regennassen Ruine kurz entschlossen die ersten Ausstellungen, Tanz- und Theaterveranstaltungen. Das ist neu in Schwerte – tausende Besucher kommen, die Rohrmeisterei ist plötzlich Gesprächsthema Nummer eins in der Stadt. Auf die große öffentliche folgt die politische Anerkennung über Parteidgrenzen hinweg. „Das weckte Sehnsüchte“, erinnert sich Bäcker. Doch woher sollte Geld für eine dauerhafte Übernahme des Gebäudes und vor allem dessen umfangreiche Sanierung kommen? Kulturzentrum gerne, aber die Finanzierung – bei der Stadt zuckt man nur mit den Schultern.

## Stadt spart, Bürger sanieren

So ist stets klar, dass nicht die Kommune, sondern die Bürger selbst den Umbau und später den Betrieb zu stemmen haben würden. Also wird eine Bürgerstiftung – eine der ersten in NRW – gegründet und ein Nutzungs-konzept formuliert. Mit der Idee einer Querfinanzierung der Kulturangebote durch Gastronomie wird ein Förderantrag ans Land gestellt. Von Anfang an ist der unternehmerische Ansatz mit im Spiel. Mit entsprechenden Konsequenzen. „Da müssen wir halt auch Räume für ein Firmenevent vermieten, wenn die entsprechende Firma wegen Werkschließung in der Re-

gion in der öffentlichen Wahrnehmung gerade nicht gut dasteht“, so ein Beispiel von Bäcker.

Der Rat der Stadt beschließt im Jahr 2000 einstimmig, auf Grundlage des Stiftungs-Konzepts einen Förderantrag an das Land NRW zu stellen und überträgt der jungen Bürgerstiftung Gelände und Gebäude in nahezu zinsfreiem Erbaurecht – für einen Euro pro Jahr, vereinbart bis 2052. Eine Entscheidung, die auch dem Stadsäckel Schwertes zugute kommt: Der kommunale Haushalt spart seit 2002 jährlich rund 60.000 Euro an Instandhaltungskosten für andere kulturelle Räume, die durch das Angebot der Rohrmeisterei aufgegeben werden konnten. Im Vertrag ist auch die gemeinnützige kulturelle Nutzung festgeschrieben.

Die Stiftung ist als Besitzer nun für die Instandhaltung des Denkmals verantwortlich, kann die Sanierung jetzt aber über Darlehen mitfinanzieren. 2002 kann sie endlich losgehen, als das Land mit 3,4 Millionen Euro 70 Prozent der nötigen Gelder aus der Städtebauförderung im Programm „Initiative ergreifen“ zusagt. 2,95 Millionen der Fördermittel sind für Renovierung und Umbau des Gebäudes vorgesehen, 450.000 Euro für den betrieblichen Anschub und 700.000 für die Gestaltung des Landschaftsparks. Den noch fehlenden Eigentanteil – immerhin 1,3 Millionen Euro – kann die junge Bürgerstiftung selbst durch Bankdarlehen, aus Spenden und in Eigenleistung aufbringen.

## Das Konzept geht auf

Schon kurze Zeit später, im Juni 2003, wird Eröffnung gefeiert. Fünf Monate früher und sogar zehn Prozent preiswerter als geplant, da die Akteure der Stiftung als Bauherren ständig auf der Baustelle präsent sind und befreundete Architekten ehrenamtlich mitarbeiten. So erbringen etwa die Dortmunder Architekten Friedrich-Karl Winkler (WP Winkler und Partner) und Frank Lohse (Lindner Lohse Architekten) als Schwerter Bürger und Freunde des Projektes einen Teil der Planungsleistungen kostenfrei. Zügig entstehen eine große Veranstaltungshalle, ein Foyer mit Seminarräumen, Räume für Künstler und kulturelle Gruppen und die Gastronomie mit den nötigen Nebenräumen.

Heute ist unbestritten: Das neue Gemeinwohl-Konzept ging auf. 70.000 Menschen besuchen jährlich die rund 500 Veranstaltungen der Rohrmeisterei, weitere 60.000 Gäste sind es im Restaurant und im Bistro. Bespielt werden die insgesamt 1300 Quadratmeter von Foyer, Tagungsräumen, Gas-



Herzstück ist die Gastronomie, für die 2014 die neue, hochmoderne „Goldküche“ gebaut wurde

Fotos: ganz links und ganz rechts: Rohrmeisterei Schwerter; Mitte: Frank Vincentz/Wikimedia Commons



## **Ein Ratschlag für neue Initiativen? „Erstmal ins Machen kommen. Nicht soviel über Risiken nachdenken. Die Strukturen kommen später“**

tronomie und Veranstaltungssaal nahezu täglich, hinzu kommt eine Open-Air-Veranstaltungsfläche vor dem Haus. 2007 kauft die Stiftung der Stadt noch eine benachbarte Turnhalle ab und baut sie um, sodass sie heute Schwerter Initiativen und Vereinen als Theater-Proberaum und Studio-Bühne dient.

2010 wird – ebenfalls mit Förderung des Landes – die Außenterrasse und das weitläufige Gelände bis hinunter zur Ruhr zum Landschaftspark entwickelt, den der Duisburger Landschaftsarchitekt Andreas Kipar gestaltet. Wo vorher Altlasten den Weg zur Ruhr versperrten, fahren heute Skater und Radfahrer, spielen Straßentheaterkünstler und locken Skulpturen namhafter Künstler (unter anderem von der gebürtigen Schwerterin Rosemarie Trockel) Besucher an.

Die Hälfte der Rohrmeisterei-Veranstaltungen sind Bankette, Tagungen und Firmenevents. Deren Erträge sichern gemeinsam mit denen der Gastronomie mit bis zu 200.000 Euro pro Jahr die interne Quersubventionierung. Neben der Kulturförderung ist die Rohrmeisterei inzwischen mit über 50 festangestellten Mitarbeitern ein wichtiger Arbeitgeber geworden. Im gemeinnützigen Zweckbetrieb der Gastronomie werden vorwiegend junge Menschen aber auch Langzeitarbeitslose und am Arbeitsmarkt benachteiligte Jugendliche für den Beruf qualifiziert. Der Jahresumsatz lag 2014 bei 3,2 Millionen Euro. Durch die Verknüpfung von gemeinnützigem Stiftungsgedanken und unternehmerisch geführtem Bereich – was mitunter durchaus einem Spagat gleichkommt, wie Bäcker zugibt – ist das alles subventionsfrei und kostendeckend möglich. Sämtlicher Gewinn aber verbleibt in der Stiftung und kommt der regionalen Kultur zugute.

### **Die Krise vermeiden**

Die Zahlen sprechen heute für sich, doch Bäcker verschweigt nicht, dass es Krisenjahre und Umsatzdellen gab. 2008 droht die Insolvenz, da die Vorleistung für eine Gebäudefinanzierung zu hoch ausfällt, der Gastrono-

miebereich weniger Gewinn erzielt, zu viele Mittel in kulturelles Engagement gesteckt werden und man zu lange untätig bleibt.

Doch die Krise kann überwunden werden. 2012 beginnt die Rohrmeisterei eigenes Stiftungskapital aufzubauen, um den Betrieb dauerhaft zu sichern. 300.000 Euro kommen in wenigen Jahren durch Spenden von Schwerter Bürgern, Geschäftsleuten und Firmen zusammen. Sie ermöglichen weitere Investitionen. Größte Anlage bisher ist die 2014 angebaute, hochmoderne Küche, die dringend benötigt wurde, um den expandierenden Gastronomiebereich weiter stemmen zu können. Zusätzlich zum neuen Eigenkapital übernimmt dafür eine Brauerei einen Teil der Kosten; die GLS-Gemeinschaftsbank mit Hauptsitz im benachbarten Bochum, die viele Gemeinwohl-Immobilien in ganz Deutschland finanziert, gewährt ein Darlehen. Außerdem unterstützen etliche regionale Firmen den Küchen-Neubau mit Baumaterial, Armaturen, Elektro- und Küchengeräten. So kann der eine Million Euro teure Bau ohne zusätzliche Liquiditätsbelastung gestemmt werden.

Mit Hilfe der neuen „Goldküche“, wie der goldfarbene, mit Alu-Dibond-Platten verkleidete Kubus auf der Westseite getauft wird, hofft man, den Umsatz im sechsstelligen Bereich steigern zu können. Die Schwerter können hier also weiterhin nicht nur gut essen gehen, sondern wohl auch zuversichtlich sein, dass ihr Kultur-Budget durch die kulinarische Quersubventionierung gesichert ist. In Zeiten leerer kommunaler Kassen ein wirklich wegweisender Ansatz.

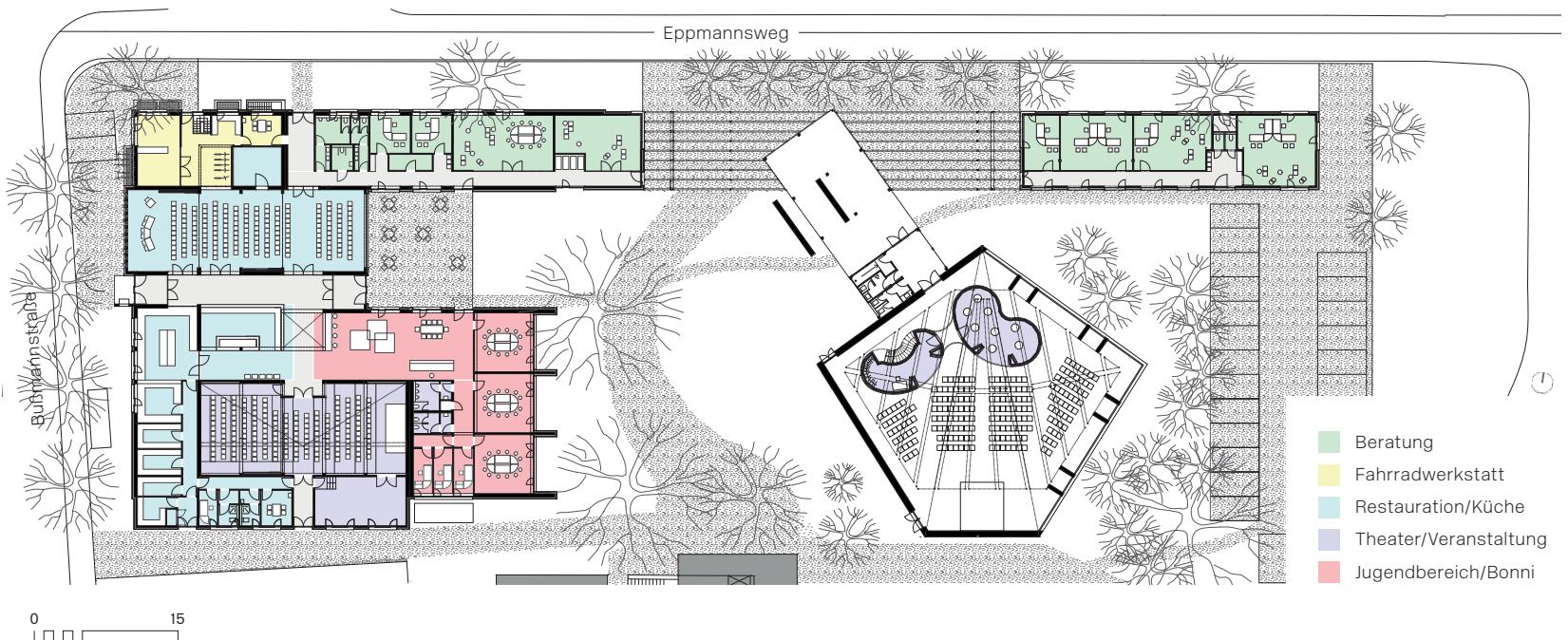
# Bonni in Gelsenkirchen

Text Benedikt Crone

**Was tun, wenn die Kirche soziale Angebote wegspart? Der Pfarrer der evangelischen Lukasgemeinde ist mit seinen Schäfchen neue Wege gegangen. Er betreibt sein Gemeindezentrum nun in Trägerschaft einer Stiftung, die unter ihrem Dach so unterschiedliche Partner wie Stadt und Kirche, muslimische und neuapostolische Gemeinde sowie lokale Unternehmen vereint**



Neuer Haupteingang des Komplexes von Günther Marschall nach dem Umbau durch Kroos+Schlemper Architekten  
Abb.: Architekten, Plan im Maßstab 1:750



**Hassel** ist eine Bilderbuch-Ruhrpottssiedlung im Norden von Gelsenkirchen: geschwungene Straßenverläufe, umgrünte Doppelhäuser, viel Nachkriegszeilenbau und das sich vom Nord- bis zum Südrand des Stadtteils wälzende Fabrikgelände der Ruhr Oel GmbH. 55 Jahre lang fanden die Bewohner von Hassel einen sozialen Mittelpunkt im Lukasgemeindezentrum am Eppmannsweg, einem von Architekt Günther Marschall geplanten Komplex aus Jugendheim, Bibliothek, Pfarrhaus und Kindergarten neben einer Nachkriegskirche auf fünfeckigem Grundriss. Gerade das für die Jugend- und Bildungsarbeit errichtete Dietrich-Bonhoeffer-Haus, von den Anwohnern „Bonni“ genannt, in dem es eine „Offene Tür Politik“ für alle Kinder und Jugendlichen unabhängig von Religion, Kulturkreis und Einkommen gab, fand als Vorzeige-Institution landesweit früh Beachtung.

Doch 2005 geriet die evangelische Landeskirche in Sparzwang. Der Gesamtverband – ein Zusammenschluss aller evangelischen Kirchengemeinden in Gelsenkirchen und Wattenscheid – beschloss, den bisher gezahlten Sonderzuschuss für das Dietrich-Bonhoeffer-Haus zu streichen. Das Zentrum stand am Scheideweg, einige Hasseler befürchteten den Verlust eines wichtigen Ortes für die Gemeinschaft in ihrem Viertel. Aber Rolf Heinrich, langjähriger Pfarrer an der evangelischen Lukasgemeinde, gab nicht auf. Zusammen mit Anwohnern entwickelte er die Idee, eine neue Trägerstruktur für das Zentrum zu finden. Gleichzeitig sollte dessen bisheriger Aufbau überarbeitet und erneuert, um Angebote erweitert oder von Überholtem erleichtert werden. Der Ansatz wurde von Anwohnern ausgebaut und dem Ganzen 2008, mit der Gründung des Vereins „Soziale Stadt – Stadtteilzentrum Hassel“, eine institutionelle Form gegeben.

## Stiftung als neuer Träger

Auch die Stadt Gelsenkirchen beteiligte sich an dem Vorhaben. Gemeinsam mit dem Verein führte sie 2010 einen Ideenwettbewerb mit vier Architekturbüros zum Umbau des Zentrums durch, den das Dortmunder Büro Kroos+Schlemper Architekten gewann. Die anschließende Konkretisierung – Genehmigungsplanung, Kostenberechnung, ein Träger- und Wirtschaftlichkeitskonzept, etc. – sollte die Chancen erhöhen, das Projekt über das NRW-Städtebauförderprogramm „Initiative ergreifen“ (siehe Seite 39) realisieren zu können.

Ein Meilenstein auf diesem Weg wurde im Herbst 2011 erreicht: Die rund zwanzig Ehrenamtlichen, die sich für das neue Zentrum einsetzen, gründe-

ten die Bürgerstiftung „Leben in Hassel“, mit 51 Stiftern und einem Stiftungskapital von 60.000 Euro. Stadt, Kirche, Wirtschaftsunternehmen, Privatpersonen und Religionsgemeinschaften wie die muslimische und neuapostolische Gemeinde fanden hier zusammen und konnten gemeinsam als Träger auftreten. Im Kuratorium der Stiftung befinden sich Vertreter aller Konfessionen – in Hassel leben neben Christen auch viele Muslime – und wichtige Akteure aus der Lokalwirtschaft sowie der Oberbürgermeister von Gelsenkirchen. Dazu gibt es einen 15-köpfigen Beirat, dem unter anderen der Soziologieprofessor Klaus Strohmeier angehört. Dieses Gremium tagt einmal im Jahr und begleitet die Arbeit der Stiftung. Den Vorsitz übernahm der Pfarrer Rolf Heinrich.

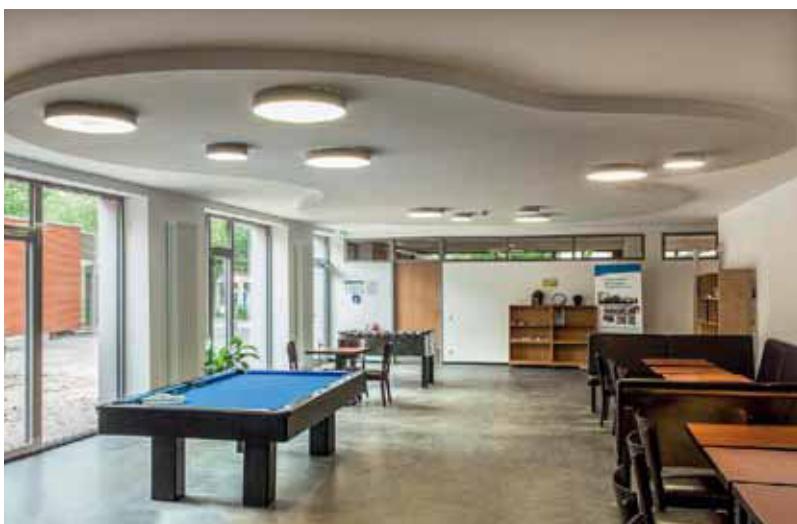
## Förderprogramm, Eigenleistung, Spenden, Muskelhypothek

Der Plan ging auf: Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr von Nordrhein-Westfalen finanzierte schließlich über das Förderprogramm 3,7 Millionen Euro der angesetzten 4 bis 5 Millionen Euro Baukosten. Der Rest musste mit rund 530.000 Euro von der Stadt, mit rund 280.000 Euro von der Stiftung sowie durch Spenden aufgebracht werden. Eine wesentliche Kostenreduzierung gelang den Initiatoren durch 4000 privat geleistete Arbeitsstunden, schätzt Uli Kaminski, Sozialpädagoge im Jugendhaus. „Wände einreißen, Boden bearbeiten, pflastern, streichen, wir machten alles, was man irgendwie selbst bewältigen kann“, so Kaminski. Er sieht darin auch einen positiven Nebeneffekt: Die Gemeinschaft wuchs weiter zusammen, identifizierte sich noch mehr mit ihrem Projekt.

