



Christian Huttenloher, Caro Antonia Wulf

Vom Treffpunkt zum Transformationsmotor: Dritte Orte für lebenswerte Quartiere

Dritte Orte sind vielfältige, flexibel nutzbare Räume jenseits von Arbeitsplatz und Zuhause, die als soziale Knotenpunkte eine zunehmend wichtige Rolle in der Stadt- und Quartiersentwicklung spielen. Sie können in verschiedenen Organisationsformen entstehen – als gemeinnützige Vereine, kommunale Initiativen, privatwirtschaftliche Projekte oder kooperative Mischmodelle. Ob in Großstädten oder ländlichen Räumen, ob als Zwischennutzung oder langfristiges Vorhaben, umgesetzt in einer Großimmobilie oder als überschaubarer Nachbarschaftsraum: Die konkrete Ausgestaltung hängt stets vom lokalen Kontext und den beteiligten Akteursgruppen ab.

Während urbane Dritte Orte häufig spezialisierte Formate, wie Co-Working-Spaces oder Kultur- und Veranstaltungszentren, hervorbringen, benötigen kleinere Städte und Gemeinden oft breit aufgestellte, multifunktionale Angebote, die verschiedene Nutzungen unter einem Dach bündeln. Gemeinsam ist allen Dritten Orten jedoch ihr Kern: Sie schaffen informelle Räume für Begegnung, Entfaltung und Engagement und fördern damit Zusammenarbeit, Gemeinschaft und Gemeinwohl.

Wie solche Orte nachhaltig entstehen können, hat die Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ in einem zweijährigen Stadtlabor untersucht. Die Vernetzungsinitiative wird vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) gemeinsam mit Prof. Reiner Schmidt (Netzwerk Stadt als Campus) geleitet. Gemeinsam mit Experten und Akteuren aus Immobilienwirtschaft, Projektentwicklung, Kommunen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Zivilgesellschaft sowie Wissenschaft wurden unterschiedliche Beispiele analysiert und zentrale Erfolgsfaktoren herausgearbeitet. Ein Fokus lag dabei auf der Transformation und Nachnutzung von Großimmobilien – etwa ehemaligen Kaufhäusern – zu gemeinwesenorientierten Mixed-Use-Immobilien.

Die Ergebnisse zeigen: Zwar ist die Grundidee Dritter Orte übertragbar, ihre Umsetzung muss jedoch stark an lokale Gegebenheiten angepasst werden. Besonders erfolgreich sind hybride Modelle, die lokale Bedarfe aktiv einbeziehen, verschiedene Akteure einbinden und unterschiedliche Finanzierungsquellen kombinieren. Entscheidend sind partizipative Prozesse, tragfähige Strukturen und ein enges Zusammenwirken der beteiligten Akteure – darunter Kommunen, Eigentümer, Projektentwickler, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Kreativwirtschaft und zivilgesellschaftliche Gruppen. Durch die Verbindung verschiedener Perspektiven entstehen Synergien, die Ressourcen und Kompetenzen bündeln und die langfristige Tragfähigkeit

stärken. Die wirtschaftliche Stabilität kann je nach Modell durch Mieteinnahmen, öffentliche Förderung, Mitgliedsbeiträge, Spenden, Sponsoring sowie Einnahmen aus Veranstaltungen oder gastronomischen Angeboten gestützt werden.

Dritte Orte in der Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit

In der Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit übernehmen Dritte Orte meist eine besondere Funktion. Sie dienen als offene, gemeinschaftlich nutzbare Räume, die soziale Infrastruktur bereitstellen, Begegnung ermöglichen und Orte der Selbstorganisation und Vernetzung darstellen. Dadurch fördern sie soziale Integration, bürgerschaftliches Engagement und tragen zur sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Vitalität von Innenstädten und Stadtteilen bei. Gleichzeitig beleben sie leer stehende Gebäude und urbane Räume mit neuen Funktionen. Darüber hinaus bieten Dritte Orte engagierten Stadtmacherinnen und Stadtmachern – insbesondere jungen Menschen – Räume zur Entfaltung. Das Spektrum reicht von der Umnutzung kleiner Ladenlokale über größere Gebäudekomplexe bis hin zu Ensembles aus Nachbarschaftscafés, Werkstätten oder informellen Treffpunkten. Diese können genossenschaftlich, gemeinschaftlich oder koproduktiv initiiert und betrieben werden.