Zeitgleich mit Vorbereitungen und Umbau trafen sich Verein, Stiftung und andere Akteure regelmäßig mit den Leitern des Förderprogramms „Initiative ergreifen“, um das Konzept mit externem Feedback weiterzuspinnen und eigene Fortschritte zu präsentieren.

## Erst Skepsis, dann Dauernutzungsvertrag

Voraussetzung für den ersten Spatenstich war die Bereitschaft der evangelischen Landeskirche, ihren Grund und Boden samt Gebäude in die Hände der Bürgerstiftung „Leben in Hassel“ zu geben. Die frisch gegründete Stiftung wurde anfänglich jedoch nicht als solider Partner wahrgenommen. Die Skepsis auf Seiten der Kirche wich ein wenig, als die Stadt Gelsenkirchen zusagte, im Falle eines Scheiterns die Haftung zu übernehmen. Dennoch



Umbau, Erweiterung und energetische Sanierung des Stadtteilzentrums aus dem Jahr 1961 wurden im August 2015 abgeschlossen  
Fotos: Rüdiger Glahs

## **„Verwaltung und öffentliche Hand denken häufig sektoral – eine Initiative denkt quer, über die Sektoren hinweg“, so Joachim Boll, der das Projekt über das Programm „Initiative ergreifen“ begleitet**

zogen sich die Verhandlungen in die Länge. Schließlich begeisterte sich der Anwalt der evangelischen Landeskirche Westfalen selbst für das Pionierprojekt – und trieb eine juristisch saubere Übergabe des Grundstücks voran. Die Stiftung erhielt darauf von der Kirchengemeinde Grund und Immobilie über einen Dauernutzungsvertrag mit einer Laufzeit von 75 Jahren und die Kirche verzichtete auf die Zahlung eines Zinses für einen Zeitraum von 25 Jahren. Ausgeschlossen von der Übergabe wurden das Pfarrhaus mit Gemeindebüro und die Kirche, die aber an eine Tochtergesellschaft der Stiftung vermietet werden darf.

Diese 2012 gegründete Tochtergesellschaft kümmert sich als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) um den Betrieb des neuen Zentrums. Sie selbst wird durch einen Aufsichtsrat, besetzt durch den Vorstand der Stiftung, bei ihrer gemeinnützigen Arbeit begleitet und kontrolliert.

### **Aus Zentrum wird Bonni**

Nach zweijähriger Bauzeit wurde das Zentrum im September 2015 eröffnet – und offiziell in Bonni umbenannt. Statt das alte Bonni zu schließen, wurde der Bestand erneuert und erweitert, um zusätzliche Einrichtungen aufzu-

nehmen: Räume für die Jugendarbeit, Beratungszentren für soziale Träger, vermietbare Veranstaltungsräume, ein komplett eingerichteter Theaterraum, eine Fahrradwerkstatt, eine Gaststätte, die täglich allen Bürgern offensteht und gleichzeitig einen Cateringservice für die benachbarten Schulen und Kindergärten bietet.

„Verwaltung und öffentliche Hand denken häufig sektoral – eine Initiative dagegen denkt quer, über die Sektoren hinweg“, sagt Joachim Boll, der das Projekt über das NRW-Landesprogramm „Initiative ergreifen“ begleitet. Dieses Prinzip zeige sich auch am Bonni, wo sich Veranstaltungen im Kulturbereich, Jugendarbeit, Sozialberatung, Küche und Gastronomie inklusive neuer Arbeitstellen unter einem Dach befinden.

Die Küche mit ihren Mitarbeitern ist in dem sozialschwachen Stadtteil ein „Integrationsbetrieb“; hinzu kommen eine als Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) organisierte Fahrradwerkstatt und ein Meisterbetrieb, der Ausbildungsplätze anbietet.

Mit der Fahrradwerkstatt hat das örtliche Ruhr Oel Werk des Ölkonzerns BP, das einen Platz in der Bürgerstiftung innehat, einen festen Vertrag zur Wartung der mehr als tausend Werksräder abgeschlossen. Das garantiert Stabilität für den Betrieb und Geld für die Bewirtschaftung. Auch der Cateringbetrieb sorgt für regelmäßige Einnahmen. Weiteres Geld fließt über die Mietverträge mit anderen Nutzern der Veranstaltungsräume.

Das Bonni blieb damit nicht nur der alte Treffpunkt des Stadtteils, sondern wurde ergänzt um neue Angebote – auch, um möglichst viele Bewohner anzusprechen. Nun muss das Programm des Zentrums organisiert und Gelder für weitere Projekte und Personal akquiriert werden. „Unsere Arbeit“, so Uli Kaminski, „ist noch lange nicht vorbei.“



## Programm „Initiative ergreifen“

Mit dem Landesprogramm „Initiative ergreifen. Bürger machen Stadt“ unterstützt das nordrhein-westfälische Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) seit vielen Jahren bürgerschaftlich getragene Projekte in der Stadterneuerung. Das Programm richtet sich an zivilgesellschaftliche Gruppen und lokale Partnerschaften, die mit ihren Vorhaben Verantwortung für die Weiterentwicklung des örtlichen Gemeinwesens übernehmen. Bislang wurden landesweit mehr als 70 Projekte gefördert und realisiert. Dabei sind zahlreiche Gemeinschaftshäuser, Bürger- oder Stadtteilzentren und soziokulturelle Begegnungsstätten entstanden, häufig verbunden mit dem Erhalt historischer, ortsbildprägender Gebäude und Anlagen. Für eine Förderung müssen verschiedene Kriterien erfüllt werden. Das jeweilige Projekt muss beispielsweise eingebettet sein in den Kontext einer Stadterneuerungsmaßnahme, und der Anstoß muss aus der lokalen Bürgerschaft selbst kommen. Dem Vorhaben muss zudem ein öffentliches oder gemeinnütziges Anliegen zugrundeliegen. Wichtig sind belastbare wirtschaftliche Konzepte für den mittel- bis langfristigen Betrieb und der Aufbau tragfähiger organisatorischer Strukturen. Alle Projekte durchlaufen daher ein intensives Qualifizierungs- und Beratungsverfahren bis zur Förderung bzw. zur Realisierung. Die Förderanträge werden über die Kommunen bei den jeweiligen Bezirksregierungen gestellt. Die Fördermittel können sowohl für eine Investitionsförderung als auch eine zeitlich begrenzte Anschubförderung des Projekts verwendet werden. Sie werden als Zuschuss und nicht als Darlehen gewährt. Der Fördersatz liegt je nach örtlichen Bedingungen bei 70 bis 80 Prozent, von den Kommunen wird ein Eigenanteil von 10 Prozent erwartet. Der verbleibende Eigenanteil der zivilgesellschaftlichen Projektträger kann über Barmittel, Spenden oder Eigenleistungen bzw. Selbsthilfe aufgebracht werden. **Dirk E. Haas**



Um möglichst viele Bewohner anzusprechen, wurde das Angebot des Bonni erweitert

Fotos: Verena Maas



Die Alte Samtweberei wurde im 19. Jahrhundert gegründet und in den Siebzigern geschlossen. Danach nutzte die Stadtverwaltung das Gebäude. Seit 2007 stand es

leer: zu unrentabel und zu risikobehaftet für normale Investoren  
Fotos: Urbane Nachbarschaft Samtweberei (o.); Stefan Bayer (u.)



# Die Alte Samtweberei in Krefeld

Text **Henry Beierlorzer**



Arbeiten im „Pionierhaus“  
Foto: Stefan Bayer

**Mit einer Millionen Euro Initialkapital hat die „Montag Stiftung Urbane Räume“ in Krefeld eine Initialzündung für positive Stadtentwicklung geschaffen. In den Gebäuden einer ehemaligen Samtweberei versammelt sie nicht nur öffentliche Räume sowie Wohnungen, Büros, Ateliers und Gewerbeplätze zu günstigen Mieten. Viele Mietverträge enthalten zudem eine ganz besondere Klausel: Eine Arbeitsstunde pro Quadratmeter muss jährlich ins Gemeinwesen des Quartiers investiert werden**

Bei ihren Erfahrungen in der sozialen Stadtneuerung stellten sich der Montag Stiftung Urbane Räume immer wieder folgende Fragen: Wie kann das Gemeinwesen und die Vielfalt eines instabilen Stadtteils über kurzfristige Impulse und öffentliche Förderung hinaus gestärkt werden? Kann eine Investition in Immobilien mehr leisten als Stadtreparatur und neue Flächenangebote für Wohnen und Arbeiten? Wie können Kräfte der Selbstgestaltung und Selbstorganisation mobilisiert und verstetigt werden? Und: Welche Rolle können zivilgesellschaftliche Investoren dabei übernehmen? Als Antwort wurde gemeinsam mit dem Stifter Carl Richard Montag 2012 die Strategie „Initialkapital“ entwickelt. Die Idee: durch die Investition in eine Immobilie und deren Bewirtschaftung dauerhaft Gemeinwesenarbeit und nachbarschaftliche Projekte zu finanzieren. Pilotprojekt des neuen Prinzips ist die „Alte Samtweberei“ in Krefeld.

## Fundament für positive Entwicklungen

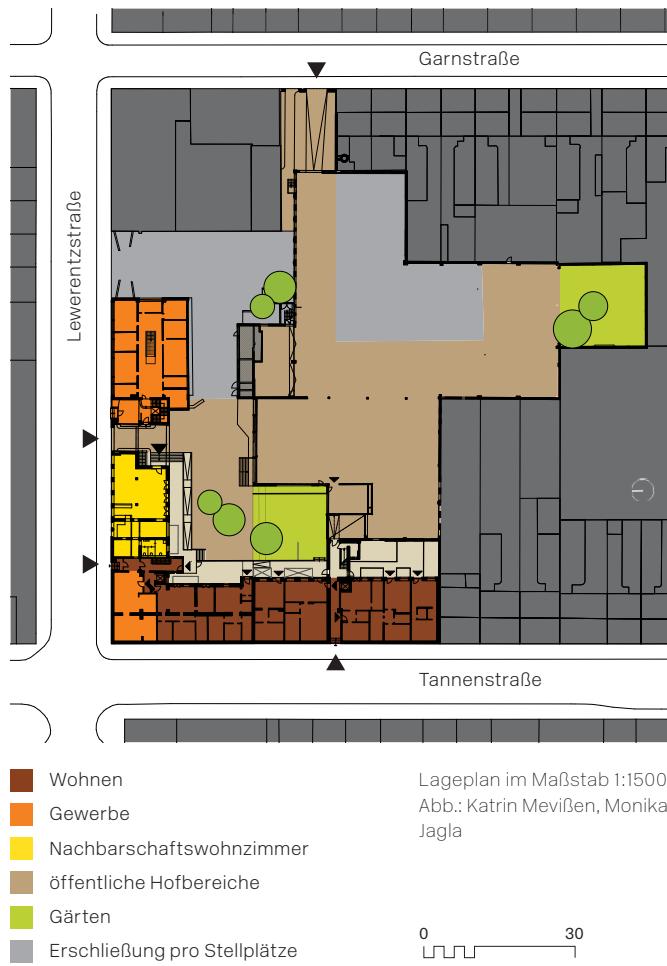
Das innerstädtische Samtweberviertel ist schon seit Jahrzehnten Sanierungsfall und Sorgenkind im niederrheinischen Krefeld. Unweit von Bahnhof und Einkaufsviertel gelegen, leben hier etwa 6800 Menschen. Das Viertel befindet sich immobilienwirtschaftlich und sozial in einem instabilen Gleichgewicht. Der Trend ist bislang ungebrochen und könnte in den nächsten Jahren weiter gehen. Das hieße: Leerstand und baulicher Verfall würden ebenso zunehmen wie sich selbst überlassene Armut, mehr Bausubstanz würde heruntergewirtschaftet und mit prekärer Vermietung als Geschäftsmodell betrieben; das nachbarschaftliche Miteinander würde weniger und die Segregation mehr. Das Viertel könnte aber auch Schritt für Schritt Qualitäten gewinnen. Eine aktive Nachbarschaft fördert Integration über soziale und kulturelle Grenzen hinweg. Der Zugang zu Sprache

und Kultur, Bildung und Arbeit verbessert sich. Mehr Menschen werden unternehmerisch aktiv und engagieren sich gesellschaftlich. Und Investitionen in öffentliche Räume und den gründerzeitlichen Baubestand schaffen preiswerten und guten Wohnraum, ohne Verdrängungsprozessen Vorschub zu leisten.

Die Entwicklung der Alten Samtweberei – ein über sieben Jahre brachliegendes ehemaliges Industrieareal auf 6700 Quadratmeter Fläche mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden und Hallen – soll das Fundament für das positive Entwicklungsszenario schaffen. Hier entstehen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen, Geldbeutel und Lebenslagen und Büros, Ateliers und Gewerbeplätze für Jungunternehmer. Zudem werden öffentliche Freiräume erschlossen und ein Nachbarschaftswohnzimmer für das Quartier gebaut. Die Gewinne aus der Vermietung der Immobilie kommen dauerhaft dem Gemeinwesen im Samtweberviertel zugute. Und schließlich verstehen sich die Nutzer des Areals nicht als Inselbewohner, sondern als aktive Nachbarn, die eng mit dem Quartier vernetzt sind und praktische Beiträge für ihr Gemeinwesen leisten.

Die Stadt Krefeld und die Montag Stiftung Urbane Räume haben das Projekt 2013 konzeptionell entwickelt. Die Stiftung hatte sich unter einer Reihe von Standorten in NRW für die Krefelder Südweststadt entschieden, weil hier drei Dinge zusammen kommen: Ein Stadtteil, der nicht sich selbst überlassen werden kann, eine Immobilie mit genug Entwicklungspotenzial sowie Politik und Verwaltung, die sich fest hinter das Vorhaben stellen.

Im Herbst 2013 wurde ein gemeinsam erarbeitetes Programm vorgelegt. Auf dieser Basis traf der Rat der Stadt Krefeld im Februar 2014 einstimmig eine bodenrechtlich und strategisch bedeutsame Entscheidung. Das Grundstück der Alten Samtweberei wird nicht verkauft, sondern im Erb-



baurecht vergeben. Solange das Projekt gemeinnützig arbeitet, wird der Erbbauzins ausgesetzt. Für die Umsetzung des Projektes wurde im Frühjahr 2014 von der Carl Richard Montag Förderstiftung eine eigene, gemeinnützige Projektgesellschaft gegründet und mit einem Kapital von einer Million Euro ausgestattet – die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS). Im Sommer 2014 begann das Projekt auf verfügbaren Flächen mit ersten Baumaßnahmen und mit bürgerschaftlichen Initiativen und gemeinsamen Aktivitäten.

Bis Mitte 2017 werden die Investitionen abgeschlossen sein. Dann folgt eine aktive Phase der Konsolidierung der Nachbarschaft und des Alltagsbetriebs für rund 150 neue Bewohner und am Standort Arbeitende. Parallel dazu werden die Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit im Viertel implementiert und mit örtlichen Initiativen und Akteuren eher informelle Strukturen aufgebaut. Ab 2018/2019 verfügen diese dann jährlich über rund 60.000 Euro an freien Überschüssen aus der Immobilie. Ein Nachbarschaftswohnzimmer mit 180 Quadratmetern sowie ein 3000 Quadratmeter großer Freiraum unter dem Dach einer Shedhalle können von allen genutzt werden, und schließlich erbringen die Mieter der Alten Samtweberei jährlich rund 2500 Stunden an Engagement für gemeinnützige Projekte im Viertel.

## Von der Textilfabrik zum Pilotprojekt

Die Alte Samtweberei hat eine bewegte Geschichte. In den 1880er Jahren als Textilfabrik gegründet und baulich in mehreren Etappen ergänzt, wurde der Betrieb in den siebziger Jahren aufgegeben. Anschließend baute die Stadtverwaltung den Bau „zeitgemäß“ um und nutzte ihn bis 2007. Danach standen die rund 4500 Quadratmeter Nutzfläche sowie die weiteren 3500 Quadratmeter Hallenfläche in zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden bis

Mitte 2014 leer. Während dieser Zeit scheiterten vielfältige Bemühungen, das Areal zu entwickeln an den klassischen Faktoren nicht dynamischer Immobilienmärkte – Gewerbe- und Wohnungsleerstände, ein sehr niedriges Mietniveau und das schlechte Image des Quartiers. Selbst den örtlichen oder regionalen Akteuren erschien ein Großprojekt des monofunktionalen Redevelopment, beispielsweise zum Wohnen oder als Dienstleistungsstandort, wenig lukrativ und zu risikobehaftet.

Deshalb war die Entwicklungsstrategie der Nachbarschaft Samtweberei nicht nur städtebaulich, sondern auch wirtschaftlich vernünftig: Der Vielfalt des urbanen Quartiers folgend, sollte in kleinen Nutzungsbausteinen (eigenständig, aber zusammen gedacht) ein bunter und lebendiger Beitrag zur Mischung für das Areal und das gesamte Viertel entstehen. Das macht es möglich, rasch erste Maßnahmen zu realisieren und zugleich die Planung unter Einbeziehung der zukünftigen Nutzer konzeptionell reifen zu lassen. So lassen sich einzelne Projekte im Projekt beschreiben, die jedes für sich ein Stück Baukultur, Prozessinnovation und praktischen Nutzen für das Gemeinwesen im Viertel beinhalten.

**„Pionierhaus“ für neue Impulse im Viertel** Das ehemalige, 1960 errichtete Verwaltungsgebäude der Alten Samtweberei (Architekt: Josef Janssen, Krefeld) sollte zuletzt eigentlich abgerissen werden, weil eine Umnutzung und Kernsanierung zu aufwändig erschien. Seit September 2014 arbeiten auf seinen fünf Etagen und fast 1000 Quadratmetern rund 60 Gestalter und Tüftler, Geschäftsleute und Kulturschaffende, Agenturen und Freiberufler, Studierende und Initiativen. Ausgangspunkt war die einfache Instandsetzung des Gebäudes mit einem Budget von 200.000 Euro für eine Zwischennutzung. Die schlanken, kostengünstigen Mieträume richten sich die Nutzer selbst her. Das Ziel, mit 3 Euro pro Quadratmeter niederschwellige Mietangebote für Pioniere im Viertel zu schaffen, zwang zu minimalinvasivem Umgang mit dem Bestand. Die Chance zur Selbstgestaltung und freien Aneignung der Räume durch kreative, dem Stadtteil verbundene Nutzer ist dann nicht nur der immobilienwirtschaftliche Schlüssel für die Wiedernutzung des Gebäudes. Gerade die zum Teil aus dem Umfeld der nahegelegenen Designhochschule kommenden Mieter haben aus dem Geist des Re- und Upcycling von Räumen, Mobiliar und Ausstattung eine eigene Ästhetik entwickelt.

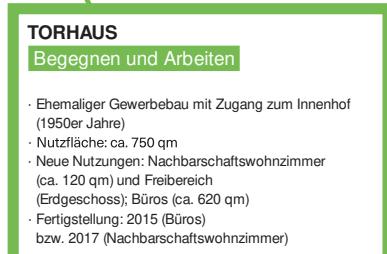
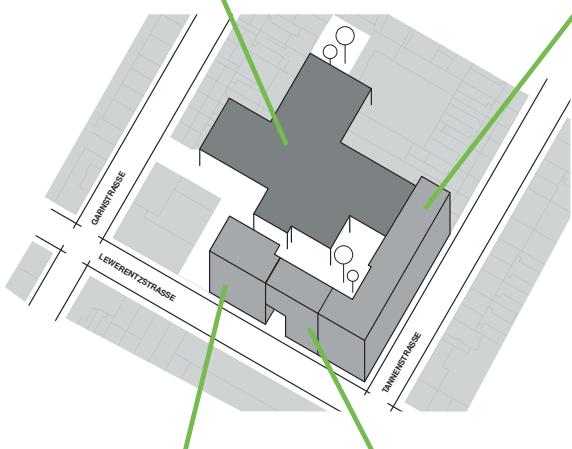
Der eigentliche Wert des Projekts liegt aber im zusätzlichen Engagement der Nutzer für ihr Viertel. Die Pioniere haben sich mietvertraglich verpflichtet, dem Viertel pro gemietetem Quadratmeter jährlich eine Arbeitsstunde ihres Know-how zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise kommen rund 1000 Stunden pro Jahr an Engagement und Kompetenz von kreativen, handwerklich begabten oder in der Beratung erfahrenen Menschen zusammen. Der erste Jahresbericht dieser „Viertelstunden“ dokumentiert rund 25 Projekte und Beiträge: von der Herausgabe einer Stadtteilzeitung über Anleitungen zum Baumscheibenbepflanzen oder Interventionen im öffentlichen Raum bis hin zu Grafikunterstützung für Stadtteilprojekte, Schülerhilfen, Workshops mit Kindern und Jugendlichen, Übersetzungsleistungen oder Organisationshilfe für Feste.

Mittlerweile wurden weitere 620 Quadratmeter Büroflächen im angrenzenden Torhaus geschaffen. In dem klar gegliederten Klinkerbau aus dem Jahr 1950 waren Investitionsbedarf und Ausbauintensität höher. Daher betragen die Mieten 6,50 Euro pro Quadratmeter. Doch auch hier beinhalten alle Mietverträge verpflichtend die Viertelstunden.

**Gemeinschaftliches Wohnprojekt ohne Wagenburgmentalität** An der Ecke Lewerentzstraße/Tannenstraße befindet sich der historische Kern der ehemaligen Samt- und Seidenweberfabrik – ein massives 3-geschossiges Ziegelstein-Fabrikgebäude mit Holzbalkendecken und Satteldach sowie ein später dazugekommenes viergeschossiges Fabrikgebäude mit Kappendecken, innerer Stahlkonstruktion und Flachdach. Beide Gebäude



Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Samtweberei wurde nach jahrelangem Leerstand als Schrottimmobilie gehandelt.



Seit 2014 ist es Pionierhaus für stadtteilverbundene Unternehmen und Freiberufler  
Fotos: Stefan Bayer (o.);  
Eberhard Weible (u.), Grafik:  
Y.Utku, D. Haas, K. Mevißen,  
M. Jagla

stehen unter Denkmalschutz, obwohl sie in den siebziger Jahren kräftig umgebaut wurden. Wasserschäden, Schimmel und Hausschwamm schadeten der guten Struktur in den Leerstandszeiten, wie auch Kabeldiebe und wilde Besiedelungen, ruinierten sie aber nicht.

In den historischen Gebäuden werden derzeit nach Entwürfen des Essener Architekten Heinrich Böll 37 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe geschaffen, vom 25-Quadratmeter-Studentenappartement bis zur 137-Quadratmeter-Maisonettewohnung mit Dachterrasse. 13 Wohnungen sind öffentlich gefördert und mietpreisgebunden bei 5,25 Euro pro Quadratmeter; der Rest ist freifinanziert zu Mieten um 7,95 Euro pro Quadratmeter. Das Ganze in einem Quasi-Neubaustandard, mit durchgängig barrierefreier Erschließung, Fernwärme und Fußbodenheizung, kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkett und großen Holzfenstern, hohen Decken und großzügigen Räumen.

Doch auch hier liegt der Beitrag der Immobilie für das Viertel nicht nur im Raumangebot. Schon früh in der Vorplanung konnten gemeinschaftsorientierte Wohngruppen und Mietinteressenten an der Planung mitwirken. So hat sich eine feste Gruppe der neuen Nachbarn herauskristallisiert, die sich mit ihren Ideen und Beiträgen für das Viertel um die Wohnungen beworben haben. Zwar können die Viertelstunden anders als bei den gewerblichen Mieter nicht im Mietvertrag festgeschrieben werden, doch haben sich die Bewohner selbst in die Pflicht genommen. Rund 1300 Stunden Engagement sollen jährlich eingebracht werden. Bemerkenswert ist dabei die Diskussion darüber, ob sich das Wohnprojekt genossenschaftlich um Selbstorganisation kümmern sollte. Vorläufiges Fazit: Zeit und Energie für das Ehrenamt sind begrenzt. Wenn schon der Vermieter fair ist – warum sollten die Mieter Energie in eine Genossenschaft stecken statt in Projekte, die direkt dem Gemeinwesen nützen?

**Nachbarschaftswohnzimmer und Shedhalle als öffentlicher Raum** Die Alte Samtweberei wird neben vermieteten Wohnungen und Büros auch offene Begegnungsräume und Flächen für die Nachbarschaft sowie die

Gruppen und Initiativen des Viertels anbieten. Das Nachbarschaftswohnzimmer, im Erdgeschoss des Torhauses am zentralen Zugang zur Samtweberei gelegen, bietet auf insgesamt 180 Quadratmetern einen Veranstaltungsräum mit Theke und Terrasse zum Hof, ein Hinterzimmer, eine Nachbarschaftsküche und ein Büro für das Viertelsmanagement. Was in diesen Räumen ab 2017 passieren wird, geschieht bereits an anderer Stelle – in der „Ecke“, einem angemieteten Ladenlokal, wird gemeinsam gekocht, werden Sprachkurse und nachmittägliche Kinderbetreuung angeboten, treffen sich Initiativen und Projektgruppen oder finden unterschiedliche Veranstaltungen statt – niederschwellig, offen, weitestgehend selbstorganisiert und mit professioneller Begleitung.

Das zukünftige Nachbarschaftswohnzimmer wird nicht nur mehr Fläche und die Infrastruktur einer Gastronomie bieten, sondern auch einen besonderen Freiraum: Unter dem Dach der im Blockinnenbereich gelegenen, etwa 3000 Quadratmeter großen Shedhalle wird mit planerischer Unterstützung des Krefelder Büros Strauß+Fischer und der Landschaftsarchitektin Elke Lorenz, Düsseldorf, ein öffentlicher Raum vorbereitet. Nutzungskonzepte für die große Halle, in der neben Sonderveranstaltungen genügend Platz für urbanes Gärtnern, nachbarschaftliche Begegnung, Sport und Spiel, Fahrradwerkstatt und Anwohnerparken ist, wurden im Viertel über sechs Spieletabende mit Aktiven aus dem Stadtteil gemeinsam entwickelt. Im Shedhallenspiel wurden die unterschiedlichen Interessen von Anwohnern, Kindern und Jugendlichen oder Kreativen aus dem Pionierhaus verhandelt.

### Viertelfonds, Viertelsrat, Viertelfeste

Insgesamt 7,7 Millionen Euro werden bis Mitte 2017 in der Alten Samtweberei investiert. Für die Herrichtung der Shedhalle als öffentlicher Raum stehen rund eine Million Euro als Zuschuss aus der Städtebauförderung vom Land NRW und der Stadt Krefeld zur Verfügung. Wohnungen mit Preis- und Sozialbindung sowie das zugehörige Nachbarschaftswohnzimmer erhalten im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW ein Förder-



Die Shedhalle als zukünftiger öffentlicher Raum – Visualisierung aus der Machbarkeitsstudie von dtp, Essen  
Abb.: dtp



Im Erdgeschoss des Torhauses entstehen auf insgesamt 180 Quadratmetern Veranstaltungsräume, Küche und ein Büro fürs Viertelmanagement.

Fotos: Stefan Bayer (o.);  
Nicolas Beucker (u.l.); Eberhard Weible (u.r.)

**Kochen, Sprachkurse, Kinderbetreuung –  
Was im Nachbarschaftswohnzimmer  
im Torhaus ab 2017 passieren wird, übt das  
Projekt schon heute in der „Ecke“**

darlehen in Höhe von insgesamt gut 2,2 Millionen Euro. Der Rest ist frei finanziert, gespeist aus dem Initialkapital der Stiftung und Kapitalmarktmitteln. Der mehrjährige Wirtschaftsplan des Projektes sieht ab 2018 Überschüsse aus der Vermietung (nach Kapitaldienst, Betriebskosten und Instandhaltung) in Höhe von rund 60.000 Euro pro Jahr vor. Was passiert damit? Wer verfügt darüber? Wie ist dieser Ertrag dauerhaft gesichert?

Neben der Immobilienentwicklung startete das Projekt Nachbarschaft Samtweberei 2014 auch mit der Stadtteilarbeit im Samtweberviertel (dessen Namen es bis dato noch gar nicht gab). Denn ein aktives Gemeinwesen für gutes Zusammenleben im Viertel ist das eigentliche und zentrale Ziel des Projektes. Dazu müssen die vielen vorhandenen sozialen und kulturellen Träger, Bildungseinrichtungen, Initiativen, Vereine, engagierte Private wie Läden und Kneipen im Viertel zusammengeführt werden und sich auf gemeinsame Projekte und Aktivitäten im Sozialraum verständigen. Dafür wurden einige Formate entwickelt, die nun Früchte tragen.

Der Viertelfonds stellt Ideengebern und Engagierten jährlich 5000 Euro für niederschwellige Projekte zur Verfügung. Damit werden Pflanzen und Werkzeuge für Straßengrüngärtner besorgt, die Druckkosten für eine Stadtteilzeitung oder Projektflyer finanziert, Nachbarschaftsfeste kulturell angereichert oder Materialien für Kreativworkshops mit Kindern anschafft. Den organisatorischen und kommunikativen Rahmen des Viertelfonds bilden wiederkehrende Projektaufrufe, Sonderpreise wie z.B. der Jugendpreis, monatliche Beratungsstammtische und festliche Veranstaltungen zur Ehrung und Auszeichnung der Projekte.

Ein offener Viertelsrat ging aus einer Spielregelgruppe für den Fonds hervor und besteht mittlerweile aus elf Personen, die nicht institutionell oder politisch gebunden sind. Der Viertelsrat entscheidet über die inhaltliche Ausrichtung des Projektfonds und berät über die Verwendung der Überschüsse. Er ist inhaltliche Schnittstelle für die Viertelstunden, die für sinnvolle gemeinnützige Projekte im Viertel zu Verfügung stehen sollen.

Der Viertelsratschlag ist gewissermaßen die jährliche Hauptversammlung des Viertels. Es ist eine offene Veranstaltung zu allen Themen rund

## Ab 2019 werden die Mieter der Alten Samtweberei jährlich rund 2500 Stunden ehrenamtliches Engagement in gemeinnützige Projekte im Viertel investieren

um das Samtweberviertel. Hier lernen sich die unterschiedlichen Akteure kennen. Es werden strategische Diskussionen über die zukünftige Ausrichtung geführt und Schwerpunktthemen der Gemeinwesenarbeit beurteilt. Schließlich wird hier auch diskutiert, wofür die 60.000 Euro Überschuss verwendet werden sollen.

Die halbjährlich stattfindenden „Viertelfeste“ sind wichtige Bausteine des Gemeinwesens geworden. Sie fördern interkulturelle Begegnungen, sind Forum für Projekte und Bühne für Talente.

Die „Ecke“ – zukünftig das Nachbarschaftswohnzimmer – hat sich schon nach kurzer Zeit als Anlaufstelle und Treffpunkt etabliert. Dazu gehört eine Kümmererperson, die langfristig gemeinsam mit der nachbarschaftsorientierten Verwaltung der Alten Samtweberei die Räume und Flächen für nachbarschaftliche Aktivitäten vermittelt.

### Mehr davon?

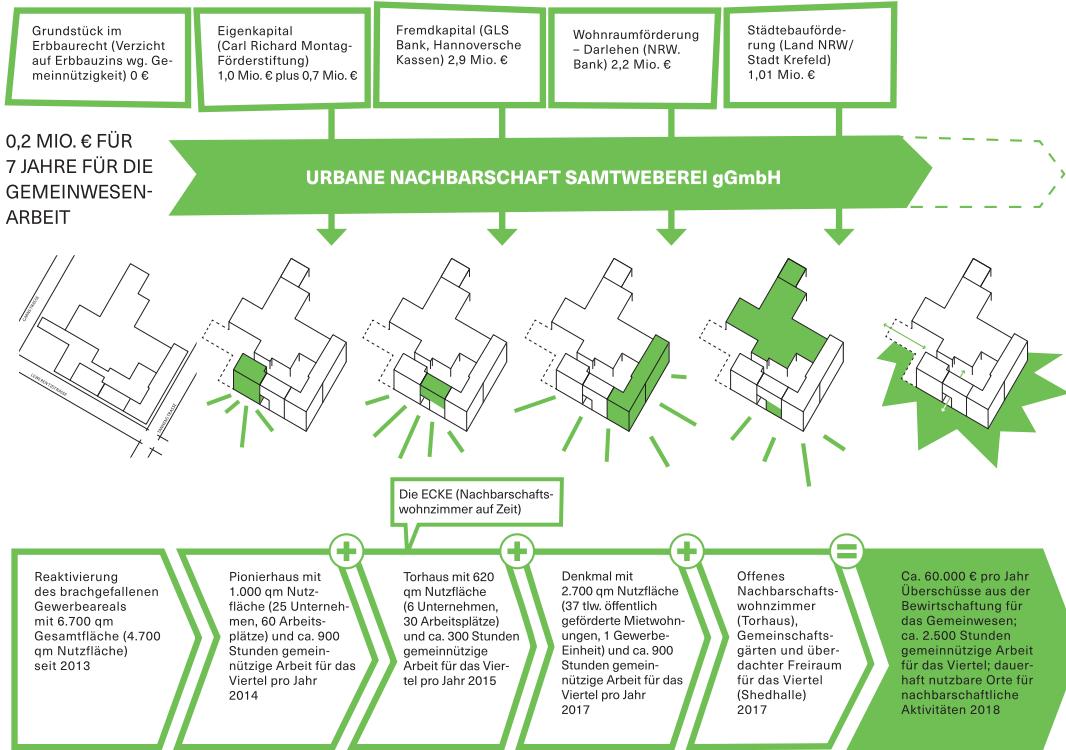
Mittlerweile steht fest: Das Krefelder Pilotvorhaben soll nicht das Einzige Projekt dieser Art bleiben. Die Montag Stiftung Urbane Räume wird einen Schwerpunkt ihrer zukünftigen Aktivitäten in die Strategie Initialkapital setzen und in weitere Immobilien investieren, um eine dem Gemeinwohl zukommende Rendite zu erzeugen. Im Sommer 2015 hat sie sich mit einem bundesweiten Projektaufruf auf die Suche nach neuen möglichen Projekten gemacht. Gesucht wurden verfügbare Immobilien in Quartieren mit Handlungsbedarf, kooperationsbereite Kommunen und vor allem örtliche Initiativen und zivilgesellschaftliche Akteure als echte Partner. Ein Folgeprojekt in Halle an der Saale wird nun entwickelt.

Das Engagement fürs Viertel wird auch in den Stadtraum getragen, zum Beispiel mit einer Plakatkampagne von Marcel Rotzinger  
Foto: Eberhard Weible





## INVESTITIONEN IN DEN STANDORT SAMTWEBEREI



Teil des Erfolgskonzepts: die Nachbarn neugierig machen und einbinden  
Fotos: Katrin Mevißen (o.);  
Siti Jubaedah-Gräfe (u.);  
Grafik: Y.Utku, D.Haas, K.Mevißen, M.Jagla

## ERTRÄGE FÜR DAS VIERTEL

# Bellevue di Monaco

Text Doris Kleilein

**In München machen Aktivisten vor, wie man selbst in gentrifizierter Innenstadtlage Freiräume schaffen kann. Aus satirischen Aktionen für den Erhalt einer städtischen Liegenschaft wurde Ernst: Die Stadt München hat den Abriss gestoppt und verpachtet die Altbauten an die neu gegründete Sozialgenossenschaft „Bellevue di Monaco“. Nach dem Umbau sollen dort Geflüchtete wohnen – und München bekommt einen Ort, an dem über Migration und Stadtentwicklung diskutiert werden kann**



**Ausgerechnet** in der Münchner Innenstadt, ausgerechnet im teuren Glockenbachviertel, wo die Monatsmieten bei 20 Euro pro Quadratmeter liegen, hat eine Handvoll Kulturschaffender einen Ort ins Leben gerufen, an dem bald Geflüchtete wohnen werden – in die Nachbarschaft eingebunden durch ein Kulturzentrum, in dem die Debatte um Migration und Stadt geführt, aber auch ein konkretes Miteinander und Hilfe organisiert werden kann. Natürlich gibt es Vorbilder wie das Hotel Cosmopolis in Augsburg (Heft 3.2014) oder magdas Hotel in Wien (Heft 48.2015). Aber die Münchner gehen ihren ganz eigenen Weg, und das bereits lange bevor die Stadt im Sommer 2015 Schlagzeilen mit ihrer Offenheit für Geflüchtete machte.

Der Kampf um die städtische Liegenschaft Müllerstraße 2-6, auf der das „Bellevue di Monaco“ nun entsteht, wurde mit viel Witz und jeder Menge Prominenz geführt, nicht zuletzt, weil einer der Initiatoren, Till Hofmann, der Betreiber der Münchner Lach- und Schießgesellschaft ist. Und er geht weit über die Flüchtlingsunterbringung hinaus, zielt er doch im Kern auf

grundlegende Fragen: Wie können günstiger Wohnraum und Nachbarschaften im Stadtzentrum erhalten werden? Schöpft die Stadtverwaltung dazu alle Ressourcen aus, oder müssen neue Wege gegangen werden?

## Erst Spaßguerilla, dann Verhandlungspartner

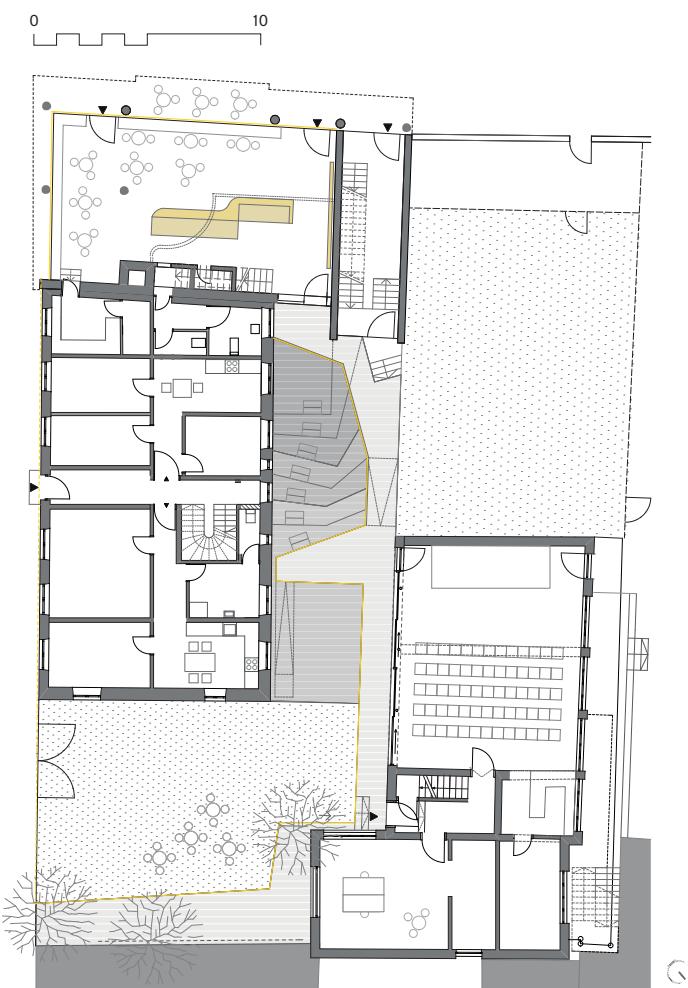
Die drei Altbauten, an denen sich der Protest entzündete, stehen seit geheimer Zeit leer; ein in die Jahre gekommener, aber ganz rüstiger Bestand, wie man ihn im einstigen Arbeiterviertel noch bis in die neunziger Jahre hinein öfter finden konnte: ein grün verputztes, sechsgeschossiges Wohnhaus aus den fünfziger Jahren, das mit zwei Stadthäusern aus dem 19. Jahrhundert einen kleinen Hof bildet. Eigentümerin ist die Stadt München, die ihre Liegenschaft erst lange vernachlässigte und dann Pläne für den Neubau von Sozialwohnungen auf den Tisch legte. Doch dafür hätte nicht nur der Bestand weichen müssen, sondern auch ein Bolzplatz, der sich auf dem Gelände befindet. Die benachbarte Glockenbachwerkstatt, ein seit 30 Jahren im Viertel verankertes Bürgerhaus mit Kindertagesstätte, nutzte diesen Platz ebenso wie viele Anwohner. Dieses kleine Stück Bewegungsfreiheit wollten sich die Nutzer nicht nehmen lassen und schlugen die Trommel: Till Hoffmann organisierte 2011 mit anderen Kindergarteneltern ein Fußballspiel mit Bastian Schweinsteiger, der Bolzplatz konnte bleiben. Nach diesem ersten Akt der Einmischung fand sich eine Gruppe von Aktivisten, die den Umgang mit dem Gelände angesichts der Münchner Wohnungsnot zunehmend als Skandal empfanden, zumal der Stadtrat die Gebäude endgültig als nicht sanierungsfähig einstuft und den Abriss beschloss. Was dann an Protest in Form von Spaßguerilla folgte, hatte man in München lange nicht erlebt: Die Aktivisten gründeten die fiktive Immobilienfirma „Goldgrund“ und chauffierten mit goldenen Bauhelmen und im Anzug potenzielle Anleger zur Verkaufstour im Bus durch die Stadt. Zudem nahm sich Goldgrund der Müllerstraße 6 an: Die Aktivisten renovierten auf eigene Faust eine der Wohnungen und drehten dazu ein Video, das auf YouTube durch die Decke ging – Prominente, die als Gorillas durchs Haus springen und den Pinsel schwingen. Renovierung statt Abriss! Die Gorilla-Aktion brachte die Presse in die Müllerstraße – und die Verantwort-



Die Müllerstraße 2-6 im  
Münchner Glockenbachvier-  
tel: vom Abrisskandida-  
ten zum Leuchtturmprojekt  
Collage: [http://bellevuedi-  
monaco.de/](http://bellevuedi-<br/>monaco.de/)



2013: Aktivisten gründen die fiktive Immobilienfirma Goldgrund und renovieren eine der Wohnungen Müllerstraße 6. Das Video dieser „Gorilla-Aktion“, bei der auch Dieter Hildebrandt mit putzte, ist ein Hit im Netz ([www.youtube.com/watch?v=tBk2HdyuzB0](http://www.youtube.com/watch?v=tBk2HdyuzB0))



2016: Umbau zu WGs und Wohnungen für Geflüchtete und zum Kulturzentrum nach den Plänen von Hirner und Riehl Architekten  
Isometrie, Grundriss EG im Maßstab 1:333;  
Abb.: Architekten

lichen zum Einlenken. Im Januar 2015 nahm der Stadtrat den Abrissbeschluss zurück. Aus der Spaßguerilla war ein ernst zu nehmender Verhandlungspartner geworden: Gemeinsam mit der WOGENO eG gründete das inzwischen auf mehrere Hundert Unterstützer angewachsene Bündnis die Sozialgenossenschaft „Bellevue di Monaco“, ein Projekt, bei dem nur noch der Name an den üblichen Maklersprech erinnert. Die Besonderheit dieser Genossenschaft: Keines der Mitglieder will selbst einziehen, viele zeichnen Anteile im Wert von 500 Euro, um als Genossen die Idee zu unterstützen. 2015 hat die neu gegründete Genossenschaft sieben Architekturbüros zum Wettbewerb für Sanierung und Umbau der Liegenschaft eingeladen: Der Zuschlag ging an das lange im Glockenbachviertel ansässige Büro Hirner und Riehl, das mit seinem Konzept auf Zurückhaltung und auf die schrittweise Entwicklung mit den Nutzern setzt: möglichst wenig architektonische Überformung, kaum Grundrissänderungen. Im grünen Hochhaus sollen neben einem Info-Café acht Zweier-WGs speziell für junge Erwachsene entstehen, die mit dem 18. Geburtstag aus den Einrichtungen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge

## **Das Aktionsbündnis weiß, wie man mit Medien und Öffentlichkeit umgeht und hat Juristen, Profis aus der Sozialarbeit und Politaktivisten mit ins Boot geholt**

entlassen werden – sie können in der Müllerstraße für zwei Jahre wohnen und werden dort von der Jugendhilfe betreut. Auch die sechs Wohnungen in der Müllerstraße 4 sind als Übergangslösung für Alleinerziehende und Familien „mit Fluchthintergrund“ konzipiert. In die Müllerstraße 2 soll das Kulturzentrum mit Räumen für Büros und Veranstaltungen einziehen.

Stadtentwicklung von unten braucht einen langen Atem und viele Partner: Um das Erbbaurecht für die Liegenschaft vergeben zu können, wie es die Genossen vorschlugen, musste die Stadt München europaweit ausschreiben, ein Prozess, der sich einige Monate hinzog. Im Dezember 2015 schließlich bewarb sich die Bellevue di Monaco eG als einziger Bieter, im Januar 2016 erteilte der Stadtrat den Zuschlag für das Wohn- und Kulturprojekt. Mit den Architekten wurde ein Partner gefunden, der sich auf den Prozess einlässt: Für die Sanierung des Bestands arbeiten die Planer mit der Handwerkskammer und mit Betrieben zusammen, die Geflüchtete einbinden und sie zu Malern, Fliesen- und Bodenlegern ausbilden. Derzeit entwickelt das Büro gemeinsam mit Studierenden der Hochschule München ein Möblierungskonzept aus industriellem Halbzeug. 2017 soll in der Müllerstraße, die nun schon seit fünf Jahren für Feste, Versammlungen und Pressekonferenzen genutzt wird, endlich ganz offiziell das Leben einziehen.

Das Aktionsbündnis Bellevue di Monaco weiß, wie man mit Medien und Öffentlichkeit umgeht und hat Juristen, Profis aus der Sozialarbeit und Politaktivisten mit ins Boot geholt. Hartnäckig und sehr professionell haben sie den Protest in eine Institution überführt und immer wieder an dem Standort mitten in der Stadt festgehalten, auch wenn Ausweichquartiere angeboten wurden. Ein Vergleich mit den siebziger Jahren, als Bürger Stadtteilzentren gründeten, drängt sich auf: Die Zivilgesellschaft lässt sich nicht mehr abspeisen mit dem Hinweis auf Verfahren, Notwendigkeiten und knappe Kassen: Sie fordert die Verwaltung auf, nicht weiter auf Sicht zu fahren, vielmehr die Stadt langfristig zu entwickeln. Das „Bellevue di Monaco“ steht in einer Reihe mit dem „Haus der Statistik“ in Berlin oder dem „Experimentierzentrums Elixier“ in Dresden. In Deutschland entstehen derzeit Orte der Einwanderungsgesellschaft, die nicht von oben verordnet, sondern bereits vor der Schlüsselübergabe verankert sind.

## **Genossenschaft**

Die Genossenschaft ist eine seit langem bewährte und beliebte Rechtsform für gemeinschaftliche wirtschaftliche Tätigkeiten, die zugleich mit sozialen Zielen für ihre Mitglieder bzw. die Gemeinschaft verbunden sind. Genossenschaften sind in ganz unterschiedlichen Geschäftsfeldern tätig: Weit verbreitet sind Wohnungs- und landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, aber es etablieren sich mittlerweile auch quartiersbezogene Genossenschaften oder sog. Sozialgenossenschaften, die zum Beispiel auf eine bessere Versorgung der örtlichen Bevölkerung – und nicht nur ihrer Mitglieder – mit Gütern und Dienstleistungen zielen. Zentrale Merkmale des Genossenschaftsgedankens sind Selbsthilfe und Selbstverwaltung; Genossenschaften ermöglichen daher ein hohes Maß an Mitbestimmung und Mitwirkung ihrer Mitglieder. Das höchste Organ ist die Generalversammlung bzw. Mitgliederversammlung. Sie bestimmt die Grundlinien der wirtschaftlichen Tätigkeit, während die operative Geschäftsführung beim Vorstand liegt. Vorstand und Aufsichtsrat werden von der Generalversammlung gewählt. Dort hat jedes Genossenschaftsmitglied in der Regel eine Stimme – unabhängig von der Höhe seiner Geschäftsanteile. Das Genossenschaftsmodell erlaubt, ähnlich wie bei Vereinen, einen unkomplizierten Ein- und Austritt der Mitglieder. Mitglied kann werden, wer einen Mindest- bzw. Pflichtanteil einzahlt und der Genossenschaft beitreibt. Die Eigenkapitalbildung in Genossenschaften erfolgt vornehmlich über diese Einlagen ihrer Mitglieder. Wer später wieder aus der Genossenschaft austritt, erhält seine Geschäftsanteile innerhalb der satzungsmäßigen Frist (maximal fünf Jahre) in nominaler Höhe zurück. Dafür muss eine Genossenschaft entsprechende Rücklagen bilden. Damit eine Genossenschaft rechts- und geschäftsfähig ist, muss sie ins Handelsregister eingetragen werden. Das setzt eine positive Begutachtung der geplanten wirtschaftlichen Tätigkeit durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband voraus. **Dirk E. Haas**



# Das Bürgerbad Schwerte im Elsetal

Text Kristin Gehm und Franziska Bittner



Das Elsebad nach dem Umbau. Die bestehenden Gebäude wurden mit einer Freizeitarchitektur überbaut.  
Foto: Oskar Neubauer

## **Das Freibad schließen? „Nicht mit uns!“, sagten die Schwerter Bürger und organisierten das erste Bürgerbegehren Nordrhein-Westfalens. Seit über zwanzig Jahren betreibt nun eine engagierte Gruppe das Bad in Eigenregie, mit vielschichtigem Programm und breiter Unterstützung der Bevölkerung**

**Vor** 23 Jahren hätte wohl kaum jemand für möglich gehalten, dass man heute im Elsebad Schwerte noch baden kann. Als die Stadt Ende der achtziger Jahre ein neues Bäderkonzept entwickelte, war darin aus Kostengründen für das 1938 eröffnete Freibad kein Platz mehr. Anfang der Neunziger musste das Traditionsbad schließen. Was folgte, hatte die Stadt so nicht erwartet: Der Protest war riesig, die Initiative „Trägerkreis für die Wiedereröffnung des Freibads Elsetal“ sammelte in nur vier Wochen 10.000 Unterschriften. Damit wurde das erste Bürgerbegehren Nordrhein-Westfalens möglich. Mit Erfolg: bereits ein Jahr später beschloss der Stadtrat, das Freibad wieder zu eröffnen und städtisch zu fördern – vorausgesetzt, es fände sich ein privater Träger.

Der daraufhin gegründete Förderverein „Bürgerbad Elsetal e.V.“ zählte schon nach einem Jahr 500 Mitglieder. Ehrenamtlich entwickelte er eine fundierte Planung für die nötige Erneuerung und den Umbau des Bads sowie ein Betriebskonzept. Und entschied sich für einen zuverlässigen Betreiber: sich selbst. Um das Haftungsrisiko der Beteiligten, gerade auch als Bauherren, so gering wie möglich zu halten, wurde die „gemeinnützige Elsebad Betriebs GmbH“ gegründet, deren Hauptgesellschafter der Förderverein ist. Mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen wie dem „Trockenanbadefest“ oder dem gemeinsam mit Sportvereinen organisierten „Laufen für das Elsebad“ konnte ausreichend Startkapital eingeworben werden. Nachdem viele Kritiker es zu Beginn nicht für möglich gehalten hatten, dass Bürger ehrenamtlich ein so großes Vorhaben stemmen könnten, verschwand mit zunehmendem Erfolg die Skepsis gegenüber dem Projekt.