Unabhängig von ihrer Trägerschaft zeichnet Dritte Orte eine echte Verankerung im Quartier und eine klare Gemeinwohlorientierung aus. Die Spannbreite reicht von vollständig gemeinnützig getragenen Initiativen bis zu privatwirtschaftlichen Modellen, die bewusst soziale und kulturelle Komponenten integrieren. Kritisch betrachtet werden von der Vernetzungsinitiative allerdings reine Marketingnarrative bei Mixed-Use-Projekten, die ohne tatsächliche Öffnung oder soziale Wirkung lediglich den Anschein von Gemeinwesenorientierung erwecken. Diese Projekte definieren nicht, welchen Beitrag sie langfristig für das Quartier leisten wol-

len und fügen sich nicht in bestehende lokale Netzwerke sowie Strukturen ein. Eine nachhaltige Einbettung – und damit eine langfristige Wirkung – bleibt so aus.

Ob Dritte Orte langfristig lebendig und tragfähig betrieben werden können, hängt maßgeblich vom Community Management ab. Dieses geht weit über Immobilienverwaltung oder Facility Management hinaus: Es verbindet verschiedene Gruppen, erkennt Bedürfnisse, schafft Synergien und sorgt für eine aktive Weiterentwicklung des Orts. Ein zentraler Aspekt ist die partizipative Planung, bei der Bedürfnisse frühzeitig eingebracht werden. Das Community Management stellt sicher, dass verschiedene Nutzungsbausteine nicht nur nebeneinander existieren, sondern miteinander verknüpft werden. Es unterstützt die nachhaltige Entwicklung eines Orts über die gesamte Projektdauer hinweg, ermöglicht Wissensaustausch und schafft Strukturen, die Selbstorganisation und Engagement fördern. Dadurch entsteht eine lebendige Community, die den Ort trägt und weiterentwickelt.



Abb. 1: CORE Coworking, Meetingräume (© CORE Oldenburg)

Ein Beispiel für das Zusammenspiel privater Initiative und Gemeinwohlorientierung ist das **CORE Oldenburg**. Das Projekt eröffnete 2021 in einem Teil eines ehemaligen Hertie-Kaufhauses am Rand der Oldenburger Fußgängerzone. Gründer Alexis Angelis und eine regionale Investorengruppe wollten einen offenen Ort schaffen, an dem Wirtschaft, Kreativszene, Hochschulen und Stadtgesellschaft zusammenkommen. Ziel war es, Oldenburg als Innovationsstandort zu stärken, Potenziale sichtbar zu machen und Fachkräfte an die Region zu binden. Das CORE umfasst vier Bausteine: Co-Working, eine Markthalle, Veranstaltungsflächen und kreativen Einzelhandel. Es wird ohne öffentliche Mittel ausschließlich durch privates Kapital und Crowdfunding finanziert. Monetarisierbare Elemente, wie Co-Working, Street-Food-Markt und Eventräume, werden mit gemeinwohlorientierten Angeboten kombiniert: In der Markthalle gilt keine Konsumpflicht, es gibt kostenlose Freizeitangebote, eine Kinderecke, offene Events und kostenfreie Kulturangebote. Parallel fördert das

CORE aktiv Community Building – von Wirtschaftstreffen über Kreativformate bis hin zu Angeboten für Familien. Zusätzliche Nutzer, wie Concept Stores, ein Möbelaussteller, das Deutsche Rote Kreuz und Kunstprojekte, erhöhen die Frequenz und stärken die Vielfalt.



Abb. 2: CORE-Markthalle in Nutzung (© CORE Oldenburg)

Verbindung von Bottom-up- und Top-down-Ansätzen

Dritte Orte entstehen oft aus Bottom-up-Initiativen: Engagierte Bürgerinnen und Bürger, Vereine oder Akteursnetzwerke stoßen die Entwicklung an, bringen eigene Ressourcen ein und schaffen Orte, die lokal verankert und breit akzeptiert sind. Durch aktive Teilhabe entstehen Räume, die von den Menschen mitgestaltet werden und dadurch ein hohes Identifikationspotenzial besitzen. Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass viele Projekte auch über Top-down-Ansätze initiiert werden, beispielsweise als Bestandteil kommunaler Stadtentwicklungsstrategien oder immobilienwirtschaftlicher Aktivierungsprozesse. Erfolgreich sind insbesondere Ansätze, die echte Koproduktion und Prozessöffnung zulassen, bei denen Akteure von Beginn an aktiv mitgestalten können. Auch Modelle, bei denen Projektentwicklungen federführend gestaltet werden, zugleich aber durch partizipative Formate eine kontinuierliche Einbindung der Bevölkerung erfolgen, können tragfähige Lösungen hervorbringen. Gemeinsame Initiativen, Veranstaltungen oder Experimentierräume schaffen Vertrauen, erleichtern die Bedarfsanalyse und fördern Akzeptanz. Grundsätzlich gilt: Unabhängig von der Entwicklungslogik sind viele Akteure, Abteilungen und Ebenen beteiligt, was einen hohen Abstimmungsbedarf erzeugt. Klare Kooperationsvereinbarungen, regelmäßige Steuerungsrunden und transparente Kommunikation bilden den organisatorischen Rahmen für eine strukturierte, effiziente Zusammenarbeit.

Die **Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade** ist ein herausragendes Beispiel für die Umnutzung eines historischen Gebäudes zu einem gemeinwesenorientierten Dritten Ort, die



einen Top-down-Ansatz mit viel Bottom-Up verbindet. Das 1898 errichtete Industriedenkmal wurde zwischen 2016 und 2020 saniert und im Rahmen des Programms „Aktive Zentren“ in Kooperation zwischen der UTB Unternehmensgruppe und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg neu belebt. Heute verbindet die Mälzerei Kultur, Bildung und Nachbarschaft unter einem Dach und stärkt die soziale Infrastruktur des Quartiers. Auf rund 5700 Quadratmetern finden vielfältige Nutzungen statt: eine Stadtteilbibliothek mit Café, Volkshochschule und Musikschule, das Kindermuseum „Unterm Dach“, ein Nachbarschaftszentrum sowie flexibel mietbare Veranstaltungsräume. Ergänzt wird das Angebot durch Gewerbeeinheiten und Büros. Die Immobilie ist Teil des neuen Wohnquartiers „Lichtenrader Revier“ und steht für eine gelungene Public-Private-Partnership, die langfristige Mietverträge und gemeinsame Standortentwicklung kombiniert. Besonders prägend ist die enge Kooperation zwischen UTB, dem Bezirk und zivilgesellschaftlichen Gruppen in Lichtenrade, die gemeinsam die inhaltliche Ausrichtung und die Nutzungskonzepte entwickelt haben.¹

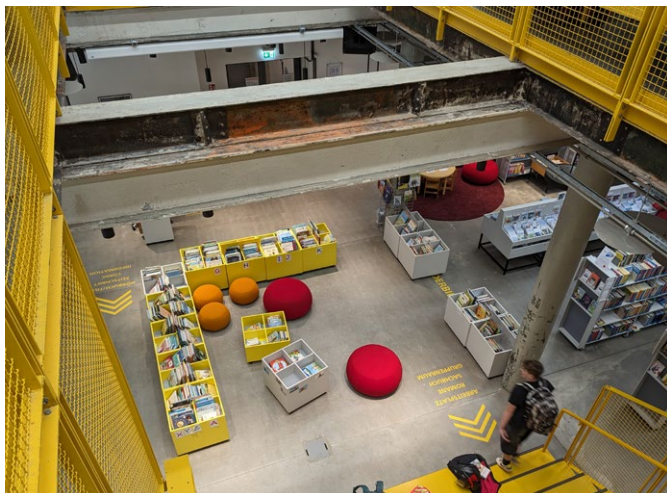


Abb. 3: Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade: Stadtteilbibliothek (© Heike Mages)

Gemeinwesenorientierte Mixed-Use-Immobilien als Gemeinschaftsprojekt

Gerade die Entwicklung gemeinwesenorientierter Mixed-Use-Immobilien in Partnerschaft zwischen Immobilieninvestoren, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft steht vor erheblichen Herausforderungen. Aktuell fehlt es vielerorts an echter Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik, Kommunen, Projektentwicklern sowie Kreativwirtschaft und Zivilgesellschaft. Hinzu kommen veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie steigende Zinsen und Baukosten, die insbesondere in Mittel- und Kleinstädten zu Projektstillstand führen. Die größten Hemm-

nisse sind allerdings fehlendes Vertrauen, unklare Rollen und Ziele sowie eine mangelnde Koordination der Akteure. Projekte verzögern sich nicht aufgrund ihrer Komplexität, sondern weil Entscheidungen zu spät getroffen werden. Zudem werden Nutzungskonzepte oft zu früh festgelegt, ohne die baulichen, wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend zu berücksichtigen. Ein weiteres Defizit ist die fehlende Flexibilität bei Nachnutzungen, die für lebendige und vielseitige Immobilien essenziell ist.

Lösungsansätze liegen in der Etablierung echter Partnerschaften, die komplementäre Stärken nutzen: die Schnelligkeit der Immobilienwirtschaft und die kuratierte Nutzungskompetenz der Kreativwirtschaft und zivilgesellschaftlicher Akteure. Politische Beiräte mit Fachkompetenz und langfristiger Perspektive über Wahlperioden hinaus sowie eine konstruktive Streitkultur sind entscheidend. Partizipation und Kokreation müssen frühzeitig und strategisch geplant werden, um Transparenz und Akzeptanz zu sichern. Flexible Nutzungskonzepte, modulare Lösungen und Mehrfachnutzung zu unterschiedlichen Zeiten sind ebenso notwendig wie eine gründliche Analyse des Bestands zur Verdichtung und Sanierung. Schließlich sind neue Trägermodelle gefragt, die Verantwortung und Risiken zwischen den Akteuren teilen, etwa in Form von Genossenschaften, Public-Private-Partnerships oder hybriden Betreiberstrukturen.