Mit Hilfe von etwa 100 Freiwilligen wurde das Freibad schließlich umgebaut und erneuert. Da die alten, einzelnstehenden Gebäude im Landschaftsschutzgebiet des Elsetals nicht abgerissen werden durften, wurden sie mit einer Freizeitarchitektur in Holzständer-Technik überbaut. Die Finanzierung konnte dabei auf verschiedene Säulen bauen: Ein Erbbauvertrag mit der Stadt Schwerte sichert dem Verein bis 2049 das Bad, für dessen Pflege und Nutzung er im Gegenzug verantwortlich ist. Neben einem einmaligen Baukostenzuschuss von 850.000 DM sagte die Stadt einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von 100.000 DM zu. 1997 wurden zudem Landesmittel in Höhe von 337.000 DM bewilligt. Einen Teil der Gebäude finanzierte die DLRG, die darum mit sieben Prozent am Erbbauvertrag be-

teiligt ist. Die für die Baukosten von zwei Millionen DM noch fehlenden Mittel konnten durch Spenden und ehrenamtliche Arbeit erbracht werden. Eine große Hilfe war die Arbeit von drei Architekten: Ganze 125.000 DM wurden durch ehrenamtliche Planungsleistungen eingespart, die der damals gerade in den Ruhestand eingetretene Architekt Philipp Lambert gemeinsam mit seiner Tochter Maike und seinem Schwiegersohn Can Yeger erbrachte. So konnte schon 1998 der Betrieb wieder aufgenommen werden.

### **Neues, altes Elsebad**

Seit der Wiedereröffnung des Freibades geht es darum, den Erhalt zu sichern. Dafür ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit notwendig. Angeboten werden viele sportliche und kulturelle Aktivitäten: Wassergewöhnungs- und Seepferdchenkurse, Aqua-Jogging und Aqua-Zumba, ein 24-Stunden-Schwimmen der DLRG und ein Hundeschwimmen. Darüber hinaus werden Open-Air-Kinoabende und Familienzeltlager organisiert. Auf der ehemaligen „Knutschwiese“ wurde gemeinsam mit dem Ruhrtalmuseum ein Holzhüttendorf für Kinderfreizeitprogramme errichtet. Im Winter findet dort ein Nikolausmarkt statt. Bei solchen Aktionen geht es den Betreibern auch um Nachwuchspflege – denn Kinder, deren Ferienprogramm im Bad stattfindet, kommen vielleicht zum Baden wieder.

Aktuell zählt der Förderverein rund 850 Mitglieder. Ihre Beiträge werden gemeinsam mit den Eintrittsgeldern, den Gewinnen aus dem Kioskverkauf und ab 2016 einem städtischen Zuschuss von jährlich 60.000 Euro für den Badbetrieb verwendet. Derzeit sind ca. 130 Ehrenamtliche tätig. Ihre „Arbeitsspende“ von etwa 6000 Stunden im Jahr entspricht einem materiellen Wert von fast 80.000 Euro. Sie helfen an der Kasse, bei den Grünanlagen, dem Mülldienst, der Gestaltung von Zeitschriften und Broschüren und im Kiosk, der nach einer Verpachtung seit 2014 ebenfalls vom Verein geführt wird. Die Menschen im Vorstand des Fördervereins und in der Geschäftsführung der gGmbH entwickeln gemeinsam mit einer „guten Mischung aus Spinnern und Realisten“, wie man selbst sagt, immer wieder neue Ideen, um das Bürgerbad als einen besonderen Ort zu erhalten – und setzen sie in die Tat um. Damit ist das Elsebad ein Vorreiter, der in den Jahrzehnten seines Betriebs viele der inzwischen 400 deutschen Bürgerbäder inspiriert hat. Um sie besser zu vernetzen, wurde 2014 im Elsebad der Bundesverband „Netzwerk Bürgerbäder e.V.“ gegründet.

# Das Gundeldinger Feld in Basel

Text Barbara Buser Fotos Martin Zeller

Der Blick in die Schweiz lohnt nicht nur wegen guter Architektur. Im Land der Banken finden sich auch gemeinwohlorientierte Großprojekte, die eine genaue Betrachtung wert sind. Herausragendes Beispiel ist das Gundeldinger Feld: Hier haben drei Architekten ein altes Fabrikareal in ein Quartierszentrum umgebaut, das alles bietet – außer Wohnen. Barbara Buser, eine Initiatorin des Projekts, über Wege zum Erfolg, Stolpersteine und Architekten als gemeinwohlorientierte Aktionäre



**Das** Gundeli ist eines der am dichtesten bevölkerten Quartiere Basels. Hier produzierte die Sulzer-Burckhardt AG auf dem sogenannten „Gundeldinger Feld“ seit 1889 Hochleistungskompressoren. Im Oktober 1999 beschloss das Unternehmen, die Maschinenfabrik im Gundeli aufzugeben, nach Winterthur zu ziehen und das Fabrikareal zu verkaufen. Da ich lange Jahre in der Quartiersplanungsgruppe mitgearbeitet hatte, wusste ich, wie sehr in der Gegend Freiräume fehlten. Das Areal der Maschinenfabrik hatten wir schon 15 Jahre vorher als idealen Freiraum identifiziert, falls die Fabrik einmal ausziehen würde. Deshalb beschloss ich zusammen mit Irene Wigger und Eric Honegger, das Projekt eines Wohnzimmers fürs Quartier zu entwickeln. Mit diesen und zwei weiteren Quartiersbewohnern gründete ich im Jahr 2000 die Kantensprung AG. Da wir selbst kein Geld hatten, suchten wir Investoren, die die 12.700 Quadratmeter große Liegenschaft kaufen und der Kantensprung im Erbbaurecht abgeben würden. Im November 2000, nur elf Monate nach Bekanntgabe der Verkaufsabsichten, konnte die Gundeldinger Feld Immobilien AG, gegründet von drei Privatpersonen und drei Pensionskassen, die Fabrik kaufen und der Spekulation entziehen.

Die Lage des Areals im Zentrum des Quartiers war ideal für das Vorhaben, ein „Wohnzimmer für das Quartier“ mit sozialen sowie Arbeits- und Freizeitangeboten zu schaffen. Die verschiedenen Gebäudetypologien von Hallen, Büroräumen, Werkstätten etc. ermöglichen eine vielfältige Um- und Weiternutzung. Die Trapezform des Grundstückes erlaubt die Ausbildung einer „inneren Straße“ als interessanten, verkehrsgeschützten Fußgänger- und Fahrradweg zwischen zwei intensiv befahrenen Längsstraßen. Die ganze Umnutzung konnte unter dem Schirm des Paragraphen 77 der

Basler Bauordnung „Besitzstandsgarantie“ durchgeführt werden, sodass alle Gebäude stehen bleiben konnten, auch wenn sie den zwischenzeitlich geänderten Zonenvorschriften nicht mehr entsprachen. Dass wir keinen Quartiersplan erstellen mussten, brachte einen großen Zeitgewinn. Ebenso hilfreich war, dass in Basel die Höchstzahl an Parkplätzen vorgeschrieben ist – und nicht die Mindestanzahl. So mussten wir keine Parkplätze bauen, und auch gar nicht erst über die Notwendigkeit solcher Flächen diskutieren.

Allerdings setzte uns die Kantons- und Stadtregierung unter Druck. Sie vertrat die Auffassung, dass an diesem Ort Wohnungen gebaut werden müssten. Zum Glück waren wir uns als Baurechtnehmer mit den Grundeigentümern einig, dass Wohnungen mit ihrem gesetzlich geschützten Anspruch auf Ruhe die Entwicklung der Quartiersaktivitäten auf dem Gelände behindern würden. Und die privaten Investoren konnten aufgrund der Zonenvorschriften nicht dazu gezwungen werden, Wohnungen zu bauen.

Mit zwei großen Informationsveranstaltungen, wobei die eine lang vor Beginn des Projektes stattfand, konnte das Interesse der Bewohner des Quartiers geweckt und eine breite Unterstützung der Idee bewirkt werden. Viele Anwohner und Mitglieder des neutralen Quartiersvereins nahmen an den verschiedenen Veranstaltungen teil und halfen bei einzelnen Aktionen (Pflanzen sammeln, Saal betreiben, Flohmarkt organisieren, etc.). Da die Nachbarn in den gesamten Prozess von Anfang an gut eingebettet waren, sind sie heute auch ziemlich tolerant, wenn es bei Veranstaltungen einmal lauter wird, und viele sind sogar bereit, der Kantensprung AG Darlehen zu gewähren, um den weiteren Ausbau der Räume zu finanzieren.





## 2nd-Hand-Bauteile, schrittweise Renovierung: Mit Architekten als Bauherren konnten ungewohnte und kostengünstige Lösungen realisiert werden

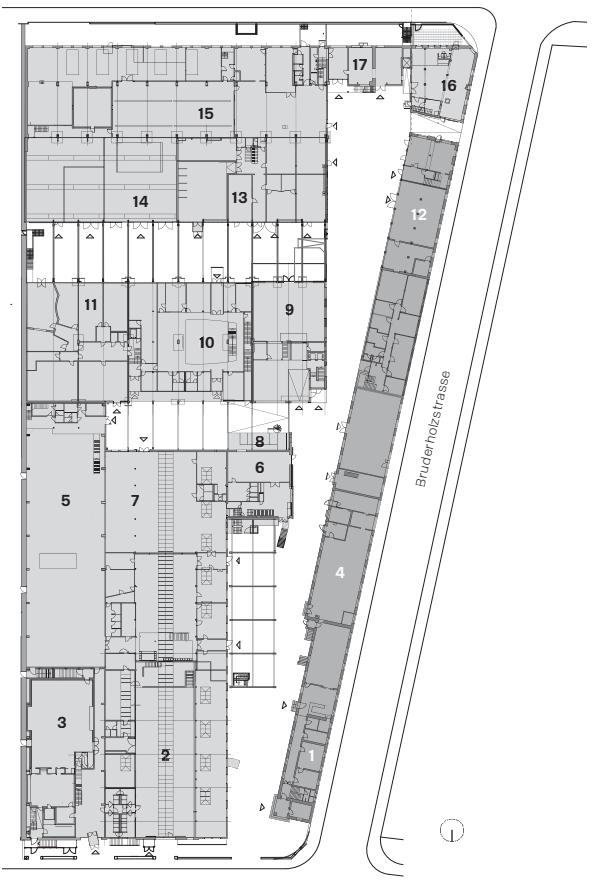
### Energie sparen, Honig ernten

Das Gundeldinger Feld war von Beginn an Pilotprojekt der 2000-Watt-Gesellschaft. Vielfältige Aktionen und Informationsveranstaltungen bewirken ein größeres Verständnis für ökologische Anliegen. Alle Mieter haben zusammen mit dem Mietvertrag eine Vereinbarung Energie unterschrieben, die zum Nachdenken über Energieverbrauch und -gewinnung anregt und zum Ziel hat, dass die Kantensprung AG und die Mieter den Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft gemeinsam gehen. Dabei war der Energieverbrauch der alten hohen Fabrikhallen eine große Herausforderung. Diese konnte bewältigt werden, indem Maßnahmen wie Wärmedämmung, Temperatursenkung, Wärmerückgewinnung etc. in Etappen angegangen werden (Das ist möglich, da die Gebäude unter Besitzstandsgarantie stehen, sodass man nicht alle Energievorschriften sofort erfüllen muss.) In die Kühlanlagen der Restaurants wurden Wärmerückgewinnungsanlagen eingebaut, die den Verbrauch von Primärenergie verringern. Auf den Dächern des Gundeldinger Felds wurden bereits vier Photovoltaik-Anlagen installiert. Bei den neu gebauten oder sanierten Dächern wird das Regenwasser gesammelt und für die WC-Spülung und das Gießen der Blumen verwendet.

Als erste Aktion zur Begrünung des Areals wurde in der leergeräumten Industriehalle Nr. 7 eine Baum- und Pflanzenschule eingerichtet. Von hier kamen die Pflanzen, die für die innere und äußere Begrünung des Areals eingesetzt wurden. Das erste Dach wurde mit einer Gruppe von Schülern bepflanzt, wobei jeder sein eigenes „Gärtchen“ bekam. Wo möglich, wurden die Fassaden begrünt, mit Efeu, wilden Reben, Hopfen oder Knöterich. Die Pflanzen blühen zu unterschiedlichen Zeiten und geben dem Areal je nach Jahreszeit immer wieder ein neues Aussehen. Ehemalige Mitarbeiter der Maschinenfabrik berichteten, dass früher auf dem Gelände Trauben wuchsen. An den bekannten Stellen wurden wieder neue Rebstöcke gepflanzt. Bald werden wir einen „Grand Cru Gundeldingen“ keltern. In einige Aushublöcher wurden Bäume gesetzt: eine Birke, eine Eiche (als Preis eines Nachhaltigkeitswettbewerbs) und auch ein Kirschbaum, Feigenbäume und Trauben. Dadurch angeregt, hat ein Mieter Bienenstöcke auf den Dächern.

Das 2000-Watt-Quartier hat viele Gesichter: Architektonisch wurden so viele gebrauchte Bauteile wie möglich – aus dem Bestand selbst oder der Bauteilbörse – verwendet; das Gelände wurde intensiv begrünt. Auf dem Dach wird quartiereigener Honig produziert





■ Verwaltungsbauten und Werkstätten, heute Kleingewerbe und Dienstleistung	1 Kantensprung AG
■ Industriehallen, heute Gastronomie, Gewerbe, Kultur, Spiel und Sport	2 Restaurant, Lounge
	3 Restaurant und Bar
	4 „Baubüro in situ“
	5 Kletterhalle
	6 Zirkusschule
	7 Quartiersbibliothek
	8 Verlag
	9 Indoor Spielplatz
	10 Hauptsitz „Pro Natura“
	11 Musiklabel, Studio
	12 Advokatur, Mediation; Tätowierstudio
	13 Tanzstudio; Eventagentur
	14 Schreiner, Schlosser, Steinmetz
	15 Brauerei, Braustube
	16 Bio-Bistro
	17 Hostel





Zurzeit gibt es über 70 Mieter, die nach den Kriterien Quartiersrelevanz, Integration und Nachhaltigkeit ausgewählt wurden. Von links oben im Uhrzeigersinn: Kletterhalle K7, Schreinerei, Schlosserei, Zirkusschule im Kohlesilo, Brauerei „Unser Bier“, Französischer Kindergarten



chern aufgestellt. Der Gundeldinger-Feld-Honig ist zum beliebten Geschenk geworden.

## Architekten als Aktionäre

Entscheidend für den Start des Projektes war das Vertrauen der Investoren, die das Land kauften und dieses der Kantensprung AG auf 90 Jahre im Erbbaurecht abgaben. Sehr hilfreich war auch, dass die Investoren der Kantensprung AG ein Anfangskapital von 2 Millionen CHF als nachrangiges Darlehen zur Verfügung stellten. Finanziell wichtig war es, dass die gesamte Bausubstanz zu einem symbolischen Franken übernommen werden konnte. Die vollständig abgeschriebenen Gebäude sollten abgerissen werden, was mindestens 2 Millionen CHF an Abbruchkosten zur Folge gehabt hätte, andererseits hatten sie laut Schätzung der Bank immerhin noch einen Wert von 4 Millionen CHF. Eine große Rolle spielte die Bank, die aufgrund des Baurechts und des geschätzten Gebäudewerts die ersten Umbauten mit einer Hypothek finanzierte. So konnten wir starten. Zwei Jahre später wollte sie das Projekt aber nicht weiter finanzieren, sie könne das Risiko nicht weiter eingehen. Dieser Vertrauensverlust wog schwer: Es musste innert kürzester Zeit eine neue Bankfinanzierung gefunden werden, was uns bei der Alternativen Bank Schweiz gelang.

Die fünf Aktionäre der Kantensprung AG – davon drei der Initiatoren des Projekts – haben je 20.000 CHF in die AG investiert und sind gleichberechtigte Verwaltungsräte und Mitglieder der Geschäftsleitung. Sie arbeiten alle mit ähnlichen Pensen (zu Beginn zwischen 50 und 80 Prozent, später noch 10 bis 30 Prozent) vor Ort mit, dadurch können die Entscheidungswege kurz gehalten werden. Drei der fünf sind Architekten. Mit ihnen als Bauherren konnten ungewohnte kostengünstige Lösungen realisiert werden: Es musste nicht alles sofort renoviert, nicht alle Probleme gleichzeitig gelöst und nicht alles mit schweizerischer Perfektion gemacht werden. Von Anfang an war geplant, möglichst viele Bauteile wieder zu verwenden,

## Auf Profit mit der Miete wird freiwillig verzichtet. Die günstigen Räume unterstützen Quartiersaktivitäten und stifteten so Identität für das Viertel

z.B. Wellplatten vom Dach als Fassadenverkleidung, oder 2nd-Hand-Bau-teile von der Bauteilbörse zu kaufen.

## Die Mieter

Der freiwillige Verzicht der Kantensprung AG auf jeglichen Profit aus der Vermietung macht Mieten unter dem Marktpreis möglich. Die Hauptnutzung als „Quartierszentrum“ ist im Erbbaurechtsvertrag festgelegt. Die gemäßigten Mietpreise unterstützen Quartiersaktivitäten und geben diesem Identität. Jungunternehmen werden gefördert, indem sie Räume z.B. ohne Kaution oder übliche Sicherheiten mieten und in Selbsthilfe ausbauen können. Die Kantensprung AG wählt die Mieter nach den Kriterien Quartiersrelevanz, Integration und Nachhaltigkeit aus.

Zurzeit gibt es über 70 Mieter. Mieterin seit der ersten Stunde ist die *Kinderzirkusschule Rägeboge*. Mit Hilfe von Eltern und der Kinder selbst wurde die hohe Halle der ehemaligen Heizzentrale umgebaut. Eine weitere Mieterin ist das *Familienzentrum*. Es zog aus einem Hinterhaus im Quartier, ohne Zugang zu einem Außenraum, ins Gundeldinger Feld. Hier kann sich das Zentrum entfalten, die innere Straße ist am Nachmittag autofrei, so dass die Kinder draußen spielen können. Die *Quartiersbibliothek* wiederum war 40 Jahre lang in einer engen Wohnung im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses untergebracht. In der 12 Meter hohen „Basilika“ kann das Angebot jetzt auf 500 Quadratmetern ausgebrettet werden.

Wenn man die hohen Hallen auf dem Areal sieht, liegt die Idee einer *Kletterhalle* auf der Hand. Trotzdem dauerte es zwei Jahre, bis ein Betreiber gefunden werden konnte, der den Aufbau der Halle übernahm und die Kletterhalle zum Erfolg führte. Eine weitere Halle sollte den Kindern im Quartier, die vielfach in hellhörigen, engen Wohnungen leben, als *Spielfeld* zum Lärmmachen und Austoben zugänglich gemacht werden. Die Robi-Spielaktion konnte als Betreiber gewonnen werden. Sie bietet auch einen Mittags-tisch und Aufgabenhilfe an. In Halle 4/5 ist die *französische Schule* eingezogen, die lange nach einem Raum für ihren Kindergarten und eine Kinder-tagesstätte suchte. Der Pausenplatz im Innenhof belebt das Gundeldinger Feld. Die ehemaligen Garderoben der Fabrikarbeiter mit ihren Batterien von Duschen und Toiletten eigneten sich hervorragend für die Umnutzung zu einem *Backpacker Hostel*. Mit wenig Aufwand konnten die Räume als Mehrbettzimmer eingerichtet werden. Der geringe Aufwand und der bescheide-ne Komfort drücken sich in den günstigen Übernachtungspreisen aus.

Unter dem Namen *Querfeld* wurde ein Saal eingerichtet, der an den eigens dafür gegründeten Verein zu günstigen Bedingungen vermietet wird. So-wohl Quartiersveranstaltungen wie der autofreie Flohmarkt, Kinofestivals, Aufführungen der Kinderzirkusschule, als auch private Feste und kom-merzielle Seminare und Vorträge finden in diesem, 200 Menschen fassen-den Saal statt.

Von Anfang an zählte das *Restaurant eo ipso* in der „ungeschminkten“ Industriehalle zu den großen Anziehungspunkten. Während das Mittagsan-gebot eher von Geschäftsleuten genutzt wird, zieht die Bar abends die Jugend aus der ganzen Stadt an. Zusätzlich zum „großen“ Restaurant eta-blierte sich das *Bio Bistro*, der einzige „Knospen“ zertifizierte Gastrobetrieb in der Region, als Mittags-Kantine. Mehr als 70, meist vegetarische Essen werden jeden Tag serviert. Abends und am Wochenende kann der Raum für Koch-Veranstaltungen und Feste gemietet werden. Das Bio Bistro wird mit psychisch beeinträchtigten Menschen betrieben, die hier einen ge-schützten Arbeitsplatz haben.

Die Nachfrage nach *Praxisräumen* war stets groß. Neben einer Anwalts- und Mediationspraxis gibt es zwei Physiotherapie- und eine Osteopathie-praxis. Andere Räume werden einfach als *Büroräume* vermietet. Die Unter-nehmer und ihre Mitarbeiter schätzen die Vielfalt des Standorts. Zwei *freie Sitzungszimmer* mit bester Aussicht (auf dem obersten Geschoss des Siloturmes) können von den Mietern mit Vorzugskonditionen gebucht werden, damit sie keine laufende Miete für einen oft leerstehenden Sitzungs-raum aufbringen müssen.

Seit Beginn legen wir Wert darauf, dass das Erdgeschoss für Passanten und Kinder attraktiv ist. Deshalb sind verschiedene Werkstätten entlang der inneren Straße angeordnet: ein Schumacher, Ofenbauer, Bildhauer, das Keramikatelier, die Glasbläserin, der Lautenbauer.

## Vertrauen, Verträge und Verpflichtungen

Die Quartiersbewohner sind durch die innere Straße zum Queren des Areals eingeladen. Veranstaltungen, Kunstausstellungen, Gundeli-Markt, Floh-markt etc. ermöglichen eine Teilnahme an den Aktivitäten auf dem Gundeldinger Feld und fördern die Aneignung. Es ist zu einem festen Bestand-teil des Quartiers geworden, man möchte es sich nicht mehr wegdenken.

Die wichtigsten Grundlagen für das Gelingen des Projektes waren letzt-endllich die Eigenverantwortung der Initiatoren, das gegenseitige Vertrauen zwischen Eigentümern und Trägerschaft, langfristige Verträge und die „not for profit“-Selbstverpflichtung. Extrem wichtig war und ist es, dass sich alle fünf Kantenspringer immer einig sind, dass die AG selbsttragend sein, aber keinen Gewinn abwerfen muss, und dass ein allfälliger Gewinn für ähnliche Projekte zur Verfügung gestellt werden soll. Dafür wurde 2015 die Kantensprung Stiftung gegründet. In sie fließen alle Gewinne durch die Mieteinnahmen, mit denen ähnliche Vorhaben in anderen Städten und Ländern gefördert werden.



Von außen sehen die Fassaden der vier Häuser des Kompott für manche Chemnitzer nicht sehr reizvoll aus, im Inneren sind sie aber einladend

Fotos: S.60: Hannes Heise;  
S.61: Kompott

# Das Kompott in Chemnitz

Text Michael Stellmacher, Hannes Heise und Christina Gräwe



Fahrradschuppen, gebaut von den Architekturstudierenden M. Petzold, J. Bruns, S. Lässig, V. Klaus

**Als Initiative von offizieller Seite ernst genommen zu werden, ist oft schwierig. Wenn die Mitglieder dann noch jung und „alternativ“ sind, umso mehr. Das basisdemokratisch organisierte Kompott hat es trotzdem geschafft. Mit viel Elan und der richtigen Portion Witz und Widerstand hat es in mittlerweile vier Häusern ein kulturelles und soziales Angebot auf die Beine gestellt, das sich sehen lassen kann**

„Chemnitz – Stadt der Moderne“ lautet der Slogan des Stadtmarketings. „Stadt des Leerstands“ trafe es ebenfalls. In der Nachwendezeit verlor die Stadt über 20 Prozent ihrer Einwohner; inzwischen ist der Anteil an über 60-Jährigen so hoch wie in kaum einer anderen deutschen Stadt. Etwa jede zehnte Wohnung in Chemnitz steht leer und das, obwohl während der vergangenen 20 Jahre zahlreiche Wohnhäuser abgerissen wurden. „Über kurz oder lang gehen hier sowieso alle weg“, war über viele Jahre ein häufig zu hörender Seufzer unter Jugendlichen. Grund dafür war weniger das Fehlen von Arbeitsplätzen, als der Mangel an jugendkulturellen Orten.

Das hat sich auch durch das „Kompott“ gewandelt. Das „Experiment des Zusammenlebens und Organisierens“, wie sich das Projekt selbst bezeichnet, füllt die komplette Schmalseite eines Häuserblocks an der Leipziger Straße, einen Kilometer von der Innenstadt entfernt. Graffiti verzieren den bröckelnden Putz. Auf dem Dach weht die schwarz-rote Fahne des Antifaschismus, Rollläden und Lochbleche schützen die Fenster im Erdgeschoss. Zunächst erscheint der Ort trotz der Schaufenster eines Ladens und eines Lesecafés nicht gerade einladend. Wer aber durch die Toreinfahrt den Hinterhof betritt, findet dort eine grüne Oase mit Liegestühlen, Selbstgezimmertem und Fahrradschuppen. Was in diesen Häusern parallel geschieht, macht dem Namen „Kompott“ alle Ehre. Im „Umsonstladen“ können Kleidung, Spielzeug und Haushaltswaren abgegeben und mitgenommen werden; auf einen Nachweis für Bedürftigkeit wird verzichtet. Im Lesecafé „Odradek“ finden regelmäßig Filmabende und Lesungen statt; der Veranstaltungsräum „Zukunft“ lädt zu Konzerten und politischem Programm. In die „Fresszelle“ werden Biolebensmittel vom solidarischen Landwirtschaftshof Bunte Kuh geliefert; in der „Volksküche“ wird wöchentlich gemeinsam gegessen und diskutiert. Der Stadtteilgarten „Kompost“ auf

dem Nachbargrundstück bietet eine weitere Möglichkeit, sich einzubringen und in Kontakt zu kommen – wie auch das Keramikatelier und die Holzwerkstatt, das gemeinschaftliche Wohnprojekt, der Kunstladen oder das Tonstudio und weitere Projekte, die sich auf die rund 3000 Quadratmeter der vier Gebäude verteilen. Insgesamt sind es überwiegend Junge, die die extrem günstigen Mieten (derzeit 1 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter) und die zahllosen Möglichkeiten zum Selbermachen im „Kompott“ nutzen.

## Von Kämpfen und Konzepten

Die Geschichte des „Kompott“ ist auch die des Ringens um selbstbestimmte Freiräume. Sie beginnt im Sommer 2007 mit der Besetzung eines leerstehenden Hauses der städtischen Wohnungsgesellschaft GGmbH. Die Besetzer verhandeln geschickt und bekommen einen Nutzungsvertrag für ein Ausweichgebäude in der Reitbahnstraße 84 – das Wohn- und Kulturprojekt „Reba 84“ entsteht. „Umsonstladen“ und Fahrradwerkstatt werden eingerichtet, kulturelle und politische Veranstaltungen finden statt. Der Andrang ist riesig. Mit diesem Erfolg entwickeln sich die Ideen rasch weiter: Warum sich nur auf ein Haus beschränken, wenn ringsum Häuser leerstehen? Die Gruppe entwickelt das Modell eines „Experimentellen Karrees“ und stößt damit auf breites Interesse. Das Studentenwerk und der Chemnitzer Künstlerbund werden als Partner gewonnen; es entsteht ein umfassendes Konzept, das den Stadtrat überzeugt. Mit dem „Integrierten Handlungskonzept Reitbahnviertel“ werden Fördermittelanträge bei Bund und EU gestellt. Kurz darauf weigert sich jedoch die städtische Wohnungsgesellschaft, einen dauerhaften Nutzungsvertrag für den Häuserblock einzugehen und kündigt 2010 auch den Vertrag über die „Reba84“. Die Fördermittelanträge scheitern an der Frage der Standortsicherheit.



Der geschützte Innenhof ist ein wichtiger Ort für Flüchtlinge geworden, da sie hier freies Internet haben  
Fotos: Kompott



Die Bar der Veranstaltungsfäche „Zukunft“, hier finden Konzerte und politische Veranstaltungen statt

## Der Erfolg befähigt: Warum sich nur auf ein Haus beschränken, wenn ringsum Häuser leerstehen?

Doch die Gruppe bleibt hartnäckig und bedient sich zudem souverän verschiedener Taktiken. Einerseits verfassen die Akteure profunde Konzepte und betreiben eine professionelle Medienarbeit – andererseits scheuen sie auch im offiziellen Kontext vor grundlegender Kritik nicht zurück: Im Foyer des Rathauses wird eine Toilettenschüssel „Für Stadtratsbeschlüsse“ aufgestellt – ein Hinweis auf die nie erfolgte Umsetzung des Stadtratsbeschlusses, der sich für das „Experimentelle Karree“ aussprach. Die Website [www.chemnitz-zieht-weg.de](http://www.chemnitz-zieht-weg.de) machte parodistisch auf Chemnitzer Missstände aufmerksam. Die Fähigkeit zu ironischer Reflexion und zugleich kompetenter inhaltlicher Arbeit führt zu einer breiten öffentlichen Wahrnehmung. Die Gruppe gewinnt zunehmend Verbündete in Politik und Verwaltung und kann insbesondere die Oberbürgermeisterin von ihren Ideen überzeugen.

### Von Strebern und Phrasendreschern

2010 schließlich führen intensive Verhandlungen zu den vier Häusern in der Leipziger Straße als Ersatzobjekt. Es ist ein Kompromiss gegenüber dem schon sicher geglaubten „Experimentellen Karree“ und doch ein großer Schritt nach vorn. Die Verabredung: Drei Jahre lang kann die Gruppe die Häuser kostenfrei nutzen, anschließend soll über einen Kauf verhandelt werden. Diese Übergangslösung erweist sich als Glücksgriff. Die Gebäude können schrittweise und ohne ökonomischen Druck in Betrieb genommen werden. Während der Überlassungsphase übernimmt die Eigentümerin GGGmbH Anschlüsse, Reparaturen und Betriebskosten in Höhe von 64.615 Euro. Hinzu kommt eine Förderung der Stadt Chemnitz für Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 120.000 Euro. Weitergehende Baumaßnahmen werden durch die Miete der Nutzer und einen Zuschuss aus dem

Programm „Jugend belebt Leerstand“ für experimentellen Wohnungs- und Städtebau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit in Höhe von 120.000 Euro finanziert. Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen erfolgt in Eigenleistung.

Der Ausbau des Veranstaltungsraums „Zukunft“ wird zudem durch Spenden in Höhe von 10.000 Euro ermöglicht. Langfristig sollen die Mieten des Wohnprojekts und der Projektflächen den Kaufpreis von 70.000 Euro refinanzieren (sie werden dafür auf 3 €/m<sup>2</sup> erhöht).

Fast alle Aufgaben werden ehrenamtlich übernommen. Ein hoher basisdemokratischer Anspruch macht etliche Diskussionen erforderlich. Zu Beginn war ein gemeinsames wöchentliches Plenum für die zahlreichen Detailfragen notwendig: „Wir brauchen Feuerlöscher!“, „Schreiben wir eine Pressemitteilung?“, „Wer darf bei uns einziehen?“ Die Vielzahl an Fragen führt mit der Zeit zu differenzierteren Entscheidungsstrukturen. Teilgruppen, die das Lesecafé, den „Umsonstladen“, den Veranstaltungsraum „Zukunft“ oder die „Volkküche“ betreiben, führen eigene Entscheidungsgremien ein. Übergeordnete Themen werden weiterhin alle zwei Wochen im gemeinsamen Plenum besprochen. Das zehrt an den Kräften, ermöglicht aber auch den Austausch zwischen einer großen Zahl von Beteiligten. Entscheidungen werden auf Konsensbasis getroffen – und doch müssen nicht alle Beteiligten überzeugt sein, um ein Vorhaben umzusetzen. Denn das „Kompott“ versteht sich durchgängig als Experimentierfeld, und Raum gibt es genug. Auf dieser Basis kann die kreative Energie zahlloser Aktiver in die unterschiedlichsten Vorhaben gelenkt werden.

Der Verhandlungskurs mit Verwaltung und Fördergebern bleibt nicht ohne Kritik. „Das Punkimage vom linksautonomen Phrasendrescher war gestern, nun will man sich als kommunalpolitischer Streber gebärden, der



Das Lesecafé „Odradek“ im Erdgeschoss bietet auch Raum zum Jammen, Teetrinken und Kinderspiel  
Foto: Hannes Heise



Der Stadtteilgarten „Kompott“ ist eine kleine Oase für die Nachbarschaft  
Foto: Kompott

## Nur Nazis müssen draußen bleiben. Das ist einer der wenigen Orte in Chemnitz, wo das klar ist

schon mal mit der Verwaltung kuscheln kann“, schreiben Beteiligte in der Broschüre „Kompresso“, die im Lesecafé ausliegt.

### Von Linksalternativen und Großmüttern

Auf die Frage, für wen das „Kompott“ da sei, antworten die Beteiligten selbstbewusst: „Für alle!“ Und schränken ein: „Nazis müssen draußen bleiben. Das ist einer der wenigen Orte in Chemnitz, wo das klar ist.“ Örtlichen Neonazis sind die Aktivitäten des „Kompott“ ein Dorn im Auge. Mehrfach haben sie es angegriffen. Für die Aktiven im „Kompott“ ist ihr Modell ein Ansatz, dieser Atmosphäre der Einschüchterung und Entmutigung in der Stadt einen Raum der Möglichkeiten entgegenzusetzen.

Inzwischen gehen einige Angebote weit über die Szene hinaus: Seit auch in Chemnitz viele Flüchtlinge leben, ist der „Umsonstladen“ zweimal in der Woche ein wichtiger Ort des Austauschs geworden. Auch das Lese-café und der Innenhof sind wichtige Orte für Flüchtlinge, denn hier haben sie freien Zugang zum Internet. Die Großküche im „Kompott“ wird insbesondere im Fastenmonat Ramadan zum gemeinschaftlichen Kochen nach Einbruch der Dunkelheit genutzt.

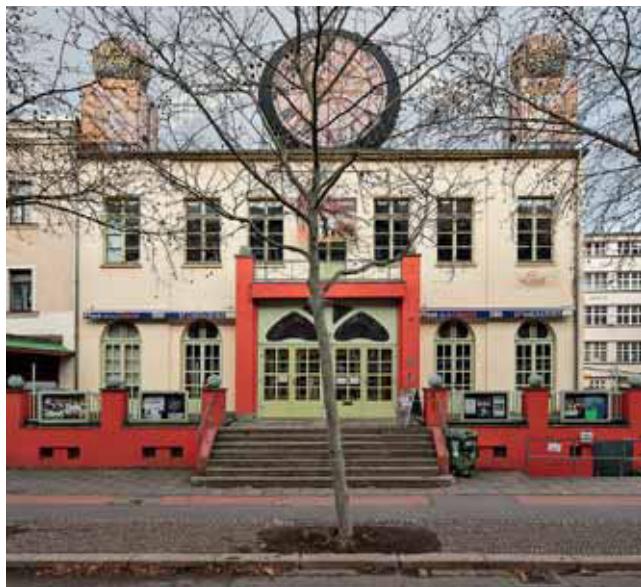
### Von Vertrauen und Verträgen

Ein Resumée der ersten fünf Jahre erzählt von Erfolgen, hält aber auch Lektionen bereit: Hätten Verwaltung und Politik ihren jungen Bürgern zu Beginn nur einen Teil der Fähigkeiten zugetraut, die sie später unter Beweis stellten, hätten beide Seiten früher das jetzige (Zwischen-) Ergebnis erreichen können. Bewährt hat sich hingegen, der Gruppe im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung einen unkomplizierten Einstieg zu ermöglichen. Ebenso wichtig war die Einigung, nach Ablauf dieser Frist über einen Kauf

zu verhandeln, denn die Kombination aus schnellem und unkompliziertem Projektbeginn und langfristiger Perspektive setzte die Energie der Akteure für die Umsetzung ihrer zahllosen Ideen und die dringend nötige Sanierung des Gebäudes frei. Die Gruppe fand in dieser Zeit das Selbstvertrauen, die vier Häuser zu verwalten, und Stadtverwaltung und -politik konnten Vertrauen in deren Kompetenz und Zuverlässigkeit gewinnen.

Auch wenn in der Stadtpolitik mittlerweile der Blick auf die Chancen solcher Projekte überwiegt – einfach ist das Verhältnis nach wie vor nicht. So wie die Aktiven über die Jahre ein genaues Verständnis der Arbeitsweise von Stadtpolitik und -verwaltung erlernt haben, so musste auch diese Seite Offenheit für die Arbeitsweise selbstverwalteter Gruppen entwickeln. Das gegenseitige Unverständnis hat auch dazu geführt, dass die ursprünglich für nur drei Jahre angesetzte „Überlassung“ während der Verhandlungen noch um zwei Jahre verlängert werden musste. Auch für die Gruppe waren interne Hürden zu überwinden. Viele zögerten, die große Verantwortung zu übernehmen, die mit dem Eigentum einhergeht: „Müssen wir überhaupt kaufen?“, „Können wir nicht einfach alles so weiterlaufen lassen?“, „Müssen wir dann die Selbstverwaltung aufgeben, wenn jemand die Geschäftsführung übernimmt?“

Trotz der zögerlichen Stimmen sollen die Häuser 2016 in den Besitz einer zu diesem Zweck gegründeten GmbH übergehen. Inzwischen werden Vorbereitungen getroffen, um sich dem bundesweiten Mietshäuser Syndikat anzuschließen, das unter dem Motto „Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften“ selbstorganisierte Hausprojekte berät und darin unterstützt, am konventionellen Immobilienmarkt vorbei zu bestehen. Der Einstieg in die Selbstverwaltung war für viele auch die Entscheidung, in Chemnitz zu bleiben.



Bei den Sanierungsarbeiten der Schaubühne Lindenfels wurde der marode Charme beibehalten, historische Wandmalerei und

Säulenelemente wurden wieder freigelegt.  
Rechts: Aktienkurs der Schaubühne, Stand: 2014  
Fotos: regentaucher.com



# Schaubühne Lindenfels in Leipzig

Text **Antje Eickhoff und Franziska Bittner**

**Seit über 20 Jahren machen die Schauspieler der Schaubühne Lindenfels nicht nur anspruchsvolles Theater, sondern sanieren auch in mühevoller Kleinarbeit ihren Spielort. Das einst volkseigene „Lichtspieltheater“ wird heute als gemeinnützige Aktiengesellschaft geführt. Inzwischen 1300 Aktionäre finanzieren mit insgesamt rund 4700 Anteilen à 24 Euro das Theater. Lange Zeit war es der einzige Kulturbetrieb Deutschlands in dieser Rechtsform**

Die Schaubühne Lindenfels liegt im heute angesagten Leipziger Stadtteil Plagwitz-Lindenau. Als freies Theater und gemeinnützige Aktiengesellschaft bestreitet sie ein abwechslungsreiches Programm. Neben Schauspielaufführungen gibt es Konzerte, Lesungen, politische Diskussionen und sogar ein eigenes Kino. Eine Eintrittskarte kostet für Studenten gerade mal 6 Euro, einige Veranstaltungen sind kostenlos. Auch jungen Künstlern und Initiativen wird eine Präsentationsplattform geboten. Seit Beginn des Projekts engagieren sich die Akteure für die Entwicklung des gesamten Quartiers, in dem sich mehr und mehr kulturelle Einrichtungen angesiedeln.

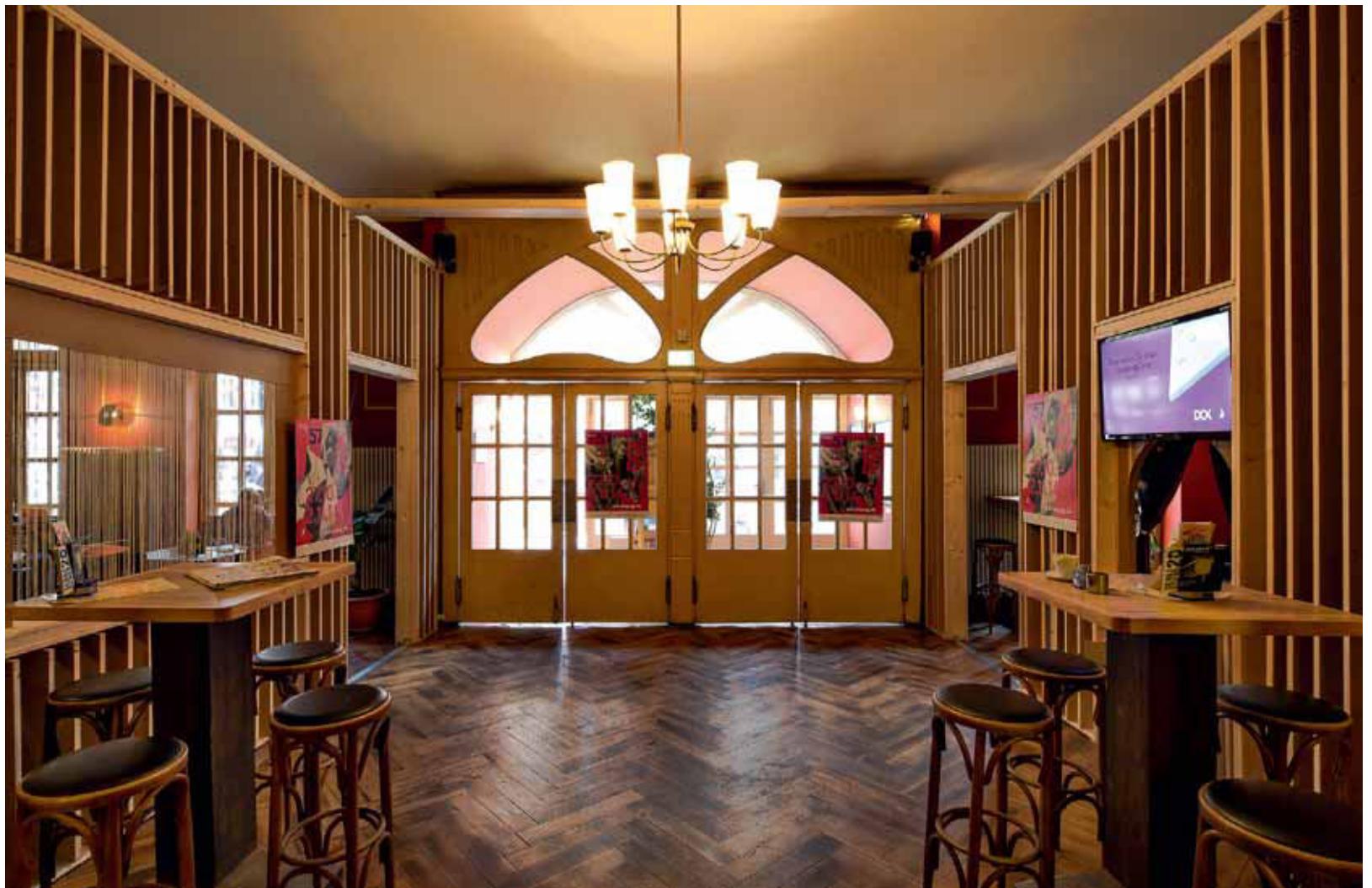
Diese positive Entwicklung war in der Nachwendezeit, als der Arbeiterstadtteil Plagwitz-Lindenau von Schrumpfung und Leerstand geprägt war, alles andere als absehbar. Auch das ehemalige Ballhaus und Kino Lindenfels stand seit 1987 leer – und inspirierte 1993 die Schauspieler René Reinhardt und Anka Baier dazu, hier mit ihrer Theaterinitiative „Internationale Theatererkundungen“ ein freies Theater mit eigenem Ensemble zu gründen. Anka Baier, in Leipzig aufgewachsen, kannte das Kino aus ihrer Kindheit. Der damalige Eigentümer, ein Betreiber aus Bochum, der alle Leipziger Kinos zum „Schnäppchen-Wende-Preis“ gekauft hatte, zeigte an einer Eigennutzung im finanzschwachen und baulich vernachlässigten Lindenau kein Interesse. Mit ihm einigten sie sich auf einen Staffelmietvertrag für 12 Jahre, ohne Instandsetzungspflichten für den Eigentümer. Mit Spenden und viel Eigenarbeit setzten die jungen Theatremacher zwei Jahre lang das heruntergekommene Bauwerk notdürftig instand. Bereits ein Jahr später konnten die ersten Aufführungen stattfinden. Der marode Charme des Hauses wurde beibehalten, historische Wandmalerei und Säulenelemente wieder frei gelegt.

Nach zehn Jahren Spielbetrieb und einigen Umstrukturierungen bezüglich der Rechtsform der Schock: Der Besitzer der Immobilie wurde insolvent und musste verkaufen. Um das bisher mit viel Eigeninitiative und Herzblut Geschaffene nicht Investoren zu überlassen, entstand die Idee, selbst zu kaufen. Also tat man es den Kapitalisten gleich: suchte sich Teilhaber und gründete eine Aktiengesellschaft. 2005 erwarb das Theater das Haus für 200.000 Euro, finanziert über ein Darlehen (mit privater Bürgschaft) von 120.000 Euro und einen „Vorschuss“ auf die Förderung der Stadt Leipzig von 80.000 Euro. Durch den Verkauf der Aktien wurden Eigenmittel zur Refinanzierung des Kaufpreises und zur Umsetzung wichtiger Baumaßnahmen eingeworben.

## Dividende Kultur

Heute ist das Haus im Besitz von 1300 Aktionären mit insgesamt rund 4700 Anteilen an der gemeinnützigen Aktiengesellschaft – bis vor kurzem der einzige Kulturbetrieb Deutschlands in dieser Rechtsform. Als Gewinn bekommen die Aktionäre Kultur ausgeschüttet. Verkauft werden die Aktien, von denen eine 24 Euro kostet, in Form von Kunstdrucken Leipziger Künstler. 2015 kam die sechste Edition der Kunstaktien auf den Markt. Von den vier Gründungsaktionären halten drei die Aktien, das heißt, sie verkaufen die jeweiligen Editionen aus ihren Anteilen. Als sogenannte vinkulierter Namensaktien muss der Vorstand dem Verkauf zustimmen.

Inzwischen besteht das Team aus drei in Vollzeit und sechs in Teilzeit angestellten Mitarbeitern. Zwei Initiatoren von 1993 sowie ein Gründungsmitglied der Aktiengesellschaft von 2005 sind noch in der Schaubühne aktiv. Teil der Finanzierungsstruktur des spartenübergreifenden Kunsthause ist eine institutionelle Förderung der Stadt Leipzig. Derzeit beträgt diese



276.000 Euro im Jahr für Betrieb, Personal und Programm, was etwa 50 Prozent der jährlichen Gesamtausgaben entspricht. Für einen Theaterbetrieb bedeutet dies einen beachtlichen Wert an Eigenfinanzierung. Für größere Investitionen müssen darüber hinaus weitere Eigenmittel erwirtschaftet werden.

In diesem Jahr wird unter anderem mit der Erneuerung des Fußbodens im großen Ballsaal eine weitere Sanierungsetappe der Schaubühne abgeschlossen. Finanziert werden die Baumaßnahmen durch Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost, die zu 85 Prozent aus Mitteln des Bundes, des Freistaates Sachsen und der Stadt Leipzig stammen, sowie mit 63.000 Euro Eigenmitteln. Als erster Bauabschnitt sind das Foyer mit Gastronomie und Ausstellungsraum gerade wiedereröffnet. Preise wie der Initiativpreis der Kulturstiftung des Freistaates Sachsen 2005 oder der Gründeraward der Stadt Leipzig: „10 years after“ 2012 zeigen die Anerkennung der Einrichtung als beständiges Unternehmen. Die Schaubühne ist inzwischen nicht nur ein Imagefaktor für Stadt und Quartier, sondern als mittelständisches Unternehmen – und trotz ihrer Gemeinnützigkeit – ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor.



Oben: Foyer mit Jugendstilelementen; Unten:  
der Kinosaal „Grüner Salon“  
Fotos: regentaucher.com



## Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Das Modell der gemeinnützigen Aktiengesellschaft (gAG) ist bislang wenig verbreitet, obwohl es gute Voraussetzungen bietet, externes Anlagekapital für gemeinnützige Zwecke zu mobilisieren. Der zweifelhafte Ruf der Aktiengesellschaft als Inbegriff des Shareholder-Value-Prinzips, das auf möglichst hohe Eigenkapitalrenditen zielt, ist daran nicht schuldlos. Dabei lassen sich in Aktiengesellschaften auch ganz andere Unternehmensziele als Gewinnmaximierung festlegen, etwa kulturelle oder soziale Einrichtungen zu erhalten oder aufzubauen. Damit eine Aktiengesellschaft als gemeinnützig anerkannt wird, muss sie gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung (§ 52 AO) verfolgen und dies in ihrer Satzung darlegen. Die Anerkennung erfolgt durch das Finanzamt, denn eine gAG ist ganz oder teilweise steuerbefreit. Die Kapitalbeschaffung verläuft ähnlich wie bei gewöhnlichen Aktiengesellschaften durch den Verkauf von Aktien. Das ver einnahmte Kapital verbleibt bei der Gesellschaft und sichert ihr eine langfristige Perspektive; Rückübertragungen an die Aktionäre sind nicht vorgesehen. Aktionäre haben jedoch die Möglichkeit, ihre Unternehmensanteile an Dritte weiterzuverkaufen. Mit dem Erwerb von Aktien werden die Aktionäre Miteigentümer und erhalten Stimmrecht in der Hauptversammlung. Diese entscheidet alle grundlegenden Fragen, bestellt die Mitglieder des Aufsichtsrates, bestimmt über Änderungen der Satzung und entlässt Vorstand und Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestellt, berät und kontrolliert den Vorstand und vertritt die Gesellschaft gegenüber dem Vorstand. Der Vorstand wiederum leitet die Gesellschaft eigenverantwortlich und unabhängig von Weisungen der Hauptversammlung oder des Aufsichtsrates. Eine gAG schüttet keine monetäre Dividende aus. Der „Gewinn“ ist ein möglichst reichhaltiges, sozial ausgewogenes und kulturell anregendes Gemeinwesen. **Dirk E. Haas**



Eine reizvolle Mischung: Gebrauchsspuren und frisch Saniertes  
Fotos: Frank-Heinrich Müller  
(u.); regentaucher.com (o.)

# Utopiastadt in Wuppertal

Text Antje Eickhoff und Christina Gräwe

Damit eine Stadt für alle keine Utopie bleibt, haben Wuppertaler im alten Bahnhof Mirke ein Denklabor eingerichtet. Im Hauptquartier ihrer „Utopiastadt“ knüpfen sie Netzwerke, verwirklichen Konzepte, reparieren Fahrräder, verkaufen Bier – und kaufen sich die Stadt zurück

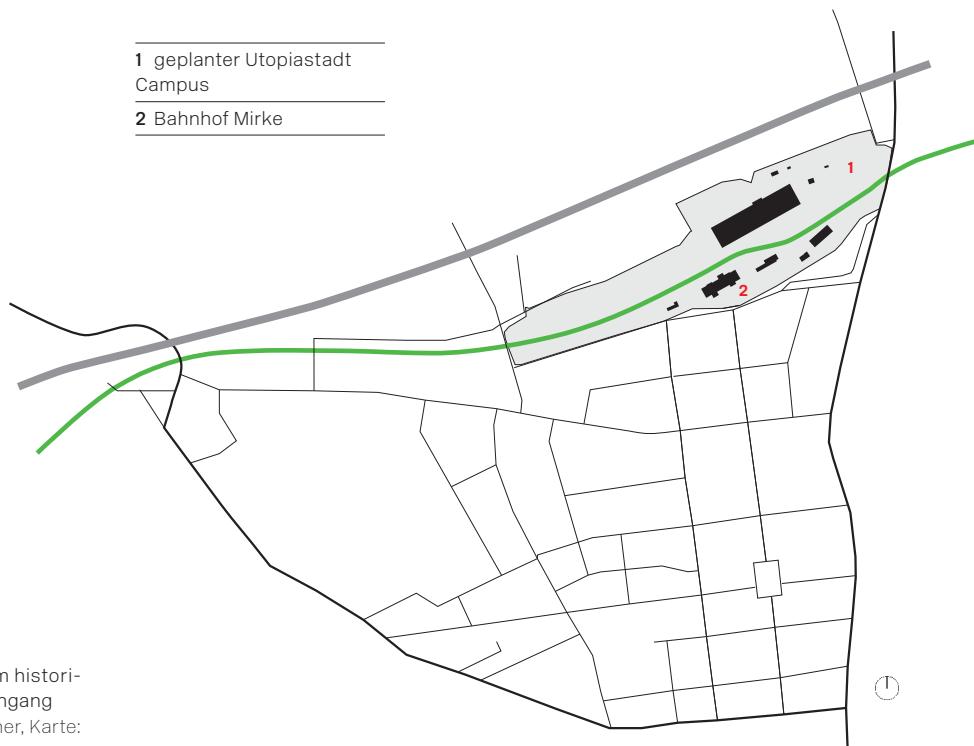


Der Bahnhof Mirke liegt direkt an der Nordbahntrasse, einem 23 Kilometer langen Fuß- und Radweg auf den ehemaligen Gleisen  
Foto: Sven Pacher



Designmarkt im historischen Zwischengang  
Foto: Sven Pacher, Karte:  
Utopiastadt

1 geplanter Utopiastadt Campus  
2 Bahnhof Mirke



**Der** Weg zur Utopie führt nach Wuppertal. Hier haben engagierte Bürger einen denkmalgeschützten Bahnhof in ein „Zukunftslabor“ verwandelt, in dem visionäre Ideen und gesellschaftliche Grundüberlegungen keine Luftschlösser bleiben, sondern konkretisiert und umgesetzt werden sollen: die Utopiastadt. Auf den 2000 Quadratmetern des 1991 stillgelegten Mirker Bahnhofs in der Wuppertaler Nordstadt kommen Initiativen, Projekte und Agenturen zusammen, die sich mit neuen Programmen und Ideen zu Kultur, bürgerschaftlichem Engagement, Selbstorganisation, Stadtentwicklung, Urbaner Ökonomie und Ökologie sowie politischer und kultureller Mitgestaltung beschäftigen. Alle können dabei die Infrastruktur des Hauses, wie die hervorragend ausgestatteten Werkstätten mit 3D-Drucker und Lasercutter, kostengünstig oder sogar kostenfrei nutzen; jeder ist willkommen.

Bei unserem Besuch tagen im Obergeschoss Vertreter eines Netzwerks der Planungsamtsleiter aus NRW; nebenan nutzen zwei Künstler die Ateliers, die wie Agenturräume und Plätze im Co-working-Space gemietet werden können. Studierende, Nachbarn und Interessierte verschiedenster Professionen arbeiten in der „Utopiawerkstadt“. Neben anderen Projekten werden hier gespendete Fahrräder repariert, die dann an Bedürftige verschenkt oder für den kostenlosen Fahrradverleih verwendet werden. Im ehemaligen Wartesaal zweiter Klasse erholt sich ein bunt gemischtes Publikum im 2013 eröffneten Café „Hutmacher“, dessen Terrasse direkt an die sogenannte „Nordbahntrasse“ anschließt, ein durch die Bürgerschaft ermöglichter Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Bahnstrecke quer durch Wuppertal. Das hier servierte Bio-Bier wird von der Liebharts Biobrauerei in Detmold eigens für das „Hutmacher“ hergestellt, die Gewinne aus dem Verkauf fließen in einen Quartiersfond für soziale Projekte.

## Mietfrei und geschenkt

Im Hutmacher treffen wir Christian Hampe, den Mitbegründer des Projekts, und David J. Becher, einen der drei gleichberechtigten Vorsitzenden des Fördervereins. Voller Begeisterung berichten sie uns von der Entstehungsgeschichte: Initialzündung ist das seit 2008 von Hampe und Beate B. Blaschczok herausgegebene Magazin „clownfisch“ mit kulturellen und politischen Inhalten. Bald wächst das Bedürfnis, den hier diskutierten Ideen einen fassbaren Raum, eine Art Experimentierlabor, zu geben. Zur dritten Magazinausgabe zum Thema „Schöpfung“ entsteht auf 3000 Quadratme-

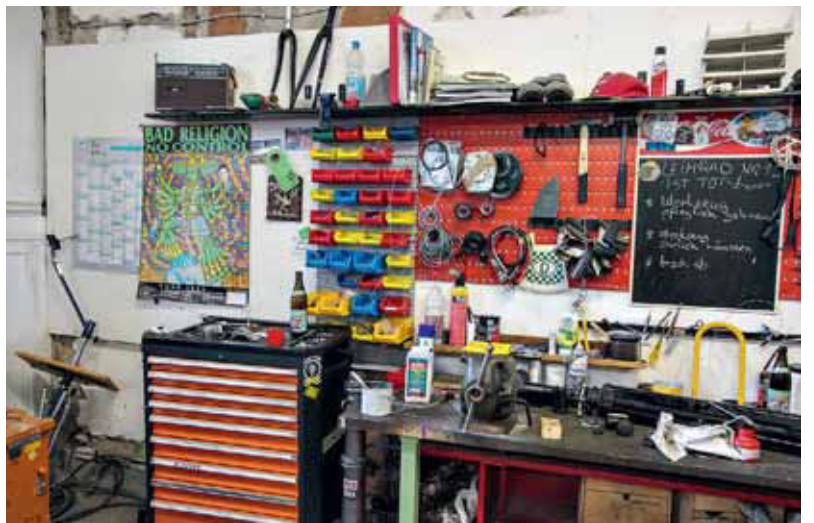
tern der brachliegenden ELBA-Hallen über 12 Monate ein Programm mit Ausstellungen, Symposien, Theater und Diskurs. So kommt man ins Gespräch mit der Wirtschaftsförderung, die bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für ein längerfristiges Projekt hilft.

Mit solchen Unterstützern in der „Verwaltung“ im Rücken geht man offen in die Verhandlungen mit der Sparkasse Wuppertal um das leerstehende Gebäude des Mirker Bahnhofs, das man mietfrei nutzen und zumindest per Vorkaufsrecht sichern möchte. Da der Erhalt durch den Denkmalschutz im öffentlichen Interesse steht und die Sparkasse trotz zahlreicher Verhandlungen keinen Käufer für das sanierungsbedürftige Gebäude findet, treffen sie mit ihrem Konzept und Wirtschaftsplan auf offene Ohren. So handeln sie nicht nur einen mietfreien Pachtvertrag aus, die Sparkasse stellt auch für ein Vermarktungsmoratorium von erst drei, dann vier Jahren bis zu 100.000 Euro für die Instandhaltung des Gebäudes zur Verfügung, die erst zurückgezahlt werden müssen, wenn das Gebäude übernommen wird. Und sie willigt ein, den Bahnhof als Spende an die Projektgeber zu übertragen, wenn diese erfolgreich wirtschaften und Fördermittel für den Umbau akquirieren. 2011 ziehen die ersten Projekte in das Bahnhofsgebäude, von dem bis heute ca. 1000 Quadratmeter nutzbar gemacht wurden.

Im Sommer 2016 soll die Utopiastadt gGmbH das Gelände mit Bahnhofsgebäude mit einem Verkehrswert von rund 792.000 Euro tatsächlich gespendet bekommen, denn die Bewilligung der 3,5 Millionen-Euro-Förderung aus dem Städtebauprogramm „Initiative ergreifen“ liegt vor. Für die 10 Prozent Eigenanteil hat unter anderen die Wuppertaler Jackstadt-Stiftung eine Spende über 200.000 Euro zugesagt. Eine Win-win-Situation: Die Sparkasse ist die Unterhaltungspflicht los, und die Unterstützung des gemeinwohlorientierten Projektes ist ein Gewinn für Stadt und Image. Die Utopiastadt-Betreiber, die bis 2015 auch privat hafteten und private Kredite für das Projekt aufnahmen, können ihren Bahnhof endlich langfristig rechtlich und baulich sichern.

## Synergien und Adapter

Der Erfolg ist schon nach knapp fünf Jahren Betrieb ablesbar: Schnell haben sich Synergieeffekte zwischen den verschiedenen kommerziellen und ehrenamtlichen Nutzern des Bahnhofs entwickelt, gemeinsame Projekte gedeihen, ein ganzes Quartier ist im Aufbruch. Netzwerke in die bundes-



## Gerade haben die Akteure in einem Wettbewerb eine ausrangierte Schwebebahn gewonnen. Sie soll Teil des „Utopiastadt Campus“ auf einer 50.000 m<sup>2</sup> großen Brache gegenüber des Bahnhofs werden

weite Fachszene und Wissenschaft sind geknüpft. Im „Forum Mirke“ unterstützen sich viele Vereine, Initiativen und Institutionen im Quartier und erarbeiten zusammen mit der Stadt Wuppertal Konzepte zur Quartiersentwicklung. Im „Openknowledge Lab Wuppertal“ initiiert und fördert eine Gruppe aus Aktiven der Initiative „Opendata“ und dem Hackerspace „/dev/tal e.V.“ Open-Data- und Bürgerprojekte wie beispielsweise die Visualisierung des Haushalts von Wuppertal in allgemeinverständlicher Form ([opendata.devtal.de](http://opendata.devtal.de)).

Heute arbeiten etwa 150 Menschen mit circa 1500 Stunden monatlich ehrenamtlich am und im Bahnhof. Nicht nur das klassische Bildungsbürgertum, sondern auch Arbeitslose und Menschen mit schwieriger Vergangenheit engagieren sich. Gerade erst haben die Akteure in einem Wettbewerb eine ausrangierte Schwebebahn gewonnen, für die sie nun ein Nutzungskonzept entwickeln und einen Bauantrag stellen. Sie soll Teil eines Utopiastadt Campus werden, der auf einer 50.000 Quadratmeter großen Brache auf der gegenüberliegenden Seite der ehemaligen Gleise entstehen soll. Unter dem Motto „Wir kaufen uns die Stadt zurück!“ werden derzeit in der Aktion „1 m<sup>2</sup> Utopiastadt“ Spenden dafür gesammelt (1 symbolischer Quadratmeter für 100 Euro).

Trotz der Erfolgsgeschichte sind Christian Hampe und David Becher nicht nur positiv gestimmt, sondern äußern ehrlich Kritik, besonders an der Förderlandschaft in Deutschland. Auch wenn er selbst das Projekt jeder Zeit wieder machen würde, ist Hampe sich nicht sicher, ob er anderen Ähnliches ans Herz legen könne. Der Einsatz Einzelner sei enorm, körperlich, aber auch finanziell, mit Hang zur Selbstausbeutung. Er versteht nicht, warum in Deutschland Projekte wie Utopiastadt, die ein ganzes Viertel unterstützen und prägen, nicht selbst besser unterstützt werden. Warum könne beispielsweise der Tänzer, der einen Tanzraum eröffnen wolle, nicht einfach Tänzer bleiben, sondern müsse Jurist und BWLer werden, um die Richtlinien und Förderbedingungen zu verstehen? Und warum müsse er selber ständig „Adapter“ bauen, um sein Projekt mit den Voraussetzungen für eine Förderung zu verknüpfen?

In der Utopiastadt engagieren sich inzwischen ca. 150 Menschen. Für die Erweiterung der Flächen zum „Utopiastadt Campus“ kann noch gespendet werden:  
[www.clownfisch.eu/10/18/ein-m2-utopiastadt](http://www.clownfisch.eu/10/18/ein-m2-utopiastadt)  
Fotos: Mona Gennies (obere Reihe und rechts); Verena Maas (mittlere Reihe)





Für angemeldete Teilnehmer des Rundgangs ist der Eintritt zur Messe frei!

# Architekten RUNDGANG

Präsentiert von:

**Bauwelt**

**DBZ**

Deutsche Baublätter

**FACILITY  
MANAGEMENT**

Integration | Planung | Gebäudemanagement



25. – 29.10.2016

Den Dialog zwischen Architekten, Innenarchitekten, Lichtplanern und Ausstellern aktiv fördern – unter diesem Motto starten wir an den ersten vier Messestagen geführte Rundgänge zu ausgesuchten Messe-Highlights der Orgatec.

**Datum:** 25. – 28.10.2016

**Start:** 11.00 Uhr

**Treffpunkt:** Halle 0311 / Stand P-001

Infos und Anmeldung bis zum 20.10.2016 unter  
[www.architektenrundgang-bauverlag.de](http://www.architektenrundgang-bauverlag.de)

# Weitere Informationen zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung

## Tipps, Tricks und gute Beispiele

Die Stiftung trias bietet sehr klar strukturierte und informationsreiche Broschüren z.B. zu folgenden Themen an: Rechtsformen für Wohnprojekte, Erbbaurecht, Nachbarschaftsprojekte. Außerdem betreibt sie das Wohnprojekte-Portal, worin sich auch viele gemeinwohlorientierte Projekte befinden.

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

[www.wohnprojektoportal.de](http://www.wohnprojektoportal.de)

Förderzugänge in NRW und gute Beispiele für gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte sind auf der Seite des Programms „Initiative ergreifen“ zu finden.

[www.initiative-ergreifen.de](http://www.initiative-ergreifen.de)

Auf der Internetseite „Neue Nachbarschaft“ der Montag Stiftung Urbane Räume findet man die „Beispielsammlung Immobilien“, Hinweise auf Projektentwicklungswerkstätten, die Infobriefe Neue Nachbarschaft und Arbeitshilfen zu einzelnen Themen. Außerdem werden im Blog regelmäßig aktuelle Informationen zum Thema gepostet.

[www.neue-nachbarschaft.de](http://www.neue-nachbarschaft.de)

## Allgemeines und Wichtiges

Alles, was sie über Bürgerstiftungen wissen möchten, finden sie unter  
[www.aktive-buergerschaft.de/buergerstiftungen](http://www.aktive-buergerschaft.de/buergerstiftungen)

Ein Handbuch für erfolgreichen Projekttransfer hat die Stiftung Bürgermut als e-book zusammengestellt. Hilfestellungen für Projektgeber und interessante Links, Tipps & Tools.

<http://buergermut.de/60-0-E-Book-Gutes-einfach-verbreiten.html>

Managementmethoden für Nachbarschaftsinitiativen. 50 Erfolgsmodelle – kleines Handbuch für strategische Entscheidungen.

**Mikael Krogeruns, Roman Tschäppeler.  
Kein&Aber Verlag, ISBN 978-3-0369-5529-2**

Die Stiftung Mitarbeit hat auf der Seite des Wegweisers Bürgergesellschaft praktische Tipps, Arbeitshilfen oder methodische Anregungen für diejenigen bereitgestellt, die in Gruppen und Vereinen aktiv sind oder sich gesellschaftlich oder politisch engagieren wollen.

[www.buergergesellschaft.de/praxishilfen](http://www.buergergesellschaft.de/praxishilfen)

Alles zum Thema Online-Fundraising und erfolgreiches Projektmarketing haben die Macher von betterplace.org zusammengestellt.

[www.fundraising-handbuch.org](http://www.fundraising-handbuch.org)

Im Werkstattbericht der Montag Stiftung Urbane Räume zum Thema „Gemeinwohl und immobilieneconomicsche Investitionen: Modelle – Instrumente – Beispiele“ werden Grundlagen und Bedingungen von gemeinwohlorientierten Immobilien („Immobilienprojekten“) erläutert.

[www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane\\_Raeume/PDF/Veroeffentlichungen/Inka\\_Gemeinwohl\\_Investition\\_Immowirt\\_Download.pdf](http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane_Raeume/PDF/Veroeffentlichungen/Inka_Gemeinwohl_Investition_Immowirt_Download.pdf)

Im Bericht zur Stadtentwicklung 2015/2016 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW geht es um gemeinsame Initiativen im Stadtquartier mit lebenswerten Beispielen aus NRW.

[www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)  
[broschueren@mbwsv.nrw.de](mailto:broschueren@mbwsv.nrw.de)

Steuertipp Gemeinnützige Vereine – eine Broschüre des Bayerischen Finanzministeriums gibt hilfreiches Hintergrundwissen.

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

## Internetseiten der Projekte im Heft

ExRotaprint Berlin

[www.exrotaprint.de](http://www.exrotaprint.de)

Dorfladen Sündellädchen Flegessen

[www.suentellaedchen.de](http://www.suentellaedchen.de)

Rohrmeisterei Schwerte

[www.rohrmeisterei-schwerte.de](http://www.rohrmeisterei-schwerte.de)

Stadtteilzentrum Bonni – Gelsenkirchen Hassel

[www.bonni.org](http://www.bonni.org)

Urbane Nachbarschaft Samtweberei Krefeld

[www.samtweberviertel.de](http://www.samtweberviertel.de)

Bellevue di Monaco

[www.bellevuedimonaco.de](http://www.bellevuedimonaco.de)

Bürgerbad Elsebad Schwerte

[www.elsebad.de](http://www.elsebad.de)

Gundeldinger Feld Basel

[www.gundeldingerfeld.ch](http://www.gundeldingerfeld.ch)

Kompott Chemnitz

[www.kompott.cc](http://www.kompott.cc)

Schaubühne Lindenfels Leipzig

[www.schaubuehne.com](http://www.schaubuehne.com)

Utopiastadt Wuppertal

[www.utopiastadt.eu](http://www.utopiastadt.eu)

# Bauwelt.de



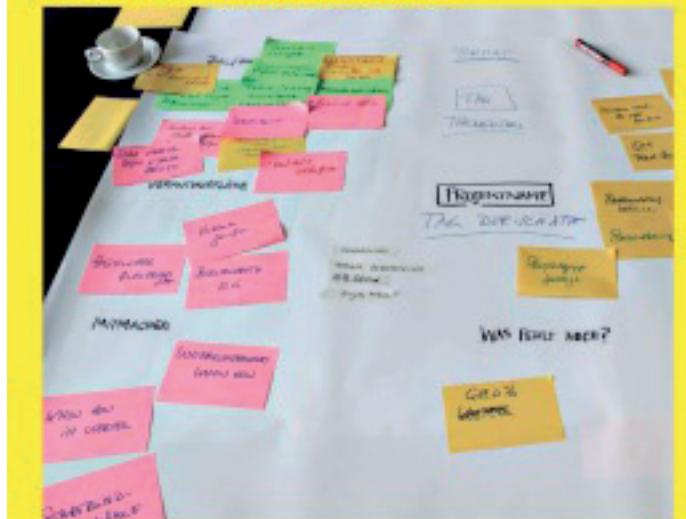
## Brick 2.0 Haptik und Plastizität



## Im Gespräch Ganzheitlichkeit

Stadt  
**Bauwelt** 210  
24.2016

Gemeinwohl bauen



24. Juni 2016

[www.bauwelt.de](http://www.bauwelt.de)

KD. Bergang