Abb. 4: Scheune Prädikow, Außenbereich (© Peter Ulrich)

Relevanz Dritter Orte für die Kleinstadtentwicklung

In ländlichen Regionen und Kleinstädten, wo Angebote für Kultur, Freizeit und Gastronomie oft begrenzt sind, haben Dritte Orte eine besondere Bedeutung. Durch kulturelle Veranstaltungen, offene Treffen und Workshops entsteht sozialer Zusammenhalt, der wiederum Impulse für Ehrenamt, lokale Initiativen und Wirtschaftsförderung geben kann.

¹ Vgl. hierzu den Beitrag von Thomas Bestgen in diesem Heft.

Ein prägnantes Beispiel hierfür ist die **Scheune Prädikow in Brandenburg**. Sie entstand aus einem kollaborativen Prozess zwischen Einheimischen und Zugezogenen und ist heute ein zentraler Treffpunkt für die Gemeinde. Die Scheune war das erste sanierte Gebäude des genossenschaftlichen Wohnprojekts Hof Prädikow. Der historische Vierseithof wurde nach Jahren des Leerstands 2016 von der Stiftung trias erworben und im Erbbaurecht an die SelbstBau eG übertragen. In einem zweijährigen partizipativen Prozess wurden Bedarfe ermittelt und verschiedene Nutzungen erprobt – vom Sommercafé bis zum prototypischen Dorfwohnzimmer. 2021 eröffnete die Scheune und wird seitdem vom Hof Prädikow e. V., unterstützt von engagierten Unterstützern aus dem Dorf, betrieben. Finanziert wurde die Sanierung über mehrere Förderungen und zahlreiche private Spenden. Heute fungiert die Scheune Prädikow als multifunktionaler Dritter Ort: Co-Working-Space, Seminarhaus, Veranstaltungs- und Kulturort, Kinderzimmer, Café und Kneipe. Das Programm reicht von Workshops der Dorfakademie über Theater-, Sport- und Musikangebote bis hin zu Gemeinderatssitzungen. Sozial verträgliche Preisstapelungen ermöglichen eine breite Nutzung. Aus dem Projekt hervorgegangen ist das Netzwerk Zukunftsorte, das ländliche Gemeinwohlorte stärkt, Wissen teilt und tragfähige Modelle für strukturschwache Regionen entwickelt.



Abb. 5: Großer Saal in der Scheune Prädikow (© Adam Naparty)

Zu den Herausforderungen im ländlichen Raum gehören insbesondere Finanzierung und Betrieb. Häufig fehlen Ressourcen für Personal, Ausstattung oder bauliche Anpassungen. Zudem ist die Zahl der Nutzenden begrenzt, was flexible Mehrfachnutzungen und vielfältige Finanzierungsmodelle erfordert. Eine zentrale Aufgabe besteht darin, die Bevölkerung nicht nur als Nutzende, sondern auch als Mitgestaltende und Träger einzubinden – sei es durch Engagement, Vereine, Initiativen oder lokale Sponsoren. Auch hier ist ein professionelles Community Management ein entscheidender Erfolgsfaktor und fungiert vor allem als Bindeglied zwischen Verwaltung, Stadtmachenden, Kulturschaffenden und lokaler Bevölkerung.

Weiterführende Informationen und Praxisbeispiele zu Dritten Orten

Alle Erkenntnisse der Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ zum Thema Dritte Orte sowie viele weitere gute Beispiele Dritter Orte im ländlichen Raum, in Großimmobilien und als Zwischennutzungen sind in der Broschüre „Dritte Orte in der aktivierenden, gemeinwesenorientierten und koproduktiven Stadtentwicklung“ zu finden.² Die Initiative wurde zwischen 2020 und 2025 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert. Ergänzend bietet das Landesprogramm „Dritte Orte“ in Nordrhein-Westfalen – samt landesweitem Netzwerk des Programmbüros Dritte Orte – praxisnahe Beispiele dafür, wie kulturelle Dritte Orte im Verbund lokal entwickelt werden können.³



Christian Huttenloher

Generalsekretär, Koordination „Gemeinsam für das Quartier“, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin



Caro Antonia Wulf

Projektkoordinatorin, Koordination „Gemeinsam für das Quartier“, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Fotos: Lidia Tirri

² <https://www.netzwerk-quartier.de/impulse/dritte-orte-in-der-aktivierenden-gemeinwesenorientierten-und-koproduktiven-stadtentwicklung>

³ <https://www.dritteorte.nrw